

2024年12月27日

お客さまのサステナビリティ経営をサポートします！

『京都中信ポジティブインパクトファイナンス』の契約締結について



京都中央信用金庫（理事長 白波瀬 誠）は、お客さまのサステナビリティ経営を支援する一環として、株式会社DreamTown（代表取締役 水戸 直樹様、本社 京都市下京区）向けに「京都中信ポジティブインパクトファイナンス」を実行しましたので、下記の通り、お知らせいたします。

ポジティブインパクトファイナンスは、企業活動が環境・社会・経済に与える影響（インパクト）を包括的に分析・評価し、ポジティブな影響の増大とネガティブな影響の低減に向けた取り組みを金融面にてサポートする金融手法です。お客さまのSDGs・ESGに関する取り組みや本業との関連性等を当金庫が分析・評価し、お客さまのKPI（目標）設定やその進捗管理をサポートします。なお、個別案件毎に当金庫が実施する評価および本制度のフレームワークが国連環境計画・金融イニシアチブ（UNEP FI）※1が公表する「ポジティブ・インパクト金融原則」※2に適合していることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得しています。

株式会社DreamTownは株式会社ドリームホームのグループ会社として戸建住宅の新築・リフォームなどの建築業を担っており、住宅建設におけるZEH水準の断熱性能や省エネ性能の向上に組みながら環境負荷の低減を図るとともに、環境・社会・ガバナンス（ESG）並びにSDGsの各ゴールに対して、事業活動を通じた貢献を果たしていくことを目指しています。

当金庫は、今後もお客さまのサステナビリティ経営および企業価値向上への貢献を目指すとともに、地域社会のパートナーとして、社会・環境課題の解決に資する取り組みを一層推進し、持続可能な地域社会の実現に貢献してまいります。

※1 国連環境計画の資源・市場部門のグループの一つ。スイスのジュネーブに拠点を置く。

※2 SDGsの達成に向け、金融機関が積極的な投融資を行うための原則として、2017年に策定されたもの。

記

1. 京都中信ポジティブインパクトファイナンスの取組概要（敬称略）

借入人	株式会社DreamTown
代表者	代表取締役 水戸 直樹
所在地	京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町26番地1 朝日生命京都第2ビル7階
事業内容	不動産業
資金使途	運転資金
融資金額	100百万円
融資期間	3年
実行日	2024年12月27日



左：株式会社ドリームホーム 代表取締役 中川 友二様
中：株式会社DreamTown 代表取締役 水戸 直樹様
右：当金庫 常務理事 高瀬 泰治

以上

株式会社DreamTown
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2024 年 12 月 27 日

京都中央信用金庫

京都中央信用金庫は、株式会社DreamTown（以下、「DreamTown」）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り、DreamTownの企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響およびネガティブな影響）を分析・評価した。

分析・評価にあたっては、株式会社日本格付研究所（JCR）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」および ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）にもと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※に対するファイナンスに適用している。

※ 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ならびに会社法の定義する大会社以外の企業。

今回実施のポジティブインパクトファイナンスの概要

借入人	株式会社DreamTown
金額	100,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	3 年 0 カ月

目次

1. 事業概要	3
(1)企業概要.....	3
(2)沿革.....	5
(3)経営理念および各種方針	6
(4)事業内容.....	9
(5)地域課題との関連	10
2. サステナビリティ活動	12
(1)社会面での活動	12
(2)社会経済面での活動	16
(3)自然環境面での活動	16
3. インパクトの特定	19
(1)UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定.....	19
(2)特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	20
4. KPI の設定	23
(1)社会面	23
(2)社会面・社会経済面	24
(3)社会面・自然環境面	25
(4)自然環境面	25
5. モニタリング	27
(1)DreamTownにおけるインパクトの管理体制.....	27
(2)京都中央信用金庫によるモニタリング	27
(3)モニタリング期間.....	27

1. 事業概要

(1) 企業概要

企業名	株式会社DreamTown
代表者名	水戸 直樹
所在地(本社)	京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町 26 番地 1 朝日生命京都第 2 ビル 7 階
設立	2008 年 10 月
資本金	1,000 万円
従業員	15 名(2024 年 9 月現在)
事業内容	建築工事業、大工工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、 鋼構造物工事業、内装仕上げ工事業
登録	宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第 9484 号 建設業 京都府知事 許可(般-6)第 42210 号 建築士事務所 株式会社 DreamTown 本社 一級建築士事務所 (04A)第 03351 号 建築士事務所 株式会社 DreamTown 丹波橋駅前店 一級建築士事務所 (02A)第 03109 号

<グループ会社>

企業名	株式会社ドリームホーム
代表取締役	中川 友二
所在地(本社)	京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町 26 番地 1 朝日生命京都第 2 ビル 7 階
設立	2012 年 3 月
資本金	1,000 万円
従業員数	91 名(2024 年 9 月現在)
事業内容	不動産仲介事業、注文住宅事業、戸建分譲事業、 中古住宅及び不動産の買取・再生販売、リフォーム事業
登録	宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第 10161 号

<ドリームグループ事業体制>

DreamTown はグループ会社の株式会社ドリームホーム(以下、「ドリームホーム」と)一体で事業を行う体制を構築しているため、本評価書では 2 社について「ドリームグループ」として整理した。

DreamTown	ドリームホーム
戸建分譲・注文建築 中古不動産の買取、販売 リフォーム 賃貸(戸建・マンション)	仲介 業務受託(DreamTownより)

(出所: DreamTownからの提供情報を基に当金庫にて作成)

<事業所一覧>

本社	京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町 26 番地 1 朝日生命京都第 2 ビル 7 階
桂店	京都市西京区上桂前田町 9-1
西大路五条店	京都市下京区中堂寺庄ノ内町 54-1
葛野大路三条店	京都市右京区山ノ内苗町 26-9
東向日町駅前店	京都府向日市寺戸町渋谷 2-14
堀川北山店	京都市北区紫竹東高縄町 61-2
西京極五条店	京都市右京区西京極郡町 95-2
長岡京店	京都府長岡京市馬場 2 丁目 6-13
洛西口駅前店	京都市西京区川島六ノ坪町 94-4
1 号線 横大路店	京都市伏見区横大路芝生 42
丹波橋駅前店	京都市中京区桃山福島他太夫西町 9-1
二条駅前店	京都市中京区西ノ京北聖町 15-1
大久保駅前店	京都府宇治市広野町西裏 65-3
吹田店	大阪府吹田市内本町 1 丁目 23-16 2F
高槻駅前店	大阪府高槻市京口町 8 番 14 号 UMEDA BLD 1F

【AVANTIAグループ】

DreamTownは京都市に本社を置く不動産会社であり、名古屋に本社を置く株式会社AVANTIA（以下、「AVANTIA」）のグループ会社である。

社名	所在地
	事業内容
株式会社AVANTIA	愛知県名古屋市中区錦二丁目 20 番 15 号 広小路クロスタワー12 階
	戸建住宅の施工・販売、マンションの企画・販売、建築工事・土木工事及び管工事等の請負、不動産仲介、リフォーム工事等
サンヨーベストホーム株式会社	愛知県名古屋市中区熱田区白鳥二丁目 10 番 1 号
	名古屋市内を中心とした分譲マンションの企画・販売
株式会社巨勢工務店	兵庫県西宮市生瀬町一丁目 22 番 12 号
	公共・民間の建築工事、土木工事等の請負
ジェイテクノ株式会社	愛知県名古屋市中区天白区井の森町 163 番地
	公共・民間の建築工事、土木工事、管工事等の請負
株式会社宇戸平工務店	三重県津市久居寺町 1232 番地の 26
	公共・民間の建築工事等の請負
五朋建設株式会社	静岡県静岡市駿河区曲金二丁目 8 番 39 号
	静岡市を中心とした戸建住宅の施工、販売
株式会社サンヨー不動産	愛知県名古屋市中川区中島新町三丁目 201 番地の 1
	リフォーム、不動産仲介、中古再販（リノベーション）

社名	所在地
	事業内容
株式会社プラスワン	三重県津市洪見町 410 番地 9
	リフォーム、不動産仲介、不動産売買
株式会社アバンティア不動産	愛知県名古屋市緑区潮見が丘二丁目 3 番地
	不動産の売買、仲介等
株式会社ネクストライフデザイン	福岡県福岡市城南区長尾四丁目 18 番 9 号
	戸建住宅の設計・施工・販売
株式会社プロバンクホーム	東京都新宿区西新宿八丁目 1 番 1 号アゼリアビル 6 階
	戸建住宅の施工・販売、不動産の売買、仲介他
株式会社DreamTown	京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町 26 番地 1
	朝日生命京都第 2 ビル 7 階
	建築工事業、大工工事業、屋根工事業、タイル・れんが・ブロック工事業、鋼構造物工事業、内装仕上げ工事業
株式会社ドリームホーム	京都市下京区四条通油小路西入藤本寄町 26 番地 1
	朝日生命京都第 2 ビル 7 階
	不動産仲介事業、注文住宅事業、戸建分譲事業、中古住宅及び不動産の買取・再生販売、リフォーム事業

(出所: (株)AVANTIA の HP および DreamTown から提供された情報に基づき当金庫にて作成)

(2)沿革

2008 年 10 月	ドリームホーム〔現: (株) DreamTown〕を京都市西京区に創業
2010 年 12 月	京都府から経営革新企業として承認を受ける(2 も第 529 号 2010 年 12 月 14 日)
2012 年 3 月	京都市右京区に(株)ドリーム住宅設計〔現: (株)ドリームホーム〕をグループ会社として設立
2013 年 4 月	京都市下京区に西大路五条店を開設
2014 年 3 月	グループ内企業を再編し、仲介事業部門の(株)ドリームホームと買取・販売事業専門の(株) DreamTown を編成
2015 年 1 月	京都市右京区に葛野大路三条店を開設
2015 年 9 月	京都市中京区に西丸太町店を開設
2017 年 1 月	京都府向日市に東向日駅前店を開設
2017 年 9 月	京都市北区に堀川北山店を開設
2018 年 3 月	京都市右京区に西京極五条店を開設
2018 年 6 月	京都府長岡京市に長岡京店を開設
2018 年 9 月	京都市南区に南葛野大路店を開設
2019 年 1 月	京都市西京区に洛西口駅前店を開設

2019 年 8 月	京都市伏見区に 1 号線横大路店・丹波橋駅前店を同時開設
2020 年 3 月	京都市中京区に二条駅前店を開設
2020 年 10 月	京都市北区に北山駅前店を開設
2021 年 3 月	AVANTIAグループと資本業務提携を締結
2021 年 9 月	西丸太町店・二条駅前店を統合して二条駅前店へ
2021 年 9 月	北山駅前店・堀川北山店を統合して堀川北山店へ
2021 年 9 月	宇治市に大久保駅前店を開設
2022 年 5 月	大阪府吹田市に吹田店を開設
2024 年 2 月	大阪府高槻市に高槻駅前店を開設

（出所：DreamTownから提供された情報に基づき当金庫にて作成）

(3)経営理念および各種方針

①経営理念

DreamTown はAVANTIAのグループ会社であることから、AVANTIA グループの企業行動方針に沿って活動している。

<AVANTIAグループ企業行動方針>

AVANTIAは、愛知県名古屋市に本社を置くハウスメーカーであり、地盤である東海圏を中心とし、首都圏、関西圏、九州など日本の各地域に展開している。

経営理念として、「時代の変化に適応し社会に愛され必要とされる企業を目指す」という企業理念と、「お客様に喜びと感動を生む不動産商品・サービスの提供」というミッションを掲げる。また、下記の「AVANTIAグループ企業行動方針」を制定し、グループ各社の役員および社員の一人ひとりが企業人として行動する際に基準とすべき行動方針を定めている。

「AVANTIAグループ企業行動方針」

1 お客様との関係

AVANTIAグループは、「お客様に喜びと感動を生む不動産商品・サービスを提供する」をミッションとして掲げる企業グループです。

グループ各社の役員および社員は、常に感謝の心を持ってお客さまに接し、十分なコミュニケーションを保つなか、お客様のニーズや課題に対して、グループ総力を結集し最適な提案とサービスの提供に努めます。また、その責任の重みを十分に自覚し、業務に直接・間接に関連する法令、ルール、規程の遵守はもとより、常により高いレベルの倫理観を持って行動するよう努めます。

2 株主、投資家との関係

AVANTIAグループ各社の役員および社員は、常に付加価値の高い、適正かつ効率的な業務遂行により企業価値の向上に努めます。また、IR 活動はじめ積極的な広報活動を通じて広く社会とのコミュニケーションを図り、株主、投資家の皆さまに会社の経営状況と企業活動についての正しい評価と理解を得る

よう、適正な会計情報を含む、会社情報を適時・適正に開示して、透明度の高い経営に努めます。

3 お取引先との関係

AVANTIAグループは、多くの協力企業や取引先に支えられて事業運営が成り立ち、ミッション実現のために一層強固な関係を構築していかなければなりません。

グループ各社の役員および社員は、大切なビジネスパートナーである協力企業や取引先に対し、互いの立場を尊重しつつ、公正で自由な競争を通じ、常に技術レベルの向上に努め、より高い品質のサービスをお客さまに提供できるよう努めます。

4 地域、社会との関係

AVANTIAグループ各社の役員および社員は、それぞれの地域の文化と慣習を尊重し、地域の環境問題に高い意識を持ち、地域に貢献できるよう努めます。また、「良き企業市民」の一員として、市民社会の秩序や安全を脅かす反社会的団体／勢力には常に毅然とした態度で対応し、その脅威には屈しません。

5 社員との関係

AVANTIAグループ各社の役員および社員は、差別のない客観的で公正な雇用、異動、人事考課を行い、相互理解と相互信頼に基づき多様な個性と価値観を受容できる企業グループを目指し、自己研鑽と自己改革に努めます。また、高い倫理観を持ち創造性に優れた専門性を有する人材を積極的に育成して、活力ある企業風土を醸成するよう努めます。

6 経営トップの責務

AVANTIAグループ各社の経営責任者は、この行動指針の精神の実現が自らの役割であることを認識し、率先垂範の上、社内に徹底するとともに、関係先等に周知させます。また、社内外の声を常に把握し、透明性と実効性のあるコーポレートガバナンスの整備を行うとともに、企業倫理の徹底を図ります。万一、本行動指針に反するような事態が発生したときには、経営責任者自らが問題解決にあたることとし、原因究明、再発防止、情報公開に努めるとともに、権限と責任を明確にした上で、自らを含めて厳正に対処します。

AVANTIAの経営理念である【時代の変化に適応し社会に愛され必要とされる企業を目指す】に基づき、

1. 私たちの活動がすべての方々から共感され、その活動が世の中に波及できる会社をめざす。
2. お客様、地域社会、仲間の幸せを実現するために、自利利他の精神で、多様な価値観を認め合い、革新的な会社であること。
3. 常識にとらわれず、変化を享受し、常にチャレンジし続ける会社であること。

この3点をDreamTown、ドリームホームの本質とし、企業価値の向上にむけ全社員一丸となって企業活動に邁進している。

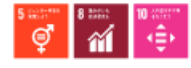
＜サステナビリティ方針＞

【AVANTIAグループのサステナビリティ経営】

●基本的な考え方

サステナビリティに対する基本的な考え方
AVANTIAグループは、「時代の変化に適応し、社会に愛され必要とされる企業を目指す」を経営理念として、戸建住宅を中心とする様々な不動産ニーズを解決する企業集団を目指して事業に取り組んでいます。 世の中に多くの社会・環境課題が山積する中、AVANTIAグループは、環境・社会・ガバナンス(ESG)並びにSDGsの各ゴールに対して事業活動を通じて貢献していくサステナビリティ経営を推し進めていきます。特に、環境面では、住宅の断熱性能や省エネ性能を向上させた「AVANTIA 01」の普及により環境負荷低減を図り、自然災害の頻発化・激甚化の要因とされる気候変動に対応する環境経営を推し進めます。 AVANTIAグループは、事業活動を通じて社会・環境課題の解決に貢献し、その成果として企業価値の最大化を図っていきます。

●ガバナンス

ガバナンス			
当社グループは、あらゆるステークホルダーに対して公明・公正かつ迅速で適切な意思決定を行い、事業の継続と持続的な企業価値向上を図っていくために、コーポレート・ガバナンスの強化・充実に努めています。 「マテリアリティ」においては、KPI(指標と目標)を設定しており、今後、取締役会への定期的な進捗報告を行うことによって、当社グループのサステナビリティへの取り組み状況に関する評価・管理を行うとともに、経営計画や事業活動に反映させていく方針です。また、経営環境等の変化を見据えながら、「マテリアリティ」の定期的な見直しを図り、サステナビリティ経営を常に的確な方向へと導く取り組みに努めていきます。			
■ AVANTIAグループにおけるマテリアリティと主なKPI(指標と目標)			
大分類	マテリアリティ	主なKPI	対応するSDGs
E 「AVANTIA 01」を核とした住宅づくりによる「環境」へ	低炭素への貢献	●「AVANTIA 01」で供給100%を目指す水準 ・2025年の低炭素住宅の認定基準の省エネ基準と同等以上の断熱性能確保 ・省エネ基準に比べて一次エネルギー消費量がマイナス20%以上	
	環境住宅の展開	●2030年における節水節電設備の設置率(対住宅供給数)100% ●2030年におけるエネルギー高効率設備の設置率(対住宅供給数)100% ●世帯間被害の環境顕微鏡化(ヒートアイランド対策)	
	温室効果ガス排出削減	●2030年における売上高あたりのScope1、Scope2排出量を25%削減(2021年比) ●SBT目標を設定している企業をサプライヤーとして選定することにより、Scope3削減に取り組む ●2030年における太陽光パネル等を搭載した住宅の供給率50%	
S 「社会」への取り組み	従業員の能力発揮	●2023年における管理職向け研修実施率100% ●以降も毎年実施率を維持	
	女性活躍推進に向けた取り組み	●2025年における女性管理職比率20%以上	
	働き方改革	●重大労災発生件数毎年0件	
G 「ガバナンス」への取り組み	コーポレート・ガバナンス体制の強化	●取締役会の実効性向上に向けた課題の抽出と対応方針の明確化 ●「グループ経営会議」の定例化によるグループガバナンス体制の強化	
	コンプライアンス(法令遵守)の徹底	●偶発に関連した罰金・課徴金・和解金等の発生件数毎年0件	

●戦略

戦略
当社グループは、事業活動を通じたサステナビリティへの貢献を基本姿勢とし、重要な課題である「マテリアリティ」を設定し、追求することで、ESG活動を推進しています。これにより、気候変動への対応や人的資本・多様性への取り組みなど、喫緊の課題に対処していきます。
1) 気候変動への対応 「AVANTIA 01」を中心とした住宅づくりを通じて、「低炭素の推進」「環境住宅の展開」「温室効果ガス排出の削減」など、気候変動への対応を重要視し取り組んでいます。 また、当社のScope1及びScope2における二酸化炭素排出量については、定期的なモニタリングと削減に資する取り組みを続けています。
2) 人的資本・多様性への取り組み 「従業員の能力向上」「女性活躍推進」「働き方改革」など、人的資本と多様性に焦点を当て、取り組んでいます。 また、当社グループは、長期ビジョン(社会性ビジョン)である「お客様・地域・社会に寄り添いあらゆる不動産ニーズを解決する企業集団となる」を実現するために、その原動力となる多様な人材の採用・育成を重視し、人的資本の強化を図ります。このために「人材育成方針」「社内環境整備方針」「健康経営方針」を策定し、その追求を推し進めてまいります。 ⇒ 具体的の方針等の内容はP33-34をご覧ください。

●リスク管理

リスク管理
当社グループでは、全社的なリスク管理に係る体制等の整備・強化のため、「コンプライアンス・リスク管理室」を設置するとともに、代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス・リスク管理委員会」を定期開催しています。両組織は、コンプライアンス（法令遵守）の徹底や、先を見越したリスク管理等について、課題の調査・分析・対応を行っており、今後は、サステナビリティ経営の本格化に伴い、サステナビリティ関連リスクについても、管理の評価・分析、対応策の審議を行い、必要に応じて対応方針等を取締役会へ報告することで、的確なリスクの把握と管理を進めてまいります。

（出所：AVANTIA 統合報告書）

DreamTownは、AVANTIAグループのサステナビリティ経営方針に則り、京都を中心として同社店舗が立地する地域の市場にマッチした商品企画や性能仕様を設定し、環境経営を推し進めている。

具体的には、建売新築住宅は、「一次エネルギー消費量等級6」「断熱等性能等級5」の省エネ性能を有する「ZEH水準の省エネ住宅」を標準仕様とし、更に建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」も取得し、快適に暮らせると評価された上質な住まいを販売しており、顧客は住宅ローン減税や国の補助金などのメリットを享受できる。

また、地震に対する建物の安全性に対し「制震ダンパー」の標準装備による耐震性能の向上や定期点検の実施による住まいのメンテナンスを促進し「家の長寿命化」をはかる制度の充実により、快適かつ安全に長く暮らせる住まいの提供をしている。

そして、空き家対策や子育てしやすい住宅を実現するため『ReDream』というブランドを立上げ、買取再販事業を積極的に展開し、地域課題にも積極的に貢献している。

(4)事業内容

①戸建住宅事業

戸建て住宅事業は売上構成 75.6%を占める主力事業である。

AVANTIAグループにおいては成長戦略として「エリア戦略」により商圈拡大によるトップラインに取組んでいる。

ドリームグループは、京都有数の住宅供給会社として成長し、京都府内に 12 店舗を構える強みを活かして地域密着型の営業に徹している。

創業から 16 年の業歴で培ったノウハウで京都特有の立地※を活かした注文、建売住宅を提供しており、大阪へも販路拡大を推し進めるべく、阪急沿線の吹田市、高槻市に出店して取組を進めている。

※同社の得意な商圈である京都市内の町屋建築に代表されるような「うなぎの寝床」と言われる土地であり、間口が狭くかつ1住宅当たりの敷地面積が小さい土地（全国 45 位。出所：社会生活統計指標—都道府県の指標—2022）のこと。同社の主要営業圏である京都市域には主に以下のような特徴がある。

- ・京都市中心部（上京区、中京区、下京区）は昔の面影が残る細長い区画で、狭小地や間口が狭く奥行きが長い土地が残っているため、京町家などの伝統的建築物の価値を理解したうえで適切に保全・活用できるように建物の設計に工夫が求められる。
- ・歴史的建造物や社寺仏閣、歴史的遺跡が多く、景観保全区域、高さ制限などの建築規制への対応や建築予定地の埋蔵文化財調査への対応が必要となる。

- ・市郊外では、三方を山に囲まれ、風致地区が多い。山地は傾斜地が多いため、土地造成や地盤補強を適切に行う必要がある。
- ・京都盆地の地下に豊富に湧く地下水への対策として地下室の施行や基礎工事が重要となる。

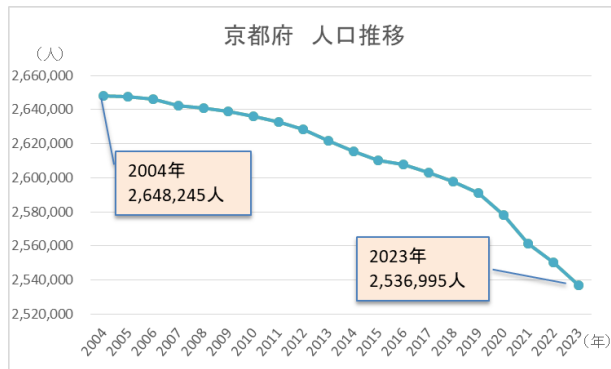
②中古不動産流通事業

京都府内の中古住宅、中古マンションをリノベーションして再販する事業を展開しており、断熱、省エネ建材、機器を取り入れたフルリノベーションにより付加価値をつけて販売している。

(5)地域課題との関連

●少子高齢化と人口減少

京都府の人口は2004年の2,648,245人から、20年後の2023年は2,536,995人と111,250人減少した。年齢別でみると、昭和45年では15歳未満484,024人、65歳以上177,987人から、令和2年では15歳未満294,399人、65歳以上756,404人と、15歳未満が約4割減少しているのに対し、65歳以上は約4倍に増加している。



(出所:令和4年京都府統計書)

年齢別人口比較

単位:人

年齢	昭和45年	令和2年
総数	2,250,087	2,578,087
0～14歳	484,024	294,399
15～64歳	1,588,076	1,527,284
65歳以上	177,987	756,404

※いずれも10月1日現在

(出所:総務省統計局(国勢調査))

●京都府の地価の状況

京都府域における住宅地の対前年平均変動率は前年の0.5%から1.1%へ上昇幅が拡大した。上昇地点数は前年の127地点から145地点に増加し、横ばいの地点数は前年の49地点から39地点へ、下落地点数は前年の102地点から93地点に減少した。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大などにより、令和2年から令和4年までは下落傾向が続いたが、コロナ禍の収束に伴い昨年は再び上昇傾向に転じ、本年は上昇幅が拡大している。

(出所:京都府「令和6年京都府地価調査の特徴」)

●住宅投資の状況

過去 5 年の京都府および京都市の新設住宅戸数の推移をみると、京都府・京都市ともに 2021 年をピークとしており、直近 2 年において京都府は減少傾向が続き、京都市は 2023 年に微増となっている。

京都府・京都市の新設住宅戸数

単位：戸

	京都府	京都市
2019 年	15,051	9,904
2020 年	15,707	9,284
2021 年	16,286	10,495
2022 年	15,416	9,716
2023 年	14,765	9,753

(出所：京都府統計ナビ、京都市統計ポータル、政府統計の総合窓口の住宅着工統計データを基に当金庫にて作成)

●空き家の状況

DreamTown の主な商圈である京都の空き家の状況について、2018 年(平成 30 年)および 2023 年(令和 5 年)の「住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計」によると、京都府では 2018 年から 2023 年で空き家数が増加し空き家率も上昇しており、京都市では空家数・空き家率ともに微減となっている。

	2018 年		2023 年	
	空き家数(戸)	空家率	空き家数(戸)	空家率
京都府	171,800	12.8%	180,400	13.1%
京都市	106,000	12.9%	105,300	12.5%

●災害対策技術の向上

京都府では「京都府建築物耐震改修促進計画」において 2020 年の京都府の住宅の耐震化率を約 88%と推計しており、耐震化を含めた減災に関する幅広い対策を施された住宅(減災化住宅)率を 2025 年度に 97%、そのうち住宅の耐震化率を 2025 年度に 95%とすると目標設定している。

京都市でも「京都市建築物耐震改修促進計画」において、住宅の耐震化率を 2020 年度 90%から 2025 年度には 95%とする目標を設定している。

2. サステナビリティ活動

(1) 社会面での活動

① 住宅供給、街並み

<AVANTIAグループのサステナビリティ>

「一次エネルギー消費量最高等級6」「断熱等性能最高等級5」「耐震最高等級3」等住宅性能表示制度で最高等級を取得し、更に建築物省エネルギー性能表示制度「BELS」も取得し、快適に暮らせると評価された上質な住まいを標準仕様としている。顧客は住宅ローン減税や国の補助金などのメリットを享受できる。

DreamTownはZEH水準の省エネ住宅で作られた建売住宅「ドリームタウンシリーズ」にて快適に暮らせる安心安全の家を顧客の求めやすい価格で提供している。

● ライフスタイル提案型プラン

DreamTownは、顧客のライフプランに寄り沿った多様性のある空間設計の提案を行い、安心安全な住宅の安定供給に取り組んでいく。

同社が推進するZEH水準の省エネ住宅は、機能的な間取りや先進的なデザインスタイルによって、空間づくりの幅を広げ、顧客のライフプランに寄り沿ったより豊かな暮らしを提供し、顧客は快適な住環境を享受することができる。

● 安全性の確保

・街並みへの配慮

DreamTownは、夜間照明(人感センサーライト)による防犯性能とデザイン性を両立した住宅コミュニティづくりを推進し、街並みや外部環境にも配慮する。

・住宅の品質管理

新築住宅の中間検査・引渡検査の自社内検査と顧客立会の元施主検査を実施しており、高品質の新築住宅の供給による健康的で安心した住環境の提供を通して社会に貢献していく。

また、中古住宅のリフォームを軸とした買取再販事業を『ReDream』という商品名でブランド化し新規事業として取り組みを開始しており、既存住宅を再生、再活用する事で地域の再開発と空家問題への対策につなげていく。

● 健康を生む仕様

DreamTownは、住宅の高い断熱性能で家族の健康と衛生的な住環境の維持にも注力していく。

先述の通り、同社のZEH水準の省エネ住宅は、高い断熱等性能と高い一次エネルギー消費量等級を標準仕様としており、同社の住宅は、健康の大敵である急激な温度変化や結露を、高い断熱性能で抑制する。

② 人材活用、人材育成

● 女性活躍推進に向けた取り組み

DreamTownは、ワークライフバランスの取り組みとして育児休業からの復帰支援や育児時短勤務の延長など仕事と育児の両立支援を行い、女性が安心して働ける環境づくりを推進してきた。

今後はさらに、ライフステージの変化に応じ性別に関係なく多様な人材が能力を発揮できる場を広げ、働きがいを感じながら活躍できる職場づくりの実現に向けて取り組んでいく方針である。

DreamTown 男性 9 名 女性 6 名 合計 15 名、ドリームホーム 男性 48 名 女性 43 名 合計 91 名

2 社における女性従業員比率 46.7%

DreamTown、ドリームホームの女性登用実績：役員及び管理職に占める女性の割合 10.20% (49 名中 5 名) (2024 年 9 月期)

●多様な人材活用

ドリームグループのシニア世代・外国人の雇用実績 (2024 年 9 月期)

- ・シニア世代雇用 延長雇用対象者 1 名
- ・外国人雇用 在留外国人雇用 1 名

シニア世代の延長雇用制度はあるものの従業員の平均年齢が 28.7 歳と非常に若いため、延長雇用対象者は 1 人となっている。

DreamTown では年齢や民族・人種、障がいの有無などに関係なく多様な人材を雇用し、社員が能力を発揮して働きがいを感じながら活躍できる職場づくりの実現に向けて取り組みを進めていく方針である。

●育児・介護支援などの取り組み

・ドリームグループの育児休業取得数 (男女別)

対象者 女性 3 名、男性 0 名、合計 3 名

取得者 女性 3 名、男性 0 名、合計 3 名 (2024 年 9 月期)

直近では対象者が女性のみであったため男性の育児休業取得者はゼロとなっているが、同グループでは性別を問わず、男性の育児休業取得も可能な体制をとっている。

●従業員の能力発揮

DreamTown は、従業員の能力開発に努め、個々の適性を重視した人材配置ができるように、階層別研修、公正な人事評価報酬制度の実施に取り組んでいく。特に、管理者向けの研修に力を入れて取り組み、従業員が能力を発揮できる労働環境の整備に注力していく。

【資格取得状況 (ドリームグループ実績)】

資格	取得者数・在籍者数	資格取得支援
宅地建物取引主任者	2024 年 10 月末時点 23 名在籍	・資格取得の為のテキスト費用を会社が負担。 ・就業時間内に学習時間あり。 ・試験合格後、資格登録時にお祝い金 10 万円支給。
宅地建物取引士試験	2022 年 8 名合格 2023 年 11 名合格	
建築士資格	一級建築士 3 名保有 二級建築士 5 名保有 (うち同社在職中の資格取得 2 名)	・受検費用を会社が負担。 ・試験合格後、資格登録時にお祝い金 10 万円支給。

【教育研修の状況(ドリームグループ実績)】

新入社員研修	・ビジネスマナー ・会社、組織について
ステップアップ研修	・入社後 3 カ月間の振り返り
フォロー研修	・1 年間の振り返り ・新人指導の仕方 ・キャリアプランのブラッシュアップ
管理職研修	・人財育成、マネジメント研修
その他	・ロールプレイング(月 2 回) ・職種ごとの定期的な勉強会 ・育成支援ツール「レコブック」の活用(入社 1 年) 成長とセルフマネジメント力を身に付け、スムーズに仕事や職場環境に慣れるための Web ツール ・スタンプラリー、ドリームキャッチャー OJTを推進するためのツールや企画を充実させ、雇用の安定、離職率の低下を図っている。

ドリームグループでは初の独自研修として、2024 年 11 月 11 日に管理職対象に外部講師を招き『人財育成研修』を実施した。次回は 2025 年 5 月に『マネジメント・リーダーシップ』を題材に実施予定である。

AVANTIA との合同研修は新卒および 2 年目社員を中心に年 2 回程度開催しているが、ドリームグループ単独の研修体系整備を進めており、『人財育成研修』はこのプロジェクトの第 1 弾という位置付けである。

〔階層別研修〕

以下の内容が新規で今後立ち上がっていく予定である。

・管理職層 ⇒ 年 2 回外部講師研修＋年 2 回フォローアップ研修 合計年 4 回開催

『マネジメント』『人財育成』『チームビルディング』『事業企画』

『店舗運営(労務管理・損益管理等)』といった題材

・一般職層 ⇒ 年 2 回外部講師研修＋年 2 回フォローアップ研修 合計年 4 回開催

『キャリアプラン』『セルフマネジメント』『ビジネスマナー』

『コミュニケーション』『チームワーク向上』といった題材

上記のほか、別途 E-ラーニングによるビジネススキルアップや一般教養の自習コンテンツも展開予定。

【メンター制度】

同部署・支店の先輩をメンターとして選定し、会社生活全般にわたる疑問や悩みの解消を促し、組織人としての成長を支援する。

③従業員の健康および生活の安定

●賃金

同社の平均給与は同規模同年齢水準の平均給与(出所:令和5年賃金構造基本統計調査)を上回る水準にある。事務職を対象に前年実績を踏まえて昇給の実績があり、2025年4月以降も物価動向や経済環境を勘案した昇給実施を目指している。

●福利厚生

- ・支給手当:役職手当・資格手当・車両手当・家賃補助手当・慶弔手当
- ・社員表彰【Dream AWARD】

会社から社員一人一人に日頃の感謝を伝えて労う場であり、賞金支給によるインセンティブを持たせているほか、日頃切磋琢磨している社員が互いに評価しあう場と位置付けられている。

●ワークライフバランスの推進

同社は電子契約の導入等、DX化推進による業務効率化により、働き方改革・労働災害事故の撲滅を目指していく。

月次のシフト管理により、有給取得予定の進捗管理が全社情報の集約により管理されていて、従業員の年間5日の有給取得は100%クリアしているのはもちろんのこと、2023年の有給取得日数は11.5日となっている。

一人当たり時間外労働(月間)は2023年9月期 13時間40分、2024年9月期 11時間12分となっており、ノー残業デーは月2回、定時退社をする日という位置付けで営業社員対象に実施している。(事務職についてはほとんど残業発生していないため制度対象外)。営業社員各自が月初に提出するシフトにて各自のノー残業デーを2回申請し、100%取得を実施することでメリハリをつけた勤務をすることで残業の削減を図っている。また、店舗営業時間を1時間短縮し、ワークライフバランスの向上の施策も進めている。

●従業員の健康

- ・健康診断の受診率100%(2024年9月期)
- ・メンタルヘルスチェックを目的としたウェルビーイングサーベイを毎月実施。
- ・不調の兆候がある従業員へのケアサポート面談を実施。

④安全管理、法令順守

●有事における事業継続計画の策定状況

AVANTIAのBCPプランに基づき事業継続計画を運用している。

●労働安全

- ・2024年度 重大労災事故0件(3年連続)、労災事故3件(勤務中の転倒、通勤時の転倒等の軽微なもの)
- ・建築現場においては、軽微なものも含め労災事故ゼロを継続中であり、今後取り組みを継続していく。技術系の執行役員が主体となって各現場の現場責任者と打合せを随時行い調整している。現場の数も多

くすべての現場の状況把握のためにデジタル管理システムの導入も検討している。

・安全運転管理者の登録を事業所ごとに実施、年一回の管理者講習は 100%受講させている。

●法令遵守、情報管理

・DreamTownはガバナンス整備や腐敗防止への取組みとして、これまで以上に法令遵守を徹底する。

・AVANTIA 常勤監査役および外部弁護士事務所が通報窓口となっている AVANTIA グループのホットラインを活用した内部通報制度を運用している。

DreamTown 管理部は AVANTIA 内部監査室による内部統制監査を毎年受審し、各店舗も毎年 2～4 店舗がピックアップされ同監査を受審、役員等経営層、AVANTIA に結果を報告する体制をとっている。

・業務管理システム・人事管理システムの導入を進め、従業員への会社契約の通信機器 (iPhone、Pad) と業務用パソコンの配布を完了、業務のデジタル化を推進している。

・情報漏洩防止対策として、社内連絡 (LINEWORKS) の外部漏洩対策、無線 Wifi のアクセス制限などのサイバーセキュリティ強化、店舗セキュリティ機器の導入等の対策を実施している。

⑤社会貢献

DreamTownは、地域に生活する子どもの安全確保のため、子ども 110 番の家活動に参加、飛び出し看板の寄贈の地域貢献活動を実施している。

(2)社会経済面での活動

①地元事業者とのつながり

DreamTownは京都固有の土地形状についてノウハウのある地元建設業者を発注先としており、経験値を同社と共有することで顧客への満足度向上に努めている。また、地域の工事店との新規取引を 2021 年以降 8 社増やし、優良住宅の供給数の増加を図るとともに、下請職の仕事量増加につなげている。

②地域の学生雇用

毎年の新卒採用活動において、地域の学生を主な対象とし、2022 年度 13 名、2023 年度 11 名、2024 年度 14 名の採用実績があり、2025 年度には、13 名の内定実績を達成している。

(3)自然環境面での活動

①廃棄物削減

●建売住宅の資材面での廃棄物削減

DreamTownは今後建売住宅の普及に注力していく。建売住宅は、資材調達をまとめて行うことができる、仕様が標準化されており余分な資材が発生しない等、資材節約や廃棄物削減の観点で優れている。

今後、同社は住宅の基礎鉄筋や電気配線のユニット化、外壁サイディングや PB(プラスターボード)のプレカット化を積極的に取り入れることにより、住宅製造の際に発生する資材の節約や、廃棄物の削減に取り組んでいく。

建設資材については、工務店経由で産業廃棄物処分を行い、マニフェスト伝票の適正運用を管理して

いる。

②緑の設計

DreamTownは緑化資材を活用し、街並みを活かしたデザインを強化していく。

③環境住宅仕様

DreamTownは環境に配慮した住宅設備の推進を積極的に行う。節水節湯設備やエネルギー高効率設備の普及促進に取り組み、顧客の生活から生じる環境面への負の影響の最小化に努める。

④低炭素、省エネ住宅

●低炭素仕様

京都は住宅用地事情や屋根形状(景観条例で切妻式にしなければいけない)など、太陽光発電に重要な日光を受ける面積の確保が難しく、ZEHが普及しにくい側面があるため、DreamTownは低炭素住宅の普及を促進していく。

低炭素住宅とは、二酸化炭素の排出を抑えるための対策がとられた、環境にやさしい住宅である。同社は低炭素住宅についての社内教育やBELS(建築物省エネルギー性能表示取得住宅)商品のラインナップの拡充等を行い、低炭素住宅普及に向けて社内体制を整備していく。同社は建売住宅の低炭素住宅化を進め、ZEH水準の住宅を供給できる建築資材を使用している。

また、同社は住宅ローン減税や各種補助金を活用し、顧客への啓蒙を通じた低炭素住宅の普及を促す。

●全邸省エネ計算・構造計算(壁量計算)の実施

DreamTownが手掛ける全ての住宅は、省エネ計算・構造計算(壁量計算)が実施される。構造物省エネルギー性能表示制度(BELS マーク)の取得、一邸ずつ一次消費エネルギー消費量計算を行い、高い断熱性能、全邸構造計算(壁量計算)の実施により、快適に暮らせると評価された上質な住宅を供給していく。

⑤温室効果ガス排出量削減

DreamTownはサプライチェーンの中でSBT目標を掲げている取引先との協働や、補助金・減税制度によるZEH水準の省エネ住宅の普及促進によって、温室効果ガス排出量削減を目指す。

プレカット木材における国産材の使用率を向上させ、森林保全と輸入材の削減によって物流時に発生するCO2排出の削減に取り組んでいるほか、建て方工事の時に使用するクレーン車は、排出ガス対策型の建設機械の使用促進や資材運搬トラックの荷下ろし中のアイドリングストップ推進するなど、CO2排出削減に取り組んでいる。

同社はAVANTIAグループサステナビリティの方針に則り住環境の排出する温室効果ガスを削減すべく、全棟「ZEH水準」相当の戸建住宅の供給を行い、持続可能な社会の実現に積極的に取り組んでいく。

AVANTIA グループ サステナビリティの基本的な考え方

AVANTIAグループは、「時代の変化に適応し、社会に愛され必要とされる企業を目指す」を経営理念として、事業活動を通じた社会・環境課題の解決に貢献します。

サステナビリティ重要課題の一つとして、住環境の排出する温室効果ガスを削減すべく、全棟「ZEH水準」相当の戸建住宅の供給を行い、持続可能な社会の実現に積極的に取り組んでまいります。

(出所:AVANTIA サステナビリティ特設サイト。URL:<https://avantia.sxsite.jp/>)

⑥生態系への影響の低減

●生活から出る水の使用量削減の取組み

DreamTownが供給する住宅は節水型トイレを標準仕様にしており、使用量を抑制する取組みを行っている。

●化学物質の適切な対応

建物の基礎下の地盤を補強する際、地盤改良工法を採用することが多く、その改良材に含まれているセメントから発生する六価クロムが溶出しないように対策を施したセメント材を使用することを標準仕様としており、固化した後に、六価クロムが土中水分と共に排出される心配が少ない工法を採用しており、同社の建物やその周辺の住宅や地域への土壤汚染防止を図っている。

既存住宅の解体工事やリフォーム工事における一部解体におけるアスベスト調査を完全実施し適切な管理と処分を実施している。

3. インパクトの特定

(1) UNEP FI のインパクト分析ツールおよび個別要因を踏まえたインパクトエリア/トピックの特定

DreamTownが行う事業活動について UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて分析を行い、同社事業について「所有または賃貸物件を伴う不動産業 (ISIC: 6810)」、「建築物の建設業 (ISIC: 4100)」、「手数料または契約ベースの不動産活動 (ISIC: 6820)」を適用し、ポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトについて抽出した。

また、上記のインパクト分析に加えて、同社のホームページ、同社からの資料提供および同社へのヒアリング等からグループ会社含めたサステナビリティに関する取り組みを分析するとともに、地域特性や業界・市場動向等の個別要因を勘案し、以下のとおりインパクトエリア/トピックを追加、削除した。

【追加・削除したインパクトエリア/トピックとその理由】

	インパクトエリア/トピック	PI/NI	理由
追加	ジェンダー平等	NI	女性社員の積極的雇用と男性社員との平等により地域社会における雇用のネガティブ・インパクトを抑制している。
	年齢差別	NI	シニア世代の延長雇用制度を整備しているため追加。
	気候の安定性	PI	同社は BELS 取得住宅など高効率住宅供給による居住者の環境改善効果に貢献しているため追加。
	水域	PI	節水型トイレの設置など環境住宅仕様により住宅購入者の節水に貢献しているため追加。
	資源強度	PI	同社は省エネルギー性能の高い ZEH 水準の住宅供給に取り組んでいるため追加。
削除	現代奴隷	NI	同社は労務管理を適切に行っており、強制労働の実態が無いため削除。
	自然災害	NI	同社は法令を遵守して事業を行っており、自然災害につながるような開発等を行っていないため削除。
	エネルギー	NI	同社事業によって、エネルギーへのアクセスが損なわれる可能性がないため削除。
	住居	NI	同社に強制退去等の実態が無いため削除。
	健康と衛生	PI	同社は健康を生む仕様の住宅を建築しているが、医療サービスへのアクセス同社事業との関連がないため削除。
	移動手段	NI	同社は交通混雑を引き起こすような建物の建築や開発を行っていないため削除。
	文化と伝統	NI	同社は建物建築時に文化財等が出土した場合は文化財保護法に基づき地元の教育委員会に届け出て現場保存を適切に行っており、文化遺産の保存と発展を損なう可能性がある開発等を行っていないため削除。
	賃金	NI	低収入・不規則収入に該当しないため削除。
	社会的保護	PI	同社は現状戸建て住居の新築・再販を主力で行っており、賃貸不動産による収入向上との関連が薄いため削除。
	法の支配	NI	同社は法令を遵守して事業を行っており、違法な開発や違法な資金の流出などの発生はないことから削除。
	インフラ	PI	同社事業はインフラに関連がないため削除。

(2) 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

上記 (1) の特定を通じて、DreamTown のインパクトエリア/トピックと同社のサステナビリティ活動の関連性は以下のとおりとなった。

インパクト カテゴリー	インパクトエリア/トピック	インパクト分析		個別要因加味後	
		PI	NI	PI	NI
社会	紛争				
	現代奴隷				削除
	児童労働				
	データプライバシー				
	自然災害				削除
	健康および安全性				
	水				
	食料				
	エネルギー				削除
	住居				削除
	健康と衛生			削除	
	教育				
	移動手段				削除
	情報				
	コネクティビティ				
	文化と伝統				削除
	ファイナンス				
	雇用				
	賃金				削除
	社会的保護			削除	
	ジェンダー平等				追加
	民族・人種平等				
	年齢差別				追加
	その他の社会的弱者				
社会経済	法の支配				削除
	市民的自由				
	セクターの多様性				
	零細・中小企業の繁栄				
	インフラ			削除	
	経済収束				
自然環境	気候の安定性			追加	
	水域			追加	
	大気				
	土壌				
	生物種				
	生息地				
	資源強度			追加	
	廃棄物				

【サステナビリティ活動とインパクトエリア/トピックの関連】

サステナビリティ活動	インパクトエリア/トピック	関連するSDGs 項目
高い断熱性で家族の健康を守る住宅の供給	PI:「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「資源強度」	
有休法定 5 日の 100%取得 有休取得平均 11.5 日(2024 年 9 月期) 月 2 回のノー残業デー100%取得 建築現場における重大労災のゼロ継続 DX 化推進による働き方改革 年一回の管理者講習の 100%実施	NI:「健康および安全性」	
全邸省エネ計算・構造計算(壁量計算)の実施など低炭素住宅の供給	PI:「エネルギー」「住居」「気候の安定性」「資源強度」	   
性別、年齢、民族、障がいの有無に関係なく働ける体制づくり	PI:「雇用」 NI:「ジェンダー平等」「民族・人種平等」「年齢差別」「その他の社会的弱者」	 
地域の学生の積極的な雇用	PI:「雇用」	 
人材育成のための各種の研修実施 (新入職員研修、ステップアップ研修、フォロー研修、管理職研修、ロープレ、職種別勉強会、育成支援ツール活用)	PI:「教育」	
各種手当の支給による社員の生活安定への取組み ・資格手当、役職手当 ・車両手当、家賃補助手当、慶弔手当	PI:「賃金」 NI:「社会的保護」	  
地域の工事店との取引増加	PI:「零細・中小企業の繁栄」	
環境住宅仕様による節水 節水型トイレ	PI:「水域」	 

サステナビリティ活動	インパクトエリア/トピック	関連するSDGs 項目
排出ガス対策型の建設機械の使用促進 トラックのアイドリングストップ推進 地盤改良工法施工時に改良材に含まれている六価クロムが溶出しないセメント材使用、六価クロムが土中水分と共に排出される心配が少ない工法の採用による水質汚染防止、土壌汚染防止 既存住宅の解体・リフォーム工事におけるアスベスト調査実施、適切な管理と処分	NI:「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任、つかう責任 14 海の豊かさを守ろう 15 陸の豊かさを守ろう
環境住宅仕様による高効率設備の普及促進 BELS4 等級取得	PI:「気候の安定性」「資源強度」	12 つくる責任、つかう責任
基礎鉄筋や電気配線のユニット化、外壁サイディングやPB(プラスターボード)のプレカット化による建築資材の節約 建売住宅の廃棄物削減 建設資材廃棄時のマニフェスト適正運用	NI:「資源強度」「廃棄物」	11 住み続けられるまちづくりを 12 つくる責任、つかう責任

4. KPI の設定

DreamTownと京都中央信用金庫は、ポジティブインパクトファイナンスにおける KPI(重要な管理指標)について以下のとおり設定した。

(1)社会面

インパクトエリア/トピック	「ジェンダー平等」	
インパクトの種類	ネガティブ・インパクトの低減	
取り組み内容	各種制度の改定により、女性活躍推進に取り組む	
設定した KPI	2028 年 9 月期におけるDreamTown・ドリームホーム全体での女性管理職比率 20%以上とする。	
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。 10.3: 差別的な法律、政策及び慣行の撤廃、並びに適切な関連法規、政策、行動の促進などを通じて、機会均等を確保し、成果の不平等を是正する。	 

インパクトエリア/トピック	「健康および安全性」	
インパクトの種類	ネガティブ・インパクトの低減	
取り組み内容	DX 化による業務効率化、労働災害事故の撲滅 働きやすい職場作り	
設定した KPI	DreamTown・ドリームホーム全体で重大労災発生件数 0 件を継続する。	
関連する SDGs	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。 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。	

インパクトエリア/トピック	「雇用」「その他の社会的弱者」
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大、ネガティブ・インパクトの低減
取り組み内容	ダイバーシティ経営を推進するための安心して働ける職場づくり
設定した KPI	DreamTown・ドリームホームにおいて 2030 年 9 月期までに国が求める障がい者雇用率を達成する。
関連する SDGs	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。 

(2)社会面・社会経済面

インパクトエリア/トピック	「住居」「零細・中小企業の繁栄」
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大
取り組み内容	・ライフスタイルに寄り添う多様性のある空間設計を実施する ・安心安全な住宅を手ごろな価格で供給する ・リノベーションによる中古住宅の再生再販事業を拡大する ・地元工事店への発注により下請職の仕事量を増加させる
設定した KPI	・DreamTown・ドリームホーム全体での戸建住宅の取扱件数について、2024 年 9 月期 286 棟を 2028 年 9 月期 311 棟、2031 年 9 月期 350 棟とする。 ・DreamTown・ドリームホーム全体での中古住宅の大規模リノベーション※取扱件数について、2024 年 9 月期 10 棟を 2028 年 9 月期 20 棟、2031 年 9 月期 50 棟とする。 ※大規模リノベーション: 内装仕上げ材のみの表面リフォームではなく構造躯体の痛みの点検や修繕まで実施するリフォーム
関連する SDGs	11.1: 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 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なる。  

(3)社会面・自然環境面

インパクトエリア/トピック	「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「資源強度」	
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大	
取り組み内容	高い断熱性で家族の健康を守る住宅の供給に取り組む	
設定した KPI	DreamTown 単体で提供する住宅について、外皮平均熱貫流率に関して「省エネ基準:UA 値 0.87 以下」より厳格な「ZEH 基準:UA 値 0.6 以下」を満たした住宅が占める割合を、2024 年 9 月期 30%から 2028 年 9 月期 100%とする。	
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。 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。	 

(4)自然環境面

インパクトエリア/トピック	「資源強度」「廃棄物」	
インパクトの種類	ネガティブ・インパクトの低減	
取り組み内容	建売住宅の普及を通じた資材節約や廃棄物削減への取り組み、基礎鉄筋のユニット化や外壁サイディング、PB のプレカット化、リユースリサイクルの取り組みを行う	
設定した KPI	DreamTown・ドリームホーム全体で注文住宅と建売住宅の基本部材(断熱材)の共通化率を 2024 年 9 月期 30%から 2028 年 9 月期 100%にする。	
関連する SDGs	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。 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。 13.1: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。 15.1:2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。	  

インパクトエリア/トピック	「エネルギー」「住居」「気候の安定性」「資源強度」
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大
取り組み内容	顧客への啓蒙、住宅ローン減税や補助金の活用、従業員教育、BELS 商品ラインナップ拡充を通じた低炭素住宅の普及を促進する 建築物省エネルギー性能表示制度を取得し、快適に暮らせると評価された上質な住まいを標準仕様とする
設定した KPI	・DreamTown(単体)の建売住宅『ドリームタウンシリーズ』の ZEH 水準の省エネ住宅※の建設について、ZEH 水準の住宅の割合を 2024 年 9 月期 30% を 2028 年 9 月期に 100%とする。 ※「断熱性能等級 5」と「一次エネルギー消費量等級 6」を同時に達成させた省エネ住宅
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。 11.1: 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 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。 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。    

以下の各項目についてはインパクトを特定しているがそれぞれに十分な取り組みを行っているため KPI を設定しない。

インパクト	KPI 設定しない理由
PI: 教育	資格取得を奨励する体制、新入・若手社員や管理職への研修など社員教育についての取り組みを十分に行っている。
PI: 賃金	資格手当、役職手当等社員の生活の安定に向けた取り組みを十分行っている。
NI: 社会的保護	育児休業制度や不調な従業員のケアなど安心して働ける制度設計が十分にできている。
NI: 民族・人種平等、年齢差別	採用や取引において民族・人種や年齢による差別的対応がないよう十分手当している。
PI: 水域	節水型トイレ等環境住宅仕様による節水に十分取り組んでいる。
NI: 気候の安定性、水域、大気、土壌、生物種、生息地	環境住宅仕様、建設機械の排気ガス抑制、六価クロムが土壌や途中水分に溶出しない環境負荷をかけないセメントの使用など環境負荷を抑える取り組みを十分に行っている。

5. モニタリング

(1) DreamTownにおけるインパクトの管理体制

DreamTownが本ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役の水戸直樹氏が最高責任者となり、同社の管理部 部長 清水俊和氏および管理部を中心として自社の事業活動とインパクトレーダーや SDGs との関連性について検討したうえで KPI を設定した。

本ファイナンスの実行後も、清水俊和氏を中心に KPI 達成に向けた活動を行い管理部が中心となり KPI の進捗管理を行っていく。

最高責任者	代表取締役 水戸 直樹
管理責任者	管理部 部長 清水俊和
担当部署	管理部

(2) 京都中央信用金庫によるモニタリング

本ファイナンスで設定した KPI の達成および達成状況については、DreamTownの担当者と京都中央信用金庫が定期的に会合の場を設けて情報共有する。情報共有については少なくとも年に1回実施するほか、日ごろの情報交換や営業活動を通じて実施する。

京都中央信用金庫は、KPI の達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京都中央信用金庫が持つネットワークから外部の資源とマッチングすることで KPI の達成をサポートする。

(3) モニタリング期間

以下のとおりとする。

モニタリング期間	3 年
----------	-----

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、京都中央信用金庫がDreamTownから依頼を受けて実施したものです。
2. 京都中央信用金庫は、DreamTownから供与された情報と、京都中央信用金庫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あたっては、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。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

京都中央信用金庫

総合企画部 担当 宮本

京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町 91

TEL 075-223-8385

第三者意見書

2024 年 12 月 27 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社 DreamTown に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：京都中央信用金庫

評価者：京都中央信用金庫

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則に適合している。

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、京都中央信用金庫が株式会社 DreamTown（「DreamTown」）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、京都中央信用金庫による分析・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こと、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。京都中央信用金庫は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、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、京都中央信用金庫にそれを提示している。なお、京都中央信用金庫は、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エリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目

- 的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の 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

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

京都中央信用金庫は、本ファイナンスを通じ、DreamTown の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピックおよび 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、DreamTown がポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

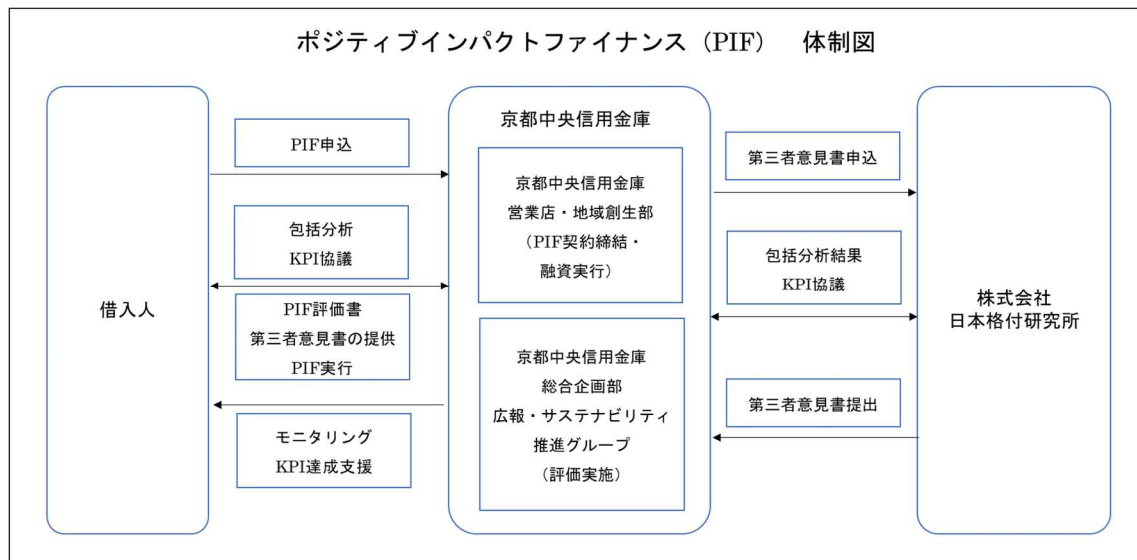
PIF 原則 2

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、京都中央信用金庫が 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 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。

(1) 京都中央信用金庫は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：京都中央信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京都中央信用金庫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、京都中央信用金庫内部の専門部署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、全て京都中央信用金庫が作成した評価書を通して同信金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、京都中央信用金庫が、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 DreamTown から貸付人である京都中央信用金庫に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則に適合している。

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



JCR Sustainable
PIF for SMEs

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。

(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

間場 紗壽

間場 紗壽

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、明示的であると暗示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、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登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) 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)

■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