

株式会社西日本シティ銀行が実施する 株式会社丸商建設に対する 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、株式会社西日本シティ銀行が実施する株式会社丸商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

2026年3月18日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社丸商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：株式会社西日本シティ銀行

評価者：公益財団法人九州経済調査協会

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。



JCR Sustainable PIF for SMEs

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社西日本シティ銀行（「西日本シティ銀行」）が株式会社丸商建設（「丸商建設」）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、公益財団法人九州経済調査協会（「九州経済調査協会」）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。西日本シティ銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、九州経済調査協会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、西日本シティ銀行及び九州経済調査協会にそれを提示している。なお、西日本シティ銀行は、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



JCR Sustainable PIF for SMEs

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。

西日本シティ銀行及び九州経済調査協会は、本ファイナンスを通じ、丸商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、丸商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。

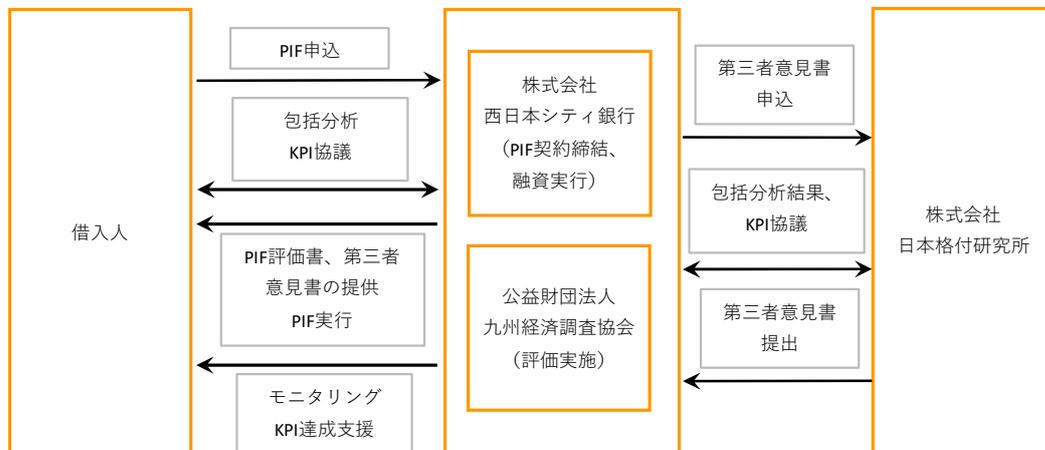
JCR は、西日本シティ銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

- (1) 西日本シティ銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

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。



JCR Sustainable PIF for SMEs



(出所：西日本シティ銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、西日本シティ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、西日本シティ銀行からの委託を受けて、九州経済調査協会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、全て九州経済調査協会が作成した評価書を通して西日本シティ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、九州経済調査協会が、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丸商建設から貸付人である西日本シティ銀行及び評価者である九州経済調査協会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

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

稲村 友彦

稲村 友彦



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。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なるものを問わず、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 (気候債券イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体、米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCR のホームページ (<http://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■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
評価報告書
(株式会社丸商建設)

2026年3月18日
公益財団法人 九州経済調査協会

目次

<要約>	3
企業概要と沿革:変革の歴史と地域への土着性	5
事業モデルと競争戦略:経済合理性と持続可能性の両立	5
1. 業界動向	7
2. サステナビリティ活動と KPI の設定	11
2-1 社会面での活動と KPI	11
2-2 社会・経済・環境面での活動と KPI	19
2-3 経済面での活動と KPI	22
2-4 環境面での活動と KPI	24
3. 包括的分析	29
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	29
3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	29
3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	31
3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法	31
4. 宮崎県内に与える波及効果の測定	32
5. マネジメント体制	33
6. モニタリングの頻度と方法	33

(公財)九州経済調査協会(以下、九経調)は、(株)西日本シティ銀行が、株式会社丸商建設(以下、丸商建設)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って、丸商建設の企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響およびネガティブな影響)を分析・評価した。

分析・評価に当たっては、(株)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(PIF原則)」および「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」に整合させた上で、中小企業に対するファイナンスに適用している。

<要約>

丸商建設は、本社を宮崎県宮崎市に置き、戸建住宅の企画・設計・施工・販売を主軸とする建設事業者である。1950年代に呉服店として創業後、時代の変化に合わせて不動産業、建設業へと業態を転換し、成長・拡大の一途を辿っている。現在は宮崎県内においてトップクラスの知名度と施工実績を誇り、売上高は堅調に推移し、2030年度までに事業規模を現在の倍(約100億円規模)に拡大する計画を掲げている。

同社の成長要因は、競合との差別化を図るため、商圈を各拠点から「車で1時間圏内」に限定するドミナント戦略を徹底している点と、建設資材の物流部門(運搬部)を内製化している点にある。これにより、物流業界の「2024年問題」やコスト高騰の影響を最小限に抑えつつ、現場への安定供給と工期短縮、低コストかつ高品質な住宅提供を実現している。また、事業ポートフォリオにおいて注文住宅と建売住宅を50:50の比率で構成することで、施工稼働の平準化を図り、地域の職人に対して年間を通じて安定した仕事量を提供している点も強みである。

丸商建設は、経営理念として「企業は人なり」の精神を体現し、従業員やその家族、協力会社(丸商建設協力会)との共存共栄を目指している。特に、近年激甚化する自然災害に対し、太陽光パネルと蓄電池を組み合わせたZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及を強力に推進しており、被災時における地域のレジリエンス(回復力)向上に貢献することを社会的使命としている。

UNEP FIインパクト分析ツール、および個別要因を加味して、丸商建設のサステナビリティ活動などを分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「雇用」、「賃金」、「零細・中小企業の繁栄」に加え、独自のサステナビリティ活動(健康経営や資格取得支援)を評価し、「教育」を追加特定した。一方で、ネガティブ・インパクトとしては「健康および安全性」、「社会的保護」、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」、「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」、「廃棄物」に加え、独自のサステナビリティ活動(女性管理登用、女性技術者育成)を評価し、「ジェンダー平等」を追加特定した。

なお、個社分析においては同社の取り組みや事業内容を鑑み、「現代奴隷」、「自然災害」、「エネルギー」、「住居」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「法の支配」、「水域」、「土壌」、「生物種」、「生息地」等のネガティブ・インパクトを削除した。また、同社では賃貸用住宅を建設・販売しておらず、オーナーへ不動産収入をもたらす事業ではないため「社会的保護」のポジティブ・インパクトを削除し、併せて、同社が住宅建設・販売専門であることから、「インフラ」のポジティブ・インパクトを削除している。

今回実施予定の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

金額	100,000,000円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5年0カ月

企業概要

企業名	株式会社丸商建設		
所在地	〒889-2533 宮崎県日南市星倉2丁目9-13		
従業員数	93名(2026年1月末時点)		
資本金	3,000万円		
業種	4100 建築物の建設業 6813 所有または賃貸物件を伴う不動産業_住宅 ※産業格付は国際標準産業分類(ISIC)による		
事業内容	戸建住宅の企画・設計・施工・販売(建売住宅・注文住宅)		
沿革	1974年	4月	丸商建設(個人)設立 (宮崎県日南市にて創業)
	1987年	10月	宮崎営業所(現 本社)を開設
	1997年	1月	宮崎営業所を宮崎店に昇格
	2003年	10月	資本金を3,000万円に増資
	2004年	11月	注文住宅ブランド「丸商の家」を本格展開
	2008年	12月	本社機能を宮崎市へ移転(ドミナント戦略の加速)
	2013年	4月	鹿児島店を開設(県外進出の開始)
	2016年	8月	熊本店を開設
	2019年	5月	創業45周年を迎える
	2021年	3月	ZEH普及への取り組みを強化
	2024年	4月	創業50周年を達成
	2026年	4月	本社事務所を宮崎市下北方町へ移転予定(予定事項)

事業概要

本レポートは、宮崎県を拠点に戸建住宅事業を展開する株式会社丸商建設（以下、丸商建設）について、その事業概要、沿革、およびサステナビリティに関連する取り組みを体系的に整理・分析するものです。同社は、独自のビジネスモデルを構築し、地域市場においてトップクラスの地位を確立している。本分析は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）の第三者評価に向けた基礎資料として、同社の事業活動がもたらす経済的価値と社会的・環境的価値の両側面を明確化することを目的としている。

企業概要と沿革：変革の歴史と地域への土着性

企業のアイデンティティと成長の軌跡を紐解くことは、その事業戦略の正当性およびサステナビリティに対する姿勢を評価する上での不可欠な基盤となる。丸商建設の歩みは、時代の趨勢を的確に捉え、既存の枠組みに捉われず事業構造を動的に変革させてきた挑戦の軌跡である。この変革の過程で培われた先取の精神が、現在の強固な事業基盤を支えている。

同社の淵源は、宮崎県日南市において現・代表取締役の祖父が営んでいた「丸美屋呉服店」に遡る。「丸商」という社名もこの呉服店に由来しており、50年以上の長きにわたり地域に親しまれてきた名称である。創業者は、1950年代という早い段階で和装産業の成熟と住宅需要の爆発的な拡大を予見し、東京での不動産業経験を糧に、不動産業へと大きく舵を切った。当初は土地分譲を主業としていたが、顧客の潜在的なニーズに応える形で建設業へと業容を深化させていった。

同社における最大の転換点は、1987年（昭和62年）の宮崎市への進出である。住宅建築業は当時、地域住民との繋がりが、顧客を増やす唯一の営業ツールであったことから、知名度も関係性もない地元・日南市以外の地域への越境進出は極めてリスクが高いとされ、周囲からは懐疑的な声が相次いだという。しかし、創業者はこの進出を「地方都市におけるドミナント戦略の起点」と位置づけ、戦略的決断を断行した。この判断が奏功し、その後の飛躍的な成長の礎となった。

2016年に現代表が就任して以降、同社はさらなる成長の加速フェーズに入る。宮崎県内の主要都市を網羅する広域展開を推進し、現在では県内トップの知名度と戸建て住宅施工棟数を誇るリーディングカンパニーとしての地位を揺るぎないものとした。呉服店としての「暮らしに寄り添う姿勢」を起点とし、地域の不動産業者、そして宮崎県No.1ビルダーへと昇華を遂げた歴史は、同社独自のビジネスモデルと、地域に深く根差した社会的責任感を育んできた。このユニークな背景こそが、次章で詳述する模倣困難な競争優位性の源泉となっている。

事業モデルと競争戦略：経済合理性と持続可能性の両立

①戸建住宅に特化した事業ポートフォリオと施工稼働の平準化

同社の事業ポートフォリオは戸建住宅事業に高度に特化しており、建売住宅50%、注文住宅50%という均衡の取れた事業構成を特徴とする。近年の資材価格高騰や生活コストの増大というマクロ環境の変化に対し、価格優位性と即入居性を備えた建売住宅の供給を戦略的に維持することで、広範な顧客層の需要を充足させている。

特筆すべきは、この事業構成が単なる市場適合に留まらず、バリューチェーン全体の生産性向上と施工品質の安定化に直結している点である。注文住宅において、過度に複雑な仕様や規格外の依頼を抑制する「選択と集中」の戦略を貫くことで、設計・施工プロセスの標準化を徹底している。

さらに、この構成は建設業界の慢性的な課題である「季節的な稼働変動」に対する有効な解となっている。注文住宅の引き渡しをライフイベントに伴い特定時期（12月、3月等）に集中する一方、工程の自由度が高い建売住宅を閑散期に戦略的に配置することで、年間を通じた施工稼働の平準化を実現している。これは、協力会社の職人に対して「途切れない仕事」を提供することを可能にし、地域における熟練技能者の安定確保と、結果としての施工品質の向上をもたらす、社会的・経済的に極めて合理的なソリューションである。

②競争優位性の源泉:ブランド、物流、エリア戦略の三位一体

丸商建設の持続的な競争優位性は、圧倒的なブランド認知を起点に、内製化した物流システムと緻密なエリア戦略を統合させた「独自の垂直統合型ビジネスモデル」に集約される。

第一の柱は、強力なブランド認知である。明石家さんま氏や山本圭吉氏といった全国区の著名タレントを起用したマス・マーケティング、および自社制作のYouTube番組を通じたデジタル・プロモーションを多角的に展開し、宮崎県内におけるブランド認知度は他社を圧倒する水準にある。この知名度は、集客コストの低減のみならず、年間を通じた安定受注の基盤となり、後述する物流・施工の効率性を支える「物量(スケール)」を生み出している。また、高品質なクリエイティブの継続的な発信は、地方メディアの広告価値向上にも寄与しており、メディア産業との共生を通じた地域経済の活性化という副次的なインパクトを創出している。

第二の柱は、約6年前に設置された内製物流部門「運搬部」である。物流の「2024年問題」や配送コストの増大が深刻化する中、同社は建設資材の運搬を完全内製化することで、外部環境の変動に左右されない強固な工程管理体制を構築した。このシステムは、①資材配送の確実性による現場の「手待ち時間」の解消、②メーカーからの直接取引と一括仕入れ(ボリュームディスカウント)による仕入れ原価の抜本的削減、③エリアに関わらず運搬費を自社吸収することによる「均一な価格提供」という3つの価値を創出している。これは顧客に対する価格の透明性と公平性を担保する、極めて誠実な事業姿勢の表れといえる。

第三の柱は、既存拠点から「車で1時間圏内」という厳格な規律に基づいたエリア戦略である。この戦略の主目的は単なる市場占有率の拡大ではなく、事業の生命線である「職人ネットワーク」の質を維持・確保することにある。同時に、この地理的制約は内製化した運搬部が最も効率的に稼働できる配送範囲とも合致しており、物流効率を最大化させている。

このように、独自のマーケティングで安定した需要を創出し、内製化した物流で低コストかつ安定した施工を実現し、職人と物流の限界距離を守りながら着実にエリアを広げる。この整合性の高い戦略に、同社の模倣困難な競争優位性の源泉がある。

③今後の成長戦略:地域へのインパクト拡大に向けたロードマップ

同社は、これまでに構築した強固な事業基盤を礎に、さらなる地域社会/地域経済へのインパクト拡大を目指して以下の数値目標を掲げている。

収益成長:売上高を毎年 7%増のペースで着実に伸長させ、2030 年度までに事業規模を倍増させる。
供給実績:年間施工棟数を現在の約 200 戸から 2030 年度までに 500 戸へと拡大し、地域における住宅供給の担い手としての機能を強化する。
拠点拡大:「1 時間圏内ルール」を遵守しつつ、毎年 1 店舗ずつの新規出店を継続し、南九州エリア全域に事業を拡大する。

これらの意欲的な成長目標は、単なる一企業の利益拡大を意味するものではない。独自のビジネスモデルにより構築された安定的な収益基盤は、同社が今後サステナビリティ活動を深化させ、地域の脱炭素化や人材育成、防災レジリエンスの向上といった社会的課題への投資を本格化していく上での強力な原動力となるものである。

1. 業界動向

本章では、同社の主要事業である住宅建設業に関する動向及び課題の把握を行った。

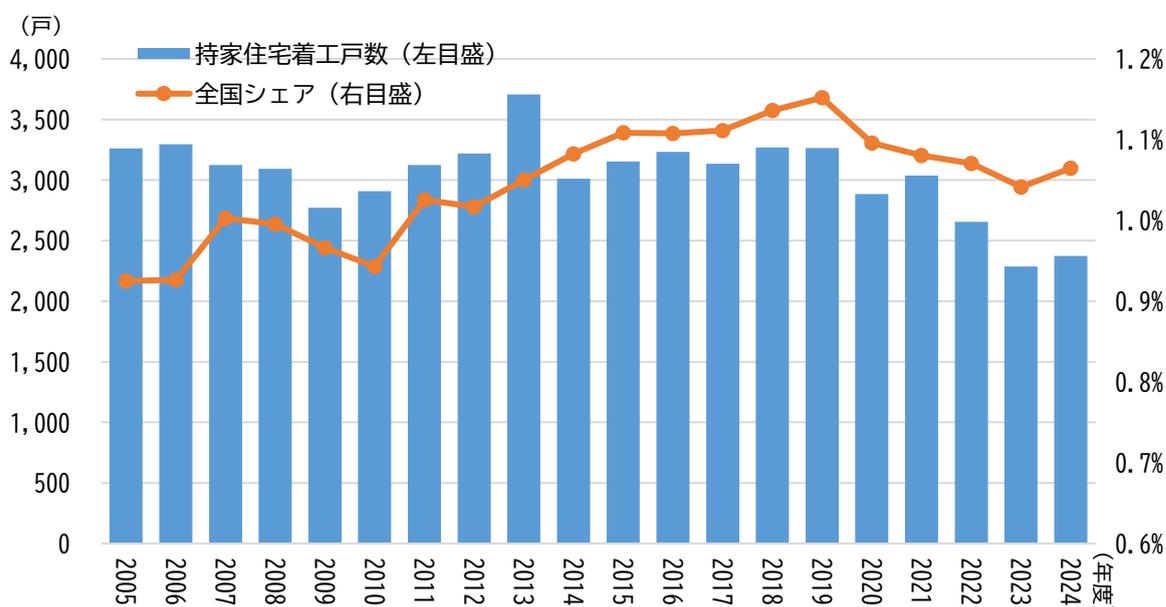
1-1. 国内および地域住宅市場の概況

国内の戸建住宅市場は、人口減少や少子高齢化といった中長期的な要因に加え、近年の建築資材価格の高騰、さらには金利上昇への懸念から、需要が二極化する厳しい環境下にある。

全国の新設住宅着工戸数は、分譲マンションが前年度比15.2%増となった一方で、持ち家と戸建分譲を合わせた一戸建住宅は前年度比で2.2%低下し、市況の選別化が鮮明となっている。

同社のある宮崎県においては、全国平均以上に人口減が大きいことを反映し、持家の着工戸数は2020年度以降の減少が著しく、全国シェアは低下傾向にある(下図)。

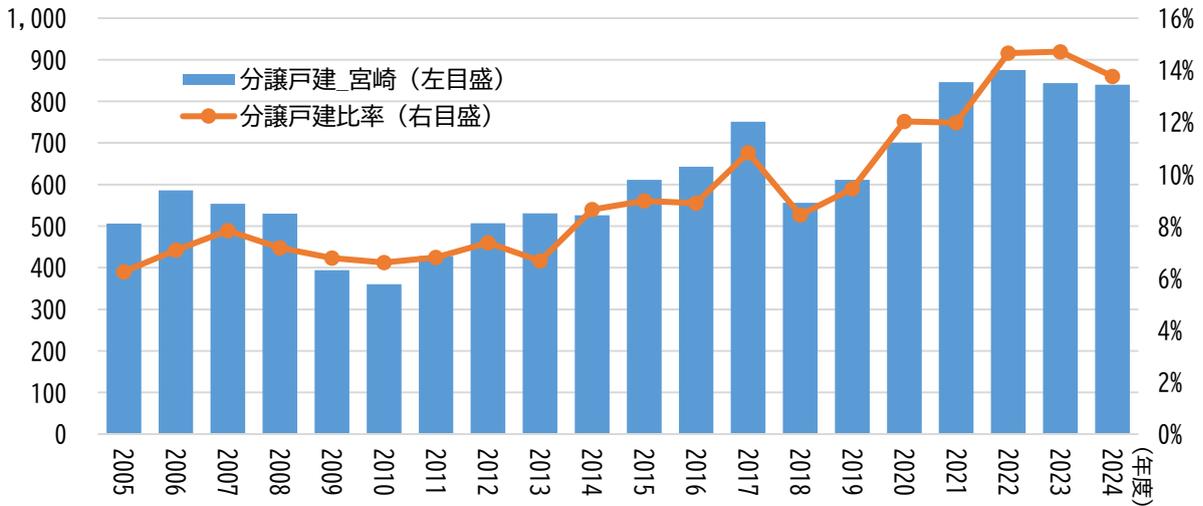
▼宮崎県における持家住宅着工戸数と全国シェア



資料) 国土交通省「建築着工統計調査」より九経調作成

こうした中、大手ハウスメーカーと地域ビルダーの競争は、断熱・耐震性能はもちろんだが、近年の建築工事費の高騰により、コストパフォーマンスが問われるフェーズへと移行しているものと考えられる。宮崎県においては特にその傾向が強く、戸建て住宅をより安価に取得しうる分譲戸建(建売)の着工戸数は2021年度以降800戸を超える水準で堅調に推移している。そのため、宮崎県における直近2024年度の全国シェアは、国土交通省によって都道府県別建売戸建て住宅着工戸数のデータが公表されている2005年度以降、最高値を記録しており、宮崎県における新たな住宅取得ニーズの受け皿として、建売戸建て住宅の存在感が増している(次頁図)。

▼宮崎県における分譲戸建戸数と住宅着工戸数(計)に対する割合



資料) 国土交通省「建築着工統計調査」より九経調作成

1-2. 建設・物流業界の構造的課題(「2024年問題」の複合的影響)

住宅産業は現在、かつてない構造的な危機に直面している。その最大の懸念事項は、施工を担う熟練職人の急速な高齢化・離職と、働き方改革関連法の施行(いわゆる「2024年問題」)に伴う物流網の縮小という、二つの大きな波が同時に押し寄せていることである。

まず、施工現場においては、団塊世代の大量引退に伴い、大工や専門工事業者の絶対数が減少の一途をたどっている。若年入職者の不足により技術継承が滞る中、現場では高齢の職人が過密なスケジュールで稼働せざるを得ない状況も常態化している状況もみられ、労働環境の悪化がさらなる離職を招くという負のスパイラルが生じている。

加えて深刻なのが、物流インフラの脆弱化である。トラックドライバーの時間外労働規制強化により、長距離輸送や早朝・深夜配送が困難となった結果、全国的に配送ルートの再編や集約が進んでいる。特に、宮崎県のような地方部においてはその影響が顕著であり、例えば、建材問屋による「配送頻度の削減(毎日配送から週3回へ)」や「配送エリアの縮小」、さらには「小口配送の廃止」といったサービス低下が相次いでいる。これは、必要な資材が現場に届かず工事が止まる「手待ち時間」の発生に直結し、工期の遅延のみならず、現場監督の工程管理業務における不確実性を増大させ、建設会社の収益構造を圧迫する要因にもなっている。また、後述する2025年度からの省エネ基準適合義務化を見据え、高度な施工技術を有する技能者の確保と、ZEH等の高機能住宅の標準化への対応が不可欠な状況となっている。

現在、この種の問題は、多くの産業・企業が直面する共通課題ともいえるが、中でも、建設業は前述の通り、技能者の高齢化が著しく、事業継続の観点から、これらの構造問題への対応が特に大きな重要課題となっている。

1-3. 急加速する環境対応への要請と急がれる対応

同社の主力商品であるZEH(ゼロエネルギーハウス)を取り巻く環境も、政府が掲げる「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、より高いレベルの性能が求められるようとしている。

すでに、住宅の省エネ性能基準は急速に厳格化されることが確定しており、2025年度以降の新基準では「ZEH」を上回る省エネ性能を持つ住宅として「新ZEH+」の定義が加えられることとなった。具体的には、一次エネルギー消費量の削減率が従来(ZEH)の25%から30%以上へと引き上げられるとともに、外皮性能¹においてもこれまでのZEH水準(等級5)を超える「断熱等性能等級6以上」が必須要件化されるなど、住宅事業者にはより高度な施工精度と資材選定が求められる

¹ 屋根、壁、床、窓など、建物の室内と外気を隔てる「外皮」の断熱性・遮熱性を指す指標。UA値(熱の逃げにくさ)とηAC値(日射の入りやすさ)で評価される。

ることとなる。さらに、単なるエネルギー削減に留まらず、蓄電池やEV充電設備、高度なHEMS²等の導入を通じた「再生可能エネルギーの自家消費拡大措置」が必須化される点も大きな転換点であり、住宅の役割は「省エネ」から、エネルギーを賢く制御・消費する「次世代型レジリエンス住宅」へと進化を遂げつつある。

▼ZEHシリーズ及びZEH+の定義一覧表(2025年度以降)

分類・通称	要件						目指すべき水準 (気象条件や建築地特有の制約等に 応じて、特定の地域に目指すべき水準 を設定している。)	
	外皮基準 地域区分				一次エネルギー消費量 削減率			その他要件・備考
	1・2	3	4	5~7	省エネ のみ	再エネ等 含む		
『ZEH』	断熱等性能等級5以上				20% 以上	100%以上	再生可能エネルギーを導入(容量不問。全量売電を除く。)すること。 ・寒冷地(地域区分1又は2地域) ・低日射地域(日射区分A1又はA2地域) ・多雪地域	
Nearly ZEH	UA値 0.40 以下	UA値 0.50 以下	UA値 0.60 以下	UA値 0.60 以下		75%以上 100%未満		
ZEH Oriented						-		下表の対象地域に該当する。 再生可能エネルギー未導入も可 ・下表の対象地域が該当する。
『ZEH+』	断熱等性能等級6以上				30% 以上	100%以上	再生可能エネルギーを導入(容量不問。全量売電を除く。)することに加え、※のうち1項目以上を満たす。 ・寒冷地(地域区分1又は2地域) ・低日射地域(日射区分A1又はA2地域) ・多雪地域	
Nearly ZEH+	UA値 0.28 以下	UA値 0.28 以下	UA値 0.34 以下	UA値 0.46 以下		75%以上 100%未満		
ZEH Oriented対象地域 (右記のいずれかの地域に該当する。)	<ul style="list-style-type: none"> 都市部狭小地等(北側斜線制限の対象となる用途地域(第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域)であって、敷地面積が85㎡未満である土地。ただし、住居が平屋建ての場合は除く) 多雪地域(建築基準法で規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域) 							

資料) 資源エネルギー庁資料

同社が既に推進している「ZEH+蓄電池」の標準化やEV対応の強化は、こうした国の政策動向を確実に先取りするものであり、新基準へのスムーズな移行と2025年度以降の市場における圧倒的な競争優位性を確保する上でも、極めて整合性の高い戦略的な取り組みであると評価される。

一方で、ZEHに不可欠な住宅用を含めた太陽光発電設備が、固定価格買取制度(FIT)の導入以降、急速に普及したことで新たな問題も生じている。太陽光パネルの耐用年数(約20~30年)を考慮すると、2030年代後半からは使用済みパネルの排出量が急増し、ピーク時には年間約50万~80万トンに達すると推計されている(次ページ図)。

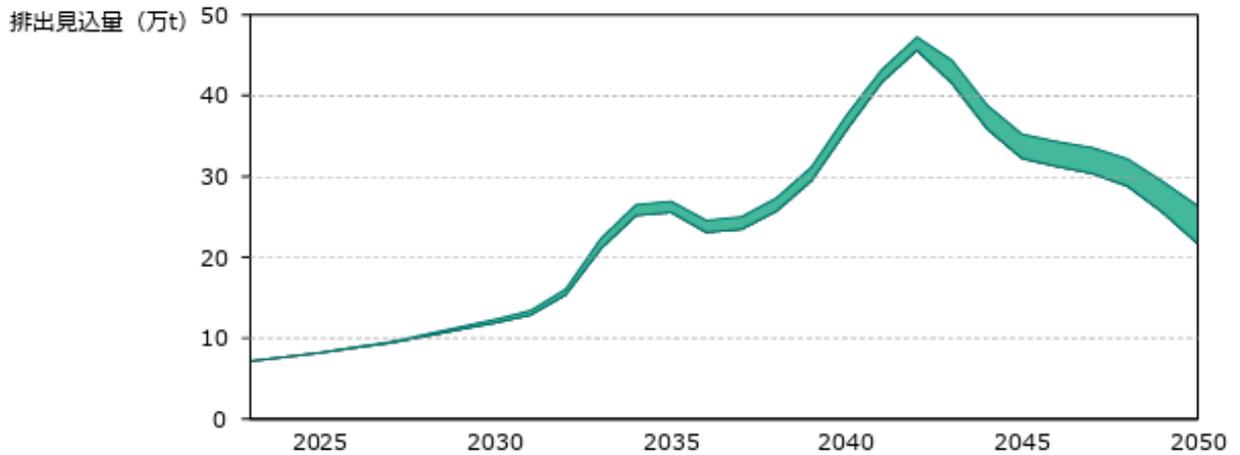
経済産業省および環境省の合同会議が取りまとめた報告書(2025年1月)によれば、新たな制度では、国が高度なリサイクル技術を持つ事業者を認定する「再資源化事業の認定制度」が創設される。そして最も重要な変更点は、解体・撤去を行う排出事業者(解体業者やリフォーム施工業者等)に対し、使用済みパネルをこの「認定再資源化事業者」へ引き渡すことを法的に義務付ける方針が示されている。これにより、従来の「安価であれば埋め立てでも可」という処理は否定され、コストをかけてでも「確実にリサイクルする」ことが社会的なルールとして定着することになる。

この制度改革によって、ZEHを推進する住宅メーカーへ、「販売・施工」を超えた責任が要求される可能性もある。新築時にパネルを設置した住宅メーカーは、将来のリフォームや解体時において、自社が設置したパネルが適正な認定ルートに乗っているかという点を証明するトレーサビリティの確保や、施主に対する維持管理・処分情報の提供義務を負う可能性を示唆する記載もある。今後は「太陽光パネルでエネルギーを消費しない」住宅を普及していく戦略に加え、「いかに太陽光パネルを適正に循環させるか」という出口戦略の有無が、住宅メーカーのブランド価値と社会的信用を左右する重要な評価軸となる。

² HEMSとはホームエネルギーマネジメントシステム(Home Energy Management System)の略称です。家庭でのエネルギー使用状況を、専用のモニターやパソコン、スマートフォン等に表示することにより、家庭における快適性や省エネルギーを支援するシステム

▼太陽光パネルの排出量予測

- 太陽光パネルの推計排出量は**2030年代半ばから増加し、最大50万 t /年程度まで達する見込み**。これが全て直接埋立処分された場合、2021年度の**最終処分量869万トン/年**に対して**約5%に相当**する。
- 個別リサイクル法の枠組みにより処理されている自動車や家電4品目の現在の処理量と比較しても、太陽光パネルも**将来的には同程度の排出**が見込まれている。



資料) 経済産業省、環境省「中央環境審議会・産業構造審議会 合同会議報告書」(2025年3月)

2. サステナビリティ活動とKPIの設定

本章では、丸商建設の事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクトを分析し、特定されたインパクトエリアに対する具体的な活動内容と、その成果を測るための指標(KPI)について詳述する。

2-1 社会面での活動とKPI

(1) サプライチェーン全体を巻き込んだ労働安全衛生の徹底

建設業において、労働災害の防止は企業の存続に関わる最重要課題である。丸商建設では、自社従業員の労働災害件数は過去5年間「0件」を継続している。しかし、建設現場は多くの協力業者(下請け業者)によって支えられており、直近の記録では協力業者において1件の労働災害が発生している事実がある。

同社では、「自社の社員が無事なら良い」という考えではなく、現場に関わる全ての人々の安全を守ることが発注者の責務であると認識している。そのため、KPIの設定においては、自社のみならず協力業者組織「(一社)丸商建設協力会」を含めた「サプライチェーン全体での労働災害ゼロ」という高い目標を掲げた。

具体的施策として、年に1回、外部から専門講師を招き、全社員および協力業者を集めた大規模な「安全講習会」を開催し、安全意識の啓発を行っている。加えて、現場監督(建築士等の有資格者)による「安全パトロール」を年2回実施している。このパトロールは、形骸化を防ぐためにあえて「抜き打ち」で行われ、脚立作業時の単独昇降や足場の不備など、重大事故に繋がりにくい不安全行動や状態がないかを厳しくチェックし、その場で是正指導を行う体制を敷いている。また、フォークリフトや玉掛けなどの危険を伴う作業については、資格取得を必須とし、その費用を会社が全額負担することで、無資格作業による事故リスクを根絶している。

その他、同社では「働き方改革」も徹底しており、すでに週休2日制を導入している。また、労働時間も12.3時間/月と、2024年度における同規模(従業員30~99人)同業種(職別工事業)の一般労働者平均(14.3時間/月)と比較して、14%短くなっている。ただ、全規模(5人以上)同業種のそれと比べると、6%程度多くなっている。

▼時間外労働時間数と育児休暇取得率



(2)従業員と家族を守る「健康経営」の実践

「企業は人なり」という榎木田社長の信念のもと、従業員の健康維持・増進に対し、法定基準を大きく超える手厚い投資を行っている。

特筆すべきは、勤続3年以上の全社員を対象とした「がん保険」および「生活習慣病保険」への法人加入である。これは10年以上前から継続している制度であり、万が一従業員が重篤な疾病に罹患した場合、数百万円単位の一時金が本人や家族に給付される仕組みとなっている。この制度は、若手社員が自身の健康リスクに対して無頓着になりがちであることや、いざという時の経済的負担が家族の生活を脅かすことを防ぐためのセーフティネットとして機能している。

また、健康診断においては、通常の法定項目に加え、本人が希望するオプション検査(脳ドック、胃カメラ、CT検査等)の費用も会社が全額負担しており、病気の早期発見・早期治療を強力に推進するなど、健康と安心を醸成する職場づくりに努めている。

(3)従業員の能力開発への取り組み

建設業界全体が深刻な人手不足と高齢化に直面する中、丸商建設は「時代に適応できなければ淘汰される」という強い危機感を持ち、人材への投資を加速させている。同社は今後5年間で従業員数を現在の93名から約200名体制へと倍増させる計画を有しているが、これを実現するための最大の武器として「賃金の引き上げ」を掲げている。

2024年度の社員一人当たり人件費は596万円で、宮崎県建設業従業員の年間現金支給額平均(487万円)を2割以上上回っている。前年度から3.6%増となっている。ただし、この金額は、とくに工務部門において若年者を積極的に採用したことで希釈されており、営業部門、営業部門社員に限定すると、それぞれ前年度比9.2%、7.5%上昇している。

そして今後は、大幅な増員を実現するため、2030年度までにベースアップ(ベア)と定期昇給を合わせ、一人当たり人件費を合計15%引き上げる目標を設定した。直近数年においても年額1万円ベースでの昇給を継続して実施しており、さらに2025年4月からは成果報酬体系を「見える化」し、他社にも適用例が多い営業部門の社員はさることながら、現場監督などが所属する工務部門の社員についても、自身の成果(契約数・完工数)に応じてどれだけの報酬を得られるかを明確にすることで、モチベーション向上と高水準の給与実態を作り出している。

▼営業部門・工務部門における報奨金制度

INCENTIVEMARUSHO

好調な業績を、社員の待遇にしっかり反映

丸商建設の報奨金制度 

営業部門：受注件数に応じた報奨金

報奨金を加えた年取例 ▶ 400万円～900万円

工務部門：完成件数に応じた報奨金

報奨金を加えた年取例 ▶ 450万円～850万円

受注活動に直接的に関わる営業部門はもちろんのこと、建築に関わる工務部門においても報奨金制度を適用し、また年3回の賞与を支給するなどして広く社員への還元を図っています。

安定した業績を背景に、訪問営業などの過度な営業活動をおこなうことなく所得水準の向上を実現しています。

資料) 丸商建設webサイト (https://www.marusho-kensetsu.co.jp/recruit/wp-content/themes/marusho_recruit/img/index/marusho_pdf.pdf)

(4) 多様な人材(外国人材・障がい者・女性)の活躍推進

組織の急拡大に伴い、人材の多様性確保(ダイバーシティ)も重要なテーマとなっている。

外国人材については、現在3名のベトナム人特定技能実習生が在籍しているが、5年後には10名体制への拡大を目指している。採用手法としては、既存のベトナム人社員からの紹介(リファラル採用)を軸とし、定着支援として、自社の建売物件や空き家を活用したシェアハウスを「家賃1万円」という破格の条件で提供している。これにより、彼らの可処分所得(手取り額)を実質的に増やし、日本での生活基盤を安定させている。また、地域住民との摩擦を防ぐため、自治会の清掃活動等への参加を促し、多文化共生を実践している。

障がい者雇用については、従業員数の増加に伴う法定雇用率の上昇(2.7%想定)を見据え、現在の2名から、5年後には最低6名以上の雇用確保を目指す。単に数を合わせるのではなく、特別支援学校や就労支援施設と連携し、インターンシップを通じて適性を見極める採用ルートを確立する。

女性活躍については、現場職が中心となるため男性比率が高くなる傾向にあるが、女性の管理職登用(目標1名以上)や、建築士等の技術職としての育成(目標5名)を掲げ、性別に関わらず能力を發揮できる環境整備を進める。

(5) 資格取得支援による人材の高度化

高品質な施工と顧客への提案力を担保するため、資格取得を強力にバックアップしている。特に難関国家資格である「2級建築士」の取得に関しては、専門学校への通学費用(約80万円)を会社が全額負担する制度を設けている。ただし、本人の真剣な取り組みを促すため、費用負担は「1回のみ」とする運用を行っており、これが高い合格率へのインセンティブとなっている。合格者には毎月の資格手当も支給され、建築士・宅建保有者の倍増を目指している。

(6) CSR活動を通じた地域社会・次世代への貢献

同社は、「地域に根差したNo.1ビルダー」として、本業である住宅供給以外でも地域課題の解決に貢献している。

具体的には、不登校児童・生徒を対象とした学習支援事業を継続的に実施している。これは、学校に行けない子どもたちに対し、社屋等のスペースを活用して授業形式の学びの場を提供する取り組みである。本活動は、実質的なコストを会社が負担する形で行われており、企業の社会的責任(CSR)を果たすだけでなく、地域の子育て世代(ファミリー層)に対する企業ブランドの認知向上や、将来の顧客となる次世代との接点構築という観点からも、長期的な事業の発展可能性の向上に寄与するものと位置付けられている。また、企業版ふるさと納税制度等の枠組みも活用し、地域の教育や活性化に資する活動へ積極的に参画する方針である。

社会面のKPI

インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	社員の心身における健康維持・向上
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・全社員および協力業者を集めた「安全講習会」の継続、現場監督(建築士等の有資格者)による抜き打ちの「安全パトロール」を年2回実施の継続。 ・フォークリフトや玉掛けなどの危険を伴う作業従事者は資格取得者に限定するとともに、それら資格取得を促進する。
SDGs との関連性	<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(指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年度まで、同社のみならず協力会社を含む労働災害発生件数ゼロを継続する <p>【実績】(協力会社含む)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年度 0件 2023年度 0件 2024年度 1件(協力会社による)

インパクトレーダーとの関連性	教育、賃金、社会的保護
インパクトの別	教育 : ポジティブ・インパクトの増大 賃金 : ポジティブ・インパクトの増大 社会的保護 : ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	資格取得者の増加
取組内容	法に則った契約と施工に関する知識向上を図るため、同社の事業に不可欠な資格として、建築士(二級)、および宅地建物取引士(宅建)にフォーカスし、その資格取得を促す。
SDGs との関連性	<p>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。</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> 
KPI(指標と目標)	<p>資格取得に要する費用の全額補助などの取り組みを通じ、2030年度までに、建築士(二級)、宅地建物取引士(宅建)資格保有者を倍増する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二級建築士資格保有者 24名 ・宅地建物取引士(宅建)資格保有者 30名 <p>【実績】(2026年1月時点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・二級建築士資格保有者 12名 ・宅地建物取引士(宅建)資格保有者 15名

インパクトレーダーとの関連性	雇用、賃金、民族・人種平等、その他の社会的弱者
インパクトの別	雇用、賃金 : ポジティブ・インパクトの増大 民族・人種平等 : ネガティブ・インパクトの低減 その他の社会的弱者 : ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	新規採用による雇用拡大、外国人、障がい者の雇用拡大と賃上げによる社員の生活水準の向上
取組内容	事業の拡大に伴い積極的に採用を行い、従業員を増やすとともに、業績向上の果実を社員へ還元し、社員のエンゲージメントを高める。
SDGs との関連性	<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、ならびに同一労働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> <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(指標と目標)

- ① 2026年度より3年間、社員の給与のベースアップ5%を実施し、2030年度まで、1人当たり人件費を2025年度比約27%(年率平均 5%)賃上げを実現する。

【実績】(1人当たり人件費)
 2024年度:596万円/人
 2023年度:575万円/人
 2022年度:595万円/人

- ② 社員増と並行して障がい者の雇用を拡大し、2027年度末に法定水準2.7%を達成し、2030年度まで2.7%を下回らないレベルを維持する(下表)。

年度(末)	従業員数(目標)	障がい者雇用数	障がい者雇用率
2025	93	2	2.2%
2026	114	3	2.6%
2027	136	4	2.7%
2028	157	4	2.7%
2029	179	5	2.7%
2030	200	6	3.0%

【実績】

2025年度(2026年1月現在):2名
 ※義務水準(1名)はクリア

- ③ 社宅の増設などを行いながら受け入れ環境を整えつつ、外国人社員数を増やし、2030年度に10名の外国人社員数とする(下表)。

年度(末)	従業員数(目標)	外国人社員数
2025	93	2
2026	114	3
2027	136	5
2028	157	7
2029	179	9
2030	200	10

【実績】

2025年度:3名

- ④ ①~③の取り組みを通じ、2030年度までに社員数を200名まで拡大する。

【実績】

2025年度(2026年1月現在):93名

インパクトレーダーとの関連性	ジェンダー平等
インパクトの別	ジェンダー平等 :ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	女性管理職、女性技術者の養成
取組内容	前述の建築士の資格取得促進を通じ技術者の女性比率を高める。また、工務部門の女性比率の向上に合わせ、管理する側の部署においても女性管理職を戦略的に養成する。
SDGs との関連性	<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、ならびに同一労働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> <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(指標と目標)	<p>① 女性管理職を5年以内(2030年度まで)に1名育成する。</p> <p>【実績】 2026年1月現在: 0名</p> <p>② 資格取得を促す支援を推進し、女性技術者(技術系社員・建築士等)を現在の2.5倍にあたる5名に増員する。 2026年1月現在: 2名</p> <p>2027年度までに3名 2028年度までに4名 2030年度までに5名</p>

2-2 社会・経済・環境面での活動とKPI

(1) ZEH普及による「災害に強い地域」の創造

丸商建設が提供する住宅は、単なる居住空間ではなく、地域の防災拠点としての機能を有している。

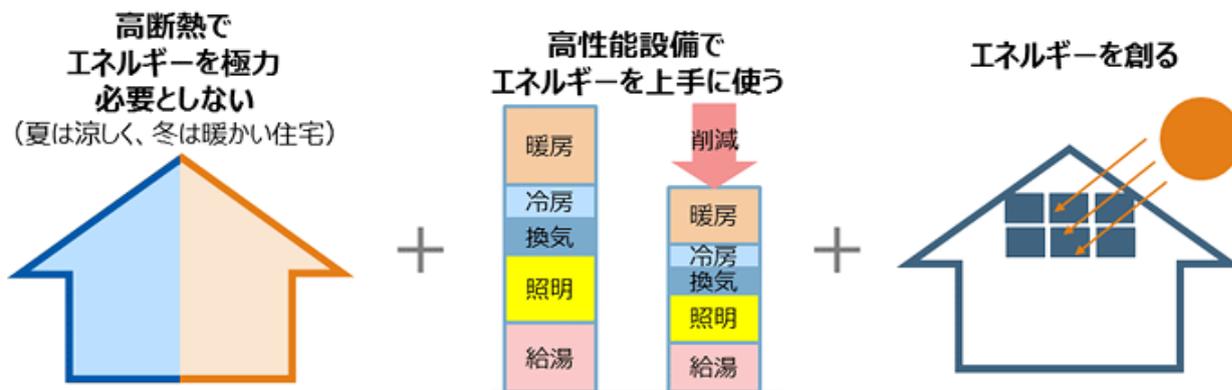
宮崎県は日照時間が長く太陽光発電に適している一方、台風や竜巻などの自然災害リスクも高い地域である。同社は「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」の普及を強力に推進しており、2024年度のZEH採用率は69%と、全国平均(約29%)を大きく上回っている。特筆すべきは、2024年8月の台風10号襲来に伴い発生した竜巻被害のエピソードである。

この時、宮崎県内では複数の竜巻が発生し甚大な被害をもたらした。被害が集中した宮崎市では、1,700世帯を超える家屋が被災したが、一帯で停電が発生した際、同社が供給した「太陽光パネル＋蓄電池」付きの住宅では電気が使用可能だったことから、携帯電話の充電のために近隣住民が同社の施工した家屋へ集まり、地域の非常用電源として機能したという。

榎木田社長は、「当地でのこの被災経験が、ZEHに対する評価を大きく変えた」と語っており、この竜巻災害を契機に、同社は「創エネ」価値としての太陽光パネルだけでなく、太陽光パネルで発電した電気を貯め、いつなんどきも利用しうるインフラとなる「蓄電池」の付帯率向上を重視するようになった。

すでに、同社が施工する住宅に対する蓄電池の付帯率は69%に達しているが、今後、さらに比率を高めることを目指し、今後5年間で、建売住宅を含めたほぼ全ての新築住宅をZEH化(100%)し、その大半に蓄電池を設置することで、系統電力に頼らずとも生活を維持できるレジリエンス(災害対応力)の高いまちづくりに貢献する。

▼ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)について



資料) 資源エネルギー庁webサイト

(https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html)

(2) 住宅の高性能化を通じた居住者の健康増進とエネルギーコスト低減

同社は、ZEHを支える断熱性を極めて重視しており、現場吹き付けによる硬質ウレタンフォーム断熱材「アクアフォーム」を標準採用することで、従来の繊維系断熱材に比べて高い気密性と断熱性を長期間維持することを可能にしている。また、断熱性を削ぐ要因として大きい開口部においても、熱伝導率の低い「アルミ樹脂複合サッシ」と放射熱を遮断する「Low-E複層ガラス」を標準搭載することで、九州エリアにおけるZEH基準である「UA値³0.6W/m²K以下」を標準仕様でクリアしており、これらの性能は建築物省エネ性能表示制度(BELS)における最高ランクの「5つ星」評価として客観的に担保されている。

こうした優れた断熱性能は、冬場における室内の温度差を解消し、高齢者のヒートショック防止やアレルギー症状の緩和など居住者の健康維持に直接的なポジティブ・インパクトを与えるだけで

³ UA値(外皮平均熱貫流率)とは、建物内外温度差を1度としたときに、建物内部から外界へ逃げる単位時間あたりの熱量を、外皮面積で除した値。(経済産業省 省エネルギー・新エネルギー分科会資料)

なく、前述の太陽光パネル+蓄電池システムと併せ、冷暖房効率の劇的な向上を通じて生活エネルギーコストの抑制を実現しており、エネルギーコストが高騰している現下の家計のレジリエンス向上に寄与する取り組みとして、社会的・経済的側面からも高く評価される。

▼丸商建設が供給する住宅の断熱材と開口部における断熱仕様



Low-E 複層ガラス



半樹脂サッシ



断熱にこだわった高性能窓ガラス

特殊金属膜の効果で、優れた断熱効果を発揮しながら、夏の強烈な日差しもしっかりカット。さらに、中空層に熱伝導率の低いアルゴンガスの封入させ断熱性能をさらに向上させています。

資料) ㈱丸商建設webサイト

ハイブリッド構造の高性能フレーム

紫外線に強く耐久性に優れたアルミサッシと断熱性に優れた樹脂サッシのいい部分を合わせもったサッシで、断熱性が高く結露もしにくくなっています。アルミサッシよりもカラーバリエーションが豊富でデザイン性も◎

(3) ハザードマップに基づく安全な開発

土地開発においては、経済合理性よりも安全性を優先している。土砂災害警戒区域(レッドゾーン・イエローゾーン)や崖地など、人命に関わるリスクが高いエリアでの開発は原則として行わない方針を徹底している。南海トラフ地震による津波浸水想定区域などが広範囲に及ぶ当地にあっては、開

発回避が困難な場合もあるが、ハザードマップを綿密に確認した上で用地仕入れを行うことで、住まい手の長期的な安全を担保している。

社会・経済・環境面のKPI

インパクトレーダーとの関連性	エネルギー、住居、気候の安定性	
インパクトの別	エネルギー 住居 気候の安定性	:ポジティブ・インパクトの増大 :ポジティブ・インパクトの増大 :ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	創エネによる脱炭素に貢献し、安価で求めやすく、自然災害時においても電力使用を担保しうる安心安全、そして快適な宅供給を推進する。	
取組内容	蓄電池＋太陽光パネルによるZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及、販売拡大。	
SDGs との関連性	<p>7.2 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(指標と目標)	<p>① 戸建て(注文+建売)住宅の建設・販売戸数を400戸まで増やす(2025年度比2倍)</p> <p>【実績】 2024年度 住宅建設・販売戸数 200戸</p>
	<p>② ①のうち太陽光パネルを設置した住宅の割合を2030年度までに100%とし、さらに蓄電池を付帯した住宅の割合を75%まで引き上げる。</p> <p>【実績】 2024年度: 太陽光パネル設置率 69% 太陽光パネルを設置した住宅で蓄電池も付帯している住宅の割合 70%(分母は太陽光パネルを設置した住宅)</p>
	<p>③ ①~②により2024年度実績で58億円の売上を、2030年度に116億円(2025年度比2倍)に引き上げる。</p>
	<p>④ ③の実現のため、県内を中心に支店・営業所数を8カ所(2025年度)から16カ所へ拡大し、それぞれの支店・営業所のエリアにおいて、協力会会員を2030年度までに500者へ増やし、施工体制を整える。</p> <p>【実績】 支店・営業所数(2026年1月現在):8カ所、協力会会員数(2026年1月現在):273者</p>

2-3 経済面での活動とKPI

(1)透明性の高い協力会運営を通じた地域施工パートナーとの共生

地域の建設業者が減少の一途をたどる中、丸商建設は協力業者組織「丸商建設協力会」を通じて、地域の中小・零細事業者を支えている。現在273者(主に一人親方や小規模工務店)が加盟しており、同社からの発注金額の1%を会費として積み立て、それを原資として安全大会、技術研修、懇親会などを開催している。

この仕組みの特長は、施工パートナーとの持続可能な関係性を構築できる点にあるが、同社の協力会組織独自の特徴として、組織運営の透明性と民主性を徹底している点にある。273者からなる「丸商建設協力会」を一般社団法人化することで、単なる任意団体を超えた法的責任を伴うガバナンス体制を確立しており、理事会メンバー5名のうち4名が協力会社の代表を選出することで、同社による一方的な意思決定を排除した対等なパートナーシップを具現化している。

また、年1回の総会においては、協力会費の用途を含む決算、次年度の事業計画、および予算案を全構成員に対して詳細に開示しており、徴収された資金が安全講習や技術指導、さらには次代の人材確保の礎となる学校教育現場での建設業の理解促進に向けた普及啓蒙活動など「協力会社全体の共通利益」に資する形で適正に運用されていることを明確化している。

このような透明性の高い組織運営は、建設業界における優越的地位の濫用リスクを構造的に排除するだけでなく、地域サプライチェーン全体の帰属意識と施工品質の向上をもたらす、極めて先進的なガバナンスモデルである(下図)。

このように同社では、下請法や建築業法上の懸念を払拭しつつ、共存共栄の関係を構築している。今後、同社では事業エリアを拡大(南九州全域)する計画であり、これに伴い協力会の加盟数を500者規模へ倍増させる。このような取り組みにより、地域の職人に安定した仕事量と技術研鑽の場を提供し、協力企業の人材育成も担いながら、地域経済の持続的な発展に寄与するものと評価できる。

▼(一社)丸商建設協力会 定款

<p style="text-align: center;">一般社団法人丸商建設協力会 定款</p> <p style="text-align: center;">第1章 総則</p> <p>(名称) 第1条 当法人は、一般社団法人丸商建設協力会と称する。</p> <p>(目的) 第2条 当法人は、株式会社丸商建設の事業に協力し、会員事業の経営、後継者の育成等会員事業に関する諸問題について研究し、その発展に寄与すると共に会員相互の親睦、福祉、支援、交流、その他会員に共通する利益の向上を図ることを目的とし、次の事業を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 会員の事業に関する調査・研究 2. 会員間の相互扶助、支援、親睦のための事業 3. 災害時における復旧・復興に関する研究 4. 会員加入に寄与し若しくは長期に渡り務めた会員についての表彰又は顕褒 5. その他本法人の目的を達成するために必要な事業 <p>(主たる事務所の所在地) 第3条 当法人は、主たる事務所を宮崎県宮崎市に置く。</p> <p>(公告方法) 第4条 当法人の公告は、官報に掲載してする。</p> <p>(機関) 第5条 当法人は、当法人の機関として社員総会及び理事会及び監事を置く。</p> <p style="text-align: center;">第2章 社員及び会員</p> <p>(社員の資格の得喪) 第6条 会員は、株式会社丸商建設の行う事業に協力し、かつ、当法人の目的に賛同して入会した事業者とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> ② 会員をもって一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以下「法人法」という。）第11条第1項第5号等に規定する社員とする。 ③ 社員は、第1項の資格を喪失したときは退社するものとする。 	<p style="text-align: right;">宮崎市下北方町塚原5790番地2 川田幸美 宮崎市大字赤江1349番地 小松公彦 宮崎県日向市梶木町二丁目35番地 馬場明 宮崎県日向市大字塚敷7574番地2 横田光信</p> <p>(設立時役員) 第35条 当法人の設立時理事、設立時監事及び設立時代理人は、次のとおりとする。</p> <p>設立時理事 横木田大資、川田幸美、馬場明、横田光信 設立時監事 小松公彦 設立時代理人（会長） 宮崎市鶴る坂一丁目8番5号 横木田大資</p> <p>(最初の事業年度) 第36条 当法人の最初の事業年度は、当法人成立の日から令和3年3月31日までとする。</p> <p>(定款に定めのない事項) 第37条 この定款に定めのない事項については、すべて法人法その他の法令の定めるところによる。</p> <p>以上、一般社団法人丸商建設協力会の設立に際し、設立時社員横木田大資外4名の定款作成代理人である司法書士野崎公洋は、電磁的記録である本定款を作成し、電子署名をする。</p> <p style="text-align: center;">令和2年4月10日</p> <p>設立時社員 横木田大資 川田幸美 小松公彦 馬場明 横田光信</p> <p>上記設立時社員の定款作成代理人 宮崎県日向市中央通一丁目2番地13 司法書士 野崎 公洋</p>
--	---

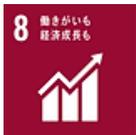
資料) ㈱丸商建設提供

(2)「逆リクルート」による専門工事人材の維持

建設業界において、特に電気・水道・管工事などの専門職不足は深刻であり、小規模な専門工事業者が自力で若手を採用することは極めて困難な状況にある。この課題に対し、丸商建設は独自の「逆リクルート」方式を導入している。

これは、丸商建設の採用力とブランド力を活かして専門職(電気工事士や配管工等)を正社員として採用し、人手不足に悩む協力会社へ「出向」させる仕組みである。人件費等のリスクを丸商建設が負うことで、協力会会員企業の施工能力を維持し、同社のサプライチェーンの強化、ひいては地域全体の建設インフラを守るといふ、業界の常識を覆す取り組みとして評価できる。

経済面のKPI

インパクトレーダーとの関連性	零細・中小企業の繁栄
インパクトの別	零細・中小企業の繁栄：ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	ZEHを中心とした住宅販売を進めるため、営業・施工体制を充実し、売上を増やす
取組内容	販売エリアの拡大と協力会会員の増加による施工体制の強化
SDGs との関連性	<p>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。</p> 

KPI(指標と目標)

- ① 2024年度実績で58億円の売上を、2030年度に116億円(2025年度比2倍)に引き上げる。
- ② ①の実現のため、県内を中心に支店・営業所数を8カ所(2025年度)から13カ所へ拡大し、それぞれの支店・営業所のエリアにおいて、協力会会員を2030年度まで500者へ増やし、施工体制を整える。

【実績】

支店・営業所数(2026年1月現在):8カ所、
協力会 会員数(2026年1月現在):273者

2-4 環境面での活動とKPI

(1)電力自給率100%(購入電力ゼロ)に向けた取り組み

丸商建設は、事業活動に伴う環境負荷の低減と、災害時における事業継続計画(BCP)の強化を同時に実現するため、再生可能エネルギーによる電力自給率100%化に向けた具体的なロードマップを描いている。その象徴的施策として、2026年3月に予定されている本社移転に際し、新社屋に高効率な太陽光発電パネルおよび大容量の蓄電池を導入する。これにより、オフィス運営に必要な電力をすべて再生可能エネルギーで賄う「完全自給体制」を構築し、購入電力に依存しないエネルギー自立型の事業拠点を実現する計画である。

同社は既に、既存の支店網においても積極的な再エネ導入を進めている。現在、日南店を除くほぼ全ての店舗において、太陽光発電設備と蓄電池の設置を完了しており、実質的な電気代支出を基本料金のみを抑える高度なエネルギーマネジメントを実践している。この取り組みは、Scope 2(他社から供給された電気の使用に伴う間接排出)の抜本的な削減に寄与するだけでなく、固定費の削減を通じた経営基盤の安定化という経済的インパクトも創出している。

なお、日南店においては建物の老朽化や屋根の荷重制限により、従来型のシリコン系パネルの設置が困難であるため、次世代型技術である「ペロブスカイト太陽電池」等の導入を検討している。軽量かつ柔軟で、曲面や低強度な屋根面にも設置可能な同技術を活用することで、既存ストックによる構造的制約を克服し、将来的に全事業所における「電力自給率100%(購入電力ゼロ)」を達成し、地域の建設業界における脱炭素経営のフロントランナーとしての地位を盤石にする。

(2) 自社物流(運搬部)におけるグリーン・ロジスティクスの推進

丸商建設の競争優位性の源泉である「垂直統合型物流システム(運搬部による内製化)」は、配送と資材調達の安定化とコスト低減に寄与する一方で、車両運行に伴うCO₂(二酸化炭素)やNO_x(窒素酸化物)、PM(粒子状物質)等の排出源となる側面も有している。

現在、同社はフォークリフト2台、中型トラック、営業用社用車など計14台以上の車両を直接保有・運用しているが、これらの運行による環境負荷を緩和・管理することは、地域ビルダーとしての重要な社会的責任と認識している。

この課題に対し、同社では、今後、計画的な車両更新ロードマップを策定し、まず、稼働範囲が限定され技術的転換が容易なフォークリフトについては、先行して電動化への切り替えを実施する。続いて、走行距離の長いトラックや機動力が求められる営業車両についても、電気自動車(EV)またはハイブリッド車(HV)への段階的な転換を推進する。

特に、建設業界全体の課題である「物流の2024年問題」に対応しながら脱炭素を両立させるため、EVトラックの実用化動向や充電インフラの整備状況を慎重に見極めつつ、2030年度までに全保有車両の50%を電動化車両(HV含む)へ転換することを目標に掲げる。

このグリーン・ロジスティクスの推進は、Scope 1(自社での燃料消費に伴う直接排出)の低減に直結し、同社の物流システムを「環境配慮型」へと進化させるものと評価できる。

(3) 将来世代への責任:太陽光パネルのリサイクル・資源循環体制の構築

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)のトップランナーとして、宮崎県内において多数の太陽光パネルを普及させてきた丸商建設は、クリーンエネルギーの創出というポジティブな側面だけでなく、将来必ず訪れるパネルの「大量廃棄問題」という潜在的な負の影響に対しても、先んじて対応する必要性が生じるものと考えている。

前述の通り、現在の廃棄物処理法(廃掃法)の原則では、「パネルを廃棄(解体・撤去)する工事を請け負った業者」が排出責任を負うことになっている。したがって、20~30年後にその住宅を解体するのが別の解体業者であれば、法的な排出責任(排出事業者としての責任)は、その解体業者にあるため、同社が排出責任者となることはほぼないと言ってよい。

使用済み太陽光パネルの処理責任は、法的に施主・施工業者・メーカーの間で分担が明確化されていない過渡期にあり、全国的にも不法投棄や不適切処理のリスクが懸念されることから、政府(経済産業省および環境省)は、2025年度(令和7年度)以降の通常国会に向けて、「太陽光パネルのリサイクルを義務付ける新法」の提出を目指している。法案が成立すれば、処理責任が明確化される可能性もある。

そこで、同社では将来的に施工業者の関与や「拡大生産者責任」に近い役割が求められることを見据え、先手を打って、建築廃材の処理を委託している産業廃棄物処理事業者と太陽光パネルの中間処理の協業について議論しているところである。現時点での法律では、ハウスメーカーの処理責任がないため、KPIを設定することは困難であるが、同社は、パネルが寿命を迎える20~30年後においても、地域環境を汚染することなく適正な再資源化が行える体制を担保することを重要課題と位置づけている。もちろん、同社のZEH(ゼロエネルギーハウス)を購入した施主(顧客)が、将来「パネルの捨て場がない」「処理費用が法外に高い」といったトラブルに巻き込まれるのを防ぐことは、住宅メーカーとしてのブランドを棄損することにもなりかねないため、法整備がなされることを想定しておく必要があるとしている。そこで同社では、是々非々で、地域内でのパートナーシップ構築にコミットし、リサイクルルートへの関与を宣言し、将来世代に対する誠実な経営姿勢を表明していく予定である。

環境面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、資源強度
インパクトの別	気候の安定性:ネガティブ・インパクトの低減 資源強度 :ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	自社の事業所での事業活動(事務所)に伴う温室効果ガス排出量削減、ならびに省エネルギー
取り組み内容	宮崎店の新築・移転に伴う新事務所棟のZEB化、および老朽化と耐荷重の制約から屋根に太陽光パネルが設置できないでいる日南店において、軽量型(ペロブスカイト太陽電池)太陽電池と蓄電池を付置し、事業所で使用する電力を100%自給する。
SDGs との関連性	<p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p> 
	<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>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靭性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。</p> 
KPI(指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年度までに新築する宮崎店のZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)化 ・2030年度までに、日南店において軽量型太陽電池+蓄電池の敷設 <p>上記の取り組みにより、2030年度までに事業所で使用する電力を100%自給する。</p>

インパクトレーダーとの関連性	気候の安定性、大気、資源強度
インパクトの別	気候の安定性 :ネガティブ・インパクトの低減 大気 :ネガティブ・インパクトの低減 資源強度 :ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	大気汚染物質の削減、温室効果ガスの排出抑制
取組内容	トラックのハイブリッドカーへの転換、 営業車の電気自動車の導入促進
SDGs との関連性	<p>3.9 2030年までに、有害化学物質、ならびに大気、水質及び土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。</p>  <p>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p>  <p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p>  <p>11.6 2030年までに、大気の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>  <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(指標と目標)	<ul style="list-style-type: none"> ・2030年度までに新規に導入する営業車両(営業車8台)について、すべてハイブリッドカー、もしくは電気自動車とする。 ・現在保有しているフォークリフト2台、および中型トラック3台について、フォークリフト1台、中型トラック1台をそれぞれ電動、ハイブリッドトラックへ切り替える <p>【実績】 2026年1月時点保有車両数 :営業車14台、フォークリフト2台、トラック3台</p> <p>営業車はすべてガソリン車、 フォークリフト、トラックはディーゼル車</p>

インパクトレーダーとの関連性	廃棄物
インパクトの別	廃棄物:ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	太陽光パネルリサイクルシステムの構築に向けた取り組み
取組内容	太陽光パネルのリサイクルに向け、法整備の状況をみながら、適切な対応が採れる体制を整備する。
SDGs との関連性	<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(指標と目標)	<p>2026年度中に整備される予定の太陽光パネルのリサイクルの関連法で住宅メーカーに課される責任範囲による下記のパターンで、太陽光パネル処理に係る対応を進める。</p> <p>(リサイクル/処理責任がない場合) 法整備とその施行時期に合わせ、自社が排出したパネルが適正な認定ルートにあるかを証明するトレーサビリティの確保や、施主に対する維持管理・処分情報を収集・提供する体制を整備する。</p> <p>(リサイクル/処理責任が明記された場合) 法整備とその施行時期に合わせ、産業廃棄物事業者と連携し、太陽光パネルの中間処理事業を支援、もしくは着手する。</p>

3. 包括的分析

3-1 UNEP FIのインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FIのインパクト分析ツールを用いて、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が特定された。ネガティブ・インパクトとしては「現代奴隷」、「自然災害」、「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」、「法の支配」、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」が特定された。

3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

丸商建設の個別要因を加味して、同社のインパクトエリア/トピックを特定した。その結果、同社のサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして「教育」を追加した。なお、UNEP FIのインパクト分析によるポジティブ・インパクトが特定された「インフラ」については、同社の事業が住宅建築と販売に特化しているため、該当しないものと判断し削除した。同様に「社会的保護」のポジティブ・インパクトについても、同社が建設・販売する住宅において賃貸用がなく、オーナーへ不動産収入をもたらすものではないため、これは削除した。一方、女性管理職や女性技術者育成の取り組みを踏まえ、「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを追加した。

また、ネガティブ・インパクトのうち「現代奴隷」、「自然災害」、「エネルギー」、「住居」、「移動手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「法の支配」、「水域」、「土壌」、「生物種」、「生息地」は削除している。

このうち、「現代奴隷」は強制労働がない点を確認できたことから削除した。

「自然災害」は住宅建築・販売に特化した事業で大規模開発を行っていないため、自然災害を誘発するリスクは極めて低く、当該インパクトエリア/トピックにおけるネガティブ・インパクトは生じえないものと判断し削除した。

「エネルギー」は同社がZEHの供給を推進し高い実績を挙げていることから、エネルギー効率の欠如によりコスト上昇をもたらしていないと判断し、削除した。

「住居」についても、運搬部の内製化による物流効率化によって低コストで購入しやすい価格を実現し、戸建て分譲分野で県内トップシェアを誇っている点をもって削除した。

「移動手段」も、同社の主要事業が個別の住宅建設・販売(点的な開発)であり、大規模な都市開発や交通インフラ等の輸送システムの構築・運営には関与していない。したがって、地域住民の移動手段への物理的・経済的アクセスを構造的に阻害する要因は認められないことから、本項目におけるネガティブ・インパクトは特定されないものとした。

「文化と伝統」も、住宅建築・販売に特化した事業で、開発行為が行われておらず、文化遺産などの破壊に関わる活動がないと判断したため削除した。

「賃金」も全従業員が正規社員であり、最低賃金以下での雇用がない点を確認し、かつ宮崎県と同業種平均賃金を上回っていることを確認したためネガティブ・インパクトを削除した。

「法の支配」は、同社のこれまでの活動において違法建築・開発の摘発例がないこと、また、同社が民間住宅事業を主体としており、行政との癒着や不正な政治的圧力が生じる土壤がないため、贈収賄や腐敗等の「法の支配」に関わるネガティブ・インパクトが該当しない。一方で、不動産取引は事業者と個人顧客との間に「情報の非対称性」が生じやすい性質を持つが、同社は、国家資格者である「宅地建物取引士」による厳格な重要事項説明と契約業務を徹底することで、この格差を是正し、法の支配に基づく公正かつ透明性の高い取引環境を担保していることを確認できたため、同社の事業による「法の支配」に係るネガティブ・インパクトは特定されないものとした。

「水域」と「土壌」は、ヒアリングにより同社の建設活動に必要な塗料や薬剤等に水質汚染や土壌汚染などを引き起こす物質が含まれず、法令で認められている資材のみを使用していることを確認したため削除した。

同様に、「生物種」、「生息地」も、同社自ら開発行為を行っていないため、自然環境への負荷や生態系への悪影響が限定的であると判断し削除した。

【特定されたインパクトエリア/トピック】

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	ポジティブ インパクト	ネガティブ インパクト	
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		●	
ジェンダー平等			●		
平等と正義	民族・人種平等		●		
	年齢差別		●		
	その他の社会的弱者		●		
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					
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		●	

【表示の分類】

特定されたインパクトエリア/トピックの表示分類	ポジティブ インパクト	ネガティブ インパクト
UNEP FIのみで特定されたインパクトエリア/トピック		
UNEP FI、個社分析双方で特定されたインパクトエリア/トピック	●	●
個社分析でのみ特定されたインパクトエリア/トピック	●	●

3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

丸商建設のサステナビリティ活動のうち、社会面での活動として、社員の心身における健康維持・向上の取り組みは「健康および安全性」のネガティブ・インパクトの低減に、施工・販売に関する社員の知識向上に資する資格取得者増加への取り組みが「教育」のポジティブ・インパクトの増大、「社会的保護」のネガティブ・インパクトの低減に繋がるものと評価される。「健康および安全性」のポジティブ・インパクトについては、断熱性能のよい住宅を供給している点をもって、居住者の快適な暮らしや高齢者のヒートショック防止などに寄与する点を評価したが、KPIは設定しない。

業容拡大に併せた社員の確保・増加と、その実現に向けた賃上げへの取り組みは「雇用」と「賃金」のポジティブ・インパクトを増大すると評価できる。加えて女性管理職、女性技術者の養成や、外国人社員に対する日本人社員と同様の賃金条件や実質的な住宅手当となる社宅の提供等による適切な受け入れとその拡大方針、障がい者雇用のKPI達成によって、それぞれ「ジェンダー平等」、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」のネガティブ・インパクトを低減するものと評価される。

社会・経済・環境面については、同社の成長戦略において重要な取り組みである蓄電池＋太陽光パネルによるZEHの普及、販売拡大に対する野心的な目標が、「住居」に対するポジティブ・インパクトと評価されるほか、家庭部門のエネルギーの自給化を促し、エネルギーへのアクセスを担保する点で、「エネルギー」のポジティブ・インパクトをもたらす取り組みとして評価してKPIも設定している。

次に、経済面でのインパクトトピックに関連する同社のサステナビリティ活動との関連性を述べていく。住宅の施工・販売を増やす目標実現には、同社のみならず協力企業を含めた営業・施工体制の強化が不可欠である。その点に関連しKPIに設定されている協力会組織の規模拡大は、「零細・中小企業の繁栄」のポジティブ・インパクトを増大させる取り組みと評価できる。

環境面でのインパクトトピックに関連するサステナビリティ活動として、自社事業所での活動に要する電力の100%自給化は、GHG排出の削減に寄与することから「気候の安定性」のネガティブ・インパクトの低減と、新本社屋を含めた全店舗のZEB化による化石燃料削減により、「資源強度」のネガティブ・インパクトを低減する取り組みとして評価できる。また、フォークリフト/トラックや営業車のハイブリッドカーおよび電気自動車への切り替え・導入は、「気候の安定性」、「大気」、「資源強度」のネガティブ・インパクトを低減する取り組みとしても評価される。

最後に、今後、同社のマテリアリティとなる可能性がある太陽光パネルのリサイクルシステム構築に向けた取り組みについては、「廃棄物」のネガティブ・インパクト低減に繋がる取り組みとして評価される。

3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法

UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、丸商建設のサステナビリティに関する活動を同社及び関連企業のHP、提供資料、ヒアリングなどから網羅的に分析するとともに、同社及び関連企業を取り巻く外部環境を勘案し、同社及び関連企業が環境・社会・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同社及び関連企業の活動が、対象とするエリアやサプライチェーンにおける環境・社会・経済に対して、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最も貢献すべき活動を、インパクトエリア/トピックとして特定した。

4. 宮崎県内に与える波及効果の測定

丸商建設が本ポジティブ・インパクト・ファイナンスのKPIを達成することによって、現在の売上高58億円を、5年後に売上高116億円とすることを目標とする。

このような丸商建設の事業による地域経済への効果を、「宮崎県産業連関表」を用いて試算すると、丸商建設の現在の売上高(58億円)によっても、雇用増や所得創出による消費増なども含め、計84億円の経済波及効果があるものと試算される。

さらに、上記の売上高116億円の目標を実現した場合、年間163億円の経済波及効果を宮崎県内に生み出す企業となるものと見込まれる。このうち、売上高116億円および自家輸送分の5億円は同社に帰属する効果であるが、 $163\text{億円} - (116 + 5)\text{億円} = 42\text{億円}$ は社外への経済波及効果である。

なお、この163億円の経済波及効果(生産誘発額)は、79億円の付加価値を生み、そのうち30億円は雇用者への所得となる。このようなメカニズムによって、同社所在地域を中心に県内全体へ各種需要が喚起され、その経済効果は幅広い産業へ及ぶこととなる。

▼丸商建設の事業による宮崎県内への経済波及効果(5年後)

(百万円)

	生産誘発額	うち粗付加価値誘発額	
		うち粗付加価値誘発額	うち雇用者所得誘発額
第1次波及効果	15,602	7,472	2,858
第2次波及効果	664	433	161
合計	16,266	7,904	3,020

第一次波及効果は同社の売上と同社の生産増に必要な原材料やサービス需要による効果

第二次波及効果は、第一次波及効果で誘発される生産増に伴い増加する雇用者所得がもたらす消費需要による効果

波及効果の倍率 **1.40** 倍

※波及効果の倍率は、生産誘発額の合計/同社の売上

産業別にみた経済波及効果は、同社の主軸事業である「建築」が大きい。その他「商業」「その他の対事業所サービス」の他、「セメント・セメント製品」や「木材・木製品」等へも同社がもたらす生産と需要が広く波及するものとみられる。

順位	産業部門	金額 (百万円)	順位	産業部門	金額 (百万円)
1	建築	11,601	7	セメント・セメント製品	248
2	商業	620	8	木材・木製品	231
3	その他の対事業所サービス	542	9	分類不明	217
4	自家輸送	513	10	建設用・建築用金属製品	185
5	道路輸送(自家輸送を除く。)	263	11	物品賃貸サービス	179

5. マネジメント体制

丸商建設では、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、プロジェクトチームを結成した。最高責任者として代表取締役社長 榎木田大資氏を中心に、自社の事業活動とインパクトとの関連性、KPIの設定などについて検討を重ねた。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、代表取締役社長 榎木田大資氏を最高責任者とし、経理課 西本美紀氏を実行責任者としたプロジェクトチームを中心として、全社員が一丸となり、KPIの達成に向けた活動を実施していく。

最高責任者	代表取締役社長 榎木田大資
実行責任者	経理課 西本美紀
担当部署	経理課

6. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、西日本シティ銀行と丸商建設の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。

西日本シティ銀行は、KPI達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは西日本シティ銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成したKPIに関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などによりKPIを変更する必要がある場合は、西日本シティ銀行と丸商建設が協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、九州経済調査協会が、西日本シティ銀行から委託を受けて実施したもので、九州経済調査協会が西日本シティ銀行に対して提出するものです。
2. 九州経済調査協会は、依頼者である西日本シティ銀行および西日本シティ銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する丸商建設から供与された情報と、九州経済調査協会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評価を保証するものではありません。
3. 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(PIF 原則)」および「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、日本格付研究所から、本ポジティブ・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。

<評価書作成者および本件問い合わせ先>

公益財団法人 九州経済調査協会
情報研究部 部長 片山礼二郎

〒810-0004

福岡市中央区渡辺通2-1-82電気ビル共創館3階
TEL 092-721-4909 FAX 092-721-4908