

株式会社清水銀行が実施する KONOIKE Co. 株式会社に対する 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（JCR）は、株式会社清水銀行が実施する KONOIKE Co. 株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、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・ファイナンス原則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 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

2022年9月30日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

KONOIKE Co. 株式会社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・ファイナンス原則に適合している。

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、清水銀行が KONOIKE Co. 株式会社（「KONOIKE Co.」）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 PIF 原則に適合していること、および、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、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・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。

PIF 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かまたは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、PIF 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 PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることから、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. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

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かまたは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、KONOIKE Co. の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および 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、KONOIKE Co. がポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、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。

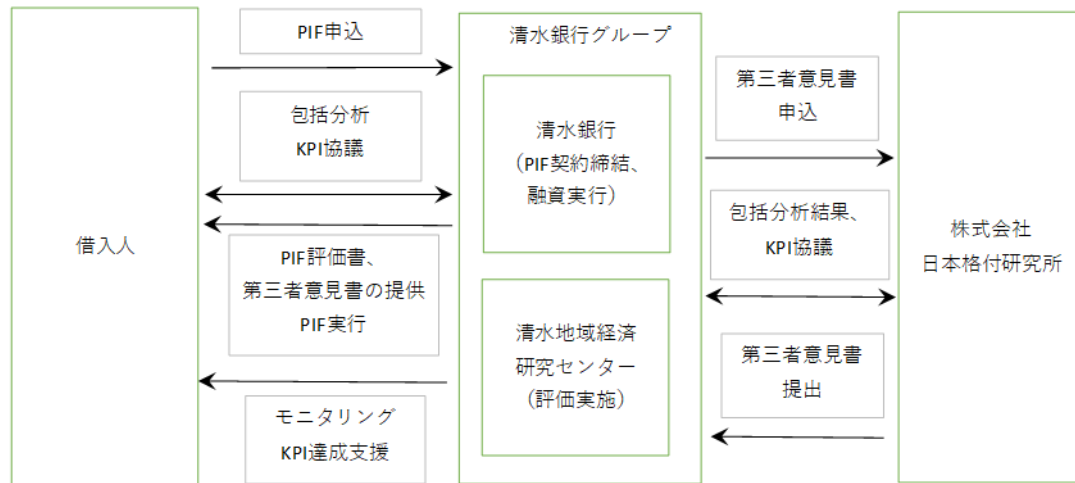
PIF 原則 2

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。

¹ 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。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。



(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。

PIF 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

PIF 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銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 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 KONOIKE Co. 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・ファイナンス原則に適合している。

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

新井 真太郎

新井 真太郎



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(PIF)原則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、PIF 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

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 PIF 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、明示的であると暗示的であると問わず、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も、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、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。本書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本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、依頼人の求めに応じ、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 (気候変動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

2022年9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. P I Fの概要	2
3. 企業概要	2
4. 包括的分析	5
5. サステナビリティ経営体制	12
6. インパクトの特定	17
7. K P Iの決定	20
8. モニタリング	25

清水地域経済研究センターは、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融計画（UNEP FI）が公表している「ポジティブ・インパクト・ファイナンス金融原則」に則り、KONOIKE Co.株式会社（以下、KONOIKE Co.という）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、KONOIKE Co.に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIFという）を実行します。

1. 評価の概要

（企業概要）

KONOIKE Co.は、静岡県浜松市に本社を構える総合建設業者である。1948年に不動産業として創業したが、1978年より賃貸マンションを主とする建設事業及び不動産賃貸管理事業を開始し、同社が建設した賃貸マンションを一括借り上げする不動産賃貸管理業を行っている。

（インパクト特定）

建設事業におけるポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」とした。

不動産賃貸管理事業におけるポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」とした。

（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、社会面において、「住居」ではテーマを「入居者へ防災対策設備の提供」としKPIは「防災タワーBOXの累計設置件数を30件とする」とした。「健康・衛生」ではテーマを「入居者へ抗菌・抗ウイルス環境の提供」としKPIは「ガラス用光触媒の施工件数を年間30戸とする」とした。社会面・経済面において、「雇用」「包括的で健全な経済」ではテーマを「高齢者雇用の促進」としKPIは「60歳以上の高齢者雇用人数を15名に増加させる」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、社会面において、「住居」ではテーマを「入居者からの要望・クレーム等の迅速対応」としKPIは「要望・クレーム等の平均処理日数を10日に短縮する」とした。「健康・衛生」ではテーマを「社員の心身の健康維持」「社員の建設現場での事故防止」としKPIは「高ストレス者の比率を全社員の5%まで下げる」「安全パトロール採点表の現状の得点水準を維持する」とした。「雇用」ではテーマを「有給休暇取得の推進」「ワーク・ライフ・バランスの推進」としKPIは「有給休暇取得実績を全社員の年間取得実績合計で300日へ増やす」「残業時間を全社員の年間累計時間合計で1,000時間以内へ削減する」とした。環境面において、「資源効率・安全

性」ではテーマを「リユース、リサイクルの取り組み」としKPIは「資源化率を25%まで高める」とした。「気候」ではテーマを「社用車のハイブリット車対応」としKPIは「社用車5台をハイブリット車へ切り替える」とした。「廃棄物」ではテーマを「廃棄物量の削減」としKPIは「2020年度比に対し年1%ずつ削減し、2027年度では24%削減する」とした。

(モニタリング)

モニタリング体制として、統括責任者に外山社長、プロジェクトリーダーに袴田取締役、プロジェクトチームに総務部を選定し、今後少なくとも年1回はモニタリングする体制を構築し、進捗状況を確認する。

2. PIFの概要

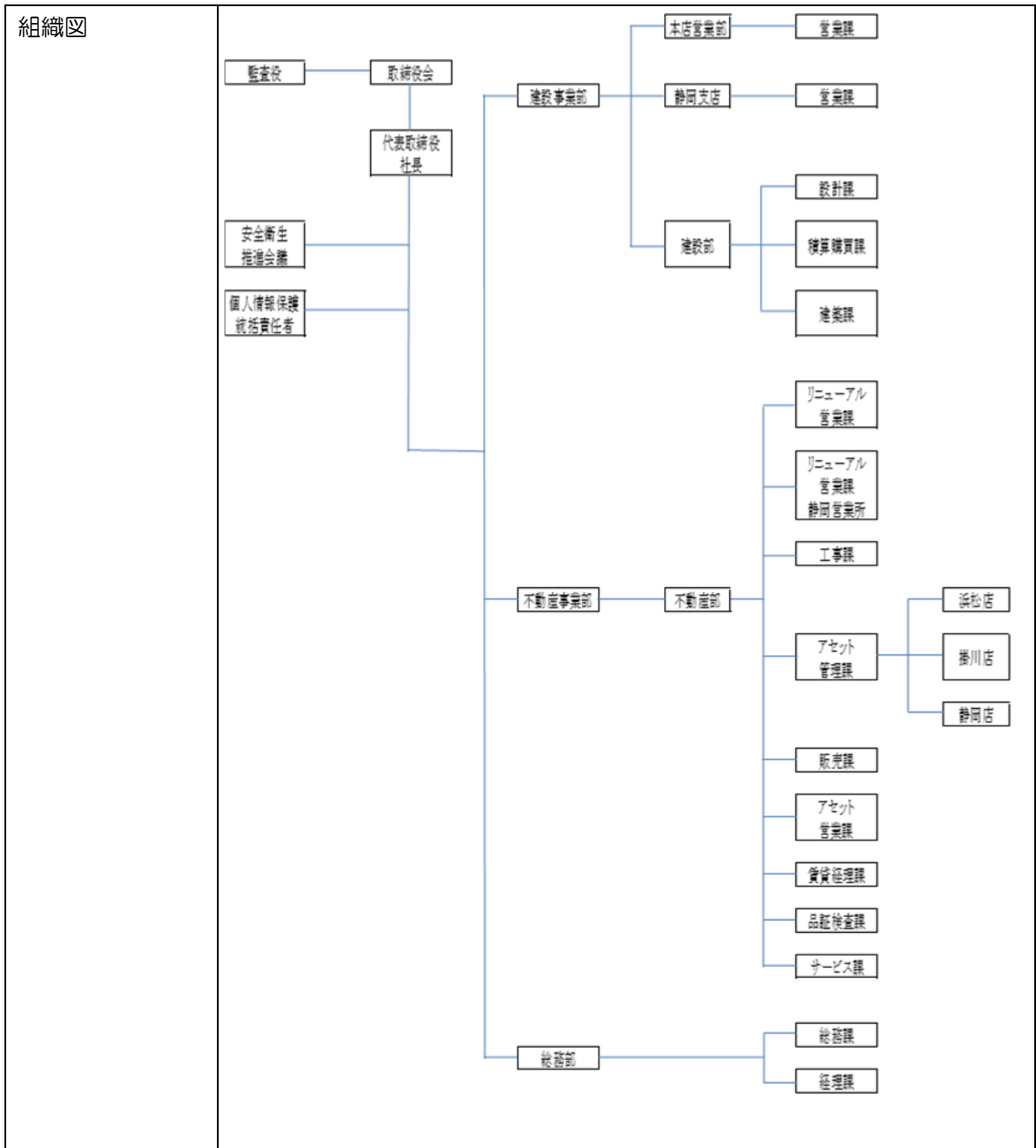
今回実施予定の融資概要

契約日及び返済期限	2022年9月30日～2032年9月30日
金額	120,000,000円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	10年

3. 企業概要

企業名	KONOIKE Co.株式会社 
グループ企業	無
事業所	本店営業部：静岡県浜松市中区元城町216-11 鴻池元城ビル8F 静岡支店：静岡県静岡市駿河区敷地1-5-15 掛川支店：静岡県掛川市亀の甲1-18-14
従業員	52名
資本金	78,600千円

業種	建設業、不動産賃貸管理業
事業の内容 売上高構成比 (2021 年度実績)	建設事業 34% 不動産賃貸管理事業 66%
主要取引先	<主要仕入先> 上島建材(株)、(株)日成管興、加藤建材(株) 他 <主要販売先> 一般個人 他
沿革	1948 年 不動産業として鴻池不動産(株)を設立創業 1974 年 特定建設業許可取得 1978 年 賃貸マンション建設事業及び不動産賃貸管理事業を開始 1982 年 鴻池不動産建設(株)に商号変更 不動産業として鴻池都市開発(株)を設立 1993 年 鴻池建設(株)に商号変更 1993 年 鴻池都市開発(株)を鴻池不動産(株)に商号変更 2004 年 不動産賃貸管理事業を行う鴻池不動産(株)が建設事業を行う鴻池建設(株)を吸収合併し、KONOIKE Co.(株)に商号変更
企業理念	KONOIKE Co.の企業理念は、以下の通りである。 1. つねに私たちの仕事の基本は、お客様に満足と喜びを提供することです。お客様に満足と喜びを提供することが、KONOIKE の目的です。 2. つねに私たちは、笑顔で感じのいい接客を実行していきます。 3. つねに私たちは、お客様をお名前でお呼びいたします。お名前でお呼びさせていただくことが、お客様との距離を接近させるものと考えているからです。 4. つねに私たちは、お客様の立場に立って迅速に行動いたします。スピーディーな対応こそお客様満足の第一条件であると考えています。 5. つねに私たちは、お客様の想いを感じ取る努力をいたします。 6. つねに私たちは、要望をお受けし、結果を速やかにお伝えすることに努めます。最初から「知りません」「できません」とは言いません。 7. つねに私たちは、お客様に確認する習慣を持ち続けます。私たちの価値を評価するのはお客様です。
経営方針	「ありがとうをはこぶ」 まず行動して気遣いと心配りで先回りをし、一つひとつ信頼を培っていき、多くのお客様に「ありがとう」をいただく。



4. 包括的分析

(1) 業種別インパクトの状況

i 建設事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして発現した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「包括的で健全な経済」「経済収束」、ネガティブなインパクトとして発現した項目は「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「水(質)」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」となった。

410 4100 建築工事業	標準値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	○
健康・衛生	●	●
教育	○	○
雇用	●	●
エネルギー	●	●
移動手段	○	○
情報	○	○
文化・伝統	○	●
人格と人の安全保障	○	●
正義	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○
水(質)	○	●
大気	○	●
土壌	○	●
生物多様性と生態系サービス	○	●
資源効率・安全性	○	●
気候	○	●
廃棄物	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	●	○

ii 不動産賃貸管理事業におけるインパクトレーダーの標準値において、ポジティブなインパクトとして発現した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包括的で健全な経済」、ネガティブなインパクトとして発現した項目は「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「水(質)」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」となった。

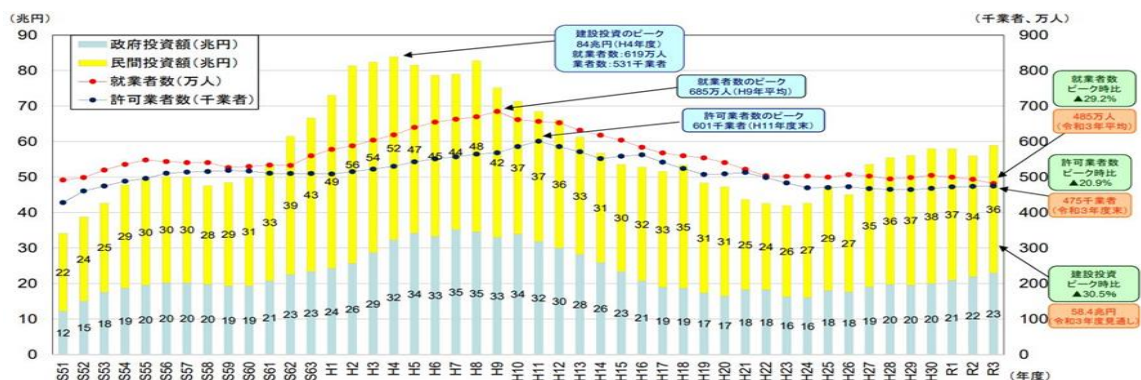
681 6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業	標準値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	●
健康・衛生	●	●
教育	○	○
雇用	●	●
エネルギー	○	○
移動手段	○	○
情報	○	○
文化・伝統	●	●
人格と人の安全保障	○	○
正義	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○
水(質)	○	●
大気	○	○
土壌	○	●
生物多様性と生態系サービス	○	●
資源効率・安全性	○	●
気候	○	●
廃棄物	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	○	○

(2) サプライチェーン全体におけるインパクトの状況

i 建設業界の動向

建設業は、主として鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造等の建築物を建設する総合工事業である。日本における社会資本整備は、戦後急速に進められ、国民生活の向上と経済発展に寄与してきたが、建設投資は1992（平成4）年度の84兆円をピークに2011（平成23）年度の42兆円まで半減した。その後、アベノミクス、2020東京オリンピック・パラリンピックの開催等により回復し、新型コロナウイルス感染拡大により一時的に落ち込んだものの、2021（令和3）年度は59兆円となった。また建設業の許可業者数は、1999（平成11）年度の601千業者から減少を続け、2021（令和3）年度はピーク時から約21%減の475千業者となった。建設業就業者数については、1997（平成9）年度の685万人をピークに減少を続け、2021（令和3）年度はピーク時29%減の485万人となった。

【建設投資額 推移】



資料：国土交通省

近年の日本では豪雨等の自然災害が多発し、南海トラフ大地震等の地震に対する耐震・予防など防災・減災を想定した社会資本整備の重要性が高まっていることを背景として、建設業界では、インフラの老朽化に伴う維持更新需要への対応や住宅の質的充実などが課題となっている。また、カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅・建築物の省エネ対策、再エネ設備の導入促進が求められている。

建設業界における人材については、東京オリンピック・パラリンピックによる建設需要増加に伴い建設技術者の人材需要が高まり、2021年の建設技術者に対する平均有効求人数は59千人（前年対比8.2%増）となり、この傾向は今後も続くものと見られる。今後は少子高齢化が進むことによる人材不足・労働力不足が慢性化する見通しの中で、ロボット等の機械による省人化など、建設業のICT化が求められている。

また、2021年に始まったウッドショックによる建設資材の高騰、半導体不足及びロシアのウクライナ侵攻による建設資材不足も重なり、建設業界においては建築工事・修繕工事等の遅延が発生している状況にある。

ii 静岡県における建設業界

静岡県においても、建設産業の経営環境は依然として厳しい状況が続き、担い手不足が深刻化する中で、働き方改革も急務となっている。静岡県は2020年10月、建設産業に携わる関係者が一体となって「働き方改革」を進め、「建設産業における新4K（給料・休憩・希望・きれい）の実現」と「夢や誇りのもてる魅力ある産業への転換」を目指すことを目的に、「ふじのくに建設産業働き方改革推進宣言～働く人々が夢・誇り・希望をもてる魅力ある建設産業を目指して～」を発表した。この中で具体的な取り組みとして、長時間労働の是正や週休2日の確保推進、ワーク・ライフ・バランスの推進や工事現場への「快適トイレ」の設置等による若手や女性が働きやすい環境の整備、社会保険加入や建設キャリアアップシステム活用による就労環境改善、ICT等の先端技術活用とメリハリの利いた業務遂行による生産性向上、工事現場における労働安全・衛生環境の整備などの実行を宣言している。

iii 不動産賃貸管理業の動向

不動産管理には、大きく「不動産賃貸管理」と「不動産建物管理」がある。不動産賃貸管理とは、入居者募集やクレーム対応等の主に入居者への対応を行う業務で、不動産建物管理は建物の清掃業務等の建物の維持管理に関する業務である。

不動産賃貸管理会社の主な業務は、以下の通りとなる。

〈入居者の募集〉

空室がある場合に入居者を募集し、入居が決まると家賃の1カ月分の仲介手数料をオーナーと入居者のそれぞれから受け取る。

〈賃貸契約関係手続〉

入居者募集の結果、入居が決まった場合の新規賃貸契約手続きや、契約期間経過後も継

続いて住む入居者の更新手続きを行う。

〈家賃集金、滞納者への督促〉

毎月の家賃集金を行うとともに、滞納者がいる場合は督促を行う。

〈クレーム対応〉

設備に関するクレームや、入居者間のトラブル等に対応する。

〈退去立ち会い、清算〉

退去時の立ち会いと敷金の清算等を行う。

〈修繕工事の手配〉

退去後の壁紙やフローリングの修繕工事等の手配を行う。

不動産賃貸管理では、空室となった場合には家賃収入が減少し安定した不動産賃貸運営が出来ないリスクがあることから、サブリースという一括して借り上げるシステムがある。サブリースの特徴は以下の通りとなる。

〈契約〉

オーナーとサブリース業者間で不動産賃貸契約が締結され、オーナーが所有する物件をサブリース業者が入居者に転貸する契約となる。

〈空室リスクの回避〉

オーナーがサブリース業者に賃貸不動産を貸し出して、満室家賃の8割から9割程度の家賃保証を受けられる。

〈管理を一任〉

管理業務をサブリース業者に一括して委託することにより、オーナーの負担が軽減できる。

法制面では、賃貸住宅管理業を営む管理戸数200戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録が義務付けられている。

iv 同社の事業概要

同社は、1948年に不動産業として創業し、1978年から開始した賃貸マンションを主とする建設事業と、主に同社が建設した賃貸マンションを同社が一括借り上げる不動産賃貸管理事業を行っている。2021年度の売上構成比では、建設事業34%、不動産管理賃貸事業66%となっている。

建設事業の内容は、同社において提案、設計、現場監督を行い、建築は下請業者へ委託して行う事業モデルである。建設事業における直近の建築実績（※1）は以下の通りである。

2020年に始まった新型コロナウイルス感染症の拡大、2021年のウッドショック、半導体不足による建設資材の調達難等から2020年以降では着工棟数は減少しているが、賃貸マンション以外の木造の店舗、病院等の建設も積極的に行っている。同社が建築する賃貸マンションは「グランストークマンション」のブランド名で、主に鉄筋コンクリート造で資産価値の減少が緩やかで地震や火災に強く、高遮音性、高断熱性のある構造である。2021年には、新商品「GS-20+」（※2）を開発し、「躍動感のある非対称デザインの外観」

「メンテナンスフリーの ALL 二重床」「選べるキッチンの配置」の特徴をアピールして提案している。

不動産管理賃貸事業において、同社の一括借り上げを含む独自のマンション経営システムである「グランストークシステム（GSS）」（※3）により、土地建物の所有者である地主はオーナーとなり同社に35年間貸すことでマンション経営の不安を解消することができ、同社は管理戸数を増やすことにより長期的に賃貸料収入の増加を図っている。同社の事業所がある浜松、掛川、静岡の各エリアでリーシング業者（不動産賃貸仲介業者）とネットワークを構築しており、高い入居率を実現している。また同社は、リフォームにも積極的に取り組んでいる。建設事業は景気、社会動向等により業績等が左右されるが、不動産賃貸管理事業は建設事業と比べ景気等に大きく左右されることなく、安定した収益源となっている。なお、同社の着工棟数は1,010棟となり、2011年には管理戸数が3,000戸を突破し、2022年8月時点では3,669戸の管理を行い、96%と高水準の入居率となっている。

※1 直近の建築実績

建築年月		種別	構造	戸数
2022	2	店舗	木造	
2022	2	GSS	鉄筋コンクリート造	16
2022	2	GSS	鉄筋コンクリート造	25
2021	3	GSS	鉄筋コンクリート造	6
2021	1	賃貸住宅	木造	
2020	8	病院	木造	
2020	6	GSS	鉄筋コンクリート造	12
2020	3	GSS	鉄筋コンクリート造	21
2019	10	店舗	木造	
2019	10	GSS	鉄筋コンクリート造	15
2019	2	GSS	鉄筋コンクリート造	10
2019	2	GSS	鉄筋コンクリート造	20
2019	2	GSS	鉄筋コンクリート造	20
2018	9	GSS	鉄筋コンクリート造	12
2018	3	GSS	鉄筋コンクリート造	16
2018	3	GSS	鉄筋コンクリート造	25
2018	2	GSS	鉄筋コンクリート造	14
2018	2	GSS	鉄筋コンクリート造	20
2018	2	GSS	鉄筋コンクリート造	20
2018	1	GSS	鉄筋コンクリート造	12
2017	9	GSS	鉄筋コンクリート造	16
2017	9	GSS	鉄筋コンクリート造	6
2017	9	GSS	鉄筋コンクリート造	16
2017	9	GSS	鉄筋コンクリート造	16
2017	3	GSS	鉄筋コンクリート造	10
2017	3	GSS	鉄筋コンクリート造	24
2017	3	GSS	鉄筋コンクリート造	16
2017	3	GSS	鉄筋コンクリート造	15
2017	2	GSS	鉄筋コンクリート造	20
2017	2	GSS	鉄筋コンクリート造	25
2017	2	GSS	鉄筋コンクリート造	9
2017	2	GSS	鉄筋コンクリート造	12
2017	1	GSS	鉄筋コンクリート造	12

資料：同社 HP より作成

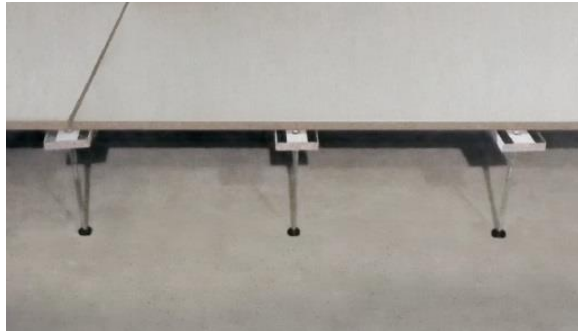
※2 新商品「GS-20+」概要

デザインは躍動感ある非対称デザインとし、床構造は将来のメンテナンスやリフォームのしやすさを考えて二重床としている。

Asymmetric Design（非対称デザイン）の外観



ALL 二重床



※3 グランストークシステム (GSS)

以下が、同社独自のマンション経営システム「GSS」の流れとなる。



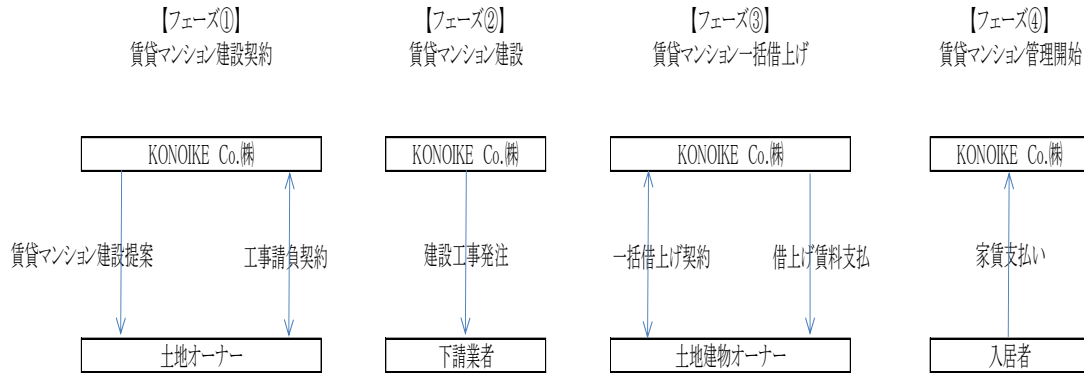
▽ サプライチェーンの概要

同社の営業は、土地活用の提案からスタートする。遊休不動産を保有する土地オーナー等に賃貸マンション建設による資産活用や相続税対策を提案している。同社は、3事業所を中心に静岡県内のリーシング業者、不動産鑑定士、税理士等と連携する地域密着型企业だからできる徹底した市場調査で市場性や将来性を見極めたうえで、建設地に最適なターゲット層や間取りを考慮した賃貸マンション建設を提案している。

工事請負契約締結後の建設工事については、下請業者へ委託する。仕入業者や下請業者は静岡県内の業者を利用するケースが多い。

賃貸マンションの完成後は同社と土地建物オーナーが一括借上契約を締結し、同社は土地建物オーナーに借上げ賃借料を支払う。同社は一括借上げした賃貸マンションの入居募集及び管理を行い、入居者から賃貸料の収受、クレーム・要望等への対応、修繕提案等の不動産管理を行う。

【サプライチェーンの概要】



法制面では、賃貸住宅管理業を営む管理戸数 200 戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録が義務付けられており、同社も登録を行っている。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(※4)の規定により、建物の基本構造部分について 10 年間の瑕疵担保責任が義務とされ、資力確保の方法として「供託」または「保険」が施行業者に義務付けられていることから、同社は瑕疵担保保険に加入している。

※4 住宅の品質確保の促進等に関する法律

住宅性能表示制度や新築住宅の 10 年保証などについて定めた法律で、主に以下の 3 つの制度について定めている。

- ① 住宅性能表示制度：第三者の専門機関が住宅の性能を評価し、購入者に分かりやすく表示する制度。
- ② 住宅専門の紛争処理体制：引き渡し後に不具合や欠陥等が見つかり売主等とトラブルになった場合に「指定住宅紛争処理機関」に紛争処理を依頼できる。
- ③ 新築住宅における瑕疵担保責任 10 年の義務化：柱や壁など構造耐力上主要な部分、屋根など雨漏りを防ぐ部分に瑕疵が見つかった場合に、引き渡し後 10 年以内に見つかった場合は売主が無償補修などをしなくてはならないと定めている。

5. 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

同社の企業理念は以下の通りである。

1. つねに私たちの仕事の基本は、お客様に満足と喜びを提供することです。お客様に満足と喜びを提供することが、KONOIKE の目的です。
2. つねに私たちは、笑顔で感じのいい接客を実行していきます。
3. つねに私たちは、お客様をお名前でお呼びいたします。お名前でお呼びいただくことが、お客様との距離を接近させるものと考えているからです。
4. つねに私たちは、お客様の立場に立って迅速に行動いたします。スピーディーな対応こそお客様満足の第一条件であると考えています。
5. つねに私たちは、お客様の想いを感じ取る努力をいたします。
6. つねに私たちは、要望をお受けし、結果を速やかにお伝えすることに努めます。最初から「知りません」「できません」とは言いません。
7. つねに私たちは、お客様に確認する習慣を持ち続けます。私たちの価値を評価するのはお客様です。

社員がつねにお客様と向き合い、お客様の立場に立って、お客様の想いを感じ、お客様のために努力をし、お客様と歩調を合わせ、お客様に満足と喜びを提供することを企業理念として定めている。不動産と建設を通じて、お客様の悩みを解決し、地域の暮らしに新しい価値を作るために、社員一人一人が社会的な使命感を持ち、業務に取り組んでいる。

「ありがとうをはこぶ」を経営方針に定め、まず行動して気遣いと心配りで先回りをし、一つひとつ信頼を培っていき、多くのお客様に「ありがとう」をいただくことをモットーに、お客様が満足と喜びを感じられる賃貸マンション建設と管理を行い、持続可能な社会の実現を目指している。「安心・安全」な賃貸マンションを提供するため、災害への対策、環境への配慮、働きやすい職場づくり、地域への貢献等、事業のサステナビリティ向上を目指している。

(2) 社会面における対応

〈「住居」に関して取り組んでいる項目、課題等〉

同社の建築は、鉄筋コンクリート造を基本としており、社員及び下請業者等が土石流災害等の自然災害現場の視察も行い、鉄筋コンクリート造の有効性を確認しながら、更に防災に対する取り組みを行っていく方向性を確認した。具体的には、入居者に対する付加価値向上の取り組みとして、防災対策備品の提供を行う。管理物件の付加価値向上として、防災タワーBOX（※5）の設置を推奨しており、現状では3件の実績となっている。入居者の非常時、災害発生時におけるスマホ等の電源供給体制の提供をしていく必要性を認識した。また建築物件、管理物件の付加価値向上の取り組みとして、消臭、抗菌、抗ウイルスコーティングのガラス用光触媒であるV I コート（※6）を施工しており、現状では5戸に施工している。新型コロナウイルス等の感染症にも有効であり、「安心」な賃貸マン

ションとして入居者の物件選択ポイントにもなっている。新型コロナウイルス感染症の収束が見えない現状において、V I コートを積極的に施工していく必要性を認識した。また入居者からの要望・クレーム等に対しては真摯に対応しているが、当日対応できるものから工事、修理等が必要で日数がかかるものもあり、現状では要望・クレーム等に対する平均処理日数は14日程度かかっているが、更なる対応の改善に取り組む必要性を認識した。

※5 防災タワーBOX

USB 対応電池や簡易ソーラーパネル等の防災支援品を格納するボックス。災害時には簡易ソーラーパネルでポータブルリチウムイオンバッテリーを充電し、USB 出力ポート12個とAC出力ポート2個で、一人当たり10%の充電であれば約600人分のスマホの充電が可能となる設備である。



※6 V I コート

V I コートは、空気環境研究所(株)VENTIL社が開発した光触媒製品である。V I コートは、用途や使用場所に合わせて配合・製作される。それぞれに異なる機能を持たせ、それぞれの場面に適応するものを配合し、調整する技術は「V I コートテクノロジー」と呼ばれる。商品名のV I は、V=「Virus(ウイルス)」、I=「Immune(免疫)」の頭文字である。V I コートの効果として、①ペットの臭いやタバコの臭いなど、気になる臭いのもとを分解する。消臭(防臭)効果が見込まれる。②インフルエンザや大腸菌など、様々な菌やウイルスを死滅させることができるので、感染予防に効果が見込まれる。③花粉症の原因となる物質を不活化するため、花粉症の症状を緩和させる効果が見込まれる。



＜「健康・衛生」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

社員の健康管理の取り組みとして、年1回の健康診断に加えストレスチェックを実施し心身の健康維持を図っている。現在の高ストレス者（※7）は全社員の10%程度であるが、今後も全社員に対して年1回健康診断及びストレスチェックを継続し、社員個々の変化を確認し事前に発症を防止する等の改善を図っていき、高ストレス者の比率を下げる必要性を認識した。また入居者に対する健康・衛生の取り組みとして、感染症対策に有効なV1コート施工済みのマンションであることを訴求していく必要性を認識した。

同社の社員は建設現場における現場監督であり、建設現場等における社員の事故の発生はないが、建設現場における安全確保の取り組みとして、全120項目で構成される安全衛生管理チェックシート「安全パトロール採点表」を活用している。評価基準を開示し各項目を1～6ポイントで評価することで、社員に安全に対する重要度を理解させている。現在の安全パトロール採点表の平均点は100点満点に対し95点と高水準であり、引き続き安全パトロール採点表の活用により高水準を維持していく必要性を認識した。

※7 高ストレス者

高ストレス者とは、ストレスの自覚症状が高い人や、自覚症状が一定程度あり、ストレスの原因や周囲のサポートの状況が著しく悪い人をいう。

＜「雇用」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

働きがいがある職場づくりの取り組みとして、計画有休を実施し有給休暇取得の促進を図っている。現在の全社員の年間累計取得日数実績は235日であるが、全社員に有給休暇取得を奨励し、300日まで増やす必要性を認識した。また、時間外労働の削減を図り、ワーク・ライフ・バランスの推進を図っている。現在の全社員の年間累計時間外労働時間は1,300時間であるが、1,000時間以下へ削減する必要性を認識した。

＜「エネルギー」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

太陽光発電設備の普及の取り組みにおいて、賃貸マンション建設設計前に設置提案を行っているが、イニシャルコスト及びキャッシュフロー等の問題から積極的に推進するまでには至っておらず、社会面に与える影響は限定的である。

＜「文化・伝統」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

文化伝統の取り組みは、限定的である。同社の賃貸マンションは鉄筋コンクリート造が主力であり、伝統的施設の建設及び維持等は行っておらず、社会面に与える影響は限定的である。

＜「人格と人の安全保障」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

人格と人の安全保障の取り組みとして、同社社員である現場監督者へ指示徹底を行い、下請業者への重労働強要や外国人労働者へのハラスメントに該当する行為はないことを確認しており、社会面に与える影響は限定的である。

(3) 社会面・経済面における対応

〈「雇用」「包括的で健全な経済」に関して取り組んでいる項目、課題等〉

高齢者雇用の取り組みとして、60歳以上の嘱託社員としての再雇用制度により勤続年数を向上させることで、長期安定した雇用体制及び技術、技能の承継に資する職場環境の構築を行っている。現在は嘱託社員が10名在籍しているが、15名まで増加させる必要性を認識した。なお、社員の状況は以下の通りである。

種類	男性	女性	合計
役員	5	0	5
管理職	16	0	16
一般	13	8	21
嘱託	9	1	10
合計	43	9	52
男女比率	82.7%	17.3%	100.0%

(4) 環境面における対応

〈「水(質)」「大気」に関して取り組んでいる項目、課題等〉

賃貸マンション建設においては、下請業者を利用しており自社で利用する水や化石燃料の使用は大量ではない。また不動産賃貸管理事業においても、それらの利用は大量ではないことから、環境面に与える影響は限定的である。

〈「土壌」「生物多様性と生態系サービス」に関して取り組んでいる項目、課題等〉

賃貸マンション建設においては、土壌汚染、地質変更等の工事はなく、生物多様性や生態系に影響を及ぼすような山林開発や大規模開発は行っていないことから環境面に与える影響は限定的である。

〈「資源効率・安全性」に関して取り組んでいる項目、課題等〉

建築工事は下請業者に委託していることから、同社において建設資材等のリユースやリサイクルは直接的には発生しない。同社の資源効率に関しての取り組みとして、同社内で発生する一般廃棄物(新聞、雑誌、段ボール、雑紙等)の削減と再利用を促進しており、現在の資源化率は19%であるが、25%まで高める必要性を認識した。

〈「気候」に関して取り組んでいる項目、課題等〉

現在の社用車12台は全てガソリン車であるが、車両入替時にはハイブリッド車(HV)への切替を行っていく必要性を認識した。中長期的には、充電設備のインフラ整備も含めて電気自動車(EV)への切替も検討していく方向性を確認した。

＜「廃棄物」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

建設現場における廃棄物削減、分別管理の取り組みについては、同社は下請業者に廃棄物の分別管理と削減を建設現場毎に指示徹底しているが、直接的には発生しない。同社の廃棄物に対する取り組みとして、同社内での分別廃棄、ペーパーレス化の取り組みを実践しており、現在の廃棄物量の削減率は19%であるが、24%まで高める必要性を認識した。

(5) 経済面における対応

＜「経済収束」に関して取り組んでいる項目、課題等＞

同社では、地方創生私募債（※8）によるSDGs達成に取り組む団体「浜松市立三方原小学校」へ図書寄贈を行った。更に同小学校に対し同社図書コーナー「このいけぶんこ」を設置し、毎年5万円程度の図書寄贈を行っている。地元教育機関に対して存在意義を発揮でき、同校在校生・卒業生及び保護者等が同社に対して教育に取り組んでいる企業と認知することにより、「地域貢献をしている会社」という意識を社員が持ち、会社全体の士気高揚にもつながった。今後も、このような取り組みを継続し、地元貢献を行っていくことを確認した。

※8 地方創生私募債（しずおかの未来）

私募債とは、銀行借入による資金調達（間接金融）とは異なり、資本市場からの直接的な資金調達（直接金融）の一つとして位置づけられている。少数（1人含む）の投資家が直接引受をする社債のことで、証券会社等を通じて不特定多数の投資家に募集を行う「公募債」に比べ、発行手続が簡略化されている。地方創生私募債では、発行企業が私募債発行時に負担した手数料の一部をSDGs達成に取り組む団体（教育機関や医療機関、環境保全団体など）へ物品として寄贈する取り組みである。



6. インパクトの特定

(1) インパクトの特定分析

UNEP FIのインパクトレーダーにおける標準値を基に、前記の分析を踏まえ、下記のプレ
審査シートにて個社別の状況を考慮して、インパクトとKPI設定対象を特定した。

インパクトの特定分析

インパクト領域	total	UNEP FI 標準値	個社分析 修正値	インパクトの詳細 具体的取組内容	KPI 設定対象	関連するSDGs ターゲット
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質(一連の固有の特徴がニーズを満たす程度)						
水(入手可能性)	ポジティブ					
	ネガティブ					
食糧	ポジティブ					
	ネガティブ					
住居	ポジティブ	○	○	防災タワーBOXを設置する	○	11.1 11.3
	ネガティブ	○	○	要望・クレームの処理日数を短縮する	○	11.1 11.3
健康・衛生	ポジティブ	○	○	ガラス用光触媒の施工件数を増加させる	○	11.1
	ネガティブ	○	○	年1回の健康診断とストレスチェックを継続実施する 安全パトロールを継続実施する	○	8.8
教育	ポジティブ					
	ネガティブ					
雇用	ポジティブ	○	○	60歳以上の高齢者雇用人数を増加させる	○	4.4 8.3
	ネガティブ	○	○	有給休暇取得実績を増加させる 残業時間を削減する	○	8.8
エネルギー	ポジティブ	○				
	ネガティブ	○				
移動手段 (モビリティ)	ポジティブ					
	ネガティブ					
情報	ポジティブ					
	ネガティブ					
文化・伝統	ポジティブ	○				
	ネガティブ	○				
人格と人の 安全保障	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
正義	ポジティブ					
	ネガティブ					
強固な制度・ 平和・安定	ポジティブ					
	ネガティブ					
質(物理的・化学的構成・性質)と有効利用						
水(質)	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
大気	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
土壌	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
生物多様性と 生態系サービス	ポジティブ					
	ネガティブ	○				
資源効率・ 安全性	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	同社内で発生する一般廃棄物の削減と再利用を促進する	○	12.5
気候	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	社用車をハイブリッド車へ切り替える	○	11.6
廃棄物	ポジティブ					
	ネガティブ	○	○	廃棄物量を削減する	○	12.5
環境の制約内で人間のニーズを満たす手段としての人と社会の経済的価値創造						
包括的で 健全な経済	ポジティブ	○	○	60歳以上の高齢者雇用人数を増加させる	○	4.4 8.3
	ネガティブ					
経済収束	ポジティブ	○	○	地元教育機関へ図書寄贈による地域貢献活動		
	ネガティブ					

(2) インパクト特定

i 建設事業のインパクト特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析を行い、サステナビリティ経営体制について分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「エネルギー」、ネガティブ・インパクトとして「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「水(質)」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」を削除してインパクトを特定した。

削除理由

- 「エネルギー」太陽光発電設備等の設置に関する事業を実施していない
- 「文化・伝統」伝統的施設の建設及び維持等を行っていない
- 「人格と人の安全保障」下請業者、外国人労働者等へハラスメント行為を行っていない
- 「水(質)」同社で利用する水の使用は大量ではない
- 「大気」同社で利用する化石燃料等の使用は大量ではない
- 「土壌」土壌汚染、地質変更等の工事は行っていない
- 「生物多様性と生態系サービス」山林開発、大規模開発は行っていない

特定したインパクト

ポジティブ：「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」

ネガティブ：「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」

410 4100 建築工事業	修正値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	○
健康・衛生	●	●
教育	○	○
雇用	●	●
エネルギー	○	○
移動手段	○	○
情報	○	○
文化・伝統	○	○
人格と人の安全保障	○	○
正義	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○
水(質)	○	○
大気	○	○
土壌	○	○
生物多様性と生態系サービス	○	○
資源効率・安全性	○	●
気候	○	●
廃棄物	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	●	○

ii 不動産賃貸管理事業のインパクト特定

インパクトレーダーの標準値として発現した項目に、包括的分析を行い、サステナビリティ経営体制について分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「経済収束」を追加して、ポジティブ・インパクトとして「文化・伝統」、ネガティブ・インパクトとして「文化・伝統」「水（質）」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」を削除してインパクトを特定した。

追加理由

「経済収束」地元教育機関への図書寄贈という地域貢献を行っている

削除理由

「文化・伝統」伝統的施設の建設及び維持等を行っていない

「水（質）」同社で利用する水の使用は大量ではない

「土壌」土壌汚染、地質変更等の工事は行っていない

「生物多様性と生態系サービス」山林開発、大規模開発等を行っていない

特定したインパクト

ポジティブ：「住居」「健康・衛生」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」

ネガティブ：「住居」「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」

681 6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業	修正値	
	ポジティブ	ネガティブ
水(入手可能性)	○	○
食糧	○	○
住居	●	●
健康・衛生	●	●
教育	○	○
雇用	●	●
エネルギー	○	○
移動手段	○	○
情報	○	○
文化・伝統	○	○
人格と人の安全保障	○	○
正義	○	○
強固な制度・平和・安定	○	○
水（質）	○	○
大気	○	○
土壌	○	○
生物多様性と生態系サービス	○	○
資源効率・安全性	○	●
気候	○	●
廃棄物	○	●
包括的で健全な経済	●	○
経済収束	●	○

iii 同社としてKPIは設定しないがインパクトを特定する項目

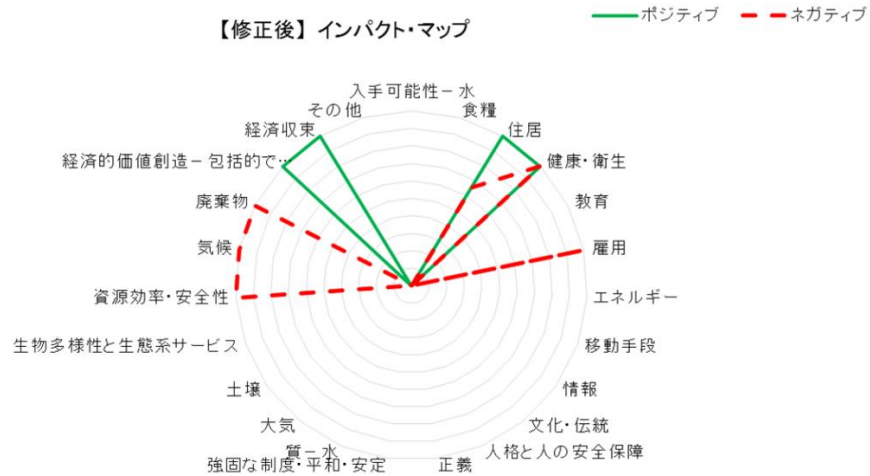
インパクトは特定するものの、KPIを設定しない項目と理由は以下の通りである。

- ・ 特定するインパクトは「経済収束」であり、テーマは「地方創生私募債による教育機関への教育物品寄贈」である。取組方針は、地元教育機関への教育物品寄贈を通じた地域貢

献活動であり、私募債取組時には引き続き地方創生私募債の発行を予定するが、私募債は発行基準の達成等の条件があることなどから定期的に発行できるものではなく、また寄贈先も限定されることから、インパクトを特定するものの、KPIの設定は行わないこととした。

(3) 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もとにインパクトレーダーで発現したインパクト・マップは以下の通りとなる。




7. KPIの決定


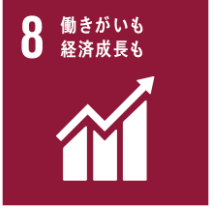
(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項

i 社会面

テーマ	入居者へ防災対策設備の提供
インパクトレーダー	住居
取組内容	防災タワーBOXを設置する
SDGsとの関連性	 <p>11.1：2030年までに、全ての人の、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>11.3：2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p>
KPI	2032年9月までに、防災タワーBOXの累計設置件数を30件とする


テーマ	入居者へ抗菌・抗ウイルス環境の提供
インパクトリーダー	健康・衛生
取組内容	ガラス用光触媒の施工件数を増加させる
SDGsとの関連性	 <p>11.1：2030年までに、全ての人の、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>
KPI	2032年9月までに、ガラス用光触媒の施工件数を年間30戸とする


ii 社会面・経済面


テーマ	高齢者雇用の促進
インパクトリーダー	雇用、包括的で健全な経済
取組内容	60歳以上の高齢者雇用人数を増加させる
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>8.3：生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。</p>
KPI	2032年9月までに、60歳以上の高齢者雇用人数を15名に増加させる

(2) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項


i 社会面


テーマ	入居者からの要望・クレーム等の迅速対応
インパクトリーダー	住居
取組内容	要望・クレームの処理日数を短縮する
SDGsとの関連性	 <p>11.1：2030年までに、全ての人の、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>11.3：2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p>
KPI	2032年9月までに、要望・クレーム等の平均処理日数を10日に短縮する


テーマ	社員の心身の健康維持 社員の建設現場での事故防止
インパクトリーダー	健康・衛生
取組内容	年1回の健康診断とストレスチェックを継続実施する 安全パトロールを継続実施する
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	2032年9月までに、高ストレス者の比率を全社員の5%まで下げる 安全パトロール採点表の現状の得点水準を維持する

テーマ	有給休暇取得の推進 ワーク・ライフ・バランスの推進
インパクトリーダー	雇用
取組内容	有給休暇取得実績を増加させる 残業時間を削減する
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	2027年9月までに、有給休暇取得実績を全社員の年間取得実績合計で300日へ増やす 2027年9月までに、残業時間を全社員の年間累計時間合計で1,000時間以内へ削減する

ii 環境面

テーマ	リユース、リサイクルの取り組み
インパクトリーダー	資源効率・安全性
取組内容	同社内で発生する一般廃棄物の削減と再利用を促進する
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	2027年9月までに、資源化率を25%まで高める

テーマ	社用車のハイブリット車対応
インパクトリーダー	気候
取組内容	社用車をハイブリット車へ切り替える
SDGsとの関連性	 <p>11.6：2030年までに、大気、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>
KPI	2027年9月までに、社用車5台をハイブリット車へ切り替える

テーマ	廃棄物量の削減
インパクトリーダー	廃棄物
取組内容	廃棄物量を削減する
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	産廃量を2020年度比に対し年1%ずつ削減し、2027年度では24%削減する

(3) 地域において認識される社会的課題・環境問題への貢献

- 同社管理物件の入居者に対して、防災時に有効な防災タワーBOXの設置を推奨しており、災害発生時における緊急的電源の提供を行い、感染症対策にも有効なガラス用光触媒の対応により、賃貸マンションとして入居者の「安全」「安心」な環境の提供とひいては地域社会への貢献が期待される。
- 社員の心身の健康と労働安全性の確保、高齢者雇用の促進により、少子高齢化が進む中で、今後益々要請される雇用の安定と高齢者の有効活用による地域社会への貢献が期待される。
- 社用車のハイブリット化や廃棄物のリユース、リサイクルに取り組み、廃棄物量の削減を通して資源効率や気候に配慮した取り組みにより地域社会への貢献が期待される。

8. モニタリング

(1) モニタリング体制

同社では、本P I Fの組成にあたり横断的なプロジェクトチームを組成した。外山社長を統括責任者、袴田取締役をプロジェクトリーダーとした以下のプロジェクトチームとなっている。同社の企業理念、経営方針を基に、事業実績、企業活動等の棚卸しを行い、本P I Fのインパクトの特定及び目標とK P Iの策定を行った。

本P I F実行後においては、決定したインパクトの内容やK P Iを営業会議・朝礼等で社員へ周知し、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、プロジェクトチームを中心に同社全体でK P Iの達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

代表取締役社長 外山 武志

プロジェクトリーダー

取締役 袴田 幸敏

プロジェクトチーム

総務部

(2) モニタリングの頻度と方法

本P I Fで設定したK P I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回は実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

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実施したもので、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 KONOIKE Co.から供与された情報や KONOIKE Co.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。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P I F原則及びP I F実施ガイド、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいてポジティブインパクトファイナンス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

取締役 福井 茂

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011