

お客様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



2025年12月9日

京都中央信用金庫（理事長 植村 幸弘）は、お客様のサステナビリティ経営を支援する一環として、株式会社高栄ホーム（代表取締役 北井 博、本社 滋賀県大津市）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、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組みを金融面にてサポートする金融手法です。お客様のSDGs・ESGに関する取組みや本業との関連性等を当金庫が分析・評価し、お客様の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）※が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」および「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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。

株式会社高栄ホームは「私達は、日々感謝、日々努力を重ね、お客様と共に夢・感動を実現する仕事を喜びとし、全社員の成長と我が社の発展を目指し、広く社会に貢献する。」を経営理念として掲げており、本ファイナンスにおいて教育、雇用、健康、環境など複数の領域でKPIを設け、持続可能な環境・社会の実現を目指します。

当金庫は、今後もお客様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。

※ 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。

### 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	株式会社高栄ホーム
代 表 者	代表取締役 北井 博
所 在 地	滋賀県大津市別保2丁目8番35号
事 業 内 容	不動産業

資 金 使 途	運転資金
融 資 金 額	200百万円
融 資 期 間	5年
実 行 日	2025年11月28日



株式会社高栄ホーム 代表取締役 北井 博様（左） 当金庫 理事長 植村 幸弘（右）

以 上

株式会社 高栄ホーム  
ポジティブインパクトファイナンス評価書

2025 年 11 月 28 日




京都中央信用金庫

京都中央信用金庫は、株式会社高栄ホーム（以下、「高栄ホーム」）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、高栄ホームの企業活動が、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・評価に当たっては、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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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」に整合させた上で、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	<p>株式会社 高栄ホーム</p>  <p>KOUEI HOME</p> <p>&lt; 70 周年記念ロゴ &gt;</p>  <p>&lt; 高栄ホーム公式キャラクター「ぼどたん」 &gt;</p> 
金額	200,000,000 円
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5 年 0 ヶ月

## 目次


1. 事業概要 .....	3
(1)企業概要.....	3
(2)沿革.....	4
(3)創業の精神、経営理念および各種方針.....	6
(4)事業内容.....	9
(5)業界動向.....	13
2. サステナビリティ活動 .....	15
(1)社会面での活動 .....	15
(2)自然環境面での活動 .....	19
(3)社会経済面での活動 .....	20
3. インパクトの特定 .....	22
(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.....	22
(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 .....	24
4. KPI の設定 .....	26
(1)社会面 .....	26
(2)社会経済面 .....	27
(3)自然環境面 .....	29
5. モニタリング .....	32
(1)インパクトの管理体制.....	32
(2)京都中央信用金庫によるモニタリング .....	32

## 1. 事業概要

### (1) 企業概要

企業名	株式会社 高栄ホーム	
代表者名	代表取締役 北井 博	
所在地(本社)	滋賀県大津市別保二丁目 8 番 35 号	
資本金	2,000 万円	
グループ社員	115 名(2025 年 9 月現在、正社員 62 名・パート 5 名・アルバイト 48 名)	
事業内容	<p>■不動産業</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 地元密着型の総合住宅不動産企業として、開発から設計・施工・アフターサービスに至るまで一気通貫で行い、大津市内を中心に独自ブランドの分譲住宅地「バードタウン」をはじめ、2,300 棟を超える家づくりを手掛けている。「夢実現業」を目指し、顧客に「愛、そして価値ある住まい」を提供できる企業として、分譲住宅、宅地開発、注文住宅、不動産流通(仲介)、不動産賃貸、リフォーム、飲食・物販、地方創生・地域活性化、土地活用、リゾート・観光の 10 事業を展開している</li></ul>	<p>本社入り口に設置した石碑 (写真出典:当金庫)</p>
加盟団体	公益社団法人全日本不動産協会 公益社団法人不動産保証協会 住宅保証機構株式会社 一般社団法人関西住宅産業協会 全国不動産信用保証株式会社	
免許登録	宅地建物取引業 滋賀県知事(8)第 2185 号 建設業 滋賀県知事許可(特-6)第 12103 号 一級建築士事務所 滋賀県知事登録(ホ)1869 号 財団法人住宅保証機構 10010756 号	
創業の精神	<p>「信用第一」「継続は力なり」</p> <p>初代・北井秀信社長の遺言「社業の発展、家庭の幸福を願ふものである」</p> <p>高栄ホームは創業の精神を旨とし、社員・協力業者と共にお客様と地域社会に認められ永続的に発展し続ける企業とし、次の世代にバトンタッチすることを使命としている。</p>	
経営理念	私達は、日々感謝、日々努力を重ね、お客様と共に夢・感動を実現する仕事を喜びとし、全社員の成長と我が社の発展を目指し、広く社会に貢献する。	



	<p>「夢」…お客様と共に(よりそう)「夢」のマイホームづくりのお手伝いをする夢実現業です。同時に自分の「夢」も(叶えられるようにする)実現できるようにする。</p> <p>「感動」…お客様と共に(よりそう)夢のマイホームづくりに向かって満足をこえる「感動」の実現を行う。同時に自分も「感動体験」を積み重ねて感性を磨き成長する。</p>
グループ概要図	 <p>(出典:同社ホームページ)</p>

## (2)沿革

1955 年 11 月	初代・北井秀信氏が京都で司法書士事務所を開業
1973 年	北井秀信氏が株式会社京滋産業を設立
1980 年 2 月	北井秀信氏が株式会社高栄産業（店舗系メンテナンス業・不動産業）を設立
1981 年 8 月	北井秀信氏が逝去、同年 9 月に北井博氏が株式会社高栄産業の代表取締役役に就任
1987 年 7 月	北井博氏が宅地建物取引主任者（現宅地建物取引士）免許を取得し、建売事業を開始
1991 年 5 月	株式会社高栄産業の不動産部門を分離し、株式会社高栄ホームを設立（資本金 1,000 万円）
1991 年 6 月	宅地建物取引業者登録、公益社団法人全日本不動産協会および公益社団法人不動産保証協会に加入
1993 年 3 月	建設業者登録
1995 年 9 月	財団法人性能保証住宅登録機構に加入
1997 年 4 月	株式会社センチュリー21 ジャパンに加盟し、不動産仲介業を開始
1998 年	収益事業（不動産賃貸業）を開始
2000 年 6 月	資本金を 2,000 万円に増資
2000 年 7 月	社団法人関西住宅宅地経営協会に加入


2002 年 11 月	全国不動産信用保証株式会社に加盟
2004 年 6 月	一級建築士事務所登録
2005 年 1 月	本社を別保二丁目に移転（旧社屋）
2005 年 11 月	創業 50 周年
2008 年 12 月	JHS 地盤保証システムに登録
2009 年	自社ブランド「光の楽家（あかりのらくや）」を立ち上げ
2012 年 2 月	パナソニックビルダーズグループに加盟
2013 年	リフォーム事業（ストックビジネス）を開始
2014 年	株式会社センチュリー21 ジャパンを退会
2014 年 7 月	自社ブランド「ママコレの家」を立ち上げ
2014 年 8 月	株式会社アートハウス 1 級建築士事務所をオープン
2015 年 4 月	現在地に新社屋を竣工し、本社を移転。本社ビル敷地内に「あたらしいライフスタイルの発信地」（こうえいビレッジ）として様々な店舗をオープン
2015 年 8 月	飲食事業部を開始し、本社 1 階に「家カフェ+Garden」をオープン
2015 年 11 月	創業 60 周年
2016 年 3 月	ビーノマスターズクラブへ加盟
2017 年 4 月	高栄グループホールディングスを設立 蒲郡シェアハウス（SHARES）をオープン
2018 年 6 月	アートハウス石山スタジオをオープン
2018 年 7 月	スノーピーク認定ショップ「Hand's UP」をオープン
2019 年 4 月	ユーマンション事業部を発足
2020 年 10 月	坂本レイクゲートヒルズⅣが 2020 年グッドデザイン賞を受賞
2021 年 4 月	アートハウスイ級建築士事務所を合併により統合
2021 年 5 月	ライフスタイルショップ「+LDK」をオープン
2021 年 7 月	KOUEI ビレッジをオープン
2021 年 10 月	坂本レイクゲートヒルズⅥが 2021 年グッドデザイン賞を受賞（2 回目）
2022 年 4 月	大津港サイクルステーション「Bird Cafe」をオープン
2022 年 10 月	坂本レイクゲートヒルズⅢが 2022 年グッドデザイン賞を受賞（3 回目）
2023 年 6 月	レスキューホテル（トレーラーハウス）を購入し、同年 12 月に「HOTEL THE YARD 長浜」をオープン
2023 年 11 月	大津駅前コウエイホームパーク「COYA Cafe（コヤカフェ）」をオープン
2024 年	本社常設モデルハウスをオープン
2024 年 10 月	レイクサイドベース唐崎が 2024 年グッドデザイン賞を受賞（4 回目）
2025 年 6 月	経済産業省の「DX 認定事業者」に認定
2025 年 11 月	創業 70 周年

（データ出典：高栄ホームへのヒアリング等を基に、当金庫にて作成）



(3)創業の精神、経営理念および各種方針

①創業の精神

創業の精神	「信用第一」「継続は力なり」
創業者の遺訓	「社業の発展、家庭の幸福を願ふものである」
<p data-bbox="199 432 371 465">創業者の教え</p> 	<p data-bbox="422 432 697 465"><b>報恩感謝（義理人情）</b></p> <p data-bbox="443 468 1436 501">一、私達は親から受けた恩に感謝します。親に恩を返し、受けた恩を次の世代に返します。</p> <p data-bbox="443 504 1367 537">一、私達は、大切な人から受けた恩に感謝します。受けた恩を大切な人に返します。</p> <p data-bbox="422 539 542 573"><b>信用第一</b></p> <p data-bbox="443 575 1281 609">一、私達は信用を大切にします。信用は、約束を守ることでも積み上がります。</p> <p data-bbox="443 611 1343 645">一、私達は毎日の小さな約束を守ります。お客様と仲間との約束は必ず守ります。</p> <p data-bbox="422 647 542 680"><b>日々努力</b></p> <p data-bbox="443 683 1436 736">一、私達は日々努力します。努力は、私達を成長させます。成長することで人生が豊かになります。</p>

（データ出典：同社ホームページ等を基に、当金庫にて作成）

高栄ホームは初代・北井秀信氏が設立した(株)高栄産業の創業の精神(=「信用第一」「継続は力なり」、社訓)を引き継ぎ、社員・協力業者と共にお客様と地域社会に認められ永続的に発展し続ける企業とし、次の世代にバトンタッチすることを使命としている。地元・津市に根差す総合住宅不動産企業として 2015 年度から 2024 年度まで住宅着工棟数総合部門(低層住宅)で 10 年連続第 1 位(株式会社住宅産業研究所調べ)となるなど、独自ブランドの分譲住宅地「バードタウン」をはじめとして 2,300 棟を超える家づくりに携わり、2025 年 11 月に創業 70 周年(設立 45 周年)を迎えた。

同社の源流である高栄産業の社名は、初代・北井秀信氏が「高く栄える」という思いを社名に込め、「働く仲間同士がいつも仲よく協力し合いながら仕事をする会社をつくる」という志のもと創業した。現代表取締役北井博氏は初代・北井秀信氏の遺志を思い返し、日頃お世話になっている多くの人々への感謝の気持ちを込めて、創業 70 周年記念誌ではその題名を、「高栄ホームの 70 年 信義のバトン 2～地域に感謝、受け継がれる心～(※)」とした。

※ 同社設立 30 周年(創業 55 周年)記念誌の題名を「信義のバトン」としたことを受けて、創業の精神をこれからも引き継いでいく決意を込めた

同社では経営理念等をまとめた事業計画書(同社オリジナルでスケジュール帳機能付きの手帳。試行錯誤し約 12 年かけて現行の形に行き着いた)を全社員に配布し、月初および週初の朝礼で事業計画書に記載されている経営理念等を役職員で読み合わせすることで理解促進を図っている。ただ読み合わせるだけでなく自らの血肉とするため、年 2 回の人事評価時に経営理念に関する穴埋めテストを全社員に実施し、人事評価と連動させる工夫を講じている。

現代表取締役北井博氏は約束を守って顧客と誠実に向き合うことが第一の条件と考え、日頃より社員には「明るく元気に笑顔で挨拶するように」と信義・礼節・マナーを徹底している。中でも先祖、家族を大事にすることを信条としており、若手社員に対しては毎年 5～6 月頃に神風特攻隊基地のあった鹿児島県・知覧へ社員研修旅行に連れていき、特攻隊について学ぶ機会を提供している。若手社員と同年代の特攻隊員による自筆の手紙を見て当時の想いなどを肌で感じてもらい、改めて先祖や家族の大切さを感じる貴重な体

験となっている。また、社員同士の交友を深めるべく、会社負担で年 1 回の琵琶湖湖畔の同社保有研修所（バリハウス）でのバーベキュー（BBQ）パーティーや社員研修旅行、ボーリング大会を開催し、コロナ禍以前にはそれに加えて社内運動会を実施するなど、社員もまた家族であると捉えるその姿勢には、「信用第一で強い会社をつくる」ことに対する同氏の強い想いがある。

## ②経営理念および各種方針

### 経営理念

#### PHILOSOPHY

**私達は、日々感謝、日々努力を重ね、  
お客様と共に“夢・感動”を実現する仕事を喜びとし、  
全社員の成長と我が社の発展を目指し、  
広く社会に貢献する。**

〔 夢 〕 …お客様と共に（よりそう）「夢」のマイホームづくりのお手伝いをする夢  
実現業です。同時に自分の「夢」も（叶えられるようにする）実現できる  
ようにする。

〔 感動 〕 …お客様と共に（よりそう）夢のマイホームづくりに向かって満足をごえ  
る「感動」の実現を行う。同時に自分も「感動体験」を積み重ねて感性を  
磨き成長する。



（データ・写真出典：同社ホームページ等を基に、当金庫にて作成）

同社では、「私達は、日々感謝、日々努力を重ね、お客様と共に“夢・感動”を実現する仕事を喜びとし、全社員の成長と我が社の発展を目指し、広く社会に貢献する。」という経営理念（【上図】）のもと、顧客と地域社会に認められる総合住宅不動産企業を目指し、日々事業を営んでいる。同社の掲げる「夢実現業」には、単なる「家を建てる」ことにとどまらず、住まう人の人生に寄り添い、心から満足してもらえる「感動のある暮らし」をかたちにすることこそ自らの使命ととらえ、顧客の夢（マイホーム）と自社の夢（社員一人ひとりの夢）を重ね合わせて実現していくとの想いがある。

また、企業における社会的責任（CSR）や社会貢献への取組みが高まる中、同社として次世代への社会的責任を果たすべく、街づくりを通じた地方創生・地域活性化に取り組んでいる。そこでは、単なる住宅開発ではなく、地域の暮らしに寄り添い、次の世代へと繋がる街の価値を高めることで、住民が住み続けたい街づくりを推進することで地域に恩返しをし、自らの未来への責任を果たしていくこととしている。2020 年には第二のビジョンとして「地方創生・地域活性化の街づくりに貢献します」と宣言し、地元・大津市を中心に様々な地方創生・地域活性化に関する企画や構想へ積極的に参加している。実現内容を明確にするため、「総合住宅不動産企業として地域（大津商圏）一流一番店になる」を目標と定め、着実に実行段階へ移している。

<p>社是</p>	<p>一、<b>お客様第一主義</b>（お客様に満足を売る）                  二、<b>家族主義</b>（皆が家族という思いやり）                  三、<b>現場主義</b>（現場が全ての源である、現場をよく見て現場をよく知る）                  四、<b>商品主義</b>（良い商品を真心を持って提供する）                  五、<b>実力主義</b>（個人一人一人が実力を高めていく）</p>
<p>基本理念</p>	<p>街づくり 住まいづくり 人づくり</p>
<p>行動指針</p>	<p>一、<b>すぐやる・必ずやる・出来るまでやる</b>                  一、<b>情熱・熱意・執念</b></p>

（データ出典：同社ホームページ等を基に、当金庫にて作成）

#### (4)事業内容

高栄ホームは地元密着型の総合住宅不動産企業として、開発から設計・施工・アフターサービスに至るまで一気通貫で行い、大津市内を中心に独自ブランドの分譲住宅地「バードタウン」をはじめ、2,300 棟を超える家づくりを手掛けている。同社は「夢実現業」を目指し、顧客に「愛、そして価値ある住まい」を提供できる企業として、分譲住宅、宅地開発、注文住宅、不動産流通（仲介）、不動産賃貸、リフォーム、飲食・物販、地方創生・地域活性化の 8 事業を展開している。

##### ① 分譲住宅事業

同社は競合他社との差別化を図るため、家事や子育てで毎日家を活用している主婦（ママ）が暮らしやすい住宅を作るというコンセプトのもと、2014 年より独自ブランド「ママコレの家（※）」（【写真】）を展開している。「ママコレ座談会」などのユーザーのリアルな声を取り入れることで、最新のライフスタイルやニーズにあわせて、家事効率や収納、子育てのしやすさに配慮した住まいの工夫を凝らした家づくりが可能となり、主婦層から強い支持を受け、同社で一番の人気商品となっている。2014 年に同ブランド初のモデルハウスをバードタウン瀬田北レイクフロントにオープン、2024 年には同ブランド 10 周年を記念し本社こうえいビレッジ内に常設モデルを建設した。



（写真出典：当金庫）

※ ママコレとは、「ママコレクション」と「ママこれだよ！」の意味を併せ持つネーミング。コロナ禍やライフスタイルの変化に合わせてママコレスタイルは、家族シェアで仲良く暮らす「ウィズ」、家でアウトドアを楽しむ「ロジア」、IoT で時間と気持ちにゆとりある暮らし「スマート」、暮らしの価値を高めるワンランク上の家「プレミアム」の 4 つをラインナップ。特に、プレミアムでは家族の安全を第一に考え、防災拠点レベルとされる耐震等級 3（＝建築基準法の耐震基準の 1.5 倍）の住宅性能評価を取得している。

##### ② 宅地開発事業

同社が 1991 年より展開する企画・造成・設計・建築まで一貫して手掛ける独自ブランド「バードタウン」は、大津市を中心に 2,300 区画以上（2025 年時点）の販売実績を有している。同社では、土地を造成・開発するのではなく、その地域を顧客のふるさととして大切にしてもらうことを第一とし、住み良い個性的な住まいづくりを目指している。同社は 2020 年にグッドデザイン賞に応募・受賞（バードタウン 坂本レイクゲートヒルズⅣ期）し、統一感のある街並みと住民が安心して暮らすことのできる街区設計が高く評価され、これまでにグッドデザイン賞を 4 度受賞している（【次図】）。同賞の受賞により、これまでの実績に加えて街並みのデザインにも注力している会社として顧客に認知され、高栄ホームブランドの価値を高め、他社との差別化に成功している。





(データ出典: 同社ホームページより、当金庫にて一部加工)

※ 「バードタウン」の名前は、同社初の大型団地の現地調査の際に聞こえてきた鳥のさえずりに由来する。

### ③ 注文住宅事業

同社の注文住宅は、高いデザイン性を生かした「アートハウス」、光と風のデザイン住宅「光の楽家(あかりのらくや)」と地震に強い木と鉄の家「コウエイテクノ」の3つから成り、顧客ニーズに合わせて商品を提案している。現代表取締役北井博氏の若い世代にもマイホームを持ってほしいとの思いから、2009年に誕生したのがローコストでマイホームを持つことができる「光の楽家」(【写真】)であり、全112通りの間取りから顧客が好きなプランを選択することができるため、オリジナルブランドの人気商品へと成長している。東日本大震災後、顧客から建物の耐震性について関心が高まっていたことを受けて誕生したのが、木造と鉄を融合した部材を使い高い耐震性を実現した「コウエイテクノ」、デザイン性に優れた設計士と作る家「アートハウス」といったように、幅広い顧客のニーズに応じて多様な商品ラインナップを取り揃えている。



(写真出典: 当金庫)

### ④ 不動産流通(仲介)事業

同社は顧客の不動産の売りたい・買いたいニーズにこたえるべく、1997年に中古住宅の売買仲介を目的に不動産流通(仲介)事業へ参入した(※)。2015年には地域密着型の不動産売買仲介を展開する全国ネットワーク「イエステーション」に加盟し、大津市エリアのプロフェッショナルとして不動産流通の円滑化に貢献している。

※ 同社は 1997 年に(株)センチュリー21 ジャパンに加盟し、2006 年には優秀店舗に贈られる「店舗センチュリオン」を受賞するなどしていたものの、自社ブランド強化に向けて 2014 年に脱退した。

#### ⑤不動産賃貸事業

同社は希少価値のある土地に収益マンションを建築することでキャッシュフローの安定化に資することを目指し、2019 年に高品質賃貸 RC マンション経営で信頼と実績のある「ユーミーマンション」(本社鹿児島市)のフランチャイズへ加盟し、2020 年にはグループ初の収益マンションとなる「ウイズ秀和Ⅲ」をオープンした。

#### ⑥リフォーム事業

同社は 2013 年にリフォーム事業「ストックビジネス」を立ち上げ、既存不動産に対して効果的なアフターメンテナンスを実施することで顧客の不動産価値向上に貢献している。

#### ⑦飲食・物販事業

同社は新社屋 1 階に現代表取締役北井博氏の長女・千晶氏がトータルプロデュースした「家カフェ +Garden」という名前のカフェ・レストランを開業し、訪れた人たちが店の周囲を世界中の珍しい樹木で囲った「そら植物園」を眺めながらカフェや食事を楽しむ空間としている(【写真】)。店内には住宅やインテリアに関連する書籍が陳列され、近隣住民は勿論、同社が多様なインスピレーションを体感できる場としてプロデュースした新しいカタチのライフスタイル発信地であるこうえいビレッジや「ママコレの家」を訪問する顧客の立寄り場ともなっており、潜在顧客を集める仕掛けや同社のブランド力を高めるツールとして機能している。また、自社保有資産の有効活用のため、本社敷地内の一部にはフランチャイズ方式でセブンイレブンやドミノピザをオープンした。



(写真出典: 当金庫)

また、こうえいビレッジにはアウトドアブランド Snowpeak 認定のショップ・イン・ショップ「Hand's Up!」や、上質でデザイン性や機能性に優れた生活雑貨を取り扱うライフスタイルショップ「+LDK」を展開しており、新しい形のライフスタイル発信地となっている。

#### ⑧地方創生・地域活性化事業

同社は、大津市を中心に街づくりを通じた地方創生・地域活性化に向けて地元市民の憩いの場を提供するべく、指定管理者として大津港サイクルステーション「O-PORT-able」や地域の交流起点となる地元・



滋賀県産の食材を使った軽食を提供するカフェ(Bird Café や COYA Cafe)を運営している。2017 年には愛知県の「SHARES ラグーナ蒲郡」に 2 棟の別荘感覚のモデルハウスをオープンし、昼はモデルハウス・夜はホテルとして利用する新しいビジネスモデルを開始した。

#### ⑨土地活用事業

同社では分譲住宅や注文住宅で培ったノウハウを活かし、顧客が所有する遊休地や相続した土地・家屋をそのままにしている不動産について、有効活用の視点をベースに安定した収入が見込める資産としての活用を提案している。

#### ⑩リゾート・観光事業

同社は家づくりで培ったノウハウを活かし、ワンランク上のリゾートを提供するべく、2026 年 4 月に沖縄県南城市に一戸貸しの宿泊施設(ヴィラ)を 2 棟オープンする予定である。本事業については、グループ関連会社の高栄グループホールディングスで手掛けていく予定としている。

年度予算に関しては毎年 3 月から 5 月頃を目安に作成し、部門長会議で内容を精査・査定のうえ、運用している。予算の進捗度については、毎月開催される部門長会議において前月末時点の実績値を取りまとめのうえ、予算との差異が大きいものに対しては要因を分析したうえで、適切な対応をとるよう指示を出している。

創業 2 代目となる北井博氏がリーダーシップを発揮し約 40 年の長きに亘って同社を率いているところ、事業承継に向けたロードマップを 2013 年に作成のうえ、2016 年には同社の将来を見据えて外部メンバーで構成されるプロジェクトチームをつくり事業承継対策に取り組んでいる。現状、具体的な後継者育成計画(サクセッションプラン)について設けていないものの、将来的に経営に参画する人材を育成していくことを検討している。

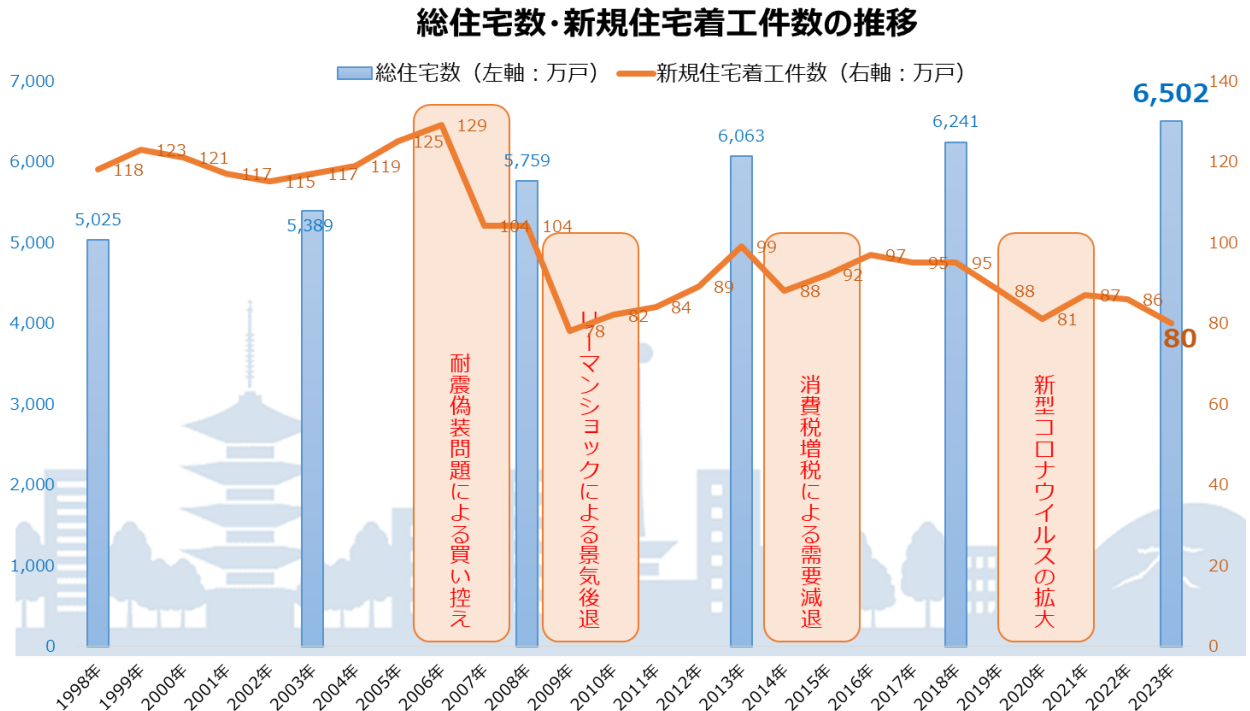
【参考：(株)高栄ホームの売上高構成比(2025 年 6 月期)】

セグメント・部門	売上高 (単位：円)	構成割合 (単位：%)
全体		
-分譲住宅・宅地開発・土地活用事業	3,688,826,673	77.7
-注文住宅事業	571,586,781	12.0
-不動産流通(仲介)事業	80,029,645	1.7
-不動産流通(買取)事業	176,065,304	3.7
-不動産賃貸事業	83,122,797	1.8
-リフォーム事業	49,565,999	1.0
-飲食事業	61,311,654	1.3
-その他	37,890,318	0.8
合計	4,748,399,170	100.0

(データ出典：高栄ホームへのヒアリング等を基に、当金庫にて作成。)

## (5)業界動向

### ①国内新規住宅市場および事業用不動産



(データ出典:総務省「住宅・土地統計調査」・国土交通省「住宅着工統計」に基づき、当金庫にて作成)

国内の住宅市場について、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、2023年の総住宅数は6,502万戸と過去最高を更新した(【前グラフ】)。国土交通省の「住宅着工統計」によれば、同年の新規住宅着工件数は昨今の工事原価の上昇による影響で80万戸と前年比で漸減となったものの、野村総合研究所のレポート(2024年6月13日付)によれば工事原価高騰の影響が前年と同程度生じた場合でも同82万戸を見込んでいることから、今後も底堅く推移するものと推測される。

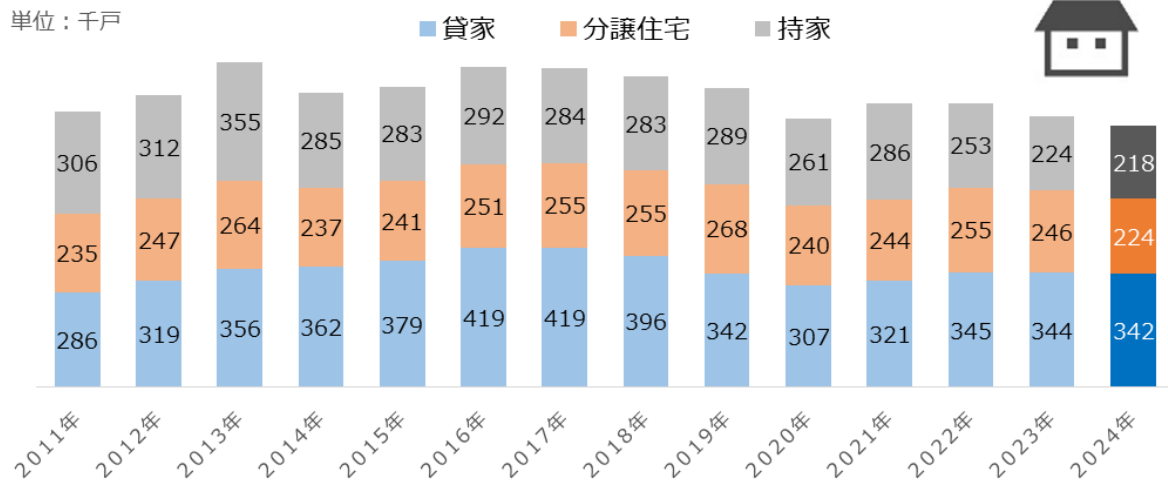
また、2024年の事業用不動産投資額(10億円以上)については前年比18%増の4兆6,600億円と、10年ぶりの高水準を記録した(CBRE 2025年2月3日付レポート)。特に、訪日外国人(インバウンド)需要によりアセット別ではホテル投資額が同2倍の1兆1,500億円と2年連続で過去最高に、賃料相場の上昇と相まってオフィス投資額も同4割増となるなど市場全体をけん引した(同)。今後は日銀による利上げの影響で金利負担の増加が見込まれるものの、賃料上昇によりカバーできると見た投資家の需要は引き続き底堅いことから、2025年にあっても事業用不動産への資金流入トレンドは変わらないと期待される。

### ②国内賃貸住宅市場

また、国内賃貸住宅市場について、2024年の貸家(賃貸住宅)の新設着工数は前年比0.5%減の34万2,044戸(【次グラフ】)となった。近年の資材高騰や人材不足の影響による新築住宅価格(含むマンション)の上昇も相まって消費者に手が届きにくくなっていることから、賃貸住宅の需要が相対的に高まっている。実際に、我が国では消費者のうち49%が将来の転居先の住宅を賃借する予定としており、諸外国と比較して高水準となっている(CBRE“Global Consumer Survey”)。また、一人暮らしや子どもを持たない夫婦(DINKS)の増

加といった従来の家族構成からの変化といった近年のトレンド等も併せて鑑みると、賃貸住宅の需要は今後も長期に亘って継続する可能性が高いものと推測される。

## 貸家と分譲住宅・持家の戸数推移



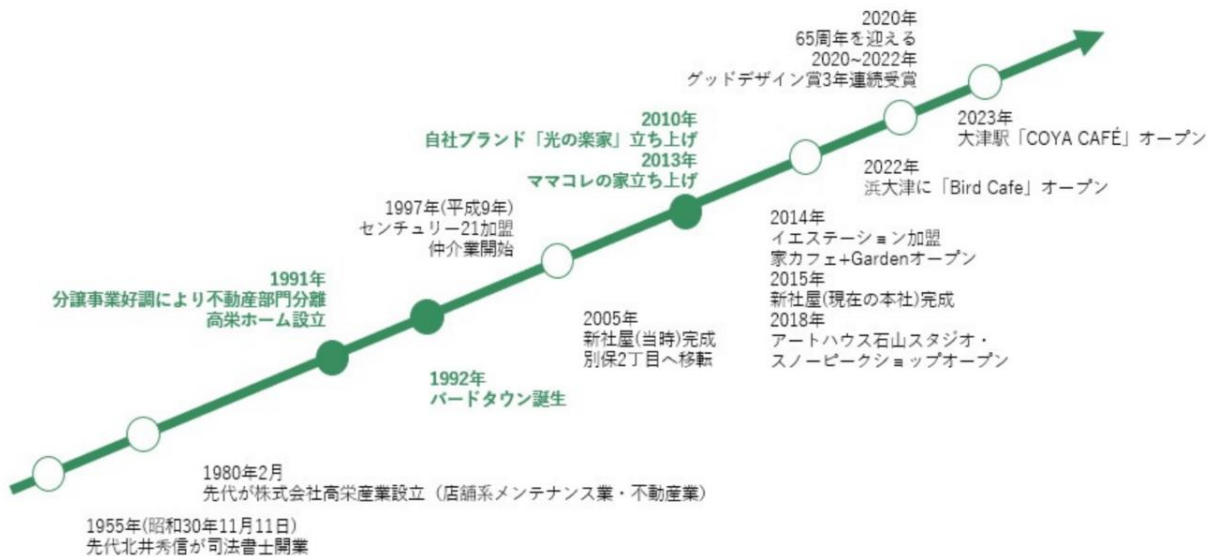
(データ出典：国土交通省「新築住宅着工統計」を基に、当金庫にて作成)

## 2. サステナビリティ活動

### (1) 社会面での活動

#### ＜高栄ホームのサステナビリティ＞

高栄ホームのサステナビリティは、初代社長・北井秀信氏の教え「報恩感謝（恩は山よりも高く海よりも深い）」に示される通り、社員・協力業者とともに顧客と地域社会に認められ永続的に発展し続ける企業となることにあり、次の世代にバトンタッチすることを使命としている。人々の生活の根幹である「家」を手掛ける企業であることを自覚し、常に「おかげさん」の気持ちを胸に、街づくり・住まいづくりを通じて顧客の夢の実現と地域貢献に寄与している。同社は地域密着型で自治体との連携も積極的に行いながら、創業以来 70 年間、大津地域の暮らしをより良くするために幅広い活動をしている。



（データ出典：同社ホームページ）

### ○社員雇用の取り組み

高栄ホームは 2025 年 9 月時点でアルバイト・パートを除いて社員 62 名（うち男性 41 名、女性 21 名）が在籍しており、役員を除いた社員の平均勤続年数は 6 年（2025 年 6 月期）、平均年齢は 35.6 歳（同左）である。定年については 60 歳とし 65 歳まで再雇用する社内制度を整備しており、2025 年 6 月末時点で 60 歳を超えて勤務する社員が 4 名在籍している。外国人雇用の実績はないものの、インバウンド需要の増加等に伴って将来的に採用する可能性について検討中である。

同社は定時昇給制度に関する明確な基準や社内規定を有していないものの、2024 年度は新卒給与を 2 万円引き上げるとともに入社 5 年目までベースアップを実施した。同社の賃金は不動産業界の水準以上であり、今後も業績や社会情勢等を勘案したうえで、適宜昇給を実施する予定である。

### ○人材採用・人材育成の取り組み

高栄ホームは「人の成長なくして企業の成長なし」との考えのもと、社員が各職種のプロフェッショナルとなるために、新卒採用の内定者研修から階層別研修にいたるまで各ステップに応じた研修を取り揃えている。同社は SNS を使った新卒採用にも積極的で、地元の専門学校との繋がりを活かして即戦力となる建築士資格を有

する学生を獲得している。社員を採用する際には地元愛が強く定着性が高いため、地元出身者を優先的に採用することとしている。新入社員が悩み事や同社のカルチャーなどを気軽に相談できる同社独自の「ブラザー制度」を導入し、2～3年目の社員が「お世話係」となり、3カ月の間、礼節や業務の指導、メンターとしてフォローしている。業務負荷を考慮のうえ、お世話係には1月目に月額1万円、2・3月目は同5千円のメンター手当を支給している。新入社員には「早期戦力化のための成果報告会」を年4回(3カ月に1回)実施し、お世話係、直属の上司に成長への取り組み状況をプレゼンし、北井社長からは労いの言葉とアドバイスをかけている。中途採用社員には、月1回上司面談を実施し、プライベートの状況も含めて面談している。北井社長は社内コミュニケーションの円滑化を図るため部門別の飲み会(3カ月に1回)や1～2年目社員とのランチ会に参加し、それぞれの会で社員に公私に関する報告や会社についての質問など分け隔てなく話す機会を設けている。

毎月初と週初の朝礼で経営計画書に記載された経営理念等を読み合わせすることで理解促進を図り、年2回の人事評価時に経営理念に関するテストを全社員に実施し、人事評価と連動させている。各社員の成長の状況は部門ごとに各社員1人10項目の成長に向けた取り組み項目を設定のうえ、進捗を鶏卵の成長過程(卵→ひよこ→ニワトリ)で可視化しており、人事評価時における上司との面談では約2年先まで自らの給与見通しが分かるようにしている。

同社では若手社員の自立を促すべく新卒内定者が滋賀県内で一人暮らしを始める場合に引っ越し手当、規定を満たした新入社員に対しては入社4年目まで家賃の一部を会社で補助している。また、慶弔見舞金制度に加えて、現場監督やアフターメンテナンス等の現場職には会社オリジナルジャンパーの現物支給、営業職・現場監督で自家用車を持ち込みする場合には車両持込手当(普通車2万円)と給油カード(上限月額2万5千円)を支給するなど、社員の諸費用を会社が負担し手厚くサポートしている。北井社長の「一日一生、一生青春、一生勉強」を合言葉に、社員の自己啓発支援に向けた各種資格取得支援制度も整備しており、業務関連資格の受験費用や資格の維持費用を会社負担とし、所定の資格取得者には合格祝い金(一時金)や資格手当(毎月)が支給される。同社では2025年11月に創業70周年の節目を迎えることを鑑み、企業価値向上および更なる事業拡大を見据えて、2030年6月期までに、社員数を2025年6月末の62名から80名へと増加させるとともに、下表に掲げる資格取得目標の一覧表に基づく各資格取得者を達成することとしている。

#### <資格取得目標の一覧表>

資格名称	資格取得目標		
	2025年6月	2030年6月までの増員目標	合計
一級建築士	1	1	2
二級建築士	14	4	18
宅地建物取引士	12	4	16
一級土木施工管理技士	1	1	2
各資格合計数	28	10	38

(データ出典:高栄ホームへのヒアリング等を基に、当金庫にて作成)

同社独自の特徴的な取り組みとして、社員の誕生月にはサイコロを振って出た目に応じたお祝い金(例.1の目が出たら2万円。2以降は出た目×1千円を1万円に加算)や結婚記念日を迎える社員にはお祝い金と花、社員研修旅行や新卒・中途採用者の歓迎会を兼ねた社内ボーリング大会やバーベキューといった懇親会イベント実施時には会社から一定の補助を支給し、自社で住宅を建てる場合には住宅購入サポートとして会社から



一定額の補助を出すなど、従業員満足度(ES)およびロイヤルティの向上に貢献している。

#### ○健康および安全性の取り組み

高栄ホームは定期的な健康診断を実施し、社員の健康状態を把握することで、疾病の早期発見・早期治療へと繋げている。良い仕事をするためには社員の日ごろの食事および心身の休息が大切であるとの考えから、社員は本社併設の「家カフェ+Garden」を社員価格で、琵琶湖畔にある会社所有の保養所(バリハウス)もいつでも利用可能とするなど福利厚生サービスを充実させている。幹部社員の更なる健康増進を目的として、執行役員以上には毎年1回の癌ドックを、40歳以上・課長以上には2年に1回の癌ドックの受診費用等を会社が補助している。

#### ○健康経営の取り組み

高栄ホームではプライベート充実化に向けて家事・育児を両立しながら働けるよう働き方改革を進めており、電子打刻システムを導入のうえ、社員が19時までに退店・帰宅できるよう労務管理をしている。同社の2025年6月期の社員一人あたりの月平均残業時間は13.3時間と不動産業界平均である12時間を上回っている。また、2025年6月期の社員一人あたりの平均有給休暇取得日数は7.8日と不動産業界平均である10.6日を下回っている。同社の残業時間および有給休暇の取得に際しては、関係諸法令に則って適切に対処していることを確認した。現状を鑑み、同社では社員のクオリティ・オブ・ライフ(QOL)の向上に資するべく、2030年6月期までに、月平均残業時間を11時間・平均有給休暇取得日数を11日とするとともに、「くるみん認定」を取得し、以降、維持・更新することとしている。

#### ○女性活躍および障がい者雇用に向けた取り組み

高栄ホームでは企業存続のためには各社員のワーク・ライフ・バランス(WLB)の充実が不可欠との問題意識から、労働環境の改善を不断に進めている。同社の2025年6月期の女性管理職比率は4.8%となっている。パパ・ママが働きやすい職場環境に向けた男性社員の育児休暇や女性社員の産前産後休暇の取得推進、年末年始休暇、女性休暇、介護休暇といった多様な働き方を認める労働環境を整備し、人材を充実させることで全てのステークホルダーの利益に繋げている。同社では職場におけるダイバーシティ経営の更なる深化を目指して、2030年6月期までに女性管理職比率を10%にすることとしている。

なお、同社は2025年6月末時点で障がい者雇用率が0%と障害者雇用促進法が定める法定雇用率を満たしていないため、2030年6月期を待たず、可能な限り早期に政府が定める障がい者雇用率を達成し、維持することとしている。

#### ○労働安全の取り組み

高栄ホームでは朝礼時に安全運転への意識啓発を促すとともに、社用車(自転車を含む)の運転前・後には専用のアルコール検知器を用いて運転者の呼気検査を実施することで飲酒運転を防止している。同社の過去3年間の業務上、通勤途上における労働災害の発生状況は1件あるが、軽微なものであり社員の生命に関わる重大なものはない。同社では2025年6月の労働安全衛生規則改正により全ての企業を対象に熱中症対策が義務付けられたことを受け、社員の健康と安全を最優先に取り組んでいる。具体的には、現場で働く社員の体調管理や十分な休憩時間の確保、現場案内担当に日傘と冷却グッズを配布、水分(経口補水液)・塩分タブレット



ト(会社から支給)のこまめな補給を行うとともに、現場で働く社員向けに空調服の支給に向けて検討する等、同社が現状で取りうる熱中症対策を徹底していることを確認した。

また、同社では 2020 年の新型コロナウイルス蔓延の影響で住設資材搬入の遅れや物件申し込みのキャンセル、県外顧客の移動禁止が発生したことを受けて非常時の社内体制を構築しており、天災などの発生時に備えて全社員で 3 日分の備蓄食を用意するなど、今後も不動産業という社会的インフラの維持に向けて同様の体制を維持していくこととしている。

#### ○デジタル化・個人情報保護の取り組み

高栄ホームでは経営効率を高めるため、パソコンやタブレット、業務用携帯電話をはじめとした各種取扱いデータのデジタル化による業務改善を行っており、組織再編とデジタル経営によって業種業態の異なる各々の事業が自律的に発展し、それぞれが刺激を受けながら成長するような仕組み作りをしている。同社は DX 基本方針および DX 戦略をそれぞれ定め、DX 推進体制として 2020 年より社内に IT 委員会を発足のうえ、デジタル人材育成・IT 導入促進・IT ツールの活用サポートを推進している。具体的には外部有識者を招いて DX 推進プログラムを導入し、月 1 回の講義を行うことにより高度人材の効率的な育成をしている。プログラムのメンバーは半期ごとに入れ替えることで知識に偏りが出ない仕組みとなっており、社内発表会優秀者を表彰する制度を採り入れ、社員のモチベーションアップを図っている。

経営理念に基づき、IT 戦略の明確化、社内業務のデジタル化、人材育成など、DX 推進に取り組んできたこれまでの取り組みが評価され、2025 年 6 月に「情報処理の促進に関する法律」に基づく、デジタル技術による経営改革に準備が整っている企業を国が認定する「DX 認定」事業者として認定された。同社は DX の流れを更に進めるべく、DX 認定を引き続き維持・保持することとしている。

同社の個人情報保護について、契約書等の紙媒体は権限者を限定したキャビネットに鍵をかけて保管のうえ、保存期間満了後は速やかにシュレッダーで裁断し廃棄処理をしている。また、業務で使用するパソコンやタブレット端末には社員個人でロックをかけたうえで、外部からの不正アクセスに備えてウイルス対策ソフトを導入している。これまでに同社で外部ハッキング等による情報漏洩は発生していないものの、発生時に備え、関連する社内規則を整備し、厳格に運用している。個人情報の適切な取り扱いによる顧客・取引先からの信頼を獲得するべく、同社では 2030 年 6 月期までにプライバシーマーク(=事業者が個人情報の取り扱いを適切に行う体制を整備していることを認定し、その証として「プライバシーマーク」の使用を認める制度)認定を取得し、以降、維持・保持することとしている。

#### ○安全・安心・快適な家づくりに向けた取り組み

高栄ホームでは管理体制の強化・欠陥や手抜き工事のダブルチェックのために、法で定められた検査に加えて第三者機関(株)住宅短期保証。独立系の住宅検査会社)による基礎配筋検査、構造金物検査、防水断熱検査、ボード検査、完了検査にいたるまで計 5 回の徹底した施工管理・検査を行うことで、安全・安心・快適な家づくりに「信頼」と「安心」を約束している。

また、同社の分譲住宅に関西電力グループのホームセキュリティサービス(関電 SOS)を導入することにより、街並みを美しく照らすだけでなく地域全体の防犯性を高め、住民にとって安全で安心な環境を提供している。こうした取り組みが評価され、2023 年 1 月には同社における関電 SOS の導入棟数は 1,000 棟を達成した。

## (2)自然環境面での活動

### ○廃棄物処理とリサイクルの取り組み

高栄ホームでは、ペーパーレスに向けて全社員に業務用タブレット端末と携帯電話を貸与するなど、業務のDX化に取り組んでいる。事業活動で排出される建材等の事業系産業廃棄物については民間の廃棄物処理業者に委託のうえ、関係諸法令に則って適切に廃棄処理がなされたことをマニフェストで確認している。

また、同社は構成材等木材をプレカットでサイズを合わせて現場に入れるよう工夫のうえ、木材の廃棄自体を極力少なくする取り組みを進めている。自社で発生する使用機器等を処分する際には、家電等リサイクル処理が義務付けられているものについては適切にリサイクル処理を行っている。

### ○水、大気、土壌、生態系への取り組み

高栄ホームでは社員の営業時の社用車利用に際して、エコドライブを周知・徹底することで窒素酸化物( $\text{NO}_x$ )や硫黄酸化物( $\text{SO}_x$ )といった排気ガスによる大気汚染物質の発生を極力抑止している。独自ブランドである分譲住宅・バードタウンの宅地造成に伴って、進出した地域における生物多様性や生態系の保全に影響を与える可能性があることを鑑み、開発案件に応じた適切な手続きを踏むことで環境に十分配慮した事業活動を行っている。また、水資源保全に係る意識醸成に向けて、事務所内のトイレや現場における常時節水を励行している。同社は化学物質に該当する取り扱いはないものの、漏洩すると環境汚染のおそれがあるものについては油漏れや汚水漏れがないよう措置を講じた置き場所を指定するなどの対策を講じている。

### ○カーボンニュートラルの取り組み

高栄ホームは総合住宅不動産業者としての責務として、2025年に自社が設計・施工する住宅の75%をZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス:断熱性の高い建材や高効率の空調設備で省エネを進めながら太陽光発電システムでエネルギーを生み出し、空調、給油、照明等で消費する1次エネルギー量を実質的にゼロに近づける住宅)とする目標を掲げ、事業活動を行っている。同社では政府方針に沿うよう、省エネ性能が高くCO<sub>2</sub>削減に貢献する住宅の普及を後押しするべく、2030年6月期までに自社が施工する住宅(新築・改修)のうちZEH比率を75%とすることとしている。現在同社では経済産業省が2027年度以降に導入を検討している次期規格「GX-ZEH」への対応策として、自社仕様である断熱等級5から同6へグレードアップする工事に伴う追加費用の見直しを進めており、費用負担を抑える事で、省エネ性能が高い住宅の普及を目指している。リフォーム事業では、消費電力の少ない発光ダイオード(LED)をはじめとする省エネ資材の積極的提案・施工を通じて、顧客におけるエネルギー関連支出削減の一助を担っている。また、同社は社員の省エネ意識を啓発するべく本社屋・事務室等における節電を徹底のうえ、LED電灯への切り替えをしているところ、2025年10月時点における再エネルギー導入比率は0%であり、自らが率先してカーボンニュートラルに取り組む姿勢を示すため、2030年6月期までに本社屋で使用する電力(スコープ2)の50%を再生可能エネルギー由来のものへと切り替えることとしている。

また、同社では地球環境への負荷を低減するため、社用車を運転するに際してはアイドリングストップをはじめとした社員へのエコドライブの徹底を周知・実践している。カーボンニュートラルの取り組みをさらに進めるべく、同社が保有する社用車39台のうち、ハイブリッド車25台を既に導入しているところ、今後は2030年6月期までに社用車に占めるハイブリッド車・電気自動車の比率を100%とすることを目指し、リース契約が終了したものから順次切り替えていく予定である。

### ○生物多様性保護の取り組み

高栄ホームは新社屋の玄関まわりの植栽を世界的に活躍しているプラントハンター・西島清順氏に依頼して世界各国の多様な植物で彩られた緑あふれるガーデンを作庭し、同氏から「そら植物園」のネーミングの使用許可も取得し、同社を訪れた人びとや近隣住民が自由に歩くことのできる空間として開放している（【次図】）。ガーデンは社員の手によって維持・管理されており、本社 1 階にある「家カフェ+Garden」では食事やカフェを楽しみながら植物を楽しむこともでき、憩いの場となっている。



（写真出典：当金庫）

また、同社は天津市に本拠を置く企業として、「マザーレイクゴールズ（Mother Lake Goals; MLGs<sup>1</sup>）」の趣旨に賛同している。同社では、2030 年までに滋賀県が生物多様性の保全と自然資源の持続的な利活用に取り組む事業者を認証することにより、その取組を「見える化」し、認証事業者のブランド価値の向上に資するとともに、社会経済活動において生物多様性に配慮することの重要性について普及啓発を図ることを目的として設けた、「しが生物多様性取組認証制度」の認証を取得し、これを維持することで社員における地域の豊かな生態系保護に対する意識を啓発し、琵琶湖を中心とした生物多様性保護を実践することとしている。

### (3)社会経済面での活動

#### ○地域貢献・地域活性化の取り組み

高栄ホームでは地域社会への貢献として、地元のスポーツ振興や子どもたちの教育振興に積極的に取り組んでいる。大津市内すべての小学校へのバスケットボールの寄贈や地元プロバスケットボールチーム等のスポンサー協賛をはじめとした地元スポーツ活動への協力、次世代を担う子どもへの教育支援、地域の子ども達の居場所づくりとしての「子ども食堂」の開催・運営など、地域社会と連携した各種取り組みを行っている。



（写真出典：HOTEL R9 The Yard 長浜ホームページ）

また、2023 年 6 月には災害時の地域貢献に向けてレスキューホテル（トレーラーハウス）を購入し、「HOTEL THE YARD 長浜」（【写真】）として同年 12 月にオープンした。同施設は平時にビジネスホテルとして運用されるが、災害発生時には客室ごと被災地へと移動し仮設宿泊所として利用できるようになっている。

<sup>1</sup> 琵琶湖版の SDGs として、2030 年の環境と経済・社会活動をつなぐ健全な循環の構築に向け、琵琶湖を切り口として独自に 13 のゴールを設定している。



### ○域内循環の拡大、零細・中小企業の繁栄に向けた取り組み

高栄ホームでは、「家カフェ＋Garden」や Bird Café、COYA CAFÉ 等で使用する食材には滋賀県産をふんだんに使用している。同社に地物野菜を栽培・販売する地元の協力会社の多くは零細・中小企業であり、こうした地元の協力会社を応援することで地域を活性化させ、優先して利用する取り組みを通じ、域内循環の拡大の旗振り役となることを目指すべく、2030 年 6 月期までに協力会社数を 100 社に増加させることとしている。

同社は住宅関連の資材・サービスの購買にあたって、可能な限り地元の零細・中小企業を優先して利用することで地域経済の活性化に寄与している。同社の「夢実現業」には顧客の夢と自社の夢を重ね合わせて実現するとの考えに基づき、本社を置く地元・大津市への恩返しとして、自らの存在が地域経済の呼び水となることを企図し、独自ブランドの分譲住宅地「バードタウン」の 2030 年 6 月期までの累計販売実績を 3,000 区画以上とすることとしている。

### ○地元自治体と連携した取り組み

高栄ホームは、次世代への社会的責任を果たすべく、街づくりを通じた地方創生・地域活性化に取り組んでいる。JR 大津駅から琵琶湖岸まで続く大通りの再開発（ジュネーブ構想）もあり、地元・大津市を中心に街づくりを通じた地方創生・地域活性化に向けて地元市民の憩いの場を提供するべく、指定管理者として“ビワイチ”<sup>2</sup>の出発地として生まれた大津港サイクルステーション「O-PORT-able」や大津駅前公園再整備事業（高栄ホームパーク）の一角に、地域の交流起点となる地元・滋賀県産の食材を使った軽食を提供するカフェ（Bird Café や COYA Cafe）を運営している。



（データ出典：大津市ホームページより、当金庫にて一部加工）

<sup>2</sup> 国内最大の湖・琵琶湖を反時計回りに一周する約 200km のサイクリングコース「びわ湖一周サイクリング」の略称。

### 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

高栄ホーム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「建築物の建設業 (ISIC: 4100)」、「所有または賃貸物件を伴う不動産業 (ISIC: 6813)」、「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、資料提供および同社へのヒアリング等から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/トピックの追加および削除を行った。

#### 【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	気候の安定性	PI	同社では省エネに資する住宅の普及を後押しするべく、2030 年 6 月期までに自社が施工する住宅 (新築・改修) のうち ZEH 比率を 75% とすることとしているため
	データプライバシー	NI	業務効率化に向け各種取扱いデータの DX 化による業務改善を行うなかで、DX 認定を取得したため
	ジェンダー平等	NI	女性活躍の実現に向けて、現行の女性管理職比率 4.8% を今後も継続的に引き上げていく方針であるため
削除	健康および安全性	PI	同社では建物の建設を行っているものの居住に関するものが主であり、健康増進に資する建物の建設と同社の事業内容との関連性がないため
	健康と衛生	PI	同社の事業内容と病院建設など医療サービスへのアクセスとの関連性がないため
	インフラ	PI	同社の事業は輸送システムや送電網、道路や橋梁などの建設や利便性向上等に関連しないため
	現代奴隷	NI	同社の作業現場における強制労働や人権侵害がないため
	住居	NI	同社が取り扱う賃貸物件等において、不当に高価な値段で販売しておらず、不法な強制退去等の活動は一切認められないため
	移動手段	NI	同社は周辺の交通システムの混雑を招く規模の不動産開発を行っていないため
	文化と伝統	NI	同社の不動産開発にあたっては自治体条例をはじめとした各種法令に基づいた活動がなされており、同社が本社を置く大津市を中心とした歴史的・文化的遺産の破壊行為や文化遺産破壊の可能性はないため
	賃金	NI	同社の賃金は同業他社と比較して高い水準にあり、不規則な収入となっていないため

	インパクトエリア/トピック	PI/NI	理由
	民族・人種平等	NI	同社は現状外国人労働者の雇用はなく、今後雇用する場合にあっても他の日本人社員と同様に公平な対応をする予定であるため
	法の支配	NI	同社で違法な資金や汚職事件等の発生はなく、同社事業との関連性がないため
	水域	NI	同社で水域汚染や大気汚染、土壌汚染などの発生はなく、同社の事業内容との関連性がないため
	大気		
	土壌		









## (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) UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析、(2) 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定を通じて、特定された高栄ホーム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		●		
	児童労働				
	データプライバシー				●
	自然災害		●		●
	健康および安全性	●	●		●
	水				
	食料				
	エネルギー	●	●	●	●
	住居	●	●	●	
	健康と衛生	●			
	教育	●		●	
	移動手段		●		
	情報				
	コネクティビティ				
	文化と伝統		●		
	ファイナンス				
	雇用	●		●	
	賃金	●	●	●	
	社会的保護	●	●	●	●
	ジェンダー平等				●
	民族・人種平等		●		
	年齢差別				
	その他の社会的弱者		●		●
社会経済	法の支配		●		
	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	●			
	経済収束				
自然環境	気候の安定性		●	●	●
	水域		●		
	大気		●		
	土壌		●		
	生物種		●		●
	生息地		●		●
	資源強度		●		●
	廃棄物		●		●




【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	該当する インパクトエリア/トピック	関連する SDGs 項目
○デジタル化・個人情報保護の取り組み	NI:「データプライバシー」	
○安全・安心・快適な家づくりに向けた取り組み	NI:「自然災害」	
○健康経営の取り組み	NI:「健康および安全性」「社会的保護」	
○人材採用・人材育成の取り組み	PI:「教育」「賃金」	
○女性活躍および障がい者雇用に向けた取り組み	PI:「雇用」 NI:「ジェンダー平等」「その他の社会的弱者」	 
○域内循環の拡大、零細・中小企業の繁栄に向けた取り組み	PI:「エネルギー」「住居」「零細・中小企業の繁栄」「気候の安定性」	
○カーボンニュートラルの取り組み	NI:「エネルギー」「気候の安定性」	 
○生物多様性保護の取り組み	NI:「生物種」「生息地」	 
○廃棄物処理とリサイクルの取り組み	NI:「資源強度」「廃棄物」	

#### 4. KPI の設定

高栄ホーム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	教育 (PI)、雇用 (PI)、賃金 (PI)、社会的保護 (NI)、ジェンダー平等 (NI)、その他の社会的弱者 (NI)
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・職場におけるダイバーシティ経営の推進</li> <li>・安心して働くことのできる職場環境づくり</li> </ul>
設定した KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030 年 6 月期までに、下表に掲げる資格取得目標の一覧表に基づく各資格取得者を達成する。</li> <li>・2030 年 6 月期までに、社員数を 2025 年 6 月末の 62 名から 80 名へと増加させる。</li> <li>・2030 年 6 月期までに女性管理職比率を 10%にする。 ※ 2025 年 6 月末時点の同比率は 4.8%</li> <li>・2030 年 6 月期を待たず、可能な限り早期に政府が定める障がい者雇用率を達成し、維持する。 ※ 2025 年 6 月末時点の同雇用率は 0%</li> </ul>
関連する SDGs	<div> <p>ターゲット 4.4</p> <p>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。</p> <p>ターゲット 5.5</p> <p>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。</p> <p>ターゲット 8.5</p> <p>2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>ターゲット 8.6</p> <p>2020 年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。</p> <p>ターゲット 10.2</p> </div> <div>    </div>


	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。
--	--

<資格取得目標の一覧表>



資格名称	資格取得目標		
	2025 年 6 月	2030 年 6 月までの増員目標	合計
一級建築士	1	1	2
二級建築士	14	4	18
宅地建物取引士	12	4	16
一級土木施工管理技士	1	1	2
各資格合計数	28	10	38

インパクトエリア/トピック	健康および安全性(NI)、社会的保護(NI)
取り組み内容	・ワークライフバランスの推進
設定した KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030 年 6 月期までに、月平均残業時間を 11 時間とする。</li> <li>・2030 年 6 月期までに、平均有給休暇取得日数を 11 日とする。</li> <li>※ 2025 年 6 月末時点の月平均残業時間は 13.3 時間</li> <li>※ 2025 年 6 月末時点の平均有給休暇取得日数は 7.8 日</li> <li>・2030 年 6 月期までに「くるみん認定」を取得し、以降、維持・更新する。</li> </ul>
関連する SDGs	ターゲット 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。 

(2)社会経済面



インパクトエリア/トピック	データプライバシー(NI)
取り組み内容	・個人情報保護への対応
設定した KPI	・2030 年 6 月期までにプライバシーマークの認定を取得し、以降、維持・保持する。
関連する SDGs	ターゲット 16.10 国内法規や国際協定に従い、誰もが情報を利用できるようにし、基本的自由を保護する。 



インパクトエリア/トピック	エネルギー(PI)、住居(PI)、零細・中小企業の繁栄(PI)、気候の安定性(PI)
---------------	--

取り組み内容	・事業活動を通じた地域のサプライチェーン拡大への貢献
設定した KPI	<p>・2030 年 6 月期までに協力会社の数を 100 社に増加させる。</p> <p>※ 2025 年 6 月末時点の協力会社数は 68 社</p> <p>・2030 年 6 月期までに自社が施工する住宅(新築・改修)のうち ZEH 比率を 75%とする。</p> <p>※ 2025 年 6 月末時点の ZEH 比率は 0%</p> <p>・大津市を中心に展開する独自ブランドの分譲住宅地「バードタウン」の 2030 年 6 月期までの累計販売実績を 3,000 区画以上とする。</p> <p>※ 2025 年 6 月末時点の販売実績数は 2,391 区画</p>
関連する SDGs	<div> <p>ターゲット 7.3</p> <p>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。</p> </div> <div> <p>ターゲット 8.3</p> <p>生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。</p> </div> <div> <p>ターゲット 11.1</p> <p>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。</p> </div> <div> <p>ターゲット 13.1</p> <p>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> <div> <p>ターゲット 13.3</p> <p>気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</p> </div> <div>   </div>



**(3)自然環境面**

インパクトエリア/トピック	気候の安定性 (NI)
取り組み内容	・カーボンニュートラルに向けた取り組み
設定した KPI	<p>・2030 年 6 月期までに本社屋で使用する電力 (スコープ 2) の 50%を再生可能エネルギー由来のものへと切り替える。</p> <p>・2030 年 6 月期までに社用車に占めるハイブリッド車・電気自動車の比率を 100%とする。</p>
関連する SDGs	<div> <p>ターゲット 7.3</p> <p>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。</p> <p>ターゲット 13.1</p> <p>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> <p>ターゲット 13.3</p> <p>気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</p> </div> <div>   </div>

インパクトエリア/トピック	生物種 (NI)、生息地 (NI)
取り組み内容	・大津市に本拠を置く企業として、「マザーレイクゴールズ (Mother Lake Goals; MLGs)」の趣旨に賛同するとともに、琵琶湖を中心とした生物多様性保護の実践
設定した KPI	・地元・大津の豊かな生態系保護に対する意識を啓発し、琵琶湖を中心とした生物多様性の保護を実践するべく、2030 年までに滋賀県が生物多様性の保全と自然資源の持続的な利活用に取り組む事業者を認証することにより、その取組を「見える化」し、認証事業者のブランド価値の向上に資するとともに、社会経済活動において生物多様性に配慮することの重要性について普及啓発を図ることを目的として設けた、「しが生物多様性取組認証制度」の認証を取得し、以降、維持・更新する
関連する SDGs	<p>ターゲット 14.2 2020 年までに、海洋及び沿岸の生態系に関する重大な悪影響を回避するため、強靱性(レジリエンス)の強化などによる持続的な管理と保護を行い、健全で生産的な海洋を実現するため、海洋及び沿岸の生態系の回復のための取組を行う。</p>  <p>ターゲット 15.4 2030 年までに持続可能な開発に不可欠な便益をもたらす山地生態系の能力を強化するため、生物多様性を含む山地生態系の保全を確実に行う。</p> 

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
自然災害 (NI)	高栄ホームにおいては 2020 年のコロナ禍を受けて事業継続計画 (BCP) を策定するなど社内体制を構築しており、今後も不動産業という社会的企業として同様の体制を維持していくこととしているため、KPI は設定しない。
エネルギー (NI)	高栄ホームでは社員の省エネルギー意識を啓発するべく本社屋・事務室等における節電を徹底のうえ、LED 電灯への切り替えなど現時点で十分に省エネルギーに取り組んでおり、今後も引き続きエネルギーの適切な使用に努めることとしているため、KPI は設定しない。
資源強度 (NI)	高栄ホームでは事業活動において建築資材をはじめとする大量の天然資源を使用しているものの、使用に当たっては余分な廃材を出さぬよう効率的な使い方を徹底しており、資源の無駄遣いをしていないことから、KPI は設定しない。
廃棄物 (NI)	高栄ホームではペーパーレスに向けて、継続的に業務の DX 化に取り組んでおり、事業活動で排出される事業系産業廃棄物については民間の廃棄物処理業者へ委託し、関係諸法令に則って適切に処理が行われたことを確認する

インパクト	KPI 設定しない理由
	<p>など、現行でも環境負荷の低減に十分に取り組むとともに、今後もその取り組みを継続していくことから、KPI は設定しない。</p>

## 5. モニタリング

### (1) インパクトの管理体制

高栄ホームが本ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役 北井博氏が最高責任者となり、同社の執行役員経営管理統括本部長 引地邦夫氏および経営管理部を中心として自社の事業活動とインパクトリーダーや 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、北井代表取締役を中心に KPI 達成に向けた活動を行い、経営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 北井 博
管理責任者	執行役員経営管理統括本部長 引地 邦夫
担当部署	経営管理部

### (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、高栄ホーム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、日々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。



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高栄ホーム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、高栄ホーム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 尾野

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

2025 年 11 月 28 日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社高栄ホーム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」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」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高栄ホーム（「高栄ホーム」）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、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「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、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、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、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、ポジティブ・インパクト金融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ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融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約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、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。<sup>1</sup>
- 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. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

### ポジティブ・インパクト金融原則 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、高栄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エリア/トピック及び 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、高栄ホーム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。

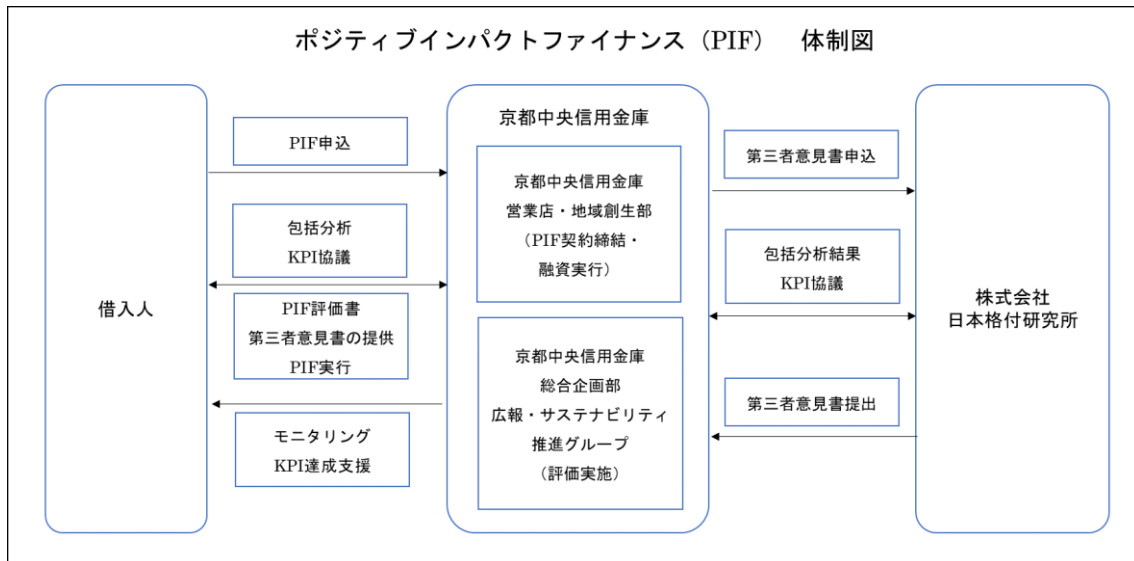
### ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、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。

<sup>1</sup> 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。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。

### ポジティブ・インパクト金融原則 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

ポジティブ・インパクト金融原則 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京都中央信用金庫及び一般に開示される予定であることを確認した。

### ポジティブ・インパクト金融原則 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高栄ホームから貸付人・評価者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及びモデル・フレームワークに適合している。

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。

(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

菊池 理恵子

---

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

菊池 理恵子

---

菊池 理恵子

担当アナリスト

佐藤 大介

---

佐藤 大介

