

## 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)オープンハウスグループに係る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)みずほ銀行及び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) オープンハウスグループに係るPIF評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

オープンハウスグループ（同社）は、都心部を基盤に事業を展開する戸建分譲業者であり、戸建住宅分譲を中心に、マンション分譲や収益不動産の売買なども手掛けている。

同社グループの企業理念を体現するための企業憲章として、「全てを決めるのはお客さまです」「常に変化するニーズにこたえていきます」「誠実さと情熱を持って対応します」等を含む8カ条を規定している。

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創造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、お客さまが求める住まいを追い及し続けるとともに、「普通に働く人が都心部で住宅を持てる日本を次世代に残す」をミッションとして事業に取り組んでいる。

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。

本ファイナンスでは、同社グループの事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社グループのサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 11 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して定量的・定性的な 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、今後、これら 11 項目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、今後、本ファイナンスのモニタリング期間中に、現段階では定量的 KPI が設定されていない項目について、定量的かつ追加性の確認できる目標設定に置き換えていくことを前提として、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グループ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、並びにオープンハウスグループに対する 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

2022年2月28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. オープンハウスグループに係る 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. オープンハウスグループの事業概要	- 6 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 11 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 11 -
2-2. JCR による評価	- 18 -
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 20 -
3-1. オープンハウスグループのサステナビリティ経営体制の整備状況	- 20 -
3-2. KPI 及び目標設定	- 24 -
3-3. JCR による評価	- 34 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 37 -
5. 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 -
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) 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) オープンハウスグループに係る 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)みずほ銀行及び 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) オープンハウスグループに係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

オープンハウスグループ (同社) は、都心部を基盤に事業を展開する戸建分譲業者であり、戸建住宅分譲を中心に、マンション分譲や収益不動産の売買なども手掛けている。

同社グループの企業理念を体現するための企業憲章として、「全てを決めるのはお客さまです」「常に変化するニーズにこたえていきます」「誠実さと情熱を持って対応します」等を含む 8 カ条を規定している。

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 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創造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、お客さまが求める住まいを追及し続けるとともに、「普通に働く人が都心部で住宅を持てる日本を次世代に残す」をミッションとして事業に取り組んでいる。

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。

本ファイナンスでは、同社グループの事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社グループのサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 11 項目のインパクトが選定された。そして、各インパクトに対して定量的・定性的な 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、今後、これら 11 項目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、今後、本ファイナンスのモニタリング期間中に、現段階では定量的 KPI が設定されていない項目について、定量的かつ追加性の確認できる目標設定に置き換えていくことを前提として、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グループ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、並びにオープンハウスグループに対する 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オープンハウスグループに実施する 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・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は 4 つの原則からなる。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、オープンハウスグループに係る 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、みずほ銀行がオープンハウスグループとの間で 2022 年 2 月 28 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。

<オープンハウスグループに係る 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〉の組成する商品（PIF）が、UNEP FI の PIF 原則及び関連するガイドライン等に準拠、整合しているか（プロセス及び商品組成手法は適切か、またそれらは社内文書で定められているかを含む）
2. 〈みずほ〉が社内で定めた規程に従い、オープンハウスグループに対する PIF を適切に組成できているか

### III. オープンハウスグループに係る PIF 評価等について

本項では、オープンハウスグループに係る 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. オープンハウスグループの事業概要

###### (1) 沿革

株式会社オープンハウスグループ（以下、同社。旧称株式会社オープンハウス）は、1997年9月に都内を中心に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) 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、自社戸建住宅の販売を開始した。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) 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) アサカワホームが連結子会社化され、翌年には(株) 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、愛知県名古屋市、埼玉県さいたま市、福岡県福岡市、大阪府大阪市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) 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) プレサンスコーポレーション」（2021年1月時点議決権の所有割合64.4%）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、本評価書は、純粋持株会社移行前の2021年9月期の報告に基づき作成されている。

###### (2) 企業理念・経営方針

同社グループ（同社及び関係会社）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理念を体現するための企業憲章として、「全てを決めるのはお客さまです」「常に変化するニーズにこたえていきます」「誠実さと情熱を持って対応します」等を含む8カ条を規定している。なお、同社グループとしての企業



理念は以下のとおりである。

オープンハウスグループの企業理念

「オープンハウスグループは、『お客さまが求める住まい』を愚直に追及し続けます」

「オープンハウスグループは、やる気のある人を広く受け入れ、結果に報いる組織を作ります」

「オープンハウスグループは、業績をあげ規模を拡大し、社会に必要とされる不動産会社となります」

(出所) 同社グループウェブサイト「企業理念／憲章」 より抜粋

### (3) 主な事業活動

同社グループは、2021年9月時点で旧株式会社オープンハウス、連結子会社32社及び持分法適用会社3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、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及び表1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都心部戸建分譲(OHD)、③建築請負(OHA)、④準都心部戸建分譲(ホーク・ワン)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。

#### □ マンション事業

本セグメントに含まれる事業は、OHDが該当する。OHDが東京圏、名古屋圏及び福岡圏の都心部を中心として利便性の高い立地に、単身者、二世帯、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、OHD及び株式会社オープンハウス・リアルエステート、OHA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、主に首都圏の賃貸マンション・小規模オフィスビル賃貸マンション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事業及び金融サービス事業等である。

□ 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、東証第一部に上場している。

表 1 同社グループの事業区分概要

セグメント	事業内容	主要な関係会社
戸建関連事業	新築戸建・住宅用地の売買仲介	(株) オープンハウス
	都心部の住宅用地の仕入、3階建て戸建住宅建築分譲	(株) オープンハウス・ディベロップメント
	建売事業者への建築請負	(株) オープンハウス・アーキテクト
	首都圏・名古屋圏の準都心部の戸建分譲	(株) ホーク・ワン
マンション事業	東京・名古屋・福岡圏のマンション分譲等	(株) オープンハウス・ディベロップメント
収益不動産事業	小規模オフィスビル・賃貸マンションの取得・リノベーション販売等	(株) オープンハウス・ディベロップメント (株) オープンハウス・リアルエステート (株) オープンハウス・アーキテクト
その他	アメリカ不動産事業・住宅ローン・金融サービス等	(株) オープンハウス Open House Realty & Investments, Inc. (株) アイビーネット等
プレサンスコーポレーション	ワンルーム・ファミリーマンションの企画開発・販売 東海エリアのマンション販売 中古物件の仲介・買取・販売 分譲マンション建物管理等	(株) プレサンスコーポレーション (株) プレサンス住販 (株) 三立プレコン (株) プレサンスリアルタ (株) プレサンスコミュニティ等

(出所) 有価証券報告書(第25期)より抜粋

2021年9月期の決算説明資料によれば、同社グループは、中期経営計画「行こうぜ1兆！2023」により戸建関連事業を中心とする全セグメントで二桁成長を目指し、売上高を2022年9月期で9,200億円、2023年9月期で1兆500億円を計画している（2020年11月公表時より2度の上修正）。

同計画では、①同社の主要事業である戸建関連事業では、継続的な成長が目指され、首都圏、名古屋圏、福岡圏からなる既存エリアにおいて更なるシェアの拡大に加え、関西圏への進出が図られる。また、②近畿圏、東海・中京圏に強みを持つプレサンスコーポレーションとのシナジーを実現すべく首都圏でのマンション事業の展開が強化される。③収益不動産事業では、富裕層向けにアウトバウンド投資とインバウンド投資の双方が拡充される計画である。④OHAの総合建築では、RC（鉄筋コンクリート造）部門の2022年9月期売上高100億円（前年同期比92%増加）が目指され、RC施工会社を対象とするM&Aの検討等により、更なるグループ間のシナジー効果を強化する方針である。

また、こうした同社グループ間の経営効率を改善すべく、意思決定の迅速化、グループ経営機能の強化、さらには将来を見据えた経営体制の構築のために、純粋持株会社体制への移行が、2022年1月に実施された。グループ経営機能は、純粋持株会社「株式会社オープンハウスグループ（同社）」が担い、事業部門は新たな「株式会社オープンハウス（OH）」に承継され、純粋持株会社の傘下となった。

## ■ 中期経営計画 "行こうぜ1兆！2023"

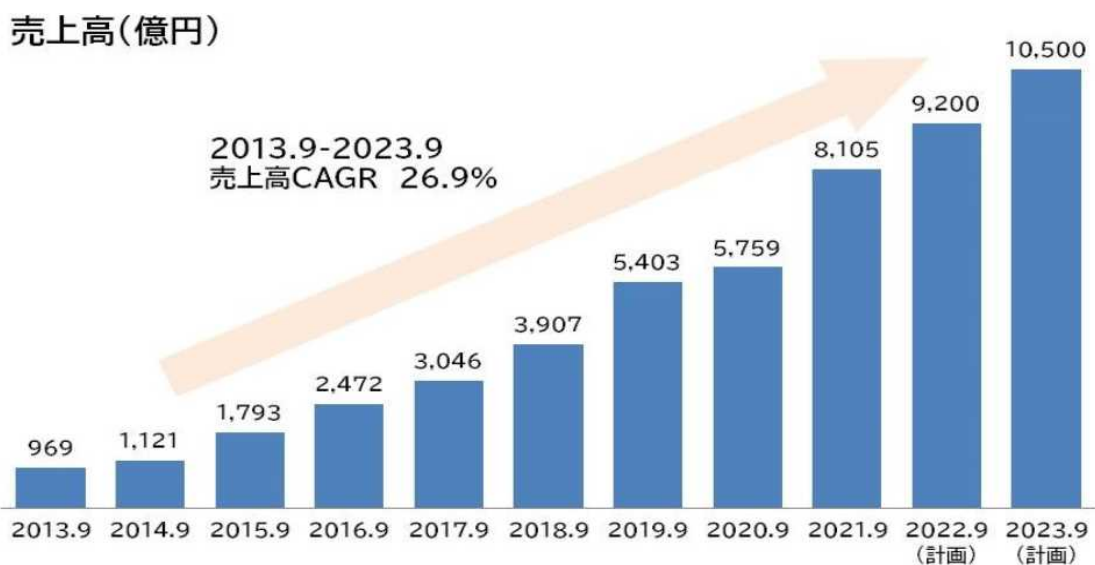


図1 同社グループの中期経営計画

(出所) 同社グループウェブサイト「中期経営計画」より抜粋

(4) 売上等概況

セグメント別の売上高（連結）は表 2 のとおりである。2021 年 9 月期の売上高は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて広まった新しい生活様式の下、自宅にワークスペース等を求める顧客の増加による都心部の戸建住宅に対する需要の高まりに加え、プレサンスコーポレーションの連結子会社化が寄与し、前年同期比 40%増加の 8,105 億円となった。2021 年 9 月期において、各セグメントの構成比（調整前）は、戸建関連事業 55%、プレサンスコーポレーション事業 18%、収益不動産事業 15%、マンション事業 6%、その他 6%である。

表 III セグメント別の業績推移

売上高（億円）	2020 年 9 月期	2021 年 9 月期
戸建関連事業	3,797	4,469
マンション事業	582	471
収益不動産事業	1,122	1,231
その他	260	452
プレサンスコーポレーション	-	1,493
調整額	△1	△11
合計	5,760	8,105

（出所）有価証券報告書（第 25 期）より抜粋

また、地域ごとの売上高は日本国内が 90%を超えるため、その内訳は公表が差し控えられている。

2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要

本ファイナンスでは、同社グループの事業活動全体に対する包括的分析が行われ、上記のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

(1) 業種別インパクトの状況

本ファイナンスでは、同社グループの事業について、国際標準産業分類（ISIC：International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）における「その他の家庭用品卸売業」、「建築工事業」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 3 業種別ポジティブインパクト・ネガティブインパクト

		建築工事業		自己所有物件または賃借物件による不動産業		料金制または契約制による不動産業	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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・衛生	●	●	●	●	●	●
	教育						
	雇用	●	●	●	●	●	●
	エネルギー	●	●				
	移動手段						
	情報						
	文化・伝統		●	●	●	●	●
	人格と人の安全保障		●				
	正義						
	強固な制度・平和・安全						
	質（物理的・化学的特性）と有効利用	水		●			
大気			●				
土壌			●		●		●
生物多様性と生態系サービス			●		●		●
資源効率・安全性			●		●		●
気候			●		●		●
廃棄物			●		●		●

人と社会のための経済的価値創造	包括的で健全な経済	●		●		●	
	経済収束	●					
その他							

(2) 国別インパクトの状況

本ファイナンスでは、国別インパクトについて、同社グループの連結売上高で大きな割合を占める国を対象として分析された。UNEP FI のインパクト分析ツールで示された、インパクト領域ごとの国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領域には重みづけがなされている。具体的には、日本においては、「住居」、「雇用」、「エネルギー」、「情報」、「文化・伝統」、「移動手段」、「水（質）」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」、「包括的で健全な経済」のニーズが高いという設定となっている。

(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・国の観点から推定された同社グループの事業に係るインパクト領域は、下図のとおりである。

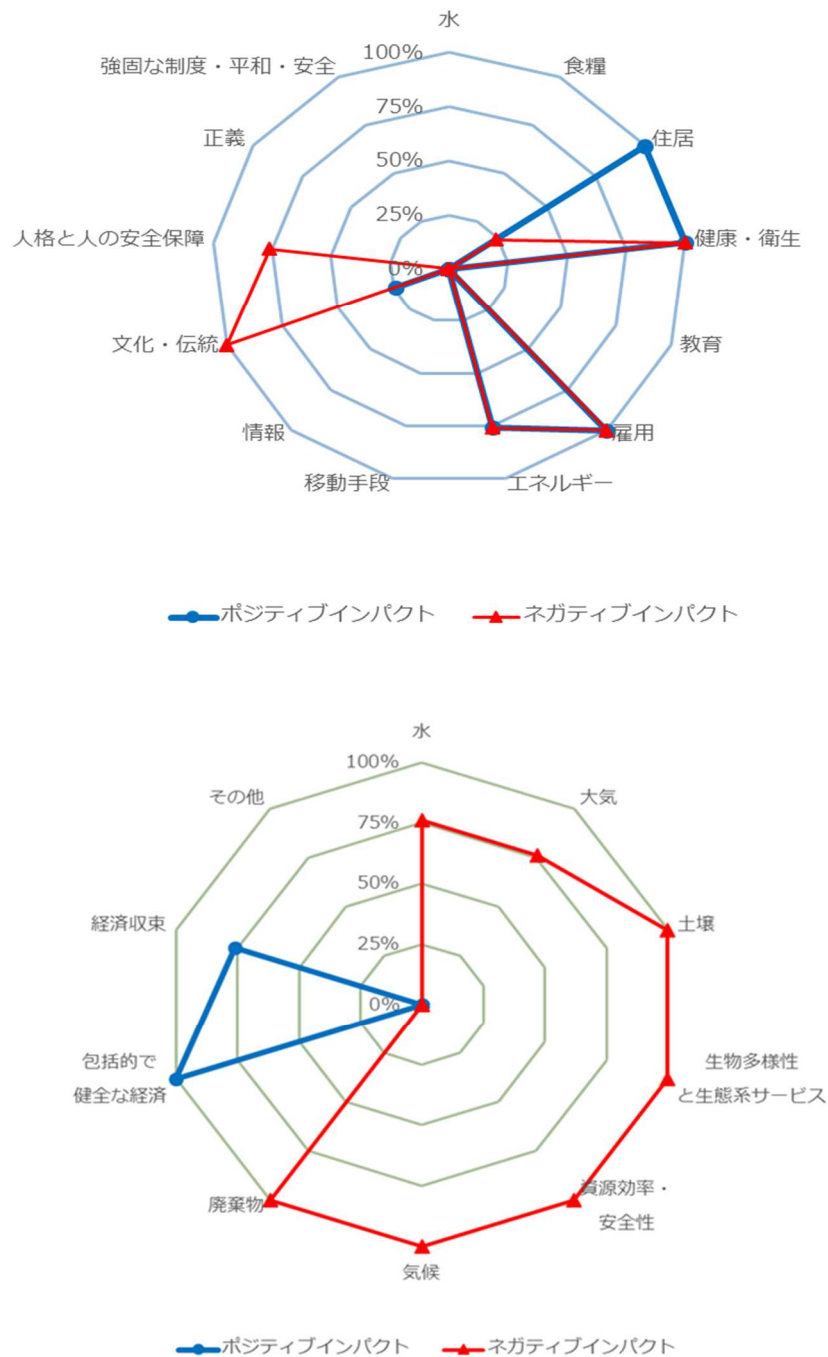


図2 インパクト・レーダーチャート

(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渡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す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 CO<sub>2</sub> 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。

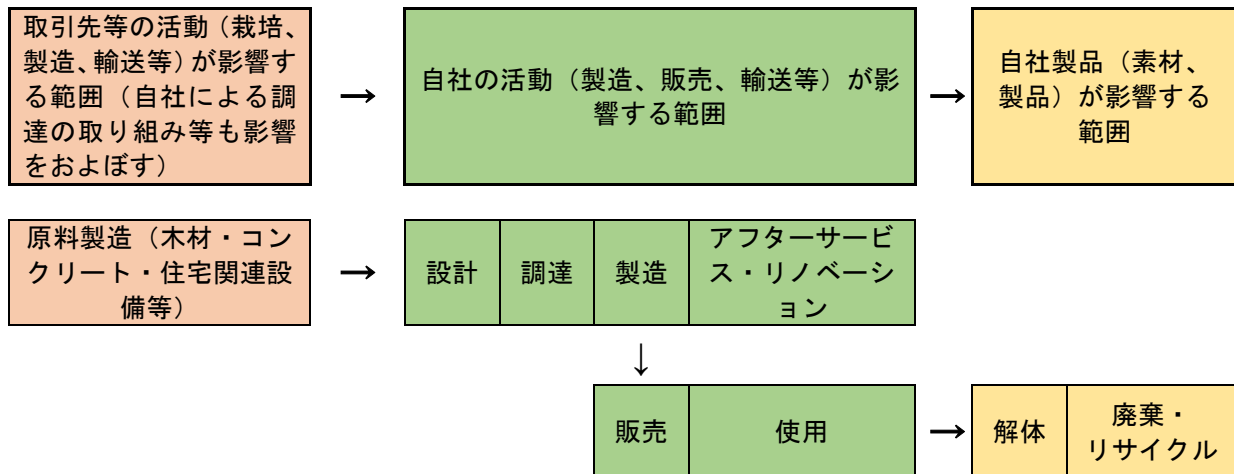


図 3 サプライチェーン全体の構造

(5) 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

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創造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、お客さまが求める住まいを愚直に追及し続けるとともに、「普通に働く人が都心部で住宅を持てる日本を次世代に残す」をミッションとして事業に取り組んでいる。



このように、ビジネスモデルが都心部でのリーズナブルな価格での住宅提供という社会課題の解決に貢献することに加え、同社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。地域課題への取り組みとして、官民 5 者協定による森林保全や地域の雇用・活性化のための地域共創プロジェクト等を実施しているほか、「働き方改革」として、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等、子育て世代の従業員を支援している。加えて、「責任ある調達に向けた基本方針」を設定し、サプライチェーン（協力業者）との安全衛生に関わる取り組み等も実施している。

ESG	重要課題	取り組み事項	関連するSDGs
Environment 環境	環境保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日本木造分譲住宅協会を設立</li> <li>■ オープンハウスの森</li> </ul>	 
Social 社会	製品の安心安全 お客様満足度推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ お客様満足度推進体制の構築・強化</li> </ul>	 
	人材育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ダイバーシティ人材の活用</li> </ul>	 
	働き方改革	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ITの活用による生産性向上</li> <li>■ 保育施設の利用補助と両立支援制度</li> <li>■ 女性活躍推進相談室を創設</li> </ul>	 
	サプライチェーン マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ お取引先とサステナビリティガイドラインの共有</li> </ul>	 
Governance ガバナンス	コンプライアンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 監査体制の強化</li> <li>■ 女性人材の社外取締役・監査役招聘</li> </ul>	 

図 4 同社グループの ESG 課題に向けた取り組み事項  
 (出所)「オープンハウスグループ 2021 年 9 月期決算説明会資料」より抜粋

#### (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、図 5 のとおり 2019 年に 6 つのマテリアリティを特定し、公表した。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。

ESG	マテリアリティ	関連するSDGs
Environment 環境	環境保全	7 持続可能なエネルギー、15 陸の生態系
Social 社会	製品の安心安全、顧客満足度	11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産
	人材育成	4 質の高い教育をみんなに、8 持続可能な成長を創出
	働き方改革	3 持続可能な経済を創出、5 ジェンダー平等を実現しよう
	サプライチェーンマネジメント	12 持続可能な消費と生産、17 パートナーシップで目標を達成しよう
Governance ガバナンス	コンプライアンス	10 公平な社会と包摂的成長、16 公正な裁判と法の支配

図 5 同社グループのマテリアリティー一覧  
 (出所)「株式会社オープンハウス Business Report 2020 年 9 月期」より抜粋

同社グループは戸建関連事業を中心に、都心部の戸建て住宅を多くの人の手の届く価格帯で販売することに注力した事業展開を実施している。少子高齢化に直面している日本社会においてはとりわけ地方の過疎化も取り組むべき社会課題であることを踏まえ、同社グループは事業の主要エリアである都心部から地方へと視点を広げ、「地域共創プロジェクト」に取り組んでいる。本プロジェクトにおいては、同社は事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献すべく、まちがひとの流れを作り、資金を集めるという「まち・ひと・しごと」の循環を地方において活性化させることを目指し、取り組みを進めている。



図 6 同社が掲げる「まち・ひと・しごと」の循環  
 (出所)「株式会社オープンハウス Business Report 2021 年 9 月期」より抜粋

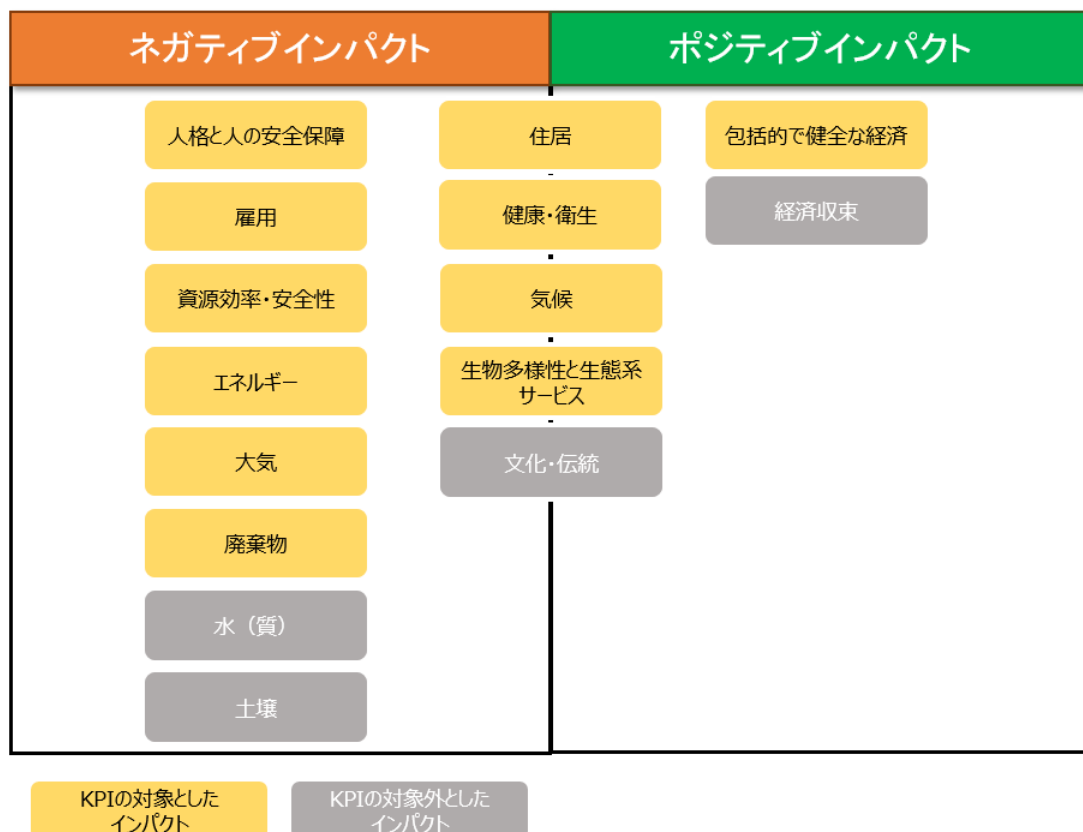
(7) インパクト特定

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領域は下図の通りである。

「水（質）」は、同社グループの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、建築現場での水使用量は多くないことから、KPIの対象外とした。また、同様の理由で「土壌」も対象外とした。「文化・伝統」及び、一人あたり平均所得水準の不平等に関連する値である「経済収束」は、同社グループの事業実施国・事業領域を考えると関連性が低いと判断して、KPIの対象外とした。

他方、同社グループは温室効果ガス排出量削減に向けて情報開示や削減目標を策定しており、積極的な取り組みが見受けられることから「気候」を、建築業は土地利用変化を伴いその土地の自然や生態系に影響をおよぼす可能性があることから「生物多様性と生態系サービス」を同社グループ特有のインパクト領域とし、KPIを設定した。

以上を踏まえ、計 15 種類のインパクトを特定し、そのうち対象外を除く 11 種について KPI を特定した。



注) 各インパクトの記載順は、インパクトの重要性や大きさなどを表すものではありません。

図 7 本件における重点領域

## 2-2. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及び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通り確認した結果、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
<p>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。</p>	<p>操業エリア・業種・サプライチェーンの観点から、オープンハウスグループの事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>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。</p>	<p>オープンハウスグループは、TCFD提言に賛同し対応を進めている事が確認されている。</p>
<p>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。</p>	<p>オープンハウスグループの公表しているマテリアリティ等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>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ノミを使用し、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。</p>	<p>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、インパクト領域が特定されている。</p>
<p>PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。</p>	<p>オープンハウスグループは、〈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。</p>
<p>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。</p>	<p>オープンハウスグループ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、住居、健康・衛生、気候、廃棄物等が特定されている。これらは、オープンハウスグループのマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識され、適切にその低減が図られている。</p>

<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、原則としてオープンハウスグループの公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、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はオープンハウスグループ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>
--	---

### 3. KPIの適切性評価及びインパクト評価

#### 3-1. オープンハウスグループ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、同社のサステナビリティ方針は、経営計画との統合性がやや限定的なもの、マテリアリティの設定に基づいた各種の取り組みや実績の報告がなされていることから、同社の進展度は「Level-H」と評価する。

表4 サステナビリティ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

ウェブサイトにおいて、同社のマテリアリティ 6 項目について、概ね以下の整理で情報開示がなされている。

- マテリアリティの具体例
- 関連するリスクと機会
- オープンハウスグループの主要な取り組み
- 貢献するSDGsのゴール
- 定量KPIと過年度実績、将来の目標値
- 取り組みの具体的な事例解説

同社は、2021 年 11 月、取締役会において 2022 年 4 月の東証の新たな市場区分では、プライム市場への上場維持を選択することを決議した。プライム市場で求められるサステナビリティに定めるため、同社は 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（スコープ 1・2）を設定した。その一方で、同社のビジネスモデルでは、スコープ 3 の全排出量に占める割合が高く、スコープ 3 への対応が重要であると認識されているが、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から、現状ではスコープ 3 の目標は設定されていない。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。

従って、同社は課題を抱えているものの、環境社会面において積極的な情報開示を行っており、透明性は高いと判断できることから、「Level-H2」と評価する。

表 5 サステナビリティについての情報開示レベル

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	Level-H2
		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	Level-H1
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	Level-M2

	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
		あり	なし	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	Level-M1
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	Level-L



(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。

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いるものの、サステナビリティを推進する専門組織がなく、事務局は経営企画部が兼務していることから、「L-L」と評価する。

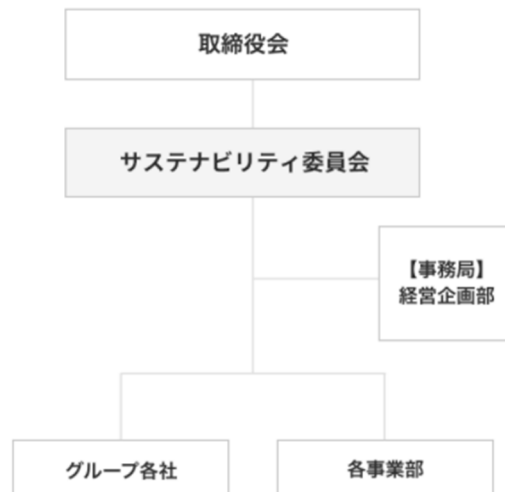


図 8 同社グループのサステナビリティ推進体制

(出所) 同社グループサステナビリティウェブサイトより抜粋

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、上記のとおり設置していることから「L-L」と評価されている。また、サステナビリティ委員会は、取締役会より諮問された内容について答申を行い、サステナビリティ委員会は取締役会より示されたマテリアリティに従って活動を行い、その結果について取締役会に報告を行うとされている。

従って、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が整備されていると判断できることから、「L-H」と評価する。

表 6 サステナビリティ体制の強度

チェック項目	概説
(1) サステナビリティ専門組織について	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

### 3-2. KPI 及び目標設定

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及びオープンハウスグループのサステナビリティ活動を踏まえて 11 項目について KPI 及び目標が設定された。

#### (1) 住居

##### ① KPI 設定の考え方

同社グループは用地の仕入から建設、販売までの製販一体型の住宅関連事業を営んでいる。戸建関連事業をはじめマンション事業や収益不動産事業等も手がけ、居住用不動産の販売を実施する同社グループの事業領域を踏まえると、「住居」についてのインパクトは無視できない。

同社グループの戸建関連事業はエリアごとの平均的な価格帯での住宅販売を特徴とし、共働き世帯や一人・二人世帯を主要な顧客層としている。共働き・子育て世代が通勤の利便性から居住を都心部に志向していることに加え、継続的に世帯数が増加基調にあること、また価格上昇が続くマンションと比較し、手頃な価格帯で戸建住宅を提供することで価格優位性を見込めることから、同社グループは事業活動を主に都心部とし、立地と価格帯の 2 点を意識した事業展開をしてきた。居住用住宅の購入を検討する層にとって、手の届く価格帯での住居提供は住居購入の心理的障壁を一段低くする重要な要素であると推察される。2023 年売上高 1 兆円の達成に向けて拠点の拡大を進めているが、今後も従来どおり同社グループの「利便性の高い立地」において「手の届く価格帯」の住居を提供していくことで、より多くの潜在顧客層のニーズに合った住宅環境へのアクセスを実現することが期待される。

上記を踏まえ、同社グループの戸建関連事業が「利便性の高い立地」で「手の届く価格帯の住宅」の提供を通じて社会へのインパクトをもたらしているという前提の下、本ファイナンスにおいては、KPI として同社の中期経営計画における「戸建関連事業の売上高」を設定した。

##### ② KPI

過年度における KPI 及び目標・方針は以下のとおりである。

表 7 過年度における KPI 状況

KPI (住居)	2020 年 9 月期	2021 年 9 月期
戸建関連事業の売上高 (単位: 百万円) (同社グループ)	379,656	446,959

(出所)「株式会社オープンハウス 決算説明資料 2021 年 9 月期」より抜粋

③ 目標

表 8 目標・方針

KPI (住居)	目標年: 2023 年 9 月期
戸建関連事業の売上高 (単位: 百万円) (同社グループ)	561,500

(2) 資源効率・安全性、エネルギー

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、フラット35等の住宅ローン制度が求める基準に沿った形で、断熱性能基準が設けられているが、今後より環境負荷を低減することを求められるようになるにつれ、高い断熱性能に対する需要は高まることが推測される。

従って、本ファイナンスにおいては、「高性能の断熱材利用」をKPIとして設定した。

② KPI

過年度におけるKPIは、以下のとおりである。OH、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1次エネルギー消費量等級4を満たしている。空調効率の良い家の実現に向けては、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。また、関係会社においても環境破壊への懸念のない断熱材の利用を実施している。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いる。

表 9 過年度におけるKPI状況

KPI (資源効率・安全性、エネルギー)	2019年9月期	2020年9月期
高性能の断熱材利用 (OH、OHD戸建事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱等性能等級4の充足</li> <li>・1次エネルギー消費量等級4の充足</li> </ul>	

(出所) 同社ヒアリングより作成

③ 目標

表 10 目標・方針

KPI (資源効率・安全性、エネルギー)	目標年 : 毎年
高性能の断熱材利用 (OH、OHD戸建事業)	取り組みの継続

### (3) 気候、大気（質）

#### 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すると推測される。

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の削減に向けた同社の動きを評価すべく、温室効果ガス排出量の抑制を目的に、KPIとして「温室効果ガス排出量削減率」を設定した。

また、木造住宅を商品に持つ同社グループでは、木材が主要な建築原材料である。同社が実施している植林活動は、環境面に資する活動であり気候変動への正の効果も見込める取り組みである。木材分譲住宅は輸入木材の利用が中心であることを見ても、同社の取り組みにおいて国産木材の利用が活性化され、国内の森林が持つ多面的機能の維持回復につながる側面が評価される。よって、同社の環境保全に貢献する活動を評価すべく、「温室効果ガス排出量削減率」に加え、KPIとして「植林活動の推進」を設定した。

#### ② KPI

気候変動については、マテリアリティのうち「環境保全」として同社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ところである。

温室効果ガス排出量（Scope1,2）については、2020年の実績ではScope1が総排出量の0.1%、Scope2が総排出量の0.2%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を実施、省エネへの取り組み等を実施している。より中長期的には再生可能エネルギー電力の活用を通じて更なる温室効果ガス排出量の削減を見込んでいる。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。

これらに対して、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、総排出量の99%を占めるため、削減に向けては、関係会社や協力会社との協働が必須な領域である。このような状況を踏まえ、現在Scope3の削減に向けた対応が検討されているところであり、今後取り組みの進展が期待される。

そのほか、植林活動の推進に当たっては、同社グループは群馬県に所在するぐんま昆虫の森の一区画で「オープンハウスの森プロジェクト」として、森林整備活動を実施している。同プロジェクトでは、「切る」「使う」「植える」「育てる」のサイクル確立に関わることで脱炭素社会の実現に向けた貢献に努めることを目指している。加えて、2021年4月には国産材の使用率を高めるべく、株式会社三栄建築設計、ケイアイスター不動産株式会社と共同で「日本木造分譲住宅協会」を設立し、国産木材の利用に向けたサイクルの確立と利用促進の支援を通じて、木造分譲住宅の価値向上と環境問題の解決を目標としている。

表 11 過年度における KPI 状況

KPI (気候、大気)	2019 年度	2020 年度	2021 年度
温室効果ガス排出量削減率 (Scope1,2、原単位) (基準年：2018 年度) (OH、OHD 戸建事業)	23.4%削減	33.1%削減	—
温室効果ガス排出量削減率 (Scope 3) (OH、OHD 戸建事業)	—	—	—
植林活動の推進 (同社グループ)	「オープンハウスの森」プロジェクトの立ち上げ 日本木造分譲住宅協会の設立		

(出所) 同社グループサステナビリティウェブサイト「環境保全」より作成

③ 目標

表 12 目標・方針

KPI (気候、大気)	目標年：2030 年	目標年：2050 年	目標年：毎年
温室効果ガス排出量削減率 (Scope1,2、原単位) (基準年：2018 年度) (OH、OHD 戸建事業)	46%削減	ネットゼロ	—
温室効果ガス排出量削減率 (Scope 3) (OH、OHD 戸建事業)	—	—	削減に向けた 取り組みの継続
植林活動の推進 (同社グループ)	—	—	取り組みの実施

参考情報

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74%は「販売した製品の利用 (カテゴリ 11)」に属する。

戸建関連事業の対象となる住宅において、太陽光パネルが設置可能と仮定しても、現状の発電能力では、必要な発電量を十分に賅うことはできない。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㎡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ではあるが、設置に係るスペースやコストの観点から、同社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。

(参考資料) 株式会社オープンハウスグループ「TCFD 提言に基づく情報開示に関するお知らせ」

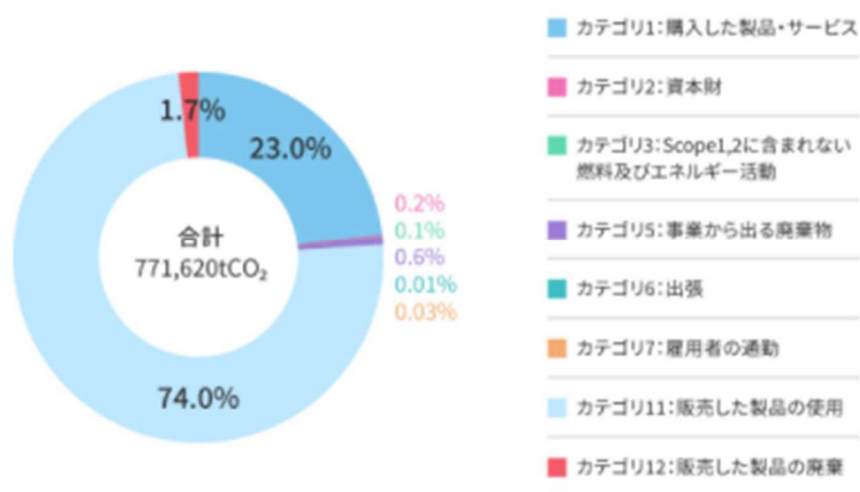


図 9 OH、OHD の温室効果ガス排出量 (Scope3) の内訳 (2020 年実績)  
 (出所) 同社グループサステナビリティウェブサイト「環境保全」より抜粋

(4) 廃棄物

① KPI 設定の考え方

資材を多く利用する建設業においては、住宅建設にあたり地球環境への負荷を低減する観点から、「廃棄物」に対する取り組みの実施が重要視されている。とりわけ建築現場で発生する産業廃棄物の適切な管理・処理は、建物利用者の健康への影響や有害物質による環境への影響を防ぐためにも、取り組みが重視される分野である。

建築業である同社グループにおいては、建築資材に伴う廃棄物への対応が総廃棄物量の大半を占めている。今後有限な資源を無駄なく利用し、廃棄物をできるだけ低減することが求められていく状況にあることを踏まえ、KPIとして「廃棄物のリサイクル促進に向けた取り組み」を設定した。

② KPI

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。木材については、設計図面に基づきプレカットされた状態で搬入することで、建築現場での廃棄物量を削減している。また、その他石膏ボード等の建材については、住宅において標準的なサイズで調達しており、廃棄物量は限定されている。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。既に、プレカットされた資材の利用、再利用が行いやすい建材の採用とともに高水準での導入を実施しており、今後継続的な取り組みの実施が期待される。

表 13 過年度における KPI 状況

KPI (廃棄物)	2020 年 9 月期	2021 年 9 月期
廃棄物のリサイクル促進に向けた取り組み (同社グループ)	プレカットされた資材の利用 再利用が行いやすい建材の採用	

(出所) 同社グループサステナビリティウェブサイト「環境保全」より作成

③ 目標

表 14 目標・方針

KPI (廃棄物)	目標年：毎年
廃棄物のリサイクル促進に向けた取り組み (同社グループ)	取り組みの継続

(5) 包括的で健全な経済

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。同社でも「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」として、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行動計画を策定し、取り組みを進めているところである。現在は行動計画 STEP2 として 2025 年 9 月末までを期間として、育児と仕事を両立しやすい社内制度、職場環境の拡充に向けて取り組みを実施しているところである。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「女性活躍推進に向けた取り組み」を設定した。

② KPI

過年度における KPI は以下のとおりである。「女性活躍推進に向けた取り組み」の例としては、時差出勤や働く時間を柔軟に選択できるフレックスタイム制に近い就労環境を整備し、女性ならではのライフイベントによりライフスタイルが変化する女性も働きやすい環境を整えている。また、子育てしながら働く女性に対して、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、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おり、今後引き続き同社で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 15 過年度における KPI 状況

KPI (包括的で健全な経済)	2020 年 9 月期	2021 年 9 月期
女性活躍推進に向けた取り組み (同社グループ)	働き方の一時的変更の選択肢を柔軟化 ベビーシッター補助等の両立支援策の活用促進	

(出所) 同社グループサステナビリティウェブサイト「働き方改革・ダイバーシティ推進」より作成

③ 目標

表 16 目標・方針

KPI (包括的で健全な経済)	目標年：毎年
女性活躍推進に向けた取り組み (同社グループ)	取り組みの継続

(6) 健康・衛生

① KPI 設定の考え方

戸建住宅の建設等の建設業に携わる同社では、建築基準法に則って、耐震にかかる耐震等級及び建物の劣化対策にかかる劣化対策等級等において法令遵守がなされており、住居者の健康及び安全が担保されている。また、同社グループウェブサイト「安心が続く家づくり」では、「地盤保証システム」、「耐震構造」、「アフターサービス」の 3 つの取り組みにより、同社が建設する住宅の安全が達成されていることがわかる。

「地盤保証システム」においては、着工前に地盤調査を行う際は、地盤改良工事を請け負う会社と別会社が地盤解析を行うことで、調査データを第三者的立場で解析・判定している。調査の結果、地盤改良が必要と判断された場合は基礎の補強工事や地盤改良工事が

施される。さらに、地盤調査結果に対して保証制度が整備されており、万一の場合には住宅所有者は保証を受けることができる。

「耐震構造」においては、日本において昔から用いられる伝統の木工法を発展させた工法であり、柱と梁で建物を支える木造軸組工法と、柱と梁でつくられる枠に耐震性・耐久性向上を目的として入れられる、X字状の建材「筋交い」によって、建物の剛性を向上させ、建築基準法にかかる基準を満たす耐震性を実現させている。

「アフターサービス」においては、同社は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品格法）において定められている10年間の瑕疵保証を行っており、住宅建築後の耐久性維持にかかる取り組みが認められる。

従って、本ファイナンスにおいては、上記3つの取り組みを「耐震性や耐久性などに配慮した商品づくり・提供」と定義し、この取り組みの継続をKPIに設定した。

## ② KPI

過年度におけるKPI及び目標・方針は以下のとおりである。

表 17 過年度におけるKPI状況

KPI（健康・衛生）	2021年9月期
耐震性や耐久性などに配慮した商品づくり・提供（同社グループ）	「地盤保証システム」、「耐震構造」、「アフターサービス」の取り組み

（出所）同社グループウェブサイト「安心が続く家づくり」より作成

## ③ 目標

表 18 目標・方針

KPI（健康・衛生）	目標年：毎年
耐震性や耐久性などに配慮した商品づくり・提供（同社グループ）	取り組みの継続

## (7) 雇用、人格と人の安全保障

### ① KPI設定の考え方

同社グループでは、雇用環境や人格と人の安全保障の水準向上のため、社内でのハラスメント抑制への取り組み、健康診断及びストレスチェック受診の徹底に取り組んでいる。

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、「パワーハラスメント防止指針」を制定し、パワーハラスメントを許さない同社の姿勢、同社が想定するパワーハラスメントの定義、相談窓口の案内が明示されている。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月に第1回が開催されている。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。

従業員の健康保持・増進のために健康診断・ストレスチェック受診の推奨がなされている。健康診断の予約を同社一括で行い、従業員個別に通知をすることで受診を促す、携帯電話を用いてアプリによるストレスチェックを実施する等、従業員の負担をなるべく減らすことで受診の促進に取り組んでいる。

従って、本ファイナンスにおいては、上記ハラスメント抑制への取り組みの継続、及び健康診断・ストレスチェック受診率を KPI に設定した。

② KPI

過年度における KPI は、以下のとおりである。

表 19 過年度における KPI 状況

KPI (雇用、人格と人の安全保障)	2018年9月期	2019年9月期	2020年9月期
ハラスメント抑制への取り組み (同社グループ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「社員行動規準」、「パワーハラスメント防止指針」の準拠</li> <li>・ ハラスメントに関するオンラインでの研修実施</li> </ul>		
健康診断受診率 (同社、OH、OHD)	84.7%	92.0%	74.8%
ストレスチェック受診率 (同社、OH、OHD)	100.0%	98.0%	99.9%

(出所) 同社グループサステナビリティウェブサイト「人材育成・労働慣行」より作成

③ 目標

表 20 目標・方針

KPI (雇用、人格と人の安全保障)	目標年 : 2030年
ハラスメント抑制への取り組み (同社グループ)	取り組みの継続
健康診断受診率 (同社、OH、OHD)	100%
ストレスチェック受診率 (同社、OH、OHD)	100%

(8) 生物多様性と生態系サービス

① KPI 設定の考え方

建築業は土地利用変化を伴うことから、その土地の自然や生態系におよぼす影響に配慮する必要がある。同社は、玄関先等のわずかなスペースに植栽を設けることで、都心の戸建に住む家庭の身近に木がある暮らしを提案する「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」を 2021 年 5 月より実施している。本プロジェクトは、(株)ユニバーサル園芸社と共働して、単なる緑化ではなく、植栽に「アイキャッチ」、「目隠し」、「シンボルツリー」の機能をもたせて、建物ごとに適した機能性緑化を行うことを特徴とする。

上記の取り組みは、特に緑化が求められる都市部における生物多様性及び生態系サービスへの貢献が認められることから、本ファイナンスにおいては、「ONE TREE, MAKE A

FOREST PROJECT」の活動継続・推進を KPI に設定した。

② KPI

過年度における KPI は、以下のとおりである。

表 21 過年度における KPI 状況

KPI (生物多様性と生態系サービス)	2021 年度
「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」 (同社グループ)	約 1 万本の植栽を実施

(出所) 同社ヒアリングより作成

③ 目標

表 22 目標・方針

KPI (生物多様性と生態系サービス)	目標年：毎年
「ONE TREE, MAKE A FOREST PROJECT」 (同社グループ)	取り組みの継続

3-3. 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、オープンハウスグループ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、「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「気候」、「廃棄物」など幅広いインパクト・カテゴリーに亘っている。

サプライチェーン上のインパクトへの配慮の観点からは、以下の点が考慮されている。「気候」に関してScope 3の測定・開示を行っているが、具体的なCO<sub>2</sub>削減の取り組みなどについては、今後検討していくこととなるため、本ファイナンスでのモニタリング・エンゲージメント機能の発揮が期待される。

「廃棄物」について、資材調達時にプレカットすることで端材の発生を抑制、同様の取り組みを外壁材でも行っている。

「資源効率」、「安全性」「エネルギー」の観点から、断熱性能の高い資材の調達によって、下流の消費者におけるエネルギー効率向上が期待される。

「健康・衛生」において、地盤保証、耐震構造、アフターサービスの3つの取り組みを継続的に提供していくことで、消費者に対する安心な住居の提供というインパクトが期待される。

## ② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、現状オープンハウスがもたらすポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制の継続が期待される。

オープンハウスグループの事業の一環である戸建・マンション等住宅建築において、温室効果ガス排出量の削減や廃棄物の削減などの取り組みは重要な課題であり、脱炭素社会の観点から大きなインパクトがあると判断される。Scope 3の働きかけは取り組みを開始したばかりであり、今後具体的な施策や定量的な目標設定が期待される。

地域の特性を踏まえた手ごろな価格の住宅提供数については定量的目標設定がされており、今後、一定程度のインパクトが期待される。

その他のインパクト領域においても、今後定量的な目標設定により、インパクトの有効性の可視化が図られることを期待する。

## 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

本ファイナンスは、オープンハウスグループの経営上の重要課題を社会・環境・経済の三側面から期中にモニタリングするインパクト項目が特定されている。一方で、現状の取り組みを継続した結果、ファイナンス期間中に期待される効果の定量化が限定的なことから、現時点で効率的なインパクトの発現・抑制の蓋然性を定量的に確認することはできないインパクト項目が複数あった。

〈みずほ〉の評価書によれば、専門部署の設置はないものの、サステナビリティの取り組みを推進するための担当部署があり、またグループ横断的なサステナビリティ委員会の設置など、サステナビリティ推進体制は一定程度整備されていることから、同体制下で、サステナビリティ経営の更なる高度化が、本ファイナンスを通じた〈みずほ〉からのエンゲージメントにより図られることを期待する。

## 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通り、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が、KPIの目標設定の多くが現状の取り組みの継続となっており、今後各インパクトの追加性について定量的な目標が設定されることが期待される。

8 働きがいも  
経済成長も



### 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。

11 住み続けられる  
まちづくりを



### 目標 11 : 住み続けられる街づくりを

**ターゲット 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基本的なサービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。

**ターゲット 11.3** 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

**ターゲット 11.5** 2030 年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接経済損失を大幅に減らす。

12 つくる責任  
つかう責任



### 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。

**ターゲット 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。

13 気候変動に  
具体的な対策を



### 目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

**ターゲット 13.2** 気候変動対策を国別の政策、戦略及び計画に盛り込む。

15 陸の豊かさも  
守ろう



### 目標 15. 陸の豊かさも守ろう

**ターゲット 15.2** 2020 年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。

#### 4. モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、オープンハウスグループ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共に、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。

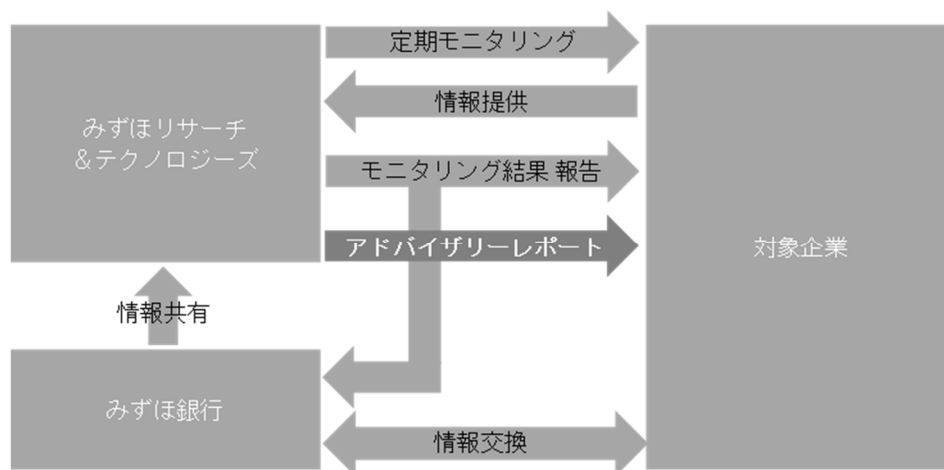


図 10 モニタリング体制

表 23 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>

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。

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オープンハウスグループから〈みずほ〉に対して追加的な情報提供が行われる。なお、本PIFは2032年2月28日までの融資期間を予定している。融資期間中に目標年を迎えるKPIについては、継続する目標の設定状況についてもモニタリングが実施される。融資期間を超える目標年が設定されているKPIについては、目標達成に向けた進捗状況と最終弁済以降の対策についてモニタリングされる。

なお、本ファイナンスではモニタリング期間内に設定されるKPIが存在する。これら途中で設定されるKPIについて、目標の設定状況やKPIの状況についてモニタリングが実施される。

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オープンハウスグループに報告されると共に、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、現段階で定量的なKPI設定がないが今後定量的な目標設定がファイナンス期間中になされることを前提として、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。

## 5. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCRは上記2~4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、並びにオープンハウスグループに対する 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〉がオープンハウスグループのポジティブ・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（経済・環境・社会）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、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトの緩和策ポジティブな成果の発現策が検討されている。
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、みずほ銀行及び参加金融機関によるオープンハウスグループに対するシンジケーション・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、オープンハウスグループ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施策が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る施策が、それぞれ設定されている。一部の KPI については現状の取り組みの維持となっているため、本ファイナンス期間中に、より定量的な目標設定を行うことが期待される。

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に、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、適宜更新していく。</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 UNEP FI 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、オープンハウスグループは KPI として列挙した事項につき、統合報告書及びウェブサイト等で開示していく。資金調達する事業主体が達成するインパクトについては、本ファイナンスの期間中に、定量的な目標設定を行うことで、インパクトを明確化のうえで開示することが予定されている。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、JCR 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>

## 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) 梶原 敦子・川越 広志

## 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 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んを問わず、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