

## 株式会社三十三銀行が実施する マングローブクリエーション株式会社に対する 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、株式会社三十三銀行が実施するマングローブクリエーション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

2024年6月28日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

マングローブクリエーション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：株式会社三十三銀行

評価者：株式会社三十三総研

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、三十三銀行がマングローブクリエーション株式会社（「マングローブクリエーション」）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、株式会社三十三総研による分析・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。三十三銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、三十三総研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、三十三銀行及び三十三総研にそれを提示している。なお、三十三銀行は、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



# JCR Sustainable PIF for SMEs

- 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。<sup>1</sup>
  - 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 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。

三十三銀行及び三十三総研は、本ファイナンスを通じ、マングローブクリエーション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、マングローブクリエーション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 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。

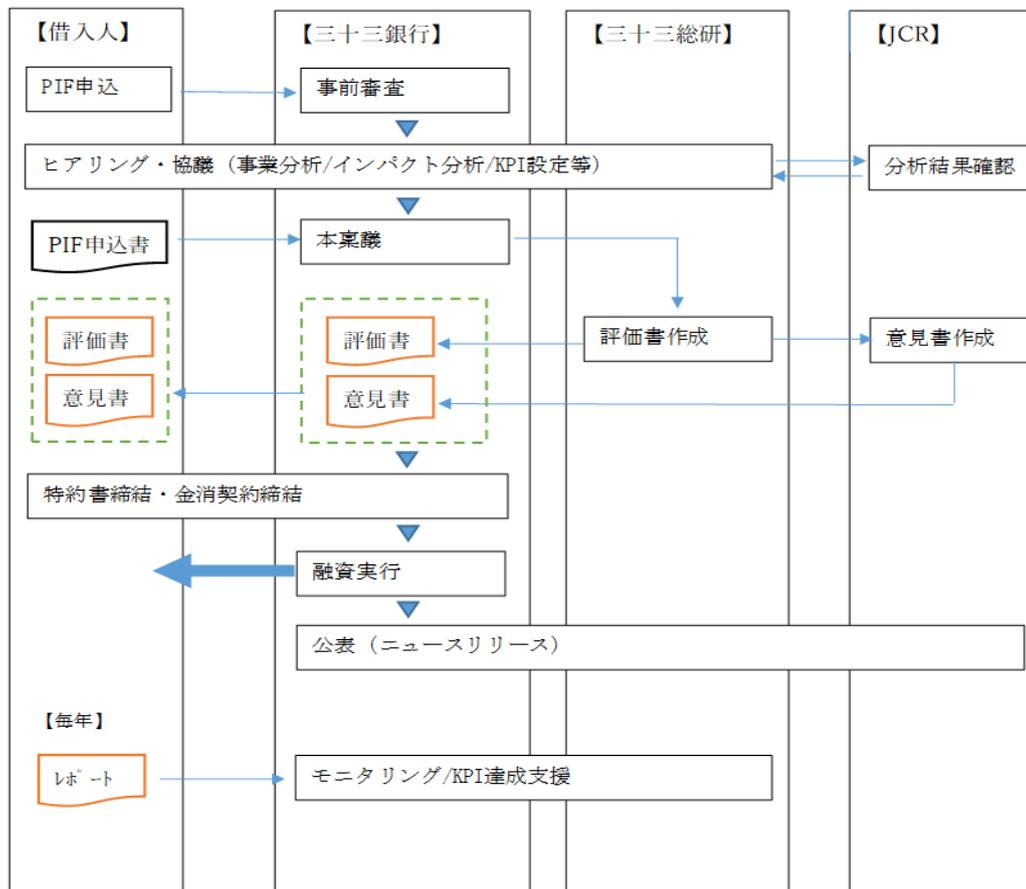
JCR は、三十三銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

- (1) 三十三銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

<sup>1</sup> 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。



# JCR Sustainable PIF for SMEs



(出所：三十三銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、三十三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、三十三銀行からの委託を受けて、三十三総研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、全て三十三総研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、三十三総研が、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マングローブクリエーションから貸付人である三十三銀行及び評価者である三十三総研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・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。

(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

菊池 理恵子

菊池 理恵子



### 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、明示的であると黙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行います。

#### ■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)



# JCR Sustainable

## PIF for SMEs

■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

2024 年6月 28 日  
株式会社三十三総研

---

三十三総研は、三十三銀行が、マングローブクリエーション株式会社(以下、マングローブクリエーション)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あたって、マングローブクリエーションの活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響及びネガティブな影響)を分析・評価しました。

分析・評価にあたっては、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 ESG 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」に則ったうえで、中小企業<sup>※1</sup>に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC(国際金融公社)または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

## 目次

1. 評価対象の概要.....	2
2. マングローブクリエーション株式会社の概要.....	2
2-1. 基本情報	
2-2. 経営理念と事業内容	
2-3. サステナビリティに関連する活動	
3. UNEP FI インパクトレーダーとの関連性.....	17
3-1. 経済面のインパクト	
3-2. 社会面のインパクト	
3-3. 環境面のインパクト	
4. 測定する KPI と SDGs との関連性.....	22
4-1. 経済面・社会面(ポジティブ)	
4-2. 社会面(ポジティブ)	
4-3. 社会面(ネガティブ)	
4-4. 社会面・環境面(ポジティブ)	
4-5. その他 KPI を設定しないインパクトについて SDGs との関連性	
5. サステナビリティ管理体制.....	29
6. モニタリング.....	29
7. 総合評価.....	29

## 1. 評価対象の概要

企業名	マングローブクリエーション株式会社
借入金額	50,000,000 円
資金使途	運転資金
契約日及び返済期限	2024 年6月 28 日 ~ 2027 年6月 30 日

## 2. マングローブクリエーション株式会社の概要

### 2-1. 基本情報

本社所在地	三重県津市東丸之内 19 番 10 号
従業員数	単体3名(グループ全体 90 名) (2024 年3月 31 日現在)
資本金	10,000,000 円
業種	住宅コンサルティング業、持株会社
グループ会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社 WELLNEST HOME(建設業(戸建住宅、賃貸住宅、省エネリノベーション))</li> <li>・株式会社低燃費住宅ネットワーク(フランチャイズ事業)</li> <li>・株式会社 WELLNEST(教育、研修に関する事業)</li> <li>・株式会社 Haiot(ソフトウェア開発)</li> <li>・株式会社 WELLNEST R&amp;D(不動産開発業)</li> </ul>
主要取引先	一般顧客、地域住宅建設不動産会社
沿革	<p>2008 年 マングローブクリエーション株式会社を設立 株式会社 WELLNEST を設立</p> <p>2012 年 株式会社低燃費住宅(株式会社 WELLNEST HOME の前身)を設立</p> <p>2013 年 株式会社低燃費住宅ネットワークを設立</p> <p>2017 年 株式会社 WELLNEST HOME が旭化成ホームズ株式会社と資本業務提携</p> <p>2020 年 株式会社 WELLNEST HOME が官民連携のまちづくり会社「株式会社ニセコまち」(北海道)と包括連携協定を締結</p> <p>2022 年 株式会社 Haiot を設立</p> <p>2023 年 株式会社 WELLNEST R&amp;D を設立</p>

マングローブクリエーションは、省エネ建材等の研究開発や住宅コンサルティング事業を営むほか、下記の5社を傘下に収める持株会社であり、株式会社 WELLNEST HOME（以下、WELLNEST HOME）による戸建住宅をグループの中核事業としている。

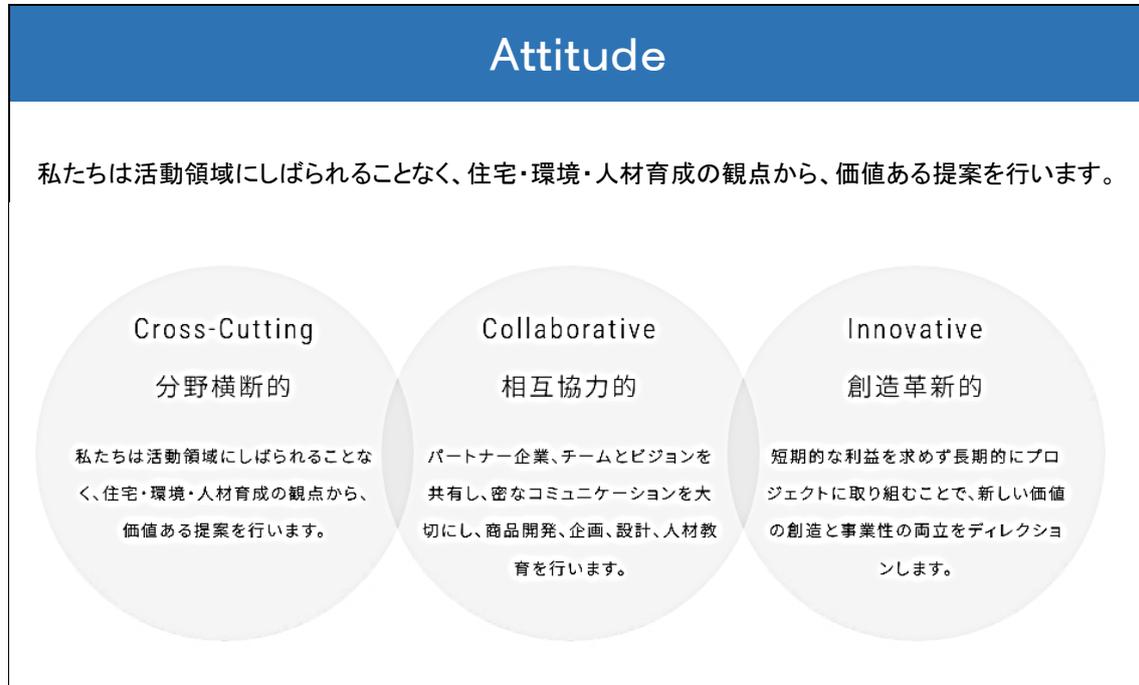
(1)	WELLNEST HOME	戸建住宅、賃貸住宅などの建築・リノベーション事業
(2)	株式会社低燃費住宅ネットワーク (以下、低燃費住宅ネットワーク)	WELLNEST HOME の協力会社ネットワーク「WELLNEST ENGINEERING」を運営
(3)	株式会社 Haiot (以下、Haiot)	次世代型 HEMS (Home Energy Management System) の開発事業
(4)	株式会社 WELLNEST (以下、WELLNEST)	教育、研修に関する事業
(5)	株式会社 WELLNEST R&D (以下、WELLNEST R&D)	集合住宅、賃貸住宅、リゾート案件の不動産開発事業

以下、文中において、マングローブクリエーションおよび関連会社等の「グループ会社全体」を指す場合には「マングローブクリエーショングループ」と表記する。

## 2-2. 経営理念と事業内容

### 【経営理念】

#### 1. マングローブクリエイションの基本姿勢



#### 2. WELLNEST HOME の経営理念



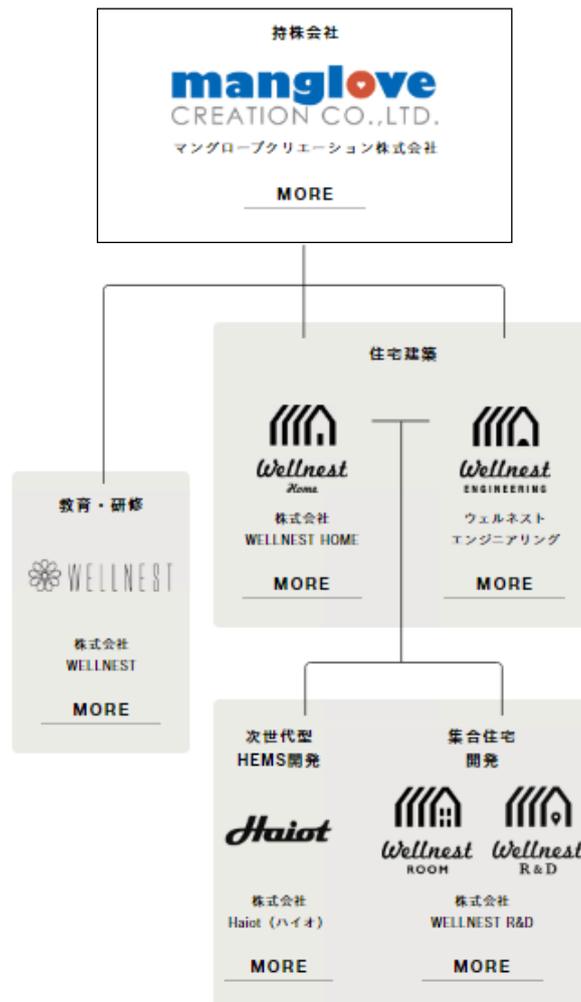
MISSION	BHAG (Big Hairy Audacious Goals)
<p>未来の子どもたちのために、 やがてこの子を守る家</p>	<p>「健康 快適な住空間」で 世界トップブランドへ</p>

VISION		
<p>GOOD HOUSE</p> <p>家族が穏やかで、健康的に暮らし 思い出を育める場所をつくりたい</p>	<p>BETTER LIFE</p> <p>よい家づくりの先に よりよいくらしと街をつくる</p>	<p>BEST FUTURE</p> <p>高性能な建物で、企業、環境、 人を守り持続可能な未来をつくる</p>

**【事業内容】**

マングローブクリエイショングループは、愛知県名古屋市に本社を置き、高性能(断熱・気密・換気)の戸建住宅や賃貸・集合住宅の建築、省エネリノベーション(断熱改修)などの住宅事業を全国展開するWELLNEST HOMEを中核会社とするハウスメーカーである。WELLNEST HOMEによる住宅事業のほか、戸建住宅や賃貸・集合住宅に使用する省エネ建材等の研究開発や住宅コンサルティング事業[マングローブクリエイション]、建築協力会社のネットワーク運営事業[低燃費住宅ネットワーク]、グループリーダーの育成から新人教育、女性の起業支援などの教育、研修事業[WELLNEST]、など、WELLNEST HOME ブランドの住宅事業を強化するための関連事業を展開している。グループ全体の事業統括はマングローブクリエイションが行っている。

グループ内で独自開発した住宅の使用エネルギーを自動制御する次世代型 HEMS を事業化するため、2022 年に株式会社 Haiot を設立したほか、高性能戸建住宅で培った設計力と技術力を活かして賃貸・集合住宅事業を強化するため、2023 年に株式会社 WELLNEST R&D を設立した。



グループ概要図(WELLNEST HOME HP より)

(1) マングローブクリエイションの事業内容

マングローブクリエイションは、①WELLNEST HOME の戸建住宅や賃貸・集合住宅に使用する省エネ建材等の研究開発、②住宅コンサルティング事業を行うほか、マングローブクリエイショングループ全体の事業を統括している。

① 省エネ建材等の研究開発

高性能な建物を建築するための要素技術として、オリジナル断熱材やサッシなどの建材開発、エアコンを活用した全館空調システムや、太陽光発電、蓄電池、冷暖房、給湯などの機器を制御する制御システムの開発など各種の省エネ技術開発を行っている。

② 住宅コンサルティング事業

開発した省エネ建築物について、販売、設計、施工の各技術に関する研修やセミナーを開催し、全国の建設不動産会社に事業展開ノウハウを提供している。

(2) WELLNEST HOME の事業内容

WELLNEST HOME は、マングローブクリエイショングループの中核会社として、①戸建住宅事業、②省エネ賃貸・集合住宅事業、省エネリノベーション(断熱改修)事業、非住宅事業を行っている。

① 戸建住宅事業

WELLNEST HOME の売上構成の約 90%を占める主力事業である。WELLNEST HOME ブランドの住宅は、高品質の部材を使用し、太陽の光や熱、風など自然の力を受動的に受け入れて、エアコンなど機械の力をできるだけ使うことなく、室内環境を快適にする「パッシブデザイン」の設計によって、超高性能(断熱・気密・換気)、優れた調湿性、優れた遮音・防音性を兼ね備えた国内トップクラスの住宅性能を誇る。顧客の要望や予算に合わせて4つの WELLNEST HOME ブランドのラインアップ(「えがく家」「よはくの家」「きづく家」「つなぐ家」)を取り揃え、住宅を建築する立地の自然環境特性を十分理解して長期的な視点に立って精査し、何世代にもわたって利用でき、資産価値の維持につながる高性能住宅を提供している。

〈WELLNEST HOME ブランドの高性能住宅ラインアップ〉

EGAKU IE えがく家		機能と性能に美意識を組み合わせ、自分らしい暮らしの形を追求してつくる。家の形も素材も自由な視点で考える、完全自由設計の家。
YOHAKU NO IE よはくの家		デザインを規格化して、世界基準の気密と断熱で暮らしに合わせた間取りをつくる。家の形は矩形(長方形)、屋根は切妻(本を伏せたような二つの斜面の屋根)の基本の家。
KIZUKU IE きづく家		普遍的なデザインと建物本体の機能や性能はそのままに、厳選された色やコーディネートから選択する、「よはくの家」のセカンドライン。
TSUNAGU IE つなぐ家		WELLNEST HOME の建築技術や理念を習得した WELLNEST ENGINEERING が提供する。基本性能を保ちながら、地域の気候や風土に合った経済的な家づくりを実現。

② 省エネ賃貸・集合住宅事業、省エネルギーノベーション(断熱改修)事業、非住宅事業

高性能住宅で培った設計力と技術力を活かして、省エネ賃貸・集合住宅事業、省エネルギーノベーション(断熱改修)事業、商業施設などの非住宅事業を行っている。

省エネ賃貸・集合住宅事業では、木造の集合住宅において弱点とされている防音対策を備えた高性能木造住宅や、複数の戸建住宅をつなげて無駄なスペースを無くし物件価格を抑えたラインハウス(集合住宅)など、将来にわたって資産価値が落ちにくい工夫を取り入れた賃貸・集合住宅を手掛ける。2014 年には、パイロットプロジェクトとして建築した省エネ・省 CO<sub>2</sub>型の低層賃貸住宅「TNP ヴォーバン丸亀」(5戸1棟、香川県丸亀市)が、国土交通省の省 CO<sub>2</sub>先導事業として採択された。



省エネ賃貸・集合住宅

省エネルギーノベーション(断熱改修)事業では、今すでにある木造住宅のほか、鉄筋コンクリート住宅、鉄骨住宅、非住宅などに対して、高断熱・高气密性リフォームや、ゾーン断熱など、温熱を知り尽くした WELLNEST HOME ならではの省エネルギーノベーション(断熱改修)を提供する。商業施設や公共施設、学校や病院、ホテル等、人が動く・過ごす・暮らす全ての場所で高断熱・高气密を広め、快適な空間づくりを目指している。



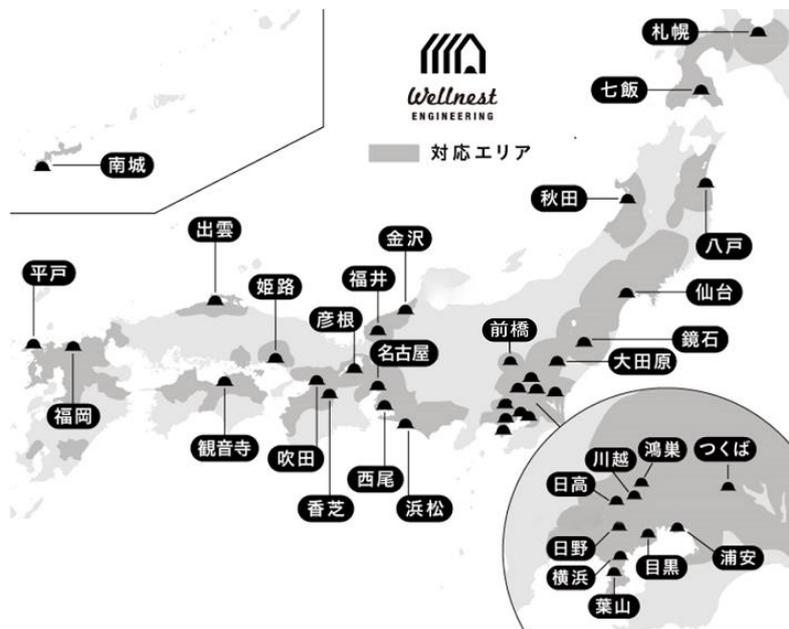
住宅 省エネルギーノベーション(断熱改修)



非住宅 省エネルギーノベーション(断熱改修)

### (3) 低燃費住宅ネットワークの事業内容

マングローブクリエイショングループは、WELLNEST HOME の住宅事業を全国展開するため、全国各地の工務店と提携して、職人集団ネットワーク「WELLNEST ENGINEERING」を構築している。WELLNEST HOME ブランドの高性能住宅は、WELLNEST HOME が独自に定める高性能建築の基準に沿って WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店が設計・施工を行う。低燃費住宅ネットワークは、加盟工務店に対する Web や SNS を活用したマーケティング支援、現場管理システムを用いた施工品質向上、原価管理などのコスト低減支援などのサポート事業を通して、WELLNEST HOME ブランドの住宅普及を図っている。



対応エリア (WELLNEST ENGINEERING HP より)

### (4) WELLNEST の事業内容

WELLNEST は、創業者で小学校教員の経歴を持つ芝山さゆり代表取締役社長が「想いをかたちに」することを理念に掲げて、独自の教育論のもとグループリーダーの育成から新人教育、女性の起業支援まで幅広い教育・研修事業を行っている。

さらに、WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店や住宅建材の取引先等からの脱炭素や DX 化に関する研修、教育ニーズが高まっていることから、2024 年度より、WELLNEST HOME の高性能住宅の建築ノウハウを活かして、脱炭素や DX 化の取り組みを支援するためのリスキリング事業を実施する。グループ内の各分野の専門家が講師となり、研修動画コンテンツの提供と個社別訪問支援を通して、各社の脱炭素や DX 化の取り組みを後押しする。

#### <WELLNEST のセミナー・研修>

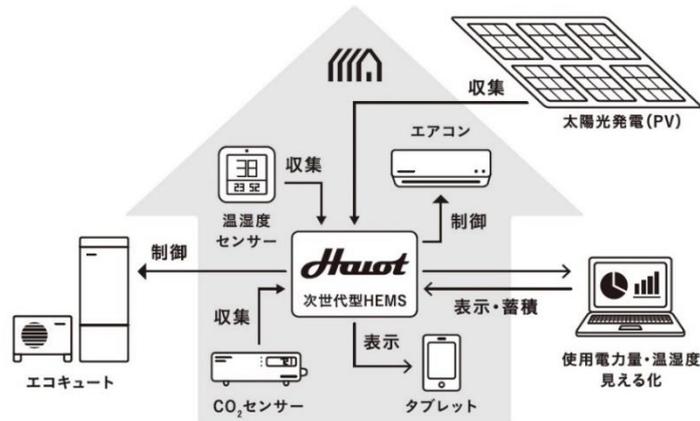
- 新入社員受け入れ・中途採用者研修(OJT)
- お母さんの心得セミナー
- 女性が輝くためのセミナー
- ビジネスマナー研修
- 幹部・社員向け研修

#### 幹部・社員向け研修の様子



### (5) Haiot の事業内容

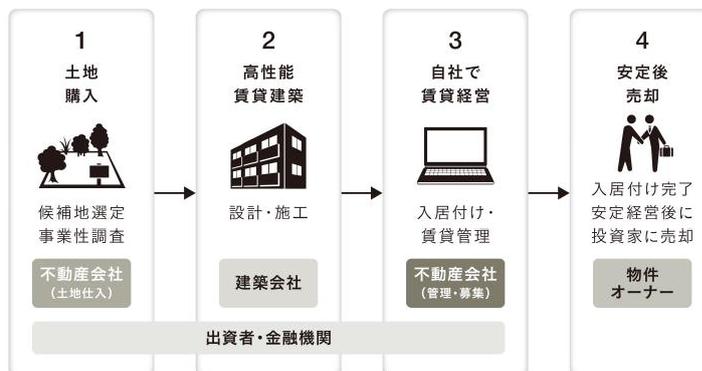
Haiot は、住宅の発電量や蓄電量、湿温度などをリアルタイムに計測し、そのデータをもとに空調や換気などを自動的に制御する次世代型 HEMS (Home Energy Management System) 「Haiot System」の開発を行う。「Haiot System」は、家庭内の電気機器をつないでエネルギーを見える化し、その稼働を自動的にコントロールしてエネルギーの無駄遣いを防ぐと同時に、快適な室内環境を保つ。2024 年度より WELLNEST HOME の戸建住宅や賃貸・集合住宅への装備を提供開始するほか、既存住宅に取り付ける外販提供も推進する計画である。



Haiot System の仕組み

### (6) WELLNEST R&D の事業内容

WELLNEST R&D は、マングローブクリエイショングループの住宅事業における集合・賃貸住宅(ブランド名:WELLNEST ROOM)のデベロップメント(開発)事業を行う。WELLNEST ROOM の集合・賃貸住宅は、戸建住宅と同様に断熱性に優れた高性能建築であるほか、次世代型 HEMS「Haiot System」を標準装備するなど、他社の集合・賃貸住宅との差別化による高い優位性が特徴である。マングローブクリエイショングループでは、WELLNEST HOME が土地オーナーの土地活用として集合・賃貸住宅の建築を手掛けているが、2024 年度より WELLNEST R&D が、土地購入から集合・賃貸住宅の建築、入居付け後の売却まで一貫して行うデベロップメント事業を開始し、将来的に、ニセコ町(北海道)をはじめとして、リゾート地におけるコンドミニアム事業の展開を計画している。



デベロップメント(開発)事業のビジネスモデル

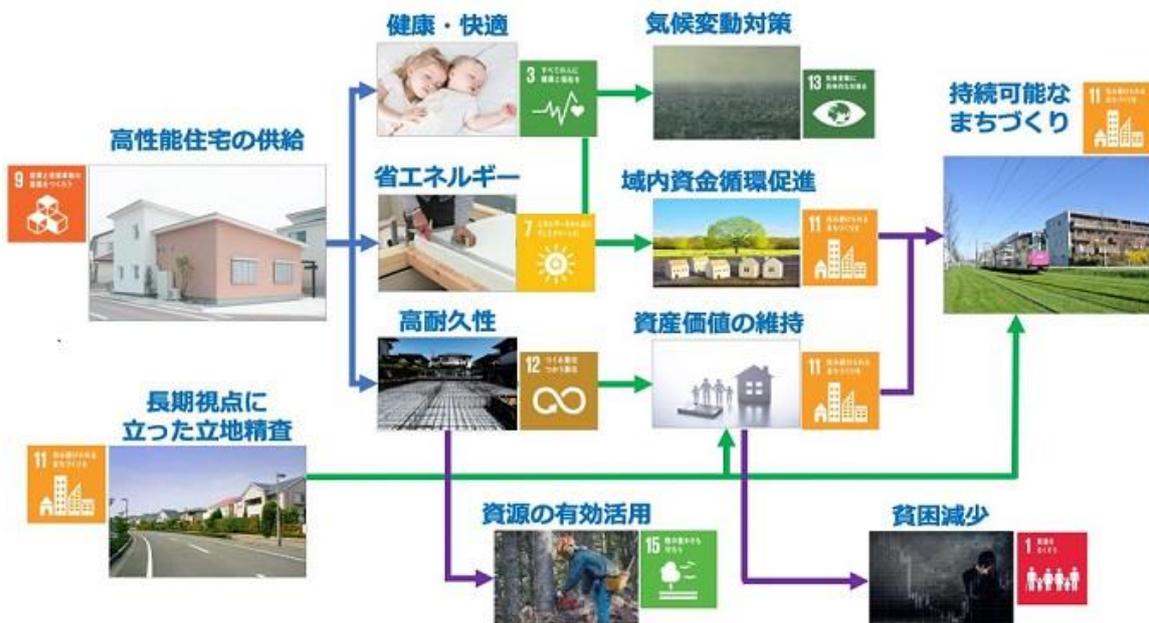
### 2-3. サステナビリティに関連する活動

マングローブクリエイショングループは、サステナビリティに関する活動指針を掲げ、持続可能な社会の実現に向けた様々な取り組みを実施している。

〈サステナビリティに関する活動指針〉(WELLNEST HOME の HP より)

当社は「未来の子どもたちの未来のために・・・」という理念を掲げ持続可能な社会の実現に取り組んできました。

健康・快適で、省エネルギー性能が高く、耐久性が高い高性能住宅の提供と、長期的な視点を持って住宅を建築する際の立地を精査することを通じて、CO<sub>2</sub>を削減して気候変動を抑制するとともに、何世代にもわたって利用できる資産価値が維持される住宅の供給を通じて、資源の有効活用や持続可能なまちづくりにも貢献していきます。



WELLNEST HOME の取組み (WELLNEST HOME HP より)

## 【高性能住宅の提供】

マングローブクリエイショングループは、WELLNEST HOME ブランドの高性能住宅の新築および、既存住宅の省エネリノベーション(断熱改修)を通して、省エネルギー、健康・快適な暮らし、高耐久性による資源の有効活用と資産価値の維持への貢献を目指している。

### (1) 省エネルギー

優れた断熱性・気密性を持つ高性能住宅は、家の内と外との熱や空気の移動を抑えて室内の温度を常に快適な状態を保つことができる。WELLNEST HOME ブランドの戸建住宅は、トリプルガラスの窓(一般的な住宅の6倍の性能)、ダブル断熱を施した壁や屋根(一般的な住宅の1.5倍~2倍の量)、熱交換型の換気システム(エアコンや暖房で空調した空気を換気で捨てすぎずに室温を一定に保つ)など、高品質の部材使用と、中間・完成時に行う気密測定など丁寧な作業を通して高断熱・高气密を実現している。WELLNEST HOME 創業当時から約1,300棟にのぼる全ての物件で、住宅の隙間面積を示すC値は $0.2\text{ cm}^2/\text{m}^2$ 、断熱性能を示す外皮平均熱貫流率(UA)は $0.26\text{ W}/\text{m}^2\text{ K}$ といずれ



トリプルガラスの窓

も国内トップクラスの水準を誇る。さらに、2022年に住宅性能表示制度における省エネ性能にかかる断熱等性能等級が見直され、それまでの最高等級4を上回る基準の最高等級7が創設された。WELLNEST HOME では、創業当初からこの最高等級7の水準を標準仕様としており、1年を通してエアコン1台でも快適に過ごせる暮らしと、消費エネルギーを抑えてCO<sub>2</sub>排出量削減に貢献する環境に配慮した住宅を提供しており、2022年、一般社団法人20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会(HEAT20)が提案する、HEAT20住宅システム認証(※)で、最高水準のグレード3(G3)を取得した。

(※)全国を8つの地域に区分し、建築的要素・設備的要素・創エネルギー的要素を取り入れて、それぞれの気候に適した断熱性能の基準値を定めた評価。G3の基準は、冬期間の最低体感温度が「すべての地域で15°Cを下回らない性能」。

### (2) 健康・快適な暮らし

高断熱・高气密の住宅は、部屋毎の温度差をなくし体への負担を軽減するほか、カビやダニの原因となる結露の発生や、微小粒子状物質(PM2.5)等の流入を防ぐことができる。WELLNEST HOME は、熱中症やヒートショックのリスクを減らし、カビやダニ、PM2.5等による健康への影響を抑制して、住む人の健康を守る快適な住まいを提供している。

### (3) 高耐久性

WELLNEST HOME が提供する高性能住宅は、壁には防火・耐火に優れたロックウール、屋根には特殊加工を施したガルバリウム鋼材(通常の3倍の耐久性)、柱には半永久的にシロアリや腐れ心配がないACQ処理木材など高品質の部材を使用して高い耐久性を実現し、資源の

有効活用、何世代にもわたって利用できる資産価値の維持に貢献している。さらに、住宅性能表示制度における耐震性能を示す耐震最高等級3の設計によって、地震に強い安全な暮らしの実現に貢献している。



ACQ 処理木材の柱(右側)

#### 【高性能集合・賃貸住宅の提供】

マングローブクリエイショングループは、高性能住宅で培った設計力・技術力を活かしたWELLNEST ROOM ブランドの高性能集合・賃貸住宅の拡大を目指している。住宅性能表示制度において最も性能が高いとされる劣化対策等級3を取得しており、長期優良住宅の認定を受けることによって購入者が金融機関から融資を受ける際に金利や融資期間の優遇条件を受けられることもできる。戸建住宅と同様に高断熱・高気密、優れた遮音性・耐震性に加え、太陽光と蓄電池による災害時の安全対策など、入居者にとって省エネ、快適さ、安心を兼ね備えた暮らしの実現に貢献するとともに、環境意識の高い土地所有者の土地活用ニーズ、資産価値の高い賃貸物件の保有ニーズに応えている。



WELLNEST ROOM ブランドの賃貸住宅 [名駅南 A 棟(名古屋市)]

#### 【高性能住宅、集合・賃貸住宅の普及促進】

マングローブクリエイショングループは、家を建てる工務店と家づくりや賃貸住宅経営を検討する人に向けて、高性能の戸建住宅や集合・賃貸住宅の魅力を伝える普及活動に取り組んでいる。

##### (1) 職人集団ネットワークの構築

WELLNEST HOME および低燃費住宅ネットワークは、高性能戸建住宅および集合・賃貸住宅の普及を図るため、全国各地の工務店と提携して、WELLNEST HOME ブランドの住宅設計・施工を行う職人集団ネットワーク「WELLNEST ENGINEERING」を構築している。加盟する工務店、メーカーを対象に定期的に講習会を開催して高性能住宅の建築技術向上を図る。マングローブクリエイショングループは、同ネットワークによる協力体制を強化し、WELLNEST HOME の住宅事業



高性能住宅に関する講習会

拡大を通して、加盟工務店のビジネス機会拡大や雇用創出など、地域社会に貢献している。また、集合・賃貸住宅部門のネットワークを新たに構築して同部門の強化を目指している。

(2) SNS や Web サイトを活用した情報発信

WELLNEST HOME は、SNS や Web サイトを通じて、WELLNEST HOME の家づくりに対する考え方や住宅選定に有効な情報発信を積極的に行っている。WELLNEST HOME の高性能住宅に対する注目度は高く、2018 年に開設した YouTube チャンネルの登録者数は 2.6 万人、動画数は 790 本にのぼり、住宅系 YouTube チャンネルとしてはトップクラスの再生数を誇る。



YouTube チャンネル

(3) モデルハウスでの試住(宿泊体験)

WELLNEST HOME は、家づくりを検討する人が WELLNEST HOME ブランドの住宅性能の高さを体感できるよう、各地のモデルハウスで試住(宿泊体験)を実施している。宿泊体験を通して高性能住宅の魅力を理解してもらうとともに、体験者の意見・感想を重視して高性能住宅のさらなる品質向上につなげる狙いがある。



宿泊体験の感想ノート

【企業の人材育成や女性の社会進出を支援】

WELLNEST は、グループリーダーの育成から新人教育、女性の起業支援まで幅広い教育・研修事業を通して、企業における人材育成や女性の社会進出を積極的に支援している。さらに、2024 年度より新たに実施する WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店や住宅建材の取引先等に向けたリスクリング事業を通して、脱炭素や DX 化の取り組みを支援する。リスクリング事業では、豊富な現場経験を持つ各分野の専門家による建築物の省エネ化、DX 化に関する動画コンテンツを提供するほか、個社別訪問支援による現場に即したコンサルティングを実施する。机上の論理だけでなく、マンガローブクリエイショングループが家づくり・街づくりを通して培ってきた省エネ建築、地域でのエネルギー利用などのノウハウを幅広く提供することによって、WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店等が脱炭素・DX 化に取り組むうえでの人材育成を支援する。

【新たな環境配慮住宅への取り組み】

(1) 「省エネ」、「創エネ」機能を組み合わせた環境配慮型住宅の研究・開発

マンガローブクリエイショングループは、高断熱・高気密の高性能住宅に加えて、太陽光発電システムや省エネ設備を取り入れてエネルギー消費量をゼロ以下にする ZEH (Net Zero Energy House) の普及を目指す ZEHビルダーとして、「省エネ」、「創エネ」機能を組み合わせた環境配慮型住宅の研究・開発に取り組んでいる。

## (2) 次世代型 HEMS の普及促進

Haiot が独自開発した次世代型 HEMS「Haiot System」は、発電量・蓄電量・温湿度などをリアルタイムに計測し、そのデータをもとに空調や換気などを自動的に制御して住宅のエネルギー消費のムダを抑えるシステムで、住宅の室内環境を最適に保ち、健康的な住まい環境を提供するとともに、住宅のエネルギー消費を抑えることによって電気やガスなどの使用量を抑制し、CO<sub>2</sub>排出の抑制にもつながる。「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」(2021 年)において成長が期待される 14 の重点分野の一つである住宅・建築物産業・次世代電力マネジメント産業分野での課題解決の取り組みとして、事業再構築補助金・グリーン成長枠を受けて、東京大学と HEMS の先端技術に関する共同研究を現在も進めている。WELLNEST HOME は 2024 年度より住宅事業に「Haiot System」の装備を導入開始すると同時に、既存住宅に取り付ける外販提供を開始して、グループ全体で環境配慮型住宅のさらなる普及を目指す。

### 【安全施工の管理体制】

マングローブクリエイショングループは、WELLNEST ENGINEERING 加盟工務店が WELLNEST HOME ブランドの高性能の戸建住宅や集合・賃貸住宅を施工する際の安全施工管理体制を構築している。マングローブクリエイショングループと加盟工務店による安全協議会および建築業法や建築士法に関する勉強会を毎週開催して安全施工についての情報を共有するほか、施工マニュアル・工事検査シートを整備して加盟工務店に対して施工の前・途中・後にチェックを行い、現場の安全施工の状況確認および指導を通じて安全面の確保に努めている。また、加盟工務店による2次・3次下請事業者に対する保有資格や使用部材などの確認手順の整備や、危険な足場を早期撤去するなど安全性に配慮した業務工程管理の整備を継続的に取り組んでいる。

### 【環境に配慮した取り組み】

#### (1) 環境にやさしい地盤調査の実施

環境に配慮した施工として、微動探査による地盤の調査を実施している。微動探査は、地震計などの観測機器を数多く並べて地震発生時の地盤の揺れやすさを測定するもので、地面に穴を開けたり排気等を発しない、非破壊、無振動・無騒音のクリーンな調査方法である。WELLNEST HOME では、環境にも優しい微動探査の科学的根拠に基づき、制振部材や耐震補強工事を施して、地震に強く、安心して暮らせる住宅を提供している。



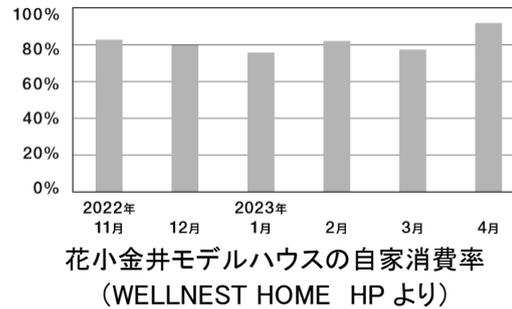
微動探査

#### (2) 廃棄物の発生抑制

工事で発生する廃棄物については、元請事業者として、下請事業者、収集運搬事業者および処分事業者と連携して、法令に則り産業廃棄物に係る適切な処理に取り組んでいる。さらに、廃材や余った塗料などについては、有効活用可能な資源として利用するという方針のもと、可能な限り床下材の部材や家具等に利用し、廃棄物の発生を抑制している。

### (3) 営業活動における CO<sub>2</sub> 削減の取り組み

環境に配慮した事業活動として営業車両に EV を採用しているほか、WELLNEST HOME の鎌倉、花小金井などの最新オフィス兼モデルハウスにおいて、太陽光発電の設置および「Haiot System」によって使用電力の最適化を図っている。花小金井オフィス兼モデルハウスに続き、日野豊田モデルハウス、安城きづくモデルハウスなど、近年建築した各モデルハウスは全て、外部からの電力使用を抑えて、再生可能エネルギーの自家消費率が約 90%と高水準の省エネを実現している。



#### 【ダイバーシティ経営の推進】

マングローブクリエイショングループでは、小学校教員の経歴を持ち、WELLNEST を創業して企業や企業を目指す女性の教育・研修事業に携わってきた、WELLNEST HOME の芝山さゆり取締役会長(前代表取締役社長)のリーダーシップのもと、多様性のある組織づくりを目指してきた。模型制作や建物の燃費性能を評価するエネルギーパス作成など、自分の好きな時間を活用して行える業務分野を作り、女性が働きやすい職場環境を整備し、男性比率が比較的多い建設業界において約 40%と様々な部門で女性の活躍機会を広げているほか、全国 10 か所の営業本部のうち、創業地である四国エリアを統括する高松営業本部では女性マネージャーが指揮を執るなど、女性活躍を積極的に推進している。

また、会社設立時より定年制度を設けず、65 歳以上の高齢者の経験と知識を業務に生かした経営を行っている。さらに柔軟な勤務時間制度、リモートワークの活用により、自分のペースで働くことができる環境が整っており、5名の 65 歳以上の高齢者が働いている。

#### 【働きがい高める取り組み】

##### (1) モチベーション向上の取り組み

WELLNEST HOME では、従業員のモチベーション向上のため、3か月毎の社長との個別面接制度を通してコミュニケーションを図り、社員のメンタル面の不安や悩みを取り除き、意見を直接聞いて、能力を発揮できる環境を整えている。また、成果に応じた待遇改善として、給与の引き上げ、並びに成績優秀者へのニセコやドイツへの視察参加を定期的に行い、従業員の意欲向上を図っている。さらに、仕事と生活の調和のとれたワークライフバランスを充実させるため、育児休業などの休暇制度の充実化を図るとともに、四半期毎に長期休暇制度を創設し、年間休日の拡充にも取り組んでいる。



ドイツ視察

## (2) 職場運動会の開催

WELLNEST ENGINEERING 加盟工務店と合同で運動会を開催している。参加者の満足度は非常に高く、両社の従業員の心身をリフレッシュすると同時に、連帯感を強化して働きがいの醸成にもつながっている。



職場運動会

## 【持続可能なまちづくり】

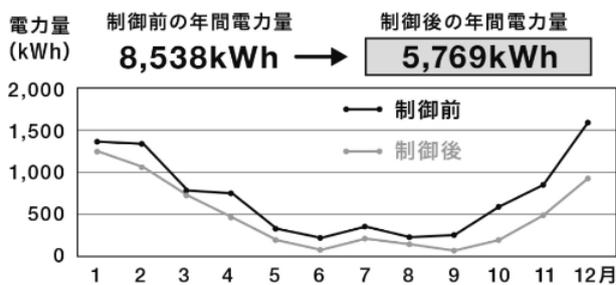
WELLNEST HOME は 2020 年、北海道虻田郡ニセコ町のまちづくり「NISEKO 生活モデル地区構築事業」を行う官民連携の株式会社ニセコまちと包括連携協定を締結し、長期視点に立った立地精査、高性能集合住宅のプロデュースやアドバイスをを行っている。NISEKO 生活モデル地区構築事業は、2018 年に国から SDGs 未来都市モデル事業に認定された事業で、最大 450 人が暮らす新たな生活空間(ニセコミライ)を形成するというものである。経済・社会・環境の3つを軸に、住む人にとって安心・安全・快適であると同時に、地域における課題解決の先進モデルとなって SDGs の理念を踏まえた集合住宅を主体とした街づくりが推進されている。マングローブクリエイションの早田宏徳代表取締役社長が代表理事を務める一般社団法人クラブヴォーバンがコンサルティングを実施しているほか、2024 年4月からは地域活性化を支援する企業として、WELLNEST HOME からニセコ町に社員を出向させ、地域密着での街づくりに取り組んでいる。



(株)ニセコまちとの包括連携協定

高性能建築物とエネルギー制御システムで建築した最初の集合住宅では、年間電力量が約 8,500kWh から約 5,800kWh まで削減され、1 世帯あたり 700kWh(約2万円)の省エネ効果が実証された。既に完成した3棟の建築物に加え、現在6棟の WELLNEST HOME 仕様の建築物の工事を行っており、これをさらに拡大し、高性能建築物のプロデュースと高度 CEMS(※)の活用によって、集合住宅における電力消費量を約3割削減、当街区における CO<sub>2</sub> 排出量を約7割削減するなど、ニセコ町における持続可能なまちづくりに貢献していく。

(※)Community Energy Management System の略で、地域全体のエネルギーを管理するシステム。点在する太陽光発電や風力発電などの発電設備からの電力供給量と、地域での電力需要の管理を行う。



ニセコ・集合住宅の年間電力  
(WELLNEST HOME HP より)

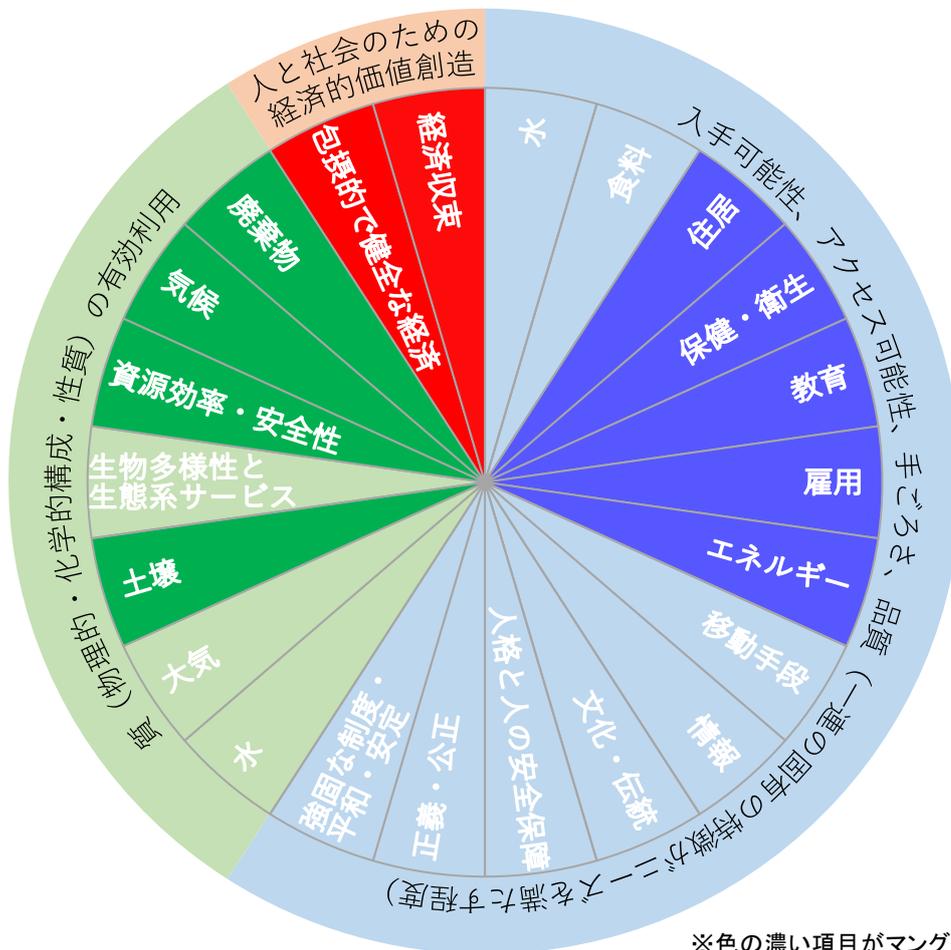


ニセコミライの完成予想図  
(WELLNEST HOME HP より)

### 3. UNEP FI インパクトレーターとの関連性

本ファイナンスでは、マングローブクリエイショングループの事業を国際標準産業分類における「持株会社」「建築工事業」「建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業」「他に分類されないその他の教育」「測定、試験、操縦及び制御装置製造業」「自己所有物件または賃借物件による不動産業」として整理した。その前提のもとで UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果、「包摂的で健全な経済」「経済収束」「住居」「保健・衛生」「教育」「雇用」「エネルギー」「移動手段」「文化・伝統」「資源効率・安全性」に関するポジティブ・インパクト、「経済収束」「住居」「保健・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「正義・公正」「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」に関するネガティブ・インパクトが分析された。

一方、事業活動等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたマングローブクリエイショングループのインパクトは以下の通りである。



※色の濃い項目がマングローブクリエイショングループのインパクト領域

### 3-1. 経済面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 包摂的で健全な経済	ダイバーシティ経営の推進	・マングローブクリエイショングループは、女性が働きやすい職場環境を整備し、約 40%の部門に活躍機会を拡大しているほか、定年制度を設けず柔軟な勤務時間制度等により、高齢者が経験と知識を生かしつつ自分のペースで働くことができる環境を整備している。
経済収束	高性能住宅、集合・賃貸住宅の普及促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WELLNEST HOME および低燃費住宅ネットワークは、全国各地の工務店と職人集団「WELLNEST ENGINEERING」ネットワークを構築し、高性能の戸建住宅や集合・賃貸住宅を普及促進するとともに、加盟工務店の地元地域経済に貢献している。</li> <li>・WELLNEST HOME は、SNS や Web サイトを通じて、家づくりの考え方や住宅選定に有効な情報を発信している。</li> <li>・WELLNEST HOME は、高性能住宅を体感できるモデルハウス試住(宿泊体験)を実施している。</li> </ul>
	持続可能なまちづくり	・WELLNEST HOME は、北海道ニセコ町のまちづくり「NISEKO 生活モデル地区構築事業」について包括協定を締結し、高性能集合住宅のプロデュース、アドバイスを通して持続可能なまちづくりに貢献している。

### 3-2. 社会面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 住居	高性能住宅の提供	・WELLNEST HOME は、高断熱・高気密の高性能住宅、および既存住宅に対するリノベーション

	<p>高性能集合・賃貸住宅の提供</p> <p>高性能住宅、集合・賃貸住宅の普及促進</p> <p>次世代型 HEMS の普及促進</p>	<p>ン(断熱改修)により、消費エネルギーを抑えてCO<sub>2</sub>排出量を削減している。</p> <p>・WELLNEST HOME は、熱中症やヒートショックのリスク削減、カビやダニ、PM2.5 等による影響を抑えた健康・快適な暮らしを提供している。</p> <p>・WELLNEST HOME は、高い耐久性により、何世代にもわたって利用できる資産価値の維持に貢献している。</p> <p>・WELLNEST HOME および WELLNEST R&amp;D は、入居者に省エネ、快適さ、安心を提供するとともに、環境意識の高い土地所有者の土地活用ニーズ、資産価値の高い賃貸物件の保有ニーズに応えている。</p> <p>・「経済収束」を参照</p> <p>・Haiot および WELLNEST HOME は、次世代型 HEMS (Home Energy Management System) 「Haiot System」により、住宅の室内環境を最適に保ち、健康的な住まい環境を提供するとともに、住宅のエネルギー消費を抑えて電気やガスなどの使用量および CO<sub>2</sub>排出を抑制している。</p>
保健・衛生	<p>高性能住宅の提供</p> <p>高性能集合・賃貸住宅の提供</p>	<p>・「住居」を参照</p> <p>・「住居」を参照</p>
教育	<p>企業の人材育成や女性の社会進出を支援</p>	<p>・WELLNEST は、教育・研修事業を通して、企業における人材育成や女性の社会進出を積極的に支援している。</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・WELLNEST は、WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店や住宅建材の取引先等に向けたリスクリング事業を通して、脱炭素・DX 化に取り組むうえでの人材育成を支援している。</li> </ul>
雇用	ダイバーシティ経営の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「包摂的で健全な経済」を参照</li> </ul>
エネルギー	次世代型 HEMS の普及促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住居」を参照</li> </ul>
(ネガティブ) 保健・衛生	安全施工の管理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マングローブクリエイショングループは、WELLNEST ENGINEERING 加盟工務店と安全協議会を開催、加盟工務店による下請事業者に対する確認手順の制定、業務工程管理の整備など、安全施工管理体制を構築している。</li> </ul>
雇用	働きがいをも高める取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WELLNEST HOME は、3か月毎の社長との個別面接制度、成果に応じた待遇改善、四半期毎の長期休暇制度など、モチベーション向上に取り組んでいる。</li> <li>・マングローブクリエイショングループは、WELLNEST ENGINEERING 加盟工務店と合同で運動会を開催している。</li> </ul>
エネルギー	「省エネ」、「創エネ」機能を組み合わせた環境配慮型住宅の研究・開発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マングローブクリエイショングループは、高性能住宅に「省エネ」「創エネ」機能を組み合わせた環境配慮型住宅を研究・開発している。</li> </ul>

### 3-3. 環境面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 資源効率・安全性 気候	次世代型 HEMS の 普及促進	・「住居」を参照
(ネガティブ) 土壌	環境に優しい地盤 調査の実施	・WELLNEST HOME は、非破壊、無振動、無騒音のクリーンな地盤調査方法「微動探査」を実施している。
資源効率・安全性 廃棄物	廃棄物の発生抑制	・WELLNEST HOME は、法令に則り産業廃棄物を適切に処理し、廃材や余った塗料などを部材や家具等に有効活用している。
気候	営業活動における CO <sub>2</sub> 削減の取り組み	・WELLNEST HOME は、営業車両の EV 採用、最新オフィス兼モデルハウスにおいて、太陽光発電の設置およびエネルギーの自動制御による、再生可能エネルギーの自家消費している。

なお、インパクト分析ツールで発出したネガティブ・インパクトのうち、マングローブクリエーショングループのインパクトと特定しなかったものについては、以下記載の理由に基づく。

「住居」については戸建住宅や集合・賃貸住宅が適正な価格で提供されていること、「文化・伝統」については文化遺産の破壊、損傷につながる施工を行っていないこと、「人格と人の安全保障」については法令を遵守し差別的な措置がなされていないこと、「正義・公正」については顧客の司法へのアクセスを阻害していないこと、「強固な制度・平和安定」についてはガバナンスが整備されており、腐敗行為が発生していないこと、「水(質)」 「大気」 「生物多様性と生態系サービス」については事業を通じて大きな影響を与えないよう手当てしていること、「経済収束」については企業格差に繋がる施工を行っていないことからネガティブ・インパクトには当たらないことを確認している。

#### 4. 測定する KPI と SDGs との関連性

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



マングローブクリエイショングループは本ファイナンス期間において以下の通り KPI を設定する。

#### 4-1. 経済面・社会面(ポジティブ)

特定インパクト	包摂的で健全な経済 雇用
取組、施策等	<p>【ダイバーシティ経営の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・女性および高齢者の活躍推進</li> </ul>
借入期間における KPI	<p>[マングローブクリエイショングループ]、[WELLNEST HOME]</p> <p>2028 年までに以下の通りとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の女性割合 グループ 40% 以上、WELLNEST HOME 単体 50% 以上 (2023 年度 グループ 40%、WELLNEST HOME 単体 39%)</li> <li>・管理職の女性割合 グループ 40% 以上、WELLNEST HOME 単体 40% 以上 (2023 年度 グループ 9%、WELLNEST HOME 単体 9%)</li> <li>・従業員数 グループ 400 人以上 WELLNEST HOME 単体 160 人以上 (2023 年度 グループ 90 人、WELLNEST HOME 単体 65 人)</li> </ul>

<p>関連する SDGs</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、ならびに同一労働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、すべ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>	  
------------------	--	---

<p>特定インパクト</p>	<p>経済収束 住居</p>
<p>取組、施策等</p>	<p><b>【高性能住宅、集合・賃貸住宅の普及促進】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国各地の工務店と職人集団「WELLNEST ENGINEERING」ネットワークを構築し、高性能の戸建住宅や集合・賃貸住宅を普及促進するとともに、加盟工務店の地元地域経済に貢献</li> <li>・SNS や Web サイトを通じて、家づくりの考え方や住宅選定に有効な情報を発信</li> <li>・高性能住宅を体感できるモデルハウス試住(宿泊体験)を実施</li> </ul>
<p>借入期間における KPI</p>	<p>[WELLNEST HOME]、[低燃費住宅ネットワーク]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年までに高性能住宅部門の WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店数 50 社以上 (2023 年度 28 社)</li> <li>・2027 年までに高性能集合・賃貸住宅部門の WELLNEST ENGINEERING ネットワークを構築し、加盟工務店数 20 社以上 (2024 年度より高性能集合・賃貸住宅部門のネットワークを開始)</li> </ul> <p>[WELLNEST HOME]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年までに SNS や Web サイトにアクセスするユニークユーザー数を年間 250 万件以上</li> </ul>

	<p>(2023年度 年間 120 万件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年までに試住(宿泊体験)可能モデルハウス数 20 か所以上</li> </ul> <p>(2023年度 13 か所)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年までに試住(宿泊体験)受入数 年間 360 組以上</li> </ul> <p>(2023年度 年間 240 組)</p>
<p>関連する SDGs</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> <p>9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱(レジリエント)なインフラを開発する。</p> <p>12.8 2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようにする。</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> </div> <div> </div> </div>

#### 4-2. 社会面(ポジティブ)

特定インパクト	住居 保健・衛生
<p>取組、施策等</p>	<p><b>【高性能住宅の提供】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高断熱・高气密の高性能住宅、および既存住宅に対するリノベーション(断熱改修)を提供</li> <li>・消費エネルギーを抑えて CO<sub>2</sub>排出量を削減</li> <li>・熱中症やヒートショックのリスク削減、カビやダニ、PM2.5 等による影響を抑えた健康・快適な暮らしを提供</li> <li>・高い耐久性により、何世代にもわたって利用できる資産価値の維持に貢献</li> </ul> <p><b>【高性能集合・賃貸住宅の提供】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者に省エネ、快適さ、安心を提供するとともに、環境意識の高い土地所有者の土地活用ニーズ、資産価値の高い賃貸物件の保有ニーズに対応</li> </ul>

<p>借入期間における KPI</p>	<p>[WELLNEST HOME]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年までに高性能住宅の完工件数 年間 500 戸以上 (2023 年度 年間 110 戸)</li> <li>・2027 年までに高性能集合・賃貸住宅の請負件数 30 棟以上 (2022 年度に初受注。2022～2023 年度の請負件数4棟)</li> </ul> <p>[WELLNEST R&amp;D]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2027 年までに高性能集合・賃貸住宅の不動産開発 15 件以上 (2024 年度より事業開始)</li> </ul>
<p>関連する SDGs</p>	<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>11.1 2030 年までに、すべての人々の、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 すべての国々において、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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div>

<p>特定インパクト</p>	<p>教育</p>
<p>取組、施策等</p>	<p><b>【企業の人材育成や女性の社会進出を支援】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・教育・研修事業を通して、企業における人材育成や女性の社会進出を積極的に支援</li> <li>・WELLNEST ENGINEERING の加盟工務店や住宅建材の取引先等に向けたリスキリング事業を通して、脱炭素・DX 化に取り組むうえでの人材育成を支援</li> </ul>
<p>借入期間における KPI</p>	<p>[WELLNEST]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2027 年までにリスキリング受講者数               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 脱炭素 300 人以上</li> <li>② DX 化 200 人以上</li> </ol>               (2024 年度より事業開始)             </li> </ul>
<p>関連する SDGs</p>	<p>4.7 2030 年までに、持続可能な開発のための教育及び持続可能なライフスタイル、人権、男女の平等、平和及び非暴力的文化の推進、グローバル・シチズンシップ、文化多様性と文化の持続可能な開発への貢献</p> 

	<p>の理解の教育を通して、全ての学習者が、持続可能な開発を促進するために必要な知識及び技能を習得できるようにする。</p>	
--	--	--

#### 4-3. 社会面(ネガティブ)

特定インパクト	保健・衛生	
取組、施策等	<p>【安全施工の管理体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・WELLNEST ENGINEERING 加盟工務店と安全協議会を開催、加盟工務店による下請事業者に対する確認手順の制定、業務工程管理の整備など、安全施工管理体制を構築</li> </ul>	
借入期間における KPI	<p>[WELLNEST HOME]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年まで加盟工務店の高性能住宅施工における重大な労働災害0件を維持 (2023 年度 0件)</li> </ul>	
関連する SDGs	<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>8.8 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、すべ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>	 

特定インパクト	雇用	
取組、施策等	<p>【働きがいを高める取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3か月毎の社長との個別面接制度、成果に応じた待遇改善、四半期毎の長期休暇制度など、モチベーション向上の取り組み</li> </ul>	
借入期間における KPI	<p>[WELLNEST HOME]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2028 年までに有給休暇の取得促進により年間休日数 110 日 (2023 年度 101 日)</li> </ul>	
関連する SDGs	<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>	

特定インパクト	エネルギー	
取組、施策等	<p>【「省エネ」、「創エネ」機能を組み合わせた環境配慮型住宅の研究・開発】</p> <p>・HEMS の独自開発など、高性能住宅に「省エネ」「創エネ」機能を組み合わせた環境配慮型住宅の研究・開発</p>	
借入期間における KPI	<p>[マングローブクリエーショングループ]</p> <p>・2028 年までに高性能住宅の部資材開発 グループ全体で年間 16 種以上 (2023 年度 年間8種)</p> <p>[WELLNEST HOME]</p> <p>・2028 年までに環境自動制御住宅の売上総売上に占める割合 40%以上 (2024 年度より事業開始)</p>	
関連する SDGs	<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>	 

#### 4-4. 社会面・環境面(ポジティブ)

特定インパクト	<p>住居</p> <p>エネルギー</p> <p>資源効率・安全性</p> <p>気候</p>
取組、施策等	<p>【次世代型 HEMS の普及促進】</p> <p>・次世代型 HEMS (Home Energy Management System) 「Haiot System」により、住宅の室内環境を最適に保ち、健康的な住まい環境を提供するとともに、住宅のエネルギー消費を抑えて電気やガスなどの使用量および CO2 排出を抑制</p>
借入期間における KPI	<p>[WELLNEST HOME] [Haiot]</p> <p>・2028 年までに Haiot System の導入件数</p> <p>① 新築戸建住宅、集合・賃貸住宅への導入 80%以上</p> <p>② 既存住宅に取り付け 50 件以上</p>

	(2024 年度より事業開始)	
関連する SDGs	<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>	 

#### 4-5. その他 KPI を設定しないインパクトと SDGs との関連性

事業活動	関連する SDGs のターゲット	SDGs のゴール
<経済面> 持続可能なまちづくり	11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、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。	
<環境面> 環境に優しい地盤調査の実施	11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。	
廃棄物の発生抑制	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。	
営業活動における CO <sub>2</sub> 削減の取り組み	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。	

## 5. サステナビリティ管理体制

マングローブクリエイションでは、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、早田社長を責任者とし近藤常務を管理責任者として、WELLNEST HOME の総務部が日々の業務やその他活動を棚卸し、自グループの事業活動とインパクトレーダー、SDGs の 17 のゴール・169 のターゲットとの関連性について検討を行った。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実行後、返済期限までの間において、早田社長を中心に KPI の達成状況を定期的に確認・協議を行うなど、推進体制を構築し、各部署において実行していく。

最高責任者	代表取締役社長 早田 宏徳
管理責任者	常務取締役 近藤 智
担当部	WELLNEST HOME 総務部

## 6. モニタリング

本件で設定したKPIの進捗状況は、マングローブクリエイションと三十三銀行の担当者が年に1回以上の会合を設けることで確認する。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、三十三銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行い、KPIの達成を支援する。

## 7. 総合評価

本件はUNEP FIの「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。マングローブクリエイションは、上記評価の結果、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、三十三銀行は年に1回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、三十三総研が、三十三銀行から委託を受けて作成したもので、三十三総研が三十三銀行に対して提出するものです。
2. 三十三総研は、依頼者である三十三銀行及び三十三銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するマングローブクリエイションから供与された情報と、三十三総研が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
3. 本評価を実施するに当たっては、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」に適合させるとともに、ESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、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。

〈本件問合せ先〉

株式会社三十三総研

調査部 主任研究員 中田 丈仁

〒510-0087

三重県四日市市西新地 10 番 16 号

第二富士ビル4階

TEL:059-354-7102 FAX:059-351-7066