

株式会社 シアーズホームグループHD

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

発行日：2022年7月15日

発行者：公益財団法人 地方経済総合研究所

地方経済総合研究所は、肥後銀行が、株式会社シアーズホームグループHD（以下、シアーズホーム）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シアーズ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・評価しました。

分析・評価にあたっては、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」および 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」に則った上で、中小企業^{※1}に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC の定義する中小企業

<要約>

（企業概要、経営方針と事業活動）

当社では、経営理念「私たちはお客様の満足を通じて自らの幸福を実現します。」および「Creativity for customers」をスローガンに掲げ、お客様の多様な住宅ニーズに、創造的・多様なソリューションで応える意志を明確にしている。

「地域社会の発展」を起点とした社会活動にも積極的で、スポーツ、文化振興の両面で幅広い分野への支援を継続的に、規模を拡大させながら取り組んでいる。従業員の働きやすさを重視した経営戦略を採用しており、社員満足度の向上を図っている。また、木造住宅メーカーとしての責務を果たすため、環境保全活動にも注力しており、県産材の積極使用や林業の取り組みも始めている。

これらの取り組みは外部からの評価も高く、2022年4月には(株)船井総合研究所が主催する「グレートカンパニーアワード」の大賞を受賞する等、当社の付加価値の高いビジネスモデル及び成長性の高さが評価された結果となっている。

（インパクトの特定）

ポジティブなインパクトが期待できる活動としては、以下の通り。

- ・多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案：
質の高い住まいの提案、災害に強い家づくり、充実したサポート体制
- ・環境保全・循環型社会への貢献：森林事業への進出、リフォームの推進
- ・持続可能な地域社会の実現：
適切な都市化の推進、協力企業会（共栄会）、地産地消、成長と分配

一方で、ネガティブなインパクトを低減する活動としては、以下の通り。

- ・多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案：
多様なニーズに対応、健康・衛生に配慮した家づくり
- ・環境保全・循環型社会への貢献：GHG排出量の抑制、地域環境への配慮
- ・持続可能な地域社会の実現：
適切な宅地開発の実施、グループ全体での健康・安全への取り組み

（インパクトレーダーとの関連性）

インパクトのうち影響が大きいインパクトカテゴリでは、ポジティブが「住居」「生物多様性と生態系サービス」、ネガティブが「文化・伝統」「気候」「廃棄物」。一定の影響があるとされるインパクトカテゴリでは、ポジティブが「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「包括で健全な経済」「経済収束」、ネガティブが「住居」「健康・衛生」「雇用」「安全な水」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」である。

（SDGs との関連性）

「多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案」という観点から「ゴール3」および「ゴール11」に、「環境保全・循環型社会への貢献」では「ゴール3」、「ゴール6」、「ゴール12」、「ゴール13」および「ゴール15」に、「持続可能な地域経済」では「ゴール1」、「ゴール8」および「ゴール11」に適う。

（KPIの設定）

当社事業、インパクトレーダーおよびSDGsとの関連性を勘案し、当社として下記3点の重要課題を策定し、KPIを設定した。

- ・多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案
- ・環境保全・循環型社会への貢献
- ・持続可能な地域社会

（モニタリング）

KPIの達成および進捗状況については、肥後銀行とシアーズホームの担当者が、少なくとも年に1回の会合の場を設け、共有する。肥後銀行は、KPI達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは肥後銀行や地方経済総合研究所の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。

企業概要

企業名	株式会社シアーズホームグループHD
所在地	熊本市南区馬渡2-12-35
従業員数	581名（グループ総数 令和4年4月1日現在）
資本金	100 百万円
業種	建設業（木造建築工事業）
事業の内容	住宅建築販売・リフォーム・公共工事・不動産・環境事業・介護事業・電気工事業、住宅販売会社グループの持株会社として、グループ各社の事業活動を支配・管理する。
主要取引先	一般顧客
沿革	<p>1989年1月 有限会社シアーズコーポレーション創業。</p> <p>1993年5月 株式会社シアーズホームへ商号変更。 注文住宅建築を本格的に開始。</p> <p>1994年 RKK住宅展示場に初出店。</p> <p>1998年 自然と健康を追求した「エコリブ」を提唱。</p> <p>2002年1月 本社移転（現在地）、ショールーム開設。</p> <p>2003年10月 デザイナーズハウス「インディヴィ」を発表。</p> <p>2007年3月 「頭の良い子が育つ家」を発表。</p> <p>2012年4月 福岡エリア1棟目の展示場完成。 住宅リフォーム専門店「JOBS」開設。</p> <p>2017年4月 シアーズホームグループ福岡支店開設。</p> <p>2019年2月 （株）シアーズホームグループHDを設立。</p> <p>2019年12月 本社ビル落成。</p> <p>2020年 社内に「環境事業課」を設置。</p> <p>2020年 内閣府「地方創生SDGs官民連携プラットフォーム」に3号会員として登録。</p> <p>2021年8月 熊本県SDGs登録事業者（第1期）に登録。</p> <p>2022年3月 鹿児島に出店。</p> <p>2022年3月 「健康経営優良法人（ブライツ500）」に認定。</p> <p>2022年4月 グレートカンパニーアワードの「グレートカンパニー大賞」を受賞</p> <p>2022年5月 持株会社経営体制へ移行。</p>

（令和4年5月31日現在）

1. サプライチェーンにおける役割および強み

同社は1989年に宅地開発を中心とした街づくりに取り組む（有）シアーズコーポレーションとして創業。翌年、株式会社に組織変更し、1993年に現在の（株）シアーズホームに商号を変更後、注文住宅建築を本格的に開始。その後、環境事業やリフォーム事業、介護事業を展開するとともに、価格帯に応じた住宅ブランドを各種展開し、マーケットの様々なニーズに的確に対応してきた。2020年度のグループでの年間売上高230億円、年間着工棟数800棟を突破し、熊本はもとより九州内でも有数の住宅建築業者となっている。

創業5年目に熊本県内の住宅展示場に初出店後、翌年には住宅展示場2店舗目を出店し、早期に熊本県内有力住宅メーカーとしての地位を確立。その後、「輸入住宅事業」、「自然と健康を追求した（エコリブ）の提唱」、「デザイナーズハウス」、「頭の良い子が育つ家」、「住宅リフォーム専門店開設」等、時代のニーズに合致した商品ラインナップを次々と展開。価格帯に応じた住宅ブランド展開による幅広い顧客層をカバーする事業戦略と、スポーツ、文化振興活動を積極的に実施する中、TVCMをはじめとしたブランド戦略も相まって、熊本県内最大の住宅メーカーとしての地位を確立し業容も大きく拡大。その上で、福岡・佐賀（合計14拠点）、2022年3月には鹿児島にも進出し、熊本県外のマーケットへも積極的に参入している。

当社を取り巻く協力会社も250社程度あり、協力体制も構築され、工期の管理についても安定的に行われている他、協力会社及び当社グループ社員を含めれば、全体で4千名を超える雇用を創出。係る状況から県内トップの着工数を誇る同社の、サプライチェーンへの影響は極めて大きいものがある。

2. 業界・取引先からの要望・ニーズ

住宅は都市施設であり、住宅の建設に関連する産業が建設・不動産業・鉄鋼・非鉄金属といった多岐にわたり、その裾野が広いことから、経済全体に波及する生産誘発効果が大きい。さらに、住宅への入居時には、家電、家具等の耐久消費財需要が喚起され、消費活動も活発化する。このため、民間住宅投資は、国の施策決定の中でも公共投資と並ぶ重要な柱となっている。

足元の新設住宅着工戸数は、緩やかな景気回復や、在宅ニーズの高まりによる住環境の見直し等といった需要に支えられ、戸建て住宅を中心に持ち直しの動きが続いている。しかし、歴史的な低金利政策及び国の住宅ローン減税制度に支えられている側面も否定できない。

業界環境としても、コロナ禍の2021年のウッドショック、ウクライナ情勢による建設資材の高騰、人手不足による人件費高騰等に伴う住宅建設費の高止まりが住宅価格の上昇圧力を高めることも予想され、こうした影響が住宅着工数を押し下げる可能性がある。

また、我が国のエネルギー需給の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標達成のため「住宅・建築物の省エネ対策の強化」が喫緊の課題となっている。このことから、関連法規制に対応する動きも必要となっている等、各住宅メーカーも環境意識が高まっている。住宅の高断熱化、太陽光パネル設置の推進等による省エネ・創エネへの対応も社会的要請事項となっている。

その上で、住宅分野は競争が激しいうえに、既存住宅の増加に伴い中古物件の流通量も増加している。新築価格が高止まりするなかで、消費者の中古住宅志向も高まる傾向がみられる。このような環境下において、住宅メーカーには消費者の価値観の個性化・多様化に基づくニーズに対応した商品企画力と販売力が求められている。



Creativity for customers

3. 経営方針と事業活動

(1) 経営方針

当社では、経営理念「私たちはお客様の満足を通じて 自らの幸福を実現します。」及び「Creativity for customers」をスローガンに掲げ、お客様それぞれの住宅ニーズに、創造的・多様なソリューションで応える意志を明確にしている。また、社員一人ひとりの違いを価値とし、個々のスキルや経験、強みを会社が理解したうえで、最大限にそれらを活かせる環境を柔軟に提供することを経営の重要なテーマとする。

また、経営理念等の項目を記載した「我社の価値観」(VALUES OF SEARSHOME GROUP) を制定しており、それを名刺サイズに印刷したシートを作成し社員に携行させている。

当社の経営理念等の概要は下記の通り。

<経営理念>

お客様の満足を通じて自らの幸福を実現します。

1. コアバリュー

- ①「幸福の実現」 最高の住宅をつくり、オーナー様と社員の幸せを実現する。
- ②「楽しさと仲間」 私達は共に働く仲間を大切に、楽しく働ける職場をつくる。
- ③「成長」 私達は会社も社員も常に成長する。
- ④「革新」 私達は時代の変化に応じて事業運営の全てにおいて革新し続ける。
- ⑤「人材育成」 人材こそ最高の商品である。人材育成に力を注がなければならない。
- ⑥「必要な利益」 私達が存在するのは住宅産業を通じて社会貢献するためである。
顧客サービスの継続と会社存続のために収益力の高い企業でなければならない。
- ⑦「誠実さと信頼」 顧客、地域社会、仲間に対して最高の誠実さと公平性を持って
仕事にあたり、最高の信頼を得る
- ⑧「規律の重視」 私達は時間を守り、約束を守る。規律重視の6S経営を実践する。

2. パーパス 我社の存在理由

私達は思想営業を実践し、最高の人材と最高の技術で最高の住宅を提供し、
オーナー様の幸福の実現のために存在する。

3. ミッション 2021年制定

2030年までに偉大な企業になる。1000億円企業を目指し、2030年までに住宅産業で
最も敬愛される会社になることを目指す。

(2) 社会貢献活動

当社では「4つの目標」にも記載されている「地域社会の発展」を起点とした社会貢献活動にも積極的である。熊本県内でスポーツ、文化振興の両面で幅広い分野への支援の取組みを継続的かつ規模を拡大させつつ、積極的に行っており、県内における企業価値向上へのインパクトも非常に大きい。

当社代取（丸本文紀氏）は、従来から当社の経営の他にも地域活性化を目的とした数々の企業経営にも深く関与してきた経緯もあり、このような点も幅広い地域貢献活動に繋がっている。こうした取組みが知名度向上に寄与し、当社の業績の貢献に寄与する好循環を形成している。

【スポーツ・文化振興活動の例】※画像：当社ウェブサイトより

番号	実施期間	内容
(1)	2005年～	ロアツソ熊本（サッカー）スポンサー
(2)	2012年～	熊本ヴォルターズ（バスケットボール）スポンサー
(3)	2016年～	シアーズホーム夢ホール（熊本市民会館）ネーミングライツ企業
(4)	2018年～	フォレストリーヴズ熊本（バレーボール）スポンサー
(5)	2021年～	火の国サラマンダーズ（野球）スポンサー



(3) 従業員の働く環境整備

内部管理体制の面において、従業員の働きやすさを重視した経営戦略を採用しており、2019年の熊本県の「よかボス企業」への登録を皮切りに、2022年3月に「健康経営優良法人（ブライト500）」を取得するなど働きがいのある職場づくりへの取組みを実施している。

また、社内DXの推進にも積極的であり、社員のDX能力を独自に評価する仕組みを構築している他、従業員へのESアンケートも定期的を実施。従業員満足度についても十分な配慮が行われている。

この他、良好な職場環境の整備や社員の能力開発等に向け人材育成システムを確立。教育をシステム化して若手社員の成長を促すことで高い利益率を実現し、利益還元につなげることで社員満足度向上を図っている。

このように外部からの評価に加え、当社独自の取組みを併せて実践する事により、従業員の働く環境整備に積極的に取り組んでいる。



(4) 環境保全活動

当社では木造住宅メーカーとしての責任を果たすために、環境保全活動にも注力している。

【環境事業部の設立】

2020年には「環境事業部」を設立し、「気密・遮熱・断熱構造の開発」、「オール電化、産業用・家庭用の太陽光発電システム」、「産業用、家庭用処理器」の提案、設置を行っている。

【林業部門の設立】

グループ全体で林業を推進するため、(株)シアーズフォレストを2021年11月に設立した。昨今のウッドショック等の影響及び、地域資源活用を意図し、これまで輸入材をメインとして使用してきた方針を転換し、熊本県産材の積極使用を開始すると共に、自社で林業に取り組み始めている。現在の従業員は5名であるが、将来的には20名程度までの業容拡大を行い、植林、伐採、出荷の上、グループ全体で活用するサイクルを目指している。

背景には我が国の国土の約2/3が森林であり、その機能が「森林の有する多面的機能」として、環境面（水源涵養、カーボンニュートラル実現等）に大きな貢献を行っている（林野庁：森林・林業白書）点が挙げられる。その中で、熊本県内最大の住宅メーカーが林業に取り組む意義は大変大きい。

このように当社では、事業活動と環境保全活動の両立を図る取組みが積極的に行われている。



産業用太陽光発電システム



水処理システム

※シアーズホームグループ案内資料より

(5) 外部からの評価

当社の様々な取組みについては外部からの評価も高く、船井総研が主催する「グレートカンパニーアワード^{※2}」において、2022年4月に全国9,000社の中から大賞を受賞した。

「地域密着×圧倒的一番化経営戦略」による当社の「高い成長率」に加え、「社員の平均年収を5%以上毎年上げ続けること」を経営指標としている等の「社員重視の強い姿勢」、および「積極的な地域貢献活動」により、成長を続けつつ、社員と地域にも貢献を継続する当社の姿勢、取組みが全国的にも高く評価されたものと思われる。

2022 年受賞
グレートカンパニー

成長のための歩みを止 めず、社員に還元す る、地域に貢献する

株式会社シアーズホームグループ 九州・沖縄

不動産業、物品賃貸業、建設業



受賞理由

1989年創業。熊本に23拠点、福岡・佐賀に計14拠点をもち、2020年度のグループ総売上高は230億円。毎年ニケタ成長を続け、この10年で売上が5.3倍、経常利益が7.1倍になったほか、売上高経常利益率は8.3%と、建設業の業界平均(3.66%)^{*}を大きく上回ります。

「地域密着×圧倒的一番化経営戦略」を掲げ、価格帯別でブランドとビジネスモデルを展開し、地域の「家売る」マーケットを広範囲でカバー。価格帯別で運営会社を分けることで、グループ内で顧客の取り合いにならない仕組みを構築しています。

「社員の平均年収を5%以上毎年上げ続けること」を経営指標とし、売上、利益以外に生産性指標も追うべき数字としているほか、教育を仕組み化して若手社員を早期戦力化することで高い利益率を達成し、還元することで社員満足度を高めています。企業としての姿勢が評価され、経済産業省が制度設計を行っている「健康経営優良法人2022」の上位法人「ブライツ500」や「熊本県SDGs登録事業者」に認定されました。

地域貢献にも力を入れ、野球、サッカー、バスケットボールなどのスポーツ団体や096x熊本歌劇団、公共施設のネーミングライツを通じた文化団体への支援をしています。

2022年3月には鹿児島県へ進出するなど成長のための歩みを止めず、社員に還元する、地域に貢献するための取り組みを続ける同社に『グレートカンパニー大賞』をお贈りします。

^{*}建設業情報管理センター「建設業の経営分析(令和2年度)」



株式会社シアーズホームグループHD
代表取締役
丸本 文紀 氏

株式会社シアーズホームグループHD
URL: <https://searshomegroup.co.jp/>

※1(株)船井総合研究所：グレートカンパニーアワードWEBサイトより

※2グレートカンパニーアワード：船井総合研究所が主催する「社会性・教育性・収益性・成長性・環境性を兼ね備えた企業を賞賛すると共に、企業の社会的意義を広める為」に開催しているアワード。2010年に創設され本年度で13回目。2022年度は全国9,000社中当社を含む6社が選定された。(大賞は当社のみ)

4. 企業活動が環境・社会・経済に与えるポジティブ・ネガティブなインパクト

【ポジティブなインパクトが期待できる活動】

テーマ	活動内容
多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案	<p>①質の高い住まいの提案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ライフプランナー」によるお客様のライフプランに寄り添った住まいの提案により、質の高い住宅建設に貢献 <p>②災害に強い家づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「パワープロテクト工法」による丈夫で災害に強い家づくりにより、持続可能な住まいの提供に貢献 <p>③充実したサポート体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最長30年保証、24時間受付のコールセンター体制、シアーズオーナーズデスクを設置しお客様の暮らしを一生サポート
環境保全・循環型社会への貢献	<p>①森林事業への進出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社グループ内に新会社を設立し森林事業に進出。熊本県内の森林を購入・長期借地することで森林資源の活用と保護育成に貢献する。 <p>②リフォームの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを行う事で住宅の長寿化への取組みを実施。また、環境負荷の少ない部材を積極的に使用している。
持続可能な地域社会の実現	<p>①適切な都市化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅用地の造成、分譲住宅建設・販売等により、事業エリアにおける適切な都市化を推進。 ・地域経済の活性化、地域コミュニティ構築への貢献。 <p>②協力企業会（共栄会）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当社協力企業会として約250社、4,000名の従業員を擁する事は地域経済への影響も大きい。 <p>③地産地消</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内最大の住宅メーカーである当社の県産材の仕入れによる地産地消は、県内林業関係者への経済面への貢献度が高い。 <p>④成長と分配</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安定的な賃金の支給、福利厚生充実により生計の維持に貢献している点が正のインパクトとして確認できる。 ・従業員へのESアンケートの実施及び独自の教育プログラムにより、従業員満足度向上およびスキルアップに寄与している。

【ネガティブなインパクトを低減する活動】

テーマ	活動内容
多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案	<p>①多様なニーズに対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高品質、高価格帯住宅も手掛ける他、コンパクトな低価格住宅を手掛けるグループ企業もあり、様々なニーズに対応。 <p>②健康・衛生に配慮した家づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暖かく涼しい、丈夫な家を実現する「パワープロテクト工法」により居住者の健康・衛生面に貢献
環境保全・循環型社会への貢献	<p>①GHG排出量の抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社で使用するエネルギーについて再生エネルギーの利用を促進。（社用車をEV車への切り替えによるGHG排出量の抑制に貢献） ・遮熱・断熱に優れた省エネ・エコ住宅の施工、およびZEHや太陽光発電設置の提案推進によるGHG排出量の抑制に貢献。 <p>②地域環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業所、建築現場共に節水を励行し、汚水についても下水道等の適切な処理を実施。地域水資源の汚染、枯渇が無きよう配慮した施工を行っている。 ・合法木材の使用を徹底し、建物内装についても法令に準拠した資材を利用することにより、シックハウス等への対応も万全に実施。 ・宅地開発・住宅建設の際には土壌や生態系への影響を考慮した工事を適切に行っている。
持続可能な地域社会の実現	<p>①適切な宅地開発の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地開発の際には法令に則った開発および地域経済への影響を考慮し対応している。住宅建設の際にも、遺跡地区等であれば、法令に則った調査を経た上で工事を適切に行っている。 <p>②グループ全体での健康・安全への取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2022年3月に健康経営優良法人（ブライツ500）の認定を受けており、健康経営に取り組んでいる。 ・協力会社会（共栄会）にて安全大会を開催するなど、現場での事故防止や技術向上に向けた取り組みを共有し、労災ゼロ啓発への取り組みを行っている。

(1) UNEP FI が掲げるインパクトレーダーとの関連性

ポジティブとネガティブのインパクトがそれぞれ期待できる事項について、UNEP FIのインパクトレーダー（22のインパクトカテゴリ）と同社の事業マッピングを実施して、グローバルな視点を確認した。

同社の主要な事業として「建築工事業（ISIC：4100）」「自己所有物件による不動産業（住宅）（同拡張コード：66103）」を、木造住宅の川上の事業として「造林その他の林業活動（同0210）」「伐採業（同0220）」「製材業及び木材平削り業（同1610）」「建築用木材および建具製造業（同1622）」を取上げ、対応するインパクトカテゴリ（正・負）を調査した。

インパクトマッピングでは建築工事の種類に応じて可能性のあるポジティブ・インパクトが広めに挙げられているが、今回は住宅に関係するものだけを対象とした。不動産業に関しては開発途上国での大規模な都市開発を想定させる正・負のインパクトがいくつか挙げられるなど、日本の現状では起こる可能性がない事象は該当しないものとした。その結果、インパクトのうち影響が大きいインパクトカテゴリでは、ポジティブが「住居」「生物多様性・生態系」、ネガティブが「文化・伝統」「気候」「廃棄物」。一定の影響があるとされるインパクトカテゴリでは、ポジティブが「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「健全な経営活動」「経済収束」、ネガティブが「住居」「健康・衛生」「雇用」「安全な水」「大気」「土壌」「生物多様性・生態系」である。

住宅建設は質の高い住居を提供することによりポジティブ・インパクトの増大に貢献することができる。住宅の仕様によっては住む人の安全や健康に寄与することもできる。木造の場合、木材の調達において生物多様性・生態系の維持・回復や気候変動の緩和につながる取組みが考えられ、広く森林資源の保全が課題である。住宅開発のポジティブな側面には経済活動の基盤をつくることや経済格差が広がらない工夫があり、ネガティブな側面では文化財の消失やGHG・廃棄物の排出の影響が大きく、他にも水、大気、土壌、生物多様性・生態系への影響がある。

雇用に関しては、安定的な賃金の支給や福利厚生の実施は生計の維持に貢献し、一方で、労働の負荷や労災の発生について考慮していく必要がある。

全体としてインパクトテーマに掲げた活動はインパクトレーダーが示唆する正・負の影響に対応していると考えられる。

インパクトレーダーとの関連性

利用可能性、アクセス性、価格の 手頃さ、品質	質（物理的・化学的性質）と有効 利用	環境の制約内で人のニーズを満たす 手段としての、人々・社会の ための経済的価値創出
水へのアクセス 食料	大気 安全な水	健全な経済活動 経済収束
住居 健康・衛生 雇用	土壌 生物多様性・生態系 資源効率・安全性	
エネルギー 移動手段 情報	気候 廃棄物	
文化・伝統		
人権・安全保障 司法 強固な制度・平和・安定		

(2) インパクトニーズとの関連性

県内一の着工棟数を誇る当社は、幅広い住宅プランの提供を行い、顧客のニーズに応じた注文住宅事業を展開している。また、熊本地震により甚大な被害を受けた益城町の中心市街地の創造的な復興まちづくりに向けて、住民と未来のまちづくりのイメージを共有しながら、より多くの顧客ニーズに合った適正住宅の提供にも寄与している。誰もが安心・安全に住み続けられ、持続可能な地域の実現を目指すとともに災害に強い郷土づくりに貢献している。

日本のCO2排出量のうち、家庭部門からの排出はその16%を占めている。ZEHや太陽光発電の提案により、居住中のエネルギー消費を減らすことは、気候変動への対応に向けたCO2削減につながる。熊本県は「再エネ100宣言 RE Action^{※3}」に取組む県内企業等を応援するために、2019年12月に都道府県では初となるアンバサダーに就任している。このことから分かるように、県は再生可能エネルギー利用を目指す企業を積極的に支援する方針を掲げており、当社の取組みは県の方針とも合致している。

また、日本および熊本県共に2050年までのカーボンニュートラルを目指しているが、社用車のEV化はこの取組みに貢献するものである。

当社における熊本県産材の活用及び森林事業の開始も、熊本県内の林業に与えるインパクトが非常に大きいものがある。熊本県も「熊本県森林・林業・木材産業基本計画の概要（2021年2月策定）」により、「持続可能な森林経営と多様で豊かな森林づくりの実現」を目指し、「森林資源の持続的な利用による稼げる林業の実現」や「県産木材の利活用最大化」等を施策として掲げており、県の方針と一致するものである。

以上のことから、官と民が一体となった各種施策に対して熊本のリーディングカンパニーである同社が取組む意義は大きく、各インパクトテーマの設定は、ステークホルダーのニーズに対応していると言える。

※3再エネ100宣言 RE Action：RE100^{※4}の加盟条件を満たせない企業が参加する目的でつくられた、中小企業向けのRE100。



※4 RE100：企業が自らの事業の使用電力を100%再エネで賄うことを目指す国際的なイニシアティブ。世界や日本の企業が多数参加。

(3) SDGsとの関連性






当社の企業活動は、多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案による住宅へのアクセス貢献、災害に強い家づくりによる持続可能な住まいの提供、ユニバーサルデザインやバリアフリーを取り入れたリフォームの実施による長く住み続けられる住まいの提供という観点から、「**ゴール3**」および「**ゴール11**」に関するポジティブなインパクトが想定される。また、環境保全・循環型社会への貢献のテーマでは、森林事業への進出が「**ゴール15**」、リフォーム事業への進出が「**ゴール12**」および「**ゴール15**」に対応する。建設プロセス全般に渡る環境負荷を低減する取組みは「**ゴール3**」、「**ゴール6**」、「**ゴール12**」および「**ゴール15**」に対応する。社用車のEVへの切替えや遮熱・断熱に優れた省エネ・エコ住宅の施工、ZEHや太陽光発電の提案推進によるGHG排出抑制は、「**ゴール13**」に関するネガティブなインパクトを抑制するものである。

一方、安定的な賃金の支給および福利厚生充実による生計維持への貢献は従業員満足度の向上という点から「**ゴール8**」、協力企業の経済活動支援、住宅用地の造成や分譲住宅建設・販売など、適切な都市化の推進による地域経済の活性化や地域コミュニティの構築を通じて「**ゴール8**」、低所得者向けの住宅建設への貢献では「**ゴール1**」にとってプラスの効果を与える。




SDGs との関連性

特定されたインパクトが SDGs の 169 のターゲットに与える影響	SDGs の ゴール
<p>【多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案】</p> <p>3.4 2030年までに、非感染症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。</p> <p>3.9 2030年までに、有害化学物質、並びに大気、水質および土壌の汚染による死亡および疾病の件数を大幅に減少させる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン・バリアフリーの考え方を取り入れたリフォームを行うことで、幅広い年齢層が長く快適に住み続けられる住まいの提供を行っている。 ・「パワープロテクト工法」により年間通して心地よい住宅空間を提供。 <p>11.1 2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅およ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> <ul style="list-style-type: none"> ・高品質、高価格帯住宅も手掛ける他、コンパクトな低価格帯住宅を手掛けるグループ企業もあり、様々なニーズの住宅建築に対応している。 	 

SDGs との関連性

特定されたインパクトが SDGs の 169 のターゲットに与える影響	SDGs の ゴール
<p>【環境保全・循環型社会への貢献】</p> <p>3.9 2030年までに、有害化学物質、並びに大気、水質および土壌の汚染による死亡及び疾病の件数を大幅に減少させる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合法木材の使用、建物内装についても法令に準拠した資材利用を徹底することによりシックハウス等への対応も万全に実施。居住者の健康、衛生面に配慮している。 <p>6.3 2030年までに、汚染の減少、投棄の廃絶と有害な化学物・物質の放出の最小化、未処理の排水の割合半減及び再生利用と安全な再利用の世界的規模で大幅に増加させることにより、水質を改善する。</p> <p>6.4 2030年までに、全セクターにおいて水利用の効率を大幅に改善し、湛水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の数を大幅に減少させる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業所、建築現場共に節水を励行し、汚水についても下水道等の適切な処理を実施。地域水資源の汚染、枯渇が無きよう配慮した施工を行っている。 <p>12.1 開発途上国の開発状況や能力を勘案しつつ、持続可能な消費と生産に関する10年計画枠組み（10YFP）を実施し、先進国主導の下、すべての国々が対策を講じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後当社住宅の材料として、熊本県産材の活用を積極化することにより、地産地消に貢献する。 <p>13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社用車のEV化、自社での再生エネルギーの活用、遮熱・断熱に優れた省エネ・エコ住宅の提供などを通じ、GHG排出量を削減することは、気候への悪影響防止に繋がっている。 ・「暖かく、涼しい。そして、丈夫な家」をコンセプトに遮熱、断熱に優れた省エネ・エコ住宅を施工し、GHG排出量の削減に貢献している。 ・さらにZEHの提案や太陽光発電設置の提案を推進してGHG排出抑制に貢献している。 <p>15.2 2020年までに、あらゆる種類の森林の持続可能な経営の実施を促進し、森林減少を阻止し、劣化した森林を回復し、世界全体で新規植林及び再植林を大幅に増加させる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社グループ内に新会社を設立し森林事業に進出。熊本県内の森林を購入・長期借地することで森林資源の活用と保護育成に貢献する。 	    

SDGs との関連性

特定されたインパクトが SDGs の 169 のターゲットに与える影響	SDGs の ゴール
<p>【持続可能な地域社会の実現】</p> <p>1.5 2030年までに、貧困層や脆弱な状況にある人々の強靱性（レジリエンス）を構築し、気候変動に関連する極端な気象現象やその他の経済、社会、環境的ショックや災害への暴露や脆弱性を軽減する。</p> <p>・あらゆるニーズの顧客の安心・安全な住宅へのアクセスを可能とすることで、気候変動や災害に対する強靱性の構築に貢献する。</p> <p>8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する</p> <p>8.3 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> <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、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>・安定的な賃金の支給、福利厚生の充実により生計の維持に貢献している。従業員へのESアンケートの実施および独自の教育プログラムにより、従業員満足度向上およびスキルアップに寄与している。</p> <p>・当社の活動は当社協力会社の団体（共栄会）の経済活動支援につながる。県産材の仕入れは、地域の林業関係企業の生産活動や雇用創出、企業の成長に貢献する。</p> <p>・2022年3月に健康経営優良法人（ブライツ500）の認定を受けており、今後も健康経営に取り組むことは負のインパクトの緩和につながる。共栄会にて安全大会を開催するなど、現場での事故防止や技術向上に向けた取組みを共有し、労災ゼロ啓発への取組みを行っている。</p> <p>11.3 2030年までに、包括的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包括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>・住宅用地の造成、分譲住宅建設・販売等による、事業エリアにおける適切な都市化の推進は地域経済の活性化および地域コミュニティ構築に寄与しており、持続かつ強靱なインフラ開発に貢献する。</p>	  

5. インパクトを測定する KPI（指標と目標）

これまでの当社の事業、インパクトリーダー及びSDGsとの関連性の考察を踏まえ、当社「重要課題」及び将来の「目指す姿」をバックカスティングの考え方により策定し、下記「取組事項」、「KPI」を設定した。

重要課題	取組事項	KPI
多様なニーズやライフスタイルに合わせた住まいの提案	高品質な住宅の建設	売上棟数合計 (新築・建売住宅)
	顧客満足度の向上	熊本県注文住宅 総合満足度
	リフォーム、リノベーション推進	リフォーム、リノベーション件数
環境保全・循環型社会への 貢献	RE100達成に向けた取組み	RE Actionの達成
	環境配慮型住宅の推進	ZEHの施工割合（nearly ZEHを含む）
	再生可能エネルギーの普及への貢献	新築住宅への太陽光発電設置率
	森林事業の拡大	森林保有・借地の面積
持続可能な地域 社会の実現	熊本県産材の積極活用	熊本県産材の利用率
	従業員満足度の向上	E S アンケートにおける従業員満足度割合

6. マネジメント体制

当社では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、定例の取締役会において、KPI 進捗状況及び今後の取組みについて、協議することを決定した。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、代表取締役の丸本 文紀氏を責任者に、取締役会を中心として、KPI の達成に向けた推進体制を構築している。

一方で、KPI 達成のためには、自社だけでは困難なケースも想定される。KPI実現のためには、各メーカー、協力会社、金融機関等との様々な連携が不可欠である。

当社としても本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、改めて自社活動と社会との関係性を理解し、SDGsとの関連性を踏まえた長期目標を設定し、今後の自社と地域の持続可能性を図るべく、体制を構築する予定である。

責任者	代表取締役 丸本 文紀
担当課	社長室 迎田 恒成

7. モニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、肥後銀行とシアーズホームの担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

肥後銀行および地方経済総合研究所は、KPI 達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは肥後銀行や地方経済総合研究所の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、地方経済総合研究所が、肥後銀行から委託を受けて実施したもので、地方経済総合研究所が肥後銀行に対して提出するものです。
2. 地方経済総合研究所は、依頼者である肥後銀行及び肥後銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するシアーズホームから供与された情報と、地方経済総合研究所が独自に収集した情報に基づいて、現時点での計画または状況に対して評価を実施しましたが、将来におけるポジティブな成果について責任を負うことはありません。
3. 本評価を実施するに当たっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び 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」に準拠しながら実施しています。なお、(株)格付投資情報センターから、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<評価書作成者及び本件問合せ先>

公益財団法人 地方経済総合研究所

総合調査部 部長 津口 幸裕

〒860-0012

熊本市中央区紺屋今町1-23 肥後商事ビル 4 階

TEL : 096-326-8634 FAX : 096-359-7226