

埼玉県信用金庫が実施する 株式会社上里建設に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、埼玉県信用金庫が実施する株式会社上里建設に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性も併せて確認しています。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見書

2025年3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社上里建設に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：埼玉縣信用金庫

評価者：埼玉縣信用金庫

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

また、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、埼玉縣信用金庫が株式会社上里建設（「上里建設」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、埼玉縣信用金庫による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

PIFとは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4つの原則からなる。すなわち、第1原則は、SDGsに資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第2原則は、PIF実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第3原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第4原則は、PIF商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FIは、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIFイニシアティブ）を組成し、PIF推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。埼玉縣信用金庫は、中小企業向けのPIFの実施体制整備に際し、これらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIFイニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCRは、PIFイニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、埼玉縣信用金庫にそれを提示している。なお、埼玉縣信用金庫は本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCRは、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGsの三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな

成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。

- ② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

埼玉縣信用金庫は、本ファイナンスを通じ、上里建設の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、上里建設がポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

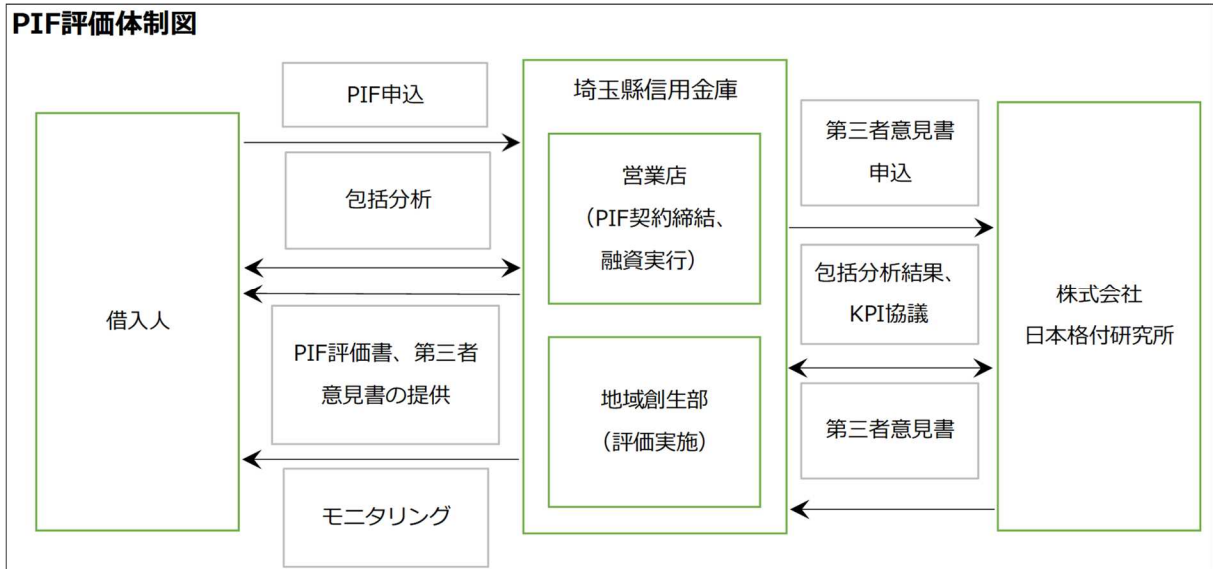
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、埼玉縣信用金庫が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。



(1) 埼玉縣信用金庫は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：埼玉縣信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、埼玉縣信用金庫では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、埼玉縣信用金庫内部の専門部署が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て埼玉縣信用金庫が作成した評価書を通して埼玉縣信用金庫及び一般に開示される予定であることを確認した。

ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、埼玉縣信用金庫が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面の

インパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人である上里建設から貸付人・評価者である埼玉縣信用金庫に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

玉川 冬紀

玉川 冬紀



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとの関係とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると默示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会)に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：

Eco⁺ Kamiken
株式会社 上里建設

2025年3月31日

埼玉縣信用金庫

埼玉縣信用金庫は、株式会社上里建設（以下、「上里建設」）に対して、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するに当たり、上里建設の活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析にあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベルパネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させたうえで、中小企業（※）に対するファイナンスに適用しています。

※ 中小企業とは、会社法の定義する大会社以外の企業をいいます。

目 次

1. 評価対象のファイナンスの概要
2. 企業概要・事業活動
 - 2.1 基本情報
 - 2.2 沿革
 - 2.3 事業活動
 - 2.4 業界動向
3. サステナビリティ活動
4. 包括的インパクト分析
5. 本ファイナンス実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性
6. サステナビリティ管理体制
7. モニタリング
8. 総合評価

1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社上里建設
借入金額	200 百万円
資金使途	長期事業資金
モニタリング期間	5 年

2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

企業名	株式会社上里建設
代表者名	代表取締役 戸矢 大輔
本社所在地	埼玉県本庄市見福 3-14-14
創業年・設立年	創業 1965 年 4 月 30 日 設立 1970 年 7 月 24 日
資本金	9,500 万円
従業員数(2024 年 12 月時点)	65 名 (パート社員含む)
事業内容	建設業
業許可免許	<ul style="list-style-type: none"> > 不動産業 国土交通大臣 (2) 第 8988 号 > 建設業 (特定建設業) 埼玉県知事許可 (特-1) 第 9352 号 > 一級建築士事務所 埼玉県知事 (9)834 > 電気工事業 埼玉県知事届出 第 26079 号
許可業種	建築工事業、屋根工事業、鋼構造物工事業、 タイル・れんが・ブロック工事業、大工工事業、 内装仕上工事業、電気工事業、土木工事業、 とび・大工工事業、左官工事業、管工事業
役員	代表取締役 戸矢 大輔 取締役 戸矢 美代子 取締役 高橋 浩太

■ 事業への想い

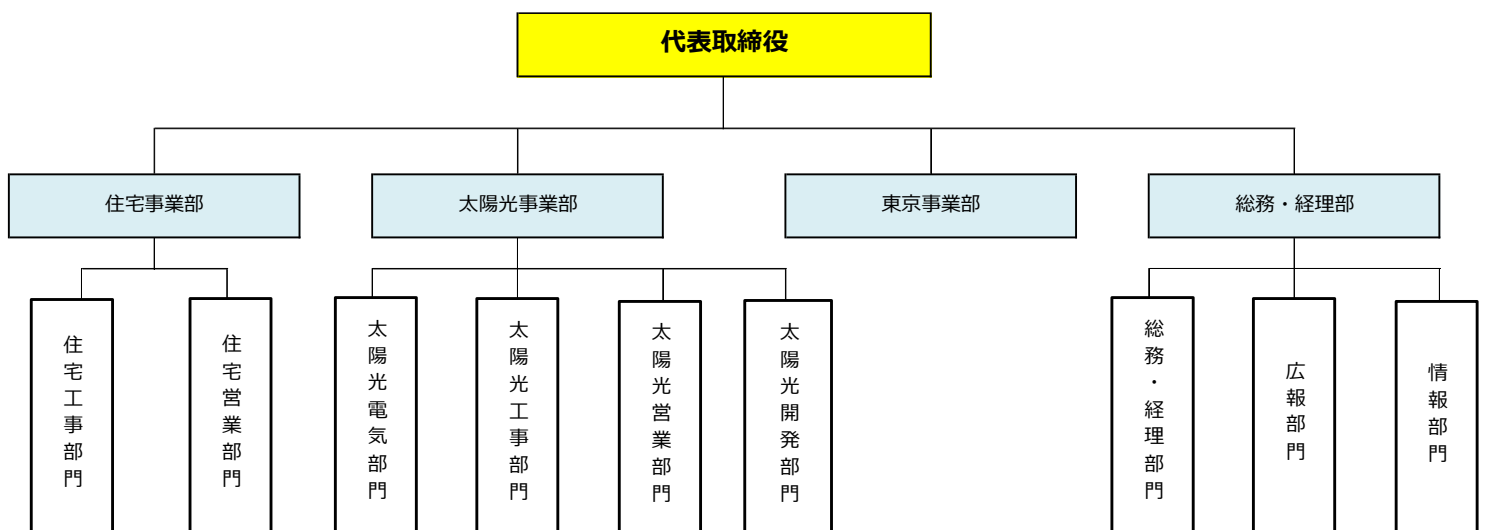
「再生可能エネルギーで日本を動かす」

地球温暖化ガスが気候変動を引き起こしていることを知っている。
 私達は事業を通じて行動し温暖化ガス削減を達成する。
 海外を含む社会・社員と協業し最新最速であり続ける。
 先進性に富み、「未来」を切り開く事に挑み続ける。
 温暖化ガス削減の為に地域と共生する太陽光発電所、系統用蓄電池の建設を推進する。
 デザイン性がありエネルギーを大切に使う建物をつくる。
 他者への貢献活動と問題解決が利益となり会社を存続させる。

■ 事業拠点

拠点名	住所
本 社	埼玉県本庄市見福 3-14-14
高崎モデルハウス	群馬県高崎市栄町 22-34 上毛新聞マイホームプラザ TAKASAKI HOUSE COLLECTION 内
東京事業所	東京都千代田区丸の内 3-4-1 新国際ビル 833 区

■ 組織図



(2024年12月時点、当社資料を基に埼玉縣信用金庫作成)

2.2 沿革

1965年	埼玉県児玉郡上里町にて戸矢工業の名称で創業
1970年	戸矢左官工業を設立
1972年	有限会社上里建材工業を設立 資本金 200 万円
1976年	有限会社上里建設に商号変更
1981年	株式会社上里建設に組織変更
1984年	資本金 2,800 万円に増資
1990年	ホテル事業部開設 埼玉県本庄市にホテル本庄オープン
1993年	資本金 9,500 万円に増資
2002年	本庄営業所 開設
2012年	高崎店 開設
2012年	太陽光発電売買事業及び太陽光発電設備工事事業 開始
2014年	東京営業所 開設
2021年	本庄モデルハウスを開設
2021年	本庄総合公園体育館（シルクドーム）のネーミングライツを取得
2023年	系統用蓄電池ステーション 設置

(カミケンシルクドーム)



2021年に上里建設がネーミングライツを取得した本庄総合公園体育館

(当社ホームページより)

2.3 事業活動

■ 事業概要

上里建設は、主に太陽光部門として太陽光発電の売電事業や装置設置工事のほか、住宅部門として新築住宅等の建築や、中古住宅のリフォーム・売買、賃貸住宅の賃貸・仲介を行っている。また、建設部門として工場や倉庫の建築を行っている。以下に各事業の概要及び特長を記述する。

図1 当社のビジネス一覧



(当社からのヒアリングを基に埼玉縣信用金庫作成)

太陽光部門

上里建設では、グリーンエネルギー事業として、2012年より「太陽光発電売電事業」及び「太陽光発電装置設置工事業」を営んでいる。太陽光発電について設備を自社所有としストックビジネスとして売電を行っているほか、顧客の太陽光発電施設や系統用蓄電池の設置工事を行っている。

▶ 太陽光発電売電事業

上里建設では売電事業として、埼玉県及び群馬県を中心に267箇所の太陽光発電所を所有しており、その発電量は103MWに及ぶ。

当社は自社で太陽光発電設備の設置やメンテナンス、管理を行っていることから、太陽光発電に関するノウハウは十分にあり、再生可能エネルギーの創出促進に貢献している。

【自社所有の太陽光発電設備例】

設置場所：埼玉県羽生市 発電容量：1,244kW



設置場所：群馬県前橋市 発電容量：1,000kW



▶ 太陽光発電装置設置工事業

装置設置工事業では、太陽光発電のプランニングから設計、建設工事、O&M（Operation and Maintenance、運営管理）までカバーしており、ワンストップサービスを提供している。住宅からメガソーラーまで 10kW 以上の太陽光発電所を全国に設置しており、これまで培った SI（システム・インテグレーター）のノウハウと、国内外メーカーからの直接仕入によって低コスト化を実現している。

【装置設置例】

設置場所：群馬県高崎市 発電容量：750kW

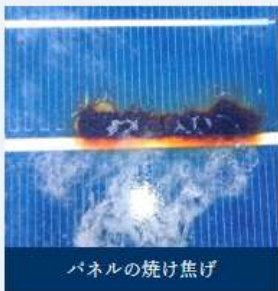


設置場所：埼玉県本庄市 発電容量：2,000kW



また、当社では太陽光発電設備の保守管理も受託しており、太陽光発電設備のトラブル対応から保守点検・維持管理を行っている。改正 FIT 法では、適切な保守点検・維持管理を行わない場合、設備認定取消により発電事業停止処分となるおそれがあることから、売電事業者にとって、設備の適切な保守管理は必要不可欠である。

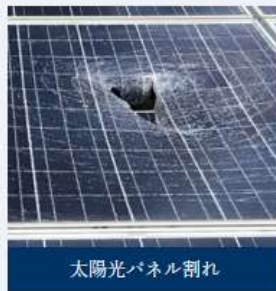
(太陽光発電設備トラブル事例)



パネルの焼け焦げ



雑草の繁茂



太陽光パネル割れ



土砂の流出



つる草のフェンスへの巻き付き

(当社ホームページより)

【太陽光発電所向け保守管理サービス】

上里建設では、上記トラブルを防ぎ、太陽光発電所の適切な運営・管理を行うため、以下のサービスを顧客に提供している。

▶ 太陽光発電所向けメンテナンスプラン

当社スタッフが現地を訪問し、パネルの目視や発電施設の状態を点検するサービスである。また、監視システムにより、発電状況を日々モニタリング（監視）し、設備等に問題がないかのチェックも行っている。

▶ ドローン赤外線点検・空撮サービス

レーザー搭載 UAV（ドローン）を活用し、用地取得時等に地形の正確な計測を行うほか、赤外線により太陽光パネルを点検するサービスである。これまでは計測困難であった山林域の計測を可能にしており、地上からの赤外線点検と比べ一度に広範囲の点検を可能にし、パネル面の汚れや雑草の影響、不具合等を正確に特定可能である。

▶ シミュレーション確認・報告書提出サービス

太陽光発電量を定期的に確認し、発電量を維持するため、指定された期間毎に当社スタッフが顧客の太陽光発電所に訪問し、不具合箇所の確認作業やレポートの提出を行うサービスである。



(レポート例、当社ホームページより)

▶ ケーブル盗難・警察・保険会社報告

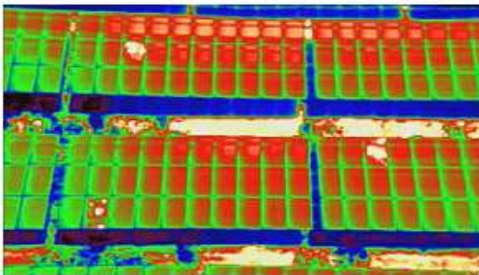
当社は、太陽光発電所におけるケーブル盗難時の対応や復旧作業をサービスとして行っている。ケーブル盗難は起こりやすく、復旧するまでの間は発電（売電）ができず、収入に直接影響してしまう。そのため、当社ではケーブル復旧に向けた見積もりや迅速な対応を行い、早急な復旧を図っている。

▶ 太陽光パネル洗浄

太陽光パネルは汚れている状況が続くと、故障や発電量の低下、それに伴う売電収入の減少を招いてしまう。パネルをきれいに保つことで、発電量の維持や故障リスクを低減する効果がある。

当社では、サーモカメラによる熱量点検を行い、欠陥のあるモジュールを早期に特定し、ロボットによるパネル洗浄を行っている。

(当社が提供する太陽光パネル洗浄サービスの特長)



サーモカメラによる熱量点検

赤外線サーモグラフィーを利用して、熱量点検を行います。
高圧案件などの大規模な発電所ではドローンに装着することで欠陥のあるモジュールを簡単に特定できるので不具合の早期発見を見込めます。



ロボットによるパネル洗浄

パネル洗浄を定期的に行うことにより2%~5%程度の発電量のアップが期待できます。
低圧案件は1日 高圧案件1000KW で5日程度作業が必要となります。



パネル洗浄の結果

(当社ホームページより)

▶ 太陽光パネルリプレイス

太陽光発電用のパネルは、当初の発電量から10%以上低下している場合、故障の可能性がある。当社は「太陽光発電量が明らかに少なくなった」、「売電時の入金金額が、明らかに少ない」といった場合、太陽光パネルの交換を提案している。

▶ 系統用蓄電池

系統用蓄電池とは、昼間に増えすぎた電気を一時的に吸い取り、夜に放電するシステムであり、再生可能エネルギーの発展には欠かせない。設置には様々な条件があるが、当社では本設備の設置に関するプランニングや施工を行うことができる。

系統用蓄電池は、例えば昼間に太陽光で発電した余剰電力を貯め、夕方から夜間に自家消費することで電気代の削減を図ることができるほか、災害時の電力停止リスクに備えた非常用電源としても活用が可能である。

(系統用蓄電池設置例)



(当社ホームページより)

上里建設は、将来に向けて再生可能エネルギーのさらなる創出が必要不可欠であると考えている。日本のエネルギー自給率は12.6%（2022年度確報値、資源エネルギー庁発表）と、世界各国と比較しても低い水準であり、日本のエネルギーは海外から輸入される化石燃料（石油・石炭・天然ガス）に大きく依存している（資源エネルギー庁「日本のエネルギー 2023年度版」）。この状況ではエネルギーにかかる輸入コストは増大を続け、経済面でも負担になるおそれがあること、2050年のカーボンニュートラル達成に向け、再生可能エネルギーを主電源化していく必要があること、が主な理由である。

当社はFIT制度（※）が開始された2012年から太陽光発電による再生可能エネルギーの創出に努めてきた。今後も自社における太陽光発電売電事業のさらなる拡大や、他者の太陽光発電設備の設置工事の成長・発展、当社が建築する建物すべてに太陽光発電システム及び蓄電池を完備していき、再生可能エネルギーを日本の主電源にすることに貢献していく方針である。

※ FIT制度：「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」、再生可能エネルギーで発電した電気を、電力会社が一定価格で一定期間買い取ることを国が約束する制度。

住宅部門

上里建設は、住宅部門として一般住宅と賃貸住宅を取り扱っている。一般住宅では新築住宅と中古住宅の再販（中古住宅の買い取り～リノベーション～販売）を扱っており、「すべての人々にデザインのある家を提供する」ことを自社の使命としている。

当社の新築住宅においては、美しさと機能性を兼ね備えた住宅の提供を迫及している。特にデザインは長期にわたり顧客の満足度を高め、暮らしに豊かさと快適さをもたらすものであり、非常に重要な要素と当社は捉えている。

また、当社は「**全棟 ZEH 宣言**」を掲げる **ZEH ビルダー** である。家族が健康に暮らすことができるエコな住まいを提供すべく、デザイン性同様に機能性も重要と考えている。

以下に当社の新築住宅ブランドを記載する。

▶ ミラストの家

ミラストの家は、快適・健康・安心・省エネなくらしのために、最高水準の断熱性・気密性・耐震性を目指した住宅を実現することをコンセプトに建築している。

精度の高い設計を現場で確実に具現化し、狙い通りの暮らしの性能を実現する高品質な住宅である。

ミラストの家では、間取りの規格化はせず、顧客の希望する住まいの実現に最大限努めている。間取りは自由ながら、使用する断熱材、換気システム、太陽光発電システムはすべて共通のものを使用するなどコストを極力抑えている。

ミラストの家は、環境にやさしく、脱炭素社会の実現に向け意義ある取組である。詳細は後述する。



▶ エコプラ（規格住宅）

eco-pla（エコプラ）は、デザインにこだわった外観、暮らしやすい間取りなど、細部にこだわりながらも、建築コストを抑えた当社の規格住宅である。個性豊かなプランを用意しており、かつどの規格もデザインにこだわっており、様々な顧客ニーズに合致するデザイン住宅を取り揃えている。また、全棟太陽光発電システムを標準装備しており、住宅設備の標準使用も充実している。



（高崎モデルハウス 太陽光発電設備設置例）

▶ La ferme (ラフェルム)

“ferme”とはフランス語で「農場」を意味する言葉であり、ラフェルムはその言葉の通りフランスの片田舎の農村での暮らしをイメージした、アンティークな新築住宅である。

上里建設では、2019年よりラフェルムパートナーとしてラフェルムの取扱を開始し、ラフェルム埼玉北として本庄市を中心とした埼玉県北部エリアにて工事施工を行っている。

(埼玉県本庄市にあるラフェルムのモデルハウス)



(ラフェルム ホームページより)

以上、上里建設が営む新築住宅事業について記載した。一方で当社は中古住宅の取扱も行っている。中古住宅を買い取りし、リノベーション後、一般顧客に販売する流れである。中古住宅も一定の需要があること、空き家をそのままにしておくことと街の景観や治安が悪化するおそれがあり、それを防止しなければならないこと等から、当社では中古住宅の再販事業を行っている。

上里建設は、お客様の暮らしの変化に寄り添います。

「お家を手に入れたい」も「不動産物件を手離したい」もおまかせください。

**中古住宅を
買いたい**



リノベーション済住宅あります◎
埼玉県北部を中心に
掲載していない物件もお探します！

**不動産物件を
売りたい**



無料査定

利用予定がない土地を相続した方や
雑草の手入れなどが大変な方
ぜひ一度カミケンにご相談ください！

(当社ホームページより)

【中古住宅例】

埼玉県児玉郡上里町



群馬県高崎市



(当社ホームページより)

▶ 賃貸住宅

上里建設では賃貸仲介としてホームメイト FC 本庄店を運営している。不動産オーナーと顧客との出会いを作り、支える事業であり、住居用アパートや貸家、事業用施設、工場など幅広い物件を取り扱っている。また、下記の通り賃貸管理も行っている。

管理物件：預かり物件 40 件（約 124 戸）
自社物件 14 件（約 148 戸）

▶ 建設部門

上里建設の原点は総合建設業であり、特定建設業許可業者として工場や倉庫、集合住宅の建築も請け負っている。重量鉄骨造や RC（鉄筋コンクリート）造による建築を得意としており、システム建築による施工も可能で、それぞれのスペシャリストが対応している。

システム建築とは、建物を構成する部材を『標準化』し、設計から施工までの『建築生産プロセス』を『システム化』し、『商品化』した建築である。工場や倉庫、物流施設に適した工法であり、仕様等が予め標準化されているので、高品質でありながら低コスト・短工期を実現している。当社は、株式会社横河システム建築が開発した独自の鋼構造技術を生かしたシステム建築「yess（イエス）建築」の登録ビルダーである。

【施工例】

重量鉄骨造 倉庫建築事例



鉄筋コンクリート造 集合住宅建築事例



(いずれも当社ホームページより)

■ 売上高概況

単位：百万円

部門別売上	2020年 7月期	2021年 7月期	2022年 7月期	2023年 7月期	2024年 7月期
住宅部門	1,262	1,283	1,046	1,288	1,298
太陽光部門	3,347	1,758	1,642	1,048	1,842
売電部門	1,257	1,507	1,669	1,746	1,953
その他	93	32	143	147	147
合 計	5,961	4,582	4,501	4,231	5,240

2.4 業界動向

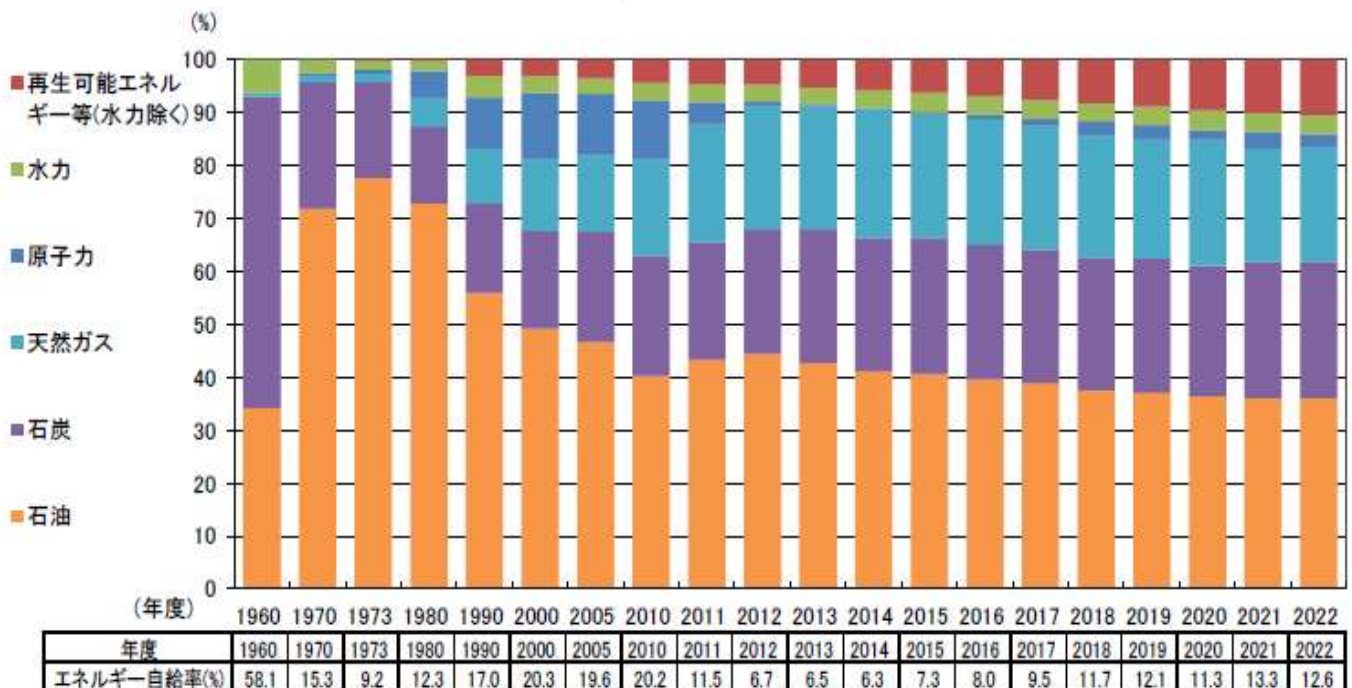
■ 再生可能エネルギーの動向

▶ 日本国内における再生可能エネルギーの割合

再生可能エネルギーは、温室効果ガスの排出削減、エネルギーセキュリティ、新規産業・雇用創出、震災復興等の観点から注目されており、2012年7月から開始した再生可能エネルギーの固定価格買取制度により導入が大幅に進んだ経緯がある。

しかしながら、図2の通り2022年度の日本国内における再生可能エネルギーの割合は、第7次エネルギー基本計画（2025年2月策定）にある2040年見込値28～30%に対して未だ低く、エネルギー自給率も12.6%と、先進国の中でも極めて低い水準にある。

図2 一次エネルギー（※）国内供給の構成及びエネルギー自給率の推移



（資源エネルギー庁「エネルギー白書 2024」より）

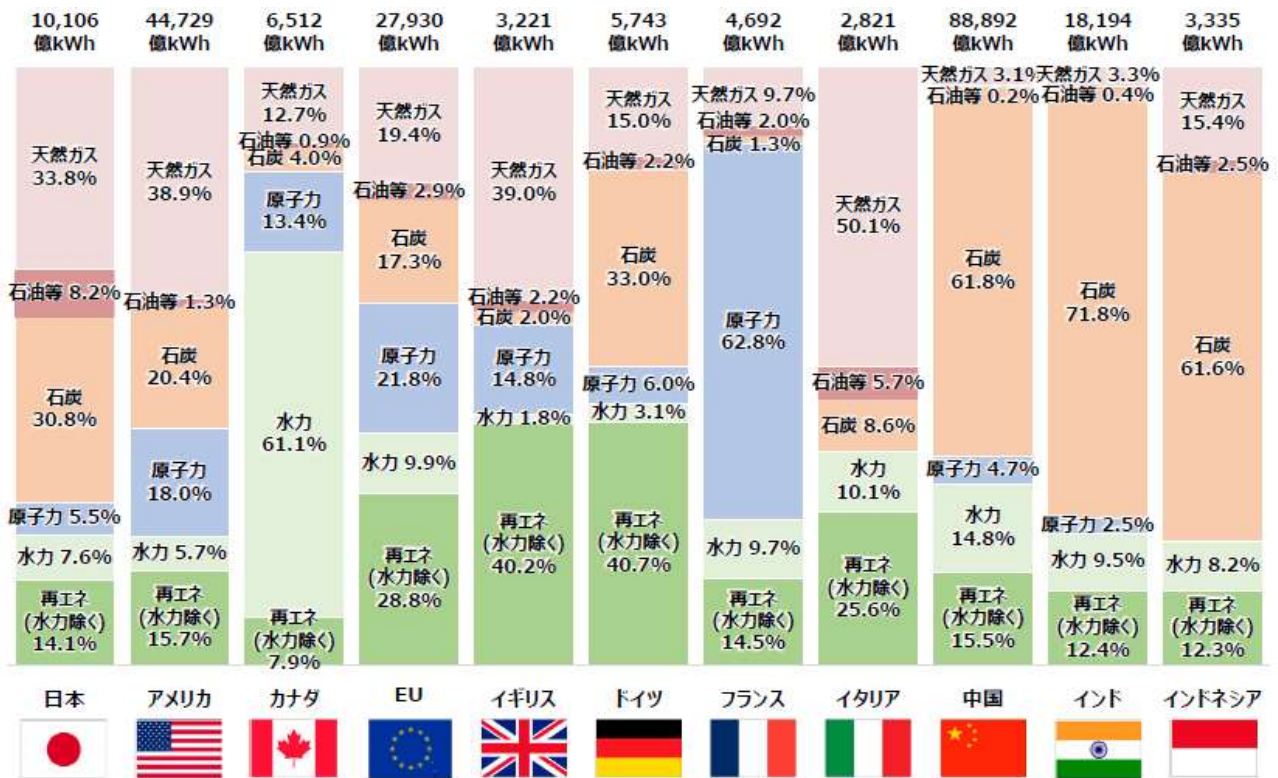
※ 一次エネルギーとは、石油や天然ガス、太陽光など自然から直接採取できるエネルギーをいう。対して一次エネルギーを転換・加工して得られる電力や都市ガス、ガソリン、灯油などを二次エネルギーという。

▶ 電源構成

電源構成とは電気を作る方法の割合をいい、水力発電を含めた再生可能エネルギーの電源構成は、図3の日本の数値より21.7%である。

第7次エネルギー基本計画では、2040年度における再生可能エネルギーの電源構成を4～5割程度とする目標を掲げており、再生可能エネルギーを主力電源として最大限導入するとともに、特定の電源や燃料源に過度に依存しないようバランスのとれた電源構成を目指していく必要があるとしている。

図3 各国の電源構成の比較

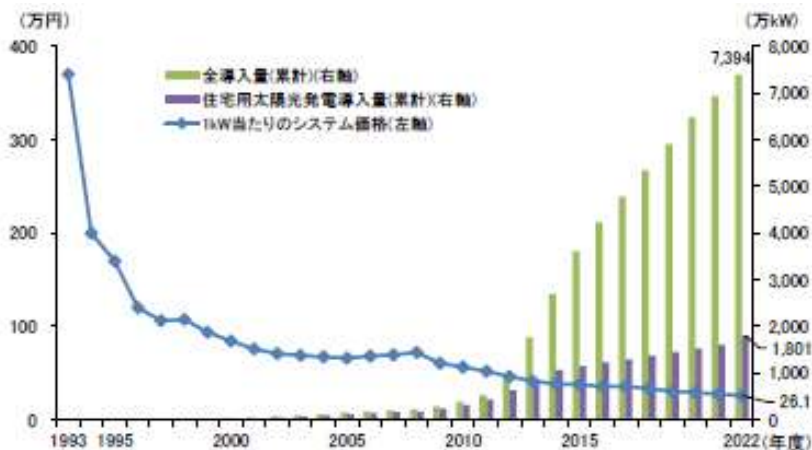


(資源エネルギー庁、2024年5月29日「今後の再生可能エネルギー政策について」)

▶ 太陽光発電

太陽光発電は、シリコン半導体に光が当たると電気が発生する現象を利用し、太陽の光エネルギーを太陽電池（半導体素子）により電気に変換する発電方法である。日本では着実に導入が進んでおり、2022年度の導入量は7,394万kWに達しており、中国・米国に次ぎ世界第3位となっている。

図4 太陽光発電の国内導入量とシステム価格の推移



(資源エネルギー庁「エネルギー白書 2024」より)

■ 2050年カーボンニュートラル達成に向けた住宅・建築物の対策

国土交通省は2021年8月に2050年及び2030年に目指すべき住宅・建築物の姿（あり方）として以下のようにまとめている。

▶ 2050年：

ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保され、導入が合理的な住宅・建築物において太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的になること

▶ 2030年：

新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保され、新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていること

以上のようにカーボンニュートラル達成のため、住宅部門における太陽光発電設備設置による再生可能エネルギーの導入や、一定の断熱・省エネ性能を備えることが進められている。

3. サステナビリティ活動

上里建設のパーパス（事業目的）は、「再生可能エネルギーの取組により日本国内における GHG（温室効果ガス）発生の抑制」、及び「国外からの石油輸入量の削減」の2点である。再生可能エネルギーの創出は、GHG 削減により環境に対して、また、石油の輸入量削減により経済に対してプラスのインパクトがあると当社は考えている。そのため、当社は積極的に太陽光発電事業を通じて再生可能エネルギーの創出に努めており、持続可能な社会の実現に貢献している。

また、国土交通省によれば、不動産分野の CO2 排出量は、世界全体の CO2 排出量の 37%を占めているとされ、特に住宅・建築物の使用に伴う排出は 27%と未だ大きい（※）。建物使用時の CO2 排出量を抑制するため、省エネルギー効果の高い建物の建築は必要不可欠といえる。当社は「ミラスタの家」の取組を通じて省エネ効果の高い住宅を提供し、CO2 排出量の抑制を実現しているほか、以下に記述するサステナビリティ活動を実施し、環境や社会に対しインパクトを与えており、社員が一丸となって、将来に向けさらに施策を推進していく方針である。

※ 国土交通省住宅局「建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた取組」（2024 年 11 月）より

【環境面】

■ 太陽光発電事業

上里建設は、既述の通り太陽光発電事業として、自社所有の太陽光発電所での売電事業や、他者の太陽光発電装置設置工事を営んでいる。太陽光発電はクリーンなエネルギーであり、再生可能エネルギーの創出をさらに図ることで、自社及び他者の GHG の排出削減を図るとともに、再生可能エネルギーの必要性・重要性を訴えていくことで日本国内全体における GHG 排出量削減に繋がっていくことが目的である。

当社は自社所有の太陽光発電所により、自社使用のエネルギーについてはすべて賄っておりネットゼロを達成している。将来に向けて自社所有の太陽光発電所を拡充させ、当社の事業の成長を図るとともに SDGs の達成にも貢献していく方針である。

▶ 自社所有の太陽光発電実績

267 箇所 / 103MW

(参考)

CO2 換算 296,784 トン / 年 削減

石油換算 32,801,496L / 年 削減

▶ 他者への太陽光発電装置設置工事実績

100MW 設置箇所多数

■ 省エネルギー住宅の推進

上里建設は、快適・健康・安心・省エネな暮らしのために、最高水準の断熱性・気密性・耐震性を備えた住宅の実現することをコンセプトとし、ミラスタの家を建築している。さらに「図面・現場・暮らしを一致させる」というポリシーのもと、顧客ニーズにしっかり応えた設計を現場で確実に具現化し、狙いどおりの暮らしの性能を実現する高品質な住宅であることが重要と考えている。

ミラスタの家は、国土交通省が実施する「子育てグリーン住宅支援事業」（※）における GX 志向型住宅の性能基準を満たす高品質住宅であり、当社は環境にやさしい住宅を提供している。

※ 子育てグリーン住宅支援事業（国土交通省）

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH基準の水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う事業。

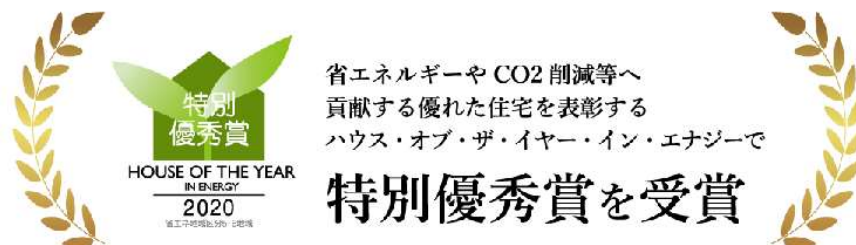
▶ GX志向型住宅

GX志向型住宅とは、GXの考え方を取り入れた、エネルギーの消費を抑えつつ、環境にやさしい暮らしを叶えることを目指す家のことであり、以下の要件をすべて満たす必要がある。「子育てグリーン住宅支援事業2025」では、GX志向型住宅はすべての世帯を対象に160万円/戸の補助金対象となっている。

- ① 断熱等性能等級「6以上」
- ② 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギーの消費量の削減率「35%以上」
- ③ 再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」

▶ ミラスタの家の性能

ミラスタの家は、「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2020」にエントリーし、特別優秀賞を受賞した経歴がある。同表彰制度は、建物躯体と設備機器をセットとして捉え、トータルとしての省エネルギーやCO2削減等へ貢献する優れた住宅を表彰するものである。



上里建設ではミラスタの家の性能について、「HEAT20（一般社団法人20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会）」が提唱する「G2（6地域）グレード」の達成を目指している。

「HEAT20」は断熱性に関する新しい基準であり、UA値（住宅の内部から外部へ逃げる熱量を外皮全体で平均した値）が小さいほど熱が逃げにくく、省エネルギー性能が高い。

当社はZEH基準の水準を上回る断熱性能を備える家づくりを行うことで、顧客に快適かつ健康で、省エネな暮らしを提供していく方針である。

基準となる U _A 値	1 地域	2 地域	3 地域	4 地域	5 地域・6 地域		7 地域	8 地域
H28 年省エネ基準	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
ZEH 基準	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
HEAT20 G1	0.34	0.34	0.38	0.46	0.48	0.56	0.56	—
HEAT20 G2	0.28	0.28	0.28	0.34	0.34	0.46	0.46	—
HEAT20 G3	0.20	0.20	0.20	0.23	0.23	0.26	0.26	—

※グレードは地域によって区分されており、埼玉県は 5 地域もしくは 6 地域となる。

(当社ホームページより)

■ 環境にやさしい社用車の導入

上里建設は、社用車 40 台のうち、環境にやさしい車を 4 台導入している。当社では環境にやさしい車を「電気自動車」、「燃料電池車」、「ハイブリッド車」と定義しており、現在は電気自動車 1 台、ハイブリッド車 3 台を導入している。

【社会面】

■ 太陽光発電所施工時に注意している点

経済産業省が 2018 年 11 月に発表した「今夏の太陽電池発電設備の事故の特徴について」によれば、2018 年 7 月豪雨時に発生した事故の多くはパネルの水没事故及び土砂災害であるとした。事故の多くが敷地被害であり、うち過半数が法面被害であることから、経済産業省は「自然地形を改変した場所において、被害が発生しやすいのではないかと」した。太陽光発電設備を設置する際、自然地形を大きく改変した場合は、事故が発生する可能性が高くなると考えられ、設置する際に特に注意すべき点といえる。

上里建設では、特にこうした自然災害による事故の発生について注意している。これは長年建設業として培ってきたノウハウから、どのような場所だと災害が起きやすそうか、どのように施工すると災害が発生しやすくなるか、などを捉えることができ、「災害発生の可能性が高い場所には発電設備を設置しない」ことを旨としている。

また、当社は太陽光発電所を設置する場所は遊休地を活用している。その際に、同遊休地に太陽光発電所を設置することが環境に悪影響を与えないか、生態系に影響を与えないかを十分に注意した上で設置することとしている。再生可能エネルギーの創出が却って環境に悪影響を与えてはならないことは当然のことであり、社員一人ひとりにもその意識付けを徹底している。

以上の通り、当社が太陽光発電所を施工する際は、「自然災害」や「環境への影響」を特に注意している。

■ 手ごろな価格の住宅の提供 (中古住宅の再販)

上里建設では既述の通り、中古住宅の再販(買取～リノベーション～販売)を行っている。新築住宅に比べ、リノベーションした住宅は価格も手ごろであることに加え、必要となる資源も格段に少ない。以上から中古住宅の再販は環境面に良いインパクトを与える取組である。

また、当社は埼玉県本庄市の「空き家等管理サービス事業者」に登録されている。この制度は空き家を管理するサービスの提供を行う事業者を市で登録し、空き家の管理等に悩む所有者へ情報提供することで、空き家の適切な管理を支援することを目的とし、2025年2月末時点で18事業者が登録されている。

空き家を放置すると、街の景観や治安が悪化するおそれがあることから、適切な管理は必要不可欠であり社会的にも求められているところである。当社は空き家の管理を行うことで、社会からの要請に応えるとともに、地域社会の持続可能性に貢献していく方針である。

■ 健康経営の取組

▶ 時間外労働

当社では代表取締役が中心となり、全社員の時間外労働を管理し、時間外労働が極端に増加していないかをチェックしている。直近1年間における正社員の時間外労働は、月平均で9.3時間と業種平均に比べて少ない水準である。

時間外労働(正社員・月平均) 2023年8月～2024年7月	9.3時間	業種平均(※) 14.2時間
-----------------------------------	--------------	-------------------

※ 厚生労働省「毎月勤労統計調査」(令和5年度分確報) 建設業 - 一般労働者

▶ 有給休暇の取得推進

直近1年間における年間有給休暇取得率は67.3%となっている。この取得率は業種平均と比べても高い取得率であるが、健康経営のさらなる促進のため、有給休暇取得率の向上を全社的に図る方針である。

有給休暇取得率(正社員1人あたり平均) 2023年8月～2024年7月	67.3%	業種平均(※) 57.5%
--	--------------	------------------

※ 厚生労働省「令和5年就労条件総合調査」 建設業

■ 社員教育制度

上里建設では就業規則にて社員の教育・研修について定めており、「会社は、従業員に対して、業務に関する知識を高め、技術の向上を図るため必要な教育を行う。」と規定している。なお、当社の事業に関連する以下の資格取得または免許取得、定期講習等については、会社にて申込手続きを行うとともに、費用を全額負担している。

▶ 対象資格一覧

一級建築士、二級建築士、一級土木施工管理技士、二級土木施工管理技士
 一級電気施工管理技士、二級電気施工管理技士、一級建築施工管理技士、
 二級建築施工管理技士、一種電気工事士、二種電気工事士、電験一種、二種、三種
 宅地建物取引士

▶ 資格取得者数

一級建築士	1名	一級建設機械施工管理技士	1名
二級建築士	3名	第一種電気工事士	4名
一級土木施工管理技士	1名	第二種電気工事士	4名
一級土木施工管理技士補	1名	第三種電気主任技術者	1名
二級土木施工管理技士	2名		
一級電気施工管理技士	1名		
一級建築施工管理技士補	1名		
二級建築施工管理技士補	1名		

■ 多様な働き方実践企業

上里建設は、埼玉県が実施する「多様な働き方実践企業認定制度」のプラチナ認定を受けている。「多様な働き方実践企業認定制度」とは、仕事と家庭を両立させるため、テレワークや時短勤務など、多様な働き方を実践している企業を埼玉県が認定するものである。認定には9つの基準があり、該当する認定基準の数によってプラチナ（7～9つの認定基準に該当）、ゴールド（5～6つの認定基準に該当）、シルバー（3～4つの認定基準に該当）の3つの認定区分があり、当社は最上位であるプラチナ認定を受けている。

当社では育児休暇取得の推進と短時間勤務制度の拡充により、育児と仕事を無理なく両立させることで、キャリアアップを目指す社員が増加するなど、多様な働き方を認めることで会社側にも良い影響・効果が出ている。同取組を外部に積極的に発信することで、雇用増加に結び付ける方針である。

なお、当社によれば、現在育児休暇を取得中の社員はいないが、これまで男女問わず育児休暇を取得しており、取得した全員が仕事に復帰しているとのことである。

（多様な働き方実践企業認定基準 2025年3月末まで）

- ① 男女が共に仕事と育児・介護を両立できる
- ② テレワークやフレックスタイムなど独自の取組を導入している
- ③ 出産した女性等が現に働き続けている
- ④ 女性管理職が活躍している
- ⑤ 働きやすい職場環境づくりをしている
- ⑥ 働き方に対する取組を表明している
- ⑦ 男性従業員の育児休業等の取得が定着している
- ⑧ 働き方改革を積極的に進めている
- ⑨ 従業員が長く働き続けている

埼玉県では2025年4月より制度をリニューアルし、以下の認定項目5項目のうち、4項目以上に該当する場合、多様な働き方実践企業として認定する。また、以下のプライム企業認定項目（実績項目）7項目のうち4項目以上に該当する場合、プライム企業に認定するとしている。

(多様な働き方実践企業認定基準 2025年4月以降)

- ① 仕事と育児・介護の両立を支援する環境を整備する
- ② 柔軟な働き方が選択できる環境を整備している
- ③ 誰もが活躍できる環境を整備している
- ④ 従業員のキャリアアップ・スキルアップに積極的に取り組んでいる
- ⑤ DXを推進している

(プライム企業認定基準 2025年4月以降)

- ① 男性従業員の育児休業の取得が定着している
- ② 介護休業した従業員が現に働き続けている
- ③ 残業時間の縮減に努めている
- ④ 年次有給休暇の取得促進に努めている
- ⑤ 出産した女性従業員が現に働き続けている
- ⑥ 女性管理職が活躍している
- ⑦ 従業員が長く働き続けている

(認定基準等は埼玉県ホームページより)

■ 女性活躍の推進

上里建設は多様な働き方を実践しており、女性が多く活躍している。建設業における女性の就業者数は他業種に比べ低いですが、当社ではバックオフィスのほか太陽光部門や住宅部門など、様々な分野で女性が活躍している。

人手不足が続くことが見込まれる中、多様な人材の積極的活用は必要不可欠であり、当社は性別に関係なく意欲や能力ある人材を活用していく方針である。

女性従事者数 (パート社員含む) 2024年12月時点	22名 (33.8%)	業種平均(※) 18.3%
--------------------------------	------------------------------	------------------

※ 総務省「労働力調査(2024年)」表Ⅱ-5[産業、職業別就業者数] 建設業

■ ダイバーシティ

上里建設では、ベトナムやミャンマー、中国等海外からの優秀な人材を、高度外国人材 5 名、技能実習生 20 名を雇い入れており、太陽光設備の設置や建設事業で活躍している。

当社は多様な人材を雇い入れることで、社員が多様性を認識し、お互いを受け入れることで、社員一人ひとりの能力が最大限に発揮され、生産性の向上や新たな価値創造に繋がると考えている。



(当社ホームページより)

【その他】

■ 地域社会貢献活動

上里建設では、地域社会への貢献活動として以下に取り組んでいる。特に神社は地域コミュニティの中心と捉えており、“地域で人が集まる場”であると当社は考えている。無償で修繕を行うことで、神社という地域コミュニティの場を維持し、地域の繁栄を支えるものである。

- ▶ 神社の無償修繕
- ▶ 地域のマラソン大会への協賛
- ▶ 彩の国ロードサポートへの参加

4. 包括的インパクト分析

埼玉縣信用金庫は、所定の手続きに従い、上里建設のインパクトを分析・評価するにあたり、第一に UNEP FI のインパクトレーダーによりインパクトエリア及びトピックを確認した。

■ UNEP FI のインパクトレーダーにより特定したインパクト

国際標準産業分類	建物の建設業 / 陸上太陽光発電
----------	------------------

	インパクトエリア	インパクトトピック		
社会	人格と人の安全保障	紛争	現代奴隷	児童労働
		データプライバシー	自然災害	
	健康および安全性			
	資源とサービスの 入手可能性、 アクセス可能性、 手ごろさ、品質	水	食糧	エネルギー
		住居	健康と衛生	教育
		移動手段	情報	コネクティビティ
		文化と伝統	ファイナンス	
	生計	雇用	賃金	社会的保護
	平等と正義	ジェンダー平等	民族・人種平等	年齢差別
		その他の社会的弱者		
社会 経済	強固な制度・平和・安定	市民的自由	法の支配	
	健全な経済	セクターの多様性	零細・中小企業の繁栄	
	インフラ			
	経済収束			
環境	気候の安定性			
	生物多様性と生態系	水域	大気	土壌
		生物種	生息地	
	サーキュラリティ	資源強度	廃棄物	

(黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ/ネガティブ双方 のインパクトエリア/トピックを表示)

次に上里建設の事業活動及び個別要因を加味し、インパクトの除外・追加を実施した。インパクトを除外・追加した項目とその理由は以下の通りである。

■ 上里建設の事業活動及び個別要因を加味したインパクトの特定

「現代奴隷」

強制労働のリスクがあることからネガティブ・インパクトが抽出されているが、当社では強制労働は行っている事実はないことから、ネガティブを削除する。

「エネルギー」

建設業は「エネルギー効率の欠如によるコスト増加をもたらすおそれがある」ことからネガティブ・インパクトが抽出されているが、当社の事業と関連性がないためネガティブを削除する。

「教育」

上里建設は社員教育に注力しており、資格取得時の研修費用等を補助しており、社員の資格取得を積極的に推進していることから、ポジティブを追加する。

「文化と伝統」

上里建設の事業は重要な文化財等を損なうような開発や建設を行うものではないことから、ネガティブを削除する。

「賃金」

上里建設では、不当な賃金格差や低収入、不規則収入といったネガティブな事由はないことから、ネガティブを削除する。また、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、厚生労働省「令和5年賃金構造基本統計調査」にて公表されている建設業（10～99人）の平均賃金と比較しても当社賃金は高い水準であることから、ポジティブも削除する。

「ジェンダー平等」

上里建設は多様な働き方を実践することにより、女性社員が積極的に活躍している。今後も多様な働き方を推進していく方針であることから、ネガティブを追加する。

「民族・人種平等」

上里建設では外国人を25名雇用しているが、他の社員と雇用にかかる待遇に差はなく、民族・人種にかかわらず、意欲ある社員を積極的に登用していることからネガティブを削除する。

「インフラ」

建設業はインフラの構築に貢献することが期待されることからポジティブが抽出されているが、上里建設は建築工事を受注しているものの、住居系が中心であり医療施設などインフラに関わる建物は取り扱っていないことからポジティブを削除する。

「気候の安定性」

上里建設では太陽光発電事業を通じてクリーンな再生可能エネルギーの創出に努めていることから、ポジティブを追加する。

「水域」、「大気」、「土壌」

上里建設では、汚水や大気・土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、環境に影響を及ぼすような開発や建設は行っていないこと、住宅建設時等に使用する建設機械についても環境に配慮した機械を使用していること、以上からネガティブを削除する。

「生物種」、「生息地」

上里建設では、生態系に影響を与えるような開発は行っておらず、太陽光発電所を設置する際も、生態系に影響を与えないか、環境に影響を与えないかを十分に確認しており、ネガティブ・インパクトの抑制が図られていることから、ネガティブを削除する。

「資源強度」、「廃棄物」

上里建設が行う中古住宅の再販事業は、新築住宅に比べ廃棄物の排出抑制に貢献するとともに、社会的資産である中古不動産の流通促進に貢献することから、ポジティブを追加する。

■ UNEP FI のインパクトレーダー及び上里建設の事業活動、個別要因を加味して特定したインパクト一覧

インパクトエリア / トピック	ポジティブ・インパクト (ポジティブ増大)	ネガティブ・インパクト (ネガティブ緩和)
自然災害		●
健康および安全性		●
エネルギー	●	
住 居	●	
教 育	●	
雇 用	●	
社会的保護		●
ジェンダー平等		●
その他の社会的弱者		●
零細・中小企業の繁栄	●	
気候の安定性	●	●
大 気	●	
資源強度	●	●
廃棄物	●	●

■ インパクトエリア／トピックに対し貢献する取組

各インパクトエリア／トピックに対して、ポジティブ・インパクトの増大や、ネガティブ・インパクトの低減に貢献する当社の取組内容は以下の通りである。取組 No.①～④については KPI を設定する。取組 No.⑤、⑥については KPI を設定しないが、その理由については後述する。

No.	取組内容	特定したインパクトの項目
①	太陽光発電による再生可能エネルギーの創出拡大	PI「エネルギー」「気候の安定性」「大気」 NI「自然災害」「気候の安定性」
②	環境にやさしい住宅の提供	PI「エネルギー」「住居」「気候の安定性」
③	働きやすい職場環境の実現及び多様な人材の雇用確保	PI「雇用」 NI「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」 「その他の社会的弱者」
④	環境負荷軽減の取組	NI「資源強度」「廃棄物」
⑤	社員教育の取組	PI「教育」 NI「社会的保護」
⑥	中古住宅再販の取組	PI「住居」「資源強度」「廃棄物」

5. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性




① 太陽光発電による再生可能エネルギーの創出拡大

項目	内容
インパクトの種類及び インパクトエリア/トピック	ポジティブ・インパクト「エネルギー」「気候の安定性」 「大気」 ネガティブ・インパクト「自然災害」「気候の安定性」
取組の方針及び内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社における太陽光発電を増設し、クリーンな再生可能エネルギーの創出を拡大する。また、自社で使用する電気はすべて自社所有の太陽光発電で賄い、電気使用のネットゼロを達成する。 ・ 他者における太陽光発電所や系統用蓄電池設備の導入による再生可能エネルギーの普及促進を積極的に実施し、将来の再生可能エネルギーの比率向上を目指す。 ・ 太陽光発電所を施工する際は、自然災害の発生に特に注意し自然災害が発生が懸念される場所での施工は行わない。
設定する KPI（経営目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社所有の太陽光発電所における太陽光発電容量 300MW（2030年7月期）

【自社における太陽光発電容量】

年度	2024年7月期 実績	2026年7月期 目標	2027年7月期 目標	2028年7月期 目標	2030年7月期 目標
太陽光 発電容量	103MW	120 MW	150 MW	200 MW	300 MW

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
 <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>	7.1	2030 年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する。
	7.2	2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。
 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>	11.6	2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
 <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p>	13.1	全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。




②環境にやさしい住宅の提供

項目	内容
インパクトの種類及びインパクトエリア/トピック	ポジティブ・インパクト「エネルギー」「住居」「気候の安定性」
取組の方針及び内容	<ul style="list-style-type: none"> ・環境にやさしい住宅の提供を積極的に進め、CO2の排出削減に貢献するほか、顧客にとって快適・安全・省エネの住宅を提供していく。 ・新築住宅は「ミラスタの家」「エコプラ」いずれも太陽光発電設備及び蓄電池設備を完備する。
設定する KPI（経営目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅における太陽光発電設備及び蓄電池設備の装備率 100% (蓄電池設備の住宅装備は開始したばかりのため直近実績なし) ・新築住宅の販売棟数 100 棟

【新築住宅販売棟数】

年度	2024年7月期 実績	2026年7月期 目標	2027年7月期 目標	2028年7月期 目標	2030年7月期 目標
販売棟数	50 棟	60 棟	70 棟	80 棟	100 棟

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内容
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	7.1	2030年までに、安価かつ信頼できる現代的エネルギーサービスへの普遍的アクセスを確保する。
	7.2	2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。
 11 住み続けられる まちづくりを	11.1	2030年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
 13 気候変動に 具体的な対策を	13.1	全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。



③働きやすい職場環境の実現及び多様な人材の雇用確保

項目	内容
インパクトの種類及びインパクトエリア/トピック	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「健康および安全性」「社会的保護」 「ジェンダー平等」 「その他の社会的弱者」
取組の方針及び内容	<ul style="list-style-type: none"> ・社員がいきいきと働き、能力を最大限発揮できる労働環境を整備するとともに、多様な働き方を推進する。 ・多様な働き方を制度化し、社員が自身で多様な働き方を実践しやすくする。また、本取組を社外に発信し、雇用の増加に結び付ける。 ・仕事に積極的かつ意欲が高い人材については、性別や国籍、障がいの有無といったことにとらわれず、多様な人材を積極的に採用し、雇用の確保を図る。
設定する KPI（経営目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・埼玉県が実施する多様な働き方実践企業認定制度 プライム企業認定の取得（2025年4月以降）及び維持 ・障がい者の雇用者数 2名

【障がい者雇用者数の目標値】

年度	2024年7月期 実績	2026年7月期 目標	2027年7月期 目標	2028年7月期 目標	2030年7月期 目標
雇用者数	—	1名	1名	2名	2名

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内容
	8.5	2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。
	8.8	移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
	10.2	2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。

④環境負荷軽減の取組

項目	内容
インパクトの種類及びインパクトエリア/トピック	ネガティブ・インパクト「資源強度」「廃棄物」
取組の方針及び内容	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な太陽光パネルの廃棄増加を見据え、廃棄物削減を図るため、2027年7月期までに使用済みの太陽光パネルの活用方法を検討する。 ・上記検討した施策を2030年7月期までに実行する。
設定する KPI（経営目標）	<ul style="list-style-type: none"> ・2027年7月期までに廃棄物となった太陽光パネルの活用方法を検討し、2030年7月期までに同活用方法を実行に移す。


上里建設では、2012年より自社所有/他者所有問わず太陽光発電所の設置や発電設備の設置工事を行っている。太陽光発電に使用する太陽光パネルは法定耐用年数17年であり、パネルの廃棄が増加していくことが懸念される。

実際は、太陽光パネルの寿命は20~30年ほどであり、廃棄となるパネルはまだ少ないものの、2030年やその先は太陽光パネルの廃棄物が増加が増えていくことが予想され、パネルを廃棄することなく活用する方法の検討が必要となっている。

現在、当社は使用済みとなった太陽光パネルを、一般企業の工場の屋根等に設置し発電を行う仕組みを検討している。太陽光パネルは20~30年は発電可能といわれており、使用済みの中古パネルでも発電性能は十分にあると考えられることから、格安で工場等に設置し、発電することで、値上がりが続く電気代の削減（電気使用量の削減）にも繋がる取組である。

廃棄となる太陽光パネルは今後増加するものと考えられ、社会課題になるおそれがあることから、当社は太陽光発電設備設置会社として、太陽光パネルのさらなる活用を検討し、着実に進めていく方針である。

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内容
	12.2	2030年までに、天然資源の持続可能な管理と効率的な利用を実現する。
	12.5	2030年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

取組内容のうち、KPI を設定しなかった項目と、その理由は以下の通りである。

No.	取組内容	インパクト	KPI を設定しない理由
⑤	社員教育の取組	PI「教育」 NI「社会的保護」	社員のスキルアップ向上を図るため、社員を各種研修に派遣しているほか、業務に関連する資格の取得を奨励しており、資格取得費用を補助するなど、社員教育を積極的に取り組んでおり、今後も継続する方針であるため。
⑥	中古住宅再販の取組	PI「住居」「資源強度」 「廃棄物」	中古住宅の再販にあたっては、顧客のニーズに合致し、喜んでいただくことを旨としており、販売棟数にこだわらず着実に質の良い中古住宅を提供していく方針のため。

6. サステナビリティ管理体制

上里建設では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役 戸矢大輔氏を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、上里建設は以下の通りの管理体制にて、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

(最高責任者) 代表取締役 戸矢 大輔
 (プロジェクトリーダー) 同上

7. モニタリング

ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり設定した KPI の進捗状況は、上里建設と埼玉縣信用金庫が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、埼玉縣信用金庫は KPI 達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により KPI を見直す必要がある場合は、上里建設と埼玉縣信用金庫による協議のうえ、再設定を検討する。

8. 総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。上里建設は、上記の結果、本件モニタリング期間を通じてポジティブ・インパクトの発現とネガティブ・インパクトの低減に努めることを確認した。また、埼玉縣信用金庫は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

- ・本評価書は、上里建設から供与された情報と、埼玉縣信用金庫が独自に収集した情報に基づく現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、埼玉縣信用金庫は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。
- ・本評価を実施するにあたっては、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベルパネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<評価書作成者及び本件に関するお問い合わせ先>

埼玉縣信用金庫

地域創生部 事業ソリューショングループ

主任推進役 田口 和彦

〒 330-0061

埼玉県さいたま市浦和区常盤 5-15-15

TEL : 048 - 526 - 1111 (代)

FAX : 048 - 711 - 8130