



株式会社よかタウン向け貸付に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス評価

株式会社 SBI 新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 ポジティブ・インパクト・ファイナンス

発行日 2023年10月31日

■ 評価対象案件概要

借入人	株式会社よかタウン
分類	コミットメントライン
金額	18億円
実行日	2023年10月31日
最終期日	2024年10月31日
資金使途	主に土地建物取得

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件のポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性を評価することを目的とする。評価実施内容には、(1)対象案件が、国連環境計画金融イニシアティブ（以下、「UNEP FI」）が公表するポジティブインパクト金融原則（以下、「PIF 原則」）¹の原則 1 が示す定義を満たすかの評価と、(2)貸付人が評価対象案件を PIF 原則に沿って組成・実行しているかの 2 つの観点を含む。このうち(1)については、実施されたインパクト分析における、PIF モデルフレームワーク²で例示されるアプローチやツールの採用状況についても示す。また、評価にあたっては、環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが公表している「インパクトファイナンスの基本的考え方」及び「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」³との整合性も図る。

なお、株式会社 SBI 新生銀行（以下、「SBI 新生銀行」）では、「ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施フレームワーク」を策定し、同フレームワークの PIF 原則への適合性等について、DNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社より第三者意見を取得している。

¹ UNEP FI Principles for Positive Impact Finance, <https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2017/01/POSITIVE-IMPACT-PRINCIPLES-AW-WEB.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）

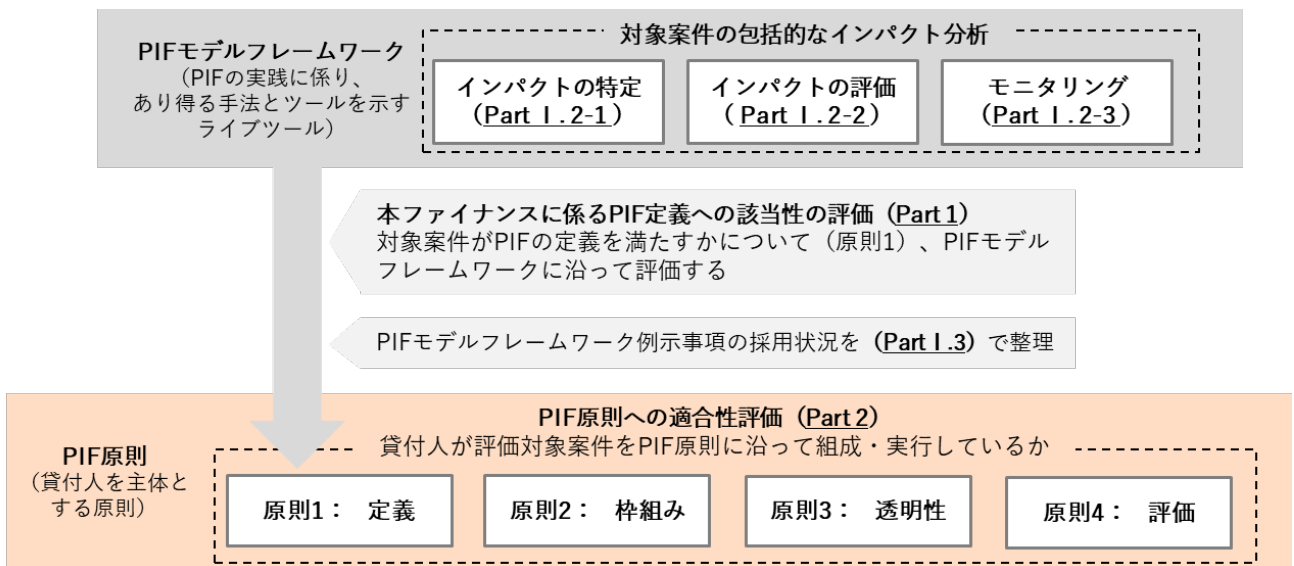
² UNEP FI, Model Framework: Financial Products for Unspecified Use of Proceeds, <https://www.unepfi.org/publications/model-framework-for-financial-products-for-corporates-with-unspecified-use-of-funds/>（アクセス日：2023年10月26日）

³ 環境省 ESG 金融ハイレベルパネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース, 「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」, <https://www.env.go.jp/content/900517271.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）

■ 本評価書の構成

「本評価の目的」に記載の通り、本評価は評価対象案件にポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性が認められるかを評価することを目的としている。評価の内容には大きく①評価対象案件がPIF原則の原則1が示す「ポジティブ・インパクト・ビジネス」の定義を満たしているかの評価と、②貸付人が対象案件をPIF原則に沿って組成しているかの、2つの観点を含む。前半のPart Iでは①を、Part IIでは②を評価することとし、このうちPart Iの末尾では、Part Iで実施されるインパクト分析において、PIFモデルフレームワークが例示する事項がどの程度採用されているかについても確認を行う。

PIF原則及びPIFモデルフレームワークと本評価書等の対応関係は以下のように整理される。



なお、本ファイナンスをポジティブ・インパクト・ファイナンスとして組成するにあたっては、本ファイナンスの協調融資行である株式会社筑邦銀行（以下、「筑邦銀行」）からの評価依頼を受けたうえで、SBI 新生銀行がインパクトの特定・評価を実施している。

(この頁、以下余白)

目次

■ 評価結果概要.....	4
Part I : 本ファイナンスにかかる PIF 定義への該当性の評価	7
1. 借入人の概要.....	7
2. 借入人に係る包括的なインパクト分析.....	15
2-1. インパクトの特定.....	15
2-2. インパクトの評価.....	20
2-3. モニタリング	34
3. PIF モデルフレームワーク例示事項の採用状況について	36
Part II : PIF 原則への適合性について.....	40
本評価の最終結論.....	43

■ 評価結果概要

サステナブルインパクト推進部サステナブルインパクト評価室（以下、「評価室」）は、①評価対象案件が PIF 原則の原則 1（定義）を満たしていること、②貸付人は対象案件を PIF 原則に沿って組成していることを確認し、その結果として評価対象案件はポジティブ・インパクト・ファイナンスとして組成されるものであると評価した。上記①及び②の評価結果概要は、それぞれ以下の通りである。

① 評価対象案件の PIF 原則 1 定義への該当性について

貸付人である SBI 新生銀行は、借入人について包括的なインパクト分析を実施し、特に重要性の高いインパクトをコア・インパクトとして特定し、借入人との間で KPI を以下の内容で合意している。評価室は、特定されたコア・インパクト及び KPI の内容が適切であること、また借入人のインパクトマネジメント状況等を踏まえると、評価対象案件は PIF 原則が定義するポジティブ・インパクト・ビジネスに該当すると判断した。

	特定されたコア・インパクト	対応する活動	取組方針・KPI の概要
1	サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（住居）	良質な住宅の提供、顧客満足度の向上	アフターフォロー ⁴ 対応率 （アフターフォロー件数の内訳における「クレーム」の定義を明確化させた後は、クレーム件数とその対応について確認予定） 住宅建設期間における（抜き打ち）検査数
2	生計（雇用）	従業員が働きやすい職場環境の整備、働きがいのある職場の実現	有給休暇取得率 （管理職を含む従業員の）自己啓発研修の受講者数
3	気候の安定性	事業活動における温室効果ガス(GHG)排出量削減	GHG 排出量(Scope1,2)

※なお、表内の文字色は、P.16 の Impact Radar の色に対応している。以降の表についても同様である。

（この頁、以下余白）

⁴ よかタウンでは「アフターフォロー」として、住宅引き渡し後の 2 年間、同社の施工上の不具合は無償でのメンテナンスを実施し、主要構造部分については瑕疵保険により 10 年間の対応を行っている（審査により有償保証をさらに 10 年間追加可能）。なお、このアフターフォローは現状では軽微な不具合への調整が多いが、重大な苦情（クレーム）への対応も含まれている。

② PIF 原則への適合性について

以下の通り、貸付人である SBI 新生銀行及び筑邦銀行は本ファイナンスを PIF 原則が示す要件を充足するプロセスや手順で組成・組成しており、本ファイナンスは同原則に適合するものであると判断した。

PIF 原則	評価結果	評価概要
<p>I：定義</p> <p>対象となるファイナンスについて、持続可能な発展の3つの側面（経済・環境・社会）のいずれにおいても潜在的なネガティブインパクトが適切に特定・緩和され、少なくとも1つの側面においてポジティブインパクトをもたらすこと。</p>	<p>適合</p>	<p>貸付人である SBI 新生銀行は本ファイナンスについて、UNEP FI が公表する PIF モデルフレームワークの例示事項を採用してインパクトの包括的分析を実施している。評価室は、評価対象案件についてポジティブ及びネガティブ両面でのインパクトが特定されていること、このうち潜在的なネガティブインパクトについては借入人が必要なリスクマネジメントを行い緩和・低減に努めていることを確認した。</p>
<p>II：枠組み</p> <p>PIF の実施主体は、投融資しようとする事業活動や投融資先等のポジティブインパクトを特定したり、モニタリングするための十分なプロセス、手法、ツールが必要である。</p>	<p>適合</p>	<p>SBI 新生銀行は、PIF を実施するために、UNEP FI が公表している PIF モデルフレームワークや、各種インパクト分析ツールを参考として必要な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを策定し、その内容を「SBI 新生銀行 ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施フレームワーク」（以下、「PIF 実施フレームワーク」）として規定している。</p> <p>また、評価室では筑邦銀行によるポジティブ・インパクト・ファイナンスの実施・モニタリング体制についてヒアリングにより確認している。</p>
<p>III：透明性</p> <p>PIF の実施主体は、以下にかかる透明性の確保と情報開示が求められる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ポジティブインパクトを意図してファイナンスした投融資先等について意図されたポジティブインパクトについて ・ インパクトの適格性を判断し、かつモニタリングと評価を行うために確立されたプロセスについて ・ ファイナンスした投融資先等が達成したインパクトについて 	<p>適合</p>	<p>PIF 原則上で情報開示が推奨されている項目についてはいずれも、本評価書を通じて一般に開示される。</p> <p>資金使途や投融資先が達成したインパクトについては、貸付人への報告及び/又は借入人の情報開示にて透明性が確保される。</p>
<p>IV：評価</p> <p>事業主体（銀行、投資家など）が提供するポジティブ・インパクト・ファイナンスは、実現されるインパクトに基づいて評価されるべきである。</p>	<p>適合</p>	<p>評価対象案件については、協調融資を行う筑邦銀行からの評価依頼を受けたくうえで、貸付人としての SBI 新生銀行（営業部店及びサステナブルインパクト推進部企画推進担当）が一次的なコア・インパクトの特定及び KPI を含むモニタリング案を</p>



		作成し、その内容の適切性及びインパクトの評価を別途社内で一定の独立性を確保した評価室が実施し、本評価書を発行している。
--	--	---

(この頁、以下余白)



Part I：本ファイナンスにかかる PIF 定義への該当性の評価

Part I では、評価対象のファイナンスが、PIF原則の原則 1（定義）を満たしているかを評価し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスとして適格であることを確認する。本ファイナンスの借入人の事業等について概観したのち、ポジティブ・インパクト・ファイナンスの基礎となる包括的なインパクト分析を実施する。最後に、かかる分析について、PIFモデルフレームワークの採用状況を示す。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの定義：

持続可能な発展の3つの側面（経済、環境、社会）のいずれにおいても潜在的なネガティブインパクトを適切に特定し、重大なネガティブインパクトを緩和・管理することを前提に、なおかつ少なくともそれらの一つの側面においてポジティブインパクトをもたらすこと。

1. 借入人の概要

ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは、業種や企業規模、活動地域、事業地域、サプライチェーンの状況といった借入人の事業特性を踏まえて、包括的なインパクト分析を行うことが重要である。ここでは前提となる借入人の会社概要や事業活動について整理する。また、インパクトに関する企業認識や、事業活動に付随するネガティブインパクトが適切に緩和・管理されているかを判断するための基礎情報となるサステナビリティ経営や環境・社会リスクマネジメントへの取り組み状況についても情報を整理する。

(1) 会社概要

社名	株式会社よかタウン（以下、「よかタウン」または「借入人」）
上場区分	非上場（ケイアイスター不動産株式会社（東証プライム上場、以下「ケイアイスター不動産」）の連結子会社）
設立	2000年5月
業種分類（国際標準産業分類）	建設業・不動産業（4100、6810）
事業内容	戸建住宅の建設販売等
財務情報（2023年3月期）	売上高：30,838百万円 ※よかタウングループ連結
従業員数（2023年3月時点）	256人
主な調達先	北恵、福博木材センター、ケイロン産業、タカラスタンダード、ワイテック、ナイス、ポラテック等
主な販売先	個人

【事業セグメント】

借入人は、主に注文住宅、戸建分譲住宅の設計・施工・販売を行っており、事業セグメントとしては、戸建分譲事業、注文住宅事業、総合不動産流通事業から構成される。



セグメント	事業内容	売上高 (2023年3月期)	売上高 構成比
戸建分譲事業	戸建住宅の建設、販売	(非開示)	96.0%
注文住宅事業	注文住宅の建築、請負		2.8%
総合不動産流通事業	不動産売買、仲介		1.2%
		計 30,838 百万円	100.0%

戸建分譲事業

戸建分譲事業においては、よかタウンが土地の選定・仕入れを行い、その土地に建物を建築し、建売住宅として主に個人の顧客に販売を行っている。土地の仕入れにおいては地元不動産業者や金融機関等から・紹介を受け、自社による地図（ハザードマップ含む）や実地調査を通じた確認を行った後、事業計画を立て、仕入れを行う。

住宅設計については、周辺地域の状況も踏まえて決定し、住宅建築を行っている。この住宅建築は、現場監督は同社所属の社員が行っているが、工事を行う大工は同社の取引先である大工会メンバー、内装や左官、電気工事士に外部委託を行っている。

住宅の建築確認後は、建築・施工と並行して販売活動を開始する。営業手法については主に2種類あり、住宅情報誌などの媒体掲載を通じた宣伝の実施と、よかタウンのグループ会社であるよかネットワークの仲介を通じた販売を行っている。

注文住宅事業

注文住宅事業は顧客獲得のため営業を行うところから始まり、建築工事請負の契約締結後は戸建分譲事業と同様のフローで建築・販売を行っている。

総合不動産流通事業

総合不動産流通業は、よかタウンのグループ会社であるよかネットワークにて行っており、主によかタウンが手掛けた戸建分譲住宅の販売を行っている。

【事業エリア（国・地域）】

よかタウンは、福岡県に本社を置き、熊本県、佐賀県、大分県にも営業拠点を広げ、広く九州地方において事業活動を行っている。取引先企業は、主に国内の建設委託会社、不動産仲介企業、資材調達の企業となる。建設資材における木材調達は国内（地元地域の九州地方）を増やすことを検討しているが、現在は海外、特に北米から商社を通じて調達することが多い。

(2) サステナビリティの取組状況

よかタウンは、自身の経営理念として、「全社員の幸せと満足を追求するとともに、家づくりを通して、人や社会に貢献しすべての人々を幸せにする」と掲げており、顧客や会社だけでなく、共に働く従業員、協力業者など関わる全ての人々を幸せにできる企業でありたいという思いが込められている。「すべての人に持ち家を」をミッションとし、高品質かつ低価格なデザイン住宅の提供に取り組んでいる。



同社は、事業の持続的な成長のため ESG の課題に取り組み、社内のガバナンス向上、国内外の社会的な課題の解決や、環境への対応、人権に関する課題や、コンプライアンスの維持・改善に取り組んでいくとしている。そして、人々が幸せに暮らせる住環境の創造を通じて持続可能で豊かな社会づくりに貢献していくことを目指している。

なお、2016年に東証プライム上場企業であるケイアイスター不動産のグループ会社となっており、グループ全体で販売戦略からサステナビリティ推進まで考え方を一致させている。ケイアイスター不動産グループとして策定している「マルチステークホルダー方針」⁵では、従業員への還元や取引先への配慮について明記すると共に、ステークホルダーに関する取り組みについては以下のように明記している。

3. その他のステークホルダーに関する取組

当社グループは、地域に根ざした住まいと住環境を提供する企業として、社会的責任を果たし、法令を遵守し、企業倫理に従ったコンプライアンス経営を進めます。

当社グループ並びに役員、従業員は、「コンプライアンス基本方針」、「企業行動基準」に則り、役職員の行動指針である「KI CREDO」を実践し、お客様、従業員、取引先、地域社会、株主等のすべてのステークホルダーから信頼される企業集団を目指します。

また、2021年6月にはケイアイスター不動産グループのマテリアリティが策定されており、6つのテーマとして「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給」「サプライチェーン・パートナーシップの高度化」「ダイバーシティ&インクルージョン推進」「職人・技術者の育成」「環境保全」「ガバナンスの強化」が特定されており⁶、グループ企業として一体となって取り組みを進めるとのことである。具体的な取り組みの実行についてはケイアイスター不動産のサステナビリティ推進室が中心となり、同室はケイアイスター不動産グループの各部署と連携して活動しており、非財務情報の収集・集計を行っている。取り組みの進捗状況については、四半期毎に開催されるサステナビリティ委員会にて共有されているとのことである。

【対象企業のインパクト認識】

よかタウンは、SDGs（持続可能な開発目標）への重点的な取り組みの一環として目標設定し、ターゲットを採択し企業として2030年まで継続的に貢献していくことを2022年3月に宣言している⁷。なお、以下のよかタウンの3つの重点的な取り組みは、ケイアイスター不動産グループのマテリアリティのテーマとも整合している。

よかタウン SDGs 宣言	1.すべての人々が幸せになれるまちづくり 当社では「すべての人に持ち家を」をミッションとしています。
------------------	---

⁵ ケイアイスター不動産グループ、マルチステークホルダー方針、<https://ki-group.co.jp/company/stakeholder/>（アクセス日：2023年10月26日）

⁶ ケイアイスター不動産グループ、マテリアリティ、<https://ki-group.co.jp/sustainability/materiality/>（アクセス日：2023年10月26日）

⁷ よかタウン、よかタウン SDGs 宣言、<https://www.yoka-town.com/company/sdgs.html>（アクセス日：2023年10月26日）



	土地の仕入れから設計、建築、アフターメンテナンスなど責任一貫体制で行うことで土地や建物のあらゆる原価を可能な限り抑え、時代のニーズに合わせた商品開発「住みやすさ」「デザイン性」の向上を追求しています。
	<p>2.高品質だけど低価格なデザイン住宅の実現</p> <p>当社では「高品質だけど低価格なデザイン住宅」をお届けすることを目標としており、高品質を実現するために行政法定検査^{※1}・瑕疵保険検査^{※2}とは別に、弊社独自の検査体制（第三者機関検査）を整えております。</p>
	<p>3.日本一誇れる会社をつくる</p> <p>当社では「日本一誇れる会社をつくる」ことをビジョンとしています。</p> <p>会社の業績や成長だけでなく社員一人ひとりがよかタウンで働くことを誇れる会社作りを行います。</p>

※1 特定行政庁（知事や市長）や建築主事が定める検査

※2 瑕疵保険の加入にあたり、設計施工基準に適合していることを確認するための（基礎や建物構造に関わる部分の）現場検査

(3) 環境・社会リスクマネジメント

ここでは、よかタウンが属する産業セクターにおける環境・社会リスクやリスク低減に向けた取り組みを示した上で、よかタウン及びケイアイスター不動産グループにおける環境・社会リスクマネジメントに向けた取り組みを示す。

<不動産業界における環境・社会リスクと業界イニシアティブ>

IFRS 財団の国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）による SASB スタンドアードのセクター・業種別マテリアリティでは、不動産セクター（Real Estate）に関連性の高い課題として、エネルギー効率（Energy Management）、水及び排水管理（Water & Wastewater Management）、製品設計及びサービスのライフサイクルマネジメント（Product Design & Lifecycle Management）、気候変動の物理的影響（Physical Impacts of Climate Change）の4つが示されている。また、国土交通省が設置した「不動産分野における ESG-TCFD 実務者ワーキンググループ」では、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言を踏まえ、国内外の REIT やデベロッパーにおいても、気候変動のリスクと機会が与える財務的影響の開示に向けた要請が高まっているとし、「不動産分野 TCFD 対応ガイダンス」等を作成し、公表している⁸。また、このワーキンググループの不動産の社会課題に関する資料によると、サプライヤーも含めた人権や労働安全衛生、自社従業員の労働慣行・人材開発、ステークホルダーエンゲージメント等が課題として挙げられている⁹。

不動産セクターにおいて気候変動や、サプライヤーも含めた従業員の人権・労働等の課題はビジネスと

⁸ 国土交通省,不動産分野における ESG-TCFD 実務者 WG,

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000215.html（アクセス日：2023年10月26日）

⁹ 国土交通省,不動産分野における ESG-TCFD 実務者 WG,不動産における ESG 投資の S（地域社会・経済への寄与）への問題意識等について <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001383721.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）



の関連性が高いことを確認した。

<借入人の環境・社会リスクマネジメント>

よかタウンの環境・社会リスクマネジメントを支える方針・体制や、直近の取り組み等の概要は以下の通り。

主な確認項目	主な確認項目
<p>環境・社会配慮、 リスクマネジメント方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ケアイスター不動産グループとして、「安全衛生基本方針」や「マルチステークホルダー方針」等を策定しており、同社グループの従業員や取引先企業の従業員に対する労働安全衛生、労働慣行、人権等に関するリスクマネジメントに取り組んでいる。 ・ 安全衛生基本方針¹⁰ ケアイスター不動産グループの経営者ならびに従業員一人一人が当グループに関わる全ての人に対し安全で事故のない職場環境を保つ役目があり安全衛生活動に積極的に取り組んでいくとしている。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>行動指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当グループ事業に関わる全ての従業員の「安全」と「健康」の確保を最優先します。 2. コンプライアンスおよび社内規程を遵守し、その定着化を目的とした安全衛生教育を計画的に実施し、従業員の安全意識の向上に努めます。 3. 労働災害ゼロに向けて目標を設定し、実行・検証・改善を継続的に行い、安全衛生水準の向上を図ります。 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ マルチステークホルダー方針¹¹ ステークホルダーとして、顧客、従業員、取引先、株主、地域社会など多様なステークホルダーとの適切な協働に取り組むとしているが、重要と考えている「従業員への還元」や「取引先への配慮」については、以下のように示されている。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1. 従業員への還元</p> <p>当社グループは、経営資源の成長分野への重点的な投入、従業員の能力開発やスキル向上等を通じて、持続的な成長と生産性向上に取り組み、付加価値の最大化に注力します。</p> <p>その上で、生み出した収益・成果に基づいて、「賃金決定の大原則」に則り、自社の状況を踏まえた適切な方法による賃金の引上げを行うとともに、それ以外の総合的な処遇改善としても、従業員のエンゲージメント向上や更なる生産性の向上に資するよう、人材投資を中心に積極的に取り組むことを通じて、従業員への持</p> </div>

¹⁰ ケアイスター不動産グループ、安全衛生基本方針, <https://ki-group.co.jp/safety/> (アクセス日: 2023年10月26日)

¹¹ 前掲脚注5に同じ。



	<p>持続的な還元を目指します。</p>
	<p>2. 取引先への配慮</p> <p>当社グループはパートナーシップ構築宣言の内容遵守に、引き続き、取り組んでまいります。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記「パートナーシップ構築宣言」(2023年3月登録)¹²で示されている取り組みは以下の通りである。 <ul style="list-style-type: none"> ✓ サプライチェーン全体の連携として、直接の取引先を通じてその先の取引先に働きかけることにより、サプライチェーン全体での付加価値向上に取り組んでいる。災害時等の事業継続や働き方改革の観点から助言等の支援を進める。 ✓ 「振興基準」の遵守においては、親事業者と下請事業者との望ましい取引慣行(下請中小企業振興法に基づく「振興基準」)を遵守し、取引先とのパートナーシップ構築の妨げとなる取引慣行や商慣行の是正に取り組んでおり、①(適正な)価格決定方法、②手形などの支払条件、③知的財産・ノウハウ、④働き方改革等に伴うしわ寄せ(一方的な負担を押し付けないことなど)について、明示している。 ・ また、取引先への配慮に関連し、「購買業務基本原則」¹³も定められている(以下、一部抜粋)。
	<p>7. 私利私欲に流されない</p> <p>短期的、短絡的な利益や個人的な利害に惑うことなく、中長期的な利益、商品の先にいるお客様を想い貧富や地位・人種・性別等に関係なく、すべての人が豊かな住環境を獲得できる社会づくりに貢献します</p>
	<p>8. 法令遵守</p> <p>調達に拘わる各法令、並びに労慣行にかかる各種関連法令を遵守し、また自社及び取引先の従業員に対する差別、ハラスメントをはじめ、非人道的、不公正な取引・児童労働、強制労働を禁止し適正な賃金の支払い、労働時間の管理を行い、人権の尊重に努めます</p>
<p>環境・社会リスク マネジメント体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンには、現在、サステナビリティ推進やESGリスクマネジメントについて統括を行う部門や専門部署はないが、総務部と常務取締役1名にて担当している。今後、体制を整備していく予定としている。 ・ ケイアイスター不動産グループでは四半期毎にサステナビリティ委員会を開催しており、グループ会社の一員としてよかタウンの常務取締役も参加し、共有された

¹² ケイアイスター不動産グループ、パートナーシップ構築宣言, <https://www.biz-partnership.jp/declaration/24719-12-00-saitama.pdf> (アクセス日: 2023年10月26日)

¹³ ケイアイスター不動産グループ、購買業務基本原則, <https://ki-group.co.jp/assets/pdf/%E8%B3%BC%E8%B2%B7%E6%A5%AD%E5%8B%99%E5%9F%BA%E6%9C%AC%E5%8E%9F%E5%89%87.pdf> (アクセス日: 2023年10月26日)



	<p>サステナビリティ関連施策やその進捗状況を理解し、マテリアリティや KPI の実績、自社の ESG 関連データを確認しながら、その後の組織運営や事業活動に落とし込んでいる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引先の選定はパートナーシップ推進課が担当し、ケイアイスター不動産グループとしてのサプライチェーン・パートナーシップにおける取引先への配慮と同じ取り組みを行っている。 産業廃棄物処理は、分別などの管理を徹底し、マニフェストに基づく処理を適切に行うよう取り組んでいる。現場における部材やその余りは持ってきた業者に引き取ってもらうことにより管理コストの削減や部材の再利用に繋げている。また、解体時等には、廃棄物の追跡管理ができるよう法令に基づき素材によって分別を行い、リサイクルを進めている。 土地仕入れの環境配慮としては大規模造成が必要な土地や、汚染の懸念のある土地は仕入れないようにしている。また災害配慮に関して、ハザードエリアに全て該当しているエリア、地盤の悪いエリアや浸水が懸念されるエリアも購入していない。一部該当がある場合にも対策案があることを購入の条件としている。 苦情処理体制として、顧客に対する連絡・相談窓口を設置しており、お問合せフォームと直接の電話連絡を受け付けている。各部署の責任者経由で、迅速に対応することとしており、報告書を作成し常務取締役・社長で確認を行っている。
<p>具体的な取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ケイアイスター不動産グループのマテリアリティには環境保全が含まれ、「気候変動への対応」として、温室効果ガス（GHG）排出削減について中期目標を設定してグループ全体で取り組みを進めている。 ケイアイスター不動産グループとして、取引先とのパートナーシップ体制の構築を進めており、施工管理アプリの導入等をパートナー企業に推進し、各工程における仕入・施工パートナー企業との協力体制の構築に努めている。よかタウンのパートナー企業の導入状況は現在 7 割程度となっているが、今後 3 年以内に 100% にしたいと考えているとのことである。 労働災害発生件数の把握に努めており、2022 年度には死亡事故は発生していないとのことである。また、建設現場における労働者の健康対策として、例えば、夏場には熱中症対策として依頼のある場合には現場に送風機を設置、また扇風機付作業着の推奨と管理面で対応している。また現場監督が意見を吸い上げて対処しており、適切な取り進めの範囲内で作業効率も考慮し、作業時間を短縮する等の手順の組み換えなどを行っている。 外国人労働者に関しては、よかタウンにおける外国人の直接雇用はないが、業務委託の代行業者が雇っている場合がある。公平な労働条件や適切な賃金支払いについては法令に則った水準を確保しているかなど建設本部にて確認している。 住宅の建築中には、周辺住民への影響に配慮し、防音・防塵に留意すると共に、工事を行う時間帯についても厳守するようにしているとのことである。 高品質で安心して住める木造住宅の普及と、住宅建築における国産材利用を促進



	<p>するために、2021年4月に立ち上げられた「日本木造分譲住宅協会」の会員となっている。同協会では、国産材の利用を通じて日本の森林問題・環境問題の解決と持続的・発展的サイクルの確立、国内の森林が持つ多面的機能（温室効果ガス削減、水源涵養および生物多様性の保全）の維持回復を目指している。</p>
--	---

(この頁、以下余白)



2. 借入人に係る包括的なインパクト分析

2-1. インパクトの特定

ここでは、借入人の事業活動から生じる重大なネガティブインパクトと、重要なポジティブインパクトを特定する。特定にあたっては借入人の事業全体について検討を行い、借入人の事業がもたらし得るインパクトの規模や追加性、関連する国・地域におけるニーズ、借入人のサステナビリティにとっての重要性等の観点を踏まえて、特に重要性の高いインパクトを絞り込むことで、コア・インパクトとして特定する。

(1) インパクトの特定プロセス

「インパクトの特定」にあたっては、分析対象となる主要な事業セグメントについて、UNEP FI が公表しているインパクト分析ツール¹⁴が示す、国際標準産業分類 (ISIC)¹⁵ごとのポジティブ及びネガティブなインパクトの一覧をベースとする。ここで特に有用となるのは、金融機関が持続可能な開発へのインパクトを総合的に把握しインパクトを特定できるようにするためのツールとして UNEP FI が公表している Impact Radar¹⁶である。Impact Rader は、SDGs の中核的な要素から派生するインパクトカテゴリーをもとに構築されている。金融機関には、投融資先のプロジェクトや事業がこれらのカテゴリーに対して影響を与えうるポジティブ及びネガティブ両面のインパクトを包括的に分析し、対象となるファイナンスのポジティブインパクト性を判断することが期待されている。

(2) 分析対象

本分析は、特定のプロジェクトや一部事業のみでなく、よかタウンの事業全体を対象とする。前章で整理した通り、同社は売上高の9割超を戸建分譲事業が占め、注文住宅事業を合わせると2022年度売上高構成比で98.8%となることから建設事業を主要事業としてインパクト分析の対象とした。

但し、その他のセグメントについても、重大な環境社会リスクが付随するセクターが含まれていないか、また環境・社会関連の重大なネガティブな事象が発生していないか、発生している場合には適切な再発防止策が講じられているか等を確認した。その結果特段の懸念は確認されなかったことから、ここの分析対象には含まないこととしている。

¹⁴ UNEP FI, Impact Mappings, <https://www.unepfi.org/impact/impact-radar-mappings/impactmappings/> (アクセス日: 2023年10月26日)

¹⁵ International Standard Industrial Classification of All Economic Activities の略で、国際連合統計局が策定した生産に係る経済活動に関する国際的な典拠分類をいう

¹⁶ UNEP FI, Impact Radar, <https://www.unepfi.org/publications/unep-fi-impact-radar-2022/> (アクセス日: 2023年10月26日)

The Impact Radar によるインパクトカテゴリーとインパクト・トピック



(出所：UNEP FI、脚注 16 に同じ。下表は評価室による仮訳)

3 側面	インパクトカテゴリー	インパクト・トピック
社会 Social	尊厳と人間の安全保障 Integrity & security of a person	紛争、現代奴隷、児童労働、データプライバシー、自然災害
	健康と安全 Health & safety	
	資源及びサービスの入手可能性、アクセス性、手頃さ、質 Availability, accessibility, affordability, quality of resources & services	水、食料、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、文化や伝統、金融
	生計 Livelihood	雇用、賃金、社会的保障
	公平性と正義 Equality & justice	ジェンダー平等、民族/人種の平等、年齢による差別、その他の脆弱なグループ
	社会経済 Socio-economic	経済収束 Convergence
インフラ Infrastructure		
健全な経済 Healthy economies		中小・零細企業の発展、セクターの多様性
強固な制度・平和・安定 Strong institutions, peace & stability		法の支配 (Rule of law)、人権・自由権
自然環境 Natural environment	気候の安定性 Climate stability	
	生物多様性と生態系 Biodiversity & ecosystem	水域、大気、土壌、生物種、生息環境 (Habitat)
	サーキュラリティ Circularity	資源強度 (Resource intensity)、廃棄物

これに加えて、借入人が属する産業セクターについて一般的に重要とされる ESG 課題も勘案すべく、国際的なベンチマークや主要な ESG 評価機関の評価項目を参考とする。そのうえで、借入人の事業特性を踏まえた調整を行い、借入人に関連すると考えられるインパクトカテゴリー又はインパクト・トピックを後段(3)で整理する。次に、整理されたインパクトカテゴリー又はトピックについて、インパクトに関する借入人の認識や意図、借入人のサステナビリティにとっての重要性、ネガティブインパクトの場合は現在のリスクマネジメント状況等も考慮し、特に重要なインパクト項目を特定する（後段(4)参照）。

(3) 事業セグメントごとの関連インパクト・トピック

上記(1)の手順に従い、(2)に示した分析対象について、よかタウンの事業セグメントである建設業・不動産業に関連するポジティブなインパクト・トピック及び事業に付随し得る潜在的なネガティブなインパクト・トピックを整理した。

よかタウンのバリューチェーンにおいては、上流において土地の選定・購入や、住宅建築のための資材調達を行っており、複数の取引先企業との関りがあるため、「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」「生計（雇用、賃金）」に関するインパクト・トピックが該当する。また、建築資材の調達において、「サーキュラリティ（資源効率）」が該当すると共に、海外、特に北米からの木材調達を行っているため「気候の安定性」も抽出している。中流においては、自社における住宅の設計と、外部委託による住宅建設が行われているため、自社の従業員や委託先の労働者に対する「生計（雇用、賃金）」のインパクトが該当し、特に建設現場における労働者に対し、「尊厳と人間の安全保障」「生計（賃金）」のインパクトがある。また、生産（設計、開発、施工）に関わる取引先数が 715（個人事業主含む）となることから「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」へのインパクトが該当する。建設工事が自然環境にもたらすインパクトとして「気候の安定性」「サーキュラリティ（廃棄物）」も抽出している。下流においては、住宅の販売とその利用が含まれ、「住居」「健康と安全」へのインパクトが挙げられるが、ネガティブ・インパクトへの配慮が必要となるため、ネガティブ・ポジティブ両面のインパクトとして整理している。

	上流	中流	下流
	土地購入・資材調達	設計・建設	販売・利用
ポジティブ	生計（雇用・賃金）	生計（雇用・賃金）	住居、健康と安全
	健全な経済（零細・中小企業の繁栄）	健全な経済（零細・中小企業の繁栄）	-
ネガティブ	生計（賃金）	尊厳と人間の安全保障（現代奴隷）、 生計（賃金）	住居、健康と安全
	気候の安定性、サーキュラリティ（資源効率）	気候の安定性、サーキュラリティ（廃棄物）	-

(4) コア・インパクトの特定

上記(3)で整理した「関連インパクト・トピック」について、特に重要性が高いと考えられるインパクト

トを絞り込み、以下の通り「コア・インパクト」として特定した。絞り込みに当たっては、もたらし得るインパクトの規模や追加性、関連する国・地域におけるニーズ、借入人のサステナビリティにとっての重要性等の観点を考慮している。なお、借入人は中小企業であり、影響を与える規模又は影響度が大企業に比べ限定的であると考えられることから、「PIF 実施フレームワーク」に従い、ポジティブインパクトが中心となるように3項目前後を目安として絞り込みを行っている

	特定された コア・インパクト	対応する活動と コア・インパクトとして特定した理由
ポジティブ・ インパクト	住居(サービスの入手 可能性、アクセス可能 性、手ごろさ、品質)	<p>【良質な住宅の提供】</p> <p>よかタウンは、「すべての人に持ち家を」をミッションとし、高品質かつ低価格なデザイン住宅の提供に取り組んでいる。</p> <p>住宅における品質について、外壁の厚さ、断熱材の厚さ、耐震強度等を同業他社と比較してより高いレベルにしようと取り組んでいる。</p> <p>また、顧客層として30~40歳代で初めて住宅を初めて購入する一次取得者が多いため、賃貸物件(マンション・アパート)の家賃並みの費用負担(住宅ローンの返済負担等)となるような価格設定としているとのことである。</p> <p>以上のことから、よかタウンの事業活動は、品質の良い手頃な価格の住居へのアクセスに繋がることから、特定した。</p>
		<p>【従業員が働きやすい職場環境の整備】</p> <p>日本ではジェンダー平等や男性の育児・家事参加、ワークライフバランスの充実が社会課題とされていることや、よかタウンにとって多様な人材の確保は企業競争力の維持・向上に資するという観点からも重要である。また、地域社会にとっては地元企業の人材確保が進み、雇用の維持・創出にも繋がることから、特定した。</p> <p>【働きがいのある職場の実現】</p> <p>企業にとって人的資本への投資は、従業員の働きがいや人材育成の観点からも重要となる。よかタウンにおいても従業員の育成やキャリア形成支援、従業員エンゲージメントなどは働きがいのある職場の実現や、企業競争力の維持・向上という観点からも重要であることから、特定した。</p>
ネガティブ・ インパクト	住居(サービスの入手 可能性、アクセス可能 性、手ごろさ、品質)	<p>【顧客満足度の向上】</p> <p>手頃で品質の良い住居の普及は、人々のQOLの向上に繋がる可能性がある一方、一般的に住宅における欠陥や施工不良等の不具合は、軽微なものから深刻なものまであり、新築・中古問わずに一定数存在するとのことである。よかタウンでは、住宅引き渡し後のアフターフォローを顧客要請に応じて行っているが、工事段階から</p>



		抜き打ちの検査数を増やすことによりアフターフォローにおける顧客要請への対応数を減少させることや、顧客満足度を向上させることを課題としていることから、特定した。
	気候の安定性	【GHG 排出量 (Scope 1, 2) の削減】 脱炭素化はグローバルに優先度の高い課題であり、また国内の住宅・建築業界の CO2 排出量は相当程度あるものとみられ、対応が必要な点から特定した。

なお、ここでコア・インパクトとして特定しなかった関連インパクト・トピックについても、借入人の対応状況について確認した。特に廃棄物については、ネガティブインパクト・トピックとして一定の関連性はあるものの、P.13 で示した通り、借入人では法令に則った対応を行っており、特段の懸念はないものと考えられる。

2-1 の結論

サプライチェーンを含む借入人の事業全体について包括的な分析が行われ、事業がもたらし得るインパクトの規模や追加性、関連する国・地域におけるニーズ、借入人のサステナビリティにとっての重要性等の観点を踏まえて、特に重要性の高いインパクトがコア・インパクトとして特定されていることを確認した。

(この頁、以下余白)



2-2. インパクトの評価

ここでは、前の段階で特定された重大なネガティブインパクト及び重要なポジティブインパクトをズームインし、定期的な評価とレポート（モニタリング）を実施するためのポジティブインパクトを意図した指標を設定するとともに、ネガティブインパクトに対処するための適切な行動を特定する。

(1) インパクトの評価方法

特定された各コア・インパクトにかかる「インパクトの評価」にあたっては、ポジティブインパクト項目については期待されるアウトカムの有意義性や規模、発現の確からしさを含む創出可能性等を、また重大なネガティブインパクト項目については、かかるネガティブインパクトの緩和・管理が適切になされるか等をそれぞれ評価する。なお、インパクトの評価にあたっては、その事業を行ったからこそ新たに生み出される、ないしは生み出そうとしているインパクト、すなわちインパクトの「追加性 (additionality)」や「貢献性 (contribution)」を特定し評価することが重要である¹⁷。本ファイナンスのように資金使途が特定の個別プロジェクトに対し明確に紐づけされていないファイナンスにおいては、ファイナンスに帰属する追加性や貢献性を精緻に分析することは実務上困難な場合が多いことから、本評価においては借入人の取り組み全体を対象として可能な範囲での定性的な評価を試みる。

また貸付人としてのSBI新生銀行は、特定されたポジティブインパクトの創出・維持及びネガティブインパクトを緩和・管理することを目的に、借入人とも協議の上各コア・インパクトに対応するインパクト指標 (KPI) を設定している。設定されたKPIの妥当性についても、併せて確認する。

(2) 各コア・インパクトにかかるインパクトの評価

上記(1)に示す評価方法に従い、各コア・インパクトについて以下の通りインパクトの評価及び整理を行った。なお、関連するSDGsとして、17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち直接的な貢献が期待されるものを示しているが、SDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

【コア・インパクト①：住居（サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質）】

近年の住宅価格は、2021年頃から話題となったウッドショックにより輸入木材の価格が高騰し、住宅を新築する際の価格にも影響が出ているものとみられる¹⁸。国産材への転換などにより一部の木材では価格上昇が落ち着きを見せ始めているものの¹⁹、近年の円安や原油高による輸送コストの増加や建設業界における人手不足など、新築住宅価格への影響を与える要因は複数あると言われている。住宅の購入については、子育て世帯において借家から自己所有する住宅（持ち家）への住み替え意向が強くなる傾向があるが、子育て世代の住み替えにおける課題として「資金・収入等の不足」「希望エリアの物件が不足」

¹⁷ 前掲脚注3に同じ。

¹⁸ 経済産業省 大臣官房 調査統計グループ 経済解析室, ひと言解説「どうなったウッドショック；価格の高止まりが需要を抑制?」, https://www.meti.go.jp/statistics/toppage/report/minikaisetsu/hitokoto_kako/20220502hitokoto.html (アクセス日：2023年10月26日)

¹⁹ 前掲脚注18に同じ。



「予算の範囲で気に入る物件がない」ことなどが挙げられている²⁰。例えば、2022年度の分譲戸建住宅の一次取得者（初めて住宅を取得した世帯）の世帯主の年齢は30歳代が最も多い。また、一世帯あたりの平均居住人数は3.5人、小学生以下が住んでいる世帯は60.0%である²¹。

分譲戸建住宅の購入資金は平均4,214万円、住宅ローン利用率は64.9%、返済期間は35年以上が最多であり、年間返済額は126.6万円となっている。住宅購入者の世帯年収は、600万～800万円未満が最も多く、平均世帯年収は750万円となる。一般的な平均世帯年収（一世帯当たり平均所得金額）は、2021年において全世帯が545.7万円、30～39歳が世帯主の世帯年収は627.2万円となっていることから²²、18歳未満の児童のいる世帯（年々減少し、2022年には全体の18.3%）の平均所得が全世帯の平均所得の1.4倍超となっているという調査結果もあるものの、住宅価格の上昇傾向がある状況を踏まえると、住宅の取得は年々難しくなってきたと考えられる。

よかタウンにおいては福岡県を中心に九州エリアにおける住宅取得ニーズに対応しており、30～40歳の顧客が多いとのことである。住宅を初めて購入する一次取得者が多いため、賃貸物件（マンション・アパート）の家賃並みの費用負担（住宅ローンの返済負担等）となるような価格設定としている。また、良質な住宅の提供に努めているが、顧客要請による住宅販売後の不具合の調整等も行っていることから、今後のインパクト発現可能性を鑑みてポジティブ・ネガティブ双方に分類している。

インパクトカテゴリー		(資源や)サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質
インパクト・トピック		住居
ポジティブ/ネガティブ		ポジティブ/ネガティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> （自然災害や土壌汚染等のリスクが低い）土地の選定を行い、住宅を建設する 特に品質・デザイン性において良質な住宅の建設・販売提供を行う （同業他社/同種の物件と比べて）低価格な住宅の販売提供を行う 住宅販売後に居住者に対し、アフターフォローを行う
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 特に価格面において（賃貸物件等からの）マイホーム（持ち家）への住み替えに対する居住者の経済的、あるいは心理的な障壁（ハードル）が下がる 居住者が手頃な価格にて良質な住宅を取得する（特に30～40歳代を世帯主とする子育て世帯の住宅の一次取得につながる） アフターフォローを通じて、住宅販売後や居住後に発生する住


²⁰ 国土交通省住宅局, 住生活総合調査結果（平成30年）,

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001604240.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）P.90

²¹ 国土交通省 住宅局, 令和4年度住宅市場動向調査報告書（令和5年3月）,

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001610299.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）

²² 厚生労働省, 2022（令和4）年 国民生活基礎調査の概況, <https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa22/dl/14.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）

		まいの不具合が解消される
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ・ マイホーム所有（持ち家）により、例えば子育てに適した居住空間（広さ・間取り、安全性、遮音性など）を確保することにより、家族の理想としていた暮らしの実現につながる ・ 取得した住宅が生活拠点となり、（自然災害リスク等に配慮された地域/土地にて）居住者が安全かつ安心した生活を送る ・ 継続的なアフターフォローにより、居住者の住宅や暮らしへの満足度が向上する
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>11.3「2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、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。」</p> <p>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的経済損失を大幅に減らす。」</p> 
ポジティブ・インパクト分析	有意義性・マテリアリティ・国別ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称：住宅セーフティネット法）が定められており、住宅確保要配慮者を低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と位置付けている²³。 ・ よかタウンでは、「すべての人に持ち家を」をミッションとしており、特に30~40歳代の一次取得者が顧客に多いため、彼らにとって賃貸の家賃並みの取得費用程度の価格設定としている。また、地域の競合他社の住宅販売価格を確認しており、その地域で一番低い水準かつ家賃並みの費用負担に調整するよう努めていることから、有意義性が認められる。
	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンの2019~2021年度の戸建住宅着工棟数（同社における木造2階建て）は、福岡県で最多となっており、2021年度は895棟であった²⁴。これは、2021年度福岡県の分譲一戸建て

²³ 国土交通省，住宅：住宅セーフティネット制度について，
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html（アクセス日：2023年10月26日）

²⁴ よかタウン プレスリリース，(株)住宅産業研究所発表、2021年度戸建住宅着工棟数ランキング3年連続となる「低層住宅着工棟数」福岡県第1位を獲得（2022年10月20日），<https://www.yoka-town.com/img/release-221018-tosu.pdf>（アクセス日：2023年10月26日）



		<p>着工棟数 6,011 棟の約 15%に相当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在は、熊本県、佐賀県、大分県にも進出し、2023 年度上半期においては 1,100 棟程度の着工件数となっており、今後、福岡県のみならず九州エリアにおいて最多の着工件数となることを目指していることから、特に九州地方において相応の規模のインパクトが見込まれる。
	追加性・貢献性	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンは、住宅引渡し後 2 年間は無償でのメンテナンスを行っているほか、新築住宅供給業者として瑕疵担保保険への加入も行っている。住宅販売後/顧客の生活開始後に、住宅内に一般的には許容されるものの顧客が生活の中で不安に感じるようなものがあつた場合、その不安を取り除く必要があると考えており、追加工事等による調整などのアフターフォローを行っている。 よかタウンにおいては、このアフターフォローを顧客から要請を受けつけてから 14 日以内に対応することにしており、100% 対応することに加え、迅速な対応を目指していることから、活動の追加性・貢献性が認められる。
	発現の確からしさ	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の品質は、外壁の厚さ、断熱材の厚さ、耐震強度等を基に判断しているが、よかタウンは分譲事業における競合他社の品質レベルも参考とし、自社の品質レベルのさらなる向上に取り組んでいる。 住宅の販売価格について手頃な価格となるよう、近隣地域の物件販売の価格帯を確認し、その地域で一番安く、かつ賃貸物件の家賃並みの価格に調整している。顧客の世帯年収の水準はウッドショック前で 400~500 万円程度、現在は 450~600 万円程度となっており、高所得者層には注力していない。 住宅のデザイン性について、よかタウンの設計部（北九州・熊本・本社の 3 拠点で計 40 名）でトレンドに合ったデザインを取り入れるよう、ニーズの高いデザインについて自社・他社物件の売れ筋をリサーチするなど、より良いデザイン設計に取り組んでいる。 顧客満足度については、よかタウンによる直販を行った顧客（全体の約 25%）についてはアンケートを実施しており、住宅購入後の使い勝手の部分等が回答項目として設定されている。なお、顧客の生の声を知る仲介業者の意見も参考にし、品質向上に継続的に取り組んでいる。 以上のことから、発現の確からしさは相応に高いと考えられる。
ネガティブイン	認識	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンでは、基本的に分譲住宅は完工した状態で施主検査



パクト・マネジメント		<p>へ回すこととなっている。一方、設計間違いのような構造体の不具合は建築中に対応しているとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅引き渡しから数年を経て、顧客が不安に感じるような事象については、アフターフォローなどを通じた対応が必要と認識している。 顧客要請による不具合の対応数を減少させることや、顧客満足度を向上させることを課題として認識している。
	体制	<ul style="list-style-type: none"> 住宅建築は外部の事業者等に委託しているが、工事期間中に抜き打ち検査を実施している。 ケイアイスター不動産により年間2、3回程度、不特定多数の物件を対象とした抜き打ち検査も実施されフィードバックを受けている。これまで違法性のある事案は指摘されていないとのことである。 よかタウンのサポートシステムとしてアフターフォローを行っている（詳細は、前項「追加性・貢献性」に記載の通り）。なお、顧客への住宅の引渡し対応は委託業者が行い、その際の軽微な調整（扉の開き、ネジ留めなど）はその場で対応している。それ以外の要請事項は、よかタウンのアフターメンテナンス課で対応している。
	取組内容・状況	<ul style="list-style-type: none"> 住宅引き渡し後の2年間は売主責任にて、同社の施工上の不具合は無償にてメンテナンスを行い、主要構造部分については瑕疵保険対応で10年間の対応を行っている。また、審査により有償保証を10年間追加可能となっている。 アフターフォローの件数には、軽微な不具合への調整やクレーム対応を含んでいる。現在は、金銭の支払いが発生する場合や、複数回の問い合わせが起きた場合に重大な事案と判断しており、同社では過去実績からはアフターフォロー件数のうち5%程度は含まれていると推測している。 住宅建築中の抜き打ち検査では、例えば1つのエリア毎に30棟中1、2棟を抜き打ち検査しており、今後も検査数を増やしていくことで、住宅引渡し後の不具合件数を減少させようと考えている。

コア・インパクト①に対応して設定された KPI(1)及びその妥当性：

KPI	KPI	アフターフォロー対応率（14日以内）
	実績	100%（2022年度） ※アフターフォローの件数：861件（軽微な調整とクレーム対応を含む）



	目標	アフターフォロー対応率 100%維持（各年度）
	施策・取り組み	よかタウンへのヒアリングによると、住宅販売後にアフターフォロー（定期点検・不具合対応）を行っており、2022年度は861件を顧客要請に応じて行っている。現状のこのアフターフォローにはネジ留めの調整など軽微な対応も含まれているが、このアフターフォロー件数の内訳において深刻な苦情となる「クレーム」の定義を明確化させた後は、クレーム件数とその対応について確認予定とのことである。
KPIの適切性	関連性	意図するポジティブインパクトの発現を支える指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	-

コア・インパクト①に対応して設定された KPI(2)及びその妥当性：



KPI	KPI	住宅建設期間における抜き打ち検査数
	実績	(i) よかタウンが2022年度に実施した抜き打ち検査件数：30件 (ii) ケイアイスター不動産が2022年度に実施した抜き打ち検査件数：25件
	目標	抜き打ち検査数の増加（毎年度）
	施策・取り組み	よかタウンへのヒアリングによると、住宅の構造体の不具合は建築中に判明して対応することが多いとのことである。その他は基本的には、建物の工事を発注した施主による確認・了承後に引き渡しているが、何等かの不具合が半年程度などの時間を経て判明することもあるため、それらの不具合を減らすためにも住宅建設期間における抜き打ち検査数の頻度を増やしていく予定とのことである。抜き打ち検査は、エリアごとで30棟中1、2棟を抜き打ち検査する予定であり、その他、不特定多数の物件を対象としたケイアイスター不動産による年間2、3回の抜き打ち検査も実施されているとのことである。
KPIの適切性	関連性	ネガティブインパクト発現の軽減に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	-

【コア・インパクト②：生計（雇用）】

企業の従業員雇用に関する課題には、適切な労働時間と賃金支払い、柔軟な働き方、職場の安心、人的資本への投資、男女格差の撤廃、ダイバーシティ&インクルージョンなどが含まれる。また、企業価値を高めるた



めのディーセント・ワーク²⁵の実現は、少子化や人的資本の不足等の課題のある日本においても社会課題とされており、よかタウンにおいても多様な人材や優秀な人材の確保や従業員エンゲージメントなど企業競争力の観点からも重要と考えられる。なお、現状の働き方に関する取り組みとしては、有給休暇取得の推進、女性・男性問わず対象者の育児休業取得の推奨、育児休業からの復帰支援としての仕事と育児の両立のための働きやすさの支援や企業主導型保育園の整備などを行っている。

インパクトカテゴリー		生計
インパクト・トピック		雇用
ポジティブ/ネガティブ		ポジティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 会社として従業員の有給休暇取得を推奨する 会社として女性・男性問わず育児休業取得の推奨や育児休業からの復帰支援を行う
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 会社として長時間労働の削減など従業員の働きやすい環境づくりに、従業員としての働きやすさに繋がる 従業員のワークライフバランス向上や、仕事と育児等の両立の場合の家庭のケアへの参加が実現する
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ライフステージに合った働き方の推奨を通じて、多様な人材や優秀な人材の確保、離職率低下・定着率の向上に繋がる 従業員エンゲージメントや会社へのロイヤルティ向上に繋がる
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>5.4「公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。」</p> <p>10.2「2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>10 人や国の不平等 をなくそう</p> </div> </div>
ポジティブ・インパクト分析	有意義性・ マテリアリティ・ 国別ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> 日本社会における育児休業者の状況は2022年度女性80.2%に対し、男性は17.13%であり²⁶、特に男性(夫)の家事・育児関連時間は国際的に見ても低水準にあるため、日本政府は男性育児の取得促進により、夫の家事・育児関連時間を増やし、共働

²⁵ ディーセント・ワークとは、「働きがいのある人間らしい仕事、より具体的には、自由、公平、安全と人間としての尊厳を条件とした、全ての人のための生産的な仕事」を指す。(参照：ILO (国際労働機関) 駐日事務所、ディーセント・ワークとは)

²⁶ 厚生労働省、令和4年度雇用均等基本調査「事業所調査結果概要」、<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/dl/71-r04/03.pdf> (アクセス日：2023年10月26日)



		<p>き・子育てを定着させていくことを目指している²⁷。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 男性の育児休業取得率の政府目標は、2022年の出生数が80万人を割り込んだことを受け、2023年6月に大幅に引き上げられ、民間において2025年度に50%、2030年度には85%に設定されている²⁸。 ・ 男女共同参画社会を実現するためには、性別による役割分担意識の解消や、長時間労働の抑制などの働き方の見直しによって、男性にとっても地域や家庭へ参画しやすい環境づくりが求められるとされている²⁹。 ・ 日本ではSDGsの目標5「ジェンダー平等を実現しよう」は、重大な課題が残る領域の一つとされており、とりわけ政治参画及び賃金格差の課題が大きい。2022年時点のSDGs目標5の進捗についても「やや改善しているものの、目標達成するためには不十分である（Since moderately improving, insufficient to attain goal）」と評価されている³⁰。 ・ 以上のことから、日本におけるニーズや有意義性は認められる。
	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借入人の従業員（正社員・臨時職員）は256名（2022年3月時点）である。
	追加性・貢献性	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンでは、2019年よりダイバーシティ推進の一環として女性活躍に向けた取り組みを実施しており、企業主導型保育園「よかタウン保育園」を開設し、従業員の子どもを中心に受け入れることで、仕事と子育ての両立の支援を行っている。現在、在籍人数19名の内、14名が従業員の子供となっており、一部、地域の子供の受け入れも行っている。また、育児休暇の取得推進を実施し、2022年3月時点にて男女共に100%取得となっており2021年には「えるぼし認定」にて3つ星を取得していることから貢献性が認められる。 ・ 上記の取り組みに加え、有給休暇の取得を推進することにより、働きやすさの向上といったインパクトの創出が見込まれる取り組みであり、追加性が認められる。
	発現の確からしさ	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンは、有給休暇取得率等の従業員関連データを毎年度

²⁷ こども未来戦略会議、「こども未来戦略方針」（令和5年6月13日閣議決定），
https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kodomo_mirai/pdf/kakugikettei_20230613.pdf（アクセス日：2023年10月26日）

²⁸ 前掲脚注27に同じ。

²⁹ 男女共同参画局，男性にとっての男女共同参画，https://www.gender.go.jp/policy/men_danjo/index.html（アクセス日：2023年10月26日）

³⁰ The Sustainable Development Report, <https://dashboards.sdgindex.org/profiles/japan>（アクセス日：2023年10月26日）



		把握しており、そのデータは親会社のケイアイスター不動産グループとして集計され、グループ会社との比較も行っていることから、取り組み施策の効果を測定しながら、取り組みを進めることが想定され、効果的な施策が実行される可能性が高い。
--	--	--

コア・インパクト②に対応して設定された KPI(1)及びその妥当性：

KPI	KPI	従業員の有給休暇取得率
	実績（2022 年度）	男性：67%、女性：86%
	目標	2022 年度実績値維持（各年度）
	施策・取り組み	よかタウンでは、有給休暇の取得が従業員のワークライフバランスの向上や、働くことの楽しさ・充実に関係していると考えている。また、社内の風通しの良さに繋がるなど職場環境の向上にも繋がると考えている。労働基準法改正によって年 5 日の有給休暇取得が義務化されたこともあり、休暇取得は権利という認識に基づき、休暇が取りやすい環境づくりを行っている。具体的には、部長クラスの会議にて部下の 5 日間の連続休暇取得を徹底するよう呼びかけるほか、役員以外の社員では評価項目にも含めている。 2022 年度の従業員全体の実績は上記の通りであるが、職種別の内訳として営業部門の従業員の有給休暇取得に課題がある一方、間接部門の取得率は 100%となっている。
KPI の適切性	関連性	意図するポジティブインパクトの規模の増大に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	前述の通り、ダイバーシティ推進や女性活躍に向けた取り組みの実施により、育児休業取得率は女性・男性共に 100%となっていることから、全従業員が対象となる有給休暇取得の推進を次の施策としている。

【コア・インパクト②：生計（雇用）】

企業にとって人的資本への投資は、従業員の働きがいや人材育成の観点からも重要となる。よかタウンでは従業員研修として対面式のデール・カーネギー企業研修プログラム³¹を導入しており、従業員のコミュニケーションやマネジメントスキルの向上など、従業員啓発としてのモチベーション向上やキャリア形成支援に取り組んでいる。

³¹ 1912 年にアメリカの作家・教師であるデール・ブレッケンリッジ・カーネギー（Dale Breckenridge Carnegie）が開始したトレーニングサービスで、人間関係、コミュニケーション、リーダーシップ、ストレス・マネジメント、プレゼンテーションなどのスキル強化を目的としている。



インパクトカテゴリー		生計
インパクト・トピック		雇用
ポジティブ/ネガティブ		ポジティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 会社として従業員の啓発研修を導入し、実施する 従業員研修の参加対象者を拡大する 従業員に実績・能力に応じた仕事の采配を行い、キャリアアップの機会を与える
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 従業員のスキル向上に繋がる 従業員の日々の業務へのモチベーション向上に繋がる
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 従業員エンゲージメントやロイヤルティ向上に繋がる 従業員のキャリア形成に繋がる
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>8.5「2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。」</p> <p>10.2「2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>8 働きがいも 経済成長も</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>10 人や国の不平等 をなくそう</p> </div> </div>
ポジティブ・インパクト分析	有意義性・ マテリアリティ・ 国別ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> 企業の競争力や社会の安定のために従業員のリスクリングは不可欠といわれている一方、先進国の中でも日本の人材投資は主要国の中でも低水準かつ、減少傾向にある³²。 2023年3月期以降、「人材育成方針」「社内環境整備方針」がサステナビリティ情報として有価証券報告書の開示項目に追加され、上場企業等で開示が求められていることから³³、日本におけるニーズや有意義性は認められる。
	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンの従業員数（正社員・臨時職員）は256名（2022年3月時点）である。
	追加性・貢献性	<ul style="list-style-type: none"> 対象となる従業員の階層によって研修内容は多少異なるとのことだが、社長を含む経営層から1年間の研修プログラムの受講を終えており、今後は、管理職を含む従業員まで対象者を拡大

³² 公益財団法人日本生産性本部 生産性総合研究センター，日本企業の人材育成投資の実態と今後の方向性～人材育成に関する日米企業ヒアリング調査およびアンケート調査報告～(2020年12月), https://www.jpc-net.jp/research/assets/pdf/Productivity_report_vol.17.pdf(アクセス日：2023年10月26日)

³³ 金融庁，企業内容等の開示に関する内閣府令等の一部を改正する内閣府令，<https://www.fsa.go.jp/news/r4/sonota/20230131/03.pdf>(アクセス日：2023年10月26日)



		<p>していくことにより、社内における共通の考え方として意識啓発に活用したいと考えている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該従業員研修は 10 名程度の対面形式となり、従業員 1 人当たり年間 50~60 時間程度の研修時間が組まれており、年間受講者数が限られてしまうものの年間 40~50 人の受講を継続し、従業員全体に拡大していく予定である。 ・ なお、研修内容は、組織マネジメントなど業務の現場を経験した従業員から管理職へと昇進する際に役立つ知識であると考え、入社歴の浅い従業員も受講できるよう設定する予定である。 ・ 従業員研修の他、よかタウンの人事制度においては、年齢や年功にとらわれず、実績や能力などに基づいて優秀な従業員に昇進やキャリアアップの機会を与える抜擢人事を行っており、実力主義で良い結果を出していたり、やる気のある従業員には昇進の機会が多く存在するように努め、仕事にやりがいを感じられる仕組みづくりをしていることから追加性が認められる。
	発現の確からしさ	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンでは、本研修における受講者数等の関連データ毎年度把握しており、今後は従業員エンゲージメント等の関連データによる効果も測定しながら、取り組みを進めることが想定される。

コア・インパクト②に対応して設定された KPI(2)及びその妥当性：

KPI	KPI	(管理職を含む従業員の) 自己啓発研修の受講者数
	実績	2021 年度：14 人、2022 年度：46 人
	目標	受講者数 (受講済人数) を 2027 年 3 月末までに合計 200 人以上とする (2026 年度)
	施策・取り組み	従業員啓発のための対面式の研修を導入している。対象となる従業員の階層によって研修内容は多少異なるとのことだが、社長を含む経営層から 1 年間の研修プログラムの受講を終えており、今後は、管理職を含む従業員まで対象者を拡大していくことにより、社内における共通の考え方として意識啓発に活用したいと考えているとのことである。当該従業員研修は 10 名程度の対面形式となり、従業員 1 人当たり年間 50~60 時間程度の研修時間が組まれており、年間受講者数が限られてしまうものの年間 40~50 人の受講を継続し、従業員全体に拡大していく計画である。
KPI の適切性	関連性	意図するポジティブインパクトの規模の増大に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	-

【コア・インパクト③：気候の安定性（GHG 排出）】

日本政府は、2050年カーボンニュートラルへ向けて2030年度において温室効果ガス46%削減（2013年度比）を目指し、さらに50%の高みに挑戦を続けることを2021年4月に表明している³⁴。分野別のエネルギー消費をみると、住宅・建築物分野は全体の約3割を占めており³⁵、2021年には「不動産分野TCFD対応ガイドンス」が策定されるなど同業界としても気候変動への対応を進めようとして取り組んでいる。

よかタウンでは、親会社であるケイアイスター不動産の気候変動の方針（後述）を踏まえながら、まずはGHG排出量（Scope1, 2）の把握とその削減から脱炭素に向けた取り組みを進めようとしている。

インパクトカテゴリー		気候の安定性
インパクト・トピック		NA（GHG 排出） ※UNEP FI インパクトカテゴリーの小項目としてのインパクト・トピックは設定されていないためNA（該当なし）としたが、インパクトカテゴリーに関連するトピックとして「GHG 排出」に該当すると考えられる。
ポジティブ/ネガティブ		ネガティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動に伴う温室効果ガス排出量を算定する 温室効果ガス排出量の算定結果を踏まえた、排出量削減施策を策定し、実行する
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 直接排出及びエネルギー起源の間接排出するGHGが削減される
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動への負荷が削減される
	関連するSDGs （ターゲット）	<p>9.4「2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。」</p> <p>13.1「全ての国々において、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。」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>13 気候変動に具体的な対策を</p> </div> </div>
ネガティブインパクト・マネジ	認識	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンのGHG排出量Scope1では営業車両の稼働に伴う燃料使用から排出部分が多く、Scope2はオフィスや営業所にお

³⁴ 外務省, 日本の排出削減目標,

https://www.mofa.go.jp/mofaj/ic/ch/page1w_000121.html (アクセス日: 2023年10月26日)

³⁵ 国土交通省 住宅局, カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物分野における取組,

<https://www.mlit.go.jp/common/001447791.pdf> (アクセス日: 2023年10月26日)

メント		ける電気のエネルギー使用に伴う間接的な排出が多くを占める。 <ul style="list-style-type: none"> よかタウンの親会社であるケイアイスター不動産では環境保全をマテリアリティの一つに位置付け³⁶、エネルギー使用量等のモニタリングの取り組みを進めており³⁷、グループ企業である同社でも親会社の方針に従い取り組みを進めていく方針である。
	体制	<ul style="list-style-type: none"> 現在は総務部と常務取締役1名を中心にサステナビリティの取組を進めている。なお今後、体制整備を進める予定である。 GHG 排出量の算出にあたっては、よかタウンでは算出のための元データ（燃料使用量等）の収集・報告に留まり、算出自体はグループ会社全体（連結範囲）として行っている。
	取組内容・状況	<ul style="list-style-type: none"> 今後はグループの方針に従って、自社の排出量に対する削減施策を策定・実行する予定である。

コア・インパクト③に対応して設定された KPI 及びその妥当性：

KPI	KPI	GHG 排出量 (Scope1, 2)
	実績 (2022 年度)	Scope1 : 590.2 t-CO2, Scope2 : 160.9 t-CO2 ※よかタウン単体
	目標	2030 年度までに Scope1,2 で 33.6%削減 (2022 年度比)
	施策・取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動に伴う温室効果ガス排出量の算定 温室効果ガス排出量の算定に基づく、排出量削減施策の策定・実行等
KPI の適切性	関連性	GHG 排出量 (温室効果ガス排出量) は気候変動対応に関連する代表的な指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	海外 (特に北米) からの木材調達に関する輸送が GHG 排出量 Scope 3 に含まれるとのことだが、今後、カテゴリ別の排出量を確認した上で、削減目標の設定や具体的な施策の検討を進めていくことが期待される。

2-2 の結論

2-1 で特定された各コア・インパクトについて、それぞれのインパクトパスを確認し、ポジティブインパクトを増大するため、又はネガティブインパクトに対処するための指標や目標が設定されていること、またその内容が妥当であることを確認した。また、ネガティブなコア・インパクトについては、

³⁶ 前掲脚注 6 に同じ。

³⁷ ケイアイスター不動産株式会社, 環境保全：気候変動への対応,

<https://ki-group.co.jp/sustainability/environment/climate/> (アクセス日：2023 年 10 月 26 日)



そのマネジメント体制や取組状況を確認し、いずれのネガティブなコア・インパクトについても、適切に緩和・管理されていると評価した。

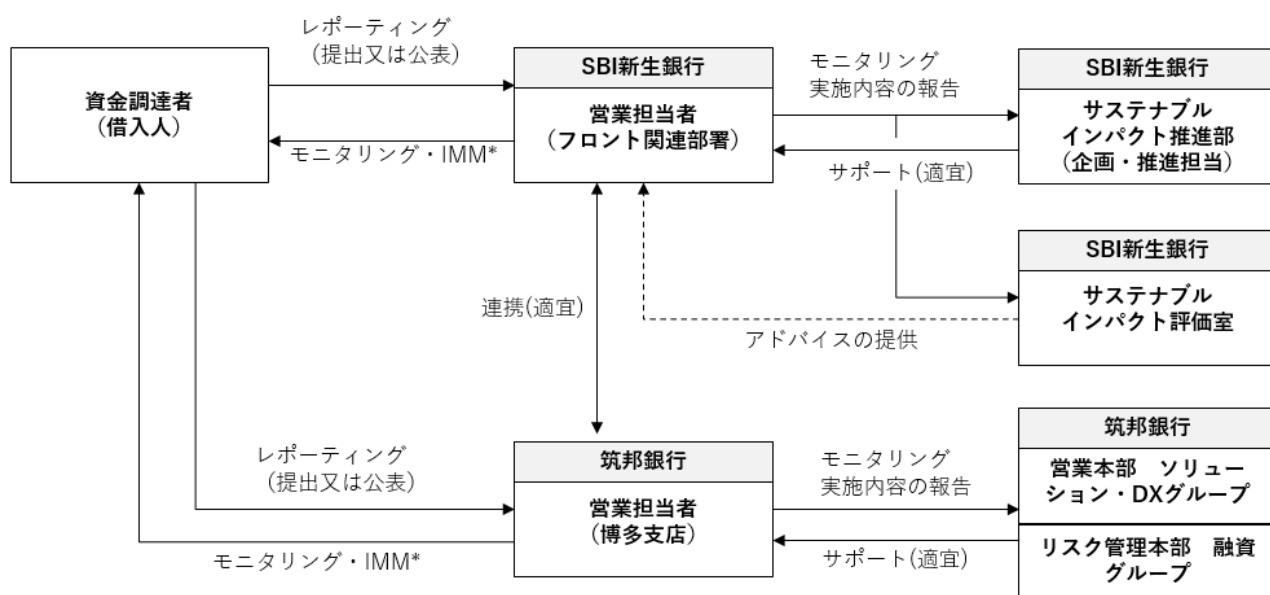
(この頁、以下余白)

2-3. モニタリング

ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは、ファイナンスの実行後も意図されたポジティブなインパクトが引き続き創出されるとともに、事業活動に付随する重大なネガティブインパクトが継続的に回避・緩和されているかをモニタリングする。ここでは、本ファイナンスにかかる貸付人のモニタリング方針等を確認する。

(1) 貸付人のモニタリング実施体制

コミットメントライン設定契約証書の締結以後のモニタリング実施体制は以下の通り。



*IMM：インパクト測定・マネジメント

(2) 貸付人のモニタリング方針と実施内容

コミットメントライン設定契約証書の締結以後、ローン期間に亘り、貸付人（SBI 新生銀行及び筑邦銀行）は少なくとも年に1回以上及びKPIの進捗に重大な悪影響を及ぼす事象が発生した場合には、設定したKPIの進捗状況や借入人の対応方針をモニタリングするとともに、必要に応じて借入人との間で対話を行い、インパクトマネジメントの支援に努めるとのことである。

(3) 契約書等への規定状況

評価室は、本ファイナンスに付随して借入人から提出されるポジティブ・インパクト・ファイナンス確認書を確認し、設定されたKPIの進捗状況を含む適切なレポートイングが確保されていることを確認した。

項目	該当条項	規定内容等
報告	第1条	・借入人の本決算日から3ヶ月以内に、KPIの進捗状況を書面にて報告又は借入人のウェブサイトにて開示すること。



		・ KPI の進捗に重大な悪影響を及ぼす事象が発生したと判断した場合には、貸付人に対し速やかにその旨を報告し、その対応について各貸出人の間で対話すること。
KPI の変更	第 2 条	・ 経営方針や経営計画の変更などにより、やむを得ず KPI の変更を行う必要がある場合や、外部環境の変化や事業の進捗状況などにより KPI の変更が望ましいと考えられる場合、借入人、各貸出人は誠実に協議し、適切な KPI について再度合意するものとする。
設定された KPI	別添	省略

2-3 の結論

本ファイナンスの実行後も、意図されたポジティブなインパクトの実際の発現状況や、事業活動に付随する重大なネガティブインパクトが継続的に回避・緩和されているかをモニタリングする体制となっていることを確認した。

ポジティブインパクトとしての適格性についての結論

評価室は、評価対象のファイナンスについて、PIF 原則の原則 1 が定める定義を満たしており、ポジティブ・インパクト・ファイナンスとして適格であると評価した。

(この頁、以下余白)



3. PIF モデルフレームワーク例示事項の採用状況について

ここでは、透明性の向上を目的として、前の段階で実施されたインパクト分析（インパクトの特定、評価、モニタリング）の実践内容が、PIFモデルフレームワークが例示する内容をどの程度採用しているかを示す。但し、PIFモデルフレームワークは絶対的なものではなく、試行錯誤を繰り返しながら継続的に改良・更新されるライブツールとして設計されていることがPIFモデルフレームワーク上でも明記されている。多くの項目が、「あり得る手法とツール」(possible approaches & tools)として示されているため、その性質を鑑みモデルフレームワークに対する準拠性を判断するのではなく、その採用状況を確認することとした。

1) 特定 (IDENTIFICATION)

PIF モデルフレームワークの例示事項 ³⁸	本評価における採用状況の確認
この段階では、詳細なインパクトの評価 (assessment) ではなく、重大なポジティブ及びネガティブインパクトを特定するためのハイレベルなスコopingを行う。この段階では、評価及びモニタリング段階での焦点となる、金融商品の「意図されたポジティブインパクト」がどのポジティブインパクトになるかが選択される	「2-1. インパクトの特定」では、ハイレベルなスコopingを行ったうえで、借入人の事業特性等を踏まえた調整を行い、ポジティブ及びネガティブなインパクトを特定している。
インパクトを特定する範囲は事業会社レベルであるため*、インパクトの特定は金融商品の開始 (inception) 前、もしくは、遅くとも開始時に行う *金融商品が提供され、評価が行われる対象として、正確な法人（グループ、子会社など）が明示されていなければならない	ファイナンスの提供対象は借入人単体であり、分析対象は株式会社よかタウンの事業としている。また、包括的なインパクト分析は、ファイナンスの提供に先立ち実施されている。
事業を行う国や場所に関連する重要なサステナビリティ課題及び事業会社の活動がこれらに関連しているかを含め、事業会社の属する産業セクターや事業活動のタイプを考慮する	インパクトの特定にあたっては対象企業が属する産業セクターや事業活動の内容を踏まえている。
関連する市場慣行や基準、また事業会社がこれらを遵守しているかを考慮する	不動産業・建設業に関する国や業界団体のガイドライン等に沿った取り組み状況を確認している。
事業会社が、CSR レポート、統合報告書やその他の公開情報により表明している、ポジティブインパクトを生み出し及び/又はネガティブインパクトを管理するための戦略的な意図及び/又はコミットメントを考慮する	借入人のウェブサイト及び経営陣とのインタビューを通じて、インパクトに関する戦略的な意図を考慮のうえ特定を行っている。
資金提供者に除外リストがある場合には、考慮に入れる	貸付人である SBI 新生銀行の「責任ある投融資に向けた取組方針」 ³⁹ に規定される禁止取引等に抵触しないことが確認されている。

³⁸ 前掲脚注 2 に同じ。原文は英文であり、和訳は評価室による。一部意訳や省略を行っている。

³⁹ SBI 新生銀行, 責任ある投融資に向けた取組方針, <https://corp.sbishinseibank.co.jp/ja/sustainability/policy/investment.html>



持続可能な方法で行わ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活動への、事業会社の関与を考慮する	インパクトの特定に当たっては、借入人の事業に付随するネガティブインパクトの検討も併せて行っている。
対象企業の活動に関連する潜在的なネガティブインパクトを特定するために可能性のある論争、および/または、その伝えられた意図と実際の行動に明らかな矛盾がないかを検討するために入手可能な情報をスクリーニングする	借入人に関する不芳情報等を確認し、特段の懸念がないことを確認している。
上記の戦略を適用するための情報やツールが不足している場合、商品組成者は、PI インパクトレーダーのようなインパクトスコーピングツールを用いてインパクトマッピングを行うことができる	インパクトの特定にあたっては、インパクトレーダーを基礎ツールとしつつ、入手可能な情報を考慮している。
この初期特定段階からの重要なアウトプットは、意図されたポジティブなインパクト及び事業会社の活動に付随する重大なネガティブインパクトの一覧である。これらのインパクトは、後続の「評価」段階の焦点となる。いくつかの事業会社は、この特定の段階で不適格となり得る	ポジティブインパクトとネガティブインパクトの両方を特定のうえ、一覧として示している。

2) 評価 (ASSESSMENT)

PIF モデルフレームワークの例示事項	本評価における採用状況の確認
<p>評価の段階では、商品組成者は、前の段階で特定された重大なポジティブ及びネガティブインパクトを「ズームイン」することが可能となり、したがってこの段階では以下を決定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 定期的な評価 (evaluation) とレポートを可能にするための、意図されたポジティブインパクトの指標 ネガティブインパクトに対処するための適切な行動 	<p>複数のポジティブインパクトの増大に向けた KPI が設定されている。また、借入人の全社的な環境・社会リスクマネジメントの状況に加え、特定されたネガティブなコア・インパクトごとのマネジメント体制・取組状況を確認し、ネガティブなインパクトが適切に緩和・管理されている/されつつあることを確認した。</p>
<p>企業の活動から生じる重大なポジティブインパクトを評価するための戦略 (strategies) には、以下が含まれる。</p> <ul style="list-style-type: none"> タクソノミー (taxonomy) の参照 実証データ (empirical data) の使用 予測モデル (predictive models) の使用 	<p>ポジティブインパクトの評価に当たっては、主に過去実績から検討を行っている。</p>
<p>企業の活動から生じる重大なネガティブインパクトを評価するための戦略：</p> <p>特定段階で収集された情報に基づいて、各商品組成者は、企業のネガティブインパクトがある場合、それを評価するために必要な調査の種類を決定する必要がある。以下は、企業がネガティブインパクトを適切に管理しているエビデンスとなり得る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ネガティブインパクトを特定するために、インパクト特 	<p>ネガティブインパクトの評価に当たっては、借入人の全般的な、及びネガティブインパクト項目毎の、環境・社会リスクマネジメントシステムを確認し、リスクに対する認識や取り組みの状況、方針を確認している。</p>

<p>定システムを導入している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・そのネガティブインパクトを継続的に特定、軽減、モニタリングするためのリスクマネジメントシステムがある ・ネガティブインパクトを管理するための目標とアクションプランが、セクター内および/または当該地理的範囲の同業他社のものと同レベルである又はそれよりも優れている ・関連する市場慣行および基準との整合性を示している 	
<p>評価段階の最後には、商品組成者は、当初特定されたインパクトの関連性を確認し、意図されたポジティブインパクトの性質と範囲を適格なものとし (qualified)、ネガティブインパクトがある場合にはそれがどのように軽減されるかを決定している必要がある。最後に、モニタリングされるインパクト指標が特定されている必要がある。</p>	<p>「2-2.インパクトの評価」段階においては、ポジティブ及びネガティブインパクトを評価し、ポジティブインパクトとして適格であると判断している。</p> <p>また、モニタリングされるインパクト指標も確認している。</p>
<p>実際のインパクトに関する指標が常に入手可能とは限らないことに注意することが重要であり、その場合、これらのインパクトの実体化(materialization) につながる要素に基づき測定を行う必要がある。</p> <p>商品組成者は、用いるメトリクスについて透明性を確保し、これらが実際のインパクト測定値であるのか、実際の代理指標であるのかをステークホルダーに対して明確にする必要がある。</p>	<p>各コア・インパクトについて、その性質を示している。</p>
<p>評価段階の最後に、企業（ゆえに、企業に対する金融商品）は、PI(ポジティブインパクト)として適格と認められ得る。</p>	<p>Part I.2 の分析を踏まえ、評価対象案件がポジティブインパクトとして適格であると結論付けている。</p>

3) モニタリング (MONITORING)

PIF モデルフレームワークの例示事項	本評価における採用状況の確認
<p>モニタリングの目的は、金融商品の開始時に、企業がPIとして適格であると認められるために設定されたクライテリアが引き続き満たされていることを管理することである。</p> <p>モニタリング段階は、金融商品のライフタイムに亘って継続することが期待され、場合によっては改善プログラムや撤退戦略についての情報を提供し得る。商品組成者の裁量により、モニタリングの期間は金融商品のライフタイムを超えて、または商品組成・設計者によるエグジット後も、商品組成者のコーポレート顧客のリレーションシップマネジメント慣行の一環として継続することも可能である。</p>	<p>本ファイナンス期間に亘って継続的にモニタリングされる予定であることを確認している。</p>
<p>モニタリングツールは、以下の評価を可能にすることが望ましい。</p>	<p>モニタリング内容には、ポジティブなインパクトの発現状況や、重大なネガティブインパクトが継続的に回避・緩</p>



<ul style="list-style-type: none"> ・事業会社の活動から生じる意図されたポジティブなインパクトが継続すること ・重大なネガティブインパクトが引き続き適切に回避・軽減されていること。 	<p>和されているかが含まれる。</p>
<p>一般開示情報を参照することに加えて、商品組成者の役割は、事業会社によるモニタリングとレポートを可能な範囲で推奨し、可能な場合にはその他の入手可能な情報と契約交渉を活用することである。</p> <p>事業会社がインパクトの「特定」「評価」プロセスに積極的に参加する場合、ベストエフォートベースで、いくつかの指標やコベナントを法的文書に反映することが望ましい</p>	<p>ポジティブ・インパクト・ファイナンス確認書にて KPI のレポートについて定めている。</p>
<p>事業会社がインパクトの「特定」「評価」プロセスに積極的に参加しない場合や、指標やコベナントの主導権が商品組成者にある場合、後者は事業会社が提供する情報や、ある場合には第三者機関によるレビューに依拠することになる。</p>	<p>上記の項目を満たしていることから、該当なし。</p>
<p>いずれの場合でも、金融商品の実行時またはオンゴーイングベースで事業会社と協働する場合、商品組成者はそのポジションを以下のように使用すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期的（例：金融商品の期間に従って、年次又は 2 年毎の評価）に、また例外的な事象（例：事業会社自体またはそのセクター全体に関連する重大な問題又は論争、ビジネスモデルの変化、取得・減少等）が発生した場合、事業会社のポジティブ及びネガティブなインパクトに関する情報を入手/アップデートする。 	<p>ポジティブ・インパクト・ファイナンス確認書にて、少なくとも年に 1 回以上定期的に、また例外的な事象が発生した場合にレポートが行われることとなっている。</p>
<p>インパクトに関する情報開示を促す。しかし、この情報はまた商品設計者に対して機密扱いで公開し得る（その場合、当該フレームワークの信頼性と実行を確認するために、事業会社レベル又は商品組成者レベルでの第三者機関によるレビューが強く推奨される）</p>	<p>本評価レポートの開示により、インパクトに関する情報を開示している。</p>
<p>モニタリングの段階においては、商品組成者は、金融商品が引き続き PI としての適格性を有することを確認する。</p>	<p>モニタリングには、ポジティブインパクトとしての適格性が維持されているかを判断するのに必要な情報が含まれる。</p>

PIF モデルフレームワーク例示事項の採用状況についての結論

評価室は、評価対象のファイナンスの組成・実行にあたってはインパクトの特定・評価を含め、PIF モデルフレームワークが例示する分析のツールやアプローチを多数採用したうえでインパクトの特定・評価等がなされていることを確認した。



Part II : PIF 原則への適合性について

PIF 原則は、貸付人を主体とするファイナンス原則である。そのため Part II では、貸付人による対象案件の組成・実行プロセス等を、PIF 原則が示す各原則及びその要素に適合しているかを確認し、原則 3 で示される透明性を確保することを目的に確認内容を開示する。なお、PIF 原則は、金融機関が自身のポートフォリオの全体にわたってポジティブインパクト金融を特定、推進し、伝達することを趣旨とした一連のガイドラインとして位置づけられている。

1) 定義 (DEFINITION)

PIF 原則 ⁴⁰	評価室による確認結果
持続可能な発展の3つの側面（経済、環境、社会）のいずれにおいても潜在的なネガティブインパクトが適切に特定・緩和され、少なくとも1つの側面においてポジティブインパクトをもたらすこと	評価対象案件では、3つの側面いずれについてもネガティブインパクトが特定・緩和されているとともに、社会面（特に「住居」）でポジティブインパクトが期待される。
PIF 原則は、サステナビリティ課題の相互関連性を認識しており、ゆえに、セクターを特定するのではなく、ポジティブ及びネガティブインパクトの包括的な評価に依拠することとしている	特定の課題分野だけでなく、インパクトレーダーを用いて事業活動に付随し得るポジティブ及びネガティブなインパクトの両面を包括的に評価している。

2) 枠組み (FRAMEWORK)

PIF 原則	評価室による確認結果
PIF の実施主体は、投融資しようとする事業活動、プロジェクト、プログラムおよび/または投融資先の事業主体のポジティブインパクトを特定したり、モニタリングするための十分なプロセス、手法、ツールが必要である。	SBI 新生銀行は、投融資先のポジティブインパクトを特定しモニタリングするためのプロセス、方法、ツールを確立し、「PIF 実施フレームワーク」としてまとめている。
ポジティブインパクトを判断するための具体的な (specific) のプロセス、基準、手法を設定する。分析には、活動、プロジェクト、プログラムだけでなく子会社等 (underlying companies) も含める。	SBI 新生銀行は、ポジティブインパクトを判断するための一定のプロセス、基準、方法を設定し、「PIF 実施フレームワーク」として策定している。
ポジティブインパクトの適格性を判断する前に、通常の ESG リスクマネジメントを適用する。	SBI 新生銀行の「責任ある投融資に向けた取組方針」 ⁴¹ を含む、SBI 新生銀行及び筑邦銀行の通常の ESG リスク管理プロセスが適用されている。
金融商品の有効な期間全般 (the life-time) に亘り、意図されたインパクトの実現状況をモニタリングするた	SBI 新生銀行は、「PIF 実施フレームワーク」において、ファイナンス期間に亘ってモニタリングを行うこと、またモニタ

⁴⁰ 前掲脚注 1 に同じ。原文は英文であり、和訳は評価室による。一部意識や省略を行っている。

⁴¹ 株式会社 SBI 新生銀行、責任ある投融資に向けた取組方針、

<https://corp.sbshinseibank.co.jp/ja/sustainability/policy/investment.html> (アクセス日：2023年3月28日)



めの具体的なプロセス、基準、方法を実践 (implement) する	リングに関するプロセス、基準、方法を定めている。
上記のプロセスを実施するために、しかるべき権限 (with relevant mandate) と必要なスキルセットを持つスタッフを配置する。	専門部署であるサステナブルインパクト推進部 (企画・営業推進担当) 及びサステナブルインパクト評価室がプロセスの実施においてそれぞれの役割を担っている
上記プロセスの実践 (implementation) については、必要に応じてセカンドオピニオンおよび/または第三者保証を求める。	「PIF 実施フレームワーク」の PIF 原則への適合性について、DNV ビジネス・アシュアランス株式会社より第三者意見を取得している。
継続的に、必要に応じてプロセスを見直し更新する。	「PIF 実施フレームワーク」上、プロセスを定期的に見直すこととしている。
ポジティブインパクトの分析は、既存のプロセス、例えば商品やプロジェクト、顧客のオンボーディングや定期的なレビューと並行して (alongside) 行うことができる。	ポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかるインパクト分析は既存の与信プロセスと概ね並行したタイムラインで実施している。
ポジティブインパクトの分析は、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の場合、赤道原則は、広く認められたリスクマネジメント基準を提供している)。	分析に際しては、インパクトトレーダーをはじめとする UNEP FI のツールのほか、著名な ESG 外部評価機関によるマテリアリティマップ等を活用している。

なお、評価室では筑邦銀行によるポジティブ・インパクト・ファイナンスの実施・モニタリング体制についてヒアリングにより確認している。

3) 透明性 (TRANSPARENCY)

PIF 原則	評価室による確認結果
PIF の提供主体は、以下にかかる透明性の確保と情報開示が求められる。 ・ポジティブインパクトと考えられる活動、プロジェクト、プログラム及び/又は資金調達主体について意図されたポジティブインパクトについて (原則 1 に関連) ・インパクトの適格性を判断し、かつモニタリングと評価を行うために確立されたプロセスについて (原則 2 に関連) ・ファイナンスした活動、プロジェクト、プログラムおよび/または投融資先の事業主体が実現したインパクトについて (原則 4 に関連)	本評価書の開示により透明性が確保される。 また事業主体が達成するインパクトについては、貸付人に対してその進捗が開示される予定である。一般に対しては、借入人の Web サイトや広報誌、採用ページ等で現状開示している項目については今後も継続して開示される予定とのことである。
金融商品を通じて提供される資金の用途、およびそれらが意図するポジティブな貢献は、関連文書において明確	資金用途は本評価書冒頭にて示している通り、土地建物取得資金である。資金は借入人の事業のために必要な費用等に充



<p>に提示されるべきである。</p>	<p>当される。本ファイナンスが意図するポジティブインパクトは、Part I .2-2 記載の通り。</p>
<p>原則は、どの手法、および KPIs でポジティブインパクトを特定、分析、承認するかをあらかじめ定めるものではなく、分析の枠組みとその結論について、透明性と開示を要請するのみである。資金提供機関は、それぞれの企業文化やビジネス戦略に合わせて、各々のペースで、柔軟にアプローチを発展させていく必要がある。これに関わらず、ポジティブインパクト金融のフレームワーク及び実行されるポジティブ・インパクト・ファイナンスは、第三者によって評価してもよい。</p>	<p>SBI 新生銀行は、自社のコーポレートカルチャーやビジネス戦略を踏まえて分析手法等を定めている。また、本評価書の開示により、透明性と開示を確保している。</p>
<p>各事業体は、ポジティブインパクト活動及びビジネスについて、定期的に報告することが推奨される。事業体が、サステナビリティ課題に関してすでに利用している報告枠組みを、この趣旨で用いることも可能である。</p>	<p>ポジティブ・インパクト・ファイナンス確認書にて、少なくとも年に1回以上定期的に、また例外的な事業が発生した場合にレポートが行われることとなっている。</p>

4) 評価 (ASSESSMENT)

PIF 原則	評価室による確認結果
<p>事業主体（銀行、投資家など）が提供するポジティブ・インパクト・ファイナンスは、実現されるインパクトに基づいて評価されるべきである。</p>	<p>評価対象案件について特定されたコア・インパクトについては、PIF モデルフレームワークに沿った評価を実施している。またファイナンス全体についての、PIF 原則が例示する観点による評価は Part I 2-2 及び表 1 の通り。</p>
<p>ポジティブ・インパクト・ファイナンスの評価は、例えば内部モニタリング及び評価の目的で、社内で行うことができる。また、認証及び/又は格付のために、資質のある第三者（例：監査会社、調査会社、格付機関）が行うこともできる。</p>	<p>評価対象案件については、一次的なコア・インパクトの特定及び KPI 設定を含むモニタリング案の作成を、営業部店及びサステナブルインパクト推進部（企画・営業推進担当）が実施し、かかる内容の適切性の確認及びインパクトの評価を、社内ですべての独立性を確保したサステナブルインパクト評価室が行っている。</p> <p>こうしたポジティブ・インパクト・ファイナンスの評価について、筑邦銀行は第三者である SBI 新生銀行に評価を依頼している。</p>
<p>原則 2 に関して、ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実施は金融機関の既存のビジネスプロセスにおけるインパクト分析の統合に依存する。ポジティブインパクトを特定、分析し、管理するこれらのプロセスは、監査会社などの適格な第三者による認証を通じて、外部評価の対象とすることも可能である。</p>	<p>SBI 新生銀行の営業部店は、与信審査プロセスの一環として借入人のインパクト分析を実施している。</p>



表1：PIF 原則が例示するポジティブ・インパクト・ファイナンスの評価基準

	PIF 原則が例示する観点	評価内容
多様さ	多様なポジティブインパクトがもたらされるか	「住居（サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質）」「生計（雇用）」「健康と安全」「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」等、多様なポジティブインパクトが見込まれる。
大きさ	大きなインパクトがもたらされるか	借入人の事業規模に鑑みると、大きなインパクトが期待される。
資本効率性	投下資本に対して大きなインパクトがもたらされるか	本ファイナンスは特定のプロジェクトに紐づいたものではあるものの、本ファイナンスに関する資本効率性の評価は困難である。
民間資金の活用度合い	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	民間企業の事業活動を評価するものであり、当該観点での分析はそぐわないことから評価は行わない。
追加性	追加的なインパクトがもたらされるか	ポジティブインパクトが見込まれる戸建分譲事業では、良質な住宅を手頃な価格で販売するだけでなく、住宅の販売・引渡し後の長期的なアフターフォロー（最長 20 年間）が顧客の住みやすさや満足度の向上に繋がると考えている。また、顧客要請に 100% 対応することに加え、14 日以内の迅速な対応を目標としてこれを継続的に実行しようとしていることから、活動の追加性・貢献性も認められると考えられる。

Part II：PIF 原則への適合性についての結論

評価室は、対象案件にはポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性が認められるとともに、評価対象のファイナンスが PIF 原則に沿って組成・実行されており同原則への適合性が認められるものであると判断した。

本評価の最終結論

評価室は、評価対象のファイナンスの組成・実行にあたってはインパクトの特定・評価を含め、PIF モデルフレームワークが例示する事項も採用しながらインパクトの特定・評価等がなされており、その結果対象案件にはポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性が認められるとともに、ファイナンスは PIF 原則に沿って組成・実行されており PIF 原則への適合性が認められるものであると判断した。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 本資料は、評価対象案件についてポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性を評価することを目的としています。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、株式会社よかタウン（以下、「借入人」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行はその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断でポジティブインパクト金融原則等への適合性に関する評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社 SBI 新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室