

株式会社清水銀行が実施する 建築工房暖有限会社に対する 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は、株式会社清水銀行が実施する建築工房暖有限会社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3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

建築工房暖有限会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社清水銀行

評価者：株式会社清水地域経済研究センター

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」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、株式会社清水銀行（「清水銀行」）が建築工房暖有限会社（「建築工房暖」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、株式会社清水地域経済研究センター（「清水地域経済研究センター」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「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」（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。清水銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、清水地域経済研究センターと共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、清水銀行及び清水地域経済研究センターにそれを提示している。なお、清水銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、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。

清水銀行及び清水地域経済研究センターは、本ファイナンスを通じ、建築工房暖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、建築工房暖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。

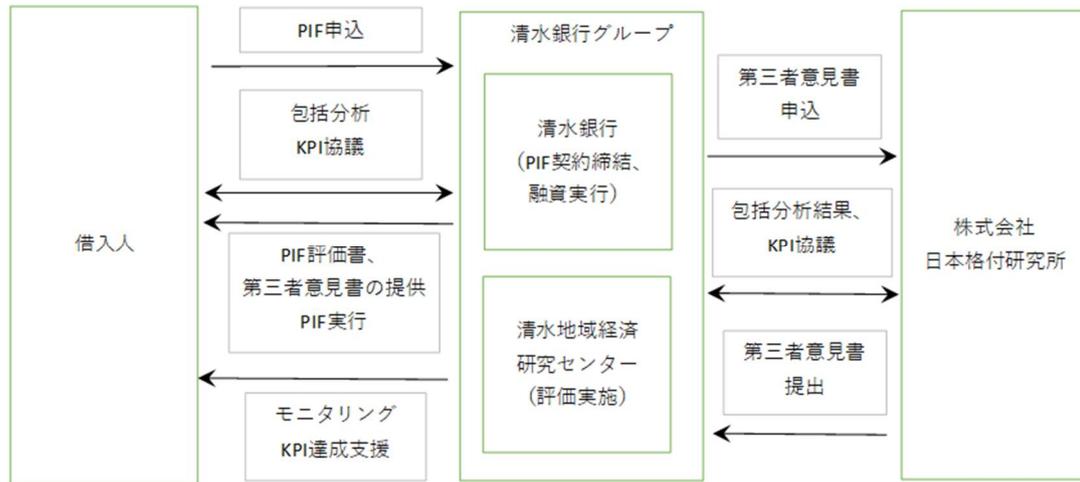
JCR は、清水銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

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

¹ 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



(出所：清水銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、清水銀行では社内規程を整備している。
- (3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、清水銀行からの委託を受けて、清水地域経済研究センターが分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

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、全て清水地域経済研究センターが作成した評価書を通して清水銀行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、清水地域経済研究センターが、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

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

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人である建築工房暖から貸付人である清水銀行及び評価者である清水地域経済研究センターに対して開示がなされることとし、可能な範囲で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

新井 真太郎

新井 真太郎

担当アナリスト

葛 友樹

葛 友樹



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

2026年3月31日

株式会社清水地域経済研究センター

目次

1. 評価の概要	1
(1) 企業概要	1
(2) インパクト特定	1
(3) KPI の決定及びモニタリング体制	2
2. PIF の概要	2
3. 企業概要	2
4. 外部環境	4
(1) 空き家増加の進行と解体需要の拡大	4
(2) 建設業の人出不足問題	5
5. 包括的分析	6
(1) 経営理念	6
(2) 事業概要	6
6. インパクトの特定	10
(1) 産業分類別インパクトの状況	10
(2) デフォルトインパクトレーダー	11
(3) インパクトの特定分析	12
(4) インパクトの特定分析において追加・削除したインパクト	13
(5) インパクトレーダーにおけるマッピング	14
7. サステナビリティ経営方針	15
(1) SDGs 宣言	15
(2) 社会面における対応	16
(3) 社会経済面における対応	19
(4) 自然環境面における対応	20
8. KPI の決定	24
(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項	24
(2) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる事項	26
(3) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項	27
(4) ネガティブなインパクトとして特定しているものの KPI を設定しないもの	28
9. モニタリング	29
(1) モニタリング体制	29
(2) モニタリングの頻度と方法	29
本評価に関する説明	30

清水地域経済研究センター（以下、当社という）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「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」に適合するように、また 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」に整合するように、建築工房暖有限会社（以下、同社という）の包括的なインパクト分析を行いました。

清水銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、同社に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF という）を実行します。

1. 評価の概要

（1）企業概要

同社は 2004 年に静岡県庵原郡（現・静岡市清水区）において設立された地域密着型の建築事業者であり、新築住宅やリノベーション・リフォーム工事等を中心に事業を展開してきた。2015 年に現代表者である長谷川竜之介氏が入社したことを契機に、事業環境の変化や地域ニーズの多様化を踏まえた事業ポートフォリオの見直しを進め、新たに解体事業へ参入している。

同社は、建築事業で培った設計・施工に関する知見や地域に根ざした事業運営基盤を強みとして、建築工事から解体工事までを一貫して提供可能なワンストップ体制を構築している点に特徴がある。当該体制により、建物の新築・改修から除却までの各工程を包括的に対応できる体制を整備している。

また、解体工事単体での受注実績も着実に積み上げており、案件特性や顧客ニーズに応じた柔軟な施工体制を確立している。近年は解体事業の受注拡大が顕著で、建築事業の売上を大きく上回る水準となっており、売上規模の拡大を通じて同社の成長を牽引する分野となっている。加えて、解体工事体制の拡充に伴う人員増強を通じ、地域における雇用創出にも一定の役割を果たしている。

同社は、創業以来の建築事業及び新たに拡大する解体事業を重要な事業領域と位置付け、両事業の継続的な強化を図る方針である。建築事業においては耐久性・居住性を重視した住宅の提供を行い、解体事業においては安全性及び周辺環境への配慮を徹底した適正施工を実施することで、建物のライフサイクル全体を意識した事業運営を推進している。これらの取り組みを通じ、地域の住環境の維持・更新に貢献するとともに、持続可能な社会の実現への寄与を目指している。

（2）インパクト特定

ポジティブ・インパクトとして特定した項目は「住居」「教育」「雇用」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」とし、ネガティブ・インパクトとして特定した項目は「健康および安全性」「社会的保護」「民族・人種平等」「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「資源強度」「廃棄物」とした。

(3) KPI の決定及びモニタリング体制

同社は、事業活動が社会面・社会経済面・自然環境面へ及ぼす影響を適切に把握し、ポジティブなインパクトの創出及びネガティブなインパクトの低減を図るため、「住居」「教育」「賃金」「零細・中小企業の繁栄」「雇用」「民族・人種平等」「健康および安全性」「資源強度」「廃棄物」の事項に関して KPI を設定した。

設定した KPI の達成状況を継続的に確認し、改善に反映するため、代表取締役社長を統括責任者とし、プロジェクトリーダー及び営業部・総務部で構成する社内プロジェクトチームによるモニタリング体制を構築した。モニタリングは少なくとも年 1 回実施し、進捗状況を評価したうえで、必要に応じて改善策を検討・実施する。

2. PIF の概要

今回実施予定の融資概要

契約日及び返済期限	2026年3月31日～2033年3月31日
金額	50,000,000円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	7年

3. 企業概要

企業名	建築工房暖有限公司
事業所	本社：静岡県静岡市清水区蒲原 1 丁目 7 番 3-1 号  <p style="text-align: right;">出典：同社提供</p>
	静岡営業所：静岡県静岡市葵区産女 1256 沼津営業所：静岡県沼津市下河原町 3-11-16
資本金	20,000 千円

従業員	31名（役員を含む、2026年1月31日時点）
主な事業内容	住宅の建築工事・建築物の解体工事
経営理念	しあわせな人が増えてほしい
沿革	<p>2004年 長谷川真己氏が静岡県庵原郡（現静岡市清水区）にて建築工房暖有限会社を設立</p> <p>2013年 現所在地に本社移転</p> <p>2015年 解体工事業に参入</p> <p>2021年 静岡営業所開設</p> <p>2022年 沼津営業所開設</p> <p>” SDGs 宣言</p> <p>2024年 長谷川竜之介氏が代表取締役社長に就任</p>
許認可等	<p>建設業許可：静岡県知事 第 40609 号（建築工事業、解体工事業、大工工事業他）</p> <p>産業廃棄物収集運搬業許可：静岡県知事 第 02201199690 号</p> <p>宅地建物取引業者登録：静岡県知事 第 12500 号</p>
本部 組織図	<pre> graph TD A[代表取締役社長] --> B[総務部] A --> C[営業部] A --> D[工事部] B --> B1[総務部門] B --> B2[経理部門] C --> C1[解体部門] C --> C2[建築部門] D --> D1[解体部門] D --> D2[建築部門] </pre> <p>同社資料を基に当社作成</p>

4. 外部環境

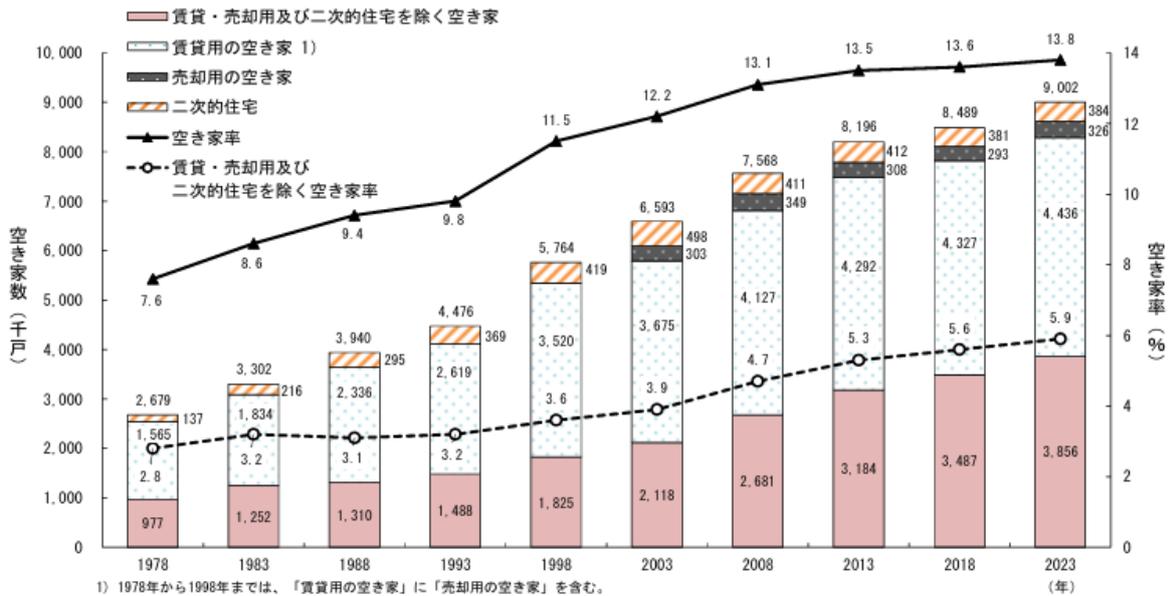
(1) 空き家増加の進行と解体需要の拡大

総務省令和5年住宅・土地統計調査によれば、全国の空き家数は約9,002千戸で、2018年(8,489千戸)から約513千戸増加しており、空き家率は13.8%と上昇している。1993年以降、一貫して増加傾向が続いており、過去30年間で空き家数は約2倍になっている。

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(実質的空き家)も、2018年の3,487千戸から2023年には3,856千戸に増加しており、空き家全体に占める割合は5.9%に上昇している。これは、全国的に利用されない住宅ストックが積み上がっていることを示している。

人口減少や世帯数の伸び悩み、住宅の老朽化等を背景とした構造的な増加局面にあり、適切な利活用の促進に加え、安全性及び周辺環境への配慮を前提とした危険住宅の除却や、部分解体・改修を通じた既存住宅の再生・長寿命化の重要性が高まっている。住宅解体は、安全な居住環境の確保や住宅ストックの健全化を通じて、地域社会の持続可能性を支える分野として位置付けられる。

空き家数及び空き家率の推移 — 全国 (1978年～2023年)



出典：総務省令和5年住宅・土地統計調査

全国的な傾向は静岡県でも確認されており、空き家率は2023年時点で16.7%と、2018年の16.4%からわずかに上昇しており、全国平均の13.8%を上回っている。一方、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(実質的空き家)率は5.9%で全国平均と同率であるが、2018年の5.1%から増加している。これらの状況から、静岡県においても空き家対策の重要性が確認できる。

(2) 建設業の人出不足問題

静岡県において、建設業は慢性的な人手不足という構造的課題に直面している。帝国データバンク静岡支店「静岡県・人手不足に対する企業の動向調査（2025年7月）」によれば、建設業の正社員における人手不足割合は、2023年7月73.2%、2024年7月81.0%と高い水準で推移した後、2025年7月は66.7%に低下したものの、製造42.0%、卸売38.0%、小売36.8%と比較して依然として高い状況にある。このことから、県内の建設業では労働力が十分に確保できず、需要に追いついていない状況が継続していることがうかがえる。

全国的にも建設業は人手不足が指摘されており、慢性的な高齢化や若年層の入職減少など、構造的な要因が背景にあることが報告されている。

こうした人手不足は、空き家対策や住宅更新、災害復旧、地域インフラ維持といった生活基盤に直結する機能の停滞につながる可能性があり、地域社会にとって重要な課題である。

正社員の人手不足割合(静岡県)

(単位:%)

	2023年7月	2024年7月	2025年7月
建設	73.2	81.0	66.7
製造	43.3	39.8	42.0
卸売	35.7	30.8	38.0
小売	23.1	21.1	36.8
運輸・倉庫	71.4	61.9	73.9
サービス	55.1	57.7	50.0

出典：帝国データバンク静岡支店「静岡県・人手不足に対する企業の動向調査」を基に当社作成

5. 包括的分析

(1) 経営理念

同社は、以下の経営理念を掲げている。経営理念は、建築事業者として創業した当初に策定されたものであり、住まいづくりを単なる建築行為ではなく、人々の暮らしや人生の質の向上に資する社会的価値創出活動と位置付ける思想に基づいている。

経営理念	「しあわせな人が増えてほしい」
------	-----------------

その後、解体事業へ参入した現在においても経営理念は一貫して維持されており、安全かつ丁寧な施工の徹底、法令遵守の実践、廃棄物の適正処理及びリサイクル推進、環境負荷低減への配慮、近隣住民との対話を重視した工事運営等の具体的な事業活動に反映されている。

同社の経営理念は、抽象的な標語にとどまらず、施工品質の確保、安全対策の徹底、関係法令の遵守、環境保全への配慮、地域住民への対応姿勢等の具体的な事業活動に反映されている。また、経営理念は経営層の意思決定及び現場運営における判断基準として機能しており、同社の事業運営の方向性を一貫して支える基盤となっている。

(2) 事業概要

① 建築事業(注文住宅・建売住宅・リノベーション・リフォーム)

同社は、注文住宅と建売住宅の新築工事を中心に建築活動を展開している。顧客のニーズに応じて高品質な住宅を提供することを重視し、企画・設計・施工・引き渡しまで一貫した体制で対応しており、各工程での確認・調整を丁寧に行うことで、施工品質の安定化と顧客満足度の向上を図っている。

同社の建築事業では、以下の工事方針を掲げており、住宅の品質と居住者の満足度向上を図っている。

● 工事方針

▶ 体に優しい自然素材へのこだわり

断熱材には羊毛断熱材、内装仕上げには珪藻土塗り壁を採用するほか、室内塗料・接着剤も空気環境への影響に配慮した仕様とし、健康で快適な住環境の提供と長期的な居住品質向上を実現する。

▶ 思い出づくり

設計打ち合わせから工事、引き渡し、アフターフォローに至るまで顧客との継続的な対話と関係構築を重視。住宅建設の各工程を通じて、顧客にとって生涯心に残る体験を提供する。

注文住宅では、代表者自らが大工として顧客との打ち合わせ及び工事に直接関与し、専属設計士と密接に連携する体制を構築している。この体制により、顧客一人ひとりの要望や価値観を設計や工事に的確に反映でき、工事後に生じやすい認識相違や品質トラブルの抑制につなげている。間取り・設備・内外装に至るまでフルオーダーで対応し、施主の理想を具体化する住まいづくりを提供している。完成後の満足度向上だけでなく、長期的な居住品質の維持にも寄与している。さらに、注文住宅・建売住宅のい

ずれにおいても、素朴な風合いを持つアメリカンヴィンテージ系などの個性的なデザイン住宅に対応でき、施主の趣味やライフスタイルに応じた自由度の高い住まいづくりを実現している。

建売住宅では、自社施工による柔軟な仕様調整を可能としており、間取りの微調整はもちろん、内装仕上げ、床材・壁材・建具の選定、キッチンや洗面台などの住宅設備、さらには造作家具や収納計画に至るまで、顧客の要望に応じた変更やカスタマイズに対応している。これにより、多様なライフスタイルや好みに合わせた住宅提供が可能となっている。

施工事例：注文住宅の一例



出典：いずれも同社ホームページ

また、同社は既存住宅のリノベーション・リフォームを通じ、既存住宅の有効活用を推進している。躯体の活用や改修を積極的に提案することで、新築偏重の抑制や資源消費・建設廃棄物の削減に寄与し、住宅の長寿命化と地域における持続可能な住環境の形成に貢献している。

②解体事業

同社は、戸建住宅を主軸としてアパート・マンション、工場・倉庫など幅広い建築物の解体工事に対応している。木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造といった多様な構造形式に応じて、手壊し解体と重機解体を適切に使い分け、敷地条件や周辺環境に応じた工法を採用している。特に住宅密集地や狭小地、隣接建物との距離が近い敷地においても、安全性や周辺環境への配慮を前提に、効率的かつ安定した施工を実現している。

近年、空き家の増加や建物の老朽化進行、用途転換に伴う建替需要の高まりを背景として、解体工事に対する社会的ニーズは拡大傾向にある。同社はこうした市場環境の変化を踏まえ、解体事業の強化を進めており、近年は解体案件の受注が大きく増加し、事業の中心分野となっている。同社は解体事業を単なる除却工事としてではなく、土地の再活用や将来的な建築計画を見据えた基盤整備工程として位置付

けている。解体後の土地利用や建替計画を視野に入れた提案を行うことで、建物のライフサイクル全体を意識した事業運営を推進している。

戸建住宅(木造)解体事例



店舗(鉄筋コンクリート)解体事例



出典：いずれも同社ホームページ

工事現場は専門部隊「D-CRASH」（同社社内での呼称）による6班体制で運営され、各班は重機オペレーター、手元作業員、分別担当者、安全管理担当者などで構成される。現場規模や構造種別に応じて柔軟に班を編成することで、作業効率の最大化と工程管理の明確化を両立しており、作業重複や工程遅延の防止、事故リスクの低減を可能としている。加えて、着工前の現地調査や近隣状況の確認、工程計画の事前策定を徹底することで、騒音・振動・粉じんの抑制措置や養生計画を含めた施工管理を体系的に実施している。

設備面では、油圧ショベルや高所作業車などの重機21台及びダンプトラック31台を保有している。

さらに、各種解体用アタッチメントも自社保有しており、工事内容や敷地条件に応じた適切な機材選定・運用が可能な体制を構築している。特に高所作業車は、中低層建築物の高所作業において作業員が安定した作業床から直接アクセス可能であり、足場設置の最小化による安全性向上、作業効率改善に寄与している。また、各種アタッチメントにより、コンクリートや金属の分離・破碎、廃材の積み込み・搬出を効率的に行うことができる。自社保有比率を高めることにより、外部依存度を抑制し、工程の柔軟性確保及びコスト管理の精度向上にもつなげている。

さらに、解体現場で発生する廃棄物の収集・運搬も自社で行っており、分別された廃材を効率的に搬出し、中間処理施設や最終処分場に輸送する体制を整えている。コンクリート、木材、プラスチック、金

油圧ショベルの一例



解体用アタッチメントの一例



出典：いずれも同社提供

属くず等の品目ごとに分別を徹底することで、資源循環の促進や最終処分量の削減に配慮している。廃棄物の種類や量に応じて適切な車両を配置し、作業員を編成することで、運搬効率の向上と現場安全の確保を両立している。また、搬出のタイミングや車両運行ルートを調整することで、工期全体の安定化や現場作業の円滑化に貢献し、廃棄物処理法等の関連法令の遵守を前提とした運搬体制により、地域社会や周辺環境への影響低減に努めている。

同社では、解体事業活動にあたり品質方針を定めており、解体工事を通して顧客の要望を的確に把握し、満足度の向上を図ることを重視している。具体的には、品質目標の設定及び定期的な見直し、顧客要求事項ならびに適用法令・規制の遵守、業務プロセスの継続的改善を通じて、工事品質の安定化と安全性確保を両立させることを方針としている。また、ヒヤリハット事例の共有や安全教育の実施等を通じて、労働災害の未然防止と安全意識の向上を図っている。

これらの取り組みにより、同社は解体工事から廃材収集・運搬まで一連の業務を体系的に管理し、属人的な作業に依存しない標準化された運営体制を構築している。建築事業との相乗効果を活かしながら、地域における住宅ストックの適正な更新と土地の有効活用を支える基盤的役割を担っている。

●品質方針

- 私たちは、総合解体工事を通してお客様の要望を満たした品質のサービスを提供します。
- 品質方針を達成するために、品質目標を設定し、見直します。
- 顧客要求事項及び適用される法令・規制要求事項を遵守します。
- お客様の要望を的確に捉え、満足度を高めていきます。
- 品質マネジメントシステムの継続的な改善活動を実施します。

6.インパクトの特定

(1) 産業分類別インパクトの状況

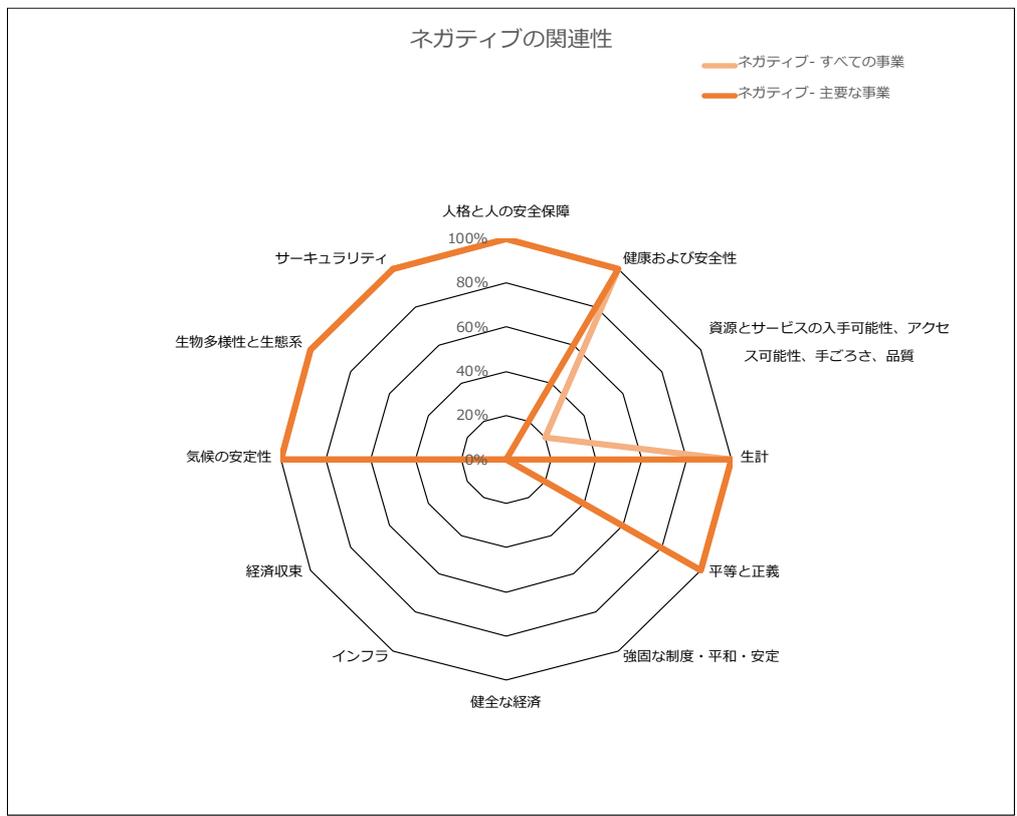
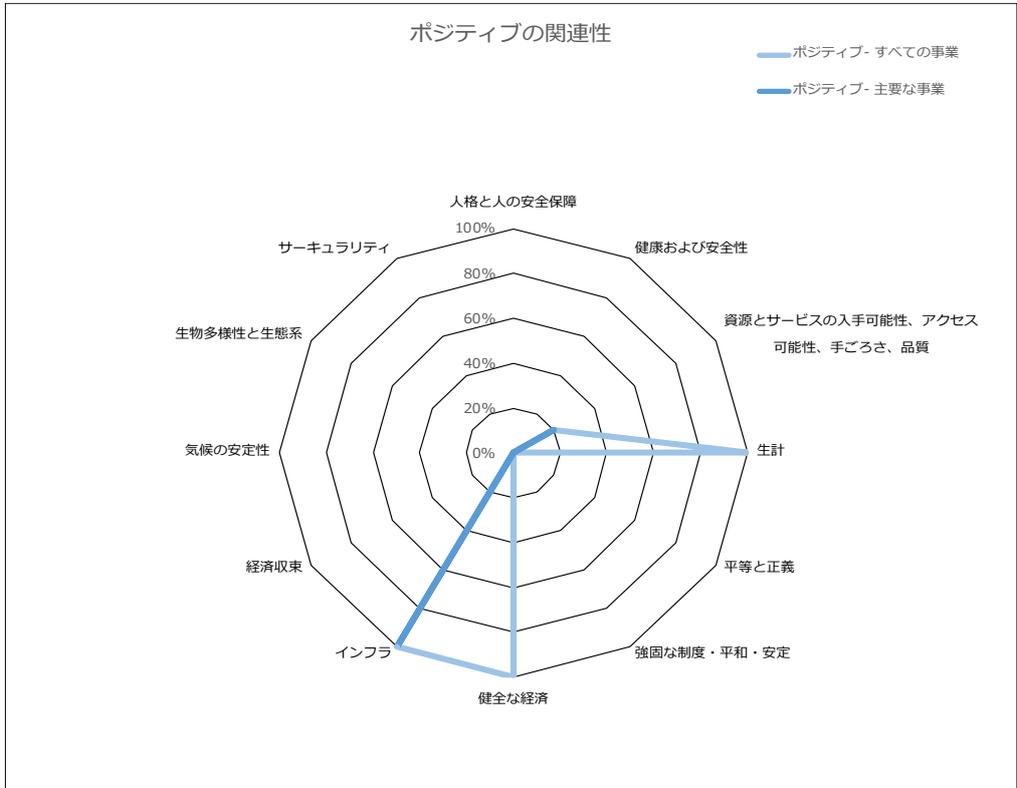
同社の事業について、建物の解体事業を「4311 解体業」に、住宅の建築事業を「4100 建築物の建設業」に分類した。「4311 解体業」におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「生計」「健全な経済」「インフラ」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「人格と人の安全保障」「健康および安全性」「生計」「平等と正義」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。「4100 建築物の建設業」におけるインパクトレーダーの既定値において、ポジティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質」「生計」「健全な経済」「インフラ」となり、ネガティブなインパクトとして発現したインパクトエリアは「人格と人の安全保障」「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」「生計」「平等と正義」「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」となった。各インパクトエリア内で該当したインパクトトピックは以下の通りである。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	4311 解体		4100 建築物の建設業	
			P	N	P	N
社会	人格と人の安全保障	現代奴隷		●		●
		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	エネルギー			●	●
		住居			●	
		文化と伝統				●
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●	●	●
		社会的保護		●		●
	平等と正義	民族・人種平等		●		●
その他の社会的弱者			●		●	
社会経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	●		●	
	インフラ	—	●		●	
自然環境	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		●		●

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(2) デフォルトインパクトレーダー

既定値のインパクトを基に発現したインパクトレーダーは以下の通りである。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(3) インパクトの特定分析

UNEP FI のインパクト分析ツールにおける既定値を基に、前記の分析を踏まえ、個社別の状況を考慮して、インパクトを特定した。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	4311 解体		4100 建築物の建設 業		既定値		決定値		
			P	N	P	N	P	N	P	N	
社会	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	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	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	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		●		●		●		●	



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(4) インパクトの特定分析において追加・削除したインパクト

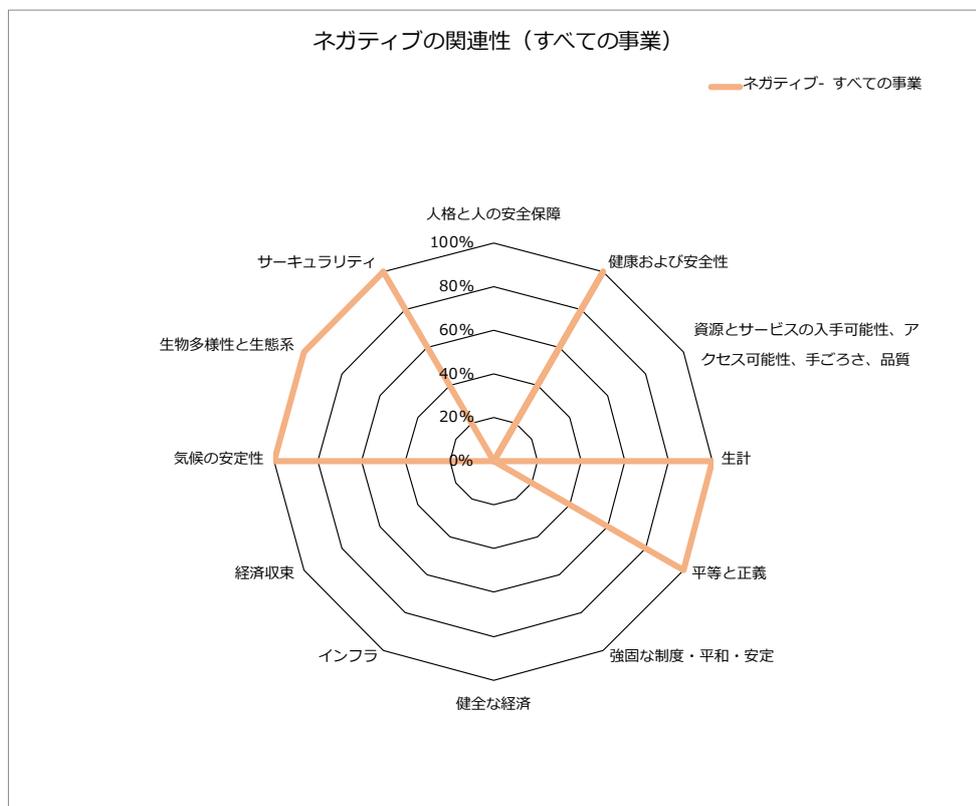
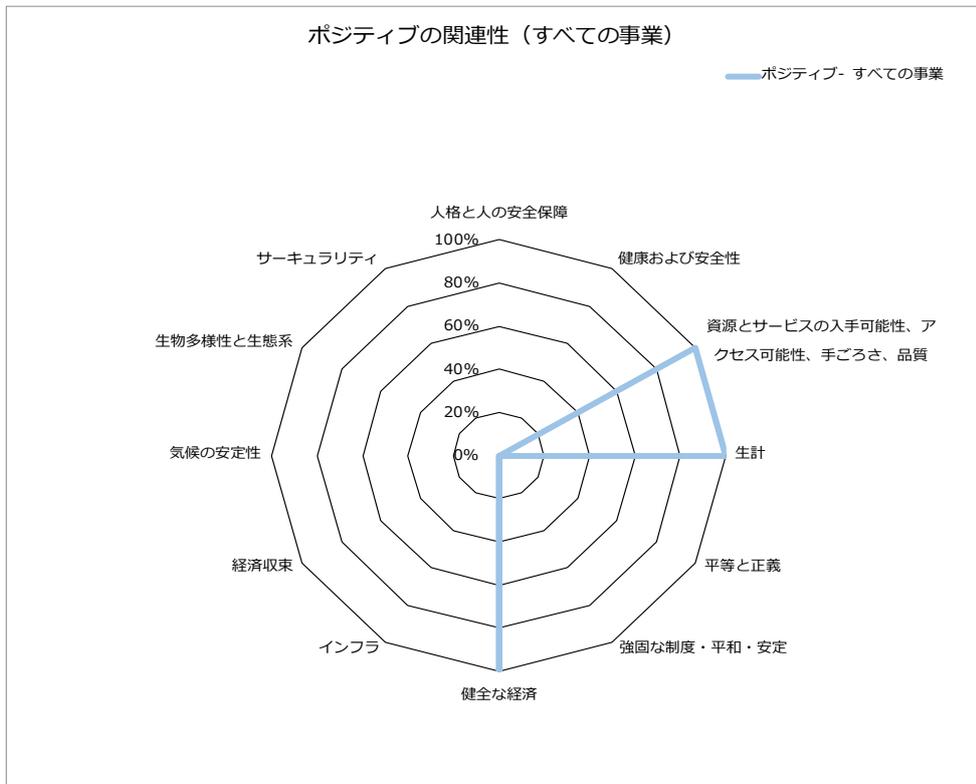
インパクトレーダーの既定値として発現した項目に、包括的分析を行った結果、追加・削除したインパクトは以下の通りである。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	P・N	修正内容	修正理由
社会	人格と人の安全保障	現代奴隷	N	削除	法令を遵守した就労環境を整備しており、違法な労働等を行っていないため
		自然災害	N	削除	自然災害の発生につながる事業は行っていないため
	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	P	削除	建築事業において、エネルギーの創出や提供に資する事業は行っていないため
			N	削除	建築事業において、エネルギーへのアクセスを損なう事業は行っていないため
		教育	P	追加	従業員の資格取得支援に取り組んでいるため
	文化と伝統	N	削除	建築事業において、文化遺産や自然遺産の毀損につながる事業は行っていないため	
	生計	賃金	N	削除	同業種平均以上の賃金水準であるため
平等と正義	その他の社会的弱者	N	削除	少数派・特に移民労働者の人権侵害につながる事業は行っていないため	
社会経済	インフラ	—	P	削除	公共インフラ等の整備に資する事業は行っていないため
自然環境	生物多様性と生態系	生物種	N	削除	生物種に悪影響を及ぼす事業は行っていないため
		生息地	N	削除	生息地に悪影響を及ぼす事業は行っていないため

出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

(5) インパクトレーダーにおけるマッピング

特定したインパクトを基に発現したインパクトレーダー（すべての事業）は以下の通りとなる。



出典：UNEP FI 分析ツールより当社作成

7.サステナビリティ経営方針

(1) SDGs 宣言

同社は、SDGsの達成に向けた取り組みとして、以下のテーマで取り組み内容を表明している。

- ・差別の禁止(公正な待遇)、ワークライフバランス、安全衛生、ダイバーシティ
- ・廃棄物の削減、脱炭素・省エネ、サステナブル調達、サーキュラー・エコノミー
- ・法令遵守、経営理念、情報収集・開示、サプライチェーン管理
- ・品質・安全性の確保、不具合発生時の対応、環境配慮設計
- ・地域経済への貢献、地域づくり

カテゴリ	テーマ	具体的な取り組み	関連するゴール
人事・労働	差別の禁止（公正な待遇） ワークライフバランス 安全衛生 ダイバーシティ	従業員の多様性、ライフスタイルに合わせた勤務形態の採用	3 良好な働き方 5 働き手 8 持続可能な成長 10 人や国の不平等の解消
環境	廃棄物の削減 脱炭素・省エネ サステナブル調達 サーキュラー・エコノミー	廃棄物の分別の徹底、廃棄物の種類・排出量の把握と削減 自社としての調達方針の策定、取引先への徹底依頼 自社が使用する資源に非合法材の使用がないことを定期的に確認 事業全体で発生する資源利用の削減、再利用、再資源化への取り組み 事務所においてリサイクル品の使用を推奨（コピー機トナー等）	6 安全な水と衛生 7 再生可能エネルギー 8 持続可能な成長 11 持続可能な消費と生産 12 持続可能な消費と生産 13 気候変動 14 海洋資源 15 陸域生態系 16 平和と公正
内部管理・組織体制	法令遵守 経営理念 情報収集・開示 サプライチェーン管理	関連法令に関するコンプライアンス体制の整備・社員教育の実施 経営理念・経営目標とSDGs取り組みの関係を整理・周知 自社製品の原材料サプライチェーンの把握・管理 サプライヤー・パートナーに対して人権尊重や生物多様性、ハラスメント防止の重要性を説明・遵守を要請	5 働き手 8 持続可能な成長 9 産業とインフラ 10 人や国の不平等の解消 11 持続可能な消費と生産 16 平和と公正
製品・サービス	品質・安全性の確保 不具合発生時の対応 環境配慮設計	品質基準の策定、管理体制の整備・運用、検査体制を確立 クレーム対応体制の整備 環境負荷の少ない原材料への切り替え CO2排出量の少ない調達工程への切り替え リサイクルのしやすさに配慮した設計の実施	3 良好な働き方 6 安全な水と衛生 8 持続可能な成長 12 持続可能な消費と生産 13 気候変動 14 海洋資源 15 陸域生態系 16 平和と公正
社会貢献・地域貢献	地域経済への貢献 地域づくり	地域の材木・農産物等の活用 地域の防災活動・自然保護活動への貢献	6 安全な水と衛生 8 持続可能な成長 9 産業とインフラ 11 持続可能な消費と生産 12 持続可能な消費と生産 13 気候変動 14 海洋資源 15 陸域生態系 17 パートナーシップ

出典：同社提供

(2) 社会面における対応

＜健康および安全性、社会的保護に取り組んでいる事項、課題等＞

同社が行う建築・解体工事では、高所作業や重機作業、有害物質の取り扱いなど、重大な労働災害や第三者災害のリスクが存在する。これらのリスク低減を重要課題の一つと位置付け、業務の標準化、安全管理体制の強化、従業員の健康保持施策を通じて、未然防止と継続的改善に取り組んでいる。

業務管理体制の高度化を目的として、現在 ISO9001 認証取得に向けた準備を進めている。解体工事は現場条件や建物構造により作業内容が変わり、担当者の経験や判断に依存する場面が生じやすい。そこで、ISO9001 の枠組みに基づき、工事着手前の確認事項、施工中の管理ポイント、完了時の検証項目の標準化を進め、手順書や記録様式を整備している。是正対応履歴を含む記録管理体制を構築することで、課題の可視化と再発防止策の組織的実施を可能としている。これにより、工物品質の均一化と手順逸脱の抑制を図り、間接的に労働災害や第三者災害リスクの低減を目指している。ISO9001 認証取得を KPI として設定し、労働環境整備につなげる方針である。

安全管理面では、安全衛生責任者を中心に毎月の安全衛生会議を開催し、ヒヤリハット事例の共有や未然防止策の検討を継続している。日常業務では朝礼での KY 活動¹、装備品点検、フルハーネス型墜落制止用器具の使用徹底などを実施している。2025 年 4 月には脚立からの落下による休業災害が 1 件発生したが、原因分析と再発防止策を実施し、以降は発生していない。今後は休業災害ゼロの継続を KPI として、安全管理体制のさらなる強化を図る。

有害物質対策としては、アスベスト、鉛、PCB、粉じん等に対して事前調査によるリスク評価を実施し、防護服・防護マスクの着用を徹底している。特にアスベスト除去作業では、隔離養生、負圧集じん機設置、湿潤化処理など、法令に基づく措置を適切に実施している。建築工事においても集じん装置の使用や換気の徹底により、作業員及び周辺環境への健康影響を低減している。

健康管理面では、じん肺健康診断や石綿健康診断などの特殊健康診断を法令に基づき実施している。また、人間ドック受診費用の補助や予防接種費用の会社負担により、疾病予防を支援している。暑熱・寒冷対策として、空調服の支給、水分補給用飲料の常備、防寒装備や暖房設備の整備などを実施し、季節要因による健康障害の防止に取り組んでいる。

労働時間管理については、工程管理と連動した勤務体制を整備しており、2025 年の月間平均残業時間は 12.1 時間と建設業平均 12.7 時間（厚生労働省「毎月勤労統計調査」令和 6 年度）と同程度の水準である。今後も適正な水準の維持を図る。一方、年間有給休暇取得率は 49.6% であり、建設業平均 60.7%（厚生労働省「就労条件総合調査」令和 6 年度）を下回っている。従業員の心身の健康保持及び労働災害リスク低減の観点から、有給休暇取得率の向上を KPI として設定し、計画的な休暇取得の促進により十分な休養機会の確保を図る方針である。

¹ KY 活動とは、現場内で危険が潜んでいる場所や作業を洗い出し、事前にリスクを排除しトラブルを防ぐ活動である。「危険 (Kiken) 予知 (Yochi) 活動」の略称で、事故や災害の危険を未然に防ぐために行われる。

<住居に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は建築工事において、設計・工事・資材調達を一体的に管理する体制を採用し、工程全体の効率化と品質管理の両立に取り組んでいる。協力会社との連携による資材一括調達と自社施工を基本とすることで、過度な中間コストを抑制しつつ工事品質を確保している。その結果、同社の新築住宅における直近3年間の平均建築単価は181千円/㎡と、静岡県木造住宅平均単価216千円/㎡（国税庁「地域別・構造別工事費用表」令和6年度分）を下回る水準にあり、住宅取得における総コスト低減に寄与している。また、既存住宅のリノベーション・リフォームにおいては、劣化部位の除去・交換や構造補強、ユニバーサルデザイン・バリアフリー化等の施策を組み合わせ、住宅の長寿命化と安全性向上に取り組んでいる。

住宅性能面では、居住者の健康被害を防ぐことを重点に、低VOC（揮発性有機化合物）塗料や自然素材の積極採用に取り組んでいる。具体的には、断熱材として結露抑制・有害物質吸着性能を有する羊毛断熱材を採用するほか、内装仕上げについては、希望や設計条件に応じて調湿性・化学物質吸着性能を備えた珪藻土塗り壁を使用することを提案している。また、接着剤や塗料についても、室内空気環境への影響が少ない製品を選定する形で提案しており、工事後のVOC濃度低減や室内空気の安定化に寄与することを目指している。これにより、居住者やその家族が長期にわたり安心して暮らせる室内環境の確保に取り組んでいる。

同社は、戸建住宅を主軸に、アパート・マンション、工場・倉庫など幅広い建築物の解体工事に対応している。解体工事実績は、2023年156棟、2024年228棟、2025年309棟と着実に増加しており、施工体制や協力会社との連携も強化されている。内訳を見ると、戸建住宅の解体は2023年98棟から2025年178棟へ増加しており、住宅更新需要の拡大に対応していることが確認できる。また、空き家解体も12棟から34棟へ増加しており、地域の安全性確保や景観改善といった社会課題の解決に寄与している。

今後、同社は戸建住宅の解体工事棟数の増加をKPIとして設定し、住宅更新需要や空き家問題への対応を強化する方針である。

解体工事実績

(単位：棟)

種 類	2023年	2024年	2025年
戸建住宅	98	137	178
うち空き家	12	21	34
集合住宅	6	10	12
店舗、倉庫他	52	81	119
合 計	156	228	309

<教育、賃金、社会的保護に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は、人材育成を経営上の重要課題の一つと位置付け、業務に必要な資格取得の支援に加え、各種講習会への参加を通じて、安全管理・原価管理・品質管理・工程管理等の工事管理能力及び対人関係能力の向上に継続的に取り組んでいる。社内には役員を含む複数の有資格者を中心とした教育体制を構築し、資格取得に向けた学習支援を実施している。これらの取り組みにより、従業員の専門知識及び技能水準の向上を図り、組織全体の生産性向上と工物品質の確保・向上につなげている。

同社は、推奨資格取得者数の増加を KPI として設定し、従業員の技能向上や専門性強化を促進する取り組みを強化していく方針である。

同社の 2025 年の従業員（平均勤続年数 3.2 年）一人あたり平均給与額は、国税庁「令和 6 年度賃金構造基本統計調査」（建設業、企業規模 10 人以上、勤続 3～4 年）の同条件平均を上回っており、2023～2025 年には全従業員を対象に 2%以上のベースアップを継続して実施してきた。今後は、物価上昇への対応や人材確保の観点から賃金水準の底上げを図るため、全従業員のベースアップを KPI として処遇改善に取り組むとともに、資格手当制度を新設する。

具体的には、1 級・2 級建築施工管理技士、1 級・2 級土木施工管理技士、解体工事施工技士の取得者に対して一時金を支給し、資格保有者には毎月の資格手当を支給する。

これらの取り組みにより、従業員の技能向上や生活の安定、有資格者の定着率向上に寄与することが期待される。上記の取り組みを通じ、同社は今後設定する KPI の達成を通じた従業員の能力開発と公正な賃金体系の維持を実現していく。

また、同社は従業員の資格取得にかかる受講料及び受験費用を全額会社負担とする方針を維持している。これにより、従業員は経済的負担を気にせず資格取得に取り組むことができ、キャリア形成や専門技能向上を支援される環境を確保している。今後もこの方針を継続することで、従業員の資格取得を支援していく。

資格別取得者状況（2026年1月31日時点） （単位:名）

資格名	取得者数
宅地建物取引士	1
2 級土木施工管理技士	1
足場の組み立て等作業主任者	4
特定化学物作業主任	1
2 級建築施工管理技士	1
解体工事施工技士	2
車両系建設機械運転者（整地）	5
車両系建設機械運転者（解体）	11
移動式クレーン運転士	3
玉掛技能講習	8
ガス溶接技能講習	9
車両系建設機械運転技能講習	7
石綿作業主任者	7
累計資格取得者数（重複取得有）	60

<雇用、民族・人種平等に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社は、ダイバーシティ経営の推進を重要な経営戦略の一つと位置付け、国籍、人種等にかかわらず、すべての従業員が公平に活躍できる職場環境の整備に取り組んでいる。雇用機会均等の確保を基本方針として掲げ、採用、配置、評価、昇進等の各プロセスにおいて不当な差別を行わないことを明確化し、誰もが安心して働ける職場づくりを推進している。

建設業界では全国的に技能労働者不足が深刻化しており、静岡県においても慢性的な人手不足が課題となっている。同社は、解体事業の拡大に併せ、地元人材の採用や外国人技能実習生の受け入れを積極的に進めており、2022年の従業員数は11名であったが、2026年1月31日時点では31名に増加している。このうち、外国人従業員は6名である。

外国人従業員については、協同組合を通じて受け入れているインドネシア人技能実習生6名が在籍している。基礎的な日本語教育は協同組合にて実施されており、現場作業に関する専門的な技能指導は現場監督が中心となって行っている。また、業務指示や安全管理の理解を深めるため、翻訳ツールの活用や必要に応じた多言語での情報提供を行っている。生活面では、同社総務部が私生活に関する相談対応や各種手続き支援を行うとともに、社宅を提供し、冷蔵庫やテレビ等の生活設備を整備することで、安定した就労・生活環境を確保している。

今後、同社は、従業員数及び外国人従業員数の増加をKPIとして設定し、従業員50名以上、外国人従業員10名以上への拡大を目指す方針である。これにより、地域における安定的な雇用創出と、多様な人材が中長期的に活躍できる職場環境の整備を継続していく。

従業員の内訳（2026年1月31日時点） (単位:名)

種類	男性	女性	合計
役員	2	0	2
管理職	3	0	3
一般	23	3	26
うち外国人	6	0	6
合計	28	3	31

(3) 社会経済面における対応

<零細・中小企業の繁栄に関して取り組んでいる項目、課題等>

同社の2025年のサプライチェーンは計182先(2022年153先、2023年161先、2024年177先)で構成され、材料仕入先27先、協力会社(外注・下請先)64先、工事受注先91先となっている。取引先の約90%は地域の中小企業であり、同社は地域の工事体制を支える中核的パートナーとしての役割を果たしている。

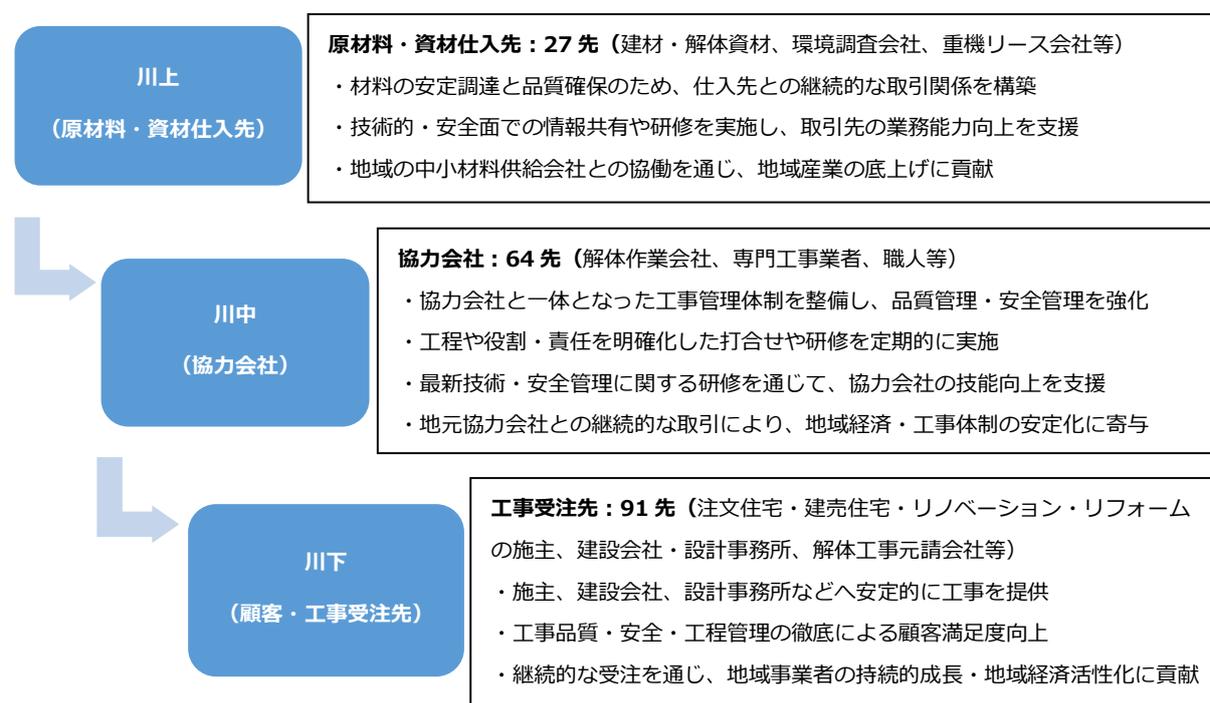
同社は、地域の零細・中小企業との共存共栄を重視し、物件所在地の地元解体事業者、建設会社、設計事務所、資材供給会社等と継続的かつ密接な取引関係を構築している。品質管理及び安全対策について

は、協力会社と一体となった管理体制を整備し、工事開始前の打合せで工程・作業内容・危険源等を共有することで役割と責任を明確化し、現場の効率化と施工品質の安定化を図っている。

また、協力会社の職人に対しては、最新技術や安全管理に関する定期研修・安全講習を実施するとともに、施工事例や情報の共有を通じて相互のスキル向上や信頼関係の強化に取り組んでいる。

今後は、事業規模の拡大、新規協力会社の開拓、既存取引先との連携強化、材料仕入先の多様化を通じ、サプライチェーン数の増加を KPI とし、地域経済の安定的発展及び協力企業の持続的成長に貢献していく方針である。

川上～川下の商流



出典:同社資料を基に当社作成

(4) 自然環境面における対応

<気候の安定性、水域、大気、土壌に関して取り組んでいる事項、課題等>

同社は、建築及び解体事業が、気候の安定性、水域、大気、土壌といった環境要素に対して潜在的にネガティブなインパクトを及ぼし得ることを十分に認識している。特に、重機・車両の燃料消費に伴う温室効果ガス排出、解体作業時の粉じんや飛散物の発生、アスベスト等有害物質の飛散リスク、排水や泥水の流出、掘削時における土壌汚染リスク等は、事業特性上重要な管理対象であると位置付けている。そのうえで、同社は気候変動対策及び自然環境保全を重要課題として捉え、具体的かつ体系的な管理を実施している。気候の安定性への配慮としては、省エネ型重機の導入、効率的な配車計画の策定、エコドライブの徹底等を通じて燃料消費量及び CO₂排出量の削減を図っている。また、社内事務所及び倉庫の照明 LED 化率 100%を達成し、営業車両 14 台中 10 台を HV・EV としているほか、本社屋の屋

根に 5.5kW の太陽光発電パネルを設置するなど、設備面におけるエネルギー効率向上及び再生可能エネルギーの活用を推進している。さらに、日常業務における省エネルギー活動を徹底することで、事業活動全体でのエネルギー使用量削減に取り組んでいる。

水域環境の保全に関しては、粉じん発生源に限定した散水による使用水量管理、雨水の循環利用、沈殿処理による泥水管理、雨天時の排水管理及び周辺排水路の定期点検・清掃等を実施し、水質汚濁の防止に努めている。

大気環境の保全に関しては、解体作業時に発生する粉じん及び飛散物の抑制に加え、有害物質の飛散防止を重要課題としている。発生源への重点散水、風向きを考慮した施工管理、現場境界への各種シート設置等を徹底するとともに、解体用途に応じた専用アタッチメントを活用することで、粉じん発生の抑制に努めている。さらに、石綿（アスベスト）含有建材については、事前調査を徹底し、法令に基づく届出・隔離・湿潤化措置・適正処理を実施する体制を整備している。また、同社が保有・使用するダンプトラックについては NOx・PM 法²の排出基準に全車適合させており、窒素酸化物及び粒子状物質の排出抑制を図っている。

粉じん飛散防止対策の事例



出典：いずれも同社提供

土壌環境の保全に関しては、工事着手前の土地利用履歴確認及び必要に応じた汚染リスク調査を実施している。工事中は止水措置、流出防止シートの設置、重機のオイル漏れ防止、排水溝の閉塞等を徹底し、有害物質及び油分の流出防止に努めている。有害廃棄物等が確認された場合には作業を即時中断し、専門家及び自治体と連携のうえ法令に基づき適切に対応する体制を整備している。

同社は気候変動対策及び水域・大気・土壌に対する影響低減について管理体制を構築し、法令遵守及び予防的措置を徹底している。本インパクトトピックについて KPI は設定しないものの、今後も継続的な改善を推進していく方針である。

² 自動車から排出される窒素酸化物（NOx）及び粒子状物質（PM）による大気汚染防止を目的として、特定地域における排出規制等を定めた法律（正式名称：「自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法」）である。

<資源強度、廃棄物に関して取り組んでいる事項、課題等>

同社は、新規資材投入量の削減及び廃棄物削減を重要課題として位置付け、事業活動全体を通じた資源循環の高度化に取り組んでいる。リノベーション・リフォーム工事においては、既存建物の躯体や配管等の構造部材を可能な限り活用しているほか、再利用可能部位については専門業者による診断を実施のうえ再活用している。

また、2023～2025 年度に施工した対象案件 65 件の実績に基づき、全面解体・新規施工を行った場合を基準とした重量ベース比較において、新規資材投入量を平均 20%削減している。

解体工事に伴う廃棄物については、分別解体を基本方針とし、①アスベスト含有建材・家財・可燃物等の事前撤去、②天井・壁・床材の素材別内部解体、③上層から下層への構築物解体、④分別済廃材の中間処分施設への搬出という工程管理を徹底する

ことで、リサイクル可能資源の回収率向上と最終処分量の削減を図っている。リノベーション・リフォーム工事においても同様の分別管理を実施している。

同社では、建設リサイクル法に基づく特定建設資材（コンクリート、木材、アスファルト）に加え、プラスチック、金属、石膏ボード、電線・ケーブル等もリサイクル対象として管理している。これらの廃棄物については電子マネフェストを適正に運用し、最終処分に至るまでの処理

状況を確認し把握するとともに、廃棄物処理法に基づく実績報告を自治体へ適切に提出するなど、法令遵守体制を確立している。

同社の主なリサイクル品目であるコンクリート、木材、プラスチックの 2023～2025 年実績では、コンクリート及びプラスチックについては再資源化率 100%を維持している。

一方、木材については、塗料・接着剤・防腐剤の付着や金属類との複合材、腐食等の要因により再資源化が困難となる場合があり、再資源化率は 2023 年 33.3%、2024 年 31.7%、2025 年 32.9%と、改善の余地がある状況にある。

現場解体廃材の分別管理の事例



出典：同社ホームページ

主なリサイクル廃材の品目・廃材量・再資源量・再資源化率 (単位：t・%)

品目	2023年			2024年			2025年		
	廃材量	再資源量	再資源化率	廃材量	再資源量	再資源化率	廃材量	再資源量	再資源化率
コンクリート	1,860	1,860	100.0	2,610	2,610	100.0	3,730	3,730	100.0
木材	450	150	33.3	630	200	31.7	910	300	32.9
プラスチック	10	10	100.0	14	14	100.0	20	20	100.0

この課題を踏まえ、同社は木材の再資源化率向上を重要テーマとして位置付け、今後、解体前の廃材の分類・マーキングの徹底、金属や塗料残渣等の異物除去精度の向上、木材の種類・状態別に応じた最適な再資源化ルートの確立等の取り組みを一層強化する方針である。

この取り組みを着実に推進するため、同社は木材の再資源化率向上を KPI として設定し、分別管理体制の高度化及び処理工程の改善を通じて継続的な改善を図っていく。

また、同社は現場における取り組みに加え、社内では紙・ペットボトル等の分別回収、電子契約書の導入による紙使用量削減、コピー機トナーのリサイクル等を実施しており、事業活動全体での資源使用量及び廃棄物排出量の削減を図るとともに、従業員の環境意識向上に取り組んでいる。

8. KPI の決定

(1) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項

①社会面

テーマ	老朽住宅の円滑な更新促進
インパクトエリア/ トピック	住居
取組内容	耐用年数を経過した戸建住宅の解体を着実に実施することで、安全性に課題のある住宅の更新を促進する
SDGs との関連性	 <p>11.1 : 2030 年までに、全ての人々の、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>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年数を経過した戸建住宅の解体工事棟数を 2028 年までに 210 棟以上、2030 年までに 250 棟以上、2032 年までに 290 棟以上とする

テーマ	能力と連動した公正な処遇体系の構築
インパクトエリア/ トピック	教育
取組内容	資格取得者に対する一時金及び資格手当の支給を実施し、能力向上と処遇改善を連動させた人事制度を推進する
SDGs との関連性	 <p>4.3 : 2030 年までに、全ての人々が男女の区別なく、手の届く質の高い技術教育・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>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>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> 2027 年までに資格手当制度を新設する 2032 年までに 1 級・2 級建築施工管理技士 5 名以上、1 級・2 級土木施工管理技士 5 名以上、解体工事施工技士 5 名以上とする

テーマ	賃金水準底上げによる人材確保
インパクトエリア/ トピック	賃金
取組内容	物価上昇や人材確保の観点から、賃金水準の底上げを図るため、ベースアップを実施する
SDGs との関連性	 <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>
KPI	・ベースアップを毎年 2%以上実施する

②社会経済面

テーマ	地域経済循環の強化
インパクトエリア/ トピック	零細・中小企業の繁栄
取組内容	事業規模の拡大、新規協力会社の開拓、既存取引先との連携強化、材料仕入先の多様化を通じサプライチェーンを強化する
SDGs との関連性	 <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>
KPI	・2032 年までにサプライチェーン数を 230 先以上とする

(2) ポジティブなインパクトの成果が期待できる事項及びネガティブなインパクトの低減が必要となる
事項

①社会面

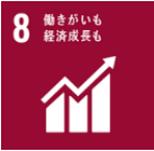
テーマ	地域における安定的雇用の創出
インパクトエリア/ トピック	ポジティブ：雇用 ネガティブ：民族・人種平等
取組内容	解体事業の拡大に併せて地元人材や外国人従業員の採用を積極的に推進し、継続的な雇用機会の創出を通じて地域の労働力基盤の強化に寄与する
SDGs との関連性	 <p>8.5：2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。</p>  <p>10.2：2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人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	・2032年までに従業員を50名以上とし、うち外国人従業員を10名以上とする

(3) ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項

①社会面

テーマ	安全・健康・品質マネジメントの強化
インパクトエリア/ トピック	健康および安全性
取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ ISO9001 に基づく手順・記録の標準化を通じ安全性の向上を図る ・ 安全衛生会議、KY 活動、装備管理、有害物質対策で休業災害ゼロと健康保持を推進する ・ 勤務体制整備や有給取得促進により、適正労働時間管理とワークライフバランスを確保する
SDGs との関連性	 <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、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2027 年までに ISO9001 認証を取得する ※取得後は認証を維持する ・ 休業災害事故発生ゼロを継続する ・ 2030 年までに 1 人当たりの年間有給休暇取得率 80%以上とする ※達成後は改めて目標を設定する

②自然環境面

テーマ	木材再資源化率の向上
インパクトエリア/ トピック	資源強度、廃棄物
取組内容	解体・リノベーション・リフォームでの廃材分類・マーキング徹底と異物除去精度向上に加え、木材の種類・状態に応じた最適な再資源化ルートの確立と処理工程改善、さらに分別管理体制の高度化を通じて、木材再資源化率を改善する
SDGs との関連性	 <p>8.4 : 2030 年までに、世界の消費と生産における資源効率を漸進的に改善させ、先進国主導の下、持続可能な消費と生産に関する 10 年計画枠組みに従い、経済成長と環境悪化の分断を図る。</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>12.5 : 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。</p>
KPI	・2032 年までに木材の再資源化率を 60%以上とする

(4) ネガティブなインパクトとして特定しているものの KPI を設定しないもの

インパクトエリア/ トピック	設定しない理由
社会的保護	福利厚生制度が整備されており、社会的保護の観点から十分な取り組みが実現しているため
気候の安定性	省エネ型重機や効率的な配車、エコドライブ、社内 LED 化や HV・EV 導入などにより、CO ₂ 排出削減が十分に実施されているため
水域	水質汚濁防止法や下水道法、自治体が定めるガイドラインの遵守及び使用水量管理等、水域環境保全に向けた十分な管理体制が整備されているため
大気	アスベストや粉塵の飛散対策の徹底及び NO _x ・PM 法排出基準適合車両の使用等、大気環境保全に向けた十分な管理体制が整備されているため
土壌	土壌汚染対策法等の関連法令・条例の遵守及び有害物質の流出防止対策等、十分な土壌環境保全に向けた十分な管理体制が整備されているため

9. モニタリング

(1) モニタリング体制

同社では、本 PIF の組成に当たり、統括責任者を長谷川竜之介代表取締役社長、プロジェクトリーダーを営業部の大石直貴氏とし、営業部・総務部にプロジェクトチームを組成した。同社の経営理念を基に、事業実績、企業活動等の棚卸しを行い、本 PIF のインパクトの特定及び目標と KPI の策定を行った。本 PIF 実行後においては、決定したインパクトの内容や KPI を全体会議等で従業員へ周知し、関連するサプライチェーンへも通達し、達成に向けた連携を図り、同社全体で KPI の達成に向けた推進体制を構築していく。

統括責任者

代表取締役社長 長谷川 竜之介氏

プロジェクトリーダー

営業部 大石 直貴氏

プロジェクトチーム

営業部・総務部

(2) モニタリングの頻度と方法

本 PIF で設定した KPI 及び進捗状況については、同社と清水銀行及び当社の担当者が定期的な場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回は実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。清水銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウを提供することで、KPI 達成をサポートする。また、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、清水銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行う。

本評価に関する説明

1. 本評価書は、清水地域経済研究センターが、清水銀行から委託を受けて作成したもので、清水地域経済研究センターが清水銀行に対して提出するものです。
2. 清水地域経済研究センターは、依頼者である清水銀行及び清水銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行する建築工房暖から供与された情報や建築工房暖へのインタビュー等で収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通し等を保証するものではありません。
3. 清水地域経済研究センターが本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものであるものの、その正確性等について独自に検証しているわけではありません。清水地域経済研究センターはこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「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、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」に則って行っております。

〈評価書作成者〉

〒424-0941

静岡市清水区富士見町 2 番 1 号

株式会社清水地域経済研究センター

築地 弘隆

Tel 054-355-5510、Fax 054-353-6011