

サンヨーホームズ 株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書



発行日：2025年8月29日
発行者：株式会社滋賀銀行 営業統轄部
ESG ファイナンスチーム

滋賀銀行は、サンヨーホームズ株式会社(以下、「サンヨーホームズ」)に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス(以下、「PIF」)を実施するにあたって、同社の事業活動が環境・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。

この分析・評価は、国連環境計画金融イニシアチブ(UNEP FI)が提唱した PIF 原則および PIF 実施ガイド(モデル・フレームワーク)、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいて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、滋賀銀行が独自に開発した評価体系に基づいている。

目次

1. 企業概要と理念、サステナビリティについて	3
(1) サンヨーホームズの概要ならびに企業理念	3
(2) サステナビリティ	5
(3) 重要課題.....	6
2. インパクトの特定.....	7
(1) 包括的分析によるインパクトの特定プロセス	7
(2) サンヨーホームズにおける分析.....	7
(3) 特定したインパクト領域	14
(4) インパクトニーズとの関係性.....	21
(5) 本 PIF に対する当行の意図.....	22
3. インパクトの評価.....	23
4. モニタリング	27
(1) サンヨーホームズにおけるインパクトの管理体制と開示方針	27
(2) 当行によるモニタリング	27

1. 企業概要と理念、サステナビリティについて

(1) サンヨーホームズの概要ならびに企業理念

社名	サンヨーホームズ株式会社
所在地	大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号
創業	1969年2月
資本金	59億4,516万円
事業内容	住宅・不動産・ライフサポート等
売上高	455億1,833万円(2025年3月期・連結)
従業員数	763名(2025年3月時点・連結)

サンヨーホームズは、大阪市に本社を置く住宅メーカーである。戸建住宅やマンションの開発・販売を中心に、人々の「住まい」と「暮らし」にまつわる7つの事業を展開する『総合「住生活」提案企業』である。地球環境の保全と人々の安全・安心を守る「エコ&セーフティ」を事業コンセプトに掲げ、時代の変化によって移り変わるお客様のライフスタイルやニーズを的確に捉え、快適で安心な住まいと暮らしを提供している。

同社の沿革は、クボタの子会社であったクボタハウスを母体に、2002年に三洋電機への株式譲渡により商号を三洋ホームズ株式会社に変更。2012年にサンヨーホームズ株式会社に改称し、2013年に東京証券取引所市場第二部に上場。翌年には第一部に指定替えし、2022年4月には東京証券取引所の市場区分の見直しによりスタンダード市場へ移行した。

設立当初から環境に配慮した住まいづくりを行ってきた歴史があり、2001年に太陽光発電システムを標準搭載した戸建住宅の販売を開始。以降、2008年に環境共生認定住宅「CASBEE すまい[戸建]」評価システムの導入、2016年に全戸建住宅にZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)を標準採用するなど、住宅業界のフロントランナーとして取り組みを進めてきた。その結果、2022年に環境先進企業として環境大臣より「エコ・ファースト企業」に認定されている。

「人と地球がよろこぶ住まい」をスローガンに、「住まい」「暮らし」の困りごとをお客様と共に解決し、常に身近で寄り添える一生のパートナーでありたいと考えている。そして、安心して住まうこと、心地よく暮らすことの先にある心豊かな人生を提案することを使命としている。お客様のベストライフを実現し、新しい“よろこび”を創造することで「社会になくてはならない存在」であり続けることを目指している。



[出所：サンヨーホームズのウェブサイト]

サンヨーホームズの事業セグメントは以下の通りである。

▶ **戸建住宅事業**

ZEH 水準を上回る高性能な住まいを標準仕様とし、さらに自然災害に備えられる安心の鉄骨構造で柱のない大空間を使ったデザインにより“暮らし手”の発想に合わせた住まいづくりを提案している。

▶ **マンション事業**

ファミリー向け分譲マンション「サンメゾン」を中心に、厳選された立地に品質、省エネルギー、メンテナンス性の優れた住まいを提供。環境にやさしいリノベーションマンションの「サンリーノ」、シニア向けマンションの「サンミット」など、多彩なマンションシリーズを展開している。

▶ **不動産ソリューション事業**

オーナー様が保有する土地の特性や地域性、市場性を徹底リサーチし、累計 7 万戸以上の建築実績に基づく豊富な経験を活かして、賃貸住宅、ガレージハウス、介護・福祉住宅など、数多くのアイデアとプランから最適な土地活用策を提案している。

▶ **リフォーム事業**

一般的なキッチンや浴室、トイレなどのリフォームに加え、エコリフォーム(太陽光発電、断熱等)、セーフティリフォーム(耐震、バリアフリー等)などを幅広く対応。また、専門家による耐震・劣化診断サービス「住まいドック」を提供し、診断結果に基づいた改修プランを提案している。

▶ **リニューアル流通事業**

断熱性や耐震性を向上させた戸建てのリノベーション住宅を提供。地域の情報に精通した不動産提携会社と連携し、物件探しから建物診断、リノベーション、アフターサービスまでをワンストップでサポートしている。

▶ **フロンティア事業**

住宅事業で培った技術を活かし、企業向けに耐震性や耐久性に優れた軽量鉄骨プレハブシステム「GS フレームシステム」や再生可能エネルギーの活用を中心とした「トータル・エネルギー・ソリューション」などを提供している。

▶ **ライフサポート事業**

マンションの建物管理に加え、各種保険サービスや日々の生活の困りごとを解決する生活支援サービスを提供。また、保育園やリハビリ型デイサービスの運営、介護ロボットの開発、地方創生事業などを展開している。

(2) サステナビリティ

サンヨーホームズグループは、サステナビリティ方針として「人と地球がよるこぶ住まい」をスローガンに、“住まい”と“暮らし”にまつわる困りごとを、お客様と一緒に解決し、人々の安全・安心と地球環境保全に努め、社会に貢献する会社を目指すことを掲げている。ESG を経営の根幹に据え、これまで培ってきた技術・ノウハウ・ネットワークを活かした事業活動を通じて、気候変動や少子高齢化、地域格差などの環境・社会課題を解決していくことが、「CSV 経営(共通価値の創造)」の実践につながり、持続可能な社会の実現に貢献できると考えている。

環境・社会リスクマネジメントについては、「クリーン」「誠実」「顧客指向」に基づいた行動規範を定めており、法令遵守、人権の尊重、環境への配慮など業務遂行時の行動や判断における指針を明示している。また、リスク管理規程にて、リスクカテゴリー毎の責任部署を定め、代表取締役がリスク管理の統括責任者を任命し、統括責任者は所管するリスク管理委員会を通じて、グループ全体のリスクを網羅的・統括的に管理している。なお、リスク管理委員会での審議結果は年2回、取締役会に報告され、適切な監督体制が構築されている。

■ CSV 経営 (共通価値の創造)



[出所：サンヨーホームズの統合報告書 2024]

(3) マテリアリティ (重要課題)

サンヨーホームズは、サステナビリティ経営を推進していくために、「地球環境への貢献」「安全・安心(セーフティ)」「人的資本投資」「ブランド価値の向上」「企業価値の向上」の 5 つをマテリアリティとして特定している。この特定の過程では、業界を取り巻く環境や同社の事業領域において、国際的な枠組みである SDGs や GRI スタンダードなどを参考にし、対応すべき ESG 課題を抽出。その後、社内の関連部署や有識者と意見交換を行い、「自社にとっての重要度」と「社会の期待・関心」の観点から優先順位づけを実施。最終的には、経営会議および取締役会での議論・承認を経て、マテリアリティが特定されている。また、各マテリアリティに対する KPI・目標を順次設定しており、サステナビリティ推進体制のもとで PDCA サイクルを回し、グループ一体となって実効性のあるサステナビリティ活動に取り組んでいる。

■ マテリアリティ (重要課題)



項目	マテリアリティ	取り組み
E (環境) 	地球環境への貢献	製品を通じた社会貢献
		当社のCO ₂ 等削減
S (社会) 	安全・安心セーフティ	製品を通じた社会貢献
	人的資本投資	人的資本投資
G (ガバナンス) 	ブランド価値の向上	高品質で価値の高い製品・サービスの提供
	企業価値の向上	資本効率の高い経営

[出所：サンヨーホームズの統合報告書 2024]

2. インパクトの特定

(1) 包括的分析によるインパクトの特定プロセス

当行は所定の「インパクトファイナンス実施体系」に定める包括的分析により、インパクトの特定手続きを実施した。なお、特定にあたっての重要な要素に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認および企業との対話の実施により手続きを補完することとしている。

(2) サンヨーホームズにおける分析

当行は同社のサステナビリティや重要課題への取り組みは、インパクトを持続的に発現させるためのキーファクターとなると考えていることから、インパクト特定プロセスにおいてもこれを尊重して分析を行っている。

① 事業性評価

サンヨーホームズの特徴は、『総合「住生活」提案企業』として、社会の多様で変容するニーズや課題を事業活動に取り込み、住まいと暮らしにまつわる様々な事業やサービスを組み合わせること、あらゆる世代のお客様の安全・安心な暮らしを支え続けられる体制を構築している点にある。

同社のすべての事業活動において、事業コンセプトである「エコ&セーフティ」がベースとなっている。このコンセプトは、前身のクボタハウスと三洋エステートの住宅建築における強みを継承し、さらに発展させることで形成されてきた。クボタハウスの特徴は、鉄骨構造の採用により、耐久性や耐震性に優れた住宅を提供していたことにある。一方、三洋エステートは三洋電機のグループ企業としての強みを活かし、住宅用太陽光発電システムやオール電化住宅など、省エネルギーで環境に配慮した住宅設計を特徴としていた。これらの知見とノウハウを土台として、地震をはじめとする自然災害の被害の激甚化や環境問題の深刻化を背景に独自の先進技術を取り入れて、人々の安全・安心を守る技術と環境負荷を抑える技術を融合させた住まいづくりを追求してきた。

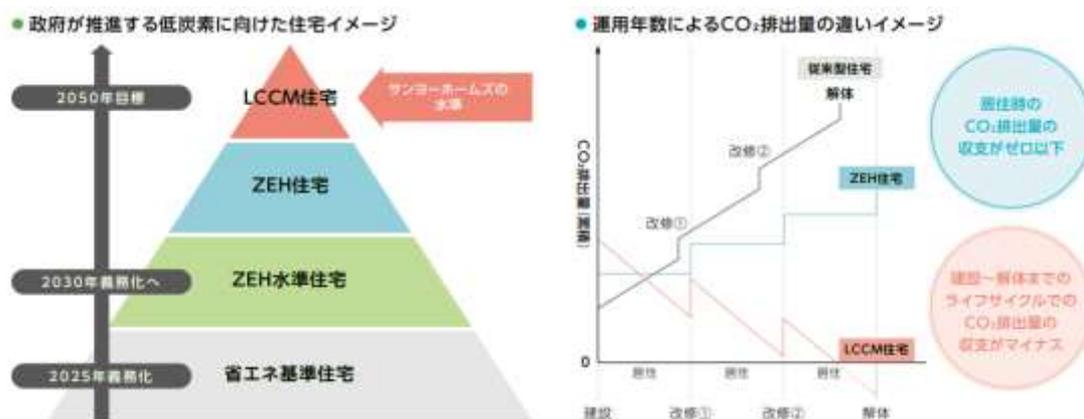
同社は、建て替えずに永く住み続けられる住まいづくりを目指し、伝統の鉄骨構造に優れた部材・素材と技術を導入し、長寿命住宅の認定制度「長期優良住宅」に対応している。加えて、地震の揺れに強い独自のハイブリッド耐震システムを搭載し、長寿命で耐震性に優れた住宅を供給している。環境面では、高効率の太陽光発電システムや蓄電池、高性能の断熱材、最新の設備技術の導入など、環境性能の向上に取り組んでいる。気候変動への対応が求められる中、ZEH 住宅の普及・促進や LCCM 住宅¹の開発を他社に先駆けて取り組み、政府が目指す 2050 年の脱炭素社会の実現に向けた施策を前倒しで実現してきた。戸建住宅商品「life style KURASI' TE(LCCM

¹ ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅の略。

住宅の建設から廃棄までのライフサイクル全体で、CO₂ 排出量を実質的にゼロ以下にする住宅のこと。

住宅水準モデル)は、2024年「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー²」で特別優秀賞を受賞。企業表彰では、省エネ住宅特別優良企業賞を受賞し、この表彰制度では10年連続受賞となり、環境に配慮した未来志向の住まいづくりは外部から高い評価を得ている。

■サンヨーホームズの省エネルギー水準



[出所：サンヨーホームズの統合報告書 2024]

新築住宅に加え、高齢化社会や都市部への人口集中による空き家の増加、消費社会による資源枯渇が新たな社会問題となる中で、リフォーム事業や中古住宅をリノベーションして販売するリニューアル流通事業を展開している。さらに、ライフサポート事業では、マンションの維持管理や生活支援サービスのほか、女性参画の推進や高齢者の自立支援といった社会課題解決への貢献を目指し、保育や介護関連事業を積極的に進めている。これらの暮らしのサポートは、世代を超えたお客様とのつながりを維持するためのコミュニケーションツールとなり、お客様の生涯のパートナーとしてライフステージに合わせた多様なサービスの提供につながっている。

社会問題が複雑化し、環境問題や高齢化、地域コミュニティの衰退など、多岐にわたる課題が交錯する現代において、同社の事業活動はますます重要性が高まっていると考えられる。同社は、今後も社会の変化に柔軟に対応することで、持続可能で誰もが安心して暮らせる社会づくりに貢献することを目指している。

² 建物躯体と設備機器をセットとして捉え、住宅全体で省エネルギーやCO₂削減等へ貢献する優れた住宅を表彰する制度。

② **インプット、アウトプットの見える化**

サンヨーホームズのバリューチェーンを分析することで、事業活動におけるインプット(投入物)とアウトプット(成果物)を以下の通り可視化したうえで、各活動が貢献するSDGsのゴールとターゲットとの関連付けを行った。

■バリューチェーンによるインプットとアウトプットの見える化

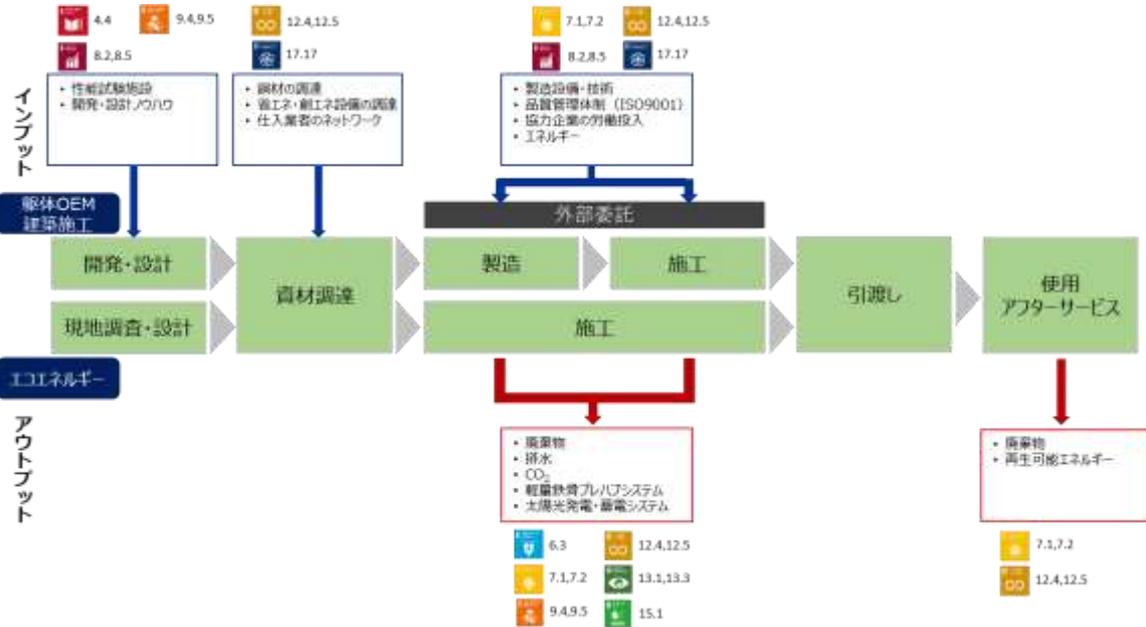
[戸建住宅事業/マンション事業]



[不動産ソリューション事業/リフォーム事業/リニューアル流通事業]



[フロンティア事業]



[ライフサポート事業]



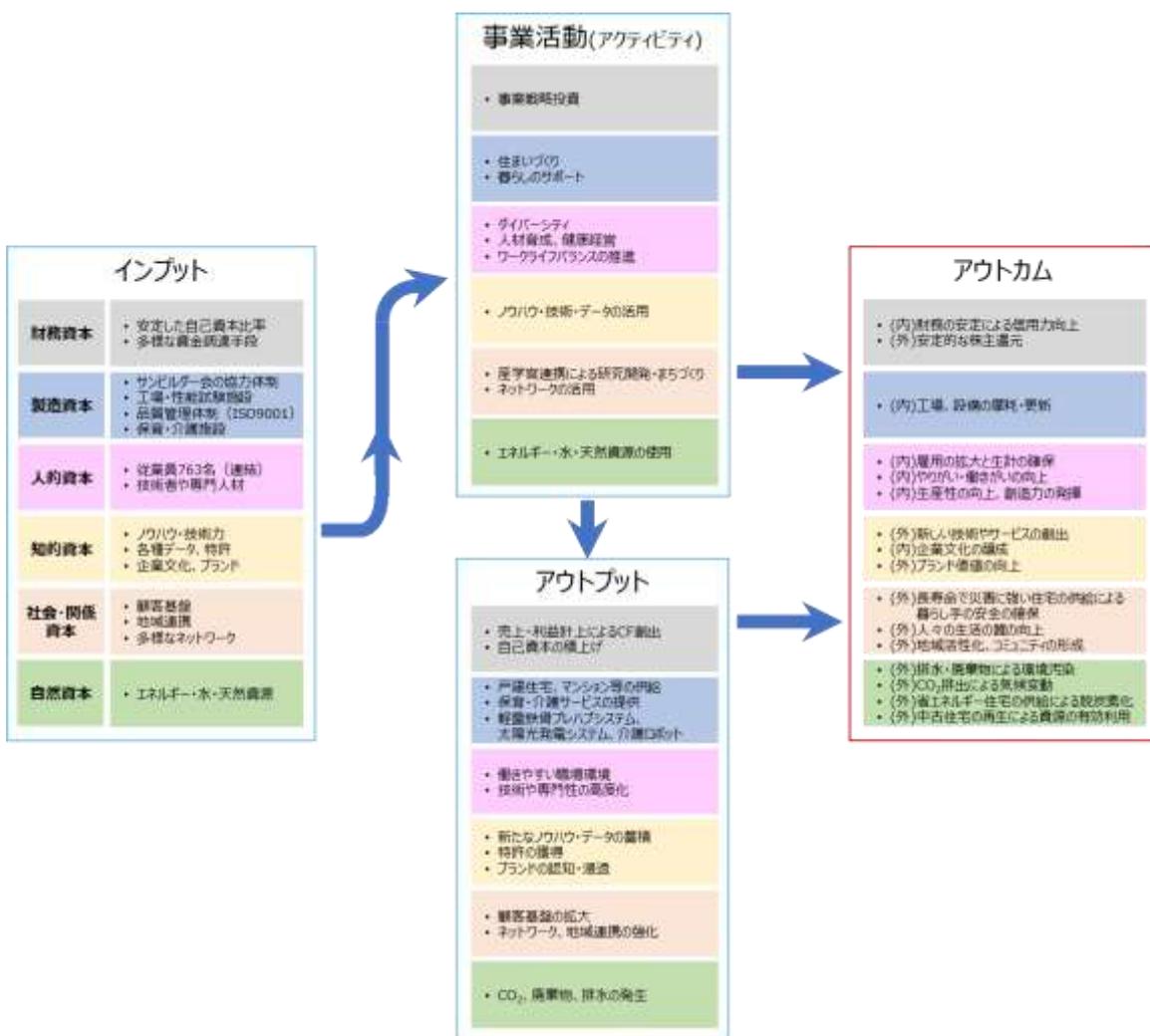
③ **ロジックモデルの作成**

これまでの分析を踏まえ、ロジックモデルを作成しインパクトを特定する。なお、ロジックモデルと事業活動(アクティビティ)を通じて、投入(インプット)した資本から製品、サービス、副産物、廃棄物を産出(アウトプット)したり、利益の蓄積、労働意欲の増減、地域の活性化などの影響(アウトカム)を与えたりするシステム(ビジネスモデル)の中で、資本がどのように変化(増減、変換)するのかについて因果関係を明らかにして図表として可視化したものである。

このモデルの中で資本の増減、変換が生じる部分がアウトカムであり、当行はこれをインパクトと位置づけ、正の変化をポジティブインパクト、負の変化をネガティブインパクトとして特定する。

同社の事業が6つの資本に与える影響を示したロジックモデルは以下の通りである。

■ **ロジックモデル**



ロジックモデルにより導き出した同社の主要なインパクトは以下の通りである。

事業コンセプトである「エコ&セーフティ」を掲げ、環境性能の高い住宅設計に関するノウハウや技術力といった知的資本、さらには豊富な技術者や専門人材といった人的資本を活用することで、ZEHやLCCM住宅などの環境配慮住宅の開発・供給を実現し、気候変動の緩和に貢献している。また、中古住宅のリノベーションを通じて、住宅ストックを有効活用することは、資源消費の抑制や環境負荷の低減につながる。これらの取り組みは、脱炭素社会やサーキュラーエコノミーの実現に寄与し、自然資本への悪影響を抑制することが期待されるため、インパクト領域「環境にやさしい住まいづくり」と特定した。

頑丈な構造躯体と独自の耐震システムを駆使した長寿命で災害に強い住宅の供給は、暮らす人々の安全を確保するだけでなく、修繕や再建の費用を削減することで経済的な負担を軽減し、生活の安定性も保たれる。また、多様なネットワークの活用や地域連携を基盤に、これまで培ってきたノウハウを活かして保育園やリハビリ型デイサービスの運営、介護ロボットの開発を行うことは、人々の安心で便利、そして健やかな暮らしの実現に寄与する。これらの取り組みは、生活の質の向上を図るとともに、地域活性化やコミュニティの形成にも貢献し、社会関係資本の増大を促進するため、インパクト領域「安全・安心な暮らしの実現」と特定した。

人材に関する取り組みとして、ダイバーシティの推進に加え、仕事とプライベートの両立支援や社員の能動的な学びを支援する教育機会の提供は、多様な社員の働きがいや生産性の向上、創造力の発揮などにつながる。これにより、人的資本や知的資本の増大が促進され、他のインパクト領域にも好影響を与えるため、インパクト領域「多様な人材の活躍」と特定した。

以下はそれぞれのインパクトにおけるポジティブインパクト(PI)とネガティブインパクト(NI)の区分のほか、UNEP FIのインパクトレーダーにて該当するインパクトエリア・トピックを示したものである。

■ 特定したインパクトの整理

PI・NI区分	アウトカム	インパクト領域	UNEP FIのインパクトエリア・トピック
PIの増大 NIの抑制	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギー住宅の供給による脱炭素化 中古住宅の再生による資源の有効利用 	環境にやさしい住まいづくり	< 社会 > エネルギー、住居 < 社会経済 > 零細・中小企業の繁栄、インフラ < 自然環境 > 気候の安定性、大気、資源強度、廃棄物
PIの増大	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命で災害に強い住宅の供給による暮らし手の安全の確保 人々の生活の質の向上 地域活性化、コミュニティの形成 	安全・安心な暮らしの実現	< 社会 > 自然災害、健康と安全性、健康と衛生、教育、その他の社会的弱者 < 社会経済 > 零細・中小企業の繁栄、インフラ、経済取戻
PIの増大 NIの抑制	<ul style="list-style-type: none"> 雇用拡大と生計の確保 やりがい・働きがいの向上 生産性の向上、創造力の発揮 	多様な人材の活躍	< 社会 > 教育、雇用、賃金、社会的保護、ジェンダー平等、民族・人権の平等

④ **インパクトレーダー等の活用**

ロジックモデルにより特定したインパクトに関し、国際目線によるツールとの整合性を確認する。同社の事業活動に関連性の高い4つの業種を特定してインパクトレーダーを使用した。

下図は、ロジックモデルで特定したインパクトエリア・トピックと同社の4つの該当業種が示すインパクトレーダーによるインパクトエリア・トピックにおいて、ポジティブインパクト(PI)とネガティブインパクト(NI)がどのように発現すると考えられるかを示したものである。

ロジックモデルにより特定した主要なインパクトエリア・トピックは、インパクトレーダーで示されたものと概ね一致しており、客観的に妥当性を有していると判断できる。

インパクトレーダーで該当しながらロジックモデルで特定しなかったインパクトエリア・トピックは、「現代奴隷」「移手段」「文化と伝統」「法の支配」「セクターの多様性」である。「現代奴隷」については、同社の事業活動は国内に限定され、定期的な建設現場のパトロールの実施等によりリスク管理を行っているため、強制労働や児童労働の発生リスクはないと判断した。「移手段」に関しても、事業活動で同カテゴリーにネガティブな影響を及ぼすことはない。「文化と伝統」と「法の支配」については、文化財の保存を損なう開発や違法な開発は実施されていない。「セクターの多様性」については、保育事業において他のキャリアパスを奨励しないことによってセクターの多様性を阻害する可能性は極めて低いと考えられるため、それぞれネガティブインパクトから除外している。

■インパクトマッピングによる特定

三側面	インパクトエリア	インパクトトピック	ロジックモデルによる特定		【4100】建設工事業		【6810】自己所有物件または賃貸物件による不動産業		【8510】初等前教育及び初等教育		【8810】宿泊施設のない高齢者・障害者向け社会事業		
			PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	
社会	人格と人の安全保障	紛争											
		現代奴隷				●●							
		児童労働				●●							
		テータフライバシー											
	健康と安全性	自然災害		★		●●					●		●
		水	★	★		●●	●	●			●		●
	資源とサービスの入手可能性、アクセシビリティ、手頃さ、品質	食糧											
		エネルギー	★	★		●	●						
		住居	★			●●		●●	●				
		健康と衛生	★					●●					●
		教育	★					●●		●●			
		移手段							●				
		情報											
		コネクティビティ											
		文化と伝統						●			●		
		金融											
	生計	雇用	★			●		●		●●			●
		賃金	★	★		●	●	●	●	●●	●		●
社会的保護		★	★		●	●	●	●	●●	●		●	
平等と正義	ジェンダー平等		★							●		●●	
	民族・人権の平等	★	★			●●			●	●			
	年齢による差別												
	その他の社会的弱者	★	★			●●			●	●		●●	
社会経済	強固な制度、平和、安定									●●			
	市民的自由												
	健全な経済								●	●			
	セクターの多様性												
インフラ	帯通・中小企業の繁栄	★			●		●						
	経済収束	★			●●								
自然環境	気候の安定性	経済収束	★						●				
		気候の安定性		★								●	
	生物多様性と生態系	水域		★			●●		●●		●		
		大気		★			●		●				
		土壌		★			●●		●				
		生物種		★			●●		●				
		生態系		★			●●		●●				
	サーキュラリティ	資源強度		★			●●		●●				
廃棄物			★			●●		●		●		●	

（３）特定したインパクト領域

以下より、特定したポジティブインパクトとネガティブインパクトの内容について記載する。

●環境にやさしい住まいづくり

サンヨーホームズは、2050年のカーボンニュートラル実現に向け、国内の温室効果ガス排出量の約15%を占める家庭部門の排出削減に取り組むことが住宅を供給する会社としての責務と考え、住まいや暮らしの現場から脱炭素の取り組みを推進している。

政府は、2021年10月に閣議決定した第6次エネルギー基本計画で、住宅の省エネルギー化を重要な施策の一つと位置づけ、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」という政策目標を掲げている。

同社は、業界において早くから環境配慮住宅の普及に取り組み、2016年には全戸建住宅にZEHを標準採用している。さらに、2022年にはZEH基準を上回る水準を標準化し、省エネ基準で定められた北海道地域の断熱性能を標準仕様とすることで、太陽光発電を除いた一次エネルギー消費量を省エネ基準比で30%以上削減することを実現している。

■サンヨーホームズの断熱性能



2024年度に同社が供給した戸建住宅におけるZEH比率は95%であり、業界平均を大きく上回る結果となっている。また、内訳としては、ZEHを超える一次エネルギー消費量の削減率(25%以上)と指定の高性能機器の導入が条件となる「ZEH+」の販売比率が約70%を占めている。このことから業界内で高水準の環境性能を誇る住宅を供給していることがわかる。

マンション事業においても戸建住宅と同様にZEH化の取り組みを進めている。2024年3月に完成した「サンメゾンなかもず駅前」では、最新技術の搭載により消費エネルギーの削減を実現し、「ZEH-M Oriented」を取得している。また、建物の省エネ性能を評価する統一指標「BELS」において、建物全体だけでなく、住戸ごとの評価でも最高ランクの「★5」を取得している。マンションは、共用部分のエネルギー管理や各住戸のエネルギー消費を個別に最適化することが難しく、戸建住宅と比較してZEH化の難易度は高い。その中で、同社は2024年度に竣工したマンションのZEH比率は80%に達している。

■業界における戸建住宅の ZEH 比率

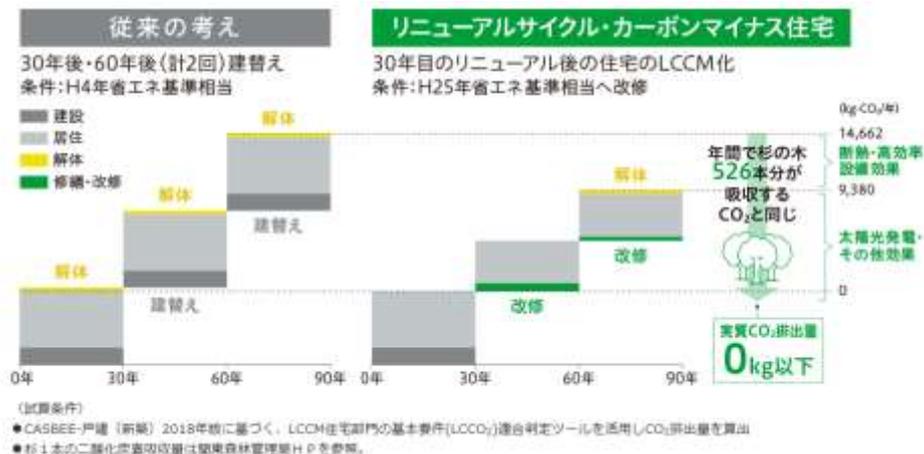
(戸)

	ハウスメーカー			一般工務店			合計			
	注文住宅 (持家)	建売住宅 (分譲)	計	注文住宅 (持家)	建売住宅 (分譲)	計	注文住宅 (持家)	建売住宅 (分譲)	計	
ZEHビルダー/ プランナー実績報告	ZEH	37,782	2,358	40,140	23,316	3,214	26,530	61,098	5,572	66,670
	Nearly ZEH	13,615	2,175	15,790	4,112	738	4,850	17,727	2,913	20,640
	ZEH Oriented	2,765	134	2,899	6,063	793	6,856	8,828	927	9,755
	ZEHシリーズ計	54,162	4,667	58,829	33,491	4,745	38,236	87,653	9,412	97,065
	ZEH基準の水準の 省エネルギー性能を確保した住宅	11,311	231	11,542	31,922	6,996	38,918	43,233	7,227	50,460
	ZEH基準計	65,473	4,898	70,371	65,413	11,741	77,154	130,886	16,639	147,525
	その他	9,727	261	9,988	25,486	14,436	39,922	35,213	14,697	49,910
合計	75,200	5,159	80,359	90,899	26,177	117,076	166,099	31,336	197,435	
未登録事業者	着工数	0	0	0	51,712	102,279	153,991	51,712	102,279	153,991
建築着工統計	年間着工棟数	75,200	5,159	80,359	142,611	128,456	271,067	217,811	133,615	351,426
建築着工統計におけるZEH化率		72.0%	90.5%	73.2%	23.5%	3.7%	14.1%	40.2%	7.0%	27.6%
建築着工統計におけるZEH基準化率		87.1%	94.9%	87.6%	45.9%	9.1%	28.5%	60.1%	12.5%	42.0%

[出所：一般社団法人 環境共創イニシアチブ ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会 2024]

新築の戸建住宅・マンションの ZEH・ZEH-M の取り組みに加え、既存住宅のリフォームやリノベーションによる環境にやさしい住まいづくりにも注力している。マンション事業では、2014 年に中古マンションのリノベーション事業に参入し、一棟リノベーションマンション「サンリーノ」シリーズを展開している。戸建住宅では、新築を対象とする LCCM 住宅を改修分野へ適用した RCCM(リニューアブルサイクル・カーボンマイナス)住宅を新たな取り組みとして開始しており、これは国土交通省「令和 4 年度サステナブル建築物等先導事業(省 CO₂ 先導型)第 1 回」に採択されている。既存住宅の改修は、解体・新築による建て替えと比較して、CO₂ の排出や廃棄物の発生を抑制し、環境負荷を低減できる。同社は、住宅ストックを活かした循環型住宅の流通を促進していくことで、脱炭素社会やサーキュラーエコノミーへの貢献を目指している。

■RCCM (リニューアブルサイクル・カーボンマイナス住宅) の考え方



[出所：サンヨーホームズのウェブサイト]

同社は、住宅の環境性能を追求するだけでなく、一世帯でも多くのお客様に「エコ&セーフティ」な住宅を供給するための取り組みを行っている。ZEH 住宅の普及における課題として、「顧客の予算が確保できない」ことが挙げられている。これは、高性能の住宅は建築価格の上昇に伴い販売価格が高くなり、顧客の予算に収めることが難しいためである。この課題に対し、2023 年 2 月に戸建住宅において、環境に配慮された従来の高品質な住宅基本性能を維持しつつ、顧客が必要としないムダなものを省いたシンプルな間取りの経済合理設計提案「W-eco design」を導入・ルール化している。また、ランニングコストを抑えられることをデータに基づいて説明し、「坪単価」から「年単価」への発想の転換を促している。その他には、環境省の「グリーンライフ・ポイント」推進事業に住宅メーカーとして初めて採択され、ZEH 住宅購入やエコリフォームによる消費者の環境配慮行動に対して独自ポイントを発行するサービスを開始し、消費者の環境意識を高めてエコ消費の普及・浸透にも努めている。

■ZEH の普及促進に向けた取り組み



[出所：サンヨーホームズのウェブサイト]

建設現場では、協力企業との連携により、有害物質の排出防止や汚染物質の削減、廃棄物の適切な管理に取り組んでいる。汚染物質等については、各種法令に基づき、適正な管理・処理が行われており、環境関連法令の違反事案はないことを確認している。戸建住宅では、プレハブ工法を採用しているため、水使用量は少なく環境への影響度合いは小さいと想定される。また、戸建住宅は注文住宅のみの取り扱いにより分譲地の開発は行っていない。マンション開発においても、主に都市部を対象としており、希少性の高い生物種やその生息地を脅かすような開発は実施されていない。

同社の ZEH 住宅を中心とした環境にやさしい住まいづくりと消費者への啓発・普及活動、建築工程における環境負荷の低減は、社会面におけるポジティブインパクトの増大および環境面におけるネガティブインパクトの抑制に貢献している。このインパクトは UNEP FI のインパクトエリア・トピックでは、「エネルギー」「住居」「インフラ」「零細・中小企業の繁栄」「気候の安定性」「大気」「資源強度」「廃棄物」に該当し、SDGs では「7.1,7.2」「8.2,8.7,8.8」「9.1,9.4」「11.1,11.3,11.6」「12.4,12.5」「13.1,13.3」「15.1」のターゲットに貢献すると考えられる。

●安全・安心な暮らしの実現

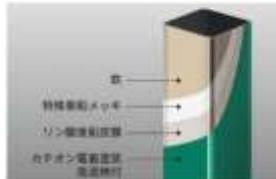
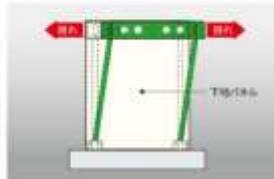
サンヨーホームズは、「住まい」と「暮らし」の両面からお客様の安全・安心を基盤とした快適でより豊かな暮らしの実現に向けた取り組みを推進している。

住まいづくりにおいては、住宅を支える骨組みとなる構造躯体は、完成後に手を加えにくいいため、基礎から屋根まで優れた素材・部材と先進技術を導入している。また、将来的に寿命が短い部材を取り換える際に、最小限の補修で済むようにメンテナンス性に優れた設計が施されている。さらに、地震の揺れに強い独自のハイブリッド制振システムを搭載し、地震時の躯体の変形や建物の損傷を最小限に抑えている。ボルトの接合部には高い締結力で揺れが加わっても緩みにくいハードロックナットを住宅メーカーで唯一、標準採用している。頑丈な構造躯体に「高耐震」「制振」「耐振動」の技術を組み合わせ、経年変化や災害に強い住まいを提供している。最近では、地球温暖化の影響に伴う台風や線状降水帯による水害の激甚化を受けて、浸水を許容しながら早期復旧を目指せる水害対策住宅の提案・普及にも取り組んでいる。

中古住宅に対しては、耐震・劣化診断サービス「住まいドック」を提供しており、専門家が建物の状態を細かくチェックした上で、必要に応じて改修を実施している。中古住宅の購入にあたっては、建物の耐震性や劣化状況に不安を抱くお客様も多いため、診断・リフォーム・アフターサービスをワンストップ対応することでその不安を解消し、安心して暮らせるリノベーション住宅を提供している。

住宅の引き渡し後のアフターフォロー体制も充実しており、「センチュリー保証・点検システム」では、30年間の無料の定期点検と長期保証を行っている。24時間、住まいに関する相談やトラブルに対応する専用サポート窓口も設置し、緊急時には迅速な対応を行っており、お客様の安心を継続的にサポートしている。

■サンヨーホームズの構造躯体の特徴

<p>ヨコ揺れに強さを発揮する GSフレームシステム</p> <p>左右対称の角パイプ柱と大型サイズの鋼、鋼製の強力ボルトを交差させた格子状で構成される独自の構造体が、揺れの歪みや建物の傾きを効率的に吸収します。</p>	<p>揺れや変位を抑制する 鉄骨トラス屋根構造</p> <p>基礎条件に限り、豪華が可能なオーナー様をご案内いたします。</p>	<p>シロアリや湿気を防ぐ 防蟻・防湿・防錆対策</p> <p>インテリジェントビルドの床構造を採用、気密させて基礎床と鋼製フレームを接続。シロアリや、湿気を防ぐとともに、特殊塗料メッキで耐腐力を強化しています。</p> <p>※気密により湿度と湿度が低下します</p>
		
<p>推定耐用年数約109年[※] 鉄骨多層防錆処理</p> <p>鉄骨水分・空気がら遮断する。3層の防錆処理を施しています。これにより100年を超えうる耐用年数を実現しました。</p> <p>※真土気湿度が低い地域での場合</p>	<p>推定耐用年数162年[※] 基礎ピース</p> <p>基礎を種鋼柱と併用し、業界トップクラスの12mm厚ベースプレートで鋼柱に接続。基礎の湿気から構造体を守ります。</p> <p>※真土気湿度が低い地域での場合</p>	<p>外からの外壁を守る カーテンウォール構造</p> <p>柱・梁と外壁を分離するビルディング工法を採用。地震や強風による外力を壁そのものに直接伝えず、外壁を傷つけず被害から守ります。</p> <p>※外壁を強く</p>
		

[出所：サンヨーホームズのウェブサイト]

暮らしのサポートにおいては、お客様が直面する生活上の課題に対して、包括的なサポートを提供しており、特に保育・介護関連サービスに注力している。

国内では、産業や地域活動など様々な局面で人手不足が顕在化しており、担い手として女性の参画が求められる状況となっている。内閣府の男女共同参画局が公表しているデータによると、2023年における25～44歳の女性就業率は80.8%と年々増加している。しかし、第5次男女共同参画基本計画では、2025年に同就業率を82%まで引き上げる目標を掲げており、さらなる女性参画を実現すべく、政府は育児・介護と仕事の両立支援を強化する方針を示している。

同社は、2013年に大阪府守口市の大日駅前でのマンション開発に際し、市からの要請を受けて保育事業第一号となる「大日サンフレンズ保育園」を開園している。当初は、認可外保育園として運営していたが、その後に待機児童が大きな社会問題となったため、認可保育園へ移行し、保育施設の開設を進めていった。現在では、大阪・兵庫・滋賀・愛知・三重に計31園（企業主導型保育園や一時預かり保育施設を含む）を運営している。また、2023年には、学童保育の運営を開始し、働く親が安心して仕事に専念できる環境を整えるとともに、子どもたちの社会性や協調性の学びをサポートすることで健やかな成長を支えている。

また、高齢化社会が進展する中、高齢者の暮らしの充実とご家族の介護負担の軽減を目的として、リハビリ型デイサービス「サンアドバンス」を展開している。現在、4施設を運営しており、利用者の「身体機能」「日常生活」「コミュニケーション」の向上を支援している。施設の特徴は、先進の機能訓練機器と住環境を再現した設備による「暮らし」リハビリステーションを提供している点にある。利用者一人ひとりに合った運動プログラムを作成し、スリングやトレーニングマシンを活用した適切な指導に加え、家の門扉、玄関、浴室などを再現した設備により日常生活の動作訓練を行っている。利用者が自立した生活を送れることを重視し、住生活を意識した包括的なリハビリサービスを提供している。

■リハビリ型デイサービス



[出所：サンヨーホームズのウェブサイト]

これまで、保育施設や介護施設は待機児童や高齢化が地域課題となっているエリアを中心に開設してきた。また、ファミリータイプの大規模マンションやシニアマンションを開発する際には、そのエリアにおいて保育や介護・福祉の受け皿が不足する可能性があるため、マンション敷地内に保育園やリハビリ型デイサービスの設置により、入居者が安心して暮らせる環境を提供し、ネガティブインパクトの抑制を図っている。自社による保育・介護事業の企画・運営で蓄積してきたノウハウは、不動産ソリューション事業で保育・介護・福祉施設を建築する際に、園児や高齢者の行動特性を

考慮した安全性や利便性の高い設計にも反映されている。

高齢者の暮らしの支援では、介護ロボットや IoT サービスの研究・開発の推進も行っている。高齢者の屋内移動をサポートする「寄り添いロボット」は、転倒時の衝撃を低減し、怪我の不安の解消により安全に歩行や階段の練習に取り組むことができる。同社のリハビリ型デイサービスにも導入され、住生活を再現した階段や浴室での動作訓練時に転倒リスクを抑制するとともに、介助者の負担軽減にもつながっている。現在は、病院・介護施設・大学へ導入されており、リハビリやロボット研究に活用されている。IoT 技術を活用した「見守りサービス」は、在宅高齢者や介護施設の利用者の健康状態や安全をリアルタイムでモニタリングし、異常を発見した際に迅速に対応できるシステムであり、高齢者の生活に安心感をもたらし、自立支援の促進に寄与している。

■寄り添いロボット



[出所：サンヨーホームズのウェブサイト]

こうした取り組みは、人々の生活の質の向上に加え、女性参画による経済の活性化や地域のレジリエンス強化に寄与し、社会面におけるポジティブインパクトの増大に貢献している。このインパクトは UNEP FI のインパクトエリア・トピックでは、「自然災害」「健康と安全性」「健康と衛生」「教育」「その他の社会的弱者」「零細・中小企業の繁栄」「インフラ」「経済収束」に該当し、SDGs では「3.8」「4.2,4.a」「8.2,8.8」「9.1」「10.2」「11.1,11.3,11.7」「17.17」のターゲットに貢献すると考えられる。

●多様な人材の活躍

サンヨーホームズは、人的資本を企業の成長と競争力の源泉と位置づけ、多様な社員の成長と幸福を重視した人事方針を掲げている。これは社員一人ひとりがいきいきと働きやすい職場環境を整え、心身の健康を保ちながら、最大限に能力や個性を発揮できるようにすることが、同社の持続的な成長を支える基盤になるとの考えに基づくものである。

特に、時代の流れに伴い多様化する人々の考え方や価値観に対応していくためにダイバーシティ(多様性)の推進を人事施策の重要な柱とし、社内における女性活躍の推進と様々な職歴のキャリア採用などを通じて、多様な人材の確保を行っている。現時点で、全社員に対する女性比率は3割以上を占めており、管理部門の事務職だけでなく、事業部門の技術職や営業職など、幅広い部門・職種で活躍している。

人材育成においては、社員のキャリアパスに合わせた多様な教育・研修プログラムを整備し、社員一人ひとりの成長を支援している。新入社員向けの研修から、職種別、階層別の専門的なスキルアップ研修まで幅広く実施し、外部研修の受講も奨励している。さらに、自己啓発を促進するために、業務などに関する約50の資格に対して、社内規程に基づき「資格取得祝金」を支給している。加えて、eラーニングを導入し、法改正や新商品、営業ツールの使い方など、社員が必要な情報をイントラネット上で視聴できる仕組みを構築している。

同社では、社員が長く働き続けられるように仕事とプライベートの調和も大切にしている。働き方改革の一環として、テレワークをはじめとする柔軟な働き方を推進しており、育児・介護などの家庭の事情を抱える社員に対しては、時差出勤制度や特別育休制度、特別介護休暇などを整備し、取得しやすい環境づくりに努めている。また、徹底した勤怠管理により、時間外労働の抑制や過重労働の未然防止を図っている。さらには、健康経営にも注力しており、社員の健康保持・増進を図るため、産業医と連携・情報共有を図りながら、生活習慣病を防止するための適切な生活習慣づくりやメンタルヘルスマネジメントの取り組みを行っている。社内では、代表取締役社長を責任者とする健康経営推進体制を構築し、各施策のモニタリングや新たな取り組みの検討を通じて、社員の健康づくり活動の充実を進めている。これらの取り組みが評価され、2024年3月には「健康経営優良法人」に認定されている。

こうした取り組みを推進することで、多様なバックグラウンドを持つ社員が相互信頼のもと、安全で健康的かつ働きがいのある職場環境を整えている。これにより、社員の生産性向上や創造力の発揮を促進しており、社会面におけるポジティブインパクトの増大とネガティブインパクトの抑制に貢献している。

このインパクトはUNEP FIのインパクトエリア・トピックでは、「教育」「雇用」「賃金」「社会的保護」「ジェンダー平等」「民族・人種平等」に該当し、SDGsでは「3.4」「4.4」「5.5」「8.2,8.8」「10.2」のターゲットに貢献すると考えられる。

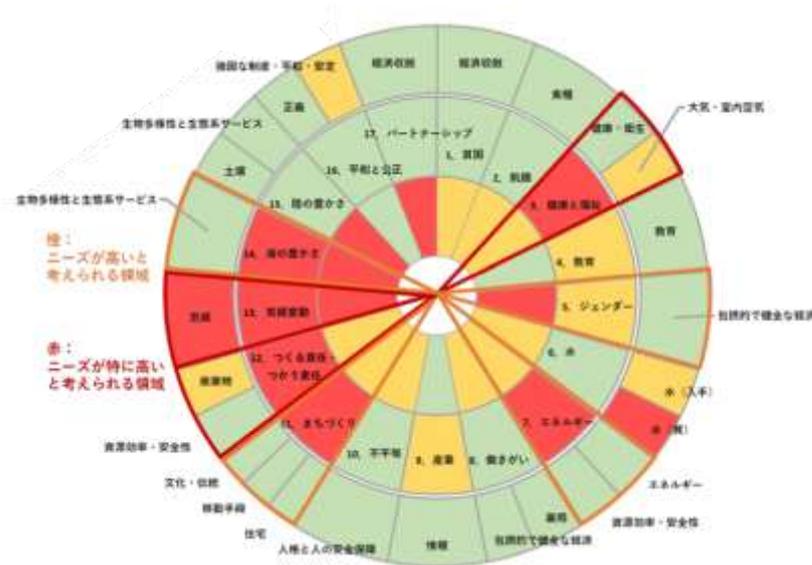
(4) インパクトニーズとの関係性

特定したインパクトとインパクトエリア・トピックおよび SDGs との対応関係について記載してきたが、ここではインパクトの重要度を検証するにあたり、同社の事業活動エリアにおけるインパクトニーズとの関係を確認する。

国内におけるインパクトニーズ

下図の同心円の最内層と中間層の色区分は、日本が特に取り組むべき SDGs を赤色、取り組むべきであるが不十分な SDGs を黄色、その他を緑色としているものである。特定したインパクトと対応する SDGs のゴール「3、4、5、7、8、9、10、11、12、13、15、17」との整合性を確認したところ、すべて赤色もしくは黄色のゴールに該当している。したがって、同社のインパクトは国内ニーズとの関連性があり、客観的にも重要度が高いものであると考えられる。なお、同社の事業活動は国内に限定されることから海外におけるインパクトニーズは確認しないこととする。

■国内のインパクトニーズマップ



[出所：「インパクトファイナンスの基本的考え方」]

(5) 本 PIF に対する当行の意図

これまでのインパクト分析結果を踏まえ、当行が本 PIF を通じて、その実現を意図しているのは「環境にやさしい住まいづくり」と「安全・安心な暮らしの実現」である。

当行は、滋賀銀行グループのパーパス『「三方よし」で地域を幸せにする』のもと、経営計画の道標となるサステナビリティ戦略(長期戦略)に実現したい地域社会の姿として、「自分らしく未来を描き、誰もが幸せに暮らせる社会」を掲げている。この実現に向け、2024 年度にスタートした第 8 次中期経営計画では、経済・環境・人の側面を踏まえた 14 のマテリアリティを特定し、地域を幸せにする好循環を生み出すための取り組みを推進している。



[出所：滋賀銀行の第8次中期経営計画書]

サンヨーホームズは、人々の生活に必要な不可欠な住居を ZEH 仕様とし、脱炭素社会へ貢献することを主要なインパクトとしている。当行は、第8次中期経営計画において気候変動や脱炭素をマテリアリティとして特定しており、目指すべき方向性が一致している。また、滋賀県も 2050 年のカーボンニュートラル達成を掲げており、同社の戸建住宅やマンションの供給は、地域の脱炭素化に寄与する。

また、「安全・安心な暮らしの実現」に向けた取り組みは、人々の幸せな暮らしの基盤となるものである。少子高齢化の進展や共働き世帯の増加など、時代の変化により多様化する人々の暮らしを生涯にわたって支えることは豊かな経済の創出(地域経済の活性化)にもつながると考えている。

これらの取り組みは、滋賀県の持続可能な発展に貢献していると考えており、当行は継続的なサポートと本 PIF を通じて、環境・社会・経済の三側面に対してインパクトを創出することを意図している。

今後、上記の取り組みに加え、自社の事業活動による温室効果ガス排出量の把握を行い、削減目標を設定することが望ましいと考える。この点については、同社は温室効果ガス排出量の算定ツールを導入予定であり、事業計画を踏まえた削減目標を設定し、再生可能エネルギーの導入や社用車の環境配慮車両へのシフトなど削減施策を順次進めていく意向を確認している。

●安全・安心な暮らしの実現

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面のポジティブインパクトを増大
インパクト・カテゴリ	< 社会 >健康と安全性
関連する SDGs	 
内容・対応方針	ロボットやセンサーが導入しやすい設計など、高齢者の生活支援を目的としたロボットが活躍できる住環境の整備
KPIと目標	KPI :HCPS (Human-Cyber-Physical Space) 融合人協調ロボティクスの社会実装技術の開発(※) 目標:< 2025 年度 > 生活空間での実証を踏まえた社会実装技術の評価の実施 < 2027 年度 > 国内外 10 拠点以上での社会実装・実運用の開始 ※2023 年に内閣府から『超高齢社会における世代を超えた人々が直面する社会課題の解決に向けた HCPS 融合人協調ロボティクスの社会実装技術開発』プロジェクト実施先として採択され、藤田医科大学とトヨタ自動車と共同で取り組んでいる

サンヨーホームズは、住宅メーカーとしての機能と介護事業の経験を活かし、高齢者の生活支援を目的としたロボットが活躍できる住環境の整備に取り組んでいる。2023 年に、内閣府の「戦略的イノベーション創造プログラム³(SIP)第 3 期／人協調型ロボティクスの拡大に向けた基盤技術、ルール整備(以下、本プログラムという)」において、「超高齢社会における世代を超えた人々が直面する社会課題の解決に向けた HCPS 融合人協調型ロボティクス⁴の社会実装技術開発」のプロジェクト実施先として採択された。このプロジェクトは、藤田医科大学とトヨタ自動車と共同で取り組

³ 内閣府総合科学技術・イノベーション会議が司令塔となり、科学技術イノベーション実現のために創設された国家プロジェクト。

⁴ “Human-Cyber-Physical Space”という概念に基づき、人間とロボット、AI、情報技術が融合・協調することで社会課題を目指す新しいロボティクスの領域。

み、同社はロボットやセンサーが導入しやすい住空間を設計する役割を担う。住空間の設計では、高齢者の動きや感情、痛みに対する理解が求められる。介護施設の運営や介護ロボットの開発・導入における豊富な経験が評価され、本プログラムには住宅メーカーとして唯一、参加している。

「安全・安心な暮らしの実現」に係る KPI は、「HCPS 融合人協調ロボティクスの社会実装技術の開発」を設定した。高齢化の進展に伴い、多方面で介護ロボットの開発は進められているが、安全性、コスト、ユーザビリティ等の課題があり、日常の生活空間で実装されているケースは限られている。したがって、このプロジェクトは高齢者が安心して暮らせる社会づくりに寄与すると考える。

2025 年度には、住宅展示場など家の中でロボットをどのように活用できるかを実証し、実際の生活空間における利便性や効果、リスクの評価を実施する。その評価結果や利用者からのフィードバックを踏まえて、リスクの低減や機能性を向上させるための改良を行い、2027 年度の社会実装・実運用を目指していく予定である。なお、ユースケースは「住宅における日常の生活支援」と「要介護者(予備軍含む)の自立度向上のための機能改善支援、介護者支援」を想定している。

●多様な人材の活躍

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面のポジティブインパクトを増大 社会的側面のネガティブインパクトを抑制
インパクト・カテゴリ	< 社会 >雇用、ジェンダー平等、健康と安全性
関連する SDGs	 
内容・対応方針	短時間勤務制度および休暇制度の拡充などによる、多様性のある職場環境づくりとワークライフバランスの推進
KPIと目標	KPI :①女性採用比率 ②有給休暇取得率 目標 :①毎年度 35%以上 ②2028 年度までに 65%以上 (直近実績) ①2024 年度:35%/2023 年度:13%/2022 年度:14% ②2024 年度:58.3%/2023 年度:53.7%/2022 年度:50.2%

サンヨーホームズは、多様な視点や価値観が生まれることが、会社の持続的な成長につながると考えており、性別や国籍を問わず、多様性のある雇用と優秀な人材の管理職への登用を推進していく方針である。しかしながら、現時点では女性管理職の比率は十分でないと認識している。今後、

女性管理職比率の向上を目指し、その第一歩として女性採用の拡充を図っていく。多様性のある職場環境づくりに係る KPI は「女性採用比率」を設定し、毎年度 35%以上の目標を掲げる。なお、直近の実績はすでに 35%に達しているが、今後も継続的にこの水準を確保していくことが重要であると考えている。また、育児支援の一環として、短時間勤務制度の利用可能な期間を法定基準の「3歳未満まで」から「小学3年生まで」に延長しており、女性が長く安心して働き続けられる職場の実現を目指す。

さらに、社員の心身の健康と快適な職場環境の実現も会社の責務と捉え、仕事とプライベートの両立によって、社員一人ひとりが個性・能力を最大限に発揮できる職場づくりに取り組む。アニバーサリー休暇やプラスワン休暇(法定休日や所定休日に連続して休暇取得)など、新たな休暇制度を導入し、ワークライフバランスを実現できる職場環境の整備を進めている。よって、ワークライフバランスの推進に係る KPI は「有給休暇取得率」を設定し、2028年度までに 65%以上まで向上させる目標を掲げる。

今後、こうした取り組みが社員のモチベーションや定着率の向上につながっていることを把握するためにも、定期的に社員のエンゲージメントスコアを測定することが有用である。加えて、ダイバーシティの推進を図る上で、差別やハラスメントなどの発生リスクが高まる可能性がある。すべての社員が安心して働ける職場環境を整えるために、まずは人権方針を策定し、社内外に人権尊重の姿勢を明確に示すことが望ましいと考える。

4.モニタリング

(1) サンヨーホームズにおけるインパクトの管理体制と開示方針

サンヨーホームズは、サステナビリティ委員会を設置しており、マテリアリティや ESG 課題に基づいた施策の検討を行い、各施策の取り組みや KPI の進捗確認などを実施している。活動内容については、少なくとも年に 1 回、社外取締役を中心としたサステナビリティ諮問委員会に報告している。

本 PIF 実行後においては、各部門での主体的な推進体制を強化していくことに加え、社内外への周知浸透を図るため、各 KPI やその達成状況について、可能な範囲内でウェブサイト(統合報告書含む)にて公表するほか、滋賀銀行に対しては決算期末より 3 か月以内に報告する予定である。

(2) 当行によるモニタリング

滋賀銀行および株式会社しがぎん経済文化センターは、PIF の契約期間中、当社の事業活動から意図したポジティブインパクトが継続して生じていること、重大なネガティブインパクトが引き続き適切に緩和・管理されていることを継続的にモニタリングする。

滋賀銀行は、当社との PIF の実行にあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、少なくとも年に 1 回、定期的に情報開示することを契約事項に組み込んでおり、公開情報での確認や日々の対話によって達成状況をフォローアップする体制を構築している。また、このフォローアップは単なる進捗の確認ではなく、必要に応じて、インパクト実現に向けた対応策等に関するエンゲージメントを行うものである。

以上

【留意事項】

1. 本評価書の内容は、滋賀銀行が現時点で入手可能な公開情報、サンヨーホームズから提供された情報やサンヨーホームズへのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではありません。
2. 滋賀銀行が本評価に際して用いた情報は、滋賀銀行がその裁量により信頼できると判断したものではありませんが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、および特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明または保証をするものではありません。
3. 本評価書に関する一切の権利は滋賀銀行が保有しています。本評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されています。