

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

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

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。



第三者意見書

2026年3月30日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社デザオ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：京都中央信用金庫

評価者：京都中央信用金庫

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

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

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

I. JCR の確認事項と留意点

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

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

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

京都中央信用金庫は、本ファイナンスを通じ、デザオ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、デザオ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。

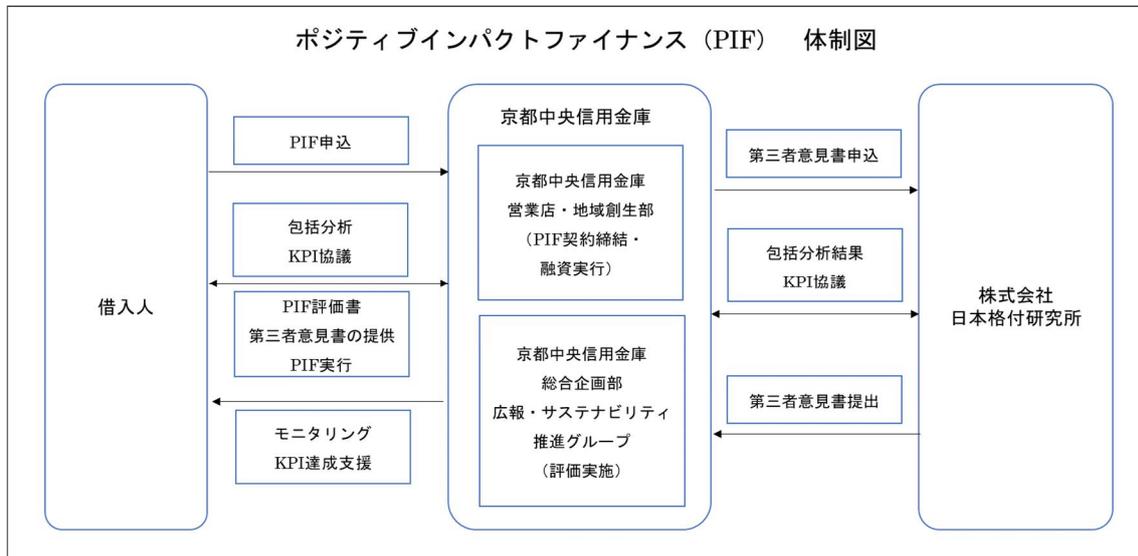
JCR は、京都中央信用金庫が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

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



JCR Sustainable PIF for SMEs

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



(出所：京都中央信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京都中央信用金庫では社内規程を整備している。

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

ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

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

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

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

ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

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

本ファイナンスでは、京都中央信用金庫が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

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

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

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

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

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

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

IV. 結論

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

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



JCR Sustainable PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当アナリスト

佐藤 大介

佐藤 大介

株式会社デザオ建設
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2026年3月30日

京都中央信用金庫

京都中央信用金庫は、株式会社デザオ建設(以下、「デザオ建設」)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あたり、同社の企業活動が、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」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」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させたうえで、中小企業※に対するファイナンスに適用している。

※ 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ならびに会社法の定義する大会社以外の企業。

今回実施のポジティブインパクトファイナンスの概要

借入人	株式会社デザオ建設  DEZAO Design with Honesty
金額	100,000,000 円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	10 年 0 ヶ月

目次

1. 事業概要	3
(1)企業概要	3
(2)沿革	4
(3)経営方針と組織体制	5
(4)事業内容	8
(5)業界動向	10
2. サステナビリティ活動	12
(1)社会面での活動	12
(2)社会経済面での活動	15
(3)自然環境面での活動	16
3. インパクトの特定	18
(1)UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定	18
(2)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	19
4. KPI の設定	21
(1)社会面	21
(2)社会経済面	22
(3)自然環境面	22
5. 管理体制およびモニタリング	24
(1)サステナビリティ管理体制	24
(2)京都中央信用金庫によるモニタリング	24

1. 事業概要

(1) 企業概要

企業名	株式会社デザオ建設
代表者	代表取締役 出竿 賢治
設立	昭和40年4月1日
本社	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 81 番地 6
支店・営業所	都大路店 京都市南区吉祥院御池町 10-3 北野店 京都市上京区今出川七本松元観音町 469 モデルハウス 都大路家づくり広場（京都市南区吉祥院御池町 10-3） デザオ北野スクエア つなぐモデルハウス「とこしえ」 （京都市上京区今出川七本松元観音町 469） KTVハウジング京都五条住宅展示場 （京都市下京区西七条赤社町 20）
資本金	3,000 万円
従業員数	71 名(2025 年 6 月現在)
事業内容	木造建築請負に関する一切の業務 鉄骨・RC 建築に関する一切の業務 宅地造成事業に関する一切の業務 不動産売買並びに仲介に関する一切の業務
許認可	・建設業許可 京都府知事(特7)第5961号 ・一級建築士事務所登録 (04A)第01631号 ・宅地建物取引業者免許 京都府知事(16)第1574号
認証	・ISO9001 認証登録 ISO9001:2015 認証書番号:023604 ・KES 認証登録 認証書番号:KES2-0454

グループ会社等

社名	所在地
	事業内容
パナソニックホームズ京都株式会社	京都府京都市山科区西野櫃川町 50-1
	工業化住宅の販売・設計・施工その他関連業務
有限会社デザオ不動産流通	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 81 番地 6
	不動産仲介
株式会社ステージホーム	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 81 番地 6
	木造戸建て住宅の販売(在来、SE 構法)・企画設計・建設
株式会社棲み家	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 81 番地 6
	木造一戸建て住宅の設計・施工・施工管理(無添加住宅)
株式会社丸美木材店	京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 81 番地 6
	不動産賃貸

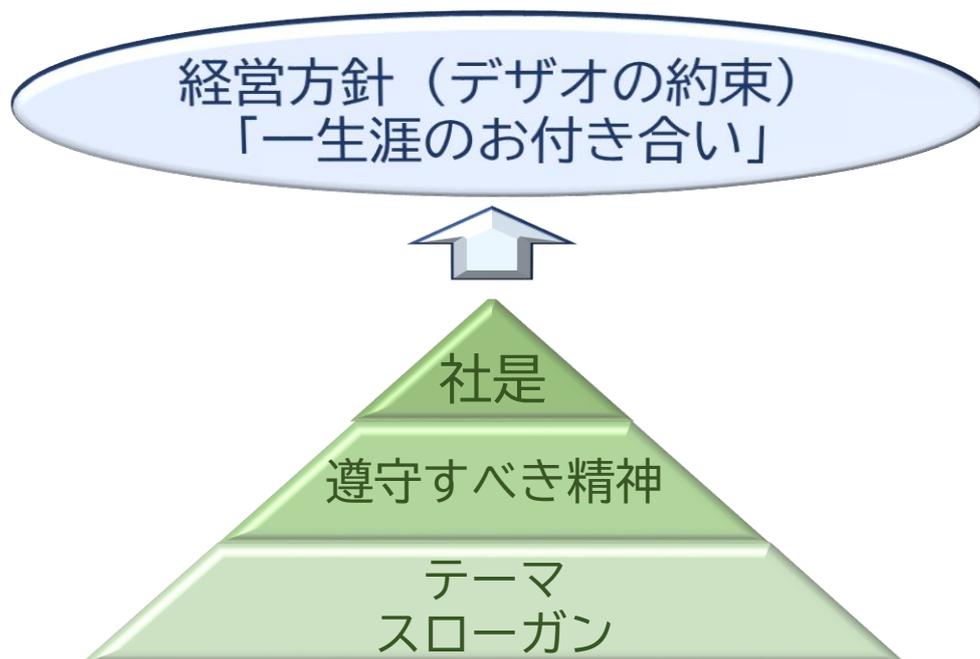
(2)沿革

1965年	4月 京都永大ハウス販売株式会社として創立 本社事務所を併設する形で山科展示場オープン
1978年	株式会社デザオ建設に社名変更
1979年	7月 京都東ナショナル住宅株式会社設立
1985年	京都市長賞受賞(第1回増改築コンクール)
1987年	京都ナショナル住宅株式会社発足
1988年	すまい文化賞受賞
1989年	すまい文化賞受賞
1990年	HOPE 賞受賞(京都地域住宅 HOPE コンクール)
1991年	HOPE 賞受賞(京都地域住宅 HOPE コンクール) 京都ナショナル住宅株式会社が京都パナホーム株式会社と社名を変更
1992年	4月 OMソーラー協会に加盟
1999年	2月 ISO9001 認証取得
2000年	4月「住宅保証機構」「日本木造住宅産業協会」に登録 9月「日本住宅保証検査機構(JIO)」に登録 10月 リファイン北野開設
2001年	金物工法を導入 「吉野の杜ネットワーク」に入会(国産無垢材を使った家づくり開始)
2002年	「土佐の木の家づくり協議会」に入会
2004年	「京の杜ネットワーク」を設立(京都府産材を使った家づくり開始)
2005年	KES ステップ1 認証取得 5月 標準仕様変更(在来工法から金物工法へ移行、主要構造部に国産集成材を使用)
2006年	2月 「環境にやさしい京都の木の家づくり支援事業(緑の交付金)」に登録
2008年	KES ステップ2 認証取得 9月 外国産材を使用した「バリューパック 2008」を発表(在来工法)
2009年	4月 創立45周年を記念して「アニバーサリー45」を発表(在来工法)
2012年	4月 アニバーサリー48 を発表 8月 「京都モデル」ワーク・ライフ・バランス推進企業認証を取得
2014年	4月 創立50周年
2015年	4月 30年延長保証制度開始
2024年	4月 創立60周年
2026年	3月 本社を京都市山科区竹鼻竹ノ街道町 81 番地 6 に移転

(出典:デザオ建設のHP および同社からの提供情報を基に当金庫にて作成)

(3)経営方針と組織体制

①経営方針



社是	より高き 自己の造成 より高き 社会への貢献 より高き 目標への挑戦
我等の遵守すべき精神	1.我らは施主の信頼を高めます。 1.我らは工期を厳守します。 1.我らは品質・管理を徹底します。 1.我らは現場の水準を高め、安全を確保します。 1.我らは適正利益で企業の永続を目指します。 1.我らは協力業者と共に歩みます。 1.我らは今日も一日安全運転に努めます。
テーマ	品質∞礼節
年度スローガン	2026 年度全社統一スローガン:一人一人の信頼がお客様第一主義の原点

(出典:デザオ建設からの提供資料を基に当金庫にて作成)

デザオ建設は顧客との約束として「一生涯のお付き合い」を経営方針に掲げている。同社は地元の建設業者ならではの顧客との距離の近さを活かし、誠実かつ高い知識で施主と向き合える社員を育て、施主の想いや価値観に寄り添った高品質の住宅を提供するとともに完成後のアフターフォローも丁寧に行うことで、施主に満足していただき、末永く一生涯お付き合いさせていただくことを目指している。

一生涯のお付き合いを目指すなかで、実際に親世代で取引が始まった顧客から子息を紹介され取引開始に至るなど、世代を超えた付き合いとなるケースもある。

経営方針を浸透させるものとして同社は創業時より社是「より高き自己の造成、より高き社会への貢献、

より高き目標への挑戦」を定めており、社是を実践するものとして「我等の遵守すべき精神」や、年度ごとのテーマとスローガンを制定している。

これらの「社是」「我等の遵守すべき精神」「安全運転5則」は全社員で毎朝唱和しており、毎年入社式と併せて行う創立式典の際にも、社長が全社員に向けて創業時からの想いも含めたメッセージを伝えている。また、年度テーマを日々実践するためのテーマとして月別テーマ「ベーシック12」を設定しており、毎月社内で投票を行い一番評価の高かった従業員を表彰することで会社の方針浸透を図っている。

【SDGs 行動宣言】

デザオ建設は SDGs 達成に向けた取り組みとして SDGs 宣言を行っている。

経営方針「一生涯のお付き合い」に表現されるとおり、高品質の家づくりと丁寧なメンテナンスによる永く住み続けられる家づくりを方針としており、「環境に配慮した住宅の提供」「責任ある企業行動」「地域への貢献」を取り組み項目として、ZEH 住宅の普及など人と環境にやさしい家づくり、安全で品質の高い建物づくりのための厳格な品質管理、山科経済同友会や日本赤十字社等の団体と連携した活動による地域社会への貢献に取り組むこととしている。

2022年8月10日



SDGs行動宣言

株式会社 デザオ建設

わが社は、企業活動を通じて、社会課題の解決に取り組み、SDGs達成に貢献しています。

項目	関連するSDGsのゴール	SDGs達成に向けた取組
環境に配慮した住宅の提供	  	省エネルギー化が図れるZEH住宅の普及や、太陽熱を利用するOMソーラーの推奨、地元京都府産木材の積極活用等、人と環境にやさしい家づくりを進めています。
責任ある企業行動	  	安全で品質の高い建物づくりのため、品質マネジメントの国際規格「ISO9001」を取得し、厳格な品質管理を組織を挙げて継続的に取り組んでいます。
地域への貢献	  	山科経済同友会や日本赤十字社等の団体と連携した活動を積極的にを行い、地域社会を盛り上げていくことに尽力します。

株式会社デザオ建設は、ZEH住宅やOMソーラーの普及、京都府産木材の活用といった人と環境にやさしい家づくりを通じて脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

また、安全で品質の高い建物で人々の暮らしを守り、住まい手の「想い」を大切に、「京都に生き続ける住まい」をつくり続けてまいります。

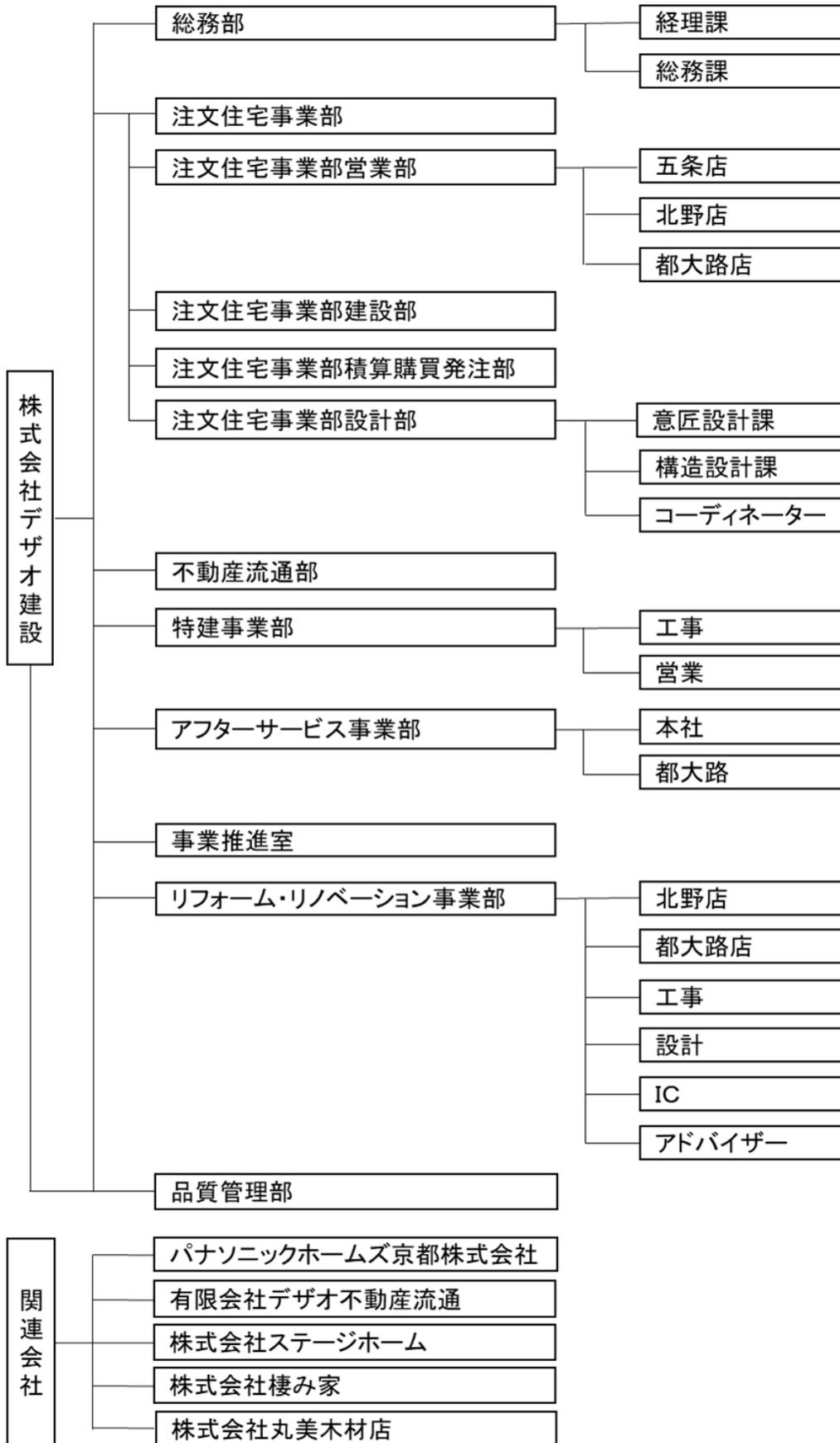
株式会社 デザオ建設
×
京都中央信用金庫
×
京都市



**きょうとSDGs
ネットワーク**

(出典:京都中央信用金庫 HP)

②組織体制



(出典:デザオ建設からの提供情報に基づき当金庫にて作成)

(4)事業内容

デザオ建設は 1965 年に創業し、主に注文住宅建設を担う建設業者として創業以来堅実な歩みを進め、顧客からの信頼はリフォームを含めて 1 万数千件にのぼる施工実績に表れている。注文住宅はオーダーメイドであり施主と細かく打合せをして建設しているため一定の坪単価はないものの、建築費は約 2,500 万から 5,000 万超まで幅広く、2024 年度は平均 3,300 万円程度となっている。また、近年はリノベーションのうち約 3 割が非住宅（工場やオフィスなど）となっており、住宅以外のリフォーム需要にも対応の幅を拡げている。

【部門別売上比率】

部門	売上比率(%)
注文住宅事業部	49.96
リフォームリノベーション事業部	33.68
特建事業部	11.19
アフターサービス事業部	4.52
不動産流通事業部	0.65
合計	100.00

■ 性能・品質

デザオ建設が手掛ける注文住宅は長期優良住宅を標準としており、耐震性能において最高等級である等級 3、また断熱性能においては等級 6 を標準としており、最高等級 7 まで対応している。また ZEH 住宅を推奨しており、基本的な性能で GX 志向型住宅にも対応している。

同社では、すべての建物においてコンピュータを用いた信頼性の高い構造計算プログラムによる構造設計を行っており、大きな地震や台風が来ても「できる限り損傷を少なくする」という目標を定めて「建築基準法+ α 」の構造性能を実現する構造設計を行っている。さらに、顧客のニーズに対応するため、3 種類の構造工法（①集材材 + 金物工法、②重量木骨の家 プログレス(SE 構法)、③京都府産材 + 在来工法)を用意している。

屋根については耐久性が高く、再利用性が高いという環境メリットがある平板瓦、ガルバリウム鋼板を標準仕様にしており、基礎には不同沈下を防ぐ働きに加え、「地面からの湿気を遮断する」効果がありシロアリ対策としても非常に有効な「ベタ基礎」を採用している。エネルギー効率の良い「気密性の高い住まい」をつくるために、相当隙間面積と呼ばれる数値を実測して確認し、吸音性、健康性、省エネ性を実現している。

同社では新築以外にリフォームにおいて断熱の重要性を顧客に実感してもらうべく、2025 年 4 月に都大路の展示場をフルリノベーションして1棟の家に断熱施工箇所と未施工箇所を作り、断熱性能の差が日常の暮らしの快適性能向上につながることを顧客が肌で感じて付加価値を実感してもらうことを図っている。

同社の新築住宅においては引渡し前に担当全スタッフと品質管理部によって厳格なチェックを行っている。建物のホルムアルデヒドの濃度測定では厚生労働省の室内濃度指針値以下であることを確認するなど、専門機材を用いて安全確認を行い、「人による検査」と「機器による検査(=数値の裏づけ)」に合格後、顧客の確認を経て引渡しをしている。

同社は住宅の品質保証と顧客満足度のさらなる向上を目指して、1999 年に品質マネジメントの国際規格「ISO9001」の認証を取得した。着工から引渡しまで各段階において第三者の確認検査機関による厳重な検査を継続的に行い、改善努力を重ねることによって、より質の高い住まいを提供している。原材料の受け入れ検査と現場における材料管理を徹底しており、特に建物の品質に大きく影響を及ぼすコンクリート、構造材、防水材、

鉄筋には、「受け入れ検査基準」を設け、重点的に検査と管理を行っている。

■ 環境に配慮した家づくり

デザオ建設は京都を始めとして同社が家づくりを行う地域の気候に適応し、またそれぞれの顧客にもっともふさわしい「快適×省エネの住まい」を実現するため、「自然エネルギーの活用」「適切な断熱」「省エネルギー設備の利用」という3つの柱からなる「自立循環型住宅」をもとにした家づくりを行っている。

同社は自然エネルギーをうまく活用し、快適性と省エネルギーを両立させる「パッシブデザイン」に取り組みしており、「断熱」「日射遮へい」「通風」「日射熱利用暖房」「昼光利用」の5つのデザインが提案できる。

「断熱」では省エネルギー住宅として ZEH¹の断熱性能を標準性能としており、京都では住宅の断熱性能を表す外皮平均熱貫流率(UA 値)は 0.87W/(m²・K)以下だが、同社ではこの数値より小さい 0.46W/(m²・K)以下を満たすことを標準としており、断熱性能をもった樹脂サッシ(※同社指定品)を標準採用している。

また、「日射遮へい」では庇・軒や雨戸・ブラインド・シェード、植栽のカーテン等で窓に直接日射を当てない対策をとり、「通風」では高窓など窓の配置や大きさを考えて風通しを良くするとともに、「昼光利用」では窓などの工夫により自然光で快適な明るさを実現することを提案している。さらに、冬は太陽熱による暖房を活用しながら最新のエアコンによる全館空調、そしてヒートポンプ給湯システムを搭載した OMX-Z を提案している。

同社施工住宅の ZEH 達成率²は 75%を目標に掲げており、2024 年度は 48%と現状では未達成となっている。しかしながら、自社設計案件は太陽光発電設備(創エネ)の設置基準を除き全て ZEH 水準の省エネルギー性能を満たしており、2030 年度に見込まれる ZEH 水準の省エネルギー性能の義務化に対しても対応も進めていく予定である。また、2027 年度からの GX-ZEH の定義適用開始に向けて住宅性能の向上と顧客への提案を進めていくとともに、認定要件を満たせる場合は ZEH 認定取得を推進していく。

同社では全国規模で「近くの山の木で家をつくる運動」がスタートした時期から国産材への本格的な取り組みを始め、2004 年に「京の杜ネットワーク」を立ち上げ、京都府産の無垢材を使った家づくりに着手しており、どのような構造にも対応できるよう集成化した国産材を使う「国産集成材の家」とともに、現在も取り組みを続けている。京都府産材を使うことで輸送時の二酸化炭素排出を減らし、環境に配慮した住宅として「京都市地域住宅モデル普及推進事業」の採択を受けている。また、京都府由来の地域山材(基礎部材としてのヒノキ)を可能な限り使うようにしていることから、京都府産木材認証制度(ウッドマイレージ CO2)の「緑の工務店」に登録されている。

■ 「百地百様」「百家族百様」のデザイン

土地・気候・風土の違いに適した建物の形状、デザインや、家族の構成・生活スタイルの違いによる千差万別の価値観や好みに対して、デザオ建設はそれら「百地百様」「百家族百様」に向き合い、「世界でたった一つの住まい」を実現し、顧客が愛着を持ちながら快適に住み続けられるデザインを追求し提供している。

同社北野展示場のモデルハウス“とこしえ”は、性能・品質・環境配慮、そしてデザインへの取り組みを形にしたものであり、さらに地域交流の拠点として積極的にワークショップに提供している点、地域に根ざす工務店による職人技術が活かされたモデルハウスである点が評価され、2019 年度グッドデザイン賞(公益財団法人日本デ

1 Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)住宅:エネルギーの収支を年間で実質ゼロ以下にすることを旨とした住宅をいう。

2 ZEH 認定未取得であるが ZEH 基準を満たしており、ZEH 認定取得が可能な住宅も含む。また、Nearly ZEH、ZEH Oriented を含む。

ザイン振興会)を受賞した。

■ 安心のアフターサービス、保証

デザオ建設では長期にわたり施工住宅の維持管理をサポートしており、経験豊富な専任のサービスマンがプロの目線で点検するとともに、日々のメンテナンスに関するアドバイスを行っている。

同社では住宅引渡し後も 30 年間の無料定期点検を 1 ヶ月、6 ヶ月、1 年、2 年、3 年、5 年(防蟻点検付)、7 年、10 年、15 年、20 年、25 年、30 年の全 12 回実施しており、サービスマンが普段目視できない箇所まで細かく点検することで、住宅のトラブルを未然に防止し長持ちさせることができる。また、同社が新築施工した住宅では「住まいの家歴書」を作成し、点検箇所の記録をつけることでメンテナンス計画を立てやすくするとともに、メンテナンスを見える化することで将来売却をする際にも有利になることが期待できる。

さらに、住宅を建てて暮らしを始めた顧客が将来においても安心安全に暮らせるように、同社は設立 50 周年記念を機に、法令に基づく 10 年間の瑕疵担保責任を上回る、中小規模の建設業者では珍しい「最長 30 年の長期延長保証システム」を開始した。

これらの丁寧かつ徹底したアフターサービスにより、同社が実施した顧客アンケート(2020 年 4 月～2023 年 3 月)でアフターサービス満足度 98%と高い満足度を得ている。

■ 法令順守

住宅建築時は建築基準法、都市計画法、景観条例等法令や条例に基づく必要な調査・確認を行って関連法令と社会規範を遵守する体制となっている。

(5)業界動向

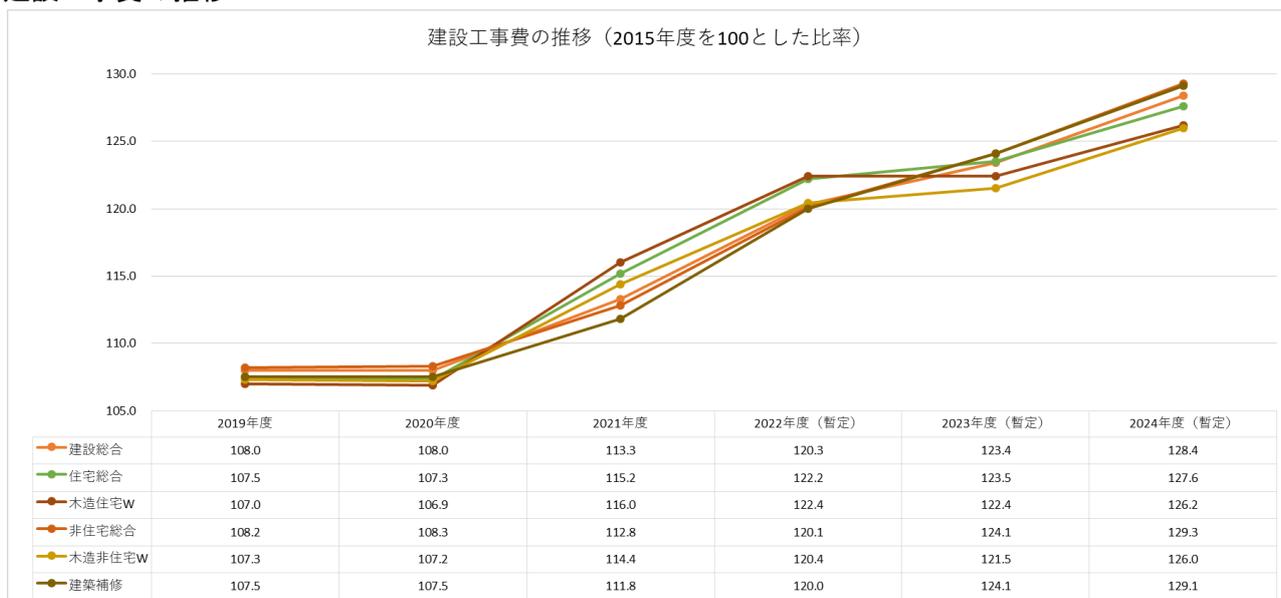
・全国および京都府・滋賀県・大阪府の新設住宅着工戸数(利用関係別 単位:戸数・%)

地域	年度	総数	前年度比	持家	前年度比	貸家	前年度比	給与	前年度比	分譲	前年度比
京都府	令和5年度	14,611		3,602		5,995		293		4,721	
	令和6年度	18,880	29.2	3,816	5.9	8,525	42.2	53	-81.9	6,486	37.4
滋賀県	令和5年度	9,166		3,835		3,138		238		1,955	
	令和6年度	9,358	5.6	3,805	-0.7	3,818	19.3	54	-76.7	1,681	4.9
大阪府	令和5年度	65,927		9,425		34,816		215		21,471	
	令和6年度	71,929	9.1	9,976	5.8	39,949	14.7	202	-6.0	21,802	1.5
全国	令和5年度	800,176		219,622		340,395		5,118		235,041	
	令和6年度	816,018	2.0	223,079	1.6	356,893	4.8	6,606	29.1	229,440	-2.4

(国土交通省「建築着工統計調査」令和 5 年度・令和 6 年度データを基に当金庫にて作成)

全国および京都府・滋賀県・大阪府のいずれも令和 6 年度は前年度比で増加している。全国では「給与住宅」(企業や官公庁の社宅)が増加しているが、京都府・滋賀県・大阪府では貸家(賃貸住宅)の増加率が大きくなっている。京都では貸家について分譲の増加率が大きくなっているが、7 割弱がマンションとなっており、都市部のマンション需要がけん引していると推測される。

・建設工事費の推移



（国土交通省「建設工事費デフレーター」の時系列データを基に当金庫にて作成）

住宅など建設需要は底堅く推移しているが、建設工事費は近年増加傾向が顕著であり、2024年度は2023年度比で建設総合が5.0ポイントの上昇、住宅総合でも4.1ポイントの上昇となっている。背景には建築資材および資材運搬費用の上昇、また人手不足や物価上昇に合わせた賃金引上げによる労務費の上昇が考えられる。

デザオ建設は今後の建設費上昇や人口減少社会の中でも注文住宅市場は一定の需要を維持すると考え、年間着工数60棟を維持するための展開を図っていく。さらに、新築需要の減少を今後需要増加が見込まれるリフォーム・リノベーション事業で補うとともに、宿泊施設や店舗を中心とした一般建築にも継続して対応していく方針である。

2. サステナビリティ活動

(1)社会面での活動

■ 労働環境整備の取り組み

● 働き方改革・ワークライフバランス推進の取り組み

デザオ建設は仕事と家庭の両立による働きやすい職場環境づくりを目指すべく、2012年に「**「京都モデル」ワーク・ライフ・バランス推進企業認証³**」を取得した。

同社は2025年4月時点で年間休日111日、有給休暇年間平均11日取得しており、年間休日は1年に1日増加を目標に120日まで増加させることを検討している。同社では、バースデー休日、メモリアル休日、ウェルネス休日、年末年始休暇(7日～10日)、夏期休暇(7日～10日)、年次有給休暇、慶弔休暇等の休暇制度を整備している。

残業時間については約6年前に社会保険労務士にも相談のうえ働き方改革を進めており、残業する場合は上長への事前申告を必須とする仕組みとなっている。現状、結果報告のみとなるケースもあるが、上長による残業実施状況の確認と事前申告の指導を適切に行っていく方針である。また、同社は毎月3回のノー残業デーを設定しており、1日の所定労働時間内で生産性を高める意識付けを行っているほか、勤怠管理システムを導入しており、各事業部の責任者は自部署の残業時間について随時確認できるようにしている。

同社の残業時間および有給休暇の取得に際しては、関係諸法令に則って適切に対処していることを確認した。

● 労働安全への取り組み

デザオ建設では、住まいの完成度を高めるためには施工精度の高さと仕上げの質の高さが必須であることから、現場を大切にするとともに現場の職人たちを大切にしている。

直近3年度における労災事故発生件数は軽微な負傷事故1件となっている。建設現場の安全管理に関して、日々の点検・改善に加えて月一回の現場パトロールを実施しており、常に安全な環境作りを心掛けている。熱中症対策に関しては、屋外作業時はターフ Tent を設置して日陰での休憩場所を確保、屋内作業時はスポットクーラーを導入しており、作業者の体調管理として『熱中症対策キット』を準備し、体調不良時は休憩をとるよう指導している。

株式会社 デザオ建設
京都市山科区

働きやすい職場環境づくりをして、「家づくり」に活かしています。
「人」を人財と考え、職員が仕事と家庭を両立できる制度・環境をつくることにより、安心して仕事ができるアットホームな雰囲気をつくっています。

● 出産・子育て・介護の制度を充実させています。
仕事に就いていても、安心して出産・子育てができる制度をつくっています。
有能な職員が、出産、子育て・介護で退職されるのは、大きな損失です。長く仕事が続けてもらえるよう社内規定を充実させられています。例えば、育児休業中や介護休業中の期間は、退職金の算定では勤続期間に選算しています。
また、有能な職員が子育てでやむなく退職した場合でも、再雇用制度を設けています。

● 「一生のお付き合い」が私たちの約束です。
昭和40年創業以来確実な歩みを重ね、完工棟数は一万数千件ののぼります。これはお客様をはじめ、多くの皆さまのご支援、ご協力の賜物と感謝の念を深く胸に刻んでおります。
注文住宅、特に京都はそこに住まう方の暮らし方や価値観と切り離せないものです。確かな信頼関係を築き、お客様の人生と向き合う事が、私たちの仕事です。家のデザイン性、機能性はもちろん安全性や環境への配慮、インテリアなど日々多様化し、高度になっていくニーズに応えられるよう、スペシャリティを高めるいかなければなりません。
また、アフターフォロー体制をさらに充実させ、お客様と「一生のお付き合い」をさせていただける環境のトータルプロデュース企業として、更なる研鑽に努める所存です。

● 家族がくつろげる場が「家」です。
ご家族のライフスタイルや価値観、将来設計までをトータルに考えた仕立ての良い家づくりを目指し、「お施主様の思い」としっかりと向き合っていきたい。私たちスタッフは、そう考えています。

株式会社 デザオ建設
代表取締役 出年賢治 / 建築家
「やっばり、いいね」が聞きたくて
京都の注文住宅の設計・施工やリフォーム、不動産物件の斡旋を行っている。

2012年10月現在

(出典:京都市 HP)

³ 「京都モデル」ワーク・ライフ・バランス認証企業とは、ワーク・ライフ・バランス推進宣言をし、制度取得実績が出るなどの認証基準を満たした中小企業による申請を受けて京都府より認証される制度のこと。

■ 従業員の処遇改善への取り組み

● 賃金等支給の取り組み

デザオ建設では従業員の生活が安定し安心して業務に従事できるよう、業界の同規模企業の平均水準（厚生労働省「令和6年賃金構造基本統計調査」）より高い給与水準としており、2024年10月には昇給も実施している。また、物価上昇に対する従業員の生活安定のため、2025年7月に物価上昇手当を支給している（物価上昇手当は2022年12月にも支給）。

上記のほか、部長や次長、課長など一定の役職を担う従業員には役付手当を支給している。

● 福利厚生への取り組み

通勤手当、家族手当、各種社会保険（健康保険、厚生年金保険、雇用保険、労災保険）、退職金制度、慶弔見舞金支給制度、住宅資金融資、社内預金があり、従業員の働きやすい環境を整備している。

■ DE&I 推進の取り組み

女性従業員の比率は2024年：27.9%、2025年：31%と増加しており、これは建設業における女性就業者の平均水準（総務省「令和6年労働力調査」）を上回っている。女性従業員の出産時には育休（平均期間1年間）を取得している。また、女性従業員から子育てしながらも勤務を続けたいとの希望を受けて、同社では時短勤務の対象を就学前から小学校3年まで拡大した。

外国人材の採用について、最近では京都にセカンドハウスを求める外国人（京都は資産としてのニーズが非常に高い）が増えてきており、このような外国人からのニーズに対応できる人材採用を積極的に行っていく方針である。

同社は定年再雇用が多く、最高齢74歳の従業員が在籍しており、勤続30年以上の従業員が15名在籍している。65歳までは本人の意思を尊重して再雇用しており、65歳を超えた者については本人の意欲と働きぶりを考慮して契約を延長する場合もある。勤続年数の長い従業員が多く在籍していることが顧客の世代を超えた「永いお付き合い」ができる強みとなっている。

同社はアフターサービス部門で障がい者が日々業務に従事している。法定雇用を満たす障がい者雇用を行っており、今後も法定雇用率を満たす雇用を続けていく方針である。

■ 人材育成の取り組み

● 教育研修

同社では2年前より、年2回ポリテクセンターの社員参加型の研修（CS、生産性向上（ES））を受講しているほか、管理職を目指す従業員には管理者のための問題解決力向上を目的とする研修を実施している。さらに、マネジメント層には社会保険労務士を招いてハラスメント研修を実施している。

【従業員の資格保有状況（2025年6月現在）】

資格名	人数	資格名	人数
1級建築士	6名	1級建築施工管理技士	7名
2級建築士	21名	2級建築施工管理技士	5名
宅地建物取引士	7名	インテリアコーディネーター	11名

・以下の資格については当該資格と職種、従事する業務に応じて資格手当が支給される。

建築士(1級、2級)、管理建築士(1級、2級)、建築施工管理技士(1級、2級)、建設業経理士(1級、2級)、木造建築士、宅地建物取引士、インテリアコーディネーター、測量士、測量士補、衛生管理者・入札参加資格など会社の事業に影響を及ぼす可能性のある一部資格について、会社として従業員に資格取得または資格更新を指示する場合は、資格取得・更新費用を全額会社負担としている。

■ 情報セキュリティ、デジタル化への取り組み

● 情報セキュリティの取り組み

個人情報保護ポリシーを制定し、同社 HP に公開するとともに組織として個人情報を厳格に取り扱うことを明確にしており、紙媒体の処分は外部業者に依頼して適切に処分している。

【個人情報保護ポリシー】

近年における情報処理技術の著しい発展は、情報システムによる大量かつ迅速な処理を可能にし、ニーズの多様化、複雑化に対応した事業活動の展開を容易にしています。しかし一方で、個人情報の漏洩や不適切な利用をされることによる被害が、現実には起こっています。

お客様の大事な資産づくりをお手伝いする我々の仕事にとって、お客様からお預かりする個人情報の機密保持を徹底することは社会的責務であると考えています。

このような状況の中で、当社は「個人情報保護ポリシー」を定め、役員および従業員一同これを遵守するよう周知徹底することにより、お客様の大事な情報を託すにふさわしい住宅建設会社であるべく努力してまいります。

1.個人情報の取扱い

- (1) 当社がお客様から受託する業務で個人情報を取扱う場合、機密保持、返却、廃棄等について定め、それに従います。
- (2) 当社が個人情報を外部へ預託する場合、個人情報の保護を徹底させ、適正な管理を実施させます。
- (3) 当社が個人情報を直接収集する場合、その利用目的を明確にし、本人の同意を得た範囲でのみ利用します。

2.個人の権利の尊重

当社が保有する個人情報の開示、訂正、削除を本人から求められた場合、合理的な期間内で対応します。

3.個人情報の適正な管理

当社は、取扱う個人情報に対してセキュリティ対策等の安全対策を実施し、不正アクセス、紛失、破壊、漏えい、改ざんを防止することに努めます。

4.法令・規範の遵守

当社は、個人情報に関する法令およびその他の規範を遵守します。

5.継続的見直し

当社は、個人情報の取扱いに問題点がないか適宜見直し、継続的な改善を行ってまいります。

2005年4月1日
株式会社 デザオ建設
代表取締役 出竿 賢治

● デジタル化の取り組み

営業に関する基幹システムを導入しており、施主情報をはじめとする情報の社内管理は営業管理システムで行うとともに、営業活動における顧客同行状況の見える化も営業管理システムで行っている。また、現場工事の管理アプリを導入し、現場監督の業務効率化と協力業者との情報共有を図っている。システムは承認レベルを設定することでアクセスや情報処理時の管理を行っている。

■ 社会貢献活動

● 地域交流への貢献

- ・2024年11月に京都市産業観光局クリエイティブ産業振興室とのコラボ企画で、北野展示場つなぐモデルハウス「とこしえ」にて伝統工芸ワークショップを開催した。



(出典: デザオ建設 HP)

- ・B.LEAGUE京都ハンナリーズのブロンズパートナーとしてスポーツ振興に貢献しており、幼稚園・小学生のバスケットボールクリニックの開催、ミニゴールの贈呈、応援自販機の設置(本社、都大路展示場)、献血・ハンナリーズ協賛・チャレンジ体験受入などを支援している。

(2)社会経済面での活動

■ デザオ建設協力業者会を通じた協力企業との取り組み

デザオ建設は60年以上にわたり地域に根差して注文住宅を始めとした建設事業を展開しており、建築資材の調達や解体、足場、左官や内装など各工程において地元中小企業を中心に多くの発注を行ってきた。同社は連携している協力会社を安全衛生協議会のメンバーとし、またその中でも特に強い協力的関係にある協力会社をデザオ建設協力業者会の会員としている。安全衛生協議会に加盟している協力会社は現在150社にのぼっており、総会を年1回開催、その際に特に素晴らしい仕事をした協力業者数社を表彰するなど、加盟会社における各工程の現場および従業員の安全を確保するノウハウの共有、作業品質の高度化と加盟会社同士の連携強化につながっており、この取り組みを通じて同社の発注総額の約9割は安全衛生協議会加盟の協力会社となっている。

資材調達においては公平、公正な姿勢で広く調達活動を展開し、取引先選定にあたっては品質、安全、コスト、納期に加え、環境対応、労務政策、技術力、資金力、事業者としての社会的信用及び継続的な改善に取り組む姿勢、経営状況等を総合的に勘案している。

新規取引においては、ISO9001 の取り組みに際して制定している新規取引先選定評価表に基づき工事部門長が面接により可否を評価し、最終品質管理部門長が承認する形としている。また、完工現場ごとに重要工程（14 工種）の業者評価を行い、基準以下の協力業者については是正書を発行、是正処置報告書を確認し工事品質管理部門長が承認しなければ規定により取引停止となる場合がある。

デザオ建設は、中小協力会社との品質・安全性向上の取り組みを通じて協力会社も含めた成長発展を目指すとともに、地域に良質な住宅を供給している。

(3)自然環境面での活動

■ 環境負荷軽減への取り組み

● KES 認証取得

デザオ建設は環境保全への取り組みを社内外に示すべく、2008 年に KES 認証を取得するとともに、環境宣言を制定した。

環境宣言

基本理念

株式会社デザオ建設は地球環境の保全をより高き社会への貢献と捉え、社員一人一人が意識改革を持って環境負荷の低減及び環境保護に取り組み、より高き自己の造成へと発展させ、より高き目標への挑戦に向けて、全社を挙げて社是の精神のように邁進し地球環境との調和を目指します。

方針

株式会社デザオ建設は当社の総合建設業に係わる活動、製品及びサービスの環境影響を低減するために次の方針に基づき環境マネジメント活動を推進して地球環境との調和を目指します。

- 1、当社の総合建設業に係わる活動、製品及びサービスに係わる環境影響を常に認識し、環境汚染の予防及び環境保護を推進するとともに、環境マネジメント活動の継続的改善を図ります。
なお、環境保護には持続可能な資源の利用、気候変動の緩和及び気候変動への適応、並びに生物多様性及び生態系の保護を含みます。
- 2、当社の総合建設業に係わる活動、製品及びサービスに係わる環境関連の法的及びその他の要求事項を順守いたします。
- 3、当社の総合建設業に係わる活動、製品及びサービスに係る環境影響のうち、以下の項目を環境管理重点テーマとして取り組みます。
 - (1) 環境商品の販売
 - (2) 契約顧客様への情報提供
 - (3) 地域行事や祭りの積極的支援
 - (4) 中学生受入活動
 - (5) 清掃活動
- 4、一人ひとりが環境負荷低減活動を積極的に実践できるように、この環境宣言を組織の全員に周知するとともに一般の人々が入手できるようにします。
- 5、京のアジェンダ21フォーラムのパートナーシップに基づく地域の環境改善活動に積極的に参画します。

上記の方針達成のために、目標を制定し、定期的に見直し環境マネジメント活動を推進します。

制定日 2008年 6月1日
改訂日 2016年 7月1日
株式会社デザオ建設
代表取締役社長 出竿 賢治

(出典:デザオ建設 HP)

- 省エネルギーへの取り組み

本社は全フロア LED となっている。デザオ建設の社用車について、本社ではリース契約の 1 台(日産リーフ)、北野展示場の軽バン 2 台について EV 車を使用中であり、従業員個人が通勤時等に使用する家用車の環境対応に関する基準の見直しも検討している。また、同社では京都市の「エコドライブ推進事業所」に登録しており、車移動時の省エネ運転やアイドリングストップの削減などエコドライブを推進している。

建設現場においては木材のプレカットでの仕入により配送に伴う CO2 排出を抑えており、集成材は国内産木材の利用を増やしていく取組みを進める意向である。また、現場の工程管理にシステムを導入しており、ペーパーレスに加えて現場監督者等の移動を少なくすることで移動時の CO2 排出を抑制している。さらに、建設工程においては重機やトラックのアイドリングストップの励行を指導していくとともに、地域の協力企業に発注することで協力企業の移動において車両の排気ガスに含まれる CO2 や大気汚染物質の排出抑制につなげていく。

2013 年 3 月に第 2 ガレージ屋上に太陽光発電装置 (19.38kWh) を設置しており、発電した電力は売電している。また、CO2 排出量算定システムを導入し、同社が所有する北野展示場の CO2 排出量を算定しており、事務所も含めた CO2 排出量の計測を 2 年以内に開始し、3 年以内に CO2 排出量削減目標も立案する予定としている。

- 廃棄物削減、資源循環への取り組み

- 資源リサイクルの取り組み

デザオ建設は廃棄ユニフォームのリサイクルを支援している。

使用済みとなったユニフォームは産業廃棄物となり、廃棄物処理法を始め法令に基づき廃棄処理しなければならないが、同社は BRING UNIFORM (株式会社 JEPLAN 運営) のリサイクルシステムを活用し、同社で発生した使用済みユニフォーム (2024 年回収量 107.5 kg) をリサイクルしてユニフォームの再資源化を支援した。



(出典: デザオ建設 HP)

- 建設現場での分別回収、産業廃棄物の適正処理

建設現場から発生する廃棄物は分別収集を行い燃えるゴミ、プラスチック・ペットボトル等リサイクル可能な物、産業廃棄物に分別してリサイクルまたは廃棄処理を行っている。産業廃棄物に関しては指定業者にて運搬廃棄を行いマニフェスト書類にて管理を行っている。

また、使用する木材はプレカットにより現場に調達することで木材の廃棄自体を抑えている。

3. インパクトの特定

(1) UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定

デザオ建設が行う事業活動について UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて分析を行い、同社事業について「建築物の建設業 (ISIC: 4100)」を適用し、ポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトについて抽出した。なお、同社は不動産売買並びに仲介事業を行っているが、同社が行う事業ごとの規模等に鑑みてインパクトの特定に際して当該事業は抽出していない。

また、上記のインパクト分析に加えて、同社のホームページ、同社からの資料提供および同社へのヒアリング等からグループ会社含めたサステナビリティに関する取り組みを分析するとともに、地域特性や業界・市場動向等の個別要因を勘案し、以下のとおりインパクトエリア/トピックを追加、削除した。

【追加・削除したインパクトエリア/トピックとその理由】

	インパクトエリア/トピック	PI/NI	理由
追加	教育	PI	各種資格取得費用の会社負担や資格手当の支給など人材育成の取り組みを積極的に行っているため。
	ジェンダー平等	NI	業界平均を超える女性雇用を行っており、時短勤務など仕事を続けやすい制度を整備しているため。
	年齢差別	NI	定年再雇用の取り組みを積極的に行っているため。
	気候の安定性	PI	ZEH 住宅やパッシブデザインなど、省エネから CO2 排出削減につながる住宅供給を積極的に行っているため。
削除	現代奴隷	NI	強制労働につながる事業活動は行っていないため。
	自然災害	NI	持続不可能な土地利用が含まれる可能性のある事業活動は行っておらず、災害の発生につながるものではないため。
	エネルギー	NI	エネルギーへのアクセスが損なわれる可能性のある事業活動は行っていないため。
	文化と伝統	NI	住宅建築時は法令に基づく必要な調査・確認を行っており、文化遺産の保存を損なうような開発を行っていないため。
	賃金	NI	同社の賃金は業界同規模企業の水準と比較して高い水準にあり、不規則な収入となっていないため。
	インフラ	PI	同社の事業は輸送システムや送電網、道路や橋梁などの建設や利便性向上等に関連しないため。
	水域	NI	水域を脅かすような事業活動は行っていないため。
	土壌	NI	土壌汚染につながるような事業活動は行っていないため。
	生物種、生息地	NI	生物種や生息地を脅かす事業活動は行っていないため。

(2)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

上記 (1)UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析、(2)個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定を通じて、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は以下のとおりとなった。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア/トピック	インパクト分析		個別要因加味後	
		PI	NI	PI	NI
社会	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		●		●
	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				
	雇用	●		●	
	賃金	●	●	●	
	社会的保護		●		●
ジェンダー平等				●	
民族・人種平等		●		●	
年齢差別				●	
その他の社会的弱者		●		●	
社会経済	法の支配				
	市民的自由				
	セクターの多様性				
	零細・中小企業の繁栄	●		●	
	インフラ	●			
経済収束					
自然環境	気候の安定性		●	●	●
	水域		●		
	大気		●		●
	土壌		●		
	生物種		●		
	生息地		●		
	資源強度		●		●
	廃棄物		●		●

【サステナビリティ活動とインパクトエリア/トピックの関連】

サステナビリティ活動	インパクトエリア/トピック	関連するSDGs 項目
<ul style="list-style-type: none"> 働き方改革、ワークライフバランスの取り組み 労働安全の取り組み 	NI: 健康および安全性	
<ul style="list-style-type: none"> 顧客のニーズに応じた高品質の家づくりと顧客満足の高いアフターフォローの取り組み 	PI: 住居	
<ul style="list-style-type: none"> 資格取得費用の会社負担や CS・ES 研修など人材育成の取り組み 	PI: 教育	
<ul style="list-style-type: none"> DE&I 推進の取り組み 	PI: 雇用 NI: ジェンダー平等、民族・人種平等、年齢差別、その他の社会的弱者	   
<ul style="list-style-type: none"> 業界の同規模企業の平均水準以上の賃金支給と役職手当、資格手当による収入増加の取り組み 資格手当の支給 	PI: 賃金	 
<ul style="list-style-type: none"> 各種福利厚生への取り組み 会社が必要とする資格取得・更新費用の会社負担 	NI: 社会的保護	 
<ul style="list-style-type: none"> デザオ建設協力業者会を通じた協力企業との取り組み 	PI: 零細・中小企業の繁栄	
<ul style="list-style-type: none"> ZEH 住宅提供の取り組み 	PI: エネルギー、気候の安定性	
<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーへの取り組み 	NI: 気候の安定性、大気	  
<ul style="list-style-type: none"> 資源リサイクルの取り組み 建設現場での分別回収、産業廃棄物の適正処理の取り組み 	NI: 資源強度、廃棄物	 

4. KPI の設定

本ファイナンスにおける KPI(重要な管理指標)について以下のとおり設定した。2030 年度以降の目標については、直前の実績を踏まえて再度の目標設定を行う。

(1)社会面

インパクトエリア/トピック	健康および安全性 (NI)	
取り組み内容	・ワークライフバランスの推進	
設定した KPI	・2030 年度までに年間休日を 120 日以上にする。	
関連する SDGs ターゲット	<p>8.5: 2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</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>	

インパクトエリア/トピック	教育 (PI)	
取り組み内容	従業員の人材育成の取り組み	
設定した KPI	下記の資格等取得目標を参照。	
関連する SDGs ターゲット	<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全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p>	 

【資格等取得目標】

資格等名称	資格等取得目標(単位:人)		
	2025 年 6 月時点	2030 年までの増員目標	合計
1 級建築士	6	3	9
2 級建築士	21	4	25
1 級建築施工管理技士	7	4	11
2 級建築施工管理技士	5	5	10
宅地建物取引士	7	3	10
インテリアコーディネーター	11	2	13

インパクトエリア/トピック	雇用 (PI)、ジェンダー平等 (NI)
取り組み内容	女性活躍の推進
設定した KPI	2030 年度までに女性管理職 3 名以上とする。 (2025 年 9 月現在 0 名)

関連する SDGs ターゲット	<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>8.8: 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>	  
-----------------	---	---

(2)社会経済面

インパクトエリア/トピック	零細・中小企業の繁栄 (PI)	
取り組み内容	協力会社との共存共栄の取り組み	
設定した KPI	・2030 年度までにデザオ建設協力業者会の参加企業を 160 社とする。 (2025 年 3 月現在 150 社)	
関連する SDGs ターゲット	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。	

(3)自然環境面

インパクトエリア/トピック	エネルギー (PI)、住居 (PI)、気候の安定性 (PI)	
取り組み内容	環境負荷軽減への取り組み	
設定した KPI	<p>同社施工の住宅について ZEH 達成率※を 2030 年度までに 75%とする。 (2024 年度 48%)</p> <p>※ ZEH 認定取得および ZEH 相当 (認定未取得だが ZEH 基準を満たす住宅)の割合</p>	
関連する SDGs ターゲット	<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>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)および適応の能力を強化する。</p> <p>13.3: 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</p>	 

以下の各項目についてはインパクトを特定しているが、それぞれに十分な取り組みを行っているため KPI を設定しない。

インパクト	KPI 設定しない理由
PI: 賃金	業界同規模の平均水準以上の賃金水準であり、資格手当や役付手当など収入増加への取り組みを十分行っているため。
NI: 社会的保護	各種福利厚生や資格取得費用の会社負担など、従業員の生活安定への取り組みをすでに十分行っているため。
NI: 民族・人種平等、年齢差別、その他の社会的弱者	外国人材の採用、定年再雇用、法定雇用を充足する障がい者雇用など多様な人材の活用に適切に取り組んでいるため。
NI: 気候の安定性	事務所、モデルハウスにおいては LED 照明の設置や CO2 排出量算定ツールの導入による排出量計測、EV 車導入など CO2 排出削減の取り組みを行っており、建設現場においてもプレカットによる資材配送の効率化や工程管理システムによるペーパーレス・従業員の車両移動減少、地元協力企業への積極発注等により CO2 排出削減を適切に行っているため。
NI: 大気	EV 車の導入やエコドライブ、建設資材のプレカットによる配送効率化や建設重機のアイドリングストップ、工程管理システムによる従業員の車両移動減少など大気汚染物質の排出抑制の取り組みを適切に行っているため。
NI: 資源強度、廃棄物	ユニフォームリサイクルや、廃棄物の分別、再利用、再資源化に適切に取り組んでおり、また産業廃棄物の廃棄時は法令に基づき適切に処理しているため。

5. 管理体制およびモニタリング

(1)サステナビリティ管理体制

デザオ建設が本ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役の出竿賢治氏が最高責任者となり、事業推進室 室長の中津慶介氏および事業推進室を中心として自社の事業活動とインパクトリーダーや SDGs との関連性について検討したうえで KPI を設定した。

本ファイナンスの実行後も、以下の管理体制に基づき KPI の進捗管理を行うとともに、全従業員が一丸となって KPI 達成に向けた活動を行っていく。

最高責任者	代表取締役 出竿 賢治
管理責任者	執行役員 事業推進室 室長 中津 慶介
担当部署	事業推進室

(2)京都中央信用金庫によるモニタリング

本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、デザオ建設と京都中央信用金庫が定期的に会合の場を設けて情報共有する。情報共有については少なくとも年に 1 回実施するほか、日ごろの情報交換や営業活動を通じて実施する。

京都中央信用金庫は、KPI の達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京都中央信用金庫が持つネットワークから外部の資源とマッチングすることで KPI の達成をサポートする。事業環境の変化等により当初設定した KPI を見直す必要がある場合は、同社と協議して再設定を検討する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、京都中央信用金庫がデザオ建設から依頼を受けて実施したものです。
2. 京都中央信用金庫は、デザオ建設から供与された情報と、京都中央信用金庫が独自に収集した情報に基づき、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」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」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。

<本件に関するお問い合わせ先>

京都中央信用金庫

総合企画部 担当 宮本

京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町 91

TEL 075-223-8385