



セカンドオピニオン

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

2022年7月15日

ESG 評価本部

担当アナリスト：石渡 明

格付投資情報センター（R&I）は肥後銀行がシアーズホームに対して実施したポジティブインパクトファイナンス（PIF）について国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が制定したポジティブインパクト金融原則（PIF 原則）に適合していることを確認した。

R&I は別途、肥後銀行のポジティブインパクトファイナンス実施体制が PIF 原則に適合していることを確認している¹。今回のファイナンスに関して肥後銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

肥後銀行が実施するインパクトファイナンスの概要は以下のとおり。

(1) 融資先

| | |
|------|---------------------------------------|
| 社名 | 株式会社シアーズホームグループHD |
| 所在地 | 熊本市 |
| 創業 | 1989年 |
| 資本金 | 100百万円 |
| 事業内容 | 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 |
| 従業員数 | 519名（2021年4月1日現在） |

シアーズホームは熊本県の手住宅メーカー。1989年の創業以来、住宅の提供を通じたまちづくりに取り組み、熊本県外にも販売を拡大している。顧客の要望をよく聴いてそれに対応できる設計や工法の採用に注力することにより大きく成長してきた。付加価値の源泉として人材育成に力を入れて収益力を高め、住みやすい都市の形成により大きく貢献することを目指す。利益は従業員や地域コミュニティに積極的に還元する。収益の拡大とともに環境面について自社活動による環境負荷の低減、居住中の温室効果ガス（GHG）の削減に貢献できる住宅の提供などに取り組む。木材の利用に関連して県内の森林の管理事業を始める。顧客、従業員、地域社会、自然環境など幅広いステークホルダーと共に発展することを志向している。

(2) インパクトの特定

肥後銀行はインパクトの特定に先立ち事業性評価の知見を活用して業界調査、事業分析、現状分析を実施して取引先の全体像を把握する。その上で顧客の事業をバリューチェーン上に位置付けてステークホルダーとの関連性から SDGs のゴールとターゲットを分析し指標と目標の設定を進める。この分析と並行して UNEP FI が提供する分析ツール「インパクトマッピング」を用いて 22 のインパクトカテゴリ（インパクトレーダー）との整合性を確認した。

シアーズホームは着工棟数で県内最大の実績があり、幅広い住宅プランを提供できる。熊本地震の後、住民と未来のまちづくりのイメージを共有しながら地域の復興に取り組んだこともある。多くの人が安心・安全に住み続けられ、災害に強い郷土づくりへの貢献が期待できることから、主軸となるインパクトテーマは「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」とした。これを環境面から持続させるためのテーマとして「環境保全・循環型社会への貢献」、主に経済活動に着目したテーマとして「持続可能な地域社会の実現」を置いた。

¹ 2021年12月24日付セカンドオピニオン「株式会社肥後銀行 ポジティブインパクトファイナンス実施体制」

https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2021/12/news_release_suf_20211224_jpn_01.pdf

インパクトマッピングの結果、影響が大きいインパクトカテゴリではポジティブに「住居」「生物多様性と生態系サービス」、ネガティブに「文化・伝統」「気候」「廃棄物」がある。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に「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「包括的で健全な経済」「経済収束」、ネガティブに「住居」「健康・衛生」「雇用」「水質」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」がある。

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り組みが考えられ、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、他にも水質、大気、土壌、生物多様性と生態系サービスへの影響がある。雇用は生計を得ることと労働の負荷という正負両面の影響がある。

シアーズホームはライフプランに沿った提案とアフターフォローで顧客の生活の質の向上に寄与する。耐震性・断熱性・遮熱性など居住者の安全や身体への負荷を軽くできる工法を採用入れる。木材の調達に関しては自社グループで県内の森林を管理する事業を始めている。多くの建設事業者と協力関係にあることや県産材を積極的に仕入れることにより、地域経済へ与える影響は大きい。グループ内でコンパクトな低価格帯住宅も手掛け広い顧客層に対応する。宅地開発は地域経済への影響を考慮して取り組み、法令に従って実施する。取水・排水、化学物質の使用、廃棄物の処理は適切に管理し、土壌や生態系への影響に配慮して工事する。史跡等は法令に従って対応する。自社の活動で消費するエネルギーについて再エネや EV 車の利用により GHG 排出量の抑制に取り組み、提供する住宅に関しては断熱・遮熱などによる省エネ、太陽光発電の導入などにより GHG の排出抑制に貢献する。雇用面では安定的な賃金の支給や福利厚生の実施を図る一方で労働負荷の低減や労災防止に取り組んでいる。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マッピングが示唆する正・負の影響に対応している。

熊本地震後の復興を含め、災害に強く誰もが安心・安全に住み続けられる地域づくりが求められている。環境面では熊本県は森林資源の管理、林業・木材産業の振興に力を入れていることに加え、2050 年に向けてカーボンニュートルを目指している。インパクトテーマの設定はこれらのニーズに対応している。



肥後銀行は同行のサステナビリティ全体構想重点課題に掲げる「全ての人を支える地域の基盤づくり」「環境にやさしい地域づくり」「全ての人活躍する職場・地域づくり」にシアーズホームの取り組みが合致しており、特に防災・減災の意識とともに健康・衛生面に配慮した住宅建設を行う当社事業が「地域の基盤づくり」へ寄与するところに追加性があるとみている。サステナブル投融資方針の中では「世界遺産および有形・無形文化財等の文化財保全に資する事業」「再生可能エネルギーや省エネルギーなど気候変動の緩和に資する事業」に沿ったものと位置付けている。

(3)インパクトの評価






肥後銀行は特定したインパクトの実現を測定できるようインパクトの内容を整理して KPI を設定した。

① 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

| | |
|---------------|--|
| ポジティブインパクトの増大 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 質の高い住まいの提案 <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 2. 災害に強い家づくり <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 3. 災害に強い家づくり <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 |
| ネガティブインパクトの緩和 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 多様なニーズに対応 <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 2. 健康・衛生に配慮した家づくり <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 |

| | |
|-----------|---|
| 関連する SDGs |   |
| 取り組みと KPI | <ul style="list-style-type: none"> ・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：リノベーション件数 |

② 環境保全・循環型社会への貢献

| | |
|---------------|---|
| ポジティブインパクトの増大 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 森林事業への進出 <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 2. リフォーム事業への進出 <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り組みを実施。また、環境負荷の少ない部材を積極的に使用している |
| ネガティブインパクトの緩和 | <ol style="list-style-type: none"> 1. GHG 排出量の抑制 <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 2. 地域環境への配慮 <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 |
| 関連する SDGs |      |
| 取り組みと KPI | <ul style="list-style-type: none"> ・森林事業の拡大：森林保有・借地の面積 ・RE100 達成に向けた取り組み：RE Action の達成 ・環境配慮型住宅の推進：ZEH の施工割合 ・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 |

③ 持続可能な地域社会の実現

| | |
|---------------|---|
| ポジティブインパクトの増大 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 適切な都市化の推進 <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 2. 協力企業会（共栄会） <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 3. 地産地消 <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 4. 成長と分配 <ul style="list-style-type: none"> ・安定的な賃金の支給、福利厚生の実施により生計の維持に貢献している ・従業員への ES アンケートの実施及び独自の教育プログラムにより、従業員満足度向上及びスキルアップに寄与している |
|---------------|---|

| | |
|---------------|---|
| ネガティブインパクトの緩和 | <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及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 |
| 関連するSDGs |    |
| 取り組みとKPI | <ul style="list-style-type: none"> 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 |

(4) モニタリング

シアーズホームは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て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。肥後銀行とシアーズホームの担当者は定期的に会合の場を設け、KPIの実績値を共有する。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。肥後銀行と地方経済総合研究所は目標達成に必要な資金やその他ノウハウの提供などを通じてシアーズホームの取り組みをサポートする。

以上

【留意事項】

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I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。R&Iは、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。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及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、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとし）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年からICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。

R&Iの評価方法、評価実績等についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>）に記載しています。

R&Iと資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。