

2024 年 3 月 26 日

各位

株式会社 三十三銀行

関西ホーム株式会社との「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」契約締結について

株式会社三十三銀行（頭取：渡辺 三憲）は、持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、関西ホーム株式会社（社長：新良貴 健）と「ポジティブ・インパクト・ファイナンス（※）」契約を締結しましたのでお知らせいたします。

本件の取り組みにあたっては、株式会社三十三総研（社長：一色 孝三）がインパクト分析・特定のうえ評価書を作成し、株式会社日本格付研究所がポジティブ・インパクト金融原則との適合性を確認しました。今後も「三十三フィナンシャルグループSDG s 宣言」のもと、企業活動を通じてSDG s の達成に貢献することで、持続可能な社会の実現に努めてまいります。

（※） 企業活動が「社会・経済・環境」のいずれかに与えるインパクトを包括的に分析・特定し、ポジティブインパクトが期待できる活動と、ネガティブインパクトを低減する活動を支援するもので、借入人様によるSDG s 達成への貢献度合いを評価指標とし、借入人様から情報開示を受けながら当行がその過程を定期的にモニタリングするものです。

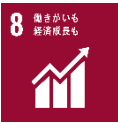
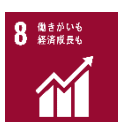
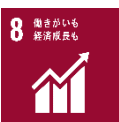
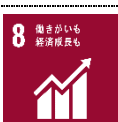
1. 融資概要

(1) 契約日	2024年3月26日
(2) 融資金額	50百万円
(3) 期間	5年
(4) 資金使途	運転資金

2. 借入人概要

(1) 企業名	関西ホーム株式会社	
(2) 所在地	大阪府泉佐野市市場東2丁目13番18号	
(3) 事業内容	当社は、泉州地域を中心に創業より30年以上、住み続けられる街を目指して土地の開発を行っている。分譲住宅及び注文住宅の販売事業や土地販売事業、リフォーム事業等を通して、3,000棟以上の建築実績があり、お客様の人生に末永く寄り添える事業を展開していく。	
		
	(関西ホーム本社)	(泉佐野市日根野 140 区画分譲地)
(4) 従業員数	20名（2023年12月現在）	
(5) 資本金	20百万円	

3. 特定インパクトと測定するKPI

(1) 経済面・社会面	包摂的で健全な経済（ポジティブ）、雇用（ポジティブ） ・2029年までに女性管理職の人数を2人に増加させる。 (2023年12月時点：1人)	  
(2) 社会面・環境面	住居、エネルギー、気候（すべてポジティブ） ・2029年までに施工住宅の70%以上をZEH基準住宅にする。 (2023年度 ZEH基準割合 24%)	   
(3) 社会面	教育（ポジティブ）、雇用（ポジティブ） ・2029年までに宅地建物取引士取得者を11人に増加させる。 (2023年12月時点 9人) ・2029年までに2級建築士取得者を5人に増加させる。 (2023年12月時点 3人) ・2029年までに2級土木施工管理技士取得者を2人に増加させる。 (2023年12月時点 1人) 保健・衛生（ネガティブ） ・加盟工務店の高性能住宅施工における重大な労働災害0件の維持。(2023年実績 0件) 保健・衛生（ネガティブ）、雇用（ネガティブ） ・2029年までに全社員週休二日制を導入する。 (2023年12月時点では事務社員のみ週休二日制を導入)	    
(4) 環境面	資源効率・安全性（ネガティブ）、廃棄物（ネガティブ） ・廃棄物の肥料への再利用を継続して行うとともに再利用率100%を目指す。(2023年12月時点 廃棄物再利用率 50%) 気候（ネガティブ） ・2029年までに事業用自動車のEV・HV比率を100%まで引き上げる。 (2023年12月時点 20%) ・2029年までに事務所のLED化率を100%まで引き上げる。 (2023年12月時点 50%)	  

4. お問い合わせ先

- (1) 三十三銀行 ソリューション営業部（櫻井、連絡先：059-354-7144）
- (2) 三十三総研 調査部（古橋、連絡先：059-354-7102）コンサルティング部（福井、連絡先：059-351-7417）

以上

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024 年3月 26 日
株式会社三十三総研

三十三総研は、三十三銀行が、関西ホーム株式会社に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたって、関西ホーム株式会社の活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析・評価にあたっては、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ESGハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブ・インパクト・ファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則ったうえで、中小企業^{※1}に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC（国際金融公社）または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

目次

1. 評価対象の概要.....	2
2. 関西ホーム株式会社の概要.....	2
2-1. 基本情報	
2-2. 経営理念と事業内容	
2-3. サステナビリティに関連する活動	
3. UNEP FI インパクトレーダーとの関連性.....	15
3-1. 経済面のインパクト	
3-2. 社会面のインパクト	
3-3. 環境面のインパクト	
4. 測定するKPIとSDGsとの関連性.....	18
4-1. 経済面・社会面（ポジティブ）	
4-2. 社会面・環境面（ポジティブ）	
4-3. 社会面（ポジティブ）	
4-4. 社会面（ネガティブ）	
4-5. 環境面（ネガティブ）	
4-6. その他 KPI を設定しないインパクトについて SDGs との関連性	
5. サステナビリティ管理体制.....	23
6. モニタリング	23
7. 総合評価	23

1. 評価対象の概要

企業名	関西ホーム株式会社
借入金額	50,000,000 円
資金使途	運転資金
契約日及び返済期限	2024 年3月 26 日 ～ 2029 年3月 25 日

2. 株式会社関西ホームの概要

2-1. 基本情報

本社所在地	大阪府泉佐野市市場東2丁目 13 番 18 号
従業員数	20 名(2023 年 12 月時点)
資本金	20,000,000 円
業種	分譲住宅事業・注文住宅事業、リフォーム(増改築工事請負) 等
沿革	1987 年 阪南市和泉鳥取にて関西ホームを創業 1989 年 泉南市樽井町にて関西ホーム株式会社を設立 1996 年 二級建築士事務所登録 1997 年 宅地建物業免許取得、一般建設業免許取得 2001 年 現住所へ移転 2004 年 泉佐野市鶴原 64 区画分譲事業 2010 年 貝塚市津田北町 138 区画分譲事業 2014 年 泉南郡田尻町吉見 101 区画分譲事業 2020 年 泉南郡田尻町吉見に初の住宅展示場をオープン 2022 年 泉佐野市日根野 140 区画分譲事業

2-2. 経営理念と事業内容

【経営理念】

暮らすほどに、 馴染んでいく。

街中を見渡すと、
「素敵だなあ」「こんな家に住めたらいいなあ」と声が出そうな家が沢山あります。

ただ、どんな家でも、見るだけでなく実際に住んでみるまでは、
“あなたにとって暮らしやすい家”とは限りません。

創業31年、泉州地域で3,000棟以上の建築実績を持つ関西ホームは、
これまでの経験とノウハウを活かしながら、
“徹底的にお客様に寄り添った家づくり”をしています。

最新のデザインや設備、建材などを取り入れつつも、
流行に流されてしまわないように。
長い年月を経ても愛着が根づく、本当にいいものだけを厳選して。

暮らすほどに、馴染んでいく。
私たちは、そんな住まいをご提供します。



【代表挨拶】

House is our life .

人生にとって住まいの購入は一生に一度あるかないかの経験です。だからこそ失敗しない家づくりをサポートし、そこに住む家族がいつまでも安らげる場所であればならない。その思いから、お客様の人生に長く寄り添える家づくりを目指してきました。創業して30年、おかげさまでこれまで3,000棟以上の家づくりに関わらせていただきました。また泉州地域に密着し家づくりだけでなく地域の特性を活かした街づくりも積極的に行ってまいりました。地震などの天災や高齢化に対応する対策など、住宅事情は刻一刻と変化していきます。そのなかで、30年間培ってきた確かな技術と、伝統的な工法から最新の建材利用まで、幅広いニーズにお応えし、お客様の住まいに対する想いを第一に、ゆとりある住まいづくりを提供するとともに、地域の皆様に愛される会社でありたいと思っています。これからも、一人でも多くのお客様に「関西ホームにお願いしてよかった」と言ってもらえるよう、社員一同住まいづくりに真摯に向き合っておりまします。今後とも格別のご支援、ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役 新良貴 健



【事業内容】

関西ホーム株式会社（以下、「関西ホーム」または「同社」）は泉州地域を中心に個人顧客への分譲住宅及び注文住宅の販売事業や土地販売事業、リフォーム事業等を行う業者である。泉州地域で 3,000 棟以上の建築実績を持っており、創業から 30 年以上お客様の人生に長く寄り添える家づくりを目指し、事業を展開している。主な事業内容については以下の通り。

（1）戸建住宅事業

戸建住宅事業は、売上構成の約 70%を占める主力事業である。

関西ホームでは末永く住むことができる住宅を提供できるよう3つの住宅スタイルを用意し、お客様の要望に合った住宅スタイルの提供を行っている。また、システムキー付き玄関ドア、各居室収納コンセントなど便利な機能も標準装備している。

かたながれ 片流れ	きりづま 切妻	よせむね 寄棟
		
シンプルでデザインで太陽光パネルの設置にも適しているスタイル。	和風・洋風どちらにも合う、飽きの来ないスタイル。	屋根と壁のバランスが均一で、どっしりとした安心感のあるスタイル。

これだけの仕様がすべて標準装備



また、関西ホームの住宅には7つの特徴があり、便利で快適な住宅を提供している。

大容量の シューズインクローク	家族をつなぐ リビング階段	収納の幅が広がる パントリー
		
靴を履いたまま出入りができるシューズインクロークはベビーカーやゴルフバッグ、バーベキューコンロなど大型の荷物も収納可能。スッキリとした住環境の提供を可能にしている。	リビングに階段を作ること、必ずリビングを通して家の中を移動する間取りに。家を移動する家族との自然なコミュニケーションが生まれる住宅を提供している。	パスタや缶詰などの食材をストックしたり、米やビールなど重いものも収納できるパントリーを設置。収納の幅を広げる設備として重宝されている。

暮らしに彩を添える ニッチ	くつろぎ空間になる 和室	雨も安心な インナーバルコニー
		
キッチンカウンターの下やリビングの壁などデッドスペースを有効活用できる飾り棚などを設置。ニッチ※2があることで彩のある素敵な空間を提供している。 ※2 壁のある空間を利用して設ける棚	最近の間取りは和室をなくしてリビングを広げる傾向にある一方、和室は急な来客や子どもの昼寝スペースなど何かとあると便利な空間。和室を設けることでちょっとしたくつろぎ空間を提供している。	上部に屋根のある半屋内のインナーバルコニーは、天候を気にせず洗濯物を干したり、テーブルなどを置いてくつろぐ空間としても使用可能。天候を気にせず使用できる空間を提供している。

2台分の駐車場 とガーデンスペース

ゆとりある街区設計により普通自動車2台分の駐車場とガーデンスペースを確保。解放感のある住宅の提供を行っている。

(2) 土地販売事業

土地販売事業ではお客様から選ばれるために3つの項目を重視している。

1点目はプロによる確かな用地選定。「駅徒歩 10 分圏内」や「幹線道路にアクセスしやすい」など、立地条件のいい分譲地を数多く展開。その場所に住むお客様のライフスタイルを思い描きながら用地を選定・取得し、新築一戸建て用地の分譲販売を行っている。

2点目はゆとりのあるランドプラン。30坪の区画割りが必要な場所であっても、あえて平均 45 坪の敷地を確保。隣の家との距離を十分にとったゆとりあるランドプランで、解放感と安心感が得られる暮らしを提案している。



関西ホーム ホームページより

3点目は窓口ひとつのワンストップサービス。分譲地の案内から間取りのプランニング、住宅ローンの手続き、保険や税金に関する相談、引越しに至るまで、窓口ひとつで専任のスタッフが担当し、マイホームの取得をサポートしている。



関西ホーム ホームページより

(3) リフォーム事業

関西ホームでは住宅のリフォーム事業も展開しており、内装工事やバリアフリー工事などの屋内リフォームから屋根の葺き替えや外壁塗装などの屋外工事まで幅広いリフォーム工事に対応している。

住宅リフォームをお考えの方へ

関西ホームでは、新築だけではなく住宅のリフォームも承っております。
 関西ホームで家を建てられた方はもちろん、他社で家を建てられた方もお気軽にご相談ください。
 専任の担当者が最後までしっかりとサポートさせていただきます。

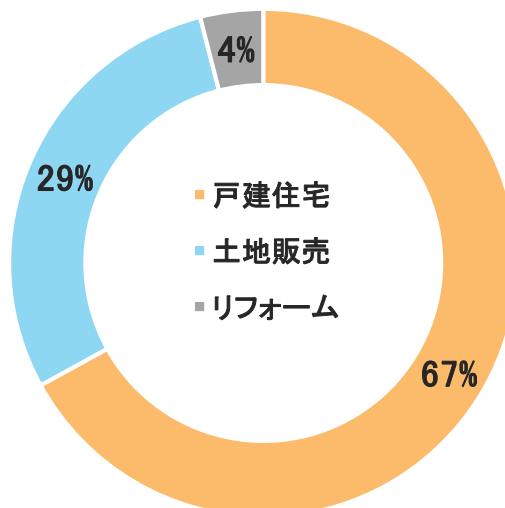
屋内リフォーム	屋外リフォーム
大工工事	屋根葺き替え
内装工事	外壁塗装
バリアフリー工事	建物解体工事
電気工事	土木造成工事
水道工事	草木の伐採
キッチン入替工事	庭のお手入れ
水洗（トイレ・洗面）入替工事	ブロック積み
浴室入替工事	フェンス工事
	田や畑の土の入れ替え
	ガレージの舗装工事

上記以外も対応致します。
 どんな些細な事でも以下よりご相談下さい。

関西ホーム ホームページより

【事業内容別売上高構成比】

2023 年の売上高を事業内容別にみると、戸建住宅事業が 67%を占めている。以下、土地販売事業が 29%、リフォーム事業が4%。



2-3. サステナビリティに関連する活動

【高性能住宅の提供】

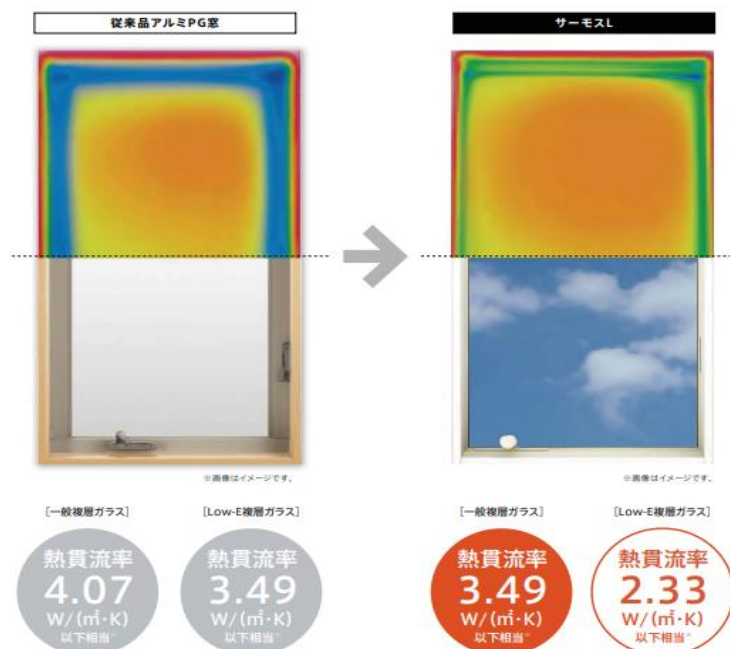
同社は、断熱性能、省エネルギー、創エネルギーに優れ、かつ快適、健康な住環境の提供を行うことで長く安全に住み続けられる家づくりを目指している。

(1) ZEH住宅の提供

資源エネルギー庁によると、ZEH(Net Zero Energy House)は「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備エネルギーの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量^{※3}の収支をゼロとすることを目指した住宅」と定義されている。関西ホームではZEH基準の環境に優しくかつ過ごしやすい住宅の提供を行っている。

①断熱機能

2022年に住宅性能表示制度における省エネルギー性能にかかる断熱等性能等級が見直され、それまでの最高等級4を上回る基準の最高等級7まで最高等級が引き上げられた。関西ホームは、ZEH水準である等級5の水準を標準仕様とすることで、家全体を過ごしやすい温度に保ち、エアコンなどの消費エネルギーを抑えてCO2排出量削減に貢献する環境に配慮した住宅を提供している。このような断熱性の高い住まいは、部屋ごとの温度差を抑えることもできる。具体的には関西ホームでは熱貫流率^{※4}が低く、冬暖かく、夏涼しい「高性能ハイブリッド窓 サーマスL」を標準装備している。寒くなりがちなトイレ、廊下、浴室などの温度差を少なくすることは、快適さの向上と同時に身体へのやさしさにもつながっている。



高性能窓の性能比較

※3 省エネ法で建築設備として位置づけられた設備である空調設備、換気設備、照明設備、給湯設備により消費されるエネルギー量。

※4 熱貫流率：材料の厚さも加味して熱の伝わりやすさを表した値。数値が小さいほど断熱性能が高いことを示す。

②省エネルギー機能

資源エネルギー庁によると、給湯器は家庭のエネルギー量の3割を占めるエネルギー消費源とされており、給湯器の効率化は家庭のエネルギー消費量の削減に重要な役割を果たすと考えられている。そのような背景から令和5年度補正予算には給湯省エネ 2024 事業が組み込まれるなど、国を挙げて高効率給湯器の導入を推進している。関西ホームでは、提供する住宅に高効率給湯器を標準装備しており、エネルギー消費量の削減に貢献している。

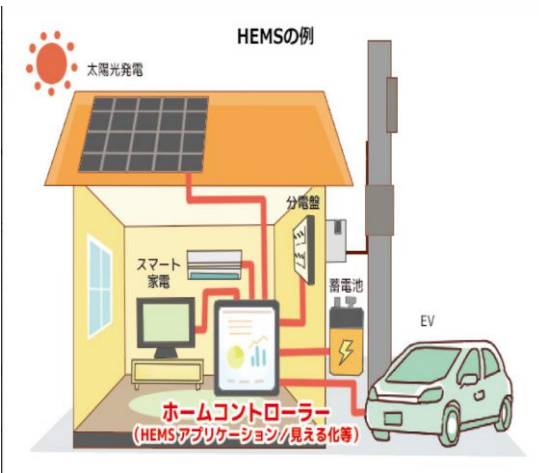
③創エネルギー機能

また 2000 年以降、太陽光発電が全国的に普及している。資源エネルギー庁はその背景として、地球温暖化問題が世界的にクローズアップされており、温室効果ガスを排出しない再生可能エネルギーを使用する取り組みが求められていることを挙げている。2021 年 10 月に閣議決定された「第六次エネルギー基本計画」では、2030 年に向けた政策のポイントとして、再生可能エネルギーの主力電源化を徹底し、再生可能エネルギーに最優先の原則で取り組み、国民負担の抑制と地域共生を図りながら最大限の導入を促すとされており、国を挙げて太陽光発電などの再生可能エネルギーを使用する取り組みが進められている。関西ホームでは、太陽光パネルの設置や HEMS (Home Energy Management System)※5 の導入を推奨しているほか、太陽光システム周辺機器に 10 年保証を付帯するなど太陽光発電による創エネルギーの推進にも貢献している。

※5 家電製品や給湯機器をネットワーク化し、表示機能と制御機能を持つ装置。



関西ホーム ホームページより

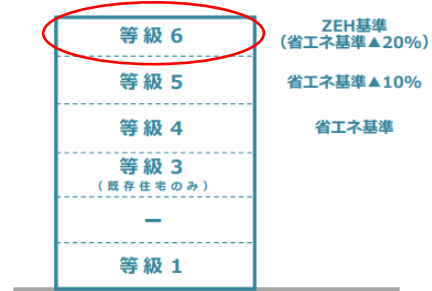
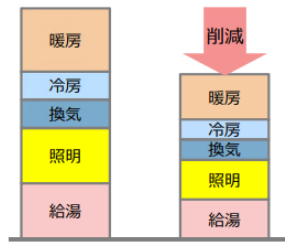


資源エネルギー庁 ホームページより

上記の取り組みを行うことで関西ホームの住宅は一次エネルギー消費量の削減の程度を示す一次エネルギー消費量等級で最高等級6を取得しており、電気やガスなどのエネルギーをできるだけ使わずに暮らすことができる環境に優しい住宅を提供している。

一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減の程度を示す性能



国土交通省 資料より

(2)高耐久性

同社が提供する高性能住宅は、壁には防火・耐火に優れたロックウール、屋根には高い防水性と耐久性を持つセメント瓦など高品質の部材を使用して高い耐久性を実現し、資源の有効活用、何世代にもわたって利用できる資産価値の維持に貢献している。さらに、関西ホームでは住宅性能表示制度における耐震性能を示す耐震最高等級3を標準装備し、地震に強い安全な暮らしの実現に貢献している。



ロックウール



セメント瓦

【高性能住宅の普及促進】

関西ホームは、家を建てる工務店と家づくりを検討する人に向けて、SNSやWebサイトを活用した情報発信を行うことで環境に配慮した高性能住宅の魅力を伝える普及活動に取り組んでいる。SNSやWebサイトを通じて、住宅に関する情報や泉州地域のおすすめの店などの情報発信を積極的に行っている。同社の住宅情報に対する注目度は高く、2021年に公開した動画の視聴回数は17万回を超えるなど、多くの視聴回数を記録している。



YouTube チャンネル

【安全施工管理体制の構築】

下請け業者との定期的な打ち合わせや現場での左折入場、左折退場厳守の徹底などを行うことで安全施工の管理体制を構築している。また、造成や建築現場では同社の土木、建築工事監督が必ずチェックを行い、現場の安全施工の状況確認および指導を行っている。その結果、2023

年度の造成工事、住宅施工工事において重大な労働災害0件を達成しており、今後も重大な労働災害0件の維持に向けて安全第一の施工体制の構築を行っていく方針である。

【女性の活躍推進】

内閣府によると、生産年齢人口が減少するなか、社会全体で女性活躍の機運を醸成し、多様性を確保していくことは男女ともに自らの個性と能力を最大限に発揮できる社会の実現のために不可欠であると考えられており、女性の活躍の場を広げることは、今後の日本にとって重要な取り組みの一つである。関西ホームはダイバーシティ経営の推進の観点から女性管理職の増加にも力を入れている。今後は女性管理職の増加など女性の活躍できる環境を増やしていく方針である。

【従業員教育の充実】

関西ホームは、永く安全に住み続けられる住宅の提供のため、従業員の住宅に関する様々な資格の取得を推進している。具体的には社員のスキルアップ及び自己啓発への意識向上を目的に、宅地建物取引士や建築士、建築施工管理技士等の国家資格取得者に対し、定期講習の費用補助、資格手当を設定することで、従業員の資格取得を支援している。

2023 年時点において、同社では宅地建物取引士や二級建築士、2級土木工事施工管理技士の資格保有者が延べ 13 名在籍しているが、今後も資格取得費や各種インセンティブを通じた自己啓発活動の推進により、資格保有者の増加及び難関資格取得者の増加を目指している。

【労働環境の整備】

(1)年間休日数の増加

建設業の年間休日数は 108.3 日と業界全体の 110.7 日に比べて少ない傾向にあり、年間休日数の増加は従業員の労働環境の改善においても重要な取り組みである。関西ホームは年間休日数の増加に向けた週休二日制の導入を推進するなど、年間休日数の増加に向けた取り組みを推進していく方針である。

(2)時間外労働時間の削減持続

関西ホームはノー残業デーの設定や業務プロセスの見直しなどを通じて時間外労働時間をほぼ0時間とするなど、時間外労働時間の削減に取り組んでいる。

(3)柔軟な働き方の推進

また、子育てや介護などに携わる従業員の増加が予想されることから、フレックスタイム制度を導入しており、働きやすい労働環境の提供を行っている。

【解体工事における適切な対応】

建設工事を実施するにあたって、アスベストの取り扱いについては「労働安全衛生法」や「大気汚染防止法」等の関連法令により規制されている。関西ホームは、建築物の解体時、吸入すると深刻な健康被害を引き起こす可能性のあるアスベスト含有について確認を行い、専門業者の協力のもとでアスベスト飛散による大気汚染への対応を厳格に行っている。

【廃棄物の再利用】

関西ホームは建設現場で発生した廃棄物を産業廃棄物処理業者に委託し、肥料として再利用するなど廃棄物の再利用を積極的に行っている。



廃棄物の再利用商品

【事業用自動車のEV・HV化による環境負荷の低減】

関西ホームは所有する事業用自動車の約20%がEV・HVである。今後車両の入れ替えや新規購入に際しては基本的にEV・HV等の環境に配慮した車両を導入し、事業用自動車を全て環境配慮型の車両へ切り替える計画である。

【防災訓練の実施】

関西ホームは6月、12月の年2回、同じビルに入居する生活介護・継続就労支援B型 多機能事業所の方々と防災訓練を実施している。災害への備えの必要性が高まる中、障害を持つ方々も緊急時に迅速に避難ができるよう今後も定期的に防災訓練を実施する方針である。



防災訓練の様子

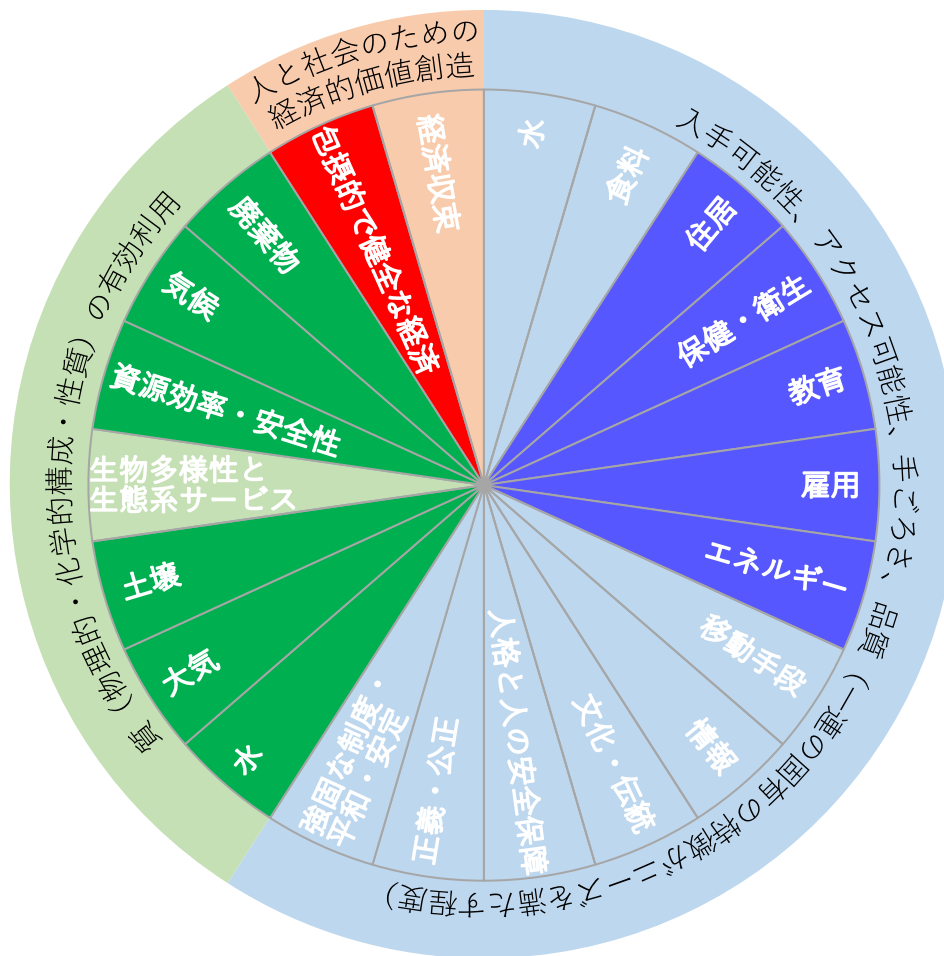
【LED化による電力使用の効率化】

2011 年の東日本大震災を契機とした電力需給逼迫を背景に、省エネルギー製品の需要が高まる中で、LED照明は省エネルギー効果が高くかつ長寿命であることから急速に普及してきた。本社事務所におけるLED照明への切り替えを実施することで、環境への配慮と使用電力の効率化を行っていく方針である。

3. UNEP FI インパクトレーダーとの関連性

本ファイナンスでは、関西ホームの事業を国際標準産業分類における「建設工事業」として整理した。その前提のもとで UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果、「包摂的で健全な経済」「経済収束」「住居」「保健・衛生」「雇用」「エネルギー」に関するポジティブ・インパクト、「保健・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「水(質)」「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」に関するネガティブ・インパクトが分析された。

一方、事業活動等を踏まえ、本ファイナンスで特定された同社のインパクトは以下の通りである。



※色の濃い項目が同社のインパクト領域

3-1. 経済面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 包摂的で健全な経済	女性の活躍推進	・ダイバーシティ経営推進の観点から女性管理職の増加を計画

3-2. 社会面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 住居 エネルギー	高性能住宅の提供	・環境問題への配慮と住みやすい住宅の提供の観点からZEH基準住宅を提供
教育 雇用	従業員教育の充実	・従業員教育の充実のため、資格取得に関する補助や資格手当を設定し、従業員の資格取得を支援
雇用	女性の活躍推進	・包摂的で健全な経済を参照
(ネガティブ) 保健・衛生 雇用	労働環境の整備	・ワークライフバランスの観点から年間休日の増加を計画
保健・衛生	安全施工管理体制の構築	・下請け業者も含め、勉強会や打ち合わせを行うことで安全管理体制を構築し、重大な労働災害事故0件を維持

3-3. 環境面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ネガティブ) 質(水) 大気 土壌	解体工事における適切な対応	・建築時と解体時、アスベスト含有について確認を行い、専門業者の協力のもと、適切な対応を実施
資源効率・安全性 廃棄物	廃棄物の再利用	・廃材は焼却せずに粉砕機でチップ化した後、熟成させ、肥料として再利用
気候	高性能住宅の提供	・住居を参照
	事業用自動車のEV・HV化による環境負荷の低減	・事業用自動車をEVあるいはHVへの順次切り替えを実施
	LED化による電力使用の効率化	・環境問題への配慮から事務所の完全LED化を実施

なお、インパクト分析ツールで発出したネガティブ・インパクトのうち、同社のインパクトと特定しなかったものについては、以下記載の理由に基づく。

「エネルギー」については、エネルギーの提供を阻害するような事業を行っていないこと、「文化・伝統」については、文化遺産の破壊、損傷につながる施工を行っていないこと、「人格と人の

安全保障」については、法令を遵守し差別的な措置がなされていないこと、「生物多様性と生態系サービス」については、業務を通じて著しく生態系に影響を与える業務を行っていないことからネガティブ・インパクトには当たらないことを確認している。

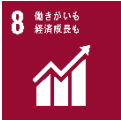
4. 測定する KPI と SDGs との関連性

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



関西ホームは本ファイナンス期間において以下の通り KPI を設定する。

4-1. 経済面・社会面（ポジティブ）

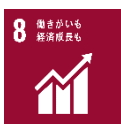
特定インパクト	包摂的で健全な経済 雇用	
取組、施策等	【女性の活躍推進】 ・ダイバーシティ経営推進の観点から女性管理職を増加させる。	
借入期間における KPI	・2029 年までに女性管理職の人数を2人に増加させる。 (2023 年 12 月時点: 1人)	
関連する SDGs	5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。 10.2 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、すべての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。	  

4-2. 社会面・環境面（ポジティブ）

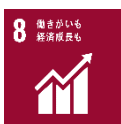
特定インパクト	住居 エネルギー 気候
取組、施策等	【高性能住宅の提供】 ・環境問題への配慮と住みやすい住宅の提供の観点からZEH基準住宅を提供する。
借入期間における KPI	・2029 年までに施工住宅の 70%以上をZEH基準住宅にする。 （2023 年度 ZEH基準割合 24%）
関連する SDGs	7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。 12.2 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な使用を達成する。 12.8 2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようにする。 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。    

4-3. 社会面（ポジティブ）

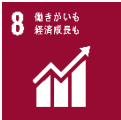
特定インパクト	教育 雇用
取組、施策等	【従業員教育の充実】 ・宅地建物取引士等の資格取得者に対し、費用補助、資格手当を設定することにより、従業員の資格取得支援を行う。
借入期間におけるKPI	・2029 年までに宅地建物取引士取得者を 11 人に増加させる。 （2023 年 12 月時点 9人） ・2029 年までに2級建築士取得者を5人に増加させる。 （2023 年 12 月時点 3人）

	・2029 年までに2級土木施工管理技士取得者を2人に増加させる。 (2023 年 12 月時点 1人)	
関連するSDGs	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。 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。	 

4-4. 社会面(ネガティブ)

特定インパクト	保健・衛生	
取組、施策等	【安全施工管理体制の構築】 ・下請け業者も含めた定期的な勉強会の実施や造成、建築現場への自社の現場監督の派遣を行い、安全管理体制を構築することで、重大な労働災害事故0件を実現している。	
借入期間における KPI	・加盟工務店の高性能住宅施工における重大な労働災害0件の維持する。 (2023 年実績 0件)	
関連する SDGs	8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。	

特定インパクト	保健・衛生 雇用	
取組、施策等	【労働環境の整備】 ・ワークライフバランスの観点から従業員の年間休日数を増加させる。	
借入期間における KPI	・2029 年までに全社員週休二日制を導入する。 (2023 年 12 月時点では事務社員のみ週休二日制を導入)	
関連する SDGs	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。	

	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。	
--	--	---

4-5. 環境面(ネガティブ)

特定インパクト	資源効率・安全性 廃棄物	
取組、施策等	【廃棄物の再利用】 ・廃材は焼却せずに粉碎機でチップ化した後、熟成させ、肥料として再利用している。	
借入期間における KPI	・廃棄物の肥料への再利用を継続して行うとともに再利用率 100%を目指す。 （2023 年 12 月時点 廃棄物再利用率 50%）	
関連する SDGs	12.4 2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。 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。	

特定インパクト	気候
取組、施策等	【事業用自動車のEV・HV化による環境負荷の低減】 ・事業用自動車を環境に配慮したEV、HVに順次切り替えることで環境負荷を低減させる。 【LED化による電力使用の効率化】 ・環境への配慮から事業所の完全LED化を行う。
借入期間におけるKPI	・2029 年までに事業用自動車のEV・HV比率を 100%まで引き上げる。 （2023 年 12 月時点 20%） ・2029 年までに事務所のLED化率を 100%まで引き上げる。 （2023 年 12 月時点 50%）

関連するSDGs	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。 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに  13 気候変動に 具体的な対策を 
-----------------	---	--

4－6. その他KPIを設定しないインパクトとSDGsとの関連性

事業活動	関連するSDGsのターゲット	SDGsの ゴール
〈環境面〉 解体工事における適切な対応	12.4 2020 年までに、合意された国際的な枠組みに従い、製品ライフサイクルを通じ、環境上適正な化学物質やすべての廃棄物の管理を実現し、人の健康や環境への悪影響を最小化するため、化学物質や廃棄物の大気、水、土壌への放出を大幅に削減する。	12 つくる責任 つかう責任 

5. サステナビリティ管理体制

関西ホームでは、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、新良貴社長を責任者とし、森川取締役が中心となって日々の業務やその他活動を棚卸し、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGs の 17 のゴール・169 のターゲットとの関連性について検討を行った。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実行後、返済期限までの間において、新良貴社長と森川取締役、総務部を中心に KPI の達成状況を定期的に確認・協議を行うなど、推進体制を構築し、各部署において実行していく。

最高責任者	代表取締役 新良貴 健
管理責任者	取締役 森川 薫
担当部	総務部

6. モニタリング

本件で設定したKPIの進捗状況は、関西ホームと三十三銀行の担当者が年に1回以上の会合を設けることで確認する。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、三十三銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行い、KPIの達成を支援する。

7. 総合評価

本件はUNEP FIの「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。関西ホームは、上記評価の結果、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、三十三銀行は年に1回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、三十三総研が、三十三銀行から委託を受けて作成したもので、三十三総研が三十三銀行に対して提出するものです。
2. 三十三総研は、依頼者である三十三銀行及び三十三銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する関西ホームから供与された情報と、三十三総研が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
3. 本評価を実施するに当たっては、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」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」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

〈本件問合せ先〉

株式会社三十三総研

調査部 研究員 古橋 健司

〒510-0087

三重県四日市市西新地 10 番 16 号

第二富士ビル4階

TEL:059-354-7102 FAX:059-351-7066

第三者意見書

2024 年 3 月 26 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

関西ホーム株式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：株式会社三十三銀行

評価者：株式会社三十三総研

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・ファイナンス原則に適合している。

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

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、三十三銀行が関西ホーム株式会社（「関西ホーム」）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、株式会社三十三総研による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則に適合していること、および、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できるかまたは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。三十三銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、三十三総研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、三十三銀行及び三十三総研にそれを提示している。なお、三十三銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 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 PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」の観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とし

- た中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからみてもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
 - ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1 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かまたは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。

三十三銀行及び三十三総研は、本ファイナンスを通じ、関西ホームの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、関西ホームがポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

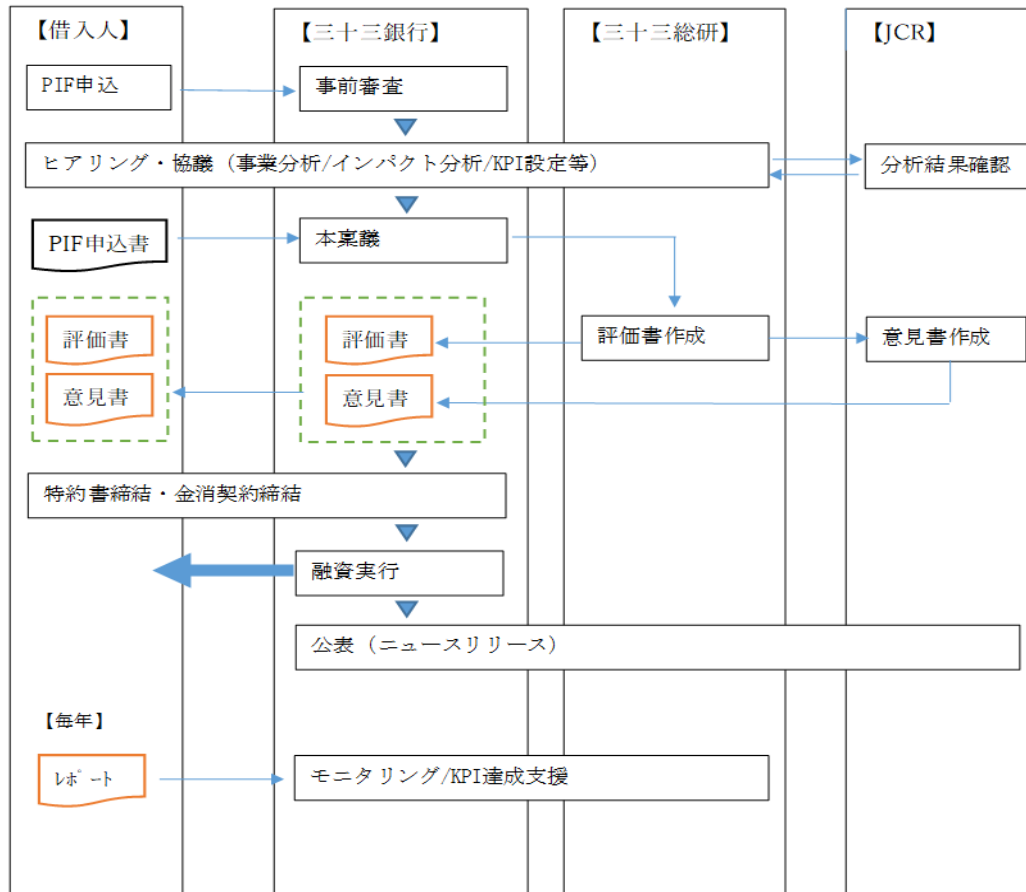
PIF 原則 2 フレームワーク

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、三十三銀行が 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) 三十三銀行は、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 経済センサス活動調査（2016 年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。



(出所：三十三銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、三十三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、三十三銀行からの委託を受けて、三十三総研が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

PIF 原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・ 本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・ インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・ 借入人による資金調達後のインパクトレポート

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て三十三総研が作成した評価書を通して銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、三十三総研が、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関西ホームから貸付人である三十三銀行及び評価者である三十三総研に対して開示がなされることとし、可能な範囲で对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

価値・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・ファイナンス原則に適合している。

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



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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

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

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

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行為とは異なります。

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、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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



jCR Sustainable
PIF for SMEs

■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