

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社拓匠開発ホールディングスに対する ポジティブインパクト評価に係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社千葉銀行が実施する株式会社拓匠開発ホールディングスに対するポジティブインパクト評価（PI評価）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9月30日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社拓匠開発ホールディングスに対する
ポジティブインパクト評価

貸付人：株式会社千葉銀行

評価者：株式会社ちばぎん総合研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本評価は、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、千葉銀行が株式会社拓匠開発ホールディングス（「拓匠開発ホールディングス」）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評価（PI 評価/千葉銀行が評価対象企業に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）として実施する複数のファイナンスで参照することのできる枠組み、及び他金融機関においても、千葉銀行の評価対象企業に対する PI 評価を参照し、PIF として複数のファイナンスが実施可能な枠組み）について、株式会社ちばぎん総合研究所による分析・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。千葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、ちばぎん総合研究所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、千葉銀行及びちばぎん総合研究所にそれを提示している。なお、千葉銀行は、本評価実施に際し、①中小企業基本法及び信用保証協会法に定める「中小企業者」に該当しない企業である。②全てのインパクトエリア/トピックの分析に耐えうる情報開示や体制がある（公募債の発行があること等が目安）。の 2 つの項目のうち 1 つでも該当しない場合は中小企業としている。

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 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みてもわかるとおり、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. 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。

千葉銀行及びちばぎん総合研究所は、本評価を通じ、拓匠開発ホールディングス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、拓匠開発ホールディングス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。

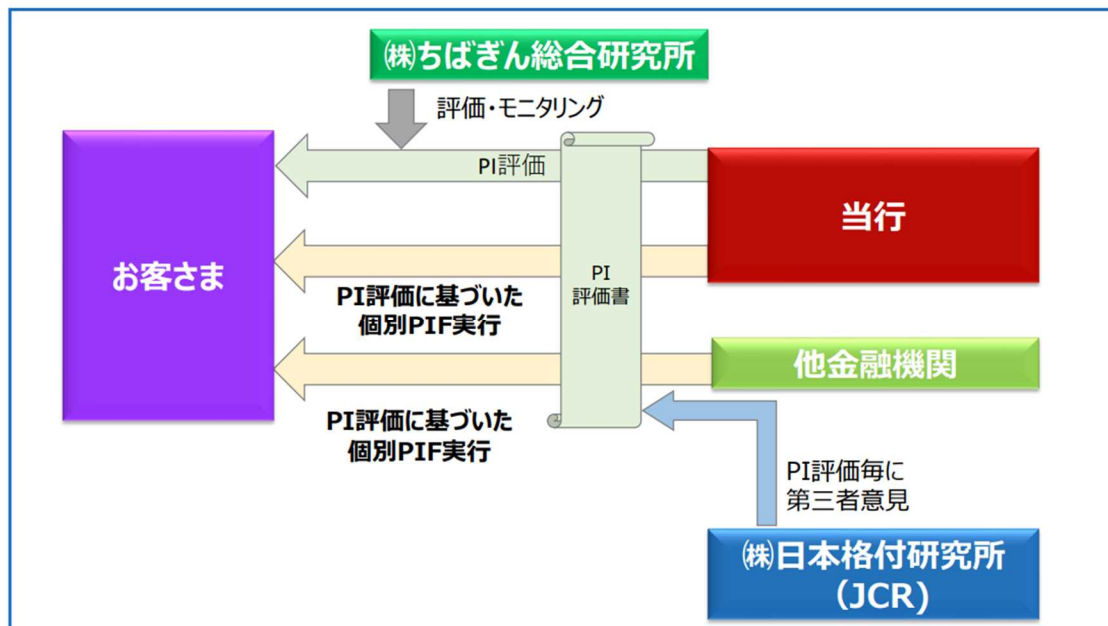
PIF 原則 2

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。

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。

JCR は、千葉銀行が PI 評価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) 千葉銀行は、本評価実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：千葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、千葉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、千葉銀行からの委託を受けて、ちばぎん総合研究所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、全てちばぎん総合研究所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。

本評価では、ちばぎん総合研究所が、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、本評価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、本評価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。本評価は、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拓匠開発ホールディングスから貸付人である千葉銀行及び評価者であるちばぎん総合研究所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、本評価の評価・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、本評価は、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

日野 響

日野 響



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、明示的であると暗示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、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 (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

株式会社拓匠開発ホールディングス
ポジティブインパクト評価書

2024年9月30日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行が株式会社拓匠開発ホールディングス（以下、「拓匠開発ホールディングス」）に対してポジティブインパクト評価（P I 評価）を実施するにあたって、拓匠開発ホールディングスの事業活動が自然環境・社会・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・評価するものである。

P I 評価の有効期限は、「P I 評価書の納品後3年間」または「P I 評価書納品後に取り組んだ個別ポジティブインパクトファイナンス（P I F）の融資期限」のいずれか遅い方までとする。

この分析・評価は、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国際環境計画・金融イニシアティブ（U N E P F I）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及びE S G金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則った上で、ちばぎん総合研究所が千葉銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要

千葉市に本社を構える拓匠開発ホールディングスは、千葉県北西部を中心に宅地開発や住宅販売を展開する「拓匠開発グループ」のホールディングス企業である。グループの中核は土木・建築事業を担う株式会社拓匠開発（以下、「拓匠開発」）であり、4,000区画を超える宅地造成の実績を持ち、用地の仕入れから住宅設計、施工、アフターサービスに至るまでグループ内で一気通貫で手掛けている。街づくりのエキスパートとして、住民同士のコミュニケーションが自然と生まれるような「環境」を整える工夫を巡らせており、住民が気軽に立ち寄れるツリーハウスのあるカフェやベーカリーの運営なども行っている。

拓匠開発グループによる街と一体化した不動産開発は、高い評価を受けており、「平屋の街をつくる。」や「Tiny Bakery トイト」など多くのプロジェクトでグッドデザイン賞を獲得している。創業は1988年であり、300年続いた江戸幕府を目指し、経営幹部と若手をつなぐ組織体制を構築するなど、従業員の個性や発想力を活かした企業経営を進めている。

会社概要

企業名	株式会社拓匠開発ホールディングス
所在地	千葉県千葉市中央区弁天2丁目20番20号
資本金	7,000万円
設立	2024年7月5日
グループ事業内容	宅地開発、住宅建築（分譲・注文）、住宅販売、中古再販、注文リノベーション、収益不動産売買、不動産仲介、飲食店舗
従業員数	140名（2024年9月現在、グループ企業含む）



（出所：拓匠開発ウェブサイト、
以下記載のない画像は同じ）

「平屋の街 施工例」



「Tiny Bakery トイトみずき」



グループ沿革

年月	概要
1988年9月	千葉県千葉市に「株式会社拓匠開発」を設立
2010年10月	「モリニアル」シリーズの分譲・販売を開始
2012年8月	「グディーズエステイトアンドマネージメント株式会社」(現 株式会社Good and)を設立
2015年10月	カフェ&コミュニティスペース「椿森コムナ」をオープン
2016年2月	福岡営業所(現 福岡支店)を設立
2018年6月	野田市の自社分譲地にベーカリー「Tiny Bakery トイトみずき」をオープン
2018年6月	千葉公園で「YohaS vol.0」を開催(2024年現在7年連続開催中)
2020年7月	「Goodies株式会社」を設立
2020年11月	「Urban MTB Festival in 千葉公園」を開催
2021年1月	「椿森コムナ」をリニューアルオープン
2021年4月	千葉市花見川区の自社分譲地に「Tiny Bakery トイトさつき(2号店)/平屋びと」をオープン
2021年5月	新社屋「THE CABINETS」を開設
2022年10月	新社屋兼商業施設「the RECORDS/the RECORDS Diner」を開設・開業
2023年4月	YohaSアリーナ～本能に、感動を。～(千葉公園総合体育館)の供用を開始 ※命名権を取得
2024年4月	千葉公園賑わいエリア“芝庭”内にイベント&レンタルスペース「YohaSの寺子屋」をオープン
2024年4月	南房総市白浜にガーデンリゾート「白浜コムナ」をオープン
2024年7月	ホールディングス体制に移行

受賞歴

年月	概要
2014年10月	「ツリーハウスの街」、「平屋の街をつくる。」グッドデザイン賞を受賞
2016年10月	「モリニアル都賀」、「椿森コムナ」グッドデザイン賞を受賞
2016年12月	千葉元気印企業大賞優秀経営賞を受賞
2017年10月	「オオソラモ野田みずき」グッドデザイン賞を受賞
2018年10月	「SORA no MACHI」グッドデザイン賞を受賞
2019年10月	「アラ・ラ若葉桜木」グッドデザイン賞を受賞
2019年11月	「椿森コムナ」千葉市都市文化賞グランプリ、「YohaS」が景観まちづくり部門優秀賞を受賞
2019年12月	「YohaS」千葉元気印企業大賞地方創生賞を受賞
2020年10月	「Tiny Bakery トイトみずき」グッドデザイン賞ベスト100を受賞
2021年10月	「THE CABINETS」、「Tiny Bakery トイトさつき・平屋びと」グッドデザインを受賞
2021年11月	「THE CABINETS」日本空間デザイン賞Long Listを受賞
2022年1月	「THE CABINETS」千葉市都市文化賞の建築文化部門景観広告部門優秀賞を受賞
2022年10月	「オオソラモ土気」グッドデザイン賞を受賞
2023年1月	「オオソラモ土気」千葉市都市文化賞景観まちづくり部門優秀賞を受賞
2023年3月	千葉県優秀企業経営者表彰知事賞(最優秀経営者賞)を受賞
2023年8月	「the RECORDS」日本空間デザイン賞銀賞、サステナブル空間賞を受賞
2023年10月	「the RECORDS」、「YohaS」グッドデザイン賞を受賞
2023年12月	「the RECORDS」RENOVATION OF THE YEAR 2023無差別級部門最優秀賞を受賞
2024年1月	「the RECORDS」千葉市都市文化賞グランプリ賞を受賞
2024年3月	「the RECORDS」千葉県建築文化賞一般建築物の部優秀賞を受賞

【ホールディングス体制】



拓匠開発ホールディングスによる統括のもと、それぞれの事業領域を活かした多角的な建設・不動産事業をグループ一体で展開している。

- ・メインの「宅地分譲事業」や「住宅販売事業」では、拓匠開発が仕入れや造成、施工、販売などを担っている。

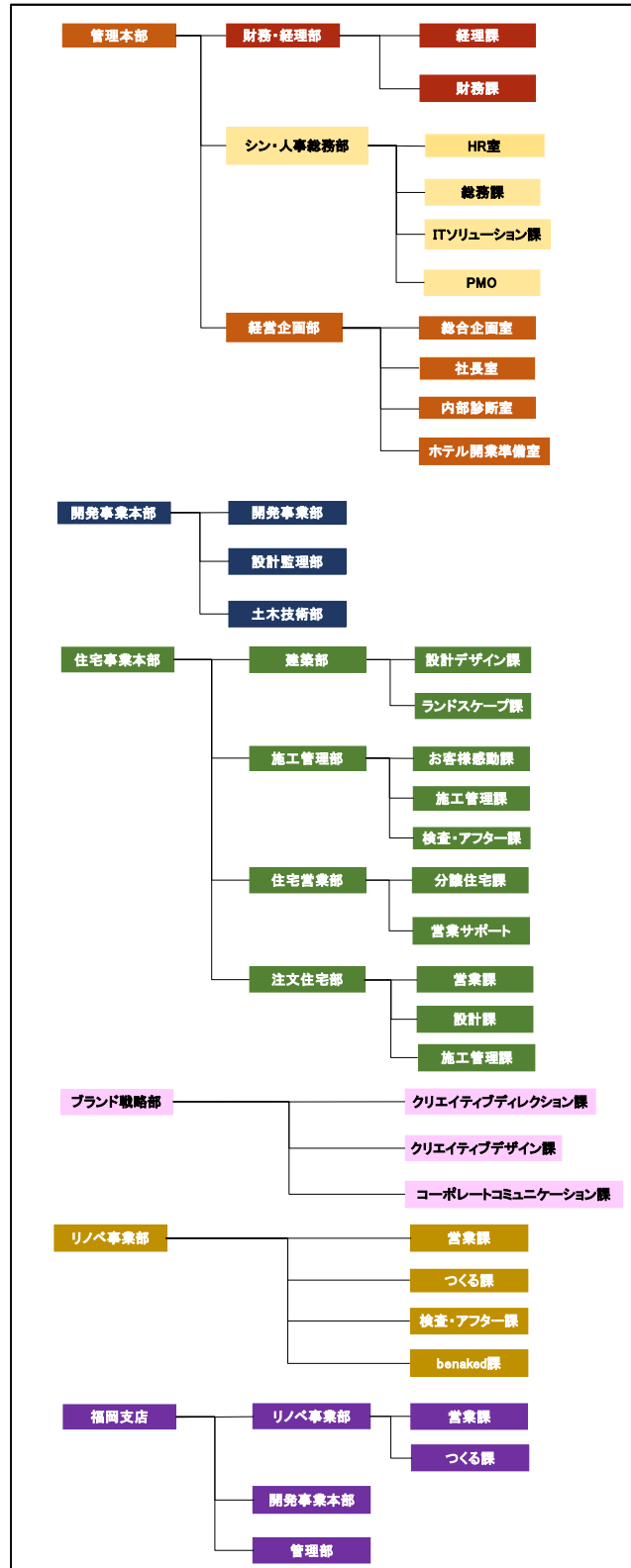
- ・「飲食・店舗事業」では、拓匠開発が開発した店舗や施設をGoodies株式会社（以下、「Goodies」）とUMICO株式会社（以下、「UMICO」）が管理・運営している。

- ・「収益不動産事業」では、グループで保有する不動産を株式会社Good andが管理している。

- ・「不動産仲介事業」では、ハローはちどり不動産株式会社が、主に拓匠開発が建築・購入した不動産の売買仲介を行っている。

【社内体制】

管理本部、開発事業本部、住宅事業本部、ブランド戦略部、リノベ事業部、福岡支店の機能に大別されている。各機能を連動させて、土地の仕入れから建築、アフターサポートまで統括することで多様化する顧客ニーズにスピーディかつきめ細やかに対応している。自社でブランド戦略部を擁し、高いデザイン性や顧客分析力を活かしたブランディングを強みとしている。



【グループの事業内容】

○宅地開発事業

拓匠開発グループのメイン事業であり、主に千葉県北西部エリアで仕入れた土地を宅地へ造成して、エンドユーザー向けに分譲販売を手掛けるほか、ハウスメーカーやパワービルダー向けに販売している。

土木工事業者として1988年にスタートした拓匠開発グループは、長年培ってきた土木工事に関する高い技術力や豊富なノウハウを有する。測量や造成など各部門に専門技術者を配置し、崖地や法地、軟弱地盤など困難な宅地開発を数多く実現してきた。また、宅地造成後の企画から分譲、建築設計、施工、アフターサービスに至るまでグループ内での一気通貫体制を構築しており、宅地有効率を最大化した土地活用計画を迅速に実行することができる。高い技術力や最終的な街づくりに至るまでの実行力といった強みを活かして、これまでの造成実績は累計4,000区画を超える。



○戸建建築・販売事業

宅地開発事業で培った基盤を活かして、主に分譲住宅の建築・販売を手掛けている。

取り扱うブランドは、街のどこにいても豊かな緑を感じられる「モリニアル」、アーバンライフをシンプルかつコンパクトに提案する「アラ・ラ」、匠の技でこだわり抜いた上質さを持つ「TAKUMI」、など豊富である。いずれのブランドもデザイン性の高さや住み心地の良さにこだわった優れた住まいとなっている。これらの強みから、これまでの累計販売戸数は650戸に上る。

2012年からは、日本の伝統家屋である平屋の家づくりに注力している。連棟の美学を大切に、街並みの美しさによって人々の感性を震わせる低層平屋生活を提供しており、平屋住宅メーカーのリーディングカンパニーとして知名度を高めている。



○リノベーション事業

主に中古マンションのリノベーション再販を手掛けている。リノベーションにあたっては、配管や配線といった重要インフラを独自の適合基準に沿って整備・点検し、家事動線に配慮しつつ、ライフスタイルの変化に可変対応できる間取りに仕上げていく。24時間365日受付の窓口「TAKUSHO ホームレスキューサービス」を設置するなどアフターサポートも手厚い。これらの強みから、これまでの累計販売実績は300戸を超える。



before

中古マンションを購入して自分好みにリノベーションしたい顧客向けには、フルオーダーリノベーションサービス「b e n a k e d」を用意している。物件探しから設計、施工、引き渡しに至るまで、顧客一人に対して専属の設計士がサポートするワンストップサービスで、顧客のライフスタイルに沿ったオンリーワンの住まいづくりを実現している。



after

○収益不動産事業

外部の管理業者と連携しながら、グループで保有する市内の賃貸マンションや店舗、駐車場など7物件の管理を手掛けている。また、グループ一体で進める千葉公園エリアの街づくりの実現に向けて、周辺不動産の情報収集に特化して活動している。

○不動産仲介事業

グループで取り扱う不動産を中心に売買仲介を手掛けている。グループ全体で積み上げてきた実績や信頼から、拓匠開発オーナーが住み替えや売却を検討する際の一番の窓口となっており、これまでの売買仲介実績は累計120件に上る。

○飲食・店舗事業

地域資源を最大限活用して、地域住民が気軽に立ち寄って自然とコミュニティが生まれる施設を開発・運営している。Goodiesがツリーハウスカフェ「椿森コムナ」や地域のランドマークであった旧ビジネスホテル（パークサイドホテル）をコンバージョンした商業施設「the RECORDS Diner」、ベーカリー「Bakery トイット」などを、UMICOがレストラン「オードリー・キッチン」を、拓匠開発がガーデンリゾート「白浜コムナ」を運営している。

運営施設一覧

施設名	ジャンル	所在	運営元
椿森コムナ	カフェ	千葉県千葉市中央区椿森1-21-23	Goodies株式会社
the RECORDS Diner	商業施設	千葉県千葉市中央区弁天3-2-18	Goodies株式会社
Bakery トイット	ベーカリー	千葉県千葉市中央区弁天3-2-18 ほか2店舗	Goodies株式会社
オードリー・キッチン	レストラン	千葉県南房総市白浜町白浜3555-1	UMICO株式会社
白浜コムナ	宿泊施設	千葉県南房総市白浜町白浜3555-1	株式会社拓匠開発

(2) サステナビリティ

○経営理念

拓匠開発ホールディングスの経営理念は、「本能に、感動を。」である。一人ひとりの個性をなによりも大切にしており、従業員の発想力や完遂力を活用して新しい価値や感動を提供するという強い信念を掲げている。

「発想力×やっちゃう力×とことん力=拓匠力」という原動力のもと、常に独創的で付加価値の高い物件やサービスの提供に努めており、多様に変化する顧客の価値観やライフスタイルに応え続けている。

【経営理念】



拓匠の原動力

発想力 × やっちゃう力 × とことん力

= 拓匠力

人生を、匠に拓き、導く力

発想力

まず考えるべきは目指すべき理想のゴール。そこから逆算し、ゴールに辿り着くための道筋を考える。セオリー通りの考えから、逆転の発想まで。あの手この手、なんでもござれ。アイデア豊富な人生に、行き詰まりはない。

やっちゃう力

固定観念にとらわれず、やっちゃう道を選ぶ。こんなこと本当にやっちゃっていいのかな？ そんなことを、真顔で聞くな。

とことん力

やれるまでやる。可能性と成功をどこまでも愚直に信じて、やり続ける。いわゆる世の中で言われる「実行力」よりも、高い挑戦心と熱量が、ここにはある。

品質基準

これ、おもろいか？

拓匠の

おもろい

とは？

- お** オリジナリティがある、独自性がある
Something new, Something different
- も** 燃える、心が震える、わくわくする
- ろ** ロマンがある、夢がある
- い** 粋で、人情味があり、色気、美しさがある

人生を、たくみに拓く12のこと

- 1 ちがいを、ちからに。
- 2 すぐに、はじめよう。
- 3 いつも隣に、サードアンサーを。
- 4 どんな立場も、当事者だ。
- 5 Be the Cockroach
- 6 美意識を、磨け。
- 7 礼儀を欠いては、生きていけない。
- 8 義理は大切。愛はもっと大切。
- 9 迷ったら、やっちゃいな。
- 10 たましいから、たのしいか。
- 11 苦しい場面こそ、笑え。
- 12 Choose your own adventure

①地域社会・経済への貢献

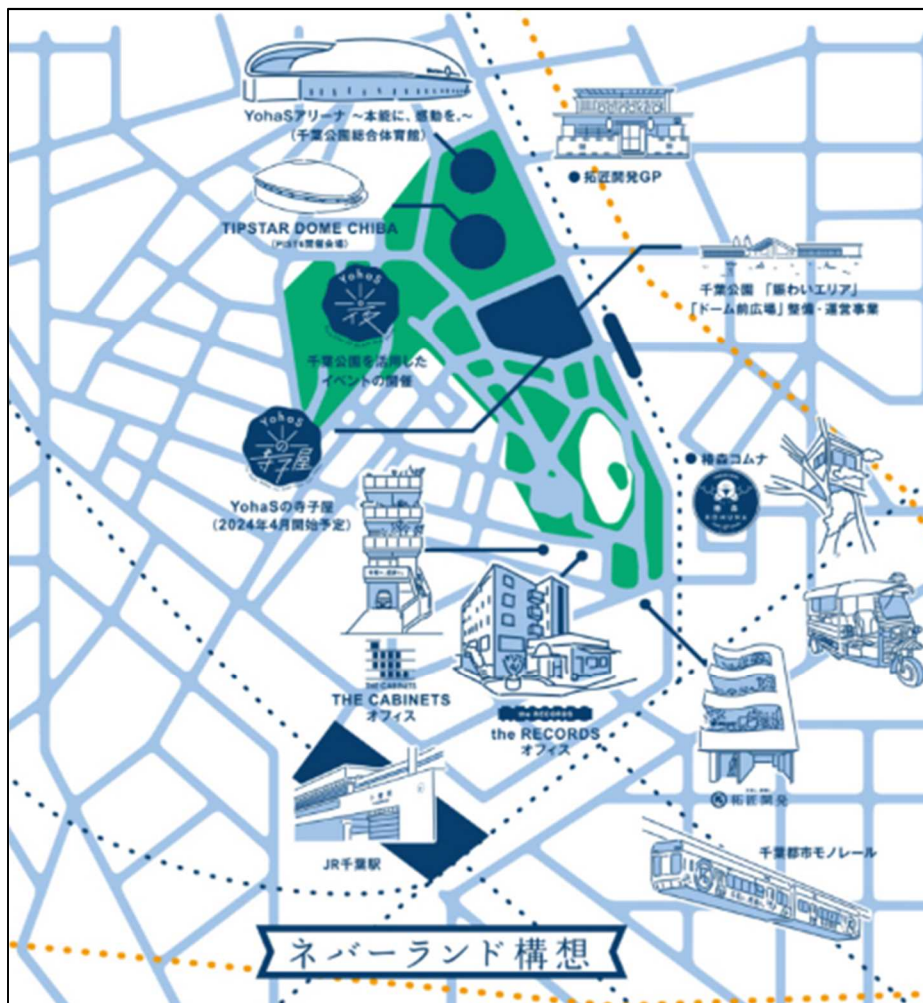
○ネバーランド構想

千葉公園至近に事業拠点を構える拓匠開発ホールディングスは、地域密着型の不動産ディベロッパーとして同公園エリアの空間づくりに注力し、一帯を魅力的な街へ進化させるプロジェクト「ネバーランド構想」を推進している。

千葉公園は、春の桜や夏のオオガハス、秋の紅葉など四季の自然とふれあえ、ボート遊びや様々なスポーツが楽しめる約16haの総合公園である。JR千葉駅の北東約600メートル（徒歩10分）の都心部に位置し、千葉のセントラルパークとも呼ばれ親しまれている。

プロジェクトでは、その千葉公園が持つ自然や景観などの魅力を活かして新たな価値を生み出し、周辺を地域のコミュニティやビジネスの持続的な交流が図れる拠点へと成長させることを目的としている。これまでに進めてきた取り組みは、森を活かしたツリーハウスカフェの開発や既存ホテルの商業施設への再生といったハード面から、オオガハスや雨をテーマとしたアートフェスの開催などソフト面に至るまで、多岐に渡る。千葉公園を核に“終わりのない”街づくりを進める構想であり、社内外の多彩なアイデアを源泉に、今後もさらなる広がりを目指している。

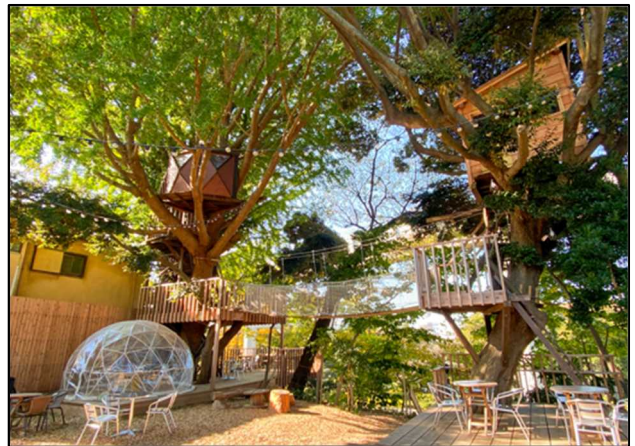
また、千葉公園では、千葉市による公募設置管理制度（Park-PFI）『千葉公園「賑わいエリア」 「ドーム前広場」整備・運営事業』が進められており、拓匠開発は株式会社大和リースを代表とする事業選定者に選出され、デザイン監修として参画している。



<ネバーランド構想を構成する施設やイベント>

・椿森コムナ

千葉公園の目の前の住宅街に残された小さな森にツリーハウスやタイニーハウス(小屋)、エアストリーム(キッチンカー)などを設置し、老若男女問わず楽しめるコミュニティスペースを形成している。米オレゴン州の都市ポートランドの「人と環境にやさしい街」を参考に企画・設計し、既存樹木を活かしつつ、グループが取り扱う建築現場の残材などを有効利用して2015年にオープンした。「価値がない」と見放されていた土地や樹木に地域活性化に資する交流拠点という新たな価値を与えている。



・YohaS(ヨハス)

毎年6月に開催されるオオガハスをテーマにした夜のアートフェスで、「夜間の経済・文化活動の振興(ナイトタイムエコノミー)」に繋がるものとして、千葉公園の活性化を目的に千葉市と共催している。アートパフォーマンスやライトアップ、体験型デジタルアート、フードなど多数のコンテンツによって夜の千葉公園を盛り上げている。2018年から続くこの取り組みは、千葉公園の魅力を最大限に活かした地域イベントとして、千葉市民を中心に多くの人々に親しまれている。



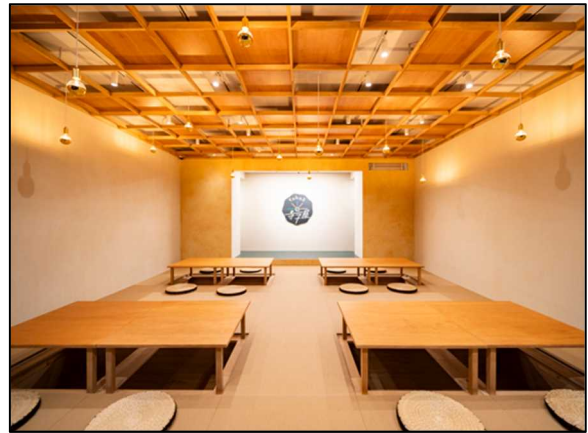
・the RECORDS

5階建ての複合商業施設で、1～2Fは飲食スペース「the RECORDS Diner」としてデリカテッセン、バー、ベーカリー、コーヒースタンドの4店舗が入り、3F～4Fは同グループのオフィスフロアとなっている。もとは1986年に建てられたビジネスホテルで、取り壊したうえで新たな物件を建築することも検討していたが、構造躯体を活かしながら再構築し、公園と一体感のある誰でも入りやすい商業施設へと再生した。



・芝庭の寺子屋(YohaSの寺子屋)

学校では学ばない文化やアートを学ぶ、「現代の寺子屋」をコンセプトとしたイベント&レンタルスペース。気軽に行くことができ、誰もが平等に“日常生活では起こりえない人・知識・経験との出会い”を体験できる場を目指している。平日の夕方は小中学生向けのアート教室や起業家育成プログラムなど知的好奇心を刺激する様々なワークショップを実施している。土日祝日は市内外問わず一流のアーティストや講師を招いてのイベントを開催している。イベントやワークショップを行わない時間はレンタルスペースとして貸出もしており、サークル活動や会議にも利用することができる。



・THE TSUBAKIMORI Hotel&Residence

本P I Fの対象物件で、2026年完成予定のホテルである。ホテルのキャッチコピーは「Hub a Good Days (良い日々をつなぐ)」で、コンセプトは「Unusual Usual (非日常な日常)」である。ローカルコミュニティとのつながりを楽しめ、ゲストのニーズや好みを尊重し、無理なくリラックスして過ごせる環境を提供する。千葉公園周辺のHUB (ハブ)としての役割だけでなく、ラウンジからは目の前を走る千葉都市モノレールを臨め、千葉市の魅力発信により県内の回遊やマイクロツーリズムのきっかけを担うホテルとなっている。



○県内事業者との積極的な取引の推進

地域密着型企业として、家屋建築や造成の業務を地元事業者へ積極的に委託するなど地域経済の発展に貢献している。取引先の新規開拓や既存先との協力関係の向上に努めており、評価日現在において、定期的に業務委託を依頼する県内事業者数は44先に上る。今後も県内事業者であるか否かを取引の選定基準におきながら積極的に新規開拓を進め、2030年までに50先まで引き上げることを目指す。

②環境への貢献

○CO2排出量の削減

環境負荷の軽減に向けて、2013年に社用車として小型BEV「コムス」を、2022年には同「C+pod」を導入した。このほか、クールビズや空調温度の設定管理、社屋屋上・ベランダの緑化などにも取り組んでいる。

今後は、住宅や公園の新規開発に際して、外灯におけるLED照明の標準化を進める。これまでLED照明の採用率は10%程度であったが、標準化によって100%まで引き上げ、CO2排出量の削減に貢献する。

○ZEHの普及

持続可能なライフスタイルの構築に向けて、環境に配慮し、顧客にとってより良い住まいを提供すべく、2024年より新築注文住宅事業においてZEHの普及を進めることとしている。2024年10月までにZEHビルダーへの登録を完了し、2030年までに注文住宅事業に占めるZEHの供給棟数を50%まで引き上げる。

○循環型社会の実現

リサイクルの一環として、施工で発生した建築端材の有効活用を進めている。分譲地「オオソラモ土気」内のトケモミ公園では、造成時に伐採した樹木の丸太をベンチに使用するなど、造成時に発生した伐採木や枝葉、根などは、外構工事の資材として活用しているほか、リサイクル事業者へ運搬するなど100%に近い水準で再生している。



③雇用環境整備・人材育成

○採用・雇用

多様に変化する顧客のライフスタイルや価値観に応えるため、個性豊かで独創的な発想を有する人材を積極的に採用している。男女問わず誰でも活躍できる組織づくりを進めており、グループにおける直近3年間の新規採用者（中途を含む）62名のうち、女性が20名と約3割を占めている。また、評価日現在での女性管理職は2名と全体の約1割を占めており、2024年には、グループ初となる女性取締役の就任も実現している。

また、ダイバーシティの観点から、60歳以上の社員や外国人、障がい者の積極的な雇用を図ることを目指している。60歳以上の社員については、60歳の定年後における再雇用制度の見直しを進めるとともに、短時間勤務や在宅勤務など柔軟な働き方を提供することで、2030年までに雇用数を10名以上とする（評価日現在は5名）。外国人労働者については、外国人労働者の紹介業者を開拓し、借上げ社宅制度の運用など受け入れ環境の整備を進め、同年までに6名以上とする（評価日現在は0名）。障がい者雇用については、バリアフリーなオフィス環境や受け入れ部署の整備を進め、同年までに4名以上とする（評価日現在は0名）。

○人材育成

マナー研修や理念研修など新入社員向けの研修が充実している。社員が講師となり、自身の持つ専門スキルを他社員へ伝授する「スキル・マインド研修」を実施するなど、アウトプット型の研修も用意している。

資格取得支援制度では、宅地建物取引士や建築士など業務にあたって有用な資格の取得に対して、無利子融資制度などを用意しており、グループ全体で有資格者の育成に努めている。

有資格者数(グループ全体)	(人)
宅地建物取引士	26
測量士	6
一級土木施工管理技士	5
一級建築施工管理技士	2
一級建築士	3
二級建築士	11

※2024年9月1日現在

○労働環境改善

社員の心身の健康を重要な経営資源と考え、従業員やその家族が明るく豊かな生活を送ることができる職場環境づくりを進めている。

労働基準法など法令遵守のうえ、ノー残業デーや残業の事前承認制度の導入など時間外労働の削減に取り組んでおり、直近3年間の平均時間外労働時間は、約15.2時間/月であった。

有給休暇の取得推進に向けて、有給休暇取得奨励日年5日を設定しているほか、有給休暇の取得日数や残日数の確認ができる勤怠システムを導入している。2023年度の有給休暇取得率は61%であった。なお、厚生労働省の「令和5年就労条件総合調査の概況」によると2022年度の建設業の年次有給休暇取得率は57.5%となっている。

建設現場では、車両事故対策講習や工事協定書記載の安全に関する注意点の読み合わせ、社内独自の安全パトロール書式の策定・確認などを定期的実施しており、これまでに重大な労働災害は発生していない。今後も同様の取り組みを継続し、重大な労働災害の発生件数0を維持する。

○エンゲージメント強化

2014年より従業員満足度向上の観点から、独自の社内研修旅行を毎年実施している。この研修旅行は、ランダムに選ばれた4人のチーム毎に企画を考え、社長プレゼンを通じたチームのみが参加できるもので、従業員同士のコミュニケーションの活性化に加えて、企画力やプレゼン力の向上も図られている。

2020年よりグループ全体の職場環境改善に向けて、経営陣と従業員が一体となった独自の枠組みを構築している。

代表取締役をはじめとする8名の経営メンバー（「TK8」）と役職や肩書に囚われず選出された6名のメンバー（「匠に拓く委員会」）、監査役の計15名（「TK15」）が、評価やコミュニケーションなどに関する5つのコミットを履行すべく、企画の立案や実行を進めている。ホールディングス社員から意見を吸い上げて「匠に拓く委員会」に提言する「シン・新鮮組」や経営理念の浸透に向けた『「本能に、感動を。」の会』などのチームも立ち上げている。

メンバーの選抜は2年に一度実施され、2024年7月に行われた第3回目の選抜では、新入社員や中途社員を含めた多様なメンバーが新たに選出されている。

社員に向けたTK15の約束

我々は仕事をみんなの

FUN


にします。

5


- ① みんなが成果を出せる環境をつくる
- ② みんなが働きやすい環境をつくる
- ③ みんながコミュニケーションをとれる環境をつくる
- ④ みんなが正当な評価を受けられる環境をつくる
- ⑤ みんなが成長できる環境をつくる

TK15


TK8 (経営メンバー)




二代目 代表取締役
工藤 英之




専務取締役
大岩 哲己




取締役
リノベ業務責任者
藤原 直行




取締役
ブランディング業務責任者/COO
湯浅 里実




執行役員
分譲管理プロジェクト
総括責任者
下山 康浩




執行役員
分譲管理プロジェクト
総括責任者
土田 真嗣



執行役員
分譲管理プロジェクト
施工責任者
石橋 欣尚



執行役員
分譲管理プロジェクト
施工責任者
中村 勇




監査役
総務及役員
藤本 清正


匠に拓く委員会

拓発ホールディングスをよりよくなる「匠に拓く委員会」


役員、職員に囚われず選出され、経営メンバーと共に「TK15の約束」をカタチにするメンバー。




石井 友美
入社4年目




大橋 英俊
入社5年目




大野 均
入社1年目



林 伸幸
入社1年目



佐藤 夏織
入社4年目



渡邊 裕介
入社1年目

拓発ホールディングス 子会社

ハロー!はちどり不動産株式会社

取締役 工藤 英之

代表取締役 土田 真嗣

株式会社Good and

取締役 工藤 英之

代表取締役 石橋 欣尚

Goodies株式会社

取締役 工藤 英之

代表取締役 湯浅 里実

シン・新鮮組

拓発ホールディングスをよりよくなるための新卒、新入社員5年以内のメンバーと、中途採用5年以内のメンバーで構成される。ホールディングス社員からの意見を吸い上げ、組長を通して「匠に拓く委員会」に提言し、新規企画の立案や実行、業務遂行サポートなどを行う。

組長 中村 勇 (中途3年目)

藤原 直行 (新卒1年目)

松本 美紀 (新卒2年目)

小林 巧人 (新卒2年目)

加藤 聖利風 (中途3年目)

坂内 正信 (中途3年目)

島田 昌明 (中途1年目)

「本能に、感動を。」の会

経営理念の浸透、人としての原理原則を社員に広め、浸透させるために存在する。

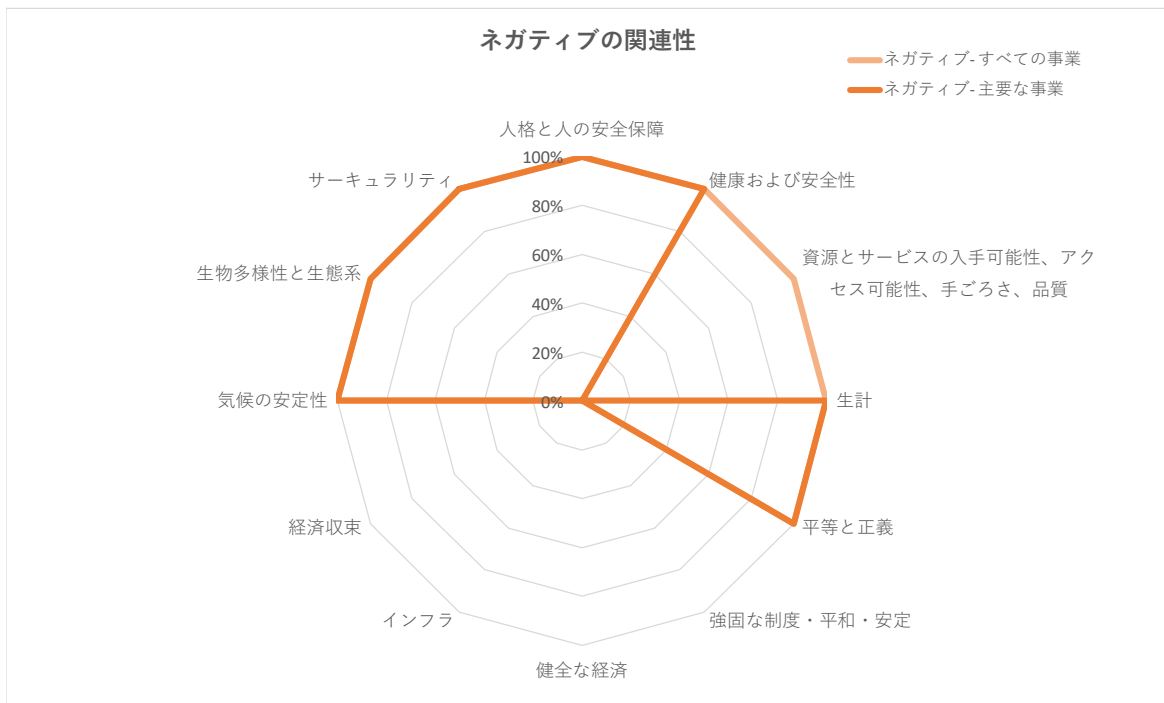
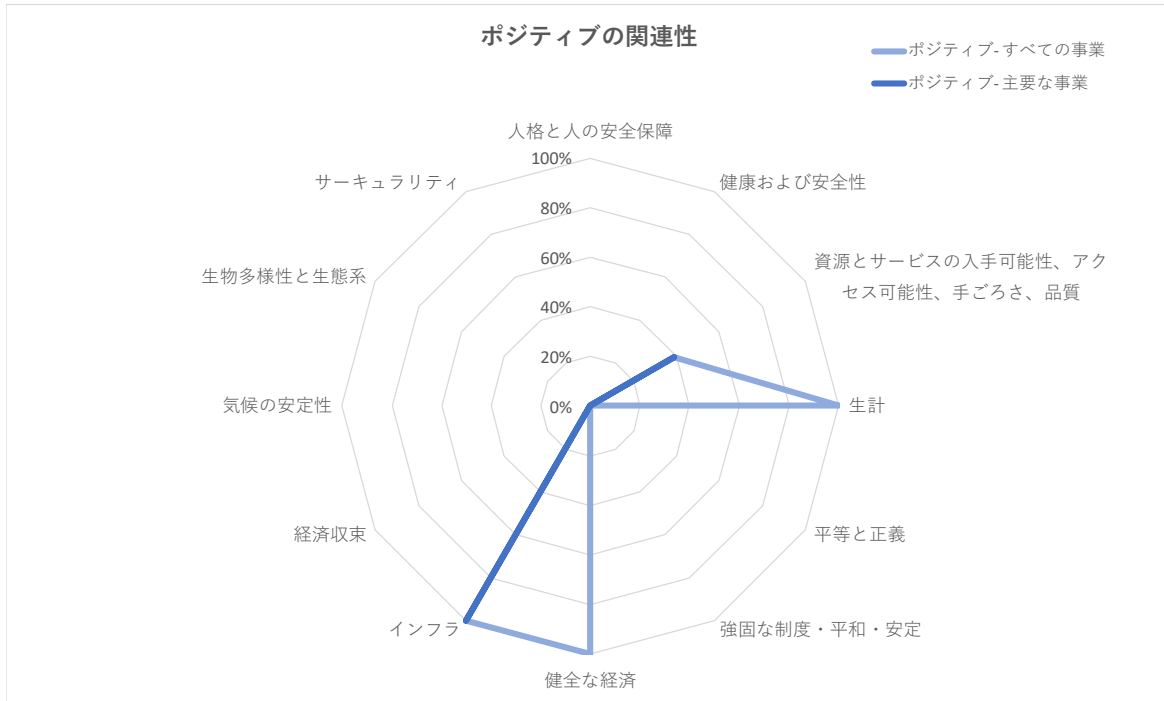
代表取締役 藤本 清正

代表取締役 藤原 直行

- TK8：代表取締役をはじめとする8名の経営メンバー。
- TK15：TK8に「匠に拓く委員会」メンバーおよび監査役を加えた15名で構成される。
- 匠に拓く委員会：役職、肩書に囚われず選出され、経営メンバーと共に「TK15の約束」をカタチにする6名のメンバー。
- シン・新鮮組：新卒入社5年以内のメンバーと、中途採用5年以内のメンバーで構成される。ホールディングス社員からの意見を吸い上げ、組長を通して「匠に拓く委員会」に提言し、新規企画の立案や実行、業務遂行サポートなどを行う。
- 「本能に、感動を。」の会：経営理念の浸透、人としての原理原則を社員に広め、浸透させるために存在する。

2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。拓匠開発ホールディングスの主な事業については、「その他の土木工事業」および「建築工事業」として整理された。



(出所: UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

UNEP FIが提供する国際的な分析ツールでは、拓匠開発が属する業種のインパクトとして「現代奴隷」(ネガティブ)、「自然災害」(ネガティブ)、「健康及び安全性」(ネガティブ)、「エネルギー」(ポジティブ・ネガティブ)、「住居」(ポジティブ)、「文化と伝統」(ネガティブ)、「雇用」(ポジティブ)、「賃金」(ポジティブ・ネガティブ)、「社会的保護」(ネガティブ)、「民族・人種平等」(ネガティブ)、「その他の社会的弱者」(ネガティブ)、「零細・中小企業の繁栄」(ポジティブ)、「インフラ」(ポジティブ)、「気候の安定性」(ネガティブ)、「水域」(ネガティブ)、「大気」(ネガティブ)、「土壌」(ネガティブ)、「生物種」(ネガティブ)、「生息地」(ネガティブ)、「資源強度」(ネガティブ)、「廃棄物」(ネガティブ)が確認された。

インパクトエリア	インパクトトピック	既定値		修正		
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	
人格と人の安全保障	紛争	0%	0%	0%	0%	
	現代奴隷	0%	100%	0%	0%	追加したインパクト
	児童労働	0%	0%	0%	0%	
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%	
	自然災害	0%	100%	0%	0%	
健康および安全性	—	0%	100%	0%	100%	
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	0%	0%	0%	0%	
	食料	0%	0%	0%	0%	
	エネルギー	39%	39%	39%	0%	
	住居	39%	0%	39%	0%	
	健康と衛生	0%	0%	0%	0%	
	教育	0%	0%	0%	0%	
	移動手段	0%	0%	0%	0%	
	情報	0%	0%	0%	0%	
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%	
	文化と伝統	0%	100%	0%	0%	
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%	
生計	雇用	100%	0%	100%	0%	
	賃金	100%	100%	0%	0%	
	社会的保護	0%	100%	0%	100%	
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%	
	民族・人種平等	0%	100%	0%	100%	
	年齢差別	0%	0%	0%	100%	
	その他の社会的弱者	0%	100%	0%	100%	
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	0%	0%	0%	
	市民的自由	0%	0%	0%	0%	
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%	
	零細・中小企業の繁栄	100%	0%	100%	0%	
インフラ	—	100%	0%	0%	0%	
経済収束	—	0%	0%	0%	0%	
気候の安定性	—	0%	100%	100%	100%	
生物多様性と生態系	水域	0%	100%	0%	0%	
	大気	0%	100%	0%	0%	
	土壌	0%	100%	0%	0%	
	生物種	0%	100%	0%	0%	
	生息地	0%	100%	0%	0%	
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	100%	100%	
	廃棄物	0%	100%	0%	100%	

(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

以下のポジティブ・インパクトについて、修正を行った。

- ・業績連動型の賃金体系であることから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
- ・公共工事等を主業として担っておらず、事業との関連性が薄いことから、「インフラ」のポジティブ・インパクトは特定していない。
- ・ZEHの施工棟数増加やLED照明の導入数増加に関する数値目標を設定していることから、「気候の安定性」、「資源強度」のポジティブ・インパクトを追加した。

また、以下のネガティブ・インパクトについて、修正を行った。

- ・建設現場において、労働者の意思に反して労働を強制するような事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・行政の許可や法令に則り開発行為を行っており、自然災害を引き起こすような事業は行ってないことから「自然災害」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・エネルギーへのアクセスを阻害する要因に対する取り組みを行っていないことから、「エネルギー」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・文化遺産の破壊につながるような開発行為に携わっていないことから、「文化と伝統」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・業績連動型の賃金体系であるも、最低賃金を超える賃金水準であることから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・資格取得にかかる無利子融資制度などの福利厚生を提供していることから、「社会的保護」はネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。
- ・60歳以上の雇用数増加に関する数値目標を設定していることから、「年齢差別」のネガティブ・インパクトを追加した。
- ・自社による環境負荷の低減に向けて、EVの導入や空調温度管理、ベランダの緑化を実施している。今後も同様の取り組みを継続することから、「気候の安定性」はネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。
- ・水質汚濁が発生するような事業に携わっていないことから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・大気汚染に関して、行政の許可を得たうえで開発行為を実施していることから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・土壌汚染を引き起こす開発行為は行っておらず、また、リノベーション工事に際しては、アスベスト調査を行い、確認された場合は、法規制に従って専用の処理施設で適切に廃棄していることから、「土壌」、「生物種」、「生息地」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・建築端材や自社内で排出された廃棄物について、一部は外構工事の資材として利用しているが、なお残った廃棄物については外部リサイクル業者へ委託し適切に処理している。今後もこの取り組みを続けていくことから、「資源強度」、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとKPIの設定

今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、拓匠開発ホールディングスは以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。

インパクト カテゴリ	インパクト エリア	インパクトトピック	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	健康および安全性	-	ネガティブ・インパクト	労災発生件数の抑制	施工物件における重大な労働災害の発生件数0件を2030年度まで継続する (2023年度実績:0件)
	資源とサービスの 入手可能性、 アクセス可能性、 手ごろさ、品質	エネルギー	ポジティブ・インパクト	ZEH施工棟数の増加	注文住宅の施工棟数に占めるZEHの割合を2030年度までに50%以上とする (2023年度実績:0%)
住居					
自然環境	気候の安定性	-	ポジティブ・インパクト	LED照明の導入数増加	新規開発を行う住宅や公園に設置する外灯のLED照明採用率を2030年度までに100%とする (2023年度実績:10%)
	サーキュラリティ	資源強度			
社会	生計、平等と正義	雇用、民族・人種平等、年齢差別、その他の社会的弱者	ポジティブ・インパクト、 ネガティブ・インパクト	60歳以上の雇用数増加	60歳以上の雇用数を2030年度までに10名以上とする (2023年度実績:5名)
				外国人雇用数の増加	外国人労働者の雇用数を2030年度までに6名以上とする (2023年度実績:0名)
				障がい者雇用数の増加	障がい者の雇用数を2030年度までに4名以上とする (2023年度実績:0名)
社会経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	ポジティブ・インパクト	県内事業者の取引数増加	造成・建築工事の業務を委託する県内事業者数を2030年度までに50先以上とする (2023年度実績:44先)

※設定したKPIのうち、目標年度までに達成したものは再度目標を設定する


インパクトエリア	健康および安全性
インパクトトピック	-
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	労災発生件数の抑制
KPI	施工物件における重大な労働災害の発生件数0件を2030年度まで継続する
対応するSDGs	 



インパクトエリア	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質/気候の安定性
インパクトトピック	エネルギー、住居、/ー
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	ZEH施工棟数の増加
KPI	注文住宅の施工棟数に占めるZEHの割合を2030年度までに50%以上とする
対応するSDGs	  

インパクトエリア	生計、平等と正義
インパクトトピック	雇用、年齢差別
インパクト区分	ポジティブ・インパクト、ネガティブ・インパクト
取り組み内容	60歳以上の雇用数増加
KPI	60歳以上の雇用数を2030年度までに10名以上とする
対応するSDGs	 

インパクトエリア	生計、平等と正義
インパクトトピック	雇用、民族・人種平等
インパクト区分	ポジティブ・インパクト、ネガティブ・インパクト
取り組み内容	外国人雇用数の増加
KPI	外国人労働者の雇用数を2030年度までに6名以上とする
対応するSDGs	 

インパクトエリア	生計、平等と正義
インパクトトピック	雇用、その他の社会的弱者
インパクト区分	ポジティブ・インパクト、ネガティブ・インパクト
取り組み内容	障がい者雇用数の増加
KPI	障がい者の雇用数を2030年度までに4名以上とする
対応するSDGs	 

インパクトエリア	健全な経済
インパクトトピック	零細・中小企業の繁栄
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	県内事業者の取引数増加
KPI	造成・建築工事の業務を委託する県内事業者数を2030年度までに50先以上とする
対応するSDGs	

インパクトエリア	気候の安定性、サーキュラリティ
インパクトトピック	ー、資源強度
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	LED照明の導入数増加
KPI	新規開発を行う住宅や公園に設置する外灯のLED照明採用率を2030年度までに100%とする
対応するSDGs	 

本P I 評価による拓匠開発ホールディングスの取り組みは、SDG s の17のゴールと169のターゲットに以下の通り関連している。

インパクト エリア	対応するSDGsとゴール	
健康および安全性	 	<p>3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。</p> <p>8.8 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>
資源とサービスの入手可能性、 アクセス可能性、手ごろさ、品質	  	<p>7.2 2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。</p> <p>11.6 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。</p>
気候の安定性		<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>
生計	 	<p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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>
平等と正義		<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>
健全な経済		<p>8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。</p> <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>
気候の安定性	 	<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>
サーキュラリティ		<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>

4. 地域課題との関連性

○千葉県

2022年度からスタートした千葉県の総合計画「千葉県総合計画 ～新しい千葉の時代を切り開く～」において「千葉県を取り巻く環境変化と課題」として挙げられた項目の中には、「社会経済情勢の変化への対応」、「環境保全・持続可能な社会づくり」、「価値観・ライフスタイルの多様化への対応」などがある。拓匠開発ホールディングスによるP I評価の取り組みは、これらの課題解決に貢献する。

「千葉県を取り巻く環境変化と課題」(千葉県総合計画より抜粋)

- 1 感染症・災害等リスクの増大への対応(新型コロナウイルス感染症等の新たな感染症の脅威、大規模災害等に備えた危機管理対策の推進)
- 2 暮らしの安全・安心の確保(防犯対策の推進、交通安全対策の推進、消費者の安全・安心の確保)
- 3 人口減少・少子高齢化への対応(将来人口推計、高齢化の進行、未来を担う子どもの育成、都市や集落の機能低下)
- 4 社会経済情勢の変化への対応(商工業等をめぐる状況の変化、農林水産業をめぐる状況の変化、雇用環境の変化、成田空港の更なる機能強化、社会資本の老朽化)
- 5 半島性の克服と活用(道路や鉄道等交通ネットワークの充実、移住・定住の促進)
- 6 医療・福祉ニーズの増加と健康志向の高まりへの対応(医療・介護ニーズの増加、福祉ニーズの増加、健康づくりの推進)
- 7 環境保全・持続可能な社会づくり(地球温暖化対策の推進、循環型社会の構築、大気・水環境の保全、産業廃棄物の不法投棄防止、豊かな自然環境の保全、野生生物の保護と管理)
- 8 価値観・ライフスタイルの多様化への対応(共生社会の実現、多様な人材の活躍や多様な働き方の実現、文化芸術の継承・創造とスポーツの振興)
- 9 デジタル社会の推進(デジタル社会の推進)
- 10 SDGsの推進(SDGsの推進)
- 11 行財政改革の推進(県の持続的発展を支える行政運営の推進、厳しい財政状況)

(出所)「千葉県総合計画」をもとにちばぎん総合研究所が作成

千葉県は、県内の企業や団体などのSDGsの機運醸成のため、2021年に「ちばSDGsパートナー登録制度」を創設した。官民連携組織「ちばSDGs推進ネットワーク」を中心に、SDGsに積極的に取り組む県内企業などを「ちばSDGsパートナー」として登録し、取り組みを県のホームページで発信するなど「見える化」することでSDGsの浸透を図っている。（2024年9月13日現在の登録企業・団体数：2, 233団体）。パートナー登録企業である拓匠開発におけるZEHの普及やダイバーシティの推進などは、登録企業の手本となる先進的な取り組みである。



ちばSDGs

(出所:千葉県ウェブサイト)

5. 管理体制

(1) 拓匠開発ホールディングスにおけるサステナビリティ管理体制

PI評価取り組むにあたり、プロジェクトチームを組成した。プロジェクトチームは、林伸幸氏（シン・人事総務部部長）を統括責任者、中村勇氏（施工管理部部長）、福邊稔己氏（土木技術部部長）、大野均氏（注文住宅部事業責任者）をプロジェクトリーダーとした組織横断的なものであり、経営計画や事業行動、各種指標をもとにインパクトの特定からインパクトを増大又は緩和するためのKPIの策定を行った。

【プロジェクトチーム】

統括責任者：林伸幸氏

プロジェクトリーダー：中村勇氏、福邊稔己氏、大野均氏

PI評価実施後もプロジェクトチームが中心となって、KPIの達成に向けた各種取り組みを進めていく。

(2) 千葉銀行によるモニタリング

本PI評価で設定したKPIの進捗状況については、拓匠開発ホールディングスと千葉銀行、ちばぎん総合研究所の担当者が年に1回以上、定期的な場を設けて情報共有する。

また、PI評価の評価書の有効期限やPI評価の内容が更新されるときなどもモニタリング実施する。なおPI評価の有効期限は、「PI評価書の納品後3年間」または「PI評価書納品後に取り組んだ個別PIFの融資期限」のいずれか遅い方までとする。

本評価書に関する説明

1. 本評価書は、ちばぎん総合研究所が、千葉銀行から委託を受けて実施したもので、ちばぎん総合研究所が千葉銀行に対して提出するものです。
2. ちばぎん総合研究所は、依頼者である千葉銀行及び千葉銀行がPI評価を実行するうえで、拓匠開発ホールディングスから提供された情報や拓匠開発ホールディングスへのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況の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・見通しなどを保証するものではありません。
3. ちばぎん総合研究所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るものの、その正確性などについて独自に検証しているわけではありません。ちばぎん総合研究所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 PIF 原則及び PIF 実施 ガイド、E SG 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。

ちばぎん総合研究所 会社概要

社名 株式会社ちばぎん総合研究所
 代表者 取締役社長 前田 栄治
 所在地 〒261-0023
 千葉県千葉市美浜区中瀬1丁目10番地2
 設立 1990年 2月 28日
 資本金 150 百万円
 株主 株式会社千葉銀行
 TEL 043-351-7430
 FAX 043-351-7440