

## 株式会社みずほ銀行が実施する 株式会社オープンハウスグループに対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社みずほ銀行が株式会社オープンハウスグループに実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

### <要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえて株式会社オープンハウスグループ（同社）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定した「PIF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）への適合性、並びに環境省の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（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF第4原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)同社に係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT（総称して「みずほ」）のPIF評価フレームワーク及び本ファイナンスのPIF原則に対する準拠性等について確認を行った。

#### (1)同社に係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、1997年9月に都内を中心とした新築戸建て住宅の売買仲介業として東京都渋谷区に創業した。首都圏を中心として、用地の仕入れから建設、販売までを一貫して同社グループ内で行う製販一体型の戸建関連事業を始め、マンション事業、収益不動産事業等を展開しており、2024年9月時点では同社及び関係会社59社でグループを構成している。2022年1月には純粋持株会社制が導入され、称号を現在の「株式会社オープンハウスグループ」に変更し、グループ経営機能の強化を図っている。

同社グループ（同社及び関係会社）は、共働き世帯の増加に伴って職住近接が志向される一方、都心部において手ごろな価格での住宅購入が難しくなっている日本の現状を社会課題と捉え、事業を通じてその解決を目指すことで共有価値の創造（CSV：Creating Shared Value）を実践していくとしている。

同社グループは環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する社会課題のうち、特に取り組みを進めるべき重要課題として、2019年に特定した6つのマテリアリティを更新し、2024年9月に新たに6つのマテリアリティを特定した。さらに、2024年10月にはサステナビリティ推進部が設置され、サステナビリティの推進に取り組んでいる。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社

のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクトエリア/トピックにつき特定のうえ 19 種類のインパクトが選定された。そして、そのうちの 7 種類のインパクトに対して KPI が設定された。これらのインパクトは、いずれも同社グループのマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大として高性能の断熱材の利用の推進、ネガティブ・インパクトの抑制として温室効果ガス排出削減や女性管理職比率の向上等がある。今後、これらのインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標 (SDGs) に係る三側面 (環境・社会・経済) を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析 (インパクトの特定・評価・モニタリング) が、十分に活用されていると評価している。

## (2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

\* 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

評価対象：株式会社みずほ銀行の株式会社オープンハウスグループに対する  
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2024年12月27日  
株式会社 日本格付研究所

## 目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 5 -
II. 第三者意見の概要	- 5 -
III. 同社に係る PIF 評価等について	- 6 -
1. インパクト特定の適切性評価	- 6 -
1-1. 同社の事業概要	- 6 -
1-2. インパクト特定の概要	- 10 -
1-3. JCR による評価	- 18 -
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 20 -
2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況	- 20 -
2-2. KPI 設定の概要	- 24 -
2-3. JCR による評価	- 34 -
3. モニタリング方針の適切性評価	- 36 -
4. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 38 -
IV. PIF 原則に対する準拠性等について	- 39 -
1. PIF 第 1 原則 定義	- 39 -
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク	- 40 -
3. PIF 第 3 原則 透明性	- 41 -
4. PIF 第 4 原則 評価	- 41 -
5. インパクトファイナンスの基本的考え方	- 42 -
V. 結論	- 42 -

## <要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社 (MHRT) による評価を踏まえて株式会社オープンハウスグループ (同社) に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) (本ファイナンス) に対して、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) が策定した「PIF 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) への適合性、並びに環境省の 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 (PIF TF) が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所 (JCR) は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT (総称して〈みずほ〉) の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

### (1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、1997 年 9 月に都内を中心とした新築戸建て住宅の売買仲介業として東京都渋谷区に創業した。首都圏を中心として、用地の仕入れから建設、販売までを一貫して同社グループ内で行う製販一体型の戸建関連事業を始め、マンション事業、収益不動産事業等を展開しており、2024 年 9 月時点では同社及び関係会社 59 社でグループを構成している。2022 年 1 月には純粋持株会社制が導入され、称号を現在の「株式会社オープンハウスグループ」に変更し、グループ経営機能の強化を図っている。

同社グループ (同社及び関係会社) は、共働き世帯の増加に伴って職住近接が志向される一方、都心部において手ごろな価格での住宅購入が難しくなっている日本の現状を社会課題と捉え、事業を通じてその解決を目指すことで共有価値の創造 (CSV : Creating Shared Value) を実践していくとしている。

同社グループは環境・社会・ガバナンス (ESG) に関する社会課題のうち、特に取り組みを進めるべき重要課題として、2019 年に特定した 6 つのマテリアリティを更新し、2024 年 9 月に新たに 6 つのマテリアリティを特定した。さらに、2024 年 10 月にはサステナビリティ推進部が設置され、サステナビリティの推進に取り組んでいる。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクトエリア/トピックにつき特定のうえ 19 種類のインパクトが選定された。そして、そのうちの 7 種類のインパクトに対して KPI が設定された。これらのインパクトは、いずれも同社グループのマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大として高性能の断熱材の利用の推進、ネガティブ・インパクトの抑制として温室効果ガス排出削減や女性管理職比率の向上等がある。今後、これらのインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

## I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、みずほ銀行が MHRT による評価を踏まえて同社に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワーク、並びに PIF TF の纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に沿って第三者評価を行った。PIF とは、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、評価のうえ、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。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、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。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等を確認し、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について確認することを目的とする。

## II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、みずほ銀行が同社との間で 2024 年 12 月 25 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

<同社に係る PIF 評価等について>

1. インパクト特定の適切性評価
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価
3. モニタリング方針の適切性評価
4. モデル・フレームワークの活用状況評価

<〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク等について>

1. 〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況が PIF 原則に準拠しているか
2. 〈みずほ〉が定めた社内規程に従い、同社に対する PIF を適切に組成できているか

### III. 同社に係る PIF 評価等について

本項では、同社に係る PIF 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況と、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

#### 1. インパクト特定の適切性評価

##### 1-1. 同社の事業概要

###### (1) 沿革

同社は、1997年9月に都内を中心とした新築戸建住宅の売買仲介業として東京都渋谷区に創業した。同社は、翌月に「株式会社センチュリー21・ジャパン」とフランチャイズ契約を締結（2012年9月解約）し、2001年に、「(株) オープンハウス・ディベロップメント（創建ビルドを100%子会社化後商号変更、以下、OHD）」において、自社戸建住宅の開発を開始した。さらに、同社は2007年には販売拠点を都内から神奈川県にも拡大し、子会社「株式会社アイビーネット」において、不動産金融事業に参入した。翌年には、OHDがマンション販売事業に進出し、2010年以降、米国カリフォルニア州、米国ハワイ州等に子会社を設立し、日本在住の富裕層向けに不動産事業等を行っている。同社は業容拡大に伴い、2013年9月に東京証券取引所第一部に上場した。2015年に、株式会社アサカワホームが連結子会社化され、翌年には株式会社オープンハウス・アーキテクト（以下、OHA）に商号が変更された。また、2016年以降は、愛知県、埼玉県、福岡県、大阪府にも販売拠点が拡充されている。さらに、同社は2018年に首都圏・名古屋圏の戸建分譲事業の「株式会社ホーク・ワン」、2020年にワンルーム及びファミリー向けマンション事業の「株式会社プレサンスコーポレーション」の株式を取得した。グループ経営機能の強化に向けて、2022年1月、純粋持株会社制が導入され、商号が「株式会社オープンハウスグループ」に変更された。組織再編に伴い、不動産仲介事業等を承継した会社を「株式会社オープンハウス（以下、OH）」とした。なお、2022年4月の東京証券取引所の市場区分の見直しにより上場市場が第1部からプライム市場へ移行された。2023年11月、株式会社三栄建築設計を完全子会社化し、2024年3月に「株式会社メルディア（以下、MD）」に商号変更した。

###### (2) 企業理念・経営方針

同社グループは、戸建の不動産仲介業からスタートし、戸建分譲、マンション分譲とその事業領域を拡大させてきた。その間、日本社会における価値観やライフスタイルの変化に伴って、求められる「住まい」を提案しつづける企業であることを念頭に事業を成長させた。こうした同社グループの企業使命を体現するために3つの事業展望を目指し、また「全てを決めるのはお客様です」「誠実さと情熱を持ちお客様に向き合います」等を含む6つの価値観を掲げている。なお、同社グループとしての企業使命と事業展望は以下のとおりである。

- オープンハウスグループの企業使命<sup>1</sup>  
お客様のニーズを徹底的に追及し、  
価値ある不動産を届けます
- オープンハウスグループの事業展望
  - 01 正々堂々市場に向き合い、社会の信頼を得ます
  - 02 慣習や常識にとらわれない発想で成長を目指します
  - 03 地域の活力向上に積極的に貢献し、街の元気を作ります

### (3) 主な事業活動

同社グループは、2024年9月時点で同社及び関係会社59社で構成され、戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、その他、株式会社プレサンスコーポレーションが展開する事業であるプレサンスコーポレーションの5つのセグメントで事業展開をしている。

これら事業セグメントに対する同社グループの事業内容は以下のとおりである。

#### □ 戸建関連事業

本セグメントに含まれる事業は、①仲介(OH)、②戸建分譲(OHD)、③戸建分譲(ホーク・ワン)、④建築請負(OHA)、が該当する。同社グループは、都心部の戸建住宅を安定的かつ効率的に供給し続けるために、用地の仕入、建設、販売までの全ての機能を同社グループ内で完結できるよう、製販一体型の事業運営を行っている。なお、2025年9月期より、⑤戸建分譲(MD)も当セグメントに該当する。

#### □ マンション事業

本セグメントに含まれる事業は、OHD及びOHAの一部案件の建築が該当する。OHDが東京圏、名古屋圏及び福岡圏を中心として利便性の高い立地に、単身者、二人世帯、ファミリータイプの新築マンションの開発及び分譲を行っている。

#### □ 収益不動産事業

本セグメントに含まれる事業は、主として株式会社オープンハウス・リアルエステートの国内収益不動産等の取得・運用・販売等が該当する。同社グループが、主に首都圏の小規模な賃貸マンションあるいはオフィスビル等の収益不動産を取得し、リーシング・リノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人富裕層・事業会社等に販売する。

#### □ その他

本セグメントに含まれる事業は、個別のセグメントを設けていない事業が該当する。OH、Open House Realty & Investments, Inc等のアメリカ不動産事業、株式会社アイビーネットの住宅関連ローン及び金融サービス事業等である。

---

<sup>1</sup> 出典：同社ウェブサイト

#### □ プレサンスコーポレーション

本セグメントに含まれる事業は、プレサンスコーポレーションが提供するワンルームマンション及びファミリーマンションの企画開発と販売等が該当する。主に関西圏、東海圏、関東圏、沖縄圏において事業が展開されている。その他、関係会社のマンション関連事業も含む。なお、プレサンスコーポレーションは、東証スタンダード市場に上場している。

同社グループは、2013年9月期の上場から10年を経た2023年9月期において売上高が約11倍の1兆1,484億円に、営業利益が約14倍の1,423億円に達し、前中期経営計画「行こうぜ1兆! 2023」の売上高目標を達成した。新たに3カ年の財務・投資・還元方針（2024年9月期～2026年9月期）において、3カ年における一定の利益前提を設定し、3年累計の当期純利益2,500億円～2,600億円を計画している。

2025年9月期では売上高1兆3,000億円を予想している。

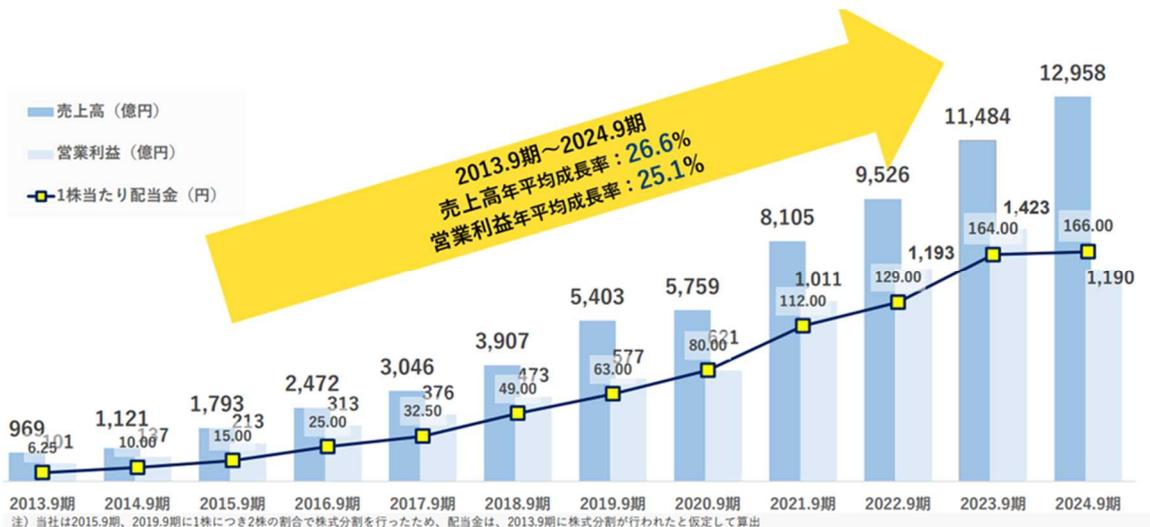


図1 同社グループの売上高の推移<sup>2</sup>

#### (4) 売上高等概況

セグメント別の売上高（連結）は表1のとおりである。2024年9月期の売上高は、用地及び資材価格の著しい上昇を背景として、マンション事業が前年同期比を下回る結果となったものの、収益不動産事業やプレサンスコーポレーション等が堅調なことから、前年同期比約13%増加の1兆2,958億円となった。

2024年9月期において、各セグメントの売上高構成比は、戸建関連事業約45%、収益不動産事業約15%、プレサンスコーポレーション約14%、メルディア約10%、その他約8%、マンション事業約7%である。

また、地域ごとの売上高は日本国内が90%を超えるため、その内訳の記載が省略されている。

<sup>2</sup> 出典：同社2024年9月期第4四半期決算説明資料

表1 セグメント別の業績推移<sup>3</sup>

売上高（億円）	2023年9月期	2024年9月期
戸建関連事業	5,903	5,890
マンション事業	1,246	892
収益不動産事業	1,847	1,960
その他	874	1,058
プレサンスコーポレーション	1,612	1,808
メルディア	—	1,348
合計	11,484	12,958

(注) 外部顧客への売上高

<sup>3</sup> 出典：同社2024年9月期決算短信

## 1-2. インパクト特定の概要

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社のサステナビリティ活動も踏まえてインパクトエリア/トピックが特定された。

### (1) 業種別インパクトの状況

本ファイナンスでは、同社の事業について、国際標準産業分類（ISIC：International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）における「4100：建築工事業」、「6810：自己所有物件または賃借物件による不動産業」、「6820：料金制または契約制による不動産業」として整理された。その前提のもと、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが下表のとおり分析された。

表2 業種別ポジティブインパクト・ネガティブインパクト

インパクトの柱	インパクトエリア	インパクト エリア/トピック	同社事業	
			ポジティブ・インパクト	ネガティブ・インパクト
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	健康および安全性	●	●
	入手可能性、アクセス 可能性、手ごろさ、品質	水		
		食糧		
		住居	●	●
		健康と衛生	●	
		教育	●	
		エネルギー	●	●
		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	市民的自由		
		法の支配		●
	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	インフラ	●		
経済収束	経済収束			
自然環境	気候の安定性	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		●

(2) 国・地域別インパクトの状況

本ファイナンスでは、国・地域別インパクトについて、同社の売上の大きな割合を占める日本を対象として分析が行われた。なお、UNEP FI のインパクト分析ツールで示されたインパクトエリア/トピックごとの国・地域別のニーズをベースとして、ニーズのレベルが高いと判断されたインパクトエリア/トピックには重みづけがなされている。具体的には、日本では「文化と伝統」、「気候の安定性」、「水域」、「生物種」、「資源強度」、「廃棄物」のニーズが高く設定されている。

(3) インパクト・レーダーチャート

ここまでの分析を踏まえ、本ファイナンスで業種及び国・地域の観点から推定された同社の事業に係るインパクトエリア/トピックは、下図のとおりである。

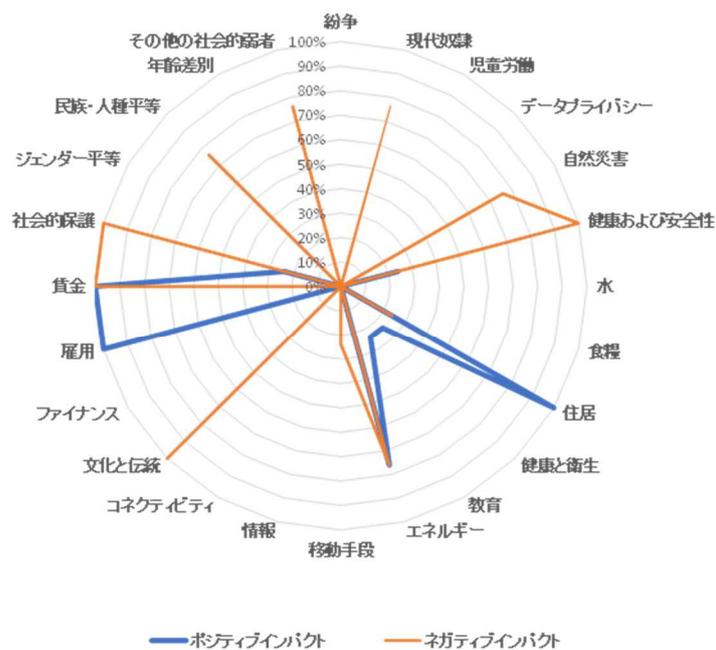


図 2 社会についてのインパクト・レーダーチャート

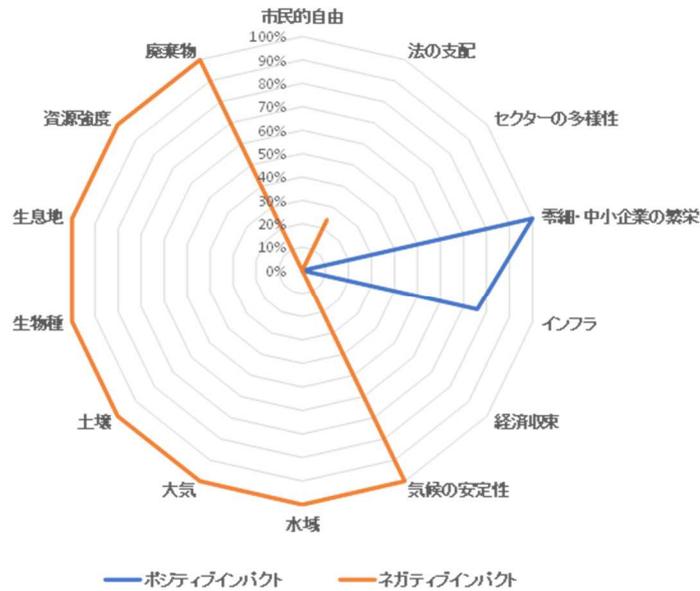


図3 社会経済・自然環境についてのインパクト・レーダーチャート

<ポジティブなインパクトの向上が期待できる事項>

インパクト・レーダーチャートによる分析の結果、UNEP FIにおける「社会」の観点からは、「住居」、「エネルギー」、「雇用」、「賃金」が主要なポジティブなインパクトとして想定される。

「社会経済」の観点からは、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が主要なポジティブなインパクトとして想定される。

<ネガティブなインパクトの低減が期待できる事項>

インパクト・レーダーチャートによる分析の結果、UNEP FIにおける「社会」の観点からは、「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」が主要なネガティブなインパクトとして想定される。

「自然環境」の観点からは、「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」がネガティブなインパクトとして想定される。

#### (4) サプライチェーンの全体構造

同社グループから住宅を購入した消費者はその後長期間に亘っての利用が想定される。そのため、アフターサービスに加えて、今後リノベーション等をとおして販売後もサービスを提供可能であることが同社グループの事業の特徴となっている。原材料においては、木材やコンクリートが主に想定される。木材は炭素固定効果が期待できるものの、近年途上国を中心に過度な伐採による森林破壊が懸念されていることから、調達にあたっては持続可能性への配慮が重要である。コンクリートは、原料である石灰石を採掘する際に発生する周辺環境への影響、またセメント生成の際に CO2 が発生することによる環境負荷を考慮する必要がある。

建築時、消費者が住宅を利用する時、及び利用後に解体する際には、当該または周辺の土地における植生や生態系への影響が想定される。また解体時には多量の廃材が発生するため、環境への影響を考慮した上で廃棄・リサイクルされることが重要である。

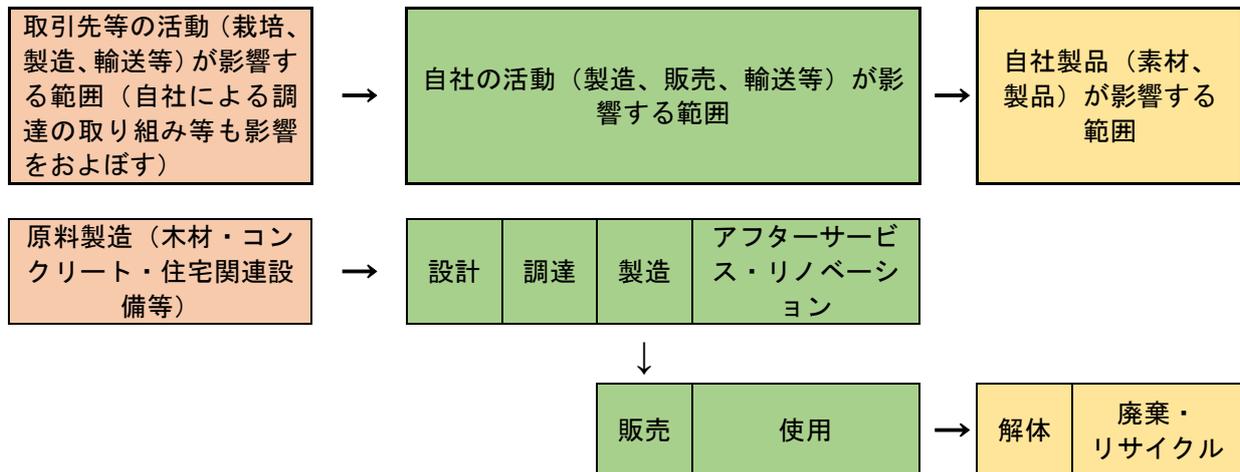


図4 サプライチェーン全体の構造

## (5) サステナビリティ方針

同社グループは、ウェブサイト等において、持続可能な社会の実現に事業活動を通じて貢献するとともに、企業の持続的成長を目指す「サステナビリティ」を志向している。日本では約 7 割の世帯が共働きとなり、共働き・子育て世代が通勤時間を短縮できる都心部での住居を志向しているにもかかわらず、都心部ではリーズナブルな価格で住宅を購入しづらい現状がある。こうした社会課題を解決するために、「都心の住宅を手ごろな価格」でお客様に提供し、社会価値と事業価値の両立を目指す共有価値の創造（CSV: Creating Shared Value）を実践することで、サステナブルな社会の実現に貢献することを掲げている。同社グループは、企業理念のとおり、顧客が求める価値ある住まいの提供のために、利便性の高い立地で手の届く価格の住宅を安定して提供するビジネスモデルに取り組むことで、空き家問題、老朽化した住宅の改善、コミュニティの活性化などの社会課題に資すると考えている。

このように、ビジネスモデルが社会課題の解決に貢献することに加え、同社グループはステークホルダーの関心度と自社の優先度より重要課題（マテリアリティ）を特定し、各種の取り組みを推進している。各種の取り組みについては、例えば CO2 排出量、エネルギー消費量など、ウェブサイト上で定量的実績も開示されている。

なお、同社グループは 2022 年 1 月に、国連グローバル・コンパクトに署名するとともに「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入し、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の 4 分野 10 原則の実現に取り組んでいる。

## 課題のマッピング

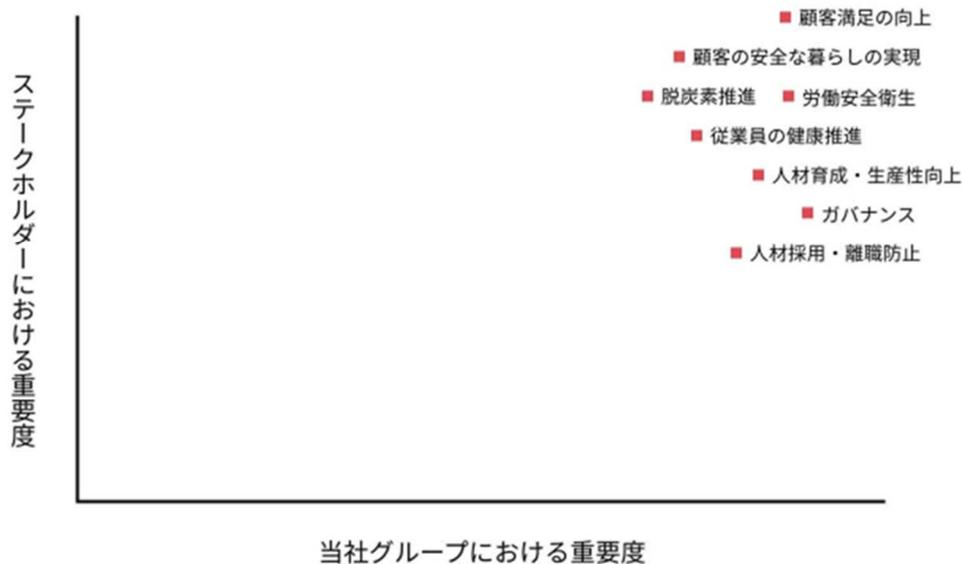


図 5 同社グループのマテリアリティのマッピング<sup>4</sup>

<sup>4</sup> 出典：同社ウェブサイト

(6) サステナビリティに係る重要課題と KPI の設定状況

同社グループは環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する社会課題のうち、取り組みを進めるべき重要課題として、2019年に特定した6つのマテリアリティを更新し、図6のとおり2024年9月に新たに6つのマテリアリティを特定した。マテリアリティ要素選定に際してはGRI及びISO26000、SDGs等を参照して洗い出しを実施し、投資家を始めとするステークホルダーの関心度と同社グループとしての優先度の2つの観点を考慮し、優先順位を決定している。また、本マテリアリティは外部ステークホルダーや有識者の意見を取り入れたうえで、特定されている。

マテリアリティに対するKPIも設定されており、例えば、マテリアリティ「脱炭素社会への貢献」に関連するKPIとしては、温室効果ガス排出削減目標が設定されている。Scope1,2,3の原単位において2030年に46%削減（2021年度比）、2050年にネットゼロを掲げている。

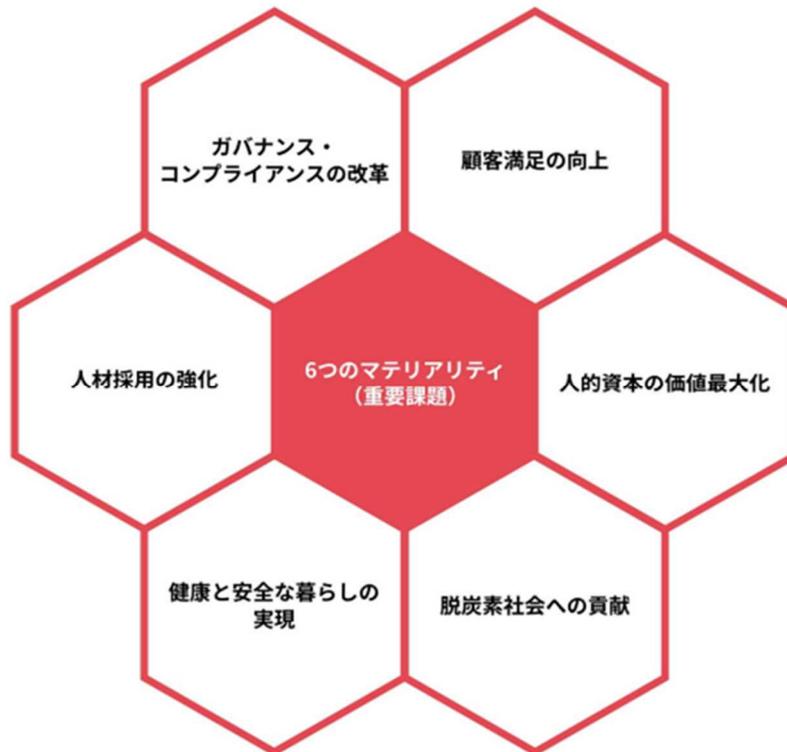


図6 同社グループの6つのマテリアリティ<sup>5</sup>

<環境に係る重点課題と KPI>

環境に係るマテリアリティとしては、図6の「脱炭素社会への貢献」が設定されている。

<sup>5</sup> 出典：同社ウェブサイト

<社会・経済に係る重点課題と KPI>

社会・経済に係るマテリアリティとしては、図 6 の「顧客満足の上昇」、「人的資本の価値最大化」、「人材採用の強化」、「健康と安全な暮らしの実現」が設定されている。

<ガバナンスに係る重点課題と KPI>

ガバナンスに係るマテリアリティとしては、図 6 の「ガバナンス・コンプライアンスの改革」が設定されている。

(7) インパクトエリア/トピックの特定

ここまでの分析等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたインパクトエリア/トピックは下図のとおりである。図 2・3 で示されたインパクトエリア/トピックを基に、ポジティブ・インパクトの「資源強度」、ネガティブ・インパクトの「ジェンダー平等」が加えられている。

図 2 で確認したポジティブ・インパクトのうち、「エネルギー」と「雇用」を特定している。「エネルギー」はマテリアリティの脱炭素社会への貢献に資する取り組みとして高性能の断熱材の利用を推進していることから、特定した。同様の取り組みで、同社グループ特有のポジティブ・インパクトとして「資源強度」を追加特定している。「雇用」はマテリアリティの人的資本の最大化に係る障がい者雇用を推進するために特定している。

図 3 で確認したネガティブ・インパクトのうち、「健康および安全性」、「その他の社会的弱者」、「気候の安定性」に KPI を設定している。さらに、マテリアリティの人的資本の価値最大化に係る女性管理職の登用を推進するために「ジェンダー平等」を同社グループ特有のネガティブ・インパクトとして追加特定し KPI を設定している。

以上を踏まえ、計 7 種類のインパクトに対して KPI を設定した。なお、KPI 設定対象外としてグレーアウトした 14 種類のインパクトについては、後述する。

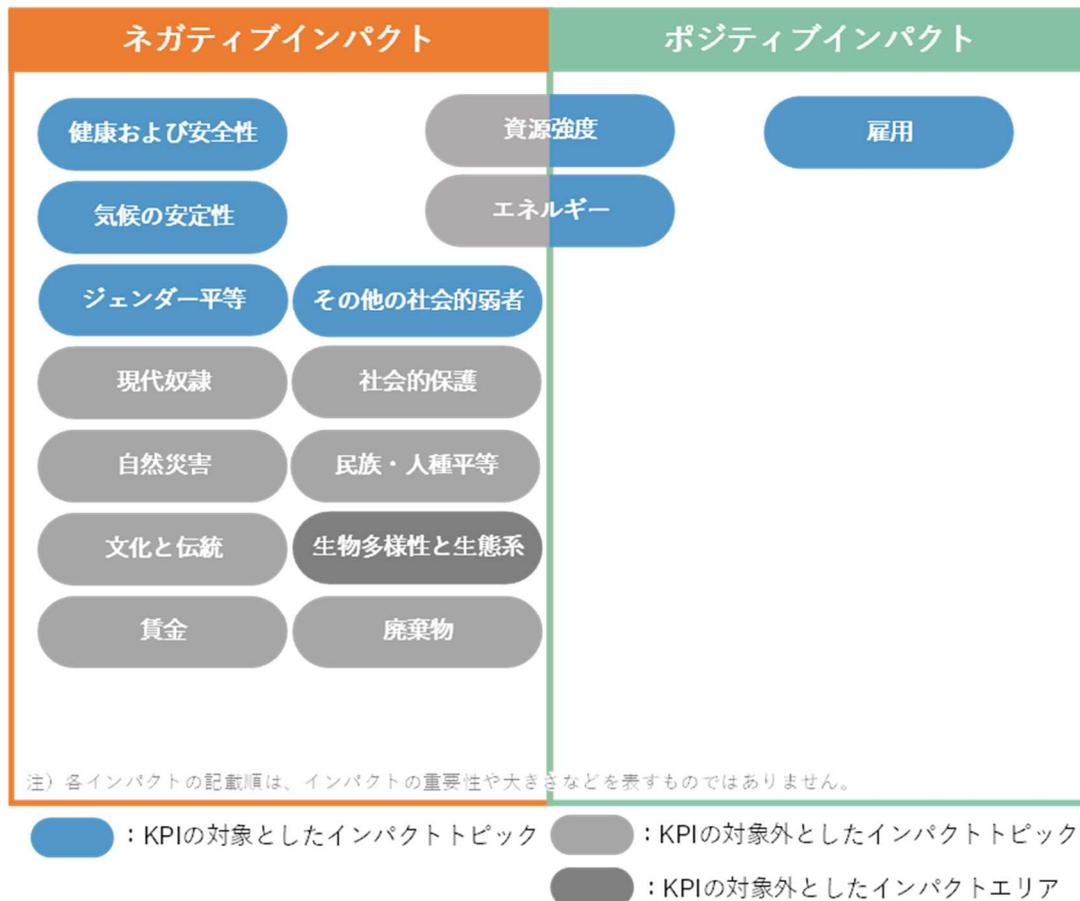


図 7 本件における重点領域

### 1-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。	操業エリア・業種・サプライチェーンの観点から、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクトエリア/トピックが特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	同社は、国連グローバル・コンパクトへの署名やTCFD提言への賛同表明を行い、それぞれ対応を進めていることが確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	同社の公表しているマテリアリティ等を踏まえ、インパクトエリア/トピックが特定されている。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の種類（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクトエリア/トピックが特定されている。
PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	同社は、〈みずほ〉の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。	同社の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、温室効果ガスや廃棄物の排出、エネルギー使用、労働者の健康問題等が特定されている。これらは、同社のマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識されている。

<p>事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>〈みずほ〉は、原則として同社の公開情報を基にインパクトエリア/トピックを特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは同社に対するヒアリングへの同席等により、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>
--	---

## 2. KPIの適切性評価及びインパクト評価

### 2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況

#### (1) サステナビリティ方針・中長期ビジョン、経営計画との統合の進展度

本ファイナンスでは、「1-2.(5)サステナビリティ方針」を踏まえ、同社グループのサステナビリティは、経営計画との統合性がやや限定的なものの、マテリアリティの設定に基づいた各種の取り組みや定量的指標の実績の報告がなされていることから、同社におけるサステナビリティの経営計画への統合進展度は「Level-H」と評価されている。

表3 サステナビリティについての経営計画への統合レベル

レベル	概要
Level-H	経営計画にサステナビリティについての記述があり、定量的指標の設定やモニタリング等の報告がなされている
Level-M2	経営計画にサステナビリティについての明確な記載はないものの、サステナビリティに連動する記述が見受けられるもの
Level-M1	経営計画にサステナビリティについての記載はないものの、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述があるもの
Level-L	経営計画にサステナビリティに関する記述がなく、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述がないもの

## (2) サステナビリティ開示体制、透明性

ウェブサイト及び有価証券報告書において、同社グループのマテリアリティ 6 項目について、サステナビリティに関する考え方や取り組みが開示されている。例えば、「人的資本の価値最大化」では、戦略として、能力の発揮及び賃上げ、健康経営、ダイバーシティの推進が掲げられ、目標・指標として 2025 年 9 月期までに女性管理職比率を 10%まで引き上げることを掲げ、実績値も開示されている。

また同社グループは、プライム市場で求められるサステナビリティに応えるため、2021 年 1 月に気候変動財務情報開示タスクフォース (TCFD) への賛同を表明し、1 年前倒しで 2021 年 11 月に TCFD に基づくシナリオ分析を公表するとともに、温室効果ガス削減目標 (Scope1,2) を設定した。同社グループのビジネスモデルでは、Scope3 の全排出量に占める割合が高く、Scope3 への対応が重要であると認識し、事業内容においては限られた敷地面積での太陽光パネル設置の効率性や経済的合理性の課題を抱えているものの、2022 年 10 月に Scope3 の目標を追加した。今後、政府の規制、顧客の脱炭素への意識の高まり等の動向を踏まえつつ、環境負荷の低い住宅の提供に向けた課題を検討する旨を表明している。

なお、こうした取り組みが評価され、2024 年 5 月、MSCI ESG レーティングで「AA」となり、各種の外部評価も取得している。

従って、本ファイナンスでは、同社が環境・社会面について積極的に情報開示しており、透明性が高いと判断できることから、「Level-H2」と評価されている。

表 4 サステナビリティについての開示情報のレベル

レベル	概要	目標開示		実績開示
		定量	定性	
Level-H2	サステナビリティについての定量的目標開示、実績開示がなされているもの	あり	あり	あり
		あり	なし	あり
Level-H1	サステナビリティについての定性的目標開示、実績開示がなされているもの	なし	あり	あり
Level-M2	サステナビリティについての目標開示はなされていないものの、実績開示がなされているもの	なし	なし	あり
	サステナビリティについての定量的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	あり	なし
Level-M1	サステナビリティについての定性的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	なし	あり	なし
Level-L	サステナビリティについての目標開示、実績開示がなされていないもの	なし	なし	なし

### (3) サステナビリティ体制の強度

同社はサステナビリティ推進の強化を目指して、取締役会の下部機構として「サステナビリティ委員会」を設置している。

サステナビリティ委員会は、取締役・執行役員で構成され、経営企画本部サステナビリティ推進部を事務局としている。取締役会の監督のもとに運営される同委員会は、マテリアリティの項目ごとに ESG リスクとその対応への進捗状況を管理し、各事業部門・グループ会社から取り組み情報を収集している。同委員会で報告・議論された重要事項は、取締役会に定期的に報告されている。なお、2024 年 10 月にサステナビリティを推進するための部署として、サステナビリティ推進部が設置された。

上記の内容から、同社ではサステナビリティ推進のためのサステナビリティ委員会が設置されており、現状課題に対する検討、取り組みはなされており、サステナビリティを推進する専門組織があることから、「L-H」と評価する。

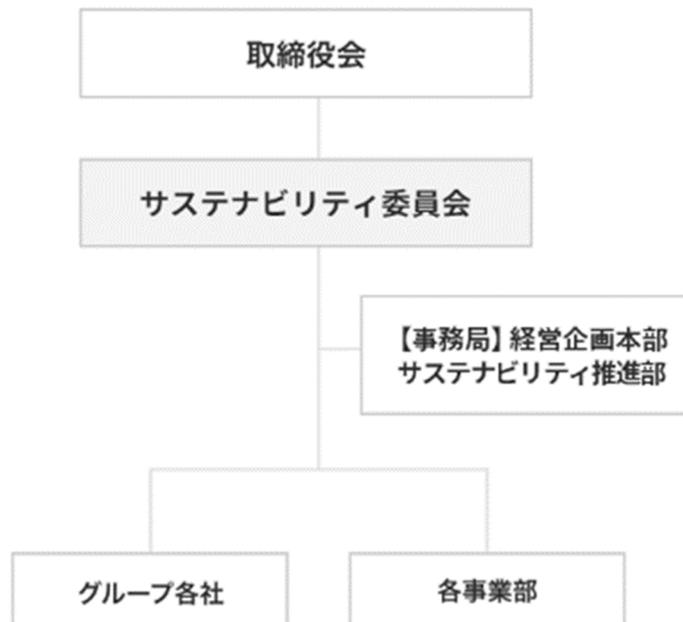


図 8 同社グループのサステナビリティ推進体制<sup>6</sup>

本ファイナンスでは、同社のサステナビリティ専門組織について、上記のとおり設置されていることから「L-H」と評価されている。また、取締役会等の経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制が整備されていることから、経営報告体制について「L-H」と評価されている。

<sup>6</sup> 出典：同社ウェブサイト

表5 サステナビリティ体制の強度についてのチェックリスト

チェック項目	概説
(1)サステナビリティについての専門組織について	L-H : サステナビリティ専門部署を有している L-M : 環境・CSRに関する部署が対応 L-L : 専門組織なし、総務系、IR系部署等における兼務
(2)経営報告の体制について	L-H : 取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制 L-M : 何らかの会議体に対して定期報告がなされる体制 L-L : 経営報告の体制を持っていない

## 2-2. KPI 設定の概要

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動を踏まえて 5 項目のインパクトが選定され、それぞれに KPI が設定された。

### (1) 健康および安全性（ネガティブ）

#### ① KPI 設定の考え方

日本では、改正労働施策総合推進法が 2020 年に施行され、企業のハラスメント対策が義務化されている。ハラスメント被害者のなかには、心身の不調をきたし休職・離職する場合も少なくない。生産年齢人口の減少が進行する日本においては、精神的な不調による休職・離職者を防ぎ、従業員に健康で長く働いてもらえる職場環境の醸成が必要である。企業戦略として、ハラスメントを防止し従業員の健康やウェルビーイングに配慮することが、生産性の高い持続可能な組織につながると考えられる。

同社グループでは、マテリアリティにガバナンス・コンプライアンスの改革と人的資本の価値最大化を掲げ、社内でのハラスメント抑制と従業員のメンタルヘルスケアを含む健康と安全の維持に取り組んでいる。

同社グループでは上記取り組みを引き続き実施していくとしており、本ファイナンスにおいては、「ハラスメント抑制への取り組みの推進」を KPI に設定した。

#### ② KPI

ハラスメント抑制への取り組みとしては、「社員行動規準」での各種ハラスメントやいじめの防止の徹底についての言及に加えて、「ハラスメント防止指針」を制定し、ハラスメントを許さない同社の姿勢、同社が想定するハラスメントの定義、相談窓口の案内が明示されている。2022 年 9 月期の相談通報件数 12 件、うちハラスメント関連の相談は 3 件であった。内部通報体制は拡充しており、主要子会社において、機密性を担保した上で、従業員にも馴染みがある LINE を利用した社内通報体制を 2023 年に整備し、運用を開始した結果、2024 年 9 月期では 94 件と大幅に通報件数が増加している。通報のし易さが件数の増加につながったものであり、うちハラスメント関連の相談は 17 件と相対的には大幅な増加とはなっていない。

また、ハラスメントに関する e ラーニング研修を 3 ヶ月に 1 度の頻度で開催しており、2022 年 1 月から開催されている。経営幹部に対するハラスメント研修については、2023 年 5 月に実施されている。ハラスメント防止を目的とする内容となっており、今後も複数回の開催が想定されている。これらの取り組み内容から、同社のハラスメント抑制への積極的な姿勢が認められる。また、従業員の負担を減らすためにアプリを用いたストレスチェック受診の推奨がなされている。2022 年 9 月期は、未受診者に対する受診促進が不十分であったためストレスチェック受診率が低下していたが、2024 年 9 月期には 100%に至っている。現状においてストレスチェック受診率は高い水準を維持しているが、ハラスメント抑制に向けた心身の健康管理に有効であることから、本ファイナンスでは、引き続

きハラスメント抑制のための取り組みとして、内部通報件数とストレスチェック受診率をモニタリングする。

表 6 過年度における KPI 状況<sup>7</sup>

KPI (健康および安全性)	2021 年 9 月期	2022 年 9 月期	2023 年 9 月期	2024 年 9 月期
内部通報件数 (同社グループ)	7 件	12 件	89 件	94 件
ストレスチェック受診率 (同社、OH、OHD)	99.2%	91.1%	98.9%	100.0%

### ③ 目標

表 7 目標・方針

KPI (健康および安全性)	目標年 : 毎年
ハラスメント抑制への取り組み (同社グループ)	取り組みの推進

## (2) 雇用 (ポジティブ)、その他の社会的弱者 (ネガティブ)

### ① KPI 設定の考え方

誰もがその能力や適性を活かした雇用の場に就ける社会の実現に向け、世界各国で障がい者雇用が推進されている。日本でも、障がいに関係なく、希望や能力に応じて、誰もが職業を通じた社会参加のできる「共生社会」実現の理念の下、従業員を 40 人以上雇用している事業主は「障害者の雇用の促進等に関する法律 (障害者雇用促進法)」の法定雇用率以上の割合で障がい者を雇用する義務を負っている。法定雇用率は 2024 年 4 月に 2.3% から 2.5% に引き上げられ、2026 年 7 月には 2.7% への引き上げが予定されており、企業にはより幅広い障がい者雇用の取り組みが求められている。

同社グループは、障がい者の就労機会の提供という社会的責任を果たすだけでなく、多様性を活かした働きやすい職場づくりの観点から、障がい者の雇用拡大に継続的に努めている。2024 年 4 月には障がい者雇用の更なる強化に向け、障がい者の雇用に特別の配慮をする「特例子会社」の認定取得を前提とした新会社をグループ内に設立した。上記を踏まえ、障がい者雇用の取り組みを評価するため、KPI として「障がい者雇用率」を設定した。

### ② KPI

同社グループは徐々に障がい者雇用率を向上させており、2022 年以降は法定雇用率を満たしている。2022 年に障がい者雇用を担う専門部署として、グループ内の事務業務を扱うオペレーションセンターを設立した。現在は、東京都 (八王子市)、神奈川県 (横浜市)、千葉県 (柏市) の 3 拠点を展開し、バリアフリー化など、障がい者に配慮した設備の整備を進めている。加えて、専任支援者による定期面談や業務サポートといった制度面を整備し、多様な人材が安定したパフォーマンスを発揮できるよう、環境や制度の整備を積極的に推

<sup>7</sup> 出典：同社ウェブサイトより MHRT 作成

進している。同社グループのこうした取り組みは、千葉県から障害者雇用優良事業所に認定されるなど、行政・自治体から高い評価を受けている。さらに、2024年4月には、多様な人材の活躍をグループ横断で一貫して推進する「ワークデザイン推進委員会」を取締役会の元に設置し、「障がい者雇用推進ワーキンググループ」を設けるなど、体制整備を行った。

このように、同社グループは障がい者の従業員に関する各種制度・設備の拡充、事業規模拡大にあわせた組織体制の構築に注力してきた。今後についても、2026年の法定雇用率の引き上げを見据え、毎年法定雇用率以上の達成を目標に掲げており、より一層の雇用機会の創出や企業価値向上を目指している。

2024年実績値の2.75%は、すでに現状の法定雇用率を上回っているが、同社グループの事業特性上、新規の企業買収により一時的に障がい者雇用率が下がることも想定されるため、本ファイナンスでは、目標値を法定雇用率以上としてモニタリングする。

表8 過年度におけるKPI状況<sup>8</sup>

KPI（雇用、その他の社会的弱者）	2022年	2023年	2024年
障がい者雇用率（同社グループ）	2.45%	2.90%	2.75%

### ③ 目標

表9 目標・方針

KPI（雇用、その他の社会的弱者）	目標年：毎年
障がい者雇用率（同社グループ）	法定雇用率以上

## (3) ジェンダー平等（ネガティブ）

### ① KPI設定の考え方

ジェンダー平等、特に女性の働きやすい職場環境については、日本が重点的に取り組むべき課題とされている。同社グループは、多様化する顧客ニーズや社会課題に柔軟に適応し、社会に必要とされる革新的な総合不動産会社を目指している。その一環として、多様な人材の確保と能力開発のため、「女性活躍推進」を重要課題に位置付け、女性が働き続けるための環境整備の強化や多岐にわたる施策を実施している。2013年に、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）」及び「次世代育成支援対策推進法」に基づき、女性社員の積極採用と女性社員のキャリア形成支援に力点を置いた「女性活躍推進法における株式会社オープンハウスグループの行動計画」が策定された。現在は2025年9月末までの行動計画STEP2として、管理職への女性登用の機会の増加や育児と仕事の両立促進に向けた取り組みが進められている。上記を踏まえ、女性の活躍に向けた取り組みを評価するため、KPIとして「女性管理職比率」を設定した。

<sup>8</sup> 出典：同社ウェブサイトよりMHRT作成

## ② KPI

過年度における KPI は以下のとおりである。同社グループは、女性が働きやすい環境づくりのため、2024 年 4 月に多様な人材の活躍をグループ横断で一貫して推進する「ワークデザイン推進委員会」の元に、「女性活躍推進ワーキンググループ」を設けた。同ワーキンググループでは、女性が働きやすい環境づくりのための企画立案、サポート、取り組みの実践をしている。ライフステージ別のサポートとしては、子育てしながら働く社員に対して、未就学児を対象にベビーシッターを利用した際の保育料を一部補助するほか、早期復帰のサポートとして両立支援のための補助制度を設け、子育て世代を支援している。現状では、申請条件に該当する申請者について全員への補助が実現している。さらに、将来の女性管理職の育成等のため、女性のキャリアディスカッション研修の開催や定期的な経営幹部層との連携強化などを進めている。これらの環境整備をもって、女性管理職や管理職候補者の中途採用にも積極的に取り組んでいる。

同社グループは 2025 年 9 月期に女性管理職比率 10% を目標に掲げており、引き続き女性が働きやすい環境を実現するべく、継続的な取り組みが期待される。

表 10 過年度における KPI 状況<sup>9</sup>

KPI (ジェンダー平等)	2022 年 9 月期	2023 年 9 月期	2024 年 9 月期
女性管理職比率 (同社、OH、OHD)	7.00%	7.14%	8.44%

## ③ 目標

表 11 目標・方針

KPI (ジェンダー平等)	目標年：2025 年 9 月期
女性管理職比率 (同社、OH、OHD)	10%

## (4) 気候の安定性 (ネガティブ)

### ① KPI 設定の考え方

気候変動への対策は世界で喫緊の課題となっている。日本は、2050 年カーボンニュートラルを目指しており、企業においても気候変動への取り組みが求められる。上場企業にとっては、2021 年 6 月のコーポレートガバナンス・コードの改訂、2022 年 4 月の東京証券取引所における株式市場再編の流れの中で、プライム市場では TCFD 提言に沿った個社の情報開示が要請されるなど、気候変動に対する取り組みが加速している。

とりわけ建設した居住用不動産の販売を実施する同社グループにとっては、Scope1,2 への対策に加え、サプライチェーンや顧客が関わる Scope3 の排出量をいかに削減していくかが今後の大きな課題である。この観点から、Scope1,2 のみならず Scope3 を含む温室効果ガス排出量の削減に向けた同社の動きを評価すべく、KPI として「温室効果ガス排出量

<sup>9</sup> 出典：同社ウェブサイトより MHRT 作成

削減率（原単位）」を設定した。

なお、同社グループが中長期的な脱炭素社会を目指して実施する温室効果ガス排出削減への貢献策は多岐にわたるが、独自の取り組みとしては、「おうちリンクでんき」と「オープンハウスの森」等が挙げられる。

「おうちリンクでんき」とは、同社子会社である株式会社おうちリンクが、同社グループの販売した戸建住宅の顧客に実質再生可能エネルギー100%の電力を供給するサービスである。「おうちリンクでんき」では、株式会社CD エナジーダイレクト（中部電力ミライズ株式会社 50%、大阪ガス株式会社 50%出資）が購入した非化石証書を供給電力に付加することでCO<sub>2</sub>排出量が実質ゼロとなる。同サービスは2022年10月に提供が開始された。契約数（累計）は2022年12月2,874件から2024年9月7,099件と増加しており、化石燃料から再生可能エネルギーへの転換を推進する施策として、顧客への価値を提供している。

「オープンハウスの森」は、同社が群馬県のぐんま昆虫の森の一角で行っている森林整備活動を指す。同プロジェクトでは、「切る」、「使う」、「植える」、「育てる」のサイクル確立のかかわり、森林の多面的機能の維持に努めることで、脱炭素社会の実現に貢献することを目指している。2021年9月に群馬県、桐生市、みどり市とぐんま昆虫の森及び同社の5者間で、「オープンハウスの森協定」を締結した。2024年3月には、同協定をさらに3年間継続することに5者で合意した。今後の3年間で、新たな施策や深化に取り組み、同地での活動の拡大や横展開を通じた更なる森林保全への貢献が期待される。

## ② KPI

気候変動については、マテリアリティのうち「脱炭素社会への貢献」として同社グループで取り組みが進められている。2021年1月にTCFD提言に賛同を表明、TCFDコンソーシアムへの参加以降、同年11月にはTCFD提言に基づく情報開示を実施し、気候変動への対応を急務として活動を推進している。

温室効果ガス排出量（Scope1, 2）については、2022年の実績ではScope1が総排出量の0.11%、Scope2が総排出量の0.17%を占める。Scope1,2の排出量を削減すべく、OHは営業車両において、より環境負荷の低い車両への切り替えの検討、省エネへの取り組み等を実施している。また、2022年10月より、「オープンハウスグループ脱炭素プロジェクト」の一つとして開始した太陽光事業への投資による創エネの効果を含め、目標の達成を見込んでいる。過年度の実績では、事業規模拡大等の影響に伴いScope1,2における排出量は増加しているが、同社が掲げる2030年46%削減目標の達成に向けて、上記のような取り組みを通じた削減が見込まれる。

販売後の住宅使用に伴う排出や資材調達上のサプライチェーンにおける排出を含む温室効果ガス排出量（Scope3）については、全排出量に占める割合が高く、対応の重要性が認識されており、新たに削減目標が設定された。2022年10月より、子会社である株式会社おうちリンクを通し、同社グループにて戸建住宅を購入した顧客に提供する電力サービ

スを実質再生可能エネルギーへ切り替えており、本サービスの普及を通じて、Scope3 の排出削減目標の達成を目指している。

2024 年 11 月現在、2023 年の温室効果ガス排出量の第三者検証を実施中であり、これに伴い算定範囲も連結ベース（海外事業等を除く）に引き上げられ、基準年も 2018 年度から 2021 年度に変更される。本ファイナンスにおいても、更新された目標・指標をモニタリングする。

表 12 過年度における KPI 状況<sup>10</sup>

KPI（気候の安定性）	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
温室効果ガス排出量削減率 （Scope1,2、事業所面積あたり原単位） （基準年：2018 年度） （OH、OHD 戸建事業）	0.093 tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> 4.5%増加	0.093 tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> 4.5%増加	0.088 tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> 1.1%削減	0.105 tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> 18.0%増加
温室効果ガス排出量削減率 （Scope 3、売上高当たり原単位） （OH、OHD 戸建事業）	267.3 tCO <sub>2</sub> /億円 0.7%削減	268.5 tCO <sub>2</sub> /億円 0.2%削減	249.0 tCO <sub>2</sub> /億円 7.5%削減	263.7 tCO <sub>2</sub> /億円 2.0%削減

（注）対象期間：各年 4 月～3 月

### ③ 目標

表 13 目標・方針

KPI（気候の安定性）	目標年：2030 年度	目標年：2050 年度
温室効果ガス排出量削減率 （Scope1,2,3、原単位） （基準年：2021 年度） （連結ベース [海外事業等を除く]）	46%削減	ネットゼロ

#### □ 参考情報：OH、OHD 戸建事業からの温室効果ガス排出量（Scope3）

図 9 で示すとおり、OH、OHD 戸建事業からの温室効果ガス排出量（Scope3）の約 72% は「販売した製品の利用（カテゴリ 11）」に属する。

同社グループの事業の特性として、戸建関連事業の対象となる一部の住宅において、平均的な家庭で必要とされる発電量を賄う容量の太陽光発電設備の設置は難しい状況である。また、所定の条件（北側斜線制限の対象となる用途地域 [第一種及び第二種低層住居専用地域並びに第一種及び第二種中高層住居専用地域] 等で、敷地面積が 85 m<sup>2</sup>未満）を満たす場合には、太陽光パネルの設置を必要としない「ZEH Oriented」のカテゴリに該当する住宅の提供について検討し得るが、同社グループが掲げる手の届く価格帯での住宅提供に当たっては解決すべき課題が残っている状況である。

これらの課題については、政府の規制、顧客の脱炭素への意識の高まり、太陽光発電設

<sup>10</sup> 出典：同社ウェブサイトより MHRT 作成

備の技術革新の動向等を踏まえつつ、経済合理性にも鑑み、最良の方法を選択するべく引き続き検討が必要である。

(参考資料) 同社グループサステナビリティウェブサイト「TCFD 提言に沿った開示」

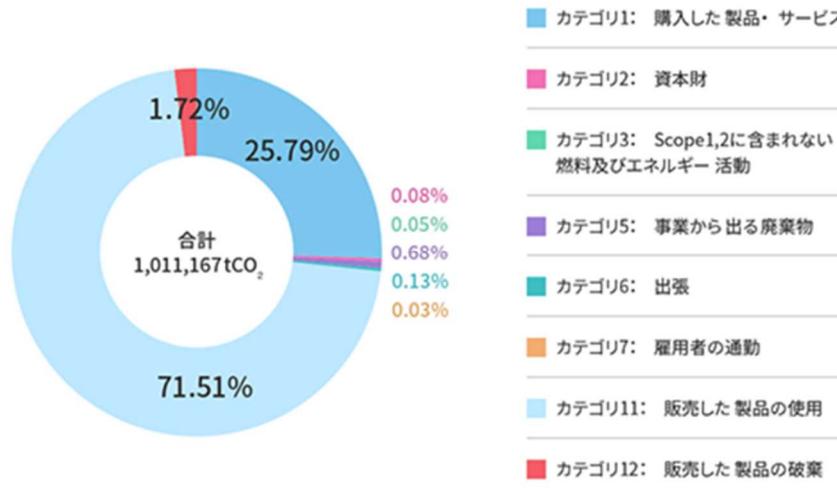


図9 OH、OHDの温室効果ガス排出量 (Scope3) の内訳 (2022年実績) <sup>11</sup>

## (5) エネルギー、資源強度 (ポジティブ)

### ① KPI 設定の考え方

居住用不動産の販売を営む同社グループでは、使用エネルギー量の削減にあたっては、各家庭で利用されるエネルギー使用量をいかに削減するかが大きな課題である。住居においてはとりわけ断熱性能を高めることにより、夏場に熱の流入、冬場に熱の流出を防いだ、より冷暖房の効率を高めた快適な住環境を提供することが可能である。現状では、「住宅の品質確保の促進等に関する法律 (品確法) (2000年) に基づく「住宅性能表示制度」により断熱性能基準等が定められ、建築物省エネ法 (2016年) により住宅の省エネルギー基準の評価方法が定められている。2025年4月には、改正建築物省エネ法が施行され、全ての新築住宅に省エネ基準への適合が義務化される。施行後は、これまで対象とされていなかった建物においても省エネ基準への適合が義務付けられることから、同社グループが供給する住宅においてもより一層の省エネ対応が求められる。

従って、本ファイナンスにおいては、改正建築物省エネ法対応のために「高性能の断熱材の利用」を KPI として設定した。

### ② KPI

OHD 戸建事業では空調効率の良い家の実現に向けて、一般的なグラスウール断熱材より気密性が高く、防湿気密性に優れた高性能なグラスウールを採用している。このほか、注文住宅の場合には顧客の希望に応じて、より高性能の断熱材を搭載する対応も実施して

<sup>11</sup> 出典：同社ウェブサイト

いる。過年度における KPI は、以下のとおりである。OHD 戸建事業では、現状建売の戸建住宅において、断熱等性能等級 4 かつ一次エネルギー消費量等級 4 を概ね充たしていること MHRT はヒアリングで確認している。ただし、定量的把握に向けた集計中であることから、本ファイナンスでは、KPI 目標として断熱等性能等級 4 かつ一次エネルギー消費量等級 4 の充足、及び、定量的把握にむけた集計とする。充足とは、OHD 戸建住宅で新規に竣工した物件のうち、2025 年 4 月以降に工事に着手する物件について、すべて断熱等性能等級 4 かつ一次エネルギー消費量等級 4 を満たすことと定義する。今後は、性能等級のレベルの引き上げが期待される。

なお、本 KPI の対象外だが、マンション事業についても各種規制等で必要とされる性能基準を満たす断熱材を使用している。

表 14 過年度における KPI 状況<sup>12</sup>

KPI (エネルギー、資源強度)	2019 年 9 月期	2020 年 9 月期	2021 年 9 月期	2022 年 9 月期
高性能の断熱材の利用 (OHD 戸建事業)	断熱等性能等級 4 の充足に向け高性能の断熱材の利用 一次エネルギー消費量等級 4 の充足に向け高性能の断熱材の利用			

③ 目標

表 15 目標・方針

KPI (エネルギー、資源強度)	目標年 : 毎年
高性能の断熱材の利用 (OHD 戸建事業)	2025 年 4 月以降 : 断熱等性能等級 4 かつ一次エネルギー消費量等級 4 の充足、及び、定量的把握に向けた集計

<sup>12</sup> 出典 : 同社ヒアリングより MHRT 作成

(6) 対象外としたネガティブ・インパクト

図 7 で対象としたネガティブ・インパクトのうち、KPI の設定対象外としたインパクトについては、下記の理由に基づく。なお、いずれも同社へのヒアリング等にてネガティブ・インパクトの抑制を確認している。

□ 現代奴隷、自然災害、エネルギー、文化と伝統、民族・人種平等

同社グループは、関係法令に則り適切に事業を行っており、建設現場において強制労働がないことを確認している。また、同社グループの主要な事業は、既存住宅地の再開発であり、自然災害を誘発するような開発、社会インフラに影響を与えるような開発、歴史的建造物や文化遺産を損なうような開発は実施されていない。同様に、開発時に強制退去など発生しておらず、民族・人種平等に配慮されている。

上記を踏まえ、ネガティブ・インパクトが十分に抑制されていることから、KPI の設定対象外とする。

□ 賃金、社会的保護

同社グループは、持続的な成長のために、人材を企業における最も重要な資本と位置づけ、職場環境の改善に努め、各種福利厚生制度を整備している。同社における 2023 年 9 月期の平均年間給与は 731 万 6 千円であり、最低賃金を上回る適切な賃金を支給している。社員の担うミッションに応じた昇格の機会や処遇を行うための制度の整備に努めている。

福利厚生面では、確定拠出年金や住宅支援制度などに加え、1・2 級建築士、住宅ローンアドバイザー等同社グループが指定する資格を取得した際の報奨金も整備されている。

上記を踏まえ、ネガティブ・インパクトが十分に抑制されていることから、KPI の設定対象外とする。

□ 水域、大気、土壌、生物種、生息地

同社グループでは、事業の成長に伴い、有害物質の発生が増加することから、廃棄物の発生削減と適切な処理が重要な環境課題と認識している。主たる事業領域がビル等の大規模建築物ではなく戸建住宅の建設等であり、建築現場での環境負荷が大規模な現場より相対的に低いと見られるが、サプライチェーンとの協働により、有害物質の排出防止やその原因となる材料使用の防止、汚染物質の削減と、適切な資源利用に取り組んでいる。また、同社グループでは、汚染物質等につき各種法令に基づき、適正な処理・管理が行われている。2023 年度まで、環境関連法令違反や環境事故などの発生が確認されていない。

また、主たる事業が既存住宅地での再開発物件であることから、希少性の高い生物種や生息地を脅かすような開発は実施されていない。

上記を踏まえ、ネガティブ・インパクトが十分に抑制されていることから、KPI の設定対象外とする。

表 16 汚染物質その他排出量実績<sup>13</sup>

単位:t	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
NOX	11	11	12	14	25
SOX	0	0	0	0	0
VOC	0	0	0	0	0
PCB	0	0	0	0	0

#### □ 資源強度、廃棄物

同社グループにおいては、建築資材に伴う廃棄物が総廃棄物量の大半を占めている。建築現場から出る廃棄物を削減するための取り組みとして、OHDは工場でプレカットされた資材をほぼすべての現場で利用している。OHAは、工場でプレカットされた資材を採用、オリジナルのパネル工法での施工により、材料加工を効率化し、材料ロスの低減を実現している。その他、グループ全体で、再利用が行いやすい建材を採用している。

2020年から2022年にかけて、OHDによる戸建建設時のリサイクル率は改善している。主な要因としては、再利用可能な床養生へ変更したこと、最終処分場の見直し等が挙げられる。前者については、再利用可能な建材利用により、最終的に非リサイクル廃棄物を減少させることでリサイクル率の改善を目指すものである。後者については、同じ廃棄物でもリサイクルができる最終処分場と非リサイクル廃棄物とする最終処分場があるため、リサイクルができる処分場を選択することによりリサイクル率改善につながるものである。

なお、戸建の建築現場では、木材を組み合わせる作業が中心となっており、水使用量は微量のため、環境負荷が低いと想定される。

上記を踏まえ、ネガティブ・インパクトが十分に抑制されていることから、KPIの設定対象外とする。

 表 17 廃棄物のリサイクル率の実績値<sup>14</sup>

	2020年	2021年	2022年
廃棄物のリサイクル率 (OHD 戸建事業)	68.2%	77.3%	79.3%

(注) 対象期間：各年4月～3月

<sup>13</sup> 出典：同社ウェブサイトより MHRT 作成

<sup>14</sup> 出典：同社ウェブサイトより MHRT 作成

### 2-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

#### ① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、同社のバリューチェーン全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示すインパクトは、「健康および安全性」、「エネルギー」、「雇用」、「ジェンダー平等」、「その他の社会的弱者」、「気候の安定性」、「資源強度」という、幅広いインパクトエリア/トピックに亘っている。

また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、例えば使用段階では高性能断熱材利用によるエネルギー効率向上、全段階に亘る温室効果ガスの排出削減等が挙げられる。

#### ② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

同社グループは、2013年9月期の上場から10年を経た2023年9月期において売上高が約11倍の1兆1,484億円に達し、前中期経営計画「行こうぜ1兆！2023」の売上高目標を達成した。新たに3カ年の財務・投資・還元方針（2024年9月期～2026年9月期）のもと、2025年9月期では売上高1兆3,000億円を予想している。その中で、温室効果ガス排出原単位（Scope1,2,3）の2030年度46%削減（2021年度比）、2050年度ネットゼロは、大きなインパクトが期待される。

一方、短期目標や定性目標の設定にとどまるKPI、過去の実績から見た追加性が十分と言い難いKPIも多く、今後さらなる中長期的な定量目標の設定が望まれる。

#### ③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

同社は、ESGに関する課題のうち、同社グループが特に取り組みを進めるべき重点課題として6つの「マテリアリティ」を特定し、取締役・執行役員から構成される「サステナビリティ委員会」が中心となって取り組みを推進している。

本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、同社の特定したマテリアリティに係るものであり、本ファイナンスの後押しによってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

一方、本ファイナンスのモニタリングの適正な実施と効果的なエンゲージメントを通じて、経営計画へのサステナビリティの統合やサステナビリティ推進体制の強化が、今後さらに進んでいくことが強く望まれる。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。



**目標 5：ジェンダー平等を実現しよう**

**ターゲット 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。



**目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに**

**ターゲット 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。



**目標 8：働きがいも 経済成長も**

**ターゲット 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。

**ターゲット 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。



**目標 12：つくる責任 つかう責任**

**ターゲット 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。



**目標 13：気候変動に具体的な対策を**

**ターゲット 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。

### 3. モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、同社においてポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善が図られているかどうか、定量面・定性面でのモニタリングが実施されるとともに、確実な向上・改善を促すためのアドバイザリーレポートが同社に提示される。

対象企業におけるサステナビリティに関するモニタリング体制について下図のとおり実施する。

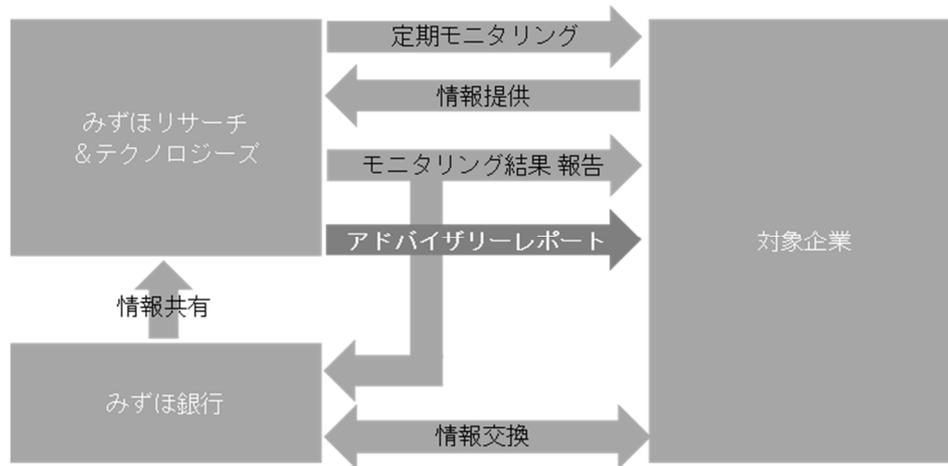


図 10 モニタリング体制

また、モニタリング実施内容は下表のとおり実施する。

表 18 モニタリング実施内容

モニタリング実施主体	モニタリング実施内容
みずほリサーチ&テクノロジーズ	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 対象企業における KPI 設定事項及びサステナビリティに関連する事項について定期的にモニタリングする。</li> <li>➢ 定期モニタリングは年 1 回実施する。</li> <li>➢ 対象企業からの情報入手は、有価証券報告書、統合報告書、環境報告書、サステナビリティレポート等から行い、必要に応じて対象企業に対して情報提供依頼を行いサステナビリティに関連する情報を入手する。</li> <li>➢ モニタリング結果については、対象企業及びみずほ銀行に報告する。</li> <li>➢ モニタリング結果に加え、ポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善に向けた対策について記載したアドバイザリーレポートを提供する。</li> </ul>
みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 通常業務において実施する対象企業とのミーティングにて、サステナビリティについての情報交換を実施する。</li> <li>➢ サステナビリティに影響を及ぼす内容が見受けられた場合には、みずほリサーチ&amp;テクノロジーズに情報共有を行う。</li> </ul>

みずほリサーチ&テクノロジーズ内におけるモニタリング体制は以下のとおりである。

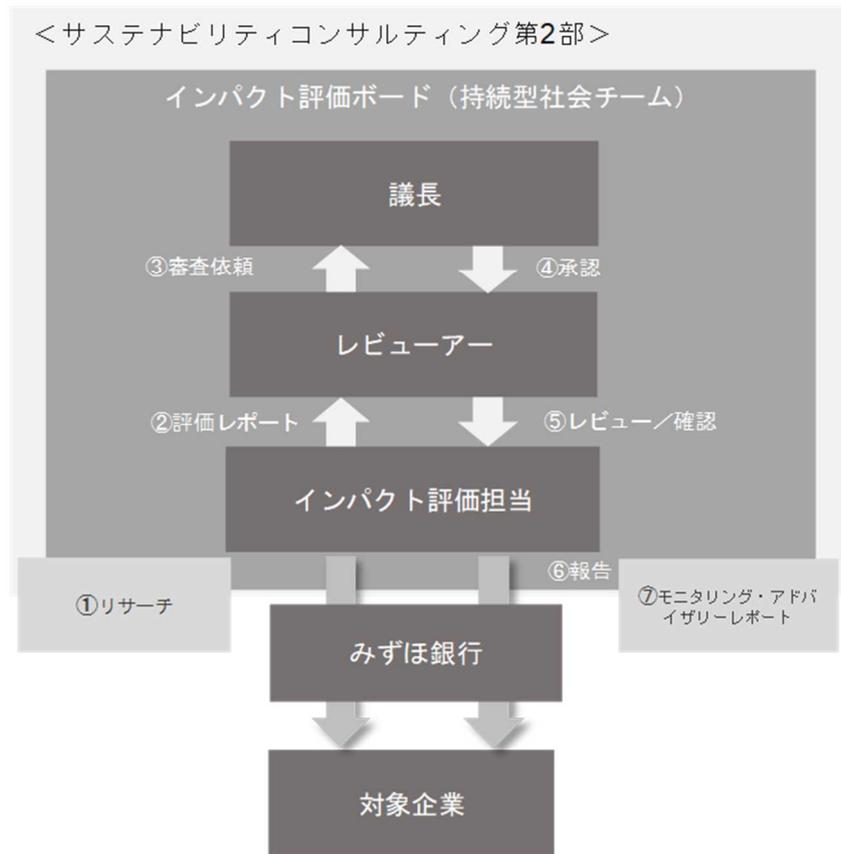


図 11 みずほリサーチ&テクノロジーズ内評価体制

モニタリングは、KPIとして設定された事項について、年に一度実施される。有価証券報告書の提出等、会計報告のなされた翌四半期に実施される予定であるが、サステナビリティレポート等の公開が会計報告と異なるスケジュールである場合には、当該レポートが提出された翌四半期に実施される。なお、新たなサステナビリティに係る事象（特にネガティブ・インパクト）が発生した場合には、それらについてもモニタリングの対象とされる。また、本ファイナンスの契約期間は2031年12月26日までであるが、契約期間中に目標年を迎えるKPIは継続する目標の設定状況について、目標年が契約期間を超えるKPIは目標達成に向けた進捗状況と契約期間後の対策について、それぞれモニタリングが実施される。

モニタリングは、公開されたレポートの最新版に基づき実施される。サステナビリティに係る状況の変化によって不明点が発生した場合や、KPIの著しい変動あるいは各種レポートへの記載が無くなる等の変更がなされた場合、開示資料に不明点があった場合等には、ヒアリング等により同社から〈みずほ〉に対して追加的な情報提供が行われる。

モニタリングと同時期に作成されるアドバイザリーレポートでは、モニタリング結果が同社に報告されるとともに、サステナビリティの取り組み推進に資する以下の情報が同社に提供される。

- モニタリング結果
- サステナビリティに関連する政策動向
- サステナビリティに関連する企業動向
- 対象企業におけるサステナビリティ推進のための対策等のアドバイス

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

#### 4. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 1～3 より、本ファイナンスにおいて、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

#### IV. PIF 原則に対する準拠性等について

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

##### 1. PIF 第 1 原則 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、〈みずほ〉が同社のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（環境・社会・経済）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、環境・社会・経済の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、みずほ銀行の同社に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、同社の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

## 2. PIF 第 2 原則 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は今般、JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2024 年 4 月改定の社内規程を参照している。</p>

<p>ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された <b>UNEP FI</b> のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
--	--

### 3. PIF 第 3 原則 透明性

原則	JCR による確認結果
<p>PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連）</li> <li>・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連）</li> <li>・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連）</li> </ul>	<p>本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、同社は <b>KPI</b> として列挙された事項につき、ウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、〈みずほ〉は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

### 4. PIF 第 4 原則 評価

原則	JCR による確認結果
<p>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評価されるべきである。</p>	<p>本ファイナンスでは、<b>JCR</b> によって、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づく評価が行われている。</p>

## 5. インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「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、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、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である。

- 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

「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上記の 4 要素を満たすものとして定義しており、本ファイナンスは当該要素と整合的である。また、本ファイナンスにおけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（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。

## V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

(担当) 川越 広志・望月 幸美

## 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) が付与し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纏めた「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、本 PIF 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、本 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 PIF における KPI 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

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

インパクトファイナンスの基本的考え方

### 3. 信用格付業にかかるとの関係

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

### 4. 信用格付との関係

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

### 5. JCR の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

## ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、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)

## ■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が定める 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