

株式会社清水銀行が実施する 株式会社ベスト・ハウジングに対する 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、株式会社清水銀行が実施する株式会社ベスト・ハウジング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2月28日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ベスト・ハウジングに対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社清水銀行

評価者：株式会社清水地域経済研究センター

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、株式会社清水銀行（「清水銀行」）が株式会社ベスト・ハウジング（「ベスト・ハウジング」）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、株式会社清水地域経済研究センター（「清水地域経済研究センター」）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」（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。清水銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、清水地域経済研究センターと共同で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、清水銀行及び清水地域経済研究センターにそれを提示している。なお、清水銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、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。

清水銀行及び清水地域経済研究センターは、本ファイナンスを通じ、ベスト・ハウジング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、ベスト・ハウジング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

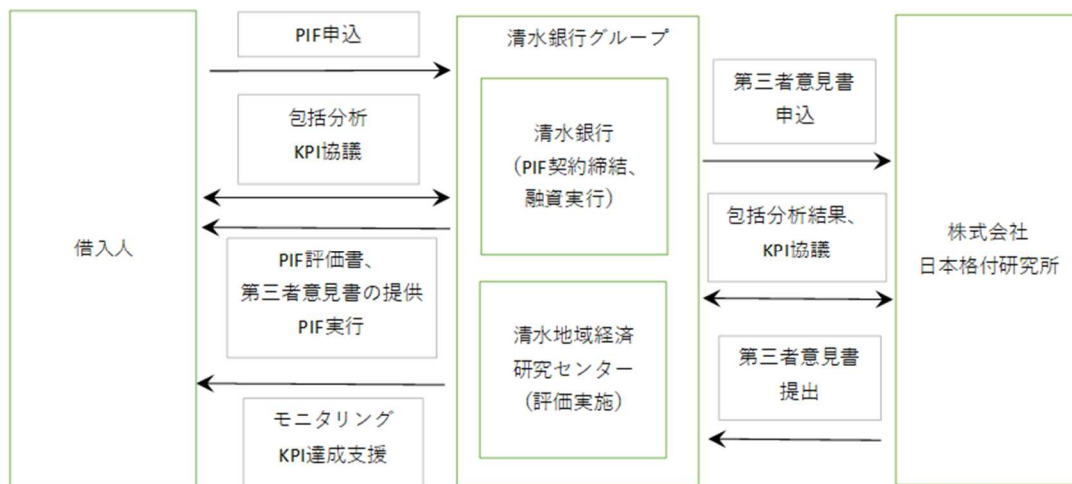
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、清水銀行が 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

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。

価ツールを確立したことを確認した。

(1) 清水銀行は、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：清水銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、清水銀行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、清水銀行からの委託を受けて、清水地域経済研究センター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、全て清水地域経済研究センターが作成した評価書を通して清水銀行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、清水地域経済研究センターが、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ベスト・ハウジングから貸付人である清水銀行及び評価者である清水地域経済研究センターに対して開示がなされることとし、可能な範囲で对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

新井 真太郎

新井 真太郎

担当アナリスト

深澤 優貴

深澤 優貴



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

2025年2月28日

株式会社清水地域経済研究センター

目次

1. 評価の概要	1
2. PIF の概要.....	3
3. 企業概要	3
4. 包括的分析	5
5. インパクトの特定.....	12
6. サステナビリティ経営体制	17
7. KPI の決定	24
8. モニタリング	30

清水地域経済研究センター（以下、当社）は、株式会社日本格付研究所の協力を得て、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」に適合するように、また 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」に整合するように、株式会社ベスト・ハウジング（以下、同社）の包括的なインパクト分析を行いました。

清水銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、同社に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF）を実行します。

1. 評価の概要

（1）企業概要

江畑和昭氏が「もっと満足していただきたい」「もっと喜んでいただきたい」との思いから、静岡県浜松市で 1992 年に同社を設立した。分譲住宅建築用地の仕入れから住宅の建築、引き渡し後のアフターメンテナンスまでを一貫して手掛けている。また、土地や住宅の売買の仲介を行っている。

同社は、安心安全で省エネルギー性能の高い住宅の建築に力を入れている。同社が建築する住宅は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」¹に基づく「長期優良住宅認定制度」の基準に適合している。また、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」²に基づく「住宅性能表示制度」³において、「耐震性能」「一次エネルギー消費量」「劣化対策」「維持管理対策」「耐風性能」では最高ランクの基準に適合し、「断熱等性能」では ZEH⁴基準である等級 5 の基準に適合している。

同社は、総合的な省エネルギー性の優れた住宅を選定し表彰する「ハウス・オブ・ザ・イヤー・

¹ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の普及を促進するための法律であり、2008 年に制定された。

² 住宅の品質確保の促進等に関する法律とは、住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるように定めた法律。①瑕疵担保責任、②住宅性能表示制度、③紛争処理体制の整備を 3 本柱としている。

³ 住宅性能表示制度とは、住宅の性能をわかりやすく表示し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために作られた制度である。新築住宅では、10 の分野に区分された 33 の性能表示事項が定められている。

⁴ ZEH とは、net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）の略語で、「住宅の断熱性・省エネルギー性能を上げること」と「太陽光発電等でエネルギーを創ること」により、1 年間に住宅で消費するエネルギーと創りだすエネルギーの収支を実質的にプラスマイナス「ゼロ」もしくは「マイナス」にする住宅のことをいう。

イン・エナジー」⁵において、2020年から「優秀賞」を3年連続で受賞し、2022年には「省エネ住宅優良企業賞」を受賞した。

同社は、浜松市が2019年にSDGsの達成に向け立ち上げた「浜松市SDGsプラットフォーム」に2020年から参画し、安心安全に生活できる住宅の開発や職場環境の整備、再生可能エネルギーの販売促進等を掲げて取り組んでいる。同社は、2025年に「SDGs宣言」を公表し、ZEH普及率の向上やリノベーションによる空き家活用、自己啓発への支援などに取り組んでいる。

(2) インパクト特定

ポジティブ・インパクトとして特定した項目は「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康および安全性」「社会的保護」「ジェンダー平等」「年齢差別」「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「資源強度」「廃棄物」とした。

(3) KPIの決定

ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項として、社会面及び自然環境面において、「エネルギー」「住居」「気候の安定性」「資源強度」ではKPIは「2026年までに住宅性能表示における断熱等性能において等級6に適合し、2030年までに等級7に適合」「ZEHの建築割合を50%以上にし、ZEHビルダー評価において5つ星以上」「太陽光発電システム付き住宅の建築割合を90%以上」とした。「住居」「資源強度」「廃棄物」ではKPIは「全面リフォーム工事件数及びリノベーションをした中古住宅の年間販売件数を10件以上」とした。社会経済面において、「零細・中小企業の繁栄」ではKPIは「サプライチェーン数を90先以上」とした。ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる事項として、社会面において、ポジティブなインパクトの「教育」、ネガティブなインパクトの「社会的保護」ではKPIは「資格取得費用の会社負担を継続し、累計資格取得者数を35名以上」とした。ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項として、「健康および安全性」ではKPIは「週休3日制を導入」「『ふじのくに健康づくり推進事業所宣言』のゴールド事業所の認定を受け、維持」「労働災害事故ゼロを継続」とした。「ジェンダー平等」「年齢差別」ではKPIは「女性管理職を4名以上」「60歳以上の従業員数を6名以上」とした。自然環境面において、「気候の安定性」ではKPIは「営業用車両におけるHV・EV比率を100%」とした。「資源強度」

⁵ 「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」とは、一般財団法人日本地域開発センターが、住宅の外皮・設備の省エネルギー性能値、多様な省エネルギー手法の導入、省エネルギー住宅の普及への取り組み、の3つの視点から評価するものである。「大賞」（企業規模に応じて合計3件）、「特別優秀賞」（件数制限なし）、「優秀賞」（件数制限なし）等があり、3年連続で受賞した企業は「省エネ住宅優良企業賞」として表彰される制度である。

「廃棄物」では KPI は「住宅新築時の産業廃棄物排出量を、1 棟当たり 800 kg 以下」とした。

(4) モニタリング

モニタリング体制として、統括責任者を江畑代表取締役、プロジェクトリーダーを滝島常務とし、事務部にプロジェクトチームを組成した。今後少なくとも年 1 回はモニタリングすることとし、進捗状況を確認する。

2. PIF の概要

今回実施予定の融資概要

契約日及び返済期限	2025 年 2 月 28 日～2030 年 2 月 28 日
金額	100,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5 年

3. 企業概要

企業名	株式会社ベスト・ハウジング
事業所	<p>本社:静岡県浜松市中央区泉 1 丁目 7-17</p>  <p>出典：同社ホームページ</p>
従業員・資本金	27 名（役員を含む、2025 年 1 月 31 日時点）・20 百万円
事業内容	<p>戸建分譲住宅事業、注文住宅建築事業、不動産仲介事業</p> <p>建設業登録許可番号 静岡県知事許可（般-5）第 39402 号 一級建築士事務所登録番号 静岡県知事登録(5)第 5925 号 宅地建物取引業者免許証番号 静岡県知事(2)第 14123 号</p>

沿革	<p>1992年 静岡県浜松市にて有限会社ベスト・ハウジング設立</p> <p>2000年 株式会社へ組織変更</p> <p>2011年 リフォーム事業を開始</p> <p>2016年 ZEHビルダー/プランナー登録⁶</p> <p>2020年 「浜松市SDGsプラットフォーム」に参画</p> <p>同年 「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」で「優秀賞」受賞</p> <p>2021年 「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」で「優秀賞」受賞</p> <p>2022年 「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」で「優秀賞」、「省エネ住宅優良企業賞」受賞</p> <p>2025年 「SDGs宣言」を公表</p>
経営理念	満足は当たり前。感動してもらえる家。
組織図	 <pre> graph LR A[取締役会] --- B[代表取締役] B --- C[専務取締役] C --- D[常務取締役] D --- E[取締役] E --- F[総務部] E --- G[造成部] E --- H[積算部] E --- I[設計部] E --- J[工務部] E --- K[営業部] E --- L[事務部] E --- M[広報部] E --- N[リフォーム部] </pre> <p>取締役会 — 代表取締役 — 専務取締役 — 常務取締役 — 取締役</p> <p>総務部 造成部 積算部 設計部 工務部 営業部 事務部 広報部 リフォーム部</p> <p>出典：同社資料を基に当社作成</p>

⁶ ZEHビルダー/プランナー登録とは、登録要件を満たすZEH建築事業者が、制度を管理する一般社団法人環境共創イニシアチブに登録して住宅建築件数とZEHの建築件数等を報告し、ZEHの取扱比率に応じた星印で示される最高6までのランクを得ることができる経済産業省の制度である。

4. 包括的分析

(1) ベスト・ハウジングの概要

江畑和昭氏が、それまでの住宅会社勤務の経験から、さらなる顧客満足度の追求と高い完成度の住宅の開発供給を目指し、「もっと満足していただきたい」「もっと喜んでいただきたい」との思いから、浜松市で1992年に住宅建築業者として有限会社ベスト・ハウジングを設立し、代表取締役就任した。同社は2000年に株式会社に組織変更し、浜松市を主な営業エリアとして、分譲住宅建築用地の仕入れから住宅の建築、引き渡し後のアフターメンテナンスまでを一貫して手掛けている。また、相続した住宅や土地を売却したいといった住宅に関わる顧客の希望に迅速に応えられるよう、土地や住宅の売買の仲介を行っている。

同社は、経営理念の「満足は当たり前。感動してもらえる家。」の実現を目指しており、顧客が安心安全に生活でき、顧客のライフステージに合わせた住まいづくりを大切にしている。同社は、分譲用土地の仕入れにおいてハザードマップや液状化可能性マップ等を参考に現地調査を行い、液状化の可能性の有無を確認して土地を仕入れている。また学校や公共施設等の周辺環境を実地調査し、購入者層を想定して土地を仕入れ、ライフステージに適った住宅の提供を行っている。同社は住宅の基礎に全て継ぎ目のない「一体ベタ基礎」を採用している。また、基礎と木製土台の間に床下の換気を促す通気性がある基礎パッキンを挟むように敷く「基礎パッキング工法」を採用している。従来の基礎に換気口を設け住宅の木製土台を直接乗せる工法では、①空気が流れず空気だまりができる、②基礎に換気口の穴を開けるためひび割れ等でコンクリートの耐久性が落ちる等の課題があった。基礎パッキング工法では、通気性があるパッキンにより、換気口を設けず通気性を確保することでコンクリートの強度維持ができ、湿気が基礎パッキンの換気口から排気され木製土台に腐食等の影響を及ぼさず、結果としてシロアリ防止の効果が期待できる等、耐久性の向上に繋げている。

一体ベタ基礎



基礎パッキン(木製土台設置前)



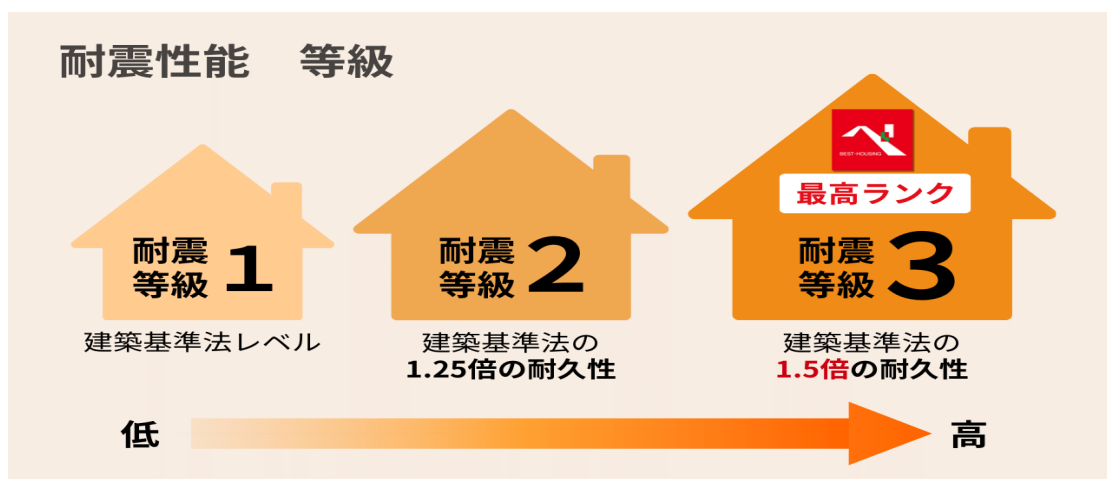
出典：同社ホームページ

また同社が建築する住宅は、「住宅性能表示制度」における「耐震性能」「一次エネルギー消費量」「劣化対策」「維持管理対策」「耐風性能」で最高ランクの基準に適合し、「断熱等性能」では、ZEH基準である等級5に適合している。あわせて、住宅を長期間にわたり良好な状態で使

用できるよう、耐震性、省エネルギー性、劣化対策、維持管理・更新の容易性について長期優良住宅の認定要件にも適合している。

①耐震性能

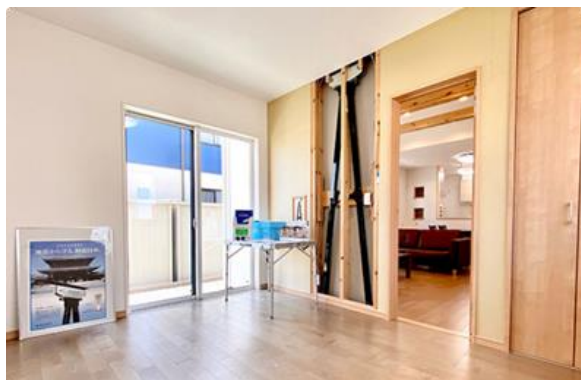
等級は1から3であり、数字が大きいほど住宅の耐震性能が高いことを表している。等級1とは、想定される地震の強さ震度6強～7程度に対し倒壊・崩壊しない確率は概ね90%以上であり、建築基準法レベルで一般的な戸建住宅で人命を守られるレベルである。等級2とは、同震度で同確率は概ね95%以上であり、長期優良住宅の認定基準となり、学校や病院などの建築基準である。等級3とは、同震度で同確率は概ね99%以上であり、消防署や警察署などの建築基準であり、最高の耐震基準である。等級1と比べると1.5倍地震に強いことになる。等級が上がる程、建築コストはアップするものの地震保険料の割引や住宅ローンの金利優遇などのメリットがあり、資産価値は向上する。同社の住宅は、最高ランクの等級3に適合している。



出典：同社ホームページ

同社では、耐震性能等級3基準を満たした上で、地震や余震による倒壊や損傷を防ぎ、安全性を高めるために、住友ゴム工業株式会社の制震ダンパーを標準設置している。この制震ダンパーは、振動エネルギーを熱エネルギーに変換して地震の揺れを吸収するものである。この制震ダンパーを設置した住宅は、2016年の熊本地震と2024年の能登半島地震のいずれでも、建物の全壊、半壊はゼロであり、被害軽減が実証されている。

制震ダンパー設置例



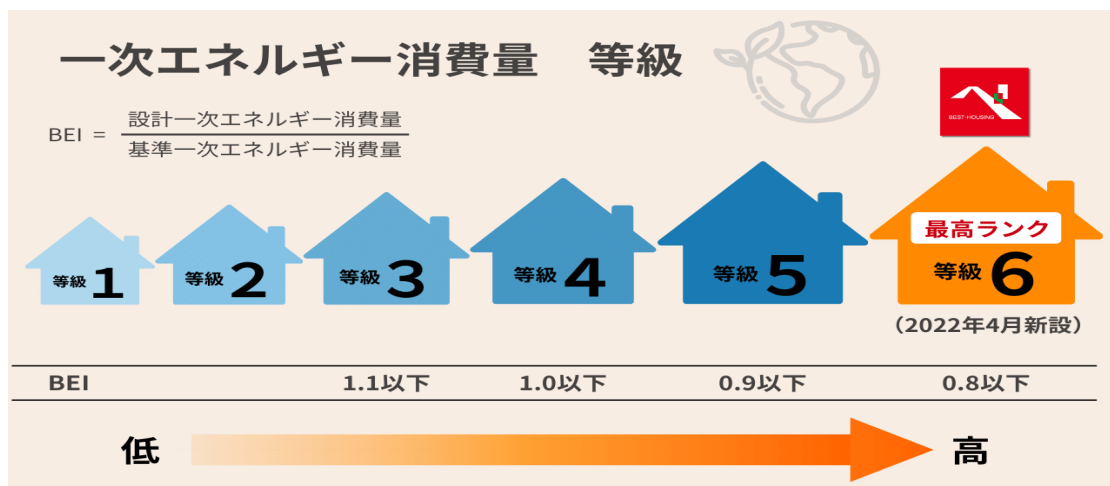
制震ダンパー配置例



出典：同社ホームページ

②一次エネルギー消費量⁷

等級は1から6であり、数字が大きいほど住宅のエネルギー消費量が少ないことを表しており、BEI⁸を指標としている。等級1及び等級2はエネルギー効率が標準的な住宅である。等級3は既存住宅でエネルギー効率が良い住宅であり、等級4はエネルギー消費量の大きな削減のための対策がなされている住宅である。等級5はエネルギー消費量が非常に低い住宅である。等級6は年間のエネルギー消費量がゼロまたはマイナスになる水準の住宅であり、BEIは0.8以下である。同社の住宅は最高ランクの等級6に適合している。



出典：同社ホームページ

同社では、「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」に2020年からエントリーし、「優秀賞」を2020年、2021年、2022年に受賞し、「省エネ住宅優良企業賞」を2022年に受賞した。同社では「省エネ住宅優良企業賞」の受賞を1つの区切りとして、以後エントリーは行っていないが、継続して省エネルギー性能の高い住宅の開発に取り組んでいる。

ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー

2022年優秀賞 表彰状



2022年省エネ住宅優良企業賞 表彰状



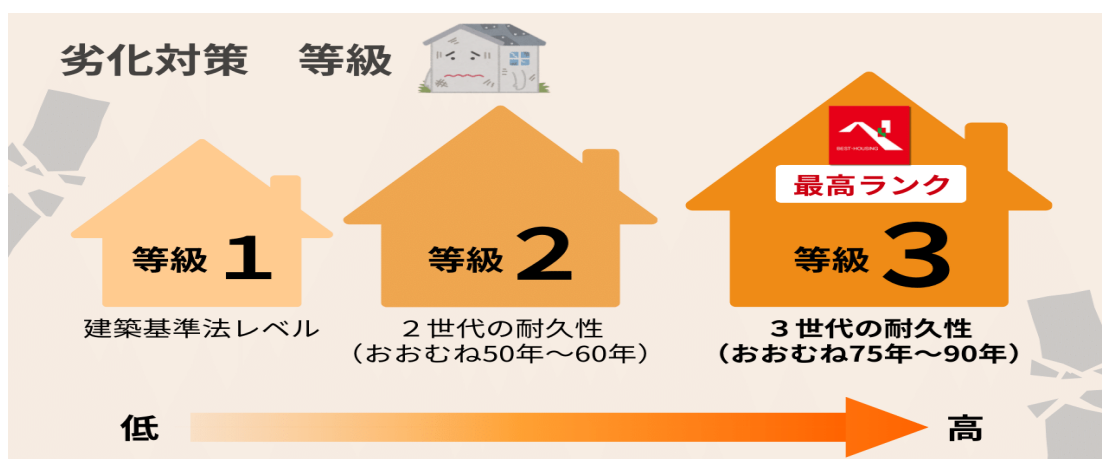
出典：同社ホームページ

⁷ 一次エネルギー消費量とは、住宅で消費する電気、ガス等单位の違うエネルギーの消費量を原油、天然ガス、太陽熱等、自然の加工されていない状態で供給されるエネルギーの消費量に換算して表したものである。

⁸ BEIとは、一次エネルギー消費性能を示す指標であり、設計されたエネルギーの消費量が建築物のエネルギー性能の向上に関する法律に定められた基準一次エネルギー消費量を上回っているか否かを示す指標であり、設計一次エネルギー消費量/基準一次エネルギー消費量で計算される。

③劣化対策

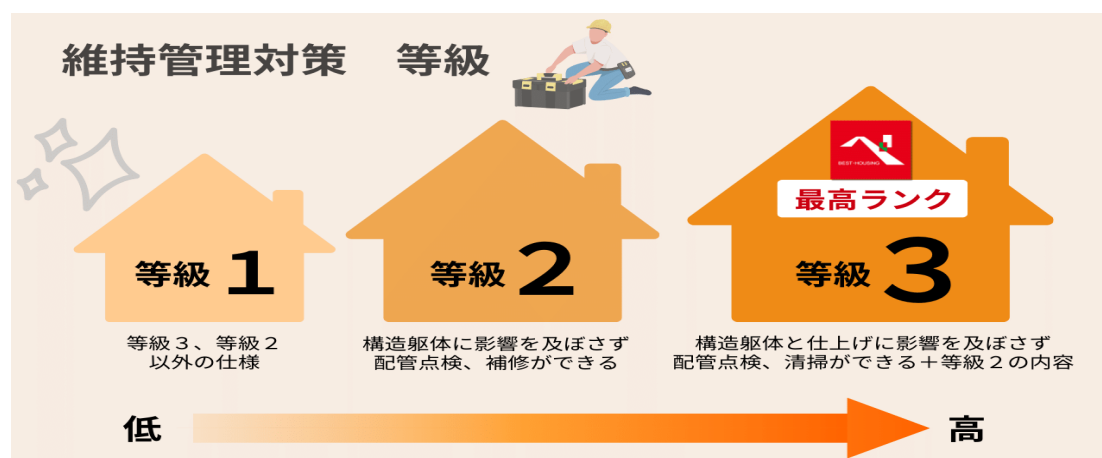
等級は1から3であり、数字が大きいくほど住宅の耐久性が高いことを表している。等級1は住宅の構造や建材が、一般的な使用における最低限の耐久性をもつように木材の防腐処理や鉄製部品の防錆処理がされていることが必要となる。等級2は住宅の構造や建材の大規模な改修工事が、おおむね50年～60年不要となる耐久性が求められ、より強力な防腐処理を施した木材の使用や、外部の気候や湿度の影響を受けない設計等が必要となる。等級3は住宅の構造や建材の大規模な改修工事が、3世代（おおむね75年～90年）不要となる耐久性が求められ、耐久性の高い防水シートや防腐処理を施した木材の使用や、防水工法や防湿設計、強化された構造等の採用が必要となる。同社の住宅は最高ランクの等級3に適合している。



出典：同社ホームページ

④維持管理対策

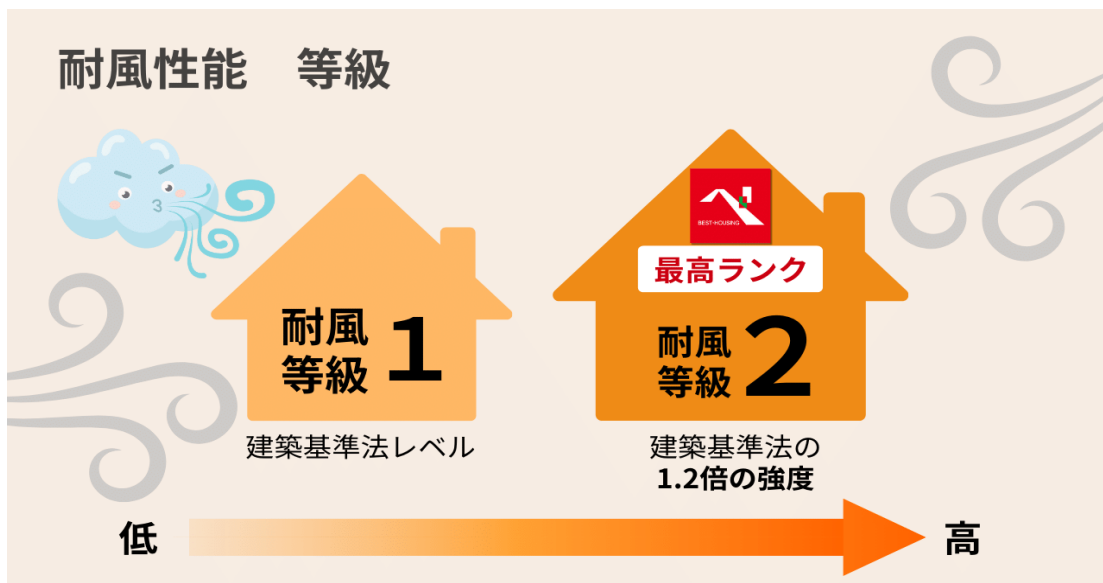
等級は1から3であり、数字が大きいくほど住宅の維持管理がしやすいことを表している。等級1は等級2及び3以外の仕様であり、等級2は構造躯体に影響を及ぼさず配管点検や補修ができる仕様である。等級3は等級2に加え、排水管、給湯管、ガス管等の設備について、容易に配管内部の清掃、点検補修が行えるよう必要な点検口を設けることが必要となる。同社の住宅は最高ランクの等級3に適合している。



出典：同社ホームページ

⑤耐風性能

等級は1と2であり、数字が大きい方が台風（風速毎秒 17m以上）等による強風に対して住宅が耐えられる強さを表している。等級1は、住宅が風速毎秒 36mの風に耐える設計であることが求められる。これは、強い台風の暴風域において、住宅が構造的な損傷を受けることなく倒壊や崩壊もしないことを表している。等級2は、住宅が風速毎秒 43mの風に耐える設計であることが求められる。これは、非常に強い台風でも住宅が構造的な損傷を受けることなく倒壊や崩壊もしないことを表している。同社の住宅は最高ランクの等級2に適合している。



出典：同社ホームページ

⑥断熱等性能

等級は1から7であり、数字が大きい方が住宅の外壁や窓を通して熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策が十分に行われていることを表している。等級1に数値基準は無く、1980年に初めて設けられた省エネルギー基準を満たしていない住宅である。2から4は2000年4月に設けられた。等級2は1980年の省エネルギー基準を満たした住宅であり、熱損失の小さな削減のための対策が講じられていることとされ、この時設けられた数値基準、外皮平均熱貫流率 UA^9 値は 1.67 である。等級3は1992年に変更された省エネルギー基準を満たした住宅であり、 UA 値は 1.54 である。この時から、もう一つの基準として、冷房機の平均日射熱取得率 ηAC^{10} 値が設けられ、等級3では 3.8 である。等級4は2016年の省エネ基準と同等で、2022年迄の最高ランクであり、 UA 値は 0.87、 ηAC 値は 2.8 である。等級5は2022年4月に設けられ、ZEHの断熱等基準と同等であり、 UA 値は 0.6、 ηAC 値は 2.8 である。等級

⁹ UA (ユーイー) 値 (単位: $W/m^2 \cdot K$) は「ワット/平方メートル・ケルビン」と表され、外皮全体が1平方メートルあたり、1度の温度差でどれだけ熱を通すかを示し、値が小さいほど熱が入りやすく、断熱性能が高い。

¹⁰ ηAC (イータエーシー) 値(単位:無し)は、冷房を使用する時期に太陽の日射がどれだけ室内に入りやすいかを示し、値が小さいほど日射が入りにくく、遮蔽性能が高い。

6と等級7は2022年4月に脱炭素を進めるために設けられた。等級6のUA値は0.46、ηAC値は2.8であり、等級7のUA値は0.26、ηAC値は2.8である。同社の住宅は、ZEHと同等の等級5の基準に適合している。同社は更に断熱等性能等級を高める対策として、壁や天井、床の断熱に用いられるグラスウール¹¹を、従来使用していた熱伝導率0.045W/(m・K)から、より高性能な熱伝導率0.036W/(m・K)のものに変更し、窓に金属膜（酸化錫や銀）をコーティングした断熱性の高いLow-eガラスを用いる等の対策が行われている。同社では、断熱材に熱伝導率0.036W/(m・K)のグラスウールを用い、窓にLow-e複層ガラスを用いたアルミサッシを標準で使用する他、壁面や窓枠の施工の際に断熱性を高めるよう丁寧に隙間を塞ぐ等の気密性向上の対策を行い、断熱性を高めている。同社では、2022年10月に設定された断熱等性能等級の等級6、等級7の基準に適合した住宅の建築に向け、施工方法や断熱材等について研究を進めている。



出典：同社ホームページ

また、上記の項目のうち耐震性能、一次エネルギー消費量と断熱等性能、劣化対策、維持管理対策は、住宅を長期にわたって良好な状態で使用できる長期優良住宅の認定要件を満たしている。同社はZEH基準が設けられた2016年から建築に取り組み、同年ZEHビルダー/プランナー登録を行った。同社はZEHビルダー/プランナー評価制度で、評価項目6個¹²のうち4個を満たした4つ星の評価を取得している。2023年度は建築した85棟中、ZEHの販売棟数は22棟の

¹¹ 広く使用されている断熱材の一つで、ガラス繊維を使って作られており、数値が小さいほど熱が伝わりにくいことを示す熱伝導率は0.035～0.040 W/(m・K)であり、コンクリートの約1.4～1.7W/(m・K)、木材の約0.10～0.20W/(m・K)と比べて低く、断熱性が高い

¹² ZEHビルダー/プランナーの評価項目は以下の通りであり、1項目達成する毎に星が1つ追加される。①前年度の実績報告を実施、②前年度のZEH普及目標と実績を自社ホームページに表示、③前年度にZEHの建設実績があること、④前年度に受注した住宅の25%以上がZEHであること、⑤前年度に受注した住宅の50%以上がZEHであること、⑥前年度に受注した住宅の75%以上がZEHであることの6つが評価項目となる。

25.9%であり、比率を高めていく方針である。また、同社では太陽光発電システム付きの住宅の建築を進めており、2023年度の太陽光発電システム付きの住宅の割合は40.0%であった。

同社では、建築士の資格を持った従業員がミーティングを重ね、生活スタイルやライフステージに応じた生活設計を想定しながら柔軟に部屋割りを決める等し、住宅の開発を行っている。また住宅の設計にあたり、LDKの配置をカスタマイズして、ヌック（居心地の良いこじんまりとした空間）を顧客の希望に応じて作り出すことを「カスタヌック[®]」と名付けて提案している。

また同社は、フローリングに、抗ウイルス・抗菌フローリングを採用している。抗ウイルス・抗菌フローリングは、無機イオンがウイルスの有機物を破壊・変質させて死滅させるという特徴がある。同社では、一般社団法人抗菌製品技術協議会が定めた抗菌性の基準¹³ならびに安全基準を満たした無機系の抗ウイルス剤を配合した塗装を使用した抗ウイルス・抗菌フローリングを用いて安全性を高めている。

同社は、自社のエネルギー消費を抑制しCO₂排出量の削減を図るため、本社社屋ならびに隣接するモデルハウスに太陽光発電システムを設置している。自社で消費する電力は実質的に太陽光発電により賄われ、余剰電力は電力会社に売却している。2024年の年間発電量は本社社屋で23,023kWh（うち売電量3,446kWh）あり、モデルハウスで6,821kWh（同6,513kWh）であった。

総務省の「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計（速報集計）結果」によると、2023年10月1日現在における総住宅数は6,505万戸と、2018年と比べ、4.2%（261万戸）の増加となっている。総住宅数はこれまで一貫して増加が続いており、過去最多となっている。また総住宅のうち空き家は900万戸と2018年の849万戸に比べ6.0%（51万戸）の増加となり、こちらも過去最高となった。1993年と比べると約2倍の増加となっている。空き家の増加は、地域の景観の悪化、防犯や防災上の問題、資産価値の低下を引き起こし、社会問題化している。同社は、SDGsの観点から空き家を広義の社会資本としての有効活用を目指し、空き家となる中古住宅を仕入れリノベーション販売することにも取り組んでいく方針である。同社では、2011年にリフォーム部門を設けた。現在は同社が建築した住宅の部分リフォームが中心であり、全面リフォームの件数はまだ少なく、2023年度の全面リフォーム工事の受注件数は5件であった。同社は、今後は空き家問題対策に貢献するため、新築住宅の建築と分譲に加えて、中古住宅を仕入れてリノベーションをした上で販売することにも取り組んでいく方針である。

¹³ 一般社団法人抗菌製品技術協議会では、抗菌性の基準を「インフルエンザウイルス等の特定ウイルスが24時間後に99%以上減少すること」としている。

5. インパクトの特定

(1) 産業分類別インパクトの状況

同社の事業について、国際標準産業分類に基づき、戸建分譲住宅事業、注文住宅建築事業は「4100 建築物の建設業」に、不動産仲介事業は「6820 手数料または契約ベースの不動産活動」に分類した。

戸建分譲住宅事業、注文住宅建築事業の既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「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」「生計」「健全な経済」「インフラ」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「人格と人の安全保障」「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」「生計」「平等と正義」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。

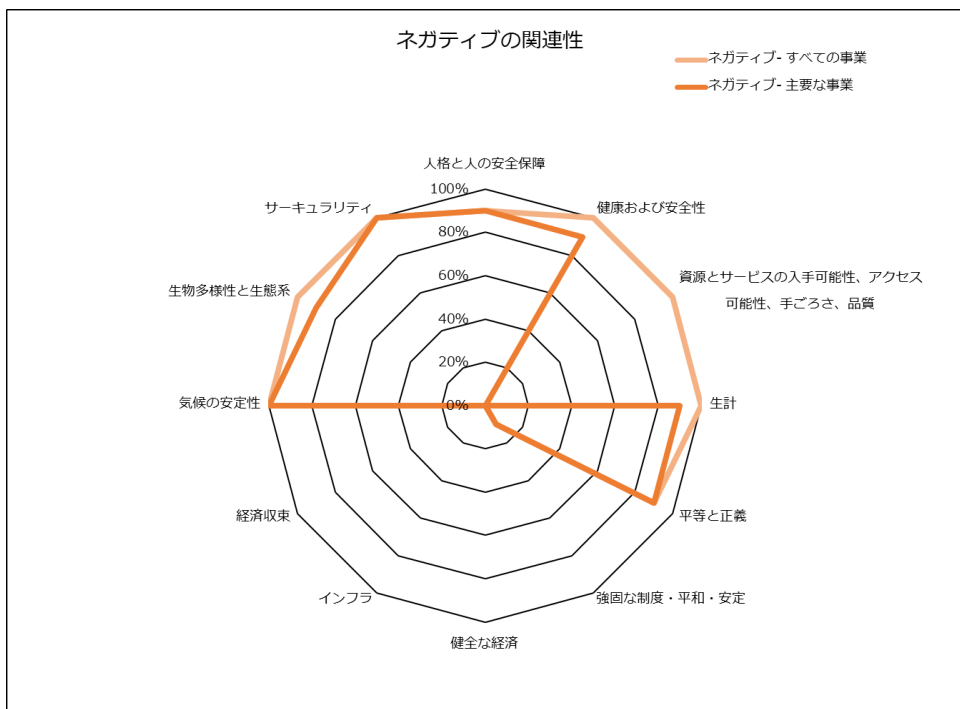
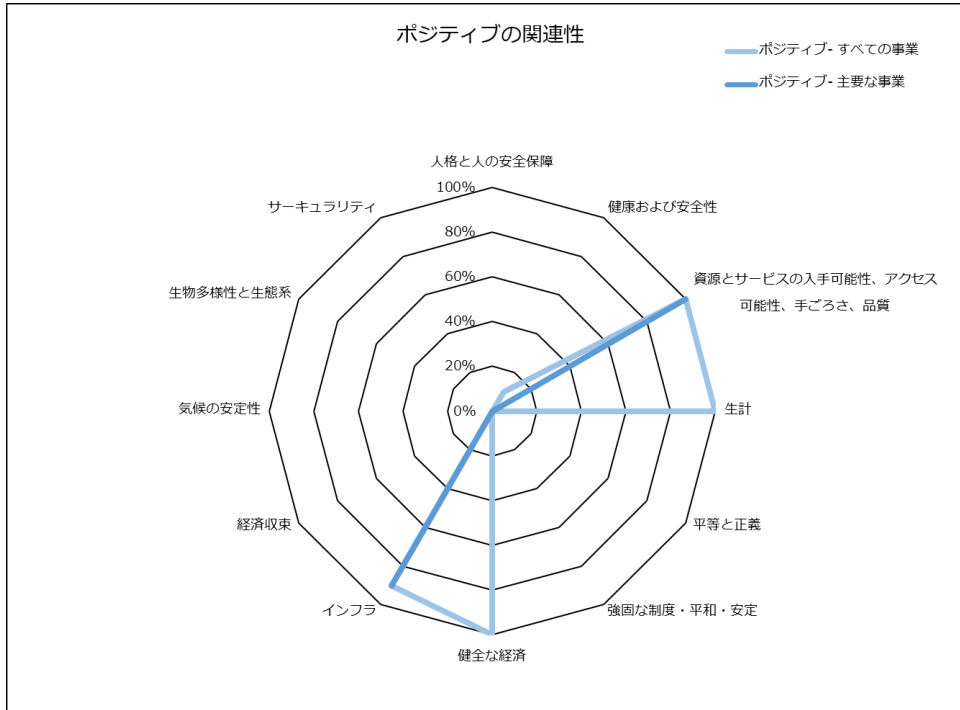
不動産仲介事業の既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「健康および安全性」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「健全な経済」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトは「健康および安全性」「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「強固な制度・平和・安定」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。各インパクトエリア内で該当したインパクトは下記の通りである。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	4100 建築物の建設業		6820 手数料または契約ベースの不動産活動		既定値		
			P	N	P	N	P	N	
社会	人格と人の安全保障	現代奴隷		●				●	
		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	エネルギー	●	●			●	●
			住居	●		●	●	●	●
			健康と衛生			●		●	
			教育			●		●	
		移動手段				●		●	
	文化と伝統		●		●		●		
	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			●				●		
その他の社会的弱者			●				●		
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配				●	●		
	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●		●		●		
	インフラ	—	●			●			
自然環境	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		●		●		●		

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(2) デフォルトインパクトレーダー

既定値のインパクトを基に発現したインパクトレーダーは以下の通りとなる。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(3) インパクトの特定分析

UNEP FI のインパクト分析ツールにおける既定値を基に、前記の分析を踏まえ、個社別の状況を考慮して、インパクトを特定した。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	4100 建築物の建設業		6820 手数料または契約ベースの不動産活動		既定値		決定値	
			P	N	P	N	P	N	P	N
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								
		食料								
		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	法の支配				●		●		
		市民的自由								
	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	—									
自然環境	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		●		●		●	●	



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(4) インパクトの特定分析において追加・削除したインパクト

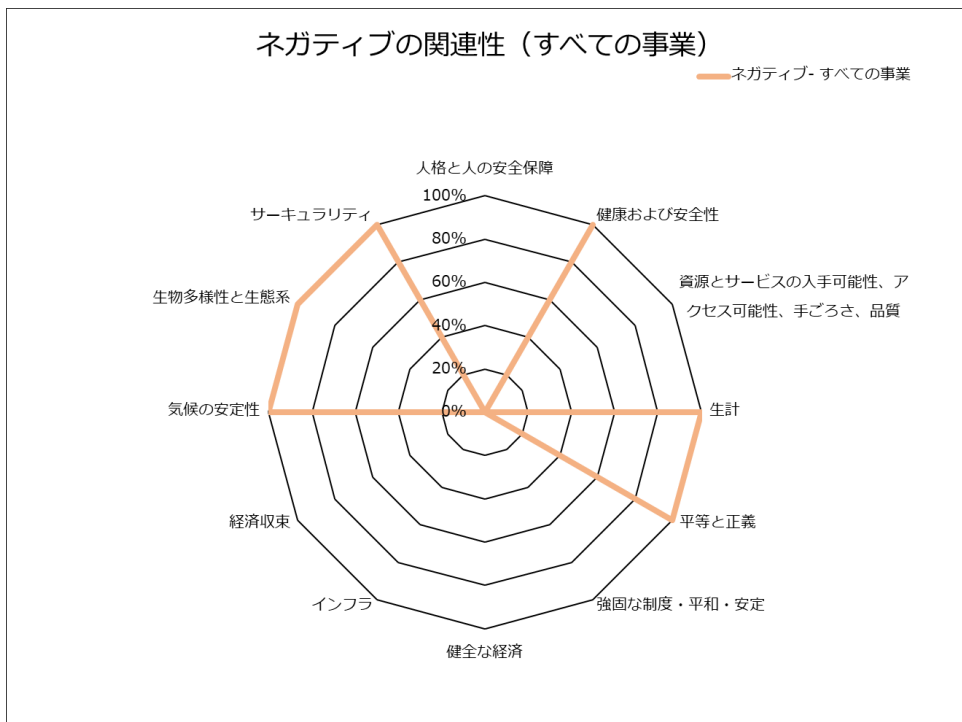
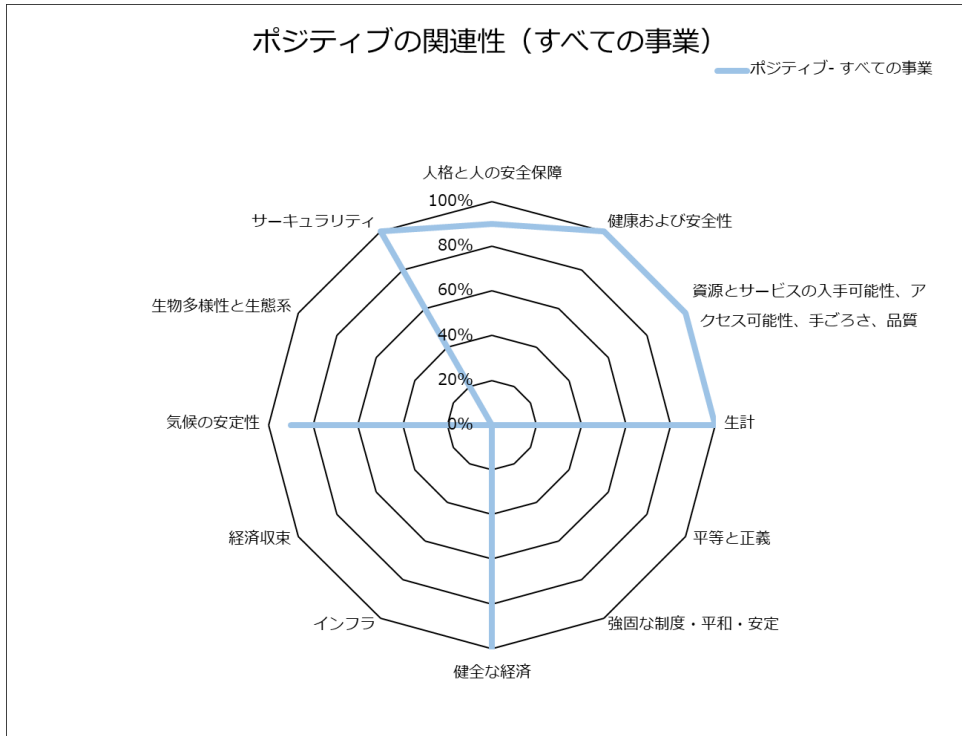
インパクトレーダーの既定値として発現した項目に、包括的分析を行った結果、追加・削除したインパクトは以下の通りである。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	P・N	修正内容	修正理由	
社会	人格と人の安全保障	現代奴隷	N	削除	強制労働等に該当するような事業活動は行っていないため	
		自然災害	P	追加	建築する住宅は全て耐震等級3であり、更に制震ダンパーを標準装備して地震に強い建物を提供しているため	
			N	削除	自然災害を引き起こすような開発行為等の事業活動は行っていないため	
	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	エネルギー	N	削除	エネルギーのアクセスに悪影響を与えたり、効率を低下させたりする事業活動は行っていないため	
		住居	N	削除	居住者を強制退去させるような再開発や、既存の住居に悪影響を及ぼす可能性がある事業は行っていないため	
		健康と衛生	P	削除	不動産に関連する事業において、医療・介護施設の運営等、健康と衛生に資する事業活動は行っていないため	
		移動手段	N	削除	不動産に関連する事業において、交通渋滞を引き起こす原因となるような事業活動は行っていないため	
		文化と伝統	N	削除	文化財等に損害を与えるような事業活動は行っていないため	
		生計	賃金	N	削除	従業員には静岡県平均を上回る賃金を支給しているため
			社会的保護	P	削除	不動産に関連する事業において、安定的な家賃収入に係る機会の提供など、ポジティブなインパクトをもたらす事業は行っていないため
	平等と正義	ジェンダー平等	N	追加	役員を含む従業員の男女比率は50%となっている 役員の女性比率は75%、管理職の女性比率は33%であり、ジェンダー平等に積極的に取り組んでいるため	
		民族・人種平等	N	削除	不動産開発による人権侵害はないため	
		年齢差別	N	追加	定年後の再雇用により、ベテラン社員の技術、経験を若手社員に継承する取組を行っているため	
その他の社会的弱者		N	削除	不動産開発による人権侵害はないため		
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	N	削除	不動産事業において、違法な開発行為や営業活動が生じるような事業活動は行っていないため	
	インフラ	—	P	削除	住宅建築を主業務としており、インフラ施設の建築は行っていないため	
自然環境	気候の安定性	—	P	追加	ZEH、太陽光発電システム付き住宅の販売等を通じ、CO2排出量の削減に貢献しているため	
	生物多様性と生態系	生物種	N	削除	生物種に影響を与える大規模開発等の事業は行っていないため	
		生息地	N	削除	生息地を破壊するような大規模開発等の事業は行っていないため	
	サーキュラリティ	資源強度	P	追加	新築住宅の断熱性能向上に取り組み、一次エネルギー消費量の削減を目指しているため 中古住宅を仕入れてリフォーム販売することにも取り組んでおり、新たな資源の利用を抑制するとともに、住宅の長寿命化と産業廃棄物の排出削減に取り組んでいるため	
		廃棄物	P	追加	中古住宅を仕入れてリフォーム販売することにも取り組んでおり、新たな資源の利用を抑制するとともに、住宅の長寿命化と産業廃棄物の排出削減に取り組んでいるため	

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(5) インパクトレーダーにおけるマッピング

特定したインパクトを基に発現したインパクトレーダー（すべての事業）は以下の通りとなる。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

6. サステナビリティ経営体制

(1) サステナビリティ経営方針

同社は、SDGsの達成に向けた取り組みの中で「機能的で、安心安全に生活できる住宅の開発」を掲げ、住宅の建築、リフォームに取り組んでいる。耐震性能が高く、劣化対策や維持管理対策について十分に配慮した長寿命かつ省エネルギー性の高い住宅の提供、顧客が安心安全に日々の生活を送れる住宅の建築を目指している。この他にも、ZEHの建築や、本社社屋とモデルハウスに太陽光発電システムを設置して電力を自社使用することでCO₂排出量の削減を目指している。

(2) SDGsの達成に向けた取り組み

同社は、SDGsの達成に向けた取り組みとして、浜松市が2019年に開始した「浜松市SDGsプラットフォーム」に2020年に参画した。安心安全に生活できる住宅の開発や再生可能エネルギーの販売促進、男女とも平等に育児介護をしながら継続して勤務ができ、高齢者が活躍する等の職場環境整備、CO₂の削減のための対策として本社社屋への太陽光発電システムの設置等に取り組んできた。

「浜松市SDGsプラットフォーム」で公表した同社の取組内容


目 標	取組内容
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・機能的で、安心安全に生活できる住宅の開発
  <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・育休社員の復帰しやすい環境 ・男女とも平等に、出産育児介護をしながら仕事を続けることができる働きやすい職場の環境整備 ・定年後の再雇用で、ベテラン社員の技術、経験を若手社員に継承
 <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本社社屋に太陽光発電システム約17kW設置 ・再生可能エネルギーの販売促進
 <p>15 陸の豊かさも守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・鎮守の森のプロジェクト「MORINO PROJECT」¹⁴への支援 ・社屋内外に花と緑と水辺のスペースを設け、近隣住民への憩いの場を提供

出典：浜松市ホームページを基に当社作成

¹⁴ 「MORINO PROJECT」とは、公益財団法人鎮守の森プロジェクトが、火災の延焼防止や、津波被害の減少のためにその土地に適した木を密植・混色することで災害から命を守る森を作るプロジェクトである。

同社は2025年には「SDGs宣言」を行い、上記に加えてZEH普及率の向上や、リノベーションによる空き家活用、自己啓発への全面支援等を取り組みに追加して、SDGsの達成に向けた取り組みを行っている。

同社 SDGs 宣言



株式会社ベスト・ハウジング SDGs宣言


当社は国連が提唱する「SDGs(持続可能な開発目標)」に賛同し、持続可能な社会の実現に向けて取り組んでまいります。

令和7年1月17日
 株式会社ベスト・ハウジング
 代表取締役 江畑 和昭

SDGsの達成に向けた取り組み

地域貢献

地域に根付いた多種多様な人材採用や地域の行事への積極的な参画を通じて持続可能な社会の実現に貢献してまいります




【具体的な取り組み】

- ・機能的で、安心安全に生活できる住宅の開発
- ・定年後の再雇用による技術と経験の継承
- ・木工教室、デザイン教室の開催

労働環境の整備

働きやすい職場環境づくりと、人材育成を通じて従業員が働きがいをもてる環境を整備してまいります




【具体的な取り組み】

- ・育児社員の復帰しやすい環境
- ・男女平等、出産育児介護が両立可能な職場環境
- ・自己啓発への全面支援

環境保全

事業活動を通じた環境負荷低減や環境に配慮したサービスの提供に取り組み、環境保全に貢献してまいります




【具体的な取り組み】

- ・新しい住まい方の提案と、再生可能エネルギーの販売推奨
- ・本社社屋、展示場への太陽光設備を設置
- ・ZEH普及率の向上


独自の取り組み(建設業)

環境に配慮した地域資源の有効活用を通じて、持続可能な社会を実現してまいります



【具体的な取り組み】

- ・木端をDIY用資材として無償配布
- ・「カスタマック」商標登録取得
- ・リノベーションによる空き家活用



SDGsとは、Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略称で、2015年9月に国連で採択された2030年までの国際目標。持続可能な社会の実現に向けて17のゴール(目標)と169項目のターゲット(達成基準)から構成されている。

出典：同社提供

(3) 社会面における対応

〈健康および安全性、雇用に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、軽微なものを含め労働災害事故は過去20年間発生していない。同社では、事故発生防止に向け、社内朝礼等での通勤途上を含めた安全に対する意識向上に努め、施工現場での協力会社との情報共有と現場巡回等のあらゆる機会を通じて、注意喚起と事故ゼロへの意識向上を促

している。今後も社内の意識向上、ならびに協力会社との情報、安全意識の共有等を通じて労働災害事故発生ゼロを継続していく方針である。

同社は、適正な働き方への取り組みとして、ワークライフバランスを積極的に推進している。休日については、完全週休2日としている。同社では残業をせず、有給休暇を取得することが定着しており、2023年度の残業実績は無く、有給休暇の平均取得日数は33日であり、有給休暇取得率は100%以上である。

同社では、動画配信サイトを利用したオンライン内覧会を開催する他、顧客への連絡や社員同士の連絡にSNSや電子メールを有効活用し、夜間の顧客訪問は行わない等の取り組みをしている。また、企業向けのSNSを使用して、情報共有やスケジュール管理を行う等の取り組みを行っている。こうした取り組みにより業務の効率化を進めた結果、2023年度は従業員の残業時間はなかった。今後、週休3日制の導入も検討しており、有給休暇の完全取得と残業のない業務遂行を継続していく方針である。また、同社では事業拡大のため、営業、設計、施工管理、総務管理等、全ての職種で人材募集を行っている。今後も従業員数の増加を図るため、人材募集を続けていく方針である。

同社は、健康経営に取り組む必要性を認識しており、2025年1月現在「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」におけるシルバー事業所の認定を受けている。「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」とは、静岡県健康寿命の更なる延伸を目指し、個人の健康づくりや事業所の健康経営の取り組みを後押しするため、企業や事業所が、従業員の健康管理や維持・増進のための具体的な取組目標を宣言し、その取り組みを静岡県が支援する制度である。取り組みの年数に応じてランクアップした認定証が交付される。1・2年目はホワイト事業所、3・4年目はブロンズ事業所、5・6年目はシルバー事業所、7年目以降はゴールド事業所となる。同社は、「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」の中で、①社員の検診100%受診、②保健指導の実施率50%以上、③要再検査・要治療者の受診勧奨、④禁煙・分煙対策の実施、⑤コロナ・インフルエンザに負けない対策をする、と宣言して取り組んでいる。同社では、法定の健康診断は全員が受診している。更に、費用を会社で全額負担する人間ドック制度を設けており、受診対象者は40歳、45歳、50歳、55歳、60歳、65歳であり、受診対象年齢の従業員は全員受診している。同社が今後も継続して従業員の健康づくりに取り組み、「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」におけるゴールド事業所の認定を受けることを目指していく方針である。

〈教育、賃金、社会的保護に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社は、人材育成を経営上の重要な課題と位置づけ、資格取得の奨励を行っている。資格取得費用は全額会社負担とし、資格取得時には報奨金を手当として支給している。同社の2023年度の従業員1人当たり平均賃金額は、静岡県の平均を上回っている。また、資格に応じて毎月基本給とは別に資格手当を支給している。同社が、今後も資格取得費用の全額会社負担を継続し、資格

取得者の増加に取り組んでいく方針である。

同社の 2025 年 1 月 31 日時点における資格取得状況は次ページの通りである。

同社が推奨する資格取得状況 (単位：名)

資格名称	資格取得者数		
	男性	女性	合計
1級建築士	4	0	4
2級建築士	0	3	3
1級建築施工管理技士	1	0	1
2級建築施工管理技士	4	0	4
電気工事士2種	1	0	1
1級造園施工管理技士	1	0	1
宅地建物取引士	6	0	6
行政書士	1	0	1
不動産コンサルティングマスター	1	0	1
インテリアコーディネーター	2	0	2
福祉住環境コーディネーター	3	0	3
累計資格取得者数 (重複取得有)	24	3	27

〈雇用、社会的保護、ジェンダー平等、年齢差別に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社は、ダイバーシティ経営に取り組んでおり、性別、年齢にとらわれない採用と、男女とも平等に育児介護をしながら仕事を続けることができる働きやすい職場の環境整備を行っている。産前、産後休暇と育児休業制度の直近 5 年間の利用者は男性 0 名、女性 2 名であり、職場復帰率は 50%となっている。現在同社の従業員は、役員を含めて男性 13 名(48.1%)、女性 14 名(51.9%) が勤務している。管理職は男性 4 名 (66.7%)、女性 2 名 (33.3%) となっており、厚生労働省の「令和 5 年度雇用均等基本調査」における管理職の女性割合 12.7%を上回っている。同社の定年は 60 歳であるが、継続雇用制度を設け、ベテラン社員の技術、経験を若手社員に継承する取り組みを行っており、60 歳以上の従業員が現在 4 名在籍している。同社では、多様な人材が働ける環境の整備、改善に継続的に取り組み、今後事業規模拡大に合わせて、60 歳以上を含めた従業員数を増加させていく方針である。

同社の 2025 年 1 月 31 日時点における従業員 (役員を含む) の状況は次ページの通りである。

職務別状況 (単位 人数：名、男女比率：%)

種類	男性		女性		合計人数
	人数	男性比率	人数	女性比率	
役員	1	25.0	3	75.0	4
管理職	4	66.7	2	33.3	6
一般	8	47.1	9	52.9	17
合計	13	48.1	14	51.9	27
内 60 歳以上	3	75.0	1	25.0	4

(4) 社会面及び自然環境面における対応

〈健康および安全性、自然災害、エネルギー、住居、気候の安定性、資源強度に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、建築する住宅に安全基準を満たした抗菌フローリングを採用し、顧客の健康に資する住宅を提供している。同社が建築する住宅は、全て耐震性能で最も高い等級 3 の基準を満たしており、更に制震ダンパーを標準仕様として地震に強い住宅となっている。また省エネルギーに関連する項目では、同社の建築する住宅は、断熱等性能について等級 5 の基準に適合している。同様に、住宅で使用するエネルギー消費量を表す一次エネルギー消費量について最も高い等級 6 の基準に適合している。同社の試算では、等級 4 に適合した住宅と比較して BEI は約 30%改善している。また、同社が 2023 年度に建築した住宅 85 棟のうち、ZEH は 22 棟で割合は 25.9%であり、ZEH ビルダー/プランナー登録では 4 つ星にランクされている。同社では、顧客が土地を購入し住宅を建築する場合、ZEH 以外の住宅であっても太陽光発電システムの設置を勧めており、2023 年度の ZEH 以外の住宅の太陽光発電システムの設置割合は 40.0%であった。同社では、2025 年度に建築する住宅で断熱等性能等級 6 の申請を行い、今後 ZEH も含めた全ての住宅で断熱等性能等級 7¹⁵の取得を目指していく方針である。また、全ての住宅で太陽光発電システムの装備率を向上していく方針であり、安全性と省エネルギー性能が高く、劣化防止対策が取られ維持管理が容易で耐久性の高い住宅を提供していくことに継続して取り組んでいく方針である。

(5) 社会経済面における対応

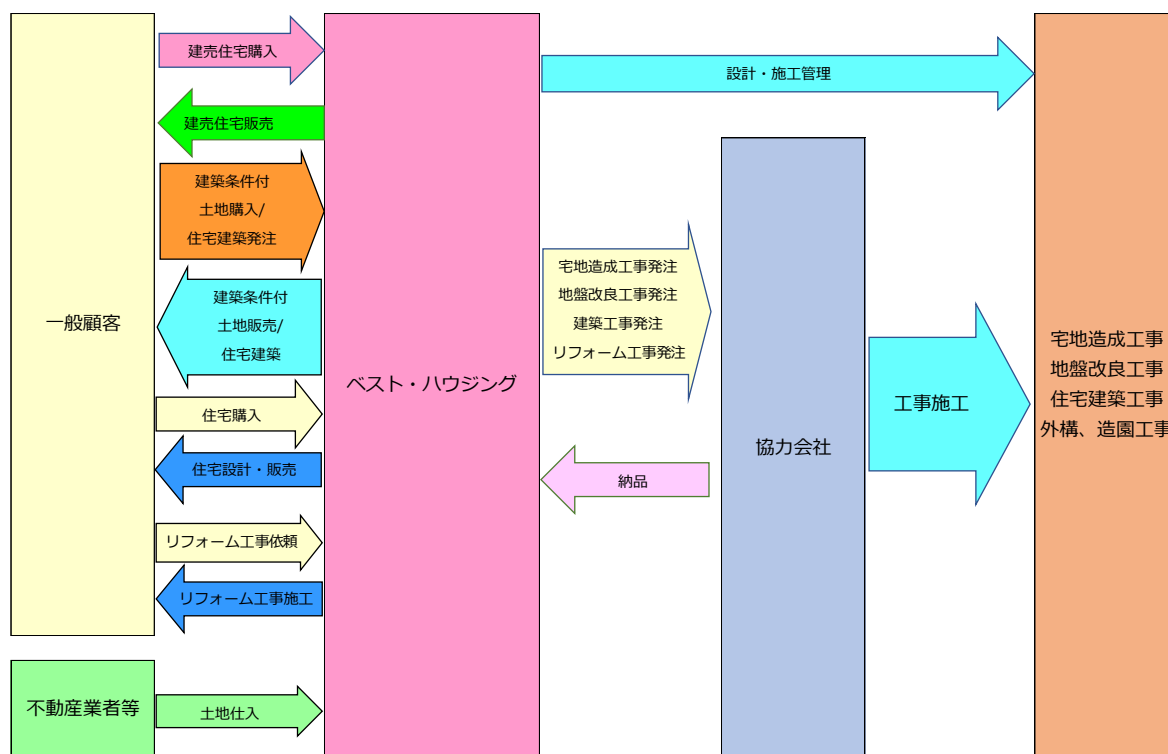
〈零細・中小企業の繁栄に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社は戸建分譲住宅の建築と販売、注文住宅の建築、住宅のリフォーム等を手掛けており、設計施工管理を行っている。サプライチェーンは、受注先は一般顧客、発注先は協力会社である建築施工業者約 80 社で構成されている。今後、事業拡大に合わせて協力会社を増加させていく方針

¹⁵ 室内と外部の熱の出入りのしやすさについて、等級 5 と比べて、等級 6 では 23.3%の改善、等級 7 では 43.3%の改善が必要になる。

である。同社のサプライチェーンの拡大の取り組みは建築工事業業者等の事業発展に繋がる。同社がサプライチェーンの拡大を図っていく方針である。

同社におけるサプライチェーンは、以下の通りである。



出典：同社資料を基に当社作成

(6) 自然環境面における対応

〈気候の安定性に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、自社のCO₂排出量を削減する取り組みとして、本社屋上と隣接するモデルハウスに太陽光発電システムを設置し、発電した電力は自社で使用し、余剰分を売却している。2024年1年間の発電量は本社社屋で23,023kWh（うち売電量3,446kWh）、モデルハウスで6,821kWh（同6,513kWh）であり、自社で使用する電力は実質的に太陽光発電で全て賅っている。また、営業用車両については、9台中1台がHVとなっており、省エネルギー車両の割合は11.1%となっている。同社では今後もCO₂排出量の削減に取り組んでいく方針であり、車両の更新時期に合わせて省エネルギー車両の割合を高めていく方針である。

〈水域、大気、土壌に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社は、戸建分譲住宅や注文住宅の建築、リフォーム工事等に際し、水域や大気、土壌の汚染対策を徹底している。基礎工事の際は、コンクリートの流出等による周辺の水域や土壌へ悪影響を及ぼさないように施工し、余剰分は業者に回収を依頼している。住宅建築、リフォーム工事の際は、クレーン車等の重機の使用は必要最小限とし、塗装を行う際は、シートで施工現場を厳重に

覆って外部へ塗料や有機溶剤が飛散しないように対策を行い、大気への悪影響を及ぼさないように施工している。同社は住宅地で建築を行うことから、ネガティブなインパクトは特定するが、ネガティブなインパクトを低減する取り組みが徹底されていることから、KPI は設定しない。

〈資源強度、廃棄物に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社では、廃棄する部分を極力発生させない設計を行うとともに、使用する木材を木材業者に依頼して、同社の住宅建築に使用する長さ加工したプレカット材を納入して貰う等の工夫をし、資源の無駄遣いを抑えて廃棄物の排出量を削減する取り組みをしている。同社が建物を新築する際に発生する木材や石膏ボード等の産業廃棄物は1棟当たり約1tである。この廃棄物排出量は、大手住宅建築業者の例と同様の量となっている。2023年度は建築件数85棟、廃棄物発生量は約85tであった。同社では、発生した木材の端材について本社に無料で工作材料として配布するコーナーを設け、廃棄物の有効活用に取り組んでいる。配布に適さない石膏ボード等の端材については、産業廃棄物処理業者に処理を委託し、適切に処理をしている。同社では、産業廃棄物排出量の削減に取り組む方針である。

同社では、リフォーム部門を2011年に設けているが、従来は既存顧客の住宅の部分リフォームが中心であり、2023年度における建物全体のリフォーム受注件数は5件であった。住宅のリフォームは、既存住宅を再生して長寿命化を図るため、住宅を解体処分して新築する場合と比較して相対的に木材等の資源の消費量や廃棄物の排出量が抑制される。同社では、リフォームやリノベーションによる住宅の再生の取扱件数を増加していく方針である。



住宅のリノベーションを行う事業は、資源強度と廃棄物のポジティブなインパクトの成果とネガティブなインパクトの抑制が期待できる。

7. KPI の決定

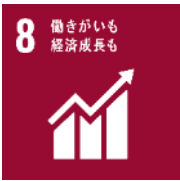
(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項

① 社会面及び自然環境面

テーマ	安心安全で、環境にやさしい住宅の提供
インパクトエリア/ トピック	エネルギー、住居、気候の安定性、資源強度
取組内容	エネルギー効率の良好な住宅の供給
SDGs との関連性	<p>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> <p>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。</p> <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。</p>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2026 年までに住宅性能表示における断熱等性能について等級 6 に適合し、2030 年までに等級 7 に適合する ・ 2030 年までに ZEH の建築割合を 50%以上にし、ZEH ビルダ―評価において 5 つ星以上にする ・ 2030 年までに太陽光発電システム付き住宅の建築割合を 90%以上にする


テーマ	住宅リフォーム、リノベーションによる環境負荷の低減
インパクトエリア/ トピック	住居、資源強度、廃棄物
取組内容	住宅リフォーム事業による、空き家件数の減少と住宅の長寿命化並びに環境負荷の軽減
SDGs との関連性	  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。 12.2: 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
KPI	・ 2030 年までに全面リフォーム工事件数及びリノベーションをした中古住宅の年間販売件数を 10 件以上にする

②社会経済面

テーマ	サプライチェーンの拡大
インパクトエリア/ トピック	零細・中小企業の繁栄
取組内容	住宅建築事業拡大
SDGs との関連性	 8.2: 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。
KPI	・ 2030 年までにサプライチェーン数を 90 先以上にする



(2) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる事項


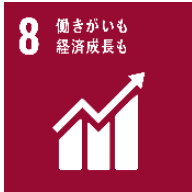

①社会面

テーマ	資格取得者数の増加
インパクトエリア/ トピック	ポジティブ：教育 ネガティブ：社会的保護
取組内容	資格取得支援による従業員育成
SDGs との関連性 	4.4：2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
KPI	・ 資格取得費用の会社負担を継続し、2030年までに累計資格取得者数を35名以上にする


(3) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項


①社会面

テーマ	ワークライフバランスの推進
インパクトエリア/ トピック	健康および安全性
取組内容	安全の徹底と業務効率化の一層の推進
SDGs との関連性  	<p>3.4 : 2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。</p> <p>8.5 : 2030 年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。</p> <p>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。</p>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2030 年までに週休 3 日制を導入する ・ 2026 年までに「ふじのくに健康づくり推進事業所宣言」のグローバル事業所の認定を受け、継続する ・ 労働災害事故ゼロを継続する

テーマ	ダイバーシティ経営の推進
インパクトエリア/ トピック	ジェンダー平等、年齢差別
取組内容	女性活躍、高齢者活躍の推進
SDGs との関連性	 <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p>  <p>8 働きがいも 経済成長も</p>  <p>10 人や国の不平等 をなくそう</p> <p>5.5: 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</p> <p>8.5: 2030年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。</p> <p>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。</p>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年までに女性管理職を4名以上に ・2030年までに60歳以上の従業員数を6名以上に

②自然環境面

テーマ	カーボンニュートラルに向けた取り組み
インパクトエリア/ トピック	気候の安定性
取組内容	二酸化炭素排出量の削減
SDGs との関連性	 <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> <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。</p> <p>13.3: 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</p>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年までに営業用車両におけるHV・EV比率を100%にする

テーマ	効率的な資源利用と廃棄物の排出量削減
インパクトエリア/ トピック	資源強度、廃棄物
取組内容	プレカット木材の活用等による無駄のない資源利用による産業廃棄物排出量の削減
SDGs との関連性	 <p>12.5 : 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。</p> <p>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。</p>
KPI	・ 2030 年までに住宅新築時の産業廃棄物排出量を、1 棟当たり 800 kg以下にする

8. モニタリング

(1) モニタリング体制

同社では、本 PIF の実行に当たり、統括責任者を江畑代表取締役、プロジェクトリーダーを滝島常務とし、事務部内にプロジェクトチームを組成した。同社の経営理念を基に、事業実績、企業活動等の棚卸しを行い、本 PIF のインパクトの特定及び KPI の策定を行った。

本 PIF 実行後においては、決定したインパクトの内容や KPI を全体会議等で従業員へ周知し、関連するサプライチェーンへも通達し、達成に向けた連携を図り、同社全体で KPI の達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

代表取締役 江畑 和昭氏

プロジェクトリーダー

常務 滝島 久芳氏

プロジェクトチーム

事務部 SDGs 推進チーム

(2) モニタリングの頻度と方法

本 PIF で設定した KPI 及び進捗状況については、同社と清水銀行及び当社の担当者が定期的な場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回は実施する他、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。清水銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウを提供することで、KPI 達成をサポートする。また、モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、清水銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行う。

本評価に関する説明

1. 本評価書は、清水地域経済研究センターが、清水銀行から委託を受けて作成したもので、清水地域経済研究センターが清水銀行に対して提出するものです。
2. 清水地域経済研究センターは、依頼者である清水銀行及び清水銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行するベスト・ハウジングから供与された情報やベスト・ハウジングへのインタビュー等で収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通し等を保証するものではありません。
3. 清水地域経済研究センターが本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものではありませんものの、その正確性等について独自に検証しているわけではありません。清水地域経済研究センターはこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、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」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」に則って行っております。

〈評価書作成者〉

〒424-0941

静岡市清水区富士見町 2 番 1 号

株式会社清水地域経済研究センター

杉山 晶彦

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011