

浜松いわた信用金庫が実施する 株式会社アールスタジオに対する 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、浜松いわた信用金庫が実施する株式会社アールスタジオに対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

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

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。



第三者意見書

2026年2月27日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社アールスタジオに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：浜松いわた信用金庫

評価者：一般財団法人しんきん経済研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

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

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



JCR Sustainable

PIF for SMEs

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、浜松いわた信用金庫が株式会社アールスタジオ（「アールスタジオ」）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、一般財団法人しんきん経済研究所（「しんきん経済研究所」）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「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。浜松いわた信用金庫は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、しんきん経済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、浜松いわた信用金庫及びしんきん経済研究所にそれを提示している。なお、浜松いわた信用金庫は、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

トエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。

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

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

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

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

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

浜松いわた信用金庫及びしんきん経済研究所は、本ファイナンスを通じ、アールスタジオ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、アールスタジオ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。

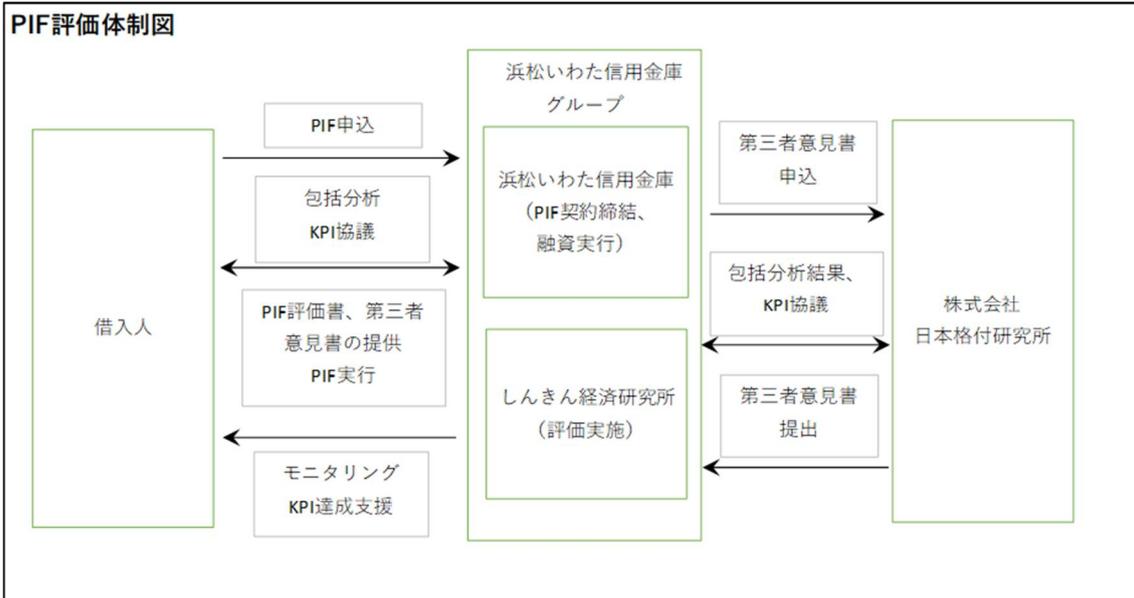
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、浜松いわた信用金庫が 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) 浜松いわた信用金庫は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

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。



(出所：浜松いわた信用金庫提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、浜松いわた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、浜松いわた信用金庫からの委託を受けて、しんきん経済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。

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、全てしんきん経済研究所が作成した評価書を通して浜松いわた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、しんきん経済研究所が、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アールスタジオから貸付人である浜松いわた信用金庫及び評価者であるしんきん経済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、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

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

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



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

稲村 友彦

稲村 友彦



本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

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

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債券イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

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

■本件に関するお問い合わせ先

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

株式会社 **日本格付研究所**

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：株式会社アールスタジオ

2026年2月27日
一般財団法人 しんきん経済研究所

目次

<要約>	1
1. 企業概要	2
1-1 事業概況	2
1-2 経営理念・経営方針、体制	3
2. サステナビリティ活動	4
2-1 社会面での活動	4
2-2 社会経済面での活動	8
2-3 自然環境面での活動	8
3. 包括的分析	10
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	10
3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	10
3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	10
3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法	11
4. KPI の設定	12
4-1 社会面	12
4-2 社会面・社会経済面	14
4-3 社会面・自然環境面	15
5. マネジメント体制	16
6. モニタリングの頻度と方法	16

<要約>

株式会社アールスタジオ（以下、当社）は、静岡県浜松市を拠点に「高いデザイン性」と「手の届く価格」を両立させた一般住宅の設計・施工を行う中小企業である。2025年12月時点で、累計134棟の実績を持ち、少数精鋭の強固なチームワークを強みとしている。

本評価書では、当社の事業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、以下の3側面でポジティブなインパクトの増大とネガティブな影響の低減を目指している。

・社会面（雇用・教育）

深刻な人手不足に対応するための採用強化や、資格取得に対する新たなインセンティブの検討・実施、有給休暇取得率 60%以上の目標設定など、働きやすい職場環境の整備に注力している。また、会社設立以来継続している「労災事故ゼロ」の維持も掲げている。

・社会経済面（地域貢献）

地元の手間受け大工との連携を通じた地域経済の活性化をはかり、2035年までに建築累計棟数 200 棟以上を目指している。

・自然環境面（気候変動・省資源）

CO₂削減と省資源化に寄与する「ダクトレス換気システム」の装備率を 2035 年までに 50%以上へ引き上げるほか、営業車両の EV（含む PHEV）比率を 50%以上にすることを目指し、脱炭素社会の実現に貢献する方針である。

今回実施の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

金額	50,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	10 年

【本社事務所の外観】



（出所：当社提供）

1. 企業概要

企業名	株式会社アールスタジオ	
所在地	静岡県浜松市浜名区東美園 5-1	
事業所	本社事務所	
従業員数	4 名	
資本金	1,000,000 円	
事業内容	各種建物に関する企画・設計・管理業務及び施工	
許認可・登録・特許・認証等	建設業許可番号：静岡県知事許可（般-7）第 38480 号 一級建築士事務所登録番号：静岡県知事（4）第 7170 号 宅地建物取引業：静岡県知事（1）第 14971 号	
主要取引先	（販売先）	静岡県西部地域（浜松市・磐田市・袋井市・湖西市・掛川市）の一般顧客
	（仕入先）	(株)鈴三材木店・鹿島木材(株)・(株)丸八ほか
沿革	2010 年 8 月	アールスタジオ一級建築士事務所として個人創業
	2010 年 8 月	一級建築士事務所登録
	2011 年 1 月	株式会社アールスタジオ設立
	2016 年 1 月	建設業許可取得、一級建築士事務所登録
	2021 年 5 月	新社屋移転

1-1 事業概況

(1) 事業概要

当社は、2010年8月に山田隆一氏が個人創業し、2011年1月に法人を設立した一般住宅の設計・施工を営む企業である。

山田隆一氏は、一級建築士の資格を有し、設計経験も豊富であり、現在の従業員 4 名とのチームワークも堅固である。当社は、設立 15 年目であり、地元の顧客を中心に、2025 年 12 月現在累計 134 棟の実績がある。

当社の住居コンセプトは、量産型住宅とは一線を画した「高いデザイン性」と「一般の顧客が手の届く価格」を実現することである。差別化戦略として、特にキッチンオーダーメイドの家具として作り、顧客からは高い評価を得ている。

今後は、経営体制の強化、従業員の増加等に取り組むとともに、当社の強みである「設計」により磨きをかける予定である。将来的には、設計部門を分社化する構想がある。また、地元の不動産業者との関係強化を図り、2025 年 12 月にモデルハウスを建設し、2026 年夏頃からモデルハウスを建売住宅として販売する予定である。2025 年 9 月期の売上高は、5 億円の大台に乗っているが、当面は、採用の強化による受注能力の拡大などにより、売上高 6 億円で利益計上を数値目標としている。将来的には、売上高 10 億円と現在の売上を倍増させることを目指している。

1-2 経営理念・経営方針、体制

(1) 経営理念

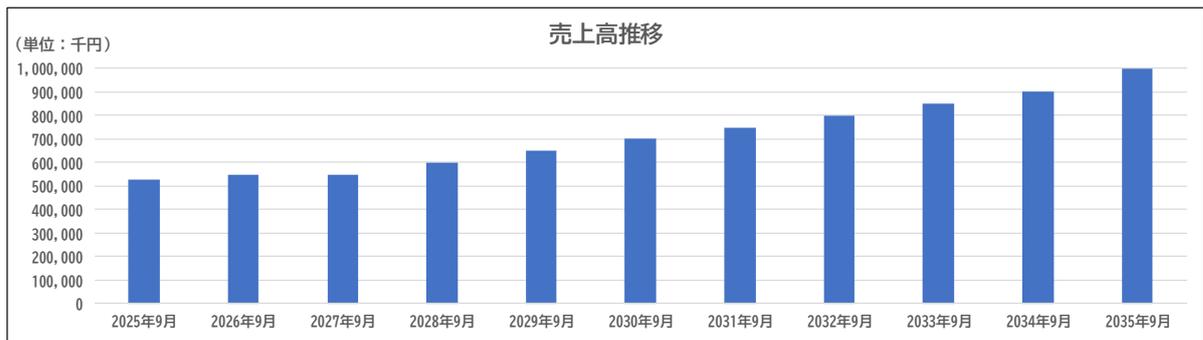
当社の経営理念は、量産型住宅とは一線を画した「高いデザイン性」と「一般の顧客が手の届く価格」の実現である。アールスタジオという社名にも、建築事務所ではあまり使われない、「スタジオ」という言葉を入れて、「デザイン性」の要素を前面に出している。また、2026年4月には、ホームページのリニューアルを行い、経営理念をより明確に打ち出していく方針である。

(2) 経営計画

現状、具体的な経営計画はないが、当面（2028年9月期）の売上が6億円で利益計上を数値目標としている。将来的（2035年9月期）には、現在の売上が倍増させることを目指している。

今期（2026年9月期）に経営計画を策定し、決算書及び試算表にて計画の進捗管理を行っていく予定である。

【経営計画】



決算月	実績		計画								
	2025年9月	2026年9月	2027年9月	2028年9月	2029年9月	2030年9月	2031年9月	2032年9月	2033年9月	2034年9月	2035年9月
売上高 (千円)	527,745	550,000	550,000	600,000	650,000	700,000	750,000	800,000	850,000	900,000	1,000,000
経常利益 (3%目標)	-4,491	16,500	16,500	18,000	19,500	21,000	22,500	24,000	25,500	27,000	30,000
従業員数 (人)	4	4	4	6	6	7	7	8	8	9	10
(建築士)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4
(宅建士)	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	5
累計棟数 (年9棟)	134	143	152	161	170	179	188	197	206	215	224

(出所：当社資料)

<当面=3年後（2028年9月期）>

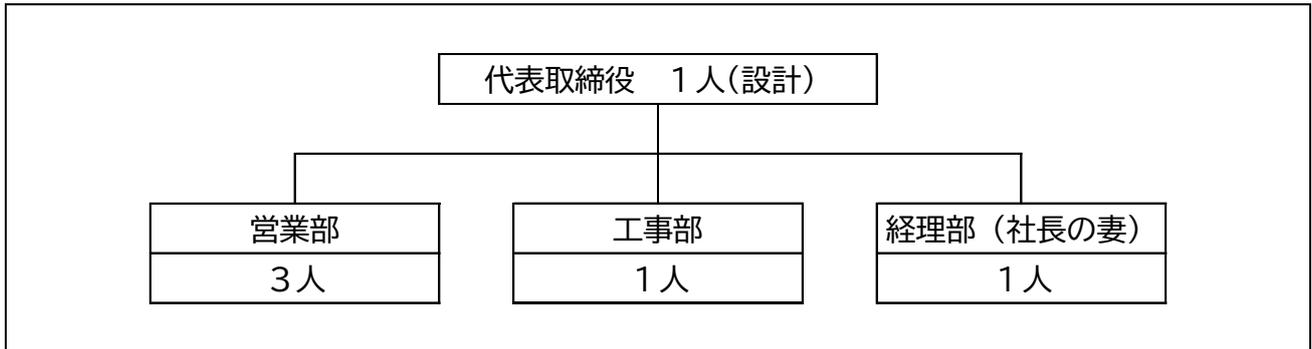
- ・売上高6億円、従業員6人を目標としている。

<将来的=10年後（2035年9月期）>

- ・売上高10億円、従業員は10人を目標としている。
- ・建築士（1級+2級）を分社化する構想もあり、4人としている。
- ・宅建士は従業員の50%の取得を目指して、5人としている。
- ・年間9棟建築するとして、累積建築棟数を200棟以上としている。

(3) 組織図

【組織図】



(出所：当社社長へのヒアリング)

従業員は、営業部の3人と工事部の1人と合計4人である。実際の建築工事は、地元の手間受け大工を6組抱えて行っている。役員は、社長と社長の妻（取締役）の2人である。人数は少ないが、チームワークも堅固であり、少数精鋭の事務所である。将来のビジョンとして、当社の強みである設計（現状社長が設計を担当）ができる人数を増やし、分社化する構想を持っている。当面の目標として、従業員6人とし、将来的には、10人まで増やす計画である。

2. サステナビリティ活動

2-1 社会面での活動

(1) 採用の強化

当社の年齢別従業員構成をみると、30歳代と50歳代に集中しており、若手とベテランのバランスの取れた構成で、チームワークも堅固である。

しかしながら、2026年2月で50歳代の従業員1人の退職が決まっており、人手不足の中、採用の強化が急務となっている。また、当面は、従業員6人体制を目指している。将来的には、従業員10人体制を計画している。

【年齢別正規従業員数】

2026年1月末現在 *正規従業員（パート・役員は除く） (単位：人)

	20歳代以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	合計	男女比率
男性		2		2		4	100.0%
女性						0	0.0%
合計	0	2	0	2	0	4	100.0%
年齢比率	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100.0%	

*2026年2月50歳代1人退職予定

(出所：当社社長へのヒアリング)

今後は、新卒や経験者を採用していく方針である。採用の基準は、既存従業員とのチームワークが築けるなど人間性を重視している。

(2) 資格取得

【資格取得者一覧】

2026年1月末現在の資格取得者

資格名	取得者数
一級建築士	2人
二級建築士	0人
宅地建物取引士	3人
電気工事士	2人

(出所：当社社長へのヒアリング)

現在の資格取得者状況は上記の通りである。当社は、資格取得を奨励しており「資格手当」を支給している。

2027年9月期までに、新たなインセンティブとして、「資格取得時の報奨金制度」を検討・実施する。また、将来的には、現状より資格取得者を建築士（1級+2級）2人、宅地建物取引士2人を増やす予定である。

(3) 労務管理

① 残業管理

現状、従業員がまだ4人のため、残業は自己申告としている。残業時間の上限規制やDXの推進などの働き方改革で、残業はほとんどない状況である。今後、従業員が増えることが予想されるため、出勤・有給休暇を含めシステムで管理することも検討していく方針である。

② 有給休暇

有給休暇は、年間20日の内平均50%を取得している。従業員が4人とまだ少ないため、協力体制が必要であり、特に従業員の健康管理が大切である。現状、定期健康診断の受診率は100%であるが、「年間12日以上（60%）の有給取得」を掲げ、取り組んでいく。取得の工夫として、従業員が取りやすいように「ネーミング休暇」も導入する方針である。（例えば、バースデー休暇・ヘルシー休暇・ホーム休暇・ホビー休暇・介護休暇など）

③ 給与水準（年収）

当社の給与水準（年収）は、令和6年分民間給与実態統計調査（国税庁）の業種別（建設業）・事業所規模別（1~4人）平均給与を超えている水準である。また、毎月給与が支払われており、不規則な収入ではない。

(4) 安全管理（労災事故）

当社は、年1回業者会を開いて、労災事故防止を図っている。また、建築現場のパトロールを行い安全管理に努めている。会社を設立して15年目になるが、外注先も含めて労災事故は発生していない。

今後も、「労災事故ゼロ」の継続を目指して、毎月従業員全員で、事故防止策の確認、事故につながる可能性のある事例について共有するなど、労働環境の改善に努めていく方針である。

(5) エネルギー

当社は太陽光発電設備を1基(11kW)本社事務所の屋根に設置している。基本的に発電した電気は自家使用だが、余った電気は売電している。

当社が建築する住宅で、太陽光発電設備を設置する顧客は、約3割である。建築費の高騰により、以前より設置する顧客は減っている。

また、当社の拠点(本社事務所・モデルハウス)の照明は、100%LEDである。

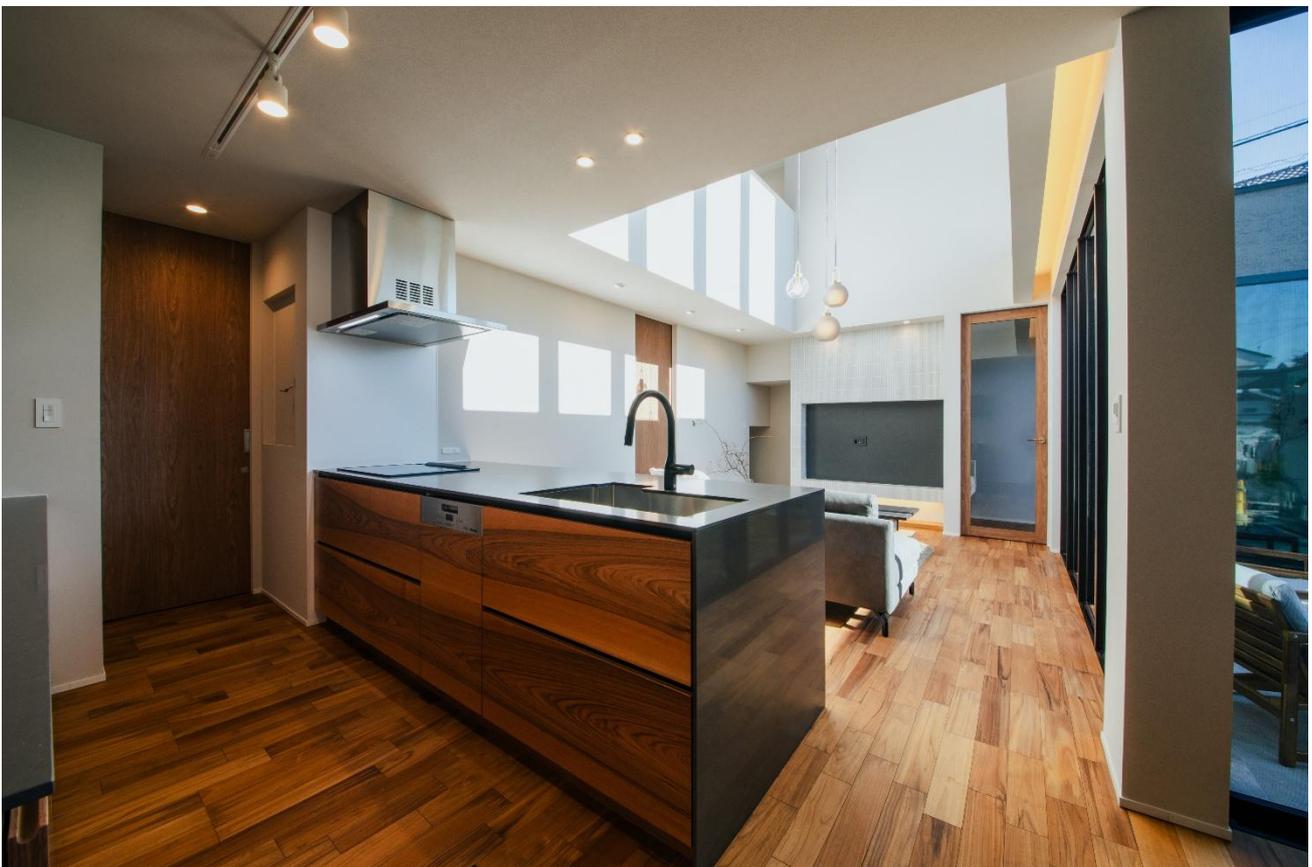
(6) 住居

①住居コンセプトと価格帯

当社の住居に対するこだわりは、量産型住宅とは一線を画した「高いデザイン性」と「一般の顧客が手の届く価格」を実現している点である。差別化戦略として、特にキッチンオーダーメイドの家具として作り、顧客からは高い評価を得ている。

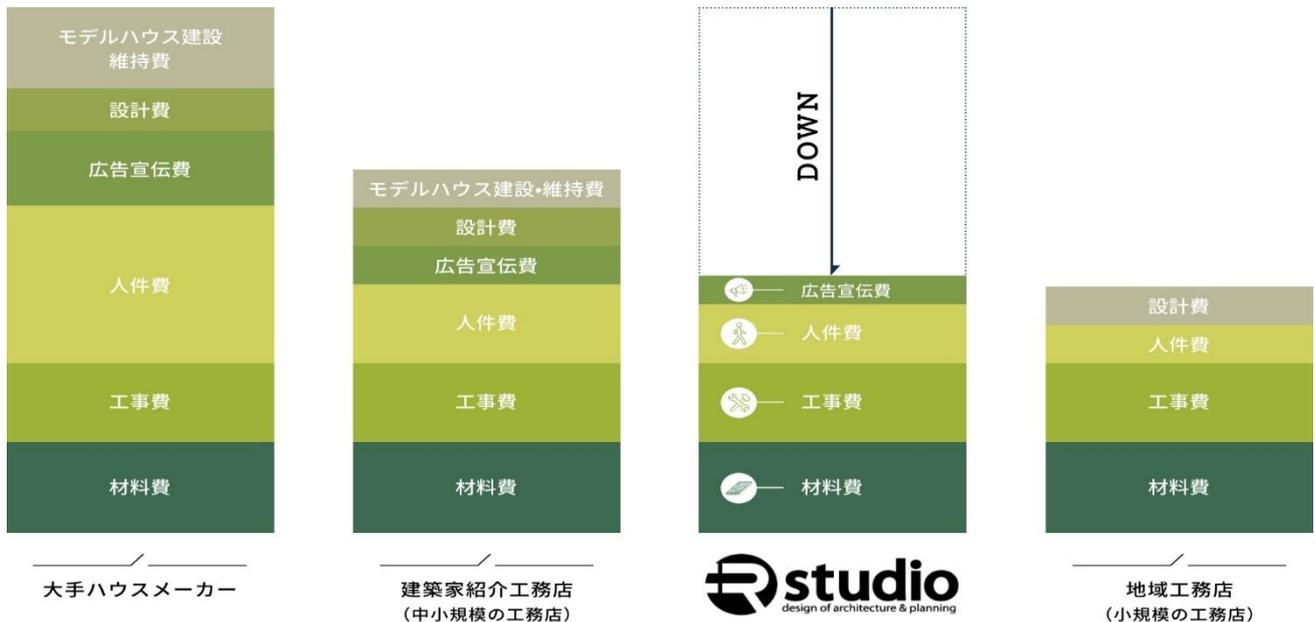
価格帯は、建築費の高騰もあり、坪単価は850千円~950千円であり、30坪の住宅で30,000千円弱である。実際、2023年・2024年の契約金の平均は、28,300千円(税込)であった。当社では、無理に高額費用を提案することはせず、顧客の予算内で実現できる最適な提案をしている。

【オーダーキッチン】



(出所：当社提供)

【住宅コスト構造の比較】



当社は、とにかく数をつくるよりも、1棟1棟丁寧な家づくりを行っている。そのため、外部に委託する設計費や工事発生時の中間マージンや過剰な広告宣伝費などをカットし、その分の費用を家づくりに充てることで、他社よりも高いコストパフォーマンスを実現できるのである。

②住宅性能

当社は、長期優良住宅等の高性能住宅を提供している。ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の省エネ水準を満たしており、断熱等性能（等級5以上）・耐震性（耐震等級3）は標準仕様である。当社は、全棟長期優良住宅の認定を取得しており、顧客は税制優遇・補助金などの優遇措置を受けることができる。

【モデルハウス】

③モデルハウス開設による集客数の増加
今般、当社としては初めてのモデルハウスを2025年12月に開設した。モデルハウスを持つことにより、当社の住居コンセプトを可視化するとともに、集客誘引施設として機能させる狙いがある。

2026年夏ごろには販売開始を計画しており、投資資金の回収を図る予定である。



(出所：当社提供)

2-2 社会経済面での活動

(1) 建築累計棟数の増加による地域貢献

建築に当たっては、地元の手間受け大工を6組抱えて建築を行っており、地域貢献につながっている。また、地元の顧客を中心に、2025年12月現在累計134棟の実績がある。安価で高品質な住宅を提供することで、地域住民の住環境改善に貢献している。将来的には、年間9棟を建築目標とし、累計200棟以上を目指している。

2-3 自然環境面での活動

(1) ダクトレス換気システム

当社は、シックハウス対策として、「ダクトレス換気システム」を導入している。このシステムは天井裏や壁の中に、配管（ダクト）を通さずに壁に直接設置した換気機器だけで部屋の空気を入れ替える仕組みのことである。現在の装備率は10%であるが、将来的には50%に引き上げる計画である。

このシステムにより、高効率な熱回収により空調負荷を抑制し、運用時のCO₂を削減する効果がある。また、配管ダクトを廃止することで建築資材の削減（省資源化）と清掃等のメンテナンス性を向上させることができる。

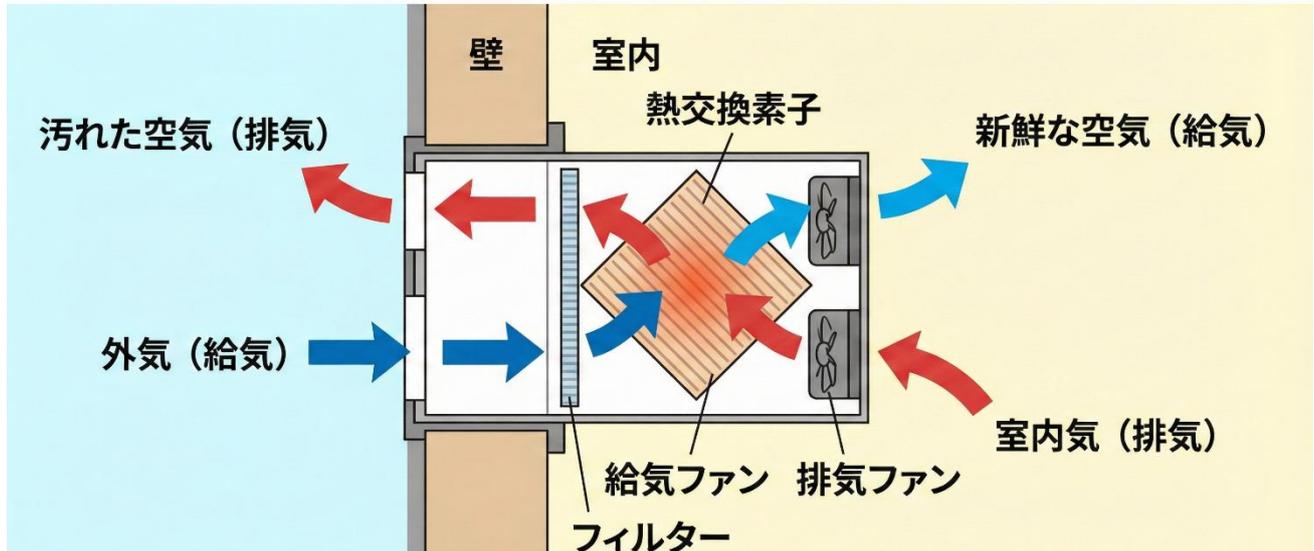
【ダクトレス換気システムと従来のダクト換気システムとの比較表】

項目	ダクトレス	従来型（ダクト式）
配管	配管完全撤廃	天井配管が必要
資材	省資源・廃材削減	資材多く工期長い
清掃	分解清掃が容易	ダクト内清掃が困難
カビ	常に清潔を維持	カビのリスクあり
搬送	搬送動力が極小	搬送動力が大きい
熱効率	高効率な熱回収	経路で熱損失あり

（出所：当社社長へのヒアリング）

【ダクトレス換気システムの図解】

ダクトレス熱交換換気システム



(出所：当社社長へのヒアリングに基づきしんきん経済研究所作成)

(2) CO₂ 排出量の削減

現在、自社のCO₂排出量の把握はできていない。また、当社の営業車両5台のうち、ハイブリッド車は3台である。本社事務所には、EV（電気自動車）の充電設備があるが、未だEVの導入に至っていない。そのため、将来的には、EV比率（含むPHEV）を50%にする方針である。そして、2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする国際的な流れに同調する取り組みを継続的に進めていく。

(3) 廃棄物

当社のごみとしては、木質系の端材が多い。現状では、工場でのプレカットにより、木材の歩留まり向上を図っている。しかし、工事現場では、石こうボードなどの廃棄物も排出されるので、分別し、地元の廃棄物収集運搬処理業者へ処理を委託し、適正に処理またはリサイクルしている。

3. 包括的分析

3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、当社の一般住宅設計建築事業について網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして、「エネルギー」「住居」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」が、ネガティブ・インパクトとして「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」が抽出された。

3-2 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

当社の個別要因を加味して、当社のインパクトエリア/トピックを特定した。

その結果、従業員のスキルアップを図るために、新たなインセンティブを検討していることから、「教育」をポジティブ・インパクトに追加した。また、道路や橋などのインフラ工事を行っていないため、「インフラ」をポジティブ・インパクトから削除した。さらに、業界平均を上回る給与水準であることを確認できたことから、「賃金」を削除した。

ネガティブ・インパクトの内、水域、大気、土壌、生物種、生息地に大きな悪影響を及ぼす工事を行っていないことを一般住宅の建築工事現場で確認できたため、「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」を削除した。また、身体的かつ精神的な苦痛を与えるような強制労働がないこと、現時点では、外国人労働者や社会的弱者の採用がないが、採用や労働環境に差別がない体制を整備されていることから、「現代奴隷」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」も削除した。さらに、自然災害を誘発するような開発・建設や文化遺産を損壊するような事業も行っていないため、「自然災害」「文化と伝統」を削除した。エネルギーのアクセスが損なわれる可能性があるような開発・建設も行っておらず、全棟長期優良住宅及び ZEH の省エネ基準を満たしていることから、「エネルギー」も削除した。業界平均を上回る給与水準であり、潜在的に低収入かつ不規則な収入でもないため、「賃金」も削除した。廃棄物も地元の廃棄物収集運搬処理業者へ処理を委託し、適正に処理またはリサイクルしていることから、「廃棄物」も削除した。

3-3 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

当社のサステナビリティのうち、ポジティブ面のインパクトは、ダクトレス換気システムによる省エネの推進、CO₂ 排出量の削減や資材使用量の削減も推進していることから「エネルギー」のポジティブに該当する。また、資格取得の奨励は、「教育」のポジティブに該当する。さらに、採用の強化と働きやすい職場環境の整備は「雇用」に、建築累計棟数の増加は、地域経済の活性化や雇用創出に貢献することから、「零細・中小企業の繁栄」に、長期優良住宅等の提供は「住居」のポジティブに該当する。

一方、ネガティブ面においては、年間労災事故ゼロの継続は「健康および安全性」のネガティブに該当する。また、資格取得の奨励は、「社会的保護」のネガティブに該当する。さらに、採用の強化と働きやすい職場環境の整備は、「健康および安全性」のネガティブ、ダクトレス換気システムは、「気候の安定性」「資源強度」のネガティブ、営業車両への EV (含む PHEV) の導入は、「気候の安定性」のネガティブにそれぞれ該当する。

3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法

UNEP FI のインパクト分析ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、当社のサステナビリティに関する活動を同社の HP、提供資料、ヒアリング等から網羅的に分析するとともに、同社を取り巻く外部環境や地域特性等を勘案し、当社が社会・環境・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、同社の活動が、対象とするエリアやサプライチェーンにおける社会・環境・経済に対して、ポジティブ・インパクトの増大やネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動を、インパクトエリア/トピックとして特定した。

【UNEP FI のインパクト分析ツールを用いたインパクト分析結果】

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

4. KPI の設定

特定されたインパクトエリア/トピックのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、当社の経営の持続可能性を高める項目について、以下のとおり KPI が設定された。

4-1 社会面

インパクトレーダーとの関連性	雇用、健康および安全性
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	採用の強化と働きやすい職場環境の整備
取組内容	<p><採用の強化></p> <p>2026年2月で50歳代の従業員1人の退職が決まっており、人手不足の中、採用の強化が急務になっている。今後は、新卒や経験者を採用していく方針である。当面（2028年9月期）は、従業員6人体制を目指し、体制整備を図る。さらに、将来的（2035年9月期）には10人体制を計画している。</p> <p><働きやすい職場環境の整備></p> <p>従業員を増やすと同時に、選ばれる企業となるためと離職防止のため、有給休暇の取得目標とネーミング休暇の導入を図る。</p>
SDGs	<p>8.8</p> <p>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> 
KPI（指標と目標）	<p><採用の強化></p> <p>2026年9月期 従業員を4人に戻す。（退職者の補充）</p> <p>2028年9月期 までに従業員数を6人以上にする。</p> <p>2035年9月期 までに従業員数を10人以上にする。</p> <p><働きやすい職場環境の整備></p> <p>2028年9月期までに有給休暇の目標「年間12日以上（60%）の有給取得」とする。</p> <p>ネーミング休暇を導入する。</p> <p>目標年度までに達成した場合や目標年度になった後は、再度目標設定をする。</p>

インパクトリーダーとの関連性	教育、社会的保護
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	資格取得の奨励
取組内容	従業員のスキルアップを図るため、並びに新しく入って来る従業員のモチベーションアップのため、新たなインセンティブとして、建築士（1級・2級）や宅地建物取引士に対する「資格取得時の報奨金制度」を検討・実施する。
SDGs	<p>4.3 2030年までに、すべての人々が男女の区別なく、手頃な価格で質の高い技術教育、職業教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。</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> 
KPI（指標と目標）	<p>2027年9月期（2年後）までに「資格取得時の報奨金制度」を検討・実施する。</p> <p>2035年9月期（10年後）までに資格取得者を増やす。 建築士（1級+2級）合格者数2人増加 宅地建物取引士合格者数2人増加</p>

インパクトリーダーとの関連性	健康および安全性
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	年間労災事故ゼロの継続
取組内容	毎月従業員全員で事故防止策の確認等を行い、年間労災事故ゼロの継続に努める。
SDGs	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。 
KPI (指標と目標)	年間労災事故ゼロを継続する。

4-2 社会面・社会経済面

インパクトリーダーとの関連性	零細・中小企業の繁栄、住居
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	建築累計棟数の増加と高性能住宅の提供
取組内容	当社が住宅を建築することにより、関連する地元中小企業が生産・雇用・消費・納税するため、建築棟数を増加させることで、地域経済の活性化や雇用創出に貢献することを目指す。 当社が住宅を建設することにより、長期優良住宅等の高性能住宅を提供することができる。
SDGs との関連性	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。  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。 
KPI (指標と目標)	2035年9月期までに、累計棟数を200棟以上にする。

4-3 社会面・自然環境面

インパクトレーダーとの関連性	エネルギー、気候の安定性、資源強度
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	ダクトレス換気システムの装備率のアップ 営業車両への EV (含む PHEV) の導入
取組内容	<p><ダクトレス換気システム> 高効率な熱回収により空調負荷を抑制し、運用時の CO₂ を削減する。また、配管ダクトを廃止することで建築資材の削減（省資源化）と清掃等のメンテナンス性を向上させる。</p> <p><EV (含む PHEV) の導入> 営業車両への EV (含む PHEV) を導入し、CO₂ 排出量の削減を図る。</p>
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>12.2 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。</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）及び適応力を強化する。</p>   
KPI (指標と目標)	<p><ダクトレス換気システム> 2035 年 9 月期までにダクトレス換気システムの装備率を 50% 以上にする。</p> <p><EV (含む PHEV) の導入> 2035 年 9 月期までに、営業車両の EV 比率 (含む PHEV) を 50% 以上とする。</p>

5. マネジメント体制

最高責任者	代表取締役 山田隆一 氏
実行責任者 兼プロジェクトリーダー	田中克也 氏
担当部署	営業部

6. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、浜松磐田信用金庫と当社の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年 1 回実施するほか、日ごろの情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

浜松磐田信用金庫は、KPI の達成に必要な資金及びその他のリソースの提供、浜松磐田信用金庫が持つネットワークから外部の資源ともマッチングすることで KPI の達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成した KPI については、達成後もその水準を維持しているか確認し、経営環境の変化などにより KPI を変更する必要がある場合は、浜松磐田信用金庫と当社が協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、一般財団法人しんきん経済研究所（以下、しんきん経済研究所）が、浜松磐田信用金庫から委託を受けて実施したもので、しんきん経済研究所が浜松磐田信用金庫に対して提出するものです。
2. しんきん経済研究所は、依頼者である浜松磐田信用金庫及び浜松磐田信用金庫がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する株式会社アールスタジオから供与された情報と、しんきん経済研究所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 F I）が提唱した「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」に適合させるとともに、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な考え方」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。

<評価書作成者及び本件問合せ先>

一般財団法人しんきん経済研究所
主席研究員 澤柳 俊睦

〒432-8036

静岡県浜松市中央区東伊場二丁目7番1号

浜松商工会議所会館5階

T E L : 053-452-1510 F A X : 053-401-6511