



株式会社よかタウン向けコミットメントラインに対する

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価

株式会社 SBI 新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 ポジティブ・インパクト・ファイナンス

発行日 2025 年 10 月 31 日

■ 評価対象案件概要

借入人	株式会社よかタウン
分類	コミットメントライン
金額	20 億円
実行日	2025 年 10 月 31 日
最終期日	2026 年 10 月 31 日
資金使途	主に土地建物取得費用

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件のポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性を評価することを目的とする。評価実施内容には、(1)対象案件が、国連環境計画金融イニシアティブ（以下、「UNEP FI」）が公表するポジティブインパクト金融原則（以下、「PIF 原則」）¹の原則 1 が示す定義を満たすかの評価と、(2)貸付人が評価対象案件を PIF 原則に沿って組成・実行しているかの 2 つの観点を含む。このうち(1)については、実施されたインパクト分析における、PIF モデルフレームワーク²で例示されるアプローチやツールの採用状況に係る確認結果概要についても示す。また、評価にあたっては、環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォースが公表している「インパクトファイナンスの基本的考え方」及び「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」³との整合性も図る。

なお、株式会社 SBI 新生銀行（以下、「SBI 新生銀行」）では、「ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施フレームワーク」を策定し、同フレームワークの PIF 原則への適合性等について、DNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社より第三者意見を取得している。

¹ UNEP FI Principles for Positive Impact Finance, <https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2017/01/POSITIVE-IMPACT-PRINCIPLES-AW-WEB.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 10 日）

² UNEP FI, Model Framework: Financial Products for Unspecified Use of Proceeds, <https://www.unepfi.org/publications/model-framework-for-financial-products-for-corporates-with-unspecified-use-of-funds/>（アクセス日：2025 年 10 月 10 日）

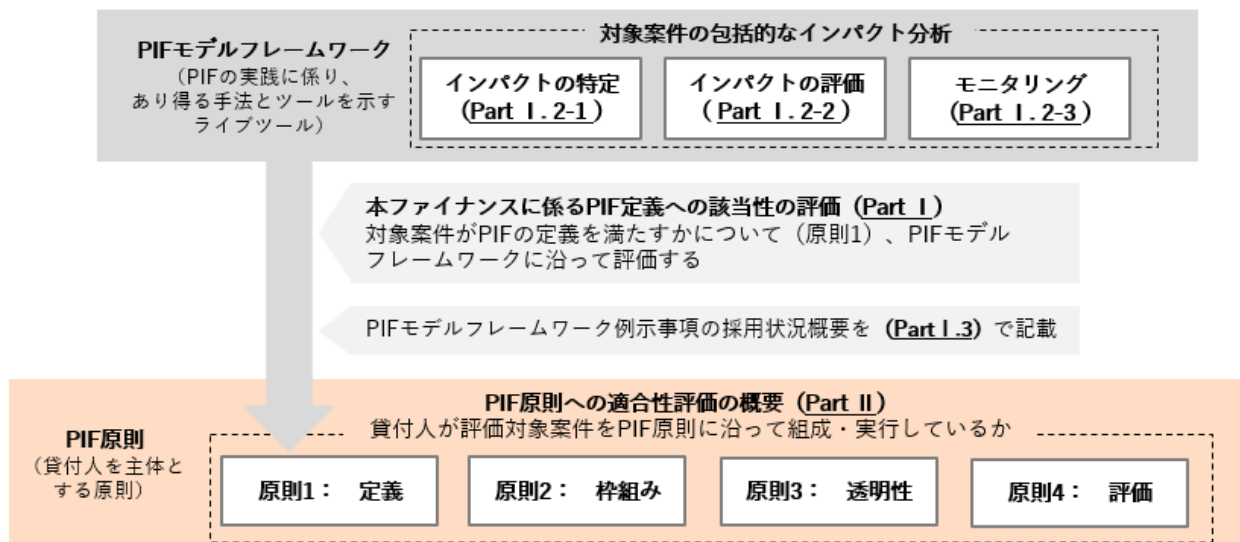
³ 環境省 ESG 金融ハイレベルパネル ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース, 「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」, <https://www.env.go.jp/content/900517271.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 10 日）



■ 本評価書の構成

「本評価の目的」に記載の通り、本評価は評価対象案件にポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性が認められるかを評価することを目的としている。評価の内容には大きく①評価対象案件が PIF 原則の原則 1 が示す「ポジティブ・インパクト・ビジネス」の定義を満たしているかの評価と、②貸付人が対象案件を PIF 原則に沿って組成しているかの、2 つの観点を含む。前半の Part I では①を、Part II では②を評価することとし、このうち Part I の末尾では、Part I で実施されるインパクト分析において、PIF モデルフレームワークが例示する事項がどの程度採用されているかについても確認を行う。

PIF 原則及び PIF モデルフレームワークと本評価書等の対応関係は以下のように整理される。



なお、本ファイナンスをポジティブ・インパクト・ファイナンスとして組成するにあたっては、本ファイナンスの協調融資行である株式会社筑邦銀行（以下、「筑邦銀行」）からの評価依頼を受けたうえで、SBI 新生銀行がインパクトの特定・評価を実施している。



目次

■ 評価結果概要	4
Part I : 本ファイナンスにかかる PIF 定義への該当性の評価	7
1. 借入人の概要	7
2. 借入人に係る包括的なインパクト分析	15
2-1. インパクトの特定	15
2-2. インパクトの評価	20
2-3. モニタリング	35
3. PIF モデルフレームワーク例示事項の採用状況について	37
Part II : PIF 原則への適合性について	38
本評価の最終結論	39



■ 評価結果概要

サステナブルインパクト推進部サステナブルインパクト評価室（以下、「評価室」）は、①評価対象案件が PIF 原則の原則 1（定義）を満たしていること、②貸付人は対象案件を PIF 原則に沿って組成していることを確認し、その結果として評価対象案件はポジティブ・インパクト・ファイナンスとして組成されるものであると評価した。上記①及び②の評価結果概要は、それぞれ以下の通りである。

① 評価対象案件の PIF 原則 1 定義への該当性について

貸付人である SBI 新生銀行は、借入人について包括的なインパクト分析を実施し、特に重要性の高いインパクトをコア・インパクトとして特定し、借入人との間で KPI を以下の内容で合意している。評価室は、特定されたコア・インパクト及び KPI の内容が適切であること、また借入人のインパクトマネジメント状況等を踏まえると、評価対象案件は PIF 原則が定義するポジティブ・インパクト・ビジネスに該当すると判断した。

	特定されたコア・インパクト	対応する活動	取組方針・KPI の概要
1	サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質（住居）	良質な住宅の提供、顧客満足度の向上	アフターフォロー ⁴ 対応率 住宅建設期間における借入人による抜き打ち検査数
2	生計（雇用）	従業員が働きやすい職場環境の整備	有給休暇取得率
3	健康および安全性	労働安全衛生・労働災害への対策	従業員・協力業者の労働災害件数 従業員・協力業者の死亡災害件数
4	サーキュラリティ（資源効率）	国産木材の活用	国産材利用率
5	気候の安定性	事業活動における温室効果ガス(GHG)排出量削減	GHG 排出量(Scope1,2)販売棟数原単位削減率

※なお、表内の文字色は、後述の Impact Radar の色に対応している。以降の表についても同様である。

（この頁、以下余白）

⁴ よかタウンでは「アフターフォロー」として、住宅引渡し後の 2 年間、同社の施工上の不具合については無償でメンテナンスを実施し、主要構造部分については瑕疵保険により 10 年間の対応を行っている（審査により有償保証をさらに 10 年間追加可能）。なお、このアフターフォローは現状では軽微な不具合への調整が多いが、重大な苦情（クレーム）への対応も含まれている。



② PIF 原則への適合性について

以下の通り、貸付人である SBI 新生銀行及び筑邦銀行は本ファイナンスを PIF 原則が示す要件を充足するプロセスや手順で組成・組成しており、本ファイナンスは同原則に適合するものであると判断した。

PIF 原則	評価結果	評価概要
I：定義 対象となるファイナンスについて、持続可能な発展の3つの側面（経済・環境・社会）のいずれにおいても潜在的なネガティブインパクトが適切に特定・緩和され、少なくとも1つの側面においてポジティブインパクトをもたらすこと。	適合	貸付人である SBI 新生銀行は本ファイナンスについて、UNEP FI が公表する PIF モデルフレームワークの例示事項を採用してインパクトの包括的分析を実施している。評価室は、評価対象案件についてポジティブ及びネガティブ両面でのインパクトが特定されていること、このうち潜在的なネガティブインパクトについては借入人が必要なリスクマネジメントを行い緩和・低減に努めていることを確認した。
II：枠組み PIF の実施主体は、投融資しようとする事業活動や投融資先等のポジティブインパクトを特定したり、モニタリングするための十分なプロセス、手法、ツールが必要である。	適合	SBI 新生銀行は、PIF を実施するために、UNEP FI が公表している PIF モデルフレームワークや、各種インパクト分析ツールを参考として必要な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを策定し、その内容を「SBI 新生銀行 ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施フレームワーク」（以下、「PIF 実施フレームワーク」）として規定している。 また、評価室では筑邦銀行によるポジティブ・インパクト・ファイナンスの実施・モニタリング体制についてヒアリングにより確認している。
III：透明性 PIF の実施主体は、以下にかかる透明性の確保と情報開示が求められる。 ・ ポジティブインパクトを意図してファイナンスした投融資先等について意図されたポジティブインパクトについて ・ インパクトの適格性を判断し、かつモニタリングと評価を行うために確立されたプロセスについて ・ ファイナンスした投融資先等が達成したインパクトについて	適合	PIF 原則上で情報開示が推奨されている項目についてはいずれも、本評価書を通じて一般に開示される。 資金使途や投融資先が達成したインパクトについては、貸付人への報告及び/又は借入人の情報開示にて透明性が確保される。
IV：評価 事業主体（銀行、投資家など）が提供するポジティブ・インパクト・ファイナンスは、実現されるインパクトに基づいて評価されるべきである。	適合	評価対象案件については、協調融資を行う筑邦銀行からの評価依頼を受けたうえで、貸付人としての SBI 新生銀行（営業部店及びサステナブルインパクト推進部企画推進担当）が一次的なコア・インパクトの特定及び KPI を含むモニタリング案を



		作成し、その内容の適切性及びインパクトの評価を別途社内で一定の独立性を確保した評価室が実施し、本評価書を発行している。
--	--	---

(この頁、以下余白)



Part I：本ファイナンスにかかる PIF 定義への該当性の評価

Part I では、評価対象のファイナンスが、PIF原則の原則 1（定義）を満たしているかを評価し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスとして適格であることを確認する。本ファイナンスの借入人の事業等について概観したのち、ポジティブ・インパクト・ファイナンスの基礎となる包括的なインパクト分析を実施する。最後に、かかる分析について、PIFモデルフレームワークの採用状況を示す。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの定義：

持続可能な発展の 3 つの側面（経済、環境、社会）のいずれにおいても潜在的なネガティブインパクトを適切に特定し、重大なネガティブインパクトを緩和・管理することを前提に、なおかつ少なくともそれらの一つの側面においてポジティブインパクトをもたらすこと。

1. 借入人の概要

ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは、業種や企業規模、活動地域、事業地域、サプライチェーンの状況といった借入人の事業特性を踏まえて、包括的なインパクト分析を行うことが重要である。ここでは前提となる借入人の会社概要や事業活動について整理する。また、インパクトに関する企業認識や、事業活動に付随するネガティブインパクトが適切に緩和・管理されているかを判断するための基礎情報となるサステナビリティ経営や環境・社会リスクマネジメントへの取り組み状況についても情報を整理する。

(1) 会社概要

社名	株式会社よかタウン（以下、「よかタウン」または「借入人」）
上場区分	非上場（ケイアイスター不動産株式会社（東証プライム上場、以下「ケイアイスター不動産」）の連結子会社）
設立	2000 年 5 月
業種分類（国際標準産業分類）	建設業・不動産業・住宅関連業（4100、6810、6813）
事業内容	戸建住宅の建設販売等
財務情報（2025 年 3 月期）	売上高：42,917 百万円 （※よかタウングループ連結）
従業員数（2025 年 4 月時点）	352 人
主な調達先	北恵、福博木材センター、ケイロン産業、タカラスタンダード等
主な販売先	個人

【事業セグメント】

借入人は、主に注文住宅、戸建分譲住宅の設計・施工・販売を行っており、事業セグメントとしては、戸建分譲事業、注文住宅事業、総合不動産流通事業から構成される。



セグメント	事業内容	売上高 (2025年3月期)	売上高 構成比
戸建分譲事業	戸建住宅の建設、販売	41,752 百万円	97.3%
注文住宅事業	注文住宅の建築、請負	730 百万円	1.7%
総合不動産流通事業	不動産売買、仲介	434 百万円	1.0%
		計 42,917 百万円	100.0%

戸建分譲事業

戸建分譲事業においては、よかタウンが土地の選定・仕入れを行い、その土地上に建物を建設し、建売住宅として主に個人の顧客に販売を行っている。土地の仕入れにおいては地元不動産業者や金融機関等から紹介を受け、その土地にかかる法令・条例による宅地や建設に関する制限や、ハザードマップ上の災害リスクを確認する他、実地調査を経て選定し、事業計画を立てて土地の購入を行う。

住宅設計については、周辺地域の状況も踏まえて決定し、住宅建設を行っている。この住宅建設では、現場監督は同社所属の社員が行っているが、工事を担う大工については、パートナーシップを結んでいる協力業者における大工会のメンバーに依頼しており、内装職人、左官、電気工事士などの作業も外部委託をしている。また、資材の発注・調達・施工を分離発注することで、大手メーカー等に一括発注する場合と比べて価格を抑えるようにしているとのことである。

行政への住宅の建築確認後は、施工と並行して販売活動を開始する。営業手法については、仲介業者に完成品を販売する法人契約の他、住宅情報誌などの媒体掲載を通じた宣伝の実施、よかタウンのグループ会社であるよかネットクラウドの仲介を通じた販売を行っている。

注文住宅事業

注文住宅事業は顧客獲得のため営業を行うところから始まり、顧客の希望条件をヒアリングした上で、設計プランを提案・調整するプロセスを経て、建築工事請負契約の締結に至る。契約締結後は戸建分譲事業と同様のフローに沿って、住宅建築を経て引渡しを行っている。

総合不動産流通事業

総合不動産流通業は、よかタウンのグループ会社であるよかネットクラウドにて行っており、主によかタウンが手掛けた戸建分譲住宅の販売を行っている。

【事業エリア（国・地域）】

よかタウンは、福岡県に本社を置き、熊本県、佐賀県、大分県にも営業拠点を広げ、広く九州地方において事業活動を行っている。取引先企業は、主に国内の建設委託会社、不動産仲介企業、資材調達の企業となる。建設資材における木材は国産の調達を増やしており、九州地方の地元企業から杉材なども調達している。

(2) サステナビリティの取組状況

よかタウンは、自身の経営理念として、「全社員の幸せと満足を追求するとともに、家づくりを通して、



人や社会に貢献しすべての人々を幸せにする」と掲げており、顧客や会社だけでなく、共に働く従業員、協力業者など関わる全ての人々を幸せにできる企業でありたいという想いが込められている。「すべての人に持ち家を」をミッションとし、高品質かつ低価格なデザイン住宅の提供に取り組んでいる。

同社は、事業の持続的な成長のために ESG の課題に取り組み、社内のガバナンス向上、国内外の社会的な課題の解決や、環境への対応、人権に関する課題や、コンプライアンスの維持・改善に取り組んでいくとしている。そして、人々が幸せに暮らせる住環境の創造を通じて持続可能で豊かな社会づくりに貢献していくことを目指している。

なお、2016 年に東証プライム上場企業であるケイアイスター不動産のグループ会社となり、グループ全体で販売戦略やサステナビリティ推進において、考え方を一致させている。ケイアイスター不動産グループとして策定している「マルチステークホルダー方針」⁵では、従業員への還元や取引先への配慮について明記すると共に、ステークホルダーに関する取り組みについては以下のように明記している。

3. その他のステークホルダーに関する取組

当社は、地域に根ざした住まいと住環境を提供する企業として、社会的責任を果たし、法令を遵守し、企業倫理に従ったコンプライアンス経営を進めます。

当社並びに役員および従業員は、「コンプライアンス基本方針」、「企業行動基準」に則り、役職員の行動指針である「KI CREDO」を実践し、従業員、取引先、顧客、債権者、地域社会、株主等のすべてのステークホルダーから信頼される企業集団を目指します。

また、2021 年 6 月にはケイアイスター不動産グループのマテリアリティが策定されており、6 つのテーマとして「高品質、だけど低価格なデザイン住宅の供給」「サプライチェーン・パートナーシップの高度化」「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン推進」「職人・技術者の育成」「環境保全」「ガバナンスの強化」が特定されており、グループ企業として一体となって取り組みを進めるとのことである。具体的な取り組みの実行についてはケイアイスター不動産のサステナビリティ推進室が中心となり、同室はケイアイスター不動産グループの各部署と連携して活動しており、非財務情報の収集・集計を行っている。取り組みの進捗状況については、四半期毎に開催されるサステナビリティ委員会にて共有されているとのことである。

【対象企業のインパクト認識】

よかタウンは、2022 年 3 月によかタウン SDGs 宣言を公表し、企業としての重点的な取り組みを示して 2030 年まで継続的に貢献していくとしている⁶。なお、以下のよかタウンの 3 つの重点的な取り組みは、ケイアイスター不動産グループのマテリアリティのテーマとも整合している。

1. すべての人々が幸せになれるまちづくり

当社では「すべての人に持ち家を」をミッションとしています。

⁵ ケイアイスター不動産グループ、マルチステークホルダー方針, <https://ki-group.co.jp/company/stakeholder/> (アクセス日: 2025 年 10 月 10 日)

⁶ よかタウン、よかタウン SDGs 宣言, <https://www.yoka-town.com/company/sdgs.html> (アクセス日: 2025 年 10 月 10 日)



土地の仕入れから設計、建築、アフターメンテナンスなど責任一貫体制で行うことで土地や建物のあらゆる原価を可能な限り抑え、時代のニーズに合わせた商品開発「住みやすさ」「デザイン性」の向上を追求しています。

2.高品質だけど低価格なデザイン住宅の実現

当社では「高品質だけど低価格なデザイン住宅」をお届けすることを目標としており、高品質を実現するために行政法定検査※1・瑕疵保険検査※2とは別に、弊社独自の検査体制（第三者機関検査）を整えております。

3.日本一誇れる会社をつくる

当社では「日本一誇れる会社をつくる」ことをビジョンとしています。会社の業績や成長だけでなく社員一人ひとりがよかタウンで働くことを誇れる会社作りを行います。まず弊社が行う取り組みとしては「女性活躍推進」を掲げています。本社に企業主導型保育園を設置することにより社員の多様な働き方に対応しています。また社員の子どものみだけでなく地域のお子様も受け入れることで社会貢献にも取り組んでいます。（以下、省略）

※1 特定行政庁（知事や市長）や建築主事が定める検査

※2 瑕疵保険の加入にあたり、設計施工基準に適合していることを確認するための（基礎や建物構造に関わる部分の）現場検査

(3) 環境・社会リスクマネジメント

ここでは、よかタウンが属する産業セクターにおける環境・社会リスクやリスク低減に向けた取り組みを示した上で、よかタウン及びケイアイスター不動産グループにおける環境・社会リスクマネジメントに向けた取り組みを示す。

<不動産業界における環境・社会リスクと業界イニシアティブ>

IFRS 財団の国際サステナビリティ基準審議会（ISSB）による SASB スタンダード（2023 年 12 月版）のセクター・業種別マテリアリティにおける以下 2 セクターのマテリアリティは以下のとおりである。

不動産（Real Estate）	住宅建設業（Home Builders）
気候変動への適応（Climate Change Adaptation）	気候変動への適応（Climate Change Adaptation）
エネルギー管理（Energy Management）	土地利用および生態学的影響（Land Use & Ecological Impacts）
水資源管理（Water Management）	労働者の安全衛生（Workforce Health & Safety）
テナントのサステナビリティの影響の管理 （Management of Tenant Sustainability Impacts）	資源効率的な設計（Design for Resource Efficiency）
—	新規開発のコミュニティへの影響（Community Impacts of New Developments）

また、国土交通省が設置した「不動産分野における ESG-TCFD 実務者ワーキンググループ」では、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）の提言を踏まえ、国内外の REIT やデベロッパーにおいても、気候変動のリスクと機会が与える財務的影響の開示に向けた要請から「不動産分野 TCFD 対応ガ



イダンス改訂版」を作成し、公表している⁷。また、このワーキンググループの不動産の社会課題に関する資料によると、サプライヤーも含めた人権や労働安全衛生、自社従業員の労働慣行・人材開発、ステークホルダーエンゲージメント等が課題として挙げられている⁸。

不動産セクターにおいて気候変動や、サプライヤーも含めた従業員の人権・労働等の課題はビジネスとの関連性が高いことを確認した。

<借入人の環境・社会リスクマネジメント>

よかタウンの環境・社会リスクマネジメントを支える方針・体制や、直近の取り組み等の概要は以下のとおり。

主な確認項目	主な確認項目		
環境・社会配慮、 リスクマネジメント方針	<ul style="list-style-type: none">・ ケイアイスター不動産グループとして、「安全衛生基本方針」や「マルチステークホルダー方針」等を策定しており、同社グループの従業員や取引先企業の従業員に対する労働安全衛生、労働慣行、人権等に関するリスクマネジメントに取り組んでいる。・ 安全衛生基本方針⁹ ケイアイスター不動産グループの経営者ならびに従業員一人一人が当グループに関わる全ての人に対し安全で事故のない職場環境を保つ役目があり安全衛生活動に積極的に取り組んでいくとしている。		
	<table><tr><td>行動指針</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">1. 当グループ事業に関わる全ての従業員の「安全」と「健康」の確保を最優先します。2. コンプライアンスおよび社内規程を遵守し、その定着化を目的とした安全衛生教育を計画的に実施し、従業員の安全意識の向上に努めます。3. 労働災害ゼロに向けて目標を設定し、実行・検証・改善を継続的にを行い、安全衛生水準の向上を図ります。</td></tr></table>	行動指針	<ul style="list-style-type: none">1. 当グループ事業に関わる全ての従業員の「安全」と「健康」の確保を最優先します。2. コンプライアンスおよび社内規程を遵守し、その定着化を目的とした安全衛生教育を計画的に実施し、従業員の安全意識の向上に努めます。3. 労働災害ゼロに向けて目標を設定し、実行・検証・改善を継続的にを行い、安全衛生水準の向上を図ります。
	行動指針		
<ul style="list-style-type: none">1. 当グループ事業に関わる全ての従業員の「安全」と「健康」の確保を最優先します。2. コンプライアンスおよび社内規程を遵守し、その定着化を目的とした安全衛生教育を計画的に実施し、従業員の安全意識の向上に努めます。3. 労働災害ゼロに向けて目標を設定し、実行・検証・改善を継続的にを行い、安全衛生水準の向上を図ります。			
<ul style="list-style-type: none">・ マルチステークホルダー方針¹⁰ ステークホルダーとして、従業員、取引先、顧客、債権者、地域社会など多様なステークホルダーとの適切な協働に取り組むとしているが、重要と考えている「従業員への還元」や「取引先への配慮」については、以下のように示されている。			

⁷ 国土交通省、不動産分野における ESG-TCFD 実務者 WG,

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000215.html (アクセス日: 2025 年 10 月 10 日)

⁸ 国土交通省、不動産分野における ESG-TCFD 実務者 WG, 不動産における ESG 投資の S (地域社会・経済への寄与) への問題意識等について <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001383721.pdf> (アクセス日: 2025 年 10 月 10 日)

⁹ ケイアイスター不動産グループ, 安全衛生基本方針, <https://ki-group.co.jp/safety/> (アクセス日: 2025 年 10 月 10 日)

¹⁰ 前掲脚注 5 に同じ。



	<table><tr><td>1. 従業員への還元</td></tr><tr><td>当社は、経営資源の成長分野への重点的な投入、従業員の能力開発やスキル向上等を通じて、持続的な成長と生産性向上に取り組み、付加価値の最大化に注力します。</td></tr><tr><td>その上で、生み出した収益・成果に基づいて、「賃金決定の大原則」に則り、自社の状況を踏まえた適切な方法による賃金の引上げを行うとともに、それ以外の総合的な処遇改善としても、従業員のエンゲージメント向上や更なる生産性の向上に資するよう、教育訓練等を中心に積極的に取り組むことを通じて、従業員への持続的な還元を目指します。(以下、省略)</td></tr><tr><td>2. 取引先への配慮</td></tr><tr><td>当社グループはパートナーシップ構築宣言の内容遵守に、引き続き、取り組んでまいります。</td></tr></table>	1. 従業員への還元	当社は、経営資源の成長分野への重点的な投入、従業員の能力開発やスキル向上等を通じて、持続的な成長と生産性向上に取り組み、付加価値の最大化に注力します。	その上で、生み出した収益・成果に基づいて、「賃金決定の大原則」に則り、自社の状況を踏まえた適切な方法による賃金の引上げを行うとともに、それ以外の総合的な処遇改善としても、従業員のエンゲージメント向上や更なる生産性の向上に資するよう、教育訓練等を中心に積極的に取り組むことを通じて、従業員への持続的な還元を目指します。(以下、省略)	2. 取引先への配慮	当社グループはパートナーシップ構築宣言の内容遵守に、引き続き、取り組んでまいります。
	1. 従業員への還元					
	当社は、経営資源の成長分野への重点的な投入、従業員の能力開発やスキル向上等を通じて、持続的な成長と生産性向上に取り組み、付加価値の最大化に注力します。					
	その上で、生み出した収益・成果に基づいて、「賃金決定の大原則」に則り、自社の状況を踏まえた適切な方法による賃金の引上げを行うとともに、それ以外の総合的な処遇改善としても、従業員のエンゲージメント向上や更なる生産性の向上に資するよう、教育訓練等を中心に積極的に取り組むことを通じて、従業員への持続的な還元を目指します。(以下、省略)					
	2. 取引先への配慮					
	当社グループはパートナーシップ構築宣言の内容遵守に、引き続き、取り組んでまいります。					
	<ul style="list-style-type: none">・ 上記「パートナーシップ構築宣言」(2023年3月登録)¹¹で示されている取り組みは以下の通りである。					
	<ul style="list-style-type: none">✓ サプライチェーン全体の連携として、直接の取引先を通じてその先の取引先に働きかけることにより、サプライチェーン全体での付加価値向上に取り組んでいる。災害時等の事業継続や働き方改革の観点から助言等の支援を進めている。					
	<ul style="list-style-type: none">✓ 「振興基準」の遵守においては、親事業者と下請事業者との望ましい取引慣行(下請中小企業振興法に基づく「振興基準」)を遵守し、取引先とのパートナーシップ構築の妨げとなる取引慣行や商慣行の是正に取り組んでおり、①(適正な)価格決定方法、②手形などの支払条件、③知的財産・ノウハウ、④働き方改革等に伴うしわ寄せ(一方的な負担を押し付けないことなど)について、明示している。					
	<ul style="list-style-type: none">・ 取引先への配慮に関連し、「購買業務基本原則」¹²を定めている(以下、一部抜粋)。					
<table><tr><td>7. 私利私欲に流されない</td></tr><tr><td>短期的、短絡的な利益や個人的な利害に惑うことなく、中長期的な利益、商品の先にいるお客様を想い貧富や地位・人種・性別等に関係なく、すべての人が豊かな住環境を獲得できる社会づくりに貢献します</td></tr><tr><td>8. 法令遵守</td></tr><tr><td>調達に拘わる各法令、並びに労慣行にかかる各種関連法令を遵守し、また自社及び取引先の従業員に対する差別、ハラスメントをはじめ、非人道的、不公正な取</td></tr></table>	7. 私利私欲に流されない	短期的、短絡的な利益や個人的な利害に惑うことなく、中長期的な利益、商品の先にいるお客様を想い貧富や地位・人種・性別等に関係なく、すべての人が豊かな住環境を獲得できる社会づくりに貢献します	8. 法令遵守	調達に拘わる各法令、並びに労慣行にかかる各種関連法令を遵守し、また自社及び取引先の従業員に対する差別、ハラスメントをはじめ、非人道的、不公正な取		
7. 私利私欲に流されない						
短期的、短絡的な利益や個人的な利害に惑うことなく、中長期的な利益、商品の先にいるお客様を想い貧富や地位・人種・性別等に関係なく、すべての人が豊かな住環境を獲得できる社会づくりに貢献します						
8. 法令遵守						
調達に拘わる各法令、並びに労慣行にかかる各種関連法令を遵守し、また自社及び取引先の従業員に対する差別、ハラスメントをはじめ、非人道的、不公正な取						

¹¹ ケイアイスター不動産グループ、パートナーシップ構築宣言, <https://www.biz-partnership.jp/declaration/79091-12-00-saitama.pdf> (アクセス日: 2025年10月10日)

¹² ケイアイスター不動産グループ、購買業務基本原則, <https://ki-group.co.jp/assets/pdf/%E8%B3%BC%E8%B2%B7%E6%A5%AD%E5%8B%99%E5%9F%BA%E6%9C%AC%E5%8E%9F%E5%89%87.pdf> (アクセス日: 2025年10月10日)



	引・児童労働、強制労働を禁止し適正な賃金の支払い、労働時間の管理を行い、人権の尊重に努めます
環境・社会リスク マネジメント体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンには、現在、サステナビリティ推進や ESG リスクマネジメントについて統括している専門部署はないが、PR 課と常務取締役 1 名にて担当している。今後、適宜体制を整備していく予定としている。 ・ ケイアイスター不動産グループでは四半期毎にサステナビリティ委員会を開催しており、グループ会社の一員としてよかタウンの常務取締役も参加し、共有されたサステナビリティ関連施策やその進捗状況を理解し、マテリアリティや KPI の実績、自社の ESG 関連データを確認しながら、その後の組織運営や事業活動に落とし込んでいる。
具体的な取り組み	<p>【環境側面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ケイアイスター不動産グループのマテリアリティには環境保全が含まれ、「気候変動への対応」として、温室効果ガス（GHG）排出量の販売棟数原単位の削減について中期目標を設定してグループ全体で取り組みを進めている。 ・ 産業廃棄物処理は、分別などの管理を徹底し、マニフェストに基づく処理を適切に行うよう取り組んでいる。現場における部材やその余りは持ってきた業者に引き取ってもらうことにより管理コストの削減や部材の再利用に繋げている。また、解体時等には、廃棄物の追跡管理ができるよう法令に基づき素材によって分別を行い、リサイクルを進めている。 ・ 土地の仕入れにおける環境配慮としては、大規模造成が必要な土地や、汚染の懸念のある土地は仕入れないようにしている。 ・ 自然災害への対応としては、ハザードマップにおけるリスクの高さ、地盤の悪さ、浸水被害の可能性があるエリアの土地購入はしないようにしている。人気のエリアでも浸水被害の可能性があれば、土地の嵩上げなど土地の形状を変更するといった対応を、土地の売り主の協力を得ながら行っている。 <p>【社会側面】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取引先の選定はパートナーシップ推進課が担当し、ケイアイスター不動産グループとしてのサプライチェーン・パートナーシップにおける取引先への配慮と同じ取り組みを行っている。 ・ ケイアイスター不動産グループとして、取引先とのパートナーシップ体制の構築を進めており、施工管理アプリの導入等をパートナー企業に推進し、各工程における仕入・施工パートナー企業との協力体制の構築に努めている。よかタウンのパートナー企業の導入状況は現在 9 割程度となっている。 ・ 労働安全衛生に関する取り組みとしては、労働災害発生件数や状況把握、災害後の対応を行っている。また、建設現場における労働者の健康対策として、例えば、夏場には熱中症対策として現場に送風機を設置、扇風機付の作業着の配布、熱中症予防センサー付きウェアラブルデバイスの提供などを行っている。また、現場監督が意見を吸い上げて対処しており、適切な取り進めの範囲内で作業効率も考慮し、作



	<p>業時間を短縮する等の手順の組み換えなどを行っている。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 外国人労働者に関しては、よかタウンにおける外国人の直接雇用はないが、業務委託の代行業者が雇っている場合がある。公平な労働条件や適切な賃金支払いについては法令に則った水準を確保しているかなど建設本部にて確認している。・ 住宅の建設中には、周辺住民への影響に配慮し、防音・防塵に留意すると共に、日曜・祝日の工事を原則として禁止し、工事を行う時間帯についても厳守するようにしているとのことである。・ 戸建分譲住宅の販売後における顧客満足度や要望に関しては、仲介業者から情報提供をしてもらい、連携して対応を行っている <p>【ガバナンス側面】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 苦情処理体制として、顧客に対する連絡・相談窓口を設置しており、問合せフォームと直接の電話連絡を受けつけている。各部署の責任者経由で、迅速に対応することとしており、報告書を作成し常務取締役・社長で確認を行っている。
--	--

(この頁、以下余白)



2. 借入人に係る包括的なインパクト分析

2-1. インパクトの特定

ここでは、借入人の事業活動から生じる重大なネガティブインパクトと、重要なポジティブインパクトを特定する。特定にあたっては借入人の事業全体について検討を行い、借入人の事業がもたらし得るインパクトの規模や追加性、関連する国・地域におけるニーズ、借入人のサステナビリティにとっての重要性等の観点を踏まえて、特に重要性の高いインパクトを絞り込むことで、コア・インパクトとして特定する。

(1) インパクトの特定プロセス

「インパクトの特定」にあたっては、分析対象となる主要な事業セグメントについて、UNEP FI が公表しているインパクト分析ツール¹³が示す、国際標準産業分類 (ISIC)¹⁴ごとのポジティブ及びネガティブなインパクトの一覧をベースとする。ここで特に有用となるのは、金融機関が持続可能な開発へのインパクトを総合的に把握しインパクトを特定できるようにするためのツールとして UNEP FI が公表している Impact Radar¹⁵である。Impact Radar は、SDGs の中核的な要素から派生するインパクトカテゴリーをもとに構築されている。金融機関には、投融資先のプロジェクトや事業がこれらのカテゴリーに対して影響を与えうるポジティブ及びネガティブ両面のインパクトを包括的に分析し、対象となるファイナンスのポジティブインパクト性を判断することが期待されている。

(2) 分析対象

本分析は、特定のプロジェクトや一部事業のみでなく、よかタウンの事業全体を対象とする。前章で整理した通り、同社は売上高の9割超を戸建分譲事業が占め、注文住宅事業を合わせると2024年度売上高構成比で99.0%となることから、建設事業を主要事業としてインパクト分析の対象とした。

その他のセグメントについても、重大な環境社会リスクが付随するセクターが含まれていないか、また環境・社会関連の重大なネガティブな事象が発生していないか、発生している場合には適切な再発防止策が講じられているか等を確認した。その結果、特段の懸念は確認されなかったことから、ここでの分析対象には含まないこととしている。

(この頁、以下余白)

¹³ UNEP FI, Impact Mappings, <https://www.unepfi.org/impact/impact-radar-mappings/impactmappings/> (アクセス日: 2025年10月15日)

¹⁴ International Standard Industrial Classification of All Economic Activities の略で、国際連合統計局が策定した生産に係る経済活動に関する国際的な典拠分類をいう

¹⁵ UNEP FI, Impact Radar, <https://www.unepfi.org/publications/unep-fi-impact-radar-2022/> (アクセス日: 2025年10月15日)



The Impact Radar によるインパクトカテゴリーとインパクト・トピック



(出所：UNEP FI、脚注 14 に同じ。下表は評価室による仮訳)

3 側面	インパクトカテゴリー	インパクト・トピック
社会 Social	尊厳と人間の安全保障 Integrity & security of a person	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 Health & safety	
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、品質 Availability, accessibility, affordability, quality of resources & services	水、食料、住居、健康と衛生、教育、エネルギー、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
	生計 Livelihood	雇用、賃金、社会的保護
	平等と正義 Equality & justice	ジェンダー平等、民族・人種の平等、年齢差別、その他の社会的弱者
社会経済 Socio-economic	経済収束 Convergence	
	インフラ Infrastructure	
	健全な経済 Healthy economies	中小・零細企業の繁栄、セクターの多様性
	強固な制度・平和・安定 Strong institutions, peace & stability	法の支配、市民的自由
自然環境 Natural environment	気候の安定性 Climate stability	
	生物多様性と生態系 Biodiversity & ecosystem	水域、大気、土壌、生物種、生息地
	サーキュラリティ Circularity	資源強度、廃棄物



これに加えて、借入人が属する産業セクターについて一般的に重要とされる ESG 課題も勘案すべく、国際的なベンチマークや主要な ESG 評価機関の評価項目を参考とする。そのうえで、借入人の事業特性を踏まえた調整を行い、借入人に関連すると考えられるインパクトカテゴリー又はインパクト・トピックを後段(3)で整理する。次に、整理されたインパクトカテゴリー又はトピックについて、インパクトに関する借入人の認識や意図、借入人のサステナビリティにとっての重要性、ネガティブインパクトの場合は現在のリスクマネジメント状況等も考慮し、特に重要なインパクト項目を特定する（後段(4)参照）。

(3) 事業セグメントごとの関連インパクト・トピック

上記(1)の手順に従い、(2)に示した分析対象について、よかタウンの事業セグメントである建設業・不動産業に関連するポジティブなインパクト・トピック及び事業に付随し得る潜在的なネガティブなインパクト・トピックを整理した。

よかタウンのバリューチェーンにおいては、上流において土地の選定・購入や、住宅建設のための資材調達を行っており、複数の取引先企業との関わりがあるため、「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」「生計（雇用・賃金）」に関するインパクト・トピックが該当する。また、建築資材の調達において、「サーキュラリティ（資源効率）」が該当すると共に、資材輸送に伴う GHG 排出があるため「気候の安定性」も抽出している。中流においては、自社における住宅の設計と、外部委託による住宅建設が行われているため、自社の従業員や委託先の労働者に対する「生計（雇用・賃金）」「健康および安全性」のインパクトが該当する。また、生産（設計、開発、施工）に関わる取引先数が 715（個人事業主含む）となることから「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」へのインパクトも抽出している。建設工事が自然環境にもたらすインパクトとしては「気候の安定性」「サーキュラリティ（廃棄物）」を抽出した。下流においては、住宅の販売とその利用が含まれ、「住居」「健康および安全性」へのインパクトが挙げられるが、ネガティブ・インパクトへの配慮が必要となるため、ネガティブ・ポジティブ両面のインパクトとして整理している。さらに、居住後の「自然災害」リスクへの配慮や、省エネや脱炭素を含む住宅のライフサイクルを通じた「気候の安定性」への配慮が求められるため、ネガティブ・インパクトとして示した。

	上流	中流	下流
	土地購入・資材調達	設計・建設	販売・利用
ポジティブ	生計（雇用・賃金）	生計（雇用・賃金）	住居、健康および安全性
	健全な経済（零細・中小企業の繁栄）	健全な経済（零細・中小企業の繁栄）	-
ネガティブ	生計（賃金）	健康および安全性、生計（賃金）	住居、健康および安全性、自然災害
	気候の安定性、サーキュラリティ（資源効率）	気候の安定性、サーキュラリティ（廃棄物）	気候の安定性



(4) コア・インパクトの特定

上記(3)で整理した「関連インパクト・トピック」について、特に重要性が高いと考えられるインパクトを絞り込み、以下の通り「コア・インパクト」として特定した。絞り込みに当たっては、もたらし得るインパクトの規模や追加性、関連する国・地域におけるニーズ、借入人のサステナビリティにとっての重要性等の観点を考慮している。なお、借入人は中小企業であり、影響を与える規模又は影響度が大企業に比べ限定的であると考えられることから、「PIF 実施フレームワーク」に従い、ポジティブインパクトが中心となるように3項目前後を目安として絞り込みを行っている。

	特定された コア・インパクト	対応する活動と コア・インパクトとして特定した理由
ポジティブ・ インパクト	住居(サービスの入手 可能性、アクセス可能 性、手ごろさ、品質)	<p>【良質な住宅の提供】</p> <p>よかタウンは、「すべての人に持ち家を」をミッションとし、高品質かつ低価格なデザイン住宅の提供に取り組んでいる。</p> <p>住宅における品質について、外壁の厚さ、断熱材の厚さ、耐震強度等を同業他社と比較してより高いレベルにしようと取り組んでいる。</p> <p>また、顧客層として30～40歳代で住宅を初めて購入する一次取得者が多いため、賃貸物件(マンション・アパート)の家賃並みの費用負担(住宅ローンの返済負担等)となるような価格設定としているとのことである。</p> <p>以上のことから、よかタウンの事業活動は、品質の良い手頃な価格の住居へのアクセスに繋がることから、特定した。</p>
	生計(雇用)	<p>【従業員が働きやすい職場環境の整備】</p> <p>日本ではジェンダー平等や男性の育児・家事参加、ワークライフバランスの充実が社会課題とされていることや、よかタウンにとって多様な人材の確保は企業競争力の維持・向上に資するという観点からも重要である。また、地域社会にとっては地元企業の人材確保が進み、雇用の維持・創出にも繋がることから、特定した。</p>
	サーキュラリティ(資源効率)	<p>【国産材の活用】</p> <p>国産材の積極的な活用は、資源の循環利用による環境負荷の低減に繋がる。よかタウンでは、特に建築資材となる木材は国産のものを選択し、特に九州地方では木材生産量が多いため地元企業から建築用の杉材を調達している。地産地消による地域内の資源循環にも寄与することから、特定した。</p>
ネガティブ・ インパクト	住居(サービスの入手 可能性、アクセス可能 性、手ごろさ、品質)	<p>【良質な住宅の提供】</p> <p>手頃で品質の良い住居の普及は、人々のQOLの向上に繋がる可能性がある一方、一般的に住宅における欠陥や施工不良等の不具合は、軽微なものから深刻なものまであり、新築・中古問わずに一定</p>



		数存在することである。よかタウンでは、住宅引渡し後のアフターフォローを顧客要請に応じて行っているが、工事段階から抜き打ちの検査数を増やすことにより、顧客満足度を向上させ、顧客からのクレームを減少させることに繋がることから、特定した。
	健康および安全性	【労働安全衛生・労働災害への対策】 職場における従業員の安全と健康の確保、特に住宅の建設現場における協力業者の従業員を含む労働災害への対策は、重要な取り組みとなる。特に、近年は夏場の高温多湿な環境下での屋外作業や重労働による熱中症からの死亡災害リスクへの認識も高まり、建設業における熱中症対策は法的に義務化されている。よかタウンにおいても、建設現場における熱中症対策等を進め、労働災害防止に取り組んでいることから、特定した。
	気候の安定性	【事業活動における温室効果ガス(GHG)排出量削減】 気候変動への対応や、事業活動における脱炭素化や環境配慮は、不動産・建設セクターにおいても優先度の高い課題である。国内における住宅・建設業界の GHG 排出量は相当程度あるものとみられ、建築設計、施工、入居後の使用といったライフサイクルの観点から重要となるため、特定した。

なお、ここでコア・インパクトとして特定しなかった関連インパクト・トピックについても、借入人の対応状況について確認した。特に廃棄物については、ネガティブインパクト・トピックとして一定の関連性はあるものの、P.13 で示した通り、借入人は法令に則った対応を行っており、特段の懸念はないものと考えられる。

2-1 の結論

サプライチェーンを含む借入人の事業全体について包括的な分析が行われ、事業がもたらし得るインパクトの規模や追加性、関連する国・地域におけるニーズ、借入人のサステナビリティにとっての重要性等の観点を踏まえて、特に重要性の高いインパクトがコア・インパクトとして特定されていることを確認した。

(この頁、以下余白)



2-2. インパクトの評価

ここでは、前の段階で特定された重大なネガティブインパクト及び重要なポジティブインパクトに焦点を当て、定期的な評価とレポーティング（モニタリング）を実施するためのポジティブインパクトを意図した指標を設定するとともに、ネガティブインパクトに対処するための適切な行動を特定する。

(1) インパクトの評価方法

特定された各コア・インパクトにかかる「インパクトの評価」にあたっては、ポジティブインパクト項目については期待されるアウトカムの有意義性や規模、発現の確からしさを含む創出可能性等を、また重大なネガティブインパクト項目については、かかるネガティブインパクトの緩和・管理が適切になされるか等をそれぞれ評価する。なお、ポジティブインパクトの評価にあたっては、その事業を行ったからこそ新たに生み出される、ないしは生み出そうとしているポジティブインパクト、すなわちポジティブインパクトの「追加性（additionality）」や「貢献性（contribution）」を特定し評価することが重要である¹⁶。本ファイナンスのように資金使途が特定の個別プロジェクトに対し明確に紐づけされていないファイナンスにおいては、ファイナンスに帰属する追加性や貢献性を精緻に分析することは実務上困難な場合が多いことから、本評価においては、借入人の取り組み全体を対象として環境・社会課題に対する優れた、あるいは独自性のある取り組みを示すことにより、可能な範囲での定性的な評価を試みる（本評価書により、当該取り組みを後押しする KPI が設定され、かつその進捗状況を開示することにより、借入人のコミットメントが可視化され、ファイナンスによるポジティブインパクトの追加性・貢献性を評価することができる）。

また貸付人としての SBI 新生銀行は、特定されたポジティブインパクトの創出・維持及びネガティブインパクトを緩和・管理することを目的に、借入人とも協議の上、各コア・インパクトに対応するインパクト指標（KPI）を設定している。設定された KPI の妥当性についても、併せて確認する。

(2) 各コア・インパクトにかかるインパクトの評価

上記（1）に示す評価方法に従い、各コア・インパクトについて以下の通りインパクトの評価及び整理を行った。なお、関連する SDGs として、17 の目標とそれらに紐づく 169 のターゲットのうち直接的な貢献が期待されるものを示しているが、SDGs の目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

【コア・インパクト①：住居（サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質）】

近年の住宅価格は、2021 年頃の「ウッドショック」による輸入木材の高騰を契機に上昇傾向が続いている。現在では国産材への転換などにより一部の木材価格は落ち着きを見せているものの、原油高による輸送コストの増加、建設業界の人手不足、そして都市部の地価上昇など、住宅価格を押し上げる要因は依然として多く存在している。

特に都市部では地価の上昇が顕著であり、福岡市では 2025 年の公示地価において住宅地の平均上昇率

¹⁶ 前掲脚注 3 に同じ。



が前年比 9.0%増となり、都道府県庁所在地にて 2 年続けて一番の上昇率を記録している¹⁷。再開発や人口流入、企業誘致などが背景にあり、一般世帯にとっての住宅取得は一層厳しくなっている。こうした状況の中、住宅ローン制度にも変化が見られる。従来主流だった 35 年ローンに加え、2024 年以降は 50 年ローンの導入が進み、若年層や子育て世帯を中心に利用が広がっている。フラット 50 や民間金融機関による超長期ローンは、月々の返済額を抑えることで家計に余裕を持たせる設計となっており、教育費や生活費がかさむ世帯にとって現実的な選択肢となっている¹⁸¹⁹。一方で、返済期間の設定が長くなることで総支払利息が増加し、老後まで返済が続くリスクもあるため、しっかりとした返済計画が必要となる²⁰。

住宅の購入については、子育て世帯において借家から自己所有する住宅（持ち家）への住み替え意向が強い傾向が続いている。令和 5 年の住生活総合調査²¹における家族類型別の居住環境に対する評価を見ると、「親と子供から成る世帯」では持ち家の満足率が借家より高く、借家の不満率が持ち家より高くなっている。また、住み替え理由として「子どもの誕生・成長・通学」が上位に挙げられており、ライフステージの変化に伴う持ち家取得のニーズが強いことが示されている。しかし、住み替えに際しては「資金・収入等の不足」「希望エリアに物件がない」「予算内で満足できる物件が見つからない」といった課題が依然として存在している。令和 6 年度分譲戸建住宅の一次取得者に関する調査では、世帯主の年齢は 30 歳代が最も多く、平均居住人数は 3.4 人、小学生以下の子どもが住んでいる世帯は 57.1%である²²。分譲戸建住宅の購入資金は平均 4,591 万円、住宅ローン利用率は 63.7%、返済期間は 30 年を超え、年間返済額は平均 132.1 万円となっている。住宅購入者の世帯年収は、600 万～800 万円未満が最も多く、平均世帯年収は 814 万円となる²³。一方、厚生労働省の「国民生活基礎調査」（令和 6 年）²⁴によると、2024 年時点の全世帯の平均所得は 561.6 万円、30～39 歳の世帯では 643.5 万円となっている。18 歳未満の児童がいる世帯は年々減少しており、2024 年には全体の 17.6%にとどまっている。児童のいる世帯の平均所得は全世帯の平均所得の 1.15 倍となるが、住宅価格の上昇や都市部の地価高騰を踏まえると、住宅取得の難易度は年々高まってきていると考えられる。

よかタウンにおいては福岡県を中心に九州エリアにおける住宅取得ニーズに対応しており、30～40 歳代の顧客が多いとのことである。住宅を初めて購入する一次取得者が多いため、賃貸物件（マンション・アパート）の家賃並みの費用負担（住宅ローンの返済負担等）となるような価格設定としている。また、

¹⁷ 福岡市、令和 7 年地価公示（福岡市分）、https://www.city.fukuoka.lg.jp/zaisei/zaisan/machi/chikakouji_r7.html（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

¹⁸ 国土交通省、令和 6 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書（令和 7 年 3 月）、<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001880178.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

¹⁹ 住宅金融支援機構、ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査（2025 年 4 月調査）】、<https://www.jhf.go.jp/files/a/public/jhf/400374088.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

²⁰ 前掲脚注 18 に同じ。

²¹ 国土交通省、令和 5 年住生活総合調査（確報集計）結果（令和 7 年 8 月）、<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001907386.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

²² 国土交通省、令和 6 年度住宅市場動向調査報告書（令和 7 年 6 月）、<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001900667.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

²³ 前掲脚注 22 に同じ。

²⁴ 厚生労働省、2024（令和 6）年 国民生活基礎調査の概況、<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa24/index.html>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）



良質な住宅の提供に努めており、住宅販売後もアフターメンテナンスとして顧客要請による不具合の調整等も行っていることから、今後のインパクト発現可能性を鑑みてポジティブ・ネガティブ双方に分類している。

インパクトカテゴリー		(資源や)サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質
インパクト・トピック		住居
ポジティブ/ネガティブ		ポジティブ/ネガティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> ・ (自然災害や土壌汚染等のリスクが低い) 土地の選定を行い、住宅を建設する ・ 特に品質・デザイン性において良質な住宅の提供(建設、販売等)を行う ・ (同業他社/同種の物件と比べて) 低価格な住宅の提供を行う ・ 住宅販売後に居住者に対し、アフターフォローを行う
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に価格面において持ち家への住み替えに対する居住者の経済的、あるいは心理的な障壁が下がる ・ 居住者が手頃な価格にて良質な住宅を取得する(特に 30~40 歳代を世帯主とする子育て世帯の住宅の一次取得につながる) ・ アフターフォローを通じて、住宅販売後や居住後に発生する住まいの不具合が解消される
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に子育て世代にとってはマイホーム所有(持ち家)により、子育てに適した居住空間(広さ・間取り、安全性、遮音性など)を確保することで、家族との理想の暮らしの実現につながる ・ 取得した住宅が生活拠点となり、(自然災害リスク等に配慮された地域/土地にて)居住者が安全かつ安心した生活を送る ・ 継続的なアフターフォローにより、居住者の住宅や暮らしへの満足度が向上する
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>11.3「2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂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>11.5「2030 年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。」</p> <div data-bbox="646 1798 809 1960"> </div>
ポジティブ・	有意義性・	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般世帯にとっての住宅取得の厳しさについては、前述の通



インパクト分析	マテリアリティ・ 国別ニーズ	<p>りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> よかタウンでは、「すべての人に持ち家を」をミッションとしており、デザイン性が高く豊富なラインナップを取り揃えつつ、主要顧客である 30~40 歳代の一次取得者にとって賃貸の家賃並みの価格設定としている。また、地域の競合他社の住宅販売価格を確認しており、その地域で一番低い水準かつ家賃並みの費用負担に調整するよう努めていることから、有意義性が認められる。
	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンの 2019~2024 年度の戸建住宅着工棟数（同社における木造 2 階建て）は、2024 年度は福岡県で最多の 1,056 棟であった²⁵。これは、2024 年度の福岡県内の着工棟数と「低層住宅」市場内シェアは 7.32%となっている。 九州エリアにおいて最多の着工件数となることを目指しており、2024 年度の引渡し実績は 1,356 棟（前年度比 110%増）となっているため、九州地方において相応の規模のインパクトが見込まれる。
	追加性・貢献性	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンは住宅引渡し後 2 年間は無償メンテナンスを行っているほか、新築住宅供給業者として瑕疵担保保険への加入も行っている。住宅販売後/顧客の生活開始後に、住宅内に一般的には許容されるものの顧客が生活の中で不安に感じるようなものがあった場合、その不安を取り除く必要があると考えており、追加工事等による調整などのアフターフォローを行っている。 よかタウンでは、このアフターフォローを顧客から要請を受けつけてから 14 日以内に迅速に、かつ 100%対応することを目指していることから、良質な住宅の提供に対する活動の追加性・貢献性が認められる。
	発現の確からしさ	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の品質は、外壁の厚さ、断熱材の厚さ、耐震強度等を基に判断しているが、よかタウンは分譲事業における競合他社の品質レベルも参考とし、自社の品質レベルのさらなる向上に取り組んでいる。 住宅の販売価格について手頃な価格となるよう、近隣地域の物件販売の価格帯を確認し、その地域で一番安く、かつ賃貸物件の家賃並みの価格に調整している。顧客の世帯年収の水準はウッドショック前で 400~500 万円程度、現在は 450~600 万円程度となっており、高所得者層には注力していない。

²⁵ よかタウン, (株)住宅産業研究所発表、2024 年度戸建住宅着工棟数ランキング「低層住宅着工棟数」で 6 年連続の福岡県第 1 位を獲得, <https://www.yoka-town.com/img/release-251010-tosu-fukuoka.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）



		<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅のデザイン性について、よかタウンの設計部（北九州・熊本・本社の3拠点で計40名）でトレンドに合ったデザインを取り入れるよう、ニーズの高いデザインについて自社・他社物件の売れ筋をリサーチするなど、より良いデザイン設計に取り組んでいる。 ・ 顧客から直接フィードバックを受ける仲介業者の意見を参考にし、品質向上に継続的に取り組んでいる。 <p>以上のことから、発現の確からしさは相応に高いと考えられる。</p>
ネガティブインパクト・マネジメント	認識	<ul style="list-style-type: none"> ・ よかタウンでは、基本的に分譲住宅は完工した状態で施主検査へ回すこととなっている。一方、設計間違いのような構造体の不具合は建設中に対応しているとのことである。 ・ 住宅引渡しから数年を経て、顧客が不安に感じるような事象については、アフターフォローなどを通じた対応が必要と認識している。 ・ 顧客要請による不具合の対応数を減少させることや、顧客満足度を向上させることを課題として認識している。
	体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅建設は外部の事業者等に委託しているが、工事期間中に抜き打ち検査を実施している。 ・ ケイアイスター不動産により年間2、3回程度、不特定多数の物件を対象とした抜き打ち検査も実施されフィードバックを受けている。これまで違法性のある事案は指摘されていないとのことである。 ・ よかタウンのサポートシステムとしてアフターフォローを行っている（詳細は、前項「追加性・貢献性」に記載の通り）。なお、顧客への住宅の引渡し対応は委託業者が行い、その際の軽微な調整（扉の開き、ネジ留めなど）はその場で対応している。それ以外の要請事項は、よかタウンのアフターメンテナンス課で対応している。
	取組内容・状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅引渡し後の2年間は売主責任にて、同社の施工上の不具合は無償にてメンテナンスを行い、主要構造部分については瑕疵保険対応で10年間の対応を行っている。また、審査により有償保証を10年間追加可能となっている。 ・ アフターフォローの件数には、軽微な不具合への調整やクレーム対応を含んでいる。現在は、金銭の支払いが発生する場合や、複数回の問い合わせが起きた場合に重大な事案と判断しており、同社では過去実績からはアフターフォロー件数のうち5%程度は含まれていると推測している。 ・ 住宅建設中の抜き打ち検査では、例えば1つのエリア毎におお



		よそ 30 棟中 1、2 棟を抜き打ち検査しており、今後も検査数を増やしていくことで、住宅引渡し後の不具合件数を減少させようと考えている。
--	--	---

コア・インパクト①に対応して設定された KPI(1)及びその妥当性：

KPI	KPI	アフターフォロー対応率（14 日以内）
	実績（2024 年度）	100% ※アフターフォローの件数： 1,713 件（軽微な調整とクレーム対応を含む）
	目標	アフターフォロー対応率 100%維持（各年度）
	施策・取り組み	よかタウンへのヒアリングによると、同社は住宅販売後にアフターフォロー（定期点検・不具合対応）を行っており、2024 年度は 1,713 件の顧客要請に応じている。現状このアフターフォローにはネジ留めの調整など軽微な対応も含まれている。よかタウンでは対応に必要な費用によってアフターフォローを 3 階層に分けており、このうち対応に 3 万円以上の支出を伴うものについては、重要性の高い案件として、その内容が社長にも報告されることとなっている。
KPI の適切性	関連性	意図するポジティブインパクトの発現を支える指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	-

コア・インパクト①に対応して設定された KPI(2)及びその妥当性：

KPI	KPI	住宅の建設期間における抜き打ち検査数
	実績（2024 年度）	79 件
	目標	抜き打ち検査数の増加（毎年度）
	施策・取り組み	よかタウンへのヒアリングによると、住宅の構造体の不具合は建設中に判明して対応することが多いとのことである。その他は基本的には、建物の工事を発注した施主による確認・了承後に引き渡しているが、何等かの不具合が半年程度などの時間を経て判明することもあるため、それらの不具合を減らすためにも住宅の建設期間における抜き打ち検査数を増やしていく予定とのことである。KPI に設定したよかタウンによる抜き打ち検査は、エリアごとでおおよそ 30 棟中 1、2 棟が実施される予定である。なお、不特定多数の物件を対象としたケイアイスター不動産による年間 2、3 回の抜き打ち検査も実施されているとのことである。
KPI の適切性	関連性	ネガティブインパクト発現の軽減に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	-



【コア・インパクト②：生計（雇用）】

企業の従業員雇用に関する課題には、適切な労働時間と賃金支払い、柔軟な働き方、職場の安心、人的資本への投資、男女格差の撤廃、ダイバーシティ&インクルージョンなどが含まれる。また、企業価値を高めるためのディーセント・ワーク²⁶の実現は、少子化や人的資本の不足等の課題のある日本においても社会課題とされており、よかタウンにおいても多様な人材や優秀な人材の確保や従業員エンゲージメントなど企業競争力の観点からも重要と考えられる。なお、現状の働き方に関する取り組みとしては、有給休暇取得の推進、女性・男性問わず対象者の育児休業取得の推奨、育児休業からの復帰支援としての仕事と育児の両立のための働きやすさの支援や企業主導型保育園の整備などを行っている。

インパクトカテゴリー		生計
インパクト・トピック		雇用
ポジティブ/ネガティブ		ポジティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 会社として従業員の有給休暇取得を推奨する 会社として女性・男性問わず育児休業取得の推奨や育児休業からの復帰支援を行う
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 会社として長時間労働の削減などに取り組むことにより、従業員の働きやすさに繋がる 従業員のワークライフバランス向上や、仕事と育児等の両立の場合の家庭のケアへの参加が実現する
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ライフステージに合った働き方の推奨を通じて、多様な人材や優秀な人材の確保、離職率低下・定着率の向上に繋がる 従業員エンゲージメントや会社へのロイヤルティ向上に繋がる
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>5.4「公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。」</p> <p>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。」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>10 人や国の不平等を なくそう</p> </div> </div>
ポジティブ・インパクト分析	有意義性・ マテリアリティ・	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度の雇用均等基本調査によれば、日本社会における育

²⁶ ディーセント・ワークとは、「働きがいのある人間らしい仕事、より具体的には、自由、公平、安全と人間としての尊厳を条件とした、全ての人のための生産的な仕事」を指す。（参照：ILO（国際労働機関）駐日事務所、ディセント・ワークとは）



	国別ニーズ	<p>児休業者の状況は女性 86.6%に対し、男性は 40.5%であり²⁷、依然として男女間に大きな差がある。このため日本政府は男性育休の取得促進により、夫の家事・育児関連時間を増やし、共働き・共育を定着させていくことを目指している²⁸。</p> <ul style="list-style-type: none"> 男性の育児休業取得率の政府目標は、少子化の進行や出生数の減少を受けて 2023 年 6 月に大幅に引き上げられ、民間において 2025 年に 50%、2030 年には 85%に設定されている²⁹。日本では SDGs の目標 5「ジェンダー平等を実現しよう」は、重大な課題が残る領域の一つとされており、とりわけ政治参画における女性の割合や男女間の賃金格差の課題が大きい³⁰。 <p>以上のことから、日本におけるニーズや有意義性は認められる。</p>
	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> 借入人の従業員（正社員・臨時職員）は 352 名（2025 年 4 月時点）である。
	追加性・貢献性	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンでは、ダイバーシティ推進の一環として女性活躍に向けた取り組みを実施しており、企業主導型保育園「よかタウン保育園」を開設し、従業員の子どもを中心に受け入れることで、仕事と子育ての両立の支援を行っている。また、育児休暇の取得推進を実施し、2024 年度には女性 100%、男性 71.7%の取得状況となっている。2021 年には「えるぼし認定」にて 3 つ星を取得、2023 年には「くるみん認定」を取得している。 上記の取り組みに加え、有給休暇の取得を推進することにより、働きやすさの向上といったインパクトの創出が見込まれる取り組みであり、追加性・貢献性が認められる。
	発現の確からしさ	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンは、有給休暇取得率等の従業員関連データを毎年度把握しており、そのデータは親会社のケイアイスター不動産グループとして集計され、グループ会社との比較も行っているとのことである。このことから、取り組み施策の効果を測定しながら、取り組みを進めることが想定され、効果的な施策が実行される可能性が高い。 よかタウンは 2025 年に、働きがいに関する調査分析を行う専門機関（Great Place To Work Institute Japan）より、「優れた職

²⁷ 厚生労働省、令和 6 年度雇用均等基本調査「事業所調査結果概要」、<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/dl/71-r06/02.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

²⁸ こども未来戦略会議、「こども未来戦略方針」（令和 5 年 6 月 13 日閣議決定），https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kodomo_mirai/pdf/kakugikettei_20230613.pdf（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）

²⁹ 前掲脚注 29 に同じ。

³⁰ The Sustainable Development Report, <https://dashboards.sdgindex.org/profiles/japan>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）



		場文化に基づいた『働きがいのある会社』と4年連続で認定されている ³¹ 。同調査の中で、よかタウンは「休暇がとりやすい」を含む3項目が相対的な強みとして挙げられているが、このことは休暇取得の推奨といった同社の取組が実施され、期待されたインパクトが発現する可能性を高めるものである。
--	--	---

コア・インパクト②に対応して設定された KPI 及びその妥当性：

KPI	KPI	従業員の有給休暇取得率
	実績（2024 年度）	男性：79%、女性：89%
	目標	男性：70%以上、女性：80%以上
	施策・取り組み	よかタウンでは、有給休暇の取得が従業員のワークライフバランスの向上や、働くことの楽しさ・充実につながると考えている。また、社内の風通しの良さに繋がるなど職場環境の向上にも繋がると考えている。労働基準法改正によって年5日の有給休暇取得が義務化されたこともあり、休暇取得は権利という認識に基づき、休暇が取りやすい環境づくりを行っている。なお、2023 年度より総務部から確認や発信を行い、上長のチェックや管理を行う等の施策を進めているほか、役員以外の社員では評価項目にも含めている。
KPI の適切性	関連性	意図するポジティブインパクトの規模の増大に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	前述の通り、ダイバーシティ推進や女性活躍に向けた取り組みを行っており、女性・男性共に育児休業取得についても推進している。

【コア・インパクト③：健康および安全性】

職場における従業員の健康と安全の確保、特に住宅の建設現場における協力業者の従業員を含む労働災害防止に向けた対策は、戸建住宅の建設・販売を主事業とする借入人にとって重要な取り組みとなる。特に、近年は夏場の高温多湿な環境下での屋外作業や重労働による熱中症からの死亡災害リスクも確認されていることから、建設業における熱中症対策は法的に義務化されている。よかタウンにおいても、ケイアイスター不動産グループとして労働災害ゼロを目標とし、特に建設現場における労働災害の把握を行い、対策を立てて労働災害件数の削減に取り組んでいる。

インパクトカテゴリー		健康および安全性
インパクト・トピック		-
ポジティブ/ネガティブ		ネガティブ
インパクトパス	アクティビティ/	・ 労働災害の発生状況を確認する

³¹ よかタウン, GPTW 調査『働きがいのある会社』認定を4年連続取得,

<https://www.yoka-town.com/img/release-250808-GPTW.pdf> (アクセス日: 2025 年 10 月 15 日)



	アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 労働災害防止に向けた対策を立てる 建設現場における夏場の熱中症対策を講じる
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 災害の傾向やリスク要因を可視化する 安全管理体制の強化に繋がる 熱中症による事故や離脱が減少する
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 労働災害による損失が削減される 安全な労働環境が構築される 気候変動に対応した現場運営がなされる
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>3.d「全ての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和及び危険因子管理のための能力を強化する。」</p> <p>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。」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>3 すべての人に健康と福祉を</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>8 働きがいも経済成長も</p> </div> </div>
ネガティブインパクト・マネジメント	認識	<ul style="list-style-type: none"> 労働災害リスクの高い業種に属しているため、労働安全衛生に配慮し、労働者の職場における健康管理や安全確保に取り組んでいる。 2025 年に熱中症対策が法的に義務化されたため、国の政策に沿った取り組みが必要となる。 労働災害は労働者の生命や健康への悪影響、及び、それに伴う工期遅延や損害賠償、企業の評判リスクに繋がる懸念がある一方、安全な職場環境は人材確保・定着に繋がる可能性がある。
	体制	<ul style="list-style-type: none"> ケイアイスター不動産グループとして、「安全衛生基本方針」を策定しており、従業員や同グループ事業に関わる人に対し安全で事故のない職場環境を目指し、安全衛生活動に取り組んでいる。労働災害ゼロを目標とし、従業員や協力業者の労働災害に関する KPI 設定と年度毎のデータ開示を行っている。その他、行動指針においても、改善に向けた PDCA サイクル、従業員への安全衛生教育等の実施が示されている。グループ企業である同社でも親会社の方針に従い取り組みを進めていく方針である。
	取組内容・状況	<ul style="list-style-type: none"> 建設現場における事故による負傷や、熱中症による健康被害に特段の注意を払っており、よかタウンの従業員が現場監督として安全衛生管理を行い、労働災害防止に取り組んでいる。



コア・インパクト③に対応して設定された KPI 及びその妥当性：



KPI	KPI(1)	従業員・協力業者の労働災害件数
	KPI(2)	従業員・協力業者の死亡災害件数
	実績（2024 年度）	従業員・協力業者の労働災害件数：2 件 従業員・協力業者の死亡災害件数：0 件
	目標	- ※ケイアイスター不動産グループとしては、「労働災害ゼロ」を目標としている。
	施策・取り組み	よかタウンとしても、従業員と協力業者における健康と安全に関する取り組みを行っており、労働災害対策や健康診断・ストレスチェックの実施を行っている。実際に発生した労働災害への対応や、要因・結果の把握、再発防止にむけた対策などを行っている。さらに、熱中症対策として、現場で働く従業員に対して空調服やファン付きベストの支給、体温センサーの使用による予防に努めている。
KPI の適切性	関連性	ネガティブインパクト発現の軽減に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	-

【コア・インパクト④：サーキュラリティ（資源効率）】

日本政府は、建築物における木材の利用を促進する基本方針を定め、国産材の活用を通じた資源循環と地域経済への貢献を重要な政策課題として位置づけている。よかタウンにおいても国産材の調達を進めており、特に建築資材として使用する木材については、同社の主要な事業展開地である九州地方の豊富な森林資源を活かしている。地元企業から木材（主に杉材）を調達することで、地域内での資源の循環利用（地産地消）や輸送に伴う環境負荷の軽減、地域経済への貢献、さらには森林の健全な管理にも繋がると考えられる。

インパクトカテゴリー		サーキュラリティ
インパクト・トピック		資源効率
ポジティブ/ネガティブ		ポジティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅の設計・施工において国産材を使用する 建築資材は国産や九州地方で生産されたものを調達する 顧客への木材の価値や環境保全に関する意識啓発を行う
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 国産材を使用した住宅の供給棟数が増加する 国産材・地域材の使用量が増加する 木材使用により顧客が自然素材の良さを感じる
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 木材の資源効率性が向上する 地域の森林資源の循環利用（伐採・利用・植林）に繋がる 地域経済の活性化や雇用創出に繋がる 住宅の環境性能・快適性の向上（断熱性・調湿性・健康効果）



		が期待される
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>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。」</p> <p>12.7「国内の政策や優先事項に従って持続可能な公共調達の慣行を促進する。」</p> <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> <div>   </div>
ポジティブ・インパクト分析	有意義性・マテリアリティ・国別ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> 「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」³²が 2021 年 10 月に施行され、公共・民間建築物での地域材活用が推進されている。 過去の国際情勢による輸入材の供給不安（ウッドショック等）に対し、国産材は安定供給源として重要となるため、サプライチェーンの安定性に寄与する。
	大きさ	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンの 2024 年度の住宅の引渡し棟数は 1,356 棟である。
	追加性・貢献性	<ul style="list-style-type: none"> 建築資材となる木材は国産のものを選択し、特に九州地方では木材生産量が多いため地元企業から建築用の杉を調達していることから、環境・社会課題に対する優れた取組みであり、追加性・貢献性が認められる。 よかタウンでは提供する住宅商品に木材を活用しており、例えば「炭の家」においては炭による調湿、空気清浄効果、化学物質の吸着などの特性を活かした住宅設計を行っており、住む人の健康や快適性に配慮していることから、環境・社会課題に対する優れた取組みであり、追加性・貢献性が認められる。
	発現の確からしさ	<ul style="list-style-type: none"> 国産材使用率については、ケイアイスター不動産グループとして年度毎のデータを集計している。 よかタウンにおける木材の調達量に加え、住宅における木材の使用量についても関連会社と連携することにより関連データによる効果も測定しながら、取り組みを進めることが想定される。

³² 林野庁, 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（通称：都市（まち）の木造化推進法）, <https://www.rinya.maff.go.jp/j/riyou/koukyou/>（アクセス日：2025 年 10 月 15 日）



コア・インパクト④に対応して設定された KPI 及びその妥当性：

KPI	KPI	国産材利用率
	実績（2024 年度）	実績値集計中
	目標	2030 年までに 65%以上（目標達成後もこの水準を維持）
	施策・取り組み	<p>借入人の親会社であるケイアイスター不動産グループは、高品質で安心して住める木造住宅の普及を事業として推進しており、特に木造分譲住宅における国産材の利用を促進している。同社グループでは、環境保全に関する KPI として国産材利用率等を設定し、2030 年までに国産材利用率 65%以上という目標を掲げている。2023 年度の同社グループの実績は 69.4%に達しており、既に目標を上回っているが、今後もこの水準を維持しつつ持続可能な資源利用を目指し、国産材の活用を継続的に推進していくとしている。なお借入人の 2024 年度実績は評価書作成時点で集計中であるものの、約 80%程度になる見込みであるとのことである。</p> <p>よかタウンにおいても木造住宅を主力として展開しており、木造軸組工法を標準的に採用している他、注文住宅では「炭の家」、分譲住宅では「MOKU」という木を素材として活かした商品を提供している。よかタウンにおいては、特に九州地方で生産された杉を地元企業から調達しており、地産地消による地域内の資源循環にも貢献するように取り組んでいる。</p>
KPI の適切性	関連性	意図するポジティブインパクトの規模の増大に繋がる指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	2025 年度の実績については明確な割合を示していくよう調達元企業と連携して関連データを収集していくとしている。

【コア・インパクト⑤：気候の安定性（GHG 排出）】

日本政府は、2050 年カーボンニュートラルへ向けて 2030 年度において温室効果ガス 46%削減（2013 年度比）を目指し、さらに 50%の高みに挑戦を続けることを 2021 年 4 月に表明するとともに、2025 年 2 月には 2035 年目標として 60%削減（同）、2040 年目標として 73%削減（同）を目指すことをそれぞれ閣議決定している³³。分野別のエネルギー消費をみると、住宅・建築物分野は全体の約 3 割を占めており³⁴、2021 年には「不動産分野 TCFD 対応ガイダンス」（2024 年改訂）が策定されるなど同業界としても気候変動への対応を進めようとしている。

よかタウンでは、親会社であるケイアイスター不動産の気候変動の方針（後述）を踏まえながら、まずは GHG 排出量（Scope1, 2）の把握とその削減から脱炭素に向けた取り組みを進めようとしている。

³³ 外務省、日本の排出削減目標、

https://www.mofa.go.jp/mofaj/ic/ch/page1w_000121.html（アクセス日：2025 年 10 月 17 日）

³⁴ 国土交通省 住宅局、カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物分野における取組、

<https://www.mlit.go.jp/common/001447791.pdf>（アクセス日：2025 年 10 月 17 日）



インパクトカテゴリー		気候の安定性
インパクト・トピック		NA (GHG 排出) ※UNEP FI インパクトカテゴリーの小項目としてのインパクト・トピックは設定されていないため NA (該当なし) としたが、インパクトカテゴリーに関連するトピックとして「GHG 排出」に該当すると考えられる。
ポジティブ/ネガティブ		ネガティブ
インパクトパス	アクティビティ/ アウトプット	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動に伴う温室効果ガス排出量を算定する 温室効果ガス排出量の算定結果を踏まえた、排出量削減施策を策定し、実行する
	アウトカム	<ul style="list-style-type: none"> 直接排出及びエネルギー起源間接排出 GHG が削減される
	インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動への負荷が削減される
	関連する SDGs (ターゲット)	<p>9.4「2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。」</p> <p>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。」</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>13 気候変動に具体的な対策を</p> </div> </div>
ネガティブインパクト・マネジメント	認識	<ul style="list-style-type: none"> よかタウンの GHG 排出量 Scope1 では営業車両の稼働に伴う燃料使用からの排出部分が多く、Scope2 はオフィスや営業所における電気のエネルギー使用に伴う間接的な排出が多くを占める。 よかタウンの親会社であるケイアイスター不動産では環境保全をマテリアリティの一つに位置付け³⁵、GHG 排出量等のモニタリングの取り組みを進めており³⁶、グループ企業である同社でも親会社の方針に従い取り組みを進めていく方針である。
	体制	<ul style="list-style-type: none"> 現在は PR 課を中心にサステナビリティの取組を進めている。

³⁵ ケイアイスター不動産株式会社, マテリアリティ, <https://ki-group.co.jp/sustainability/materiality/> (アクセス日: 2025 年 10 月 15 日)

³⁶ ケイアイスター不動産株式会社, 環境保全: 気候変動への対応, <https://ki-group.co.jp/sustainability/environment/climate/> (アクセス日: 2025 年 10 月 15 日)



		<p>なお今後、体制整備を進める可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> GHG 排出量の算出にあたっては、よかタウンでは算出のための元データ（燃料使用量等）の収集・報告に留まり、算出自体はケイアイスター不動産グループ会社全体（連結範囲）として行っている。
	取組内容・状況	<ul style="list-style-type: none"> 今後はケイアイスター不動産グループとしての方針に従って、自社の排出量に対する削減施策を策定・実行する予定である。

コア・インパクト⑤に対応して設定された KPI 及びその妥当性：

KPI	KPI	GHG 排出量販売棟数原単位削減率（Scope1, 2、2022 年度比）
	実績（2024 年度）	1.32%削減（2022 年度比）
	目標	2030 年度までに Scope1,2 で 33.6%削減（2022 年度比）
	施策・取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 事業活動に伴う温室効果ガス排出量の算定 温室効果ガス排出量の算定に基づく、排出量削減施策の策定・実行等
KPI の適切性	関連性	GHG 排出量（温室効果ガス排出量）は気候変動対応に関連する代表的な指標である。
	性質	定量的、測定指標
	その他	木材調達に関する輸送やセメントの利用など、よかタウンのコアビジネスにおける排出量としてより関連性が高いのは Scope3 排出量であると考えられる。これに関し、親会社のケイアイスター不動産では Scope3 のカテゴリー別排出量を経年で開示していることも踏まえ、借入人においても、今後、よりビジネスに関連性の高い指標として Scope3 のカテゴリー別排出量に係る排出量把握と共に、削減目標の設定や具体的な施策の検討を進めていくことが期待される。

2-2 の結論

2-1 で特定された各コア・インパクトについて、それぞれのインパクトパスを確認し、ポジティブインパクトを増大するため、又はネガティブインパクトに対処するための指標や目標が設定されていること、またその内容が妥当であることを確認した。また、ネガティブなコア・インパクトについては、そのマネジメント体制や取組状況を確認し、いずれのネガティブなコア・インパクトについても、適切に緩和・管理されていると評価した。

（この頁、以下余白）

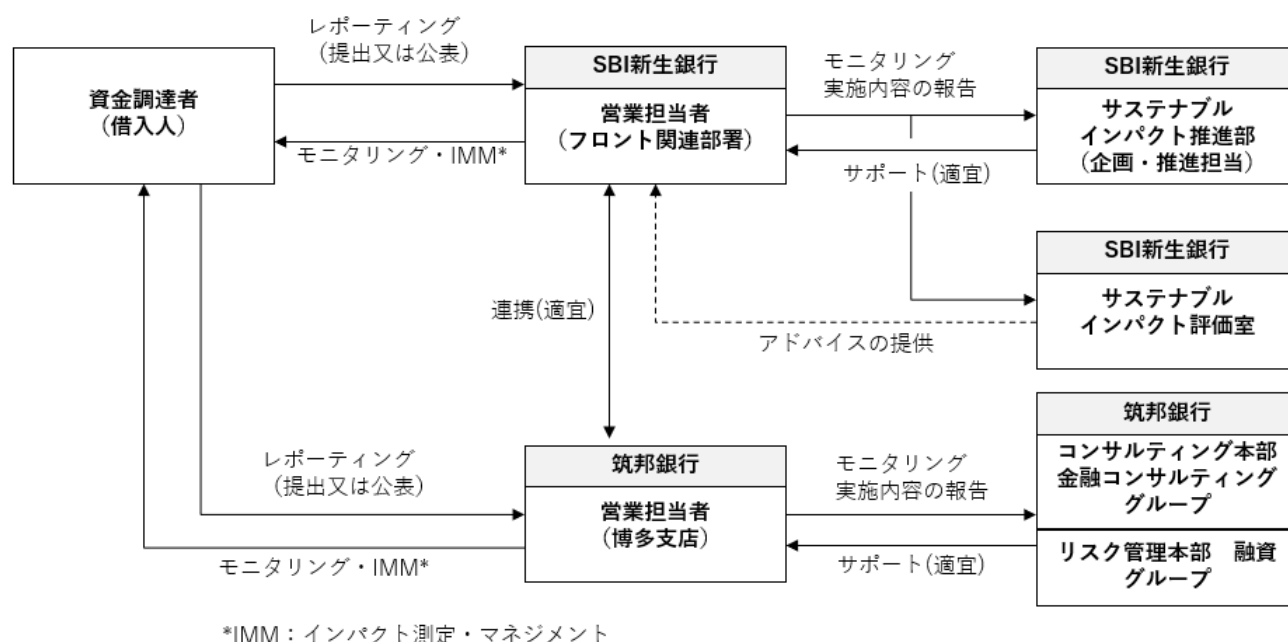


2-3. モニタリング

ポジティブ・インパクト・ファイナンスでは、ファイナンスの実行後も意図されたポジティブなインパクトが引き続き創出されるとともに、事業活動に付随する重大なネガティブインパクトが継続的に回避・緩和されているかをモニタリングする。ここでは、本ファイナンスにかかる貸付人のモニタリング方針等を確認する。

(1) 貸付人のモニタリング実施体制

コミットメントライン設定契約証書の締結以後のモニタリング実施体制は以下の通り。



(2) 貸付人のモニタリング方針と実施内容

コミットメントライン設定契約証書の締結以後、ローン期間に亘り、貸付人（SBI 新生銀行及び筑邦銀行）は少なくとも年に 1 回以上、設定した KPI に関する報告を受け、目標に対する KPI の進捗状況を確認する。なお、KPI の進捗に重大な悪影響を及ぼす事象が発生した場合には、借入人の対応状況をモニタリングするとともに、必要に応じて借入人との間で対話を行い、インパクトマネジメントの支援に努めるとのことである。

(3) 契約書等への規定状況

評価室は、本ファイナンスに付随して借入人から提出されるポジティブ・インパクト・ファイナンス特約書を確認し、設定された KPI の進捗状況を含む適切なレポートが確保されていることを確認した。

項目	規定内容等
報告	・ 借入人の各事業年度末から 3 ヶ月以内に、KPI の進捗状況を書面にて報告すること（借入人のウェブサイトでの開示も可）。



	・ KPI の達成に重大な影響を及ぼす事象が発生した場合は、各貸付人に対し速やかにその旨を報告し、その対応について各貸付人との間で対話すること。
KPI の変更	・ KPI は、各貸付人と借入人の書面による合意がなければ、これを変更することができない。
設定された KPI	省略

2-3 の結論

本ファイナンスの実行後も、意図されたポジティブなインパクトの実際の発現状況や、事業活動に付随する重大なネガティブインパクトが継続的に回避・緩和されているかをモニタリングする体制となっていることを確認した。

ポジティブインパクトとしての適格性についての結論

評価室は、評価対象のファイナンスについて、PIF 原則の原則 1 が定める定義を満たしており、ポジティブ・インパクト・ファイナンスとして適格であると評価した。

(この頁、以下余白)



3. PIF モデルフレームワーク例示事項の採用状況について

ここでは、前の段階で実施されたインパクト分析（インパクトの特定、評価、モニタリング）の実践内容が、PIFモデルフレームワークが例示する内容をどの程度採用しているかを確認した結果を示す。但し、PIFモデルフレームワークは絶対的なものではなく、試行錯誤を繰り返しながら継続的に改良・更新されるライブツールとして設計されていることがPIFモデルフレームワーク上でも明記されている。多くの項目が、「あり得る手法とツール」(possible approaches & tools)として示されているため、その性質を鑑みモデルフレームワークに対する準拠性を判断するのではなく、その採用状況を確認することとした。

1) 特定 (Identification)

UNEP FI のインパクトレーダーを基礎ツールとしつつ、借入人が属する産業セクターや事業内容を踏まえた上で調整を行ったコア・インパクト（ポジティブインパクトとネガティブインパクトの両方）を、「2-1. インパクトの特定」で記載している。また公開情報や借入人へのインタビューを通じてインパクトに係る戦略的な意図を確認するとともに、付随するネガティブな側面への対応も合わせて確認している。なお貸付人の「責任ある投融資に向けた取組方針³⁷」等に抵触しないことを確認している。

2) 評価 (Assessment)

Part I .2.では、ポジティブインパクトの増大に向けた複数の KPI が設定されている。また、借入人の全社的な環境・社会リスクマネジメントの状況に加え、特定されたネガティブなコア・インパクトごとのマネジメント体制・取組状況を確認し、ネガティブなインパクトが適切に緩和・管理されている/されつつあることを確認した。これらを踏まえ、評価対象案件がポジティブインパクトとして適格であると結論付けている。

3) モニタリング (Monitoring)

ポジティブインパクトが発現しているか、また、ネガティブインパクトが継続的に回避・緩和されているかについて、設定した KPI や目標に対する進捗状況を通じて、ファイナンス期間に亘って継続的にモニタリングされる予定である。ポジティブ・インパクト・ファイナンス特約書にて、少なくとも年に1回以上定期的に、また例外的な事象が発生した場合にレポートが行われることとなっている。

PIF モデルフレームワーク例示事項の採用状況についての結論

評価室は、評価対象のファイナンスの組成・実行にあたってはインパクトの特定・評価を含め、PIFモデルフレームワークが例示する分析のツールやアプローチを多数採用したうえでインパクトの特定・評価等がなされていることを確認した。

³⁷ SBI 新生銀行, 責任ある投融資に向けた取組方針, <https://corp.sbishinseibank.co.jp/ja/sustainability/policy/investment.html>
(アクセス日: 2025 年 10 月 17 日)



Part II：PIF 原則への適合性について

PIF 原則は、貸付人を主体とするファイナンス原則である。そのため Part II では、貸付人による対象案件の組成・実行プロセス等を、PIF 原則が示す各原則及びその要素に適合しているかを確認し、原則 3 で示される透明性を確保することを目的に確認結果の概要を開示する。なお、PIF 原則は、金融機関が自身のポートフォリオの全体にわたってポジティブインパクト金融を特定、推進し、伝達することを趣旨とした一連のガイドラインとして位置づけられている。

1) 定義 (DEFINITION)

借入人の事業全体に関し、持続可能な発展の 3 つの側面（環境、経済、社会）のいずれについてもネガティブインパクトが特定・緩和されているとともに、社会面及び環境面でポジティブインパクトが期待される。

2) 枠組み (FRAMEWORK)

SBI 新生銀行が策定し DNV ビジネス・アシュアランス株式会社より第三者意見を取得した PIF 実施フレームワークでは、ポジティブインパクトを判断するための一定のプロセス、基準、方法を設定している。またファイナンス期間に亘ってモニタリングを行うこと、そのためのプロセス、基準、方法を定めている。なおこれらプロセスの実施においては、社内の専門部署であるサステナブルインパクト推進部（企画・営業推進担当）及びサステナブルインパクト評価室が、同フレームワークで定められたそれぞれの役割を担っている。なお、評価室では筑邦銀行によるポジティブ・インパクト・ファイナンスの実施・モニタリング体制についてヒアリングにより確認している。

3) 透明性 (TRANSPARENCY)

本評価書、及び、目標に対する KPI の進捗状況を年 1 回記載するモニタリングシートを開示することにより、透明性が確保されている。またポジティブ・インパクト・ファイナンス特約書にて、少なくとも年に 1 回以上定期的に、また例外的な事業が発生した場合にレポートが行われることとなっている。

4) 評価 (ASSESSMENT)

特定されたコア・インパクトについては、PIF モデルフレームワークに沿った評価を実施している。また「ポジティブ・インパクト・ファイナンス実施フレームワーク」に規定されたとおり、一次的なコア・インパクトの特定及び KPI 設定を含むモニタリング案の作成を営業部店及びサステナブルインパクト推進部（企画・営業推進担当）が実施し、かかる内容の適切性の確認及びインパクトの評価を、社内で一定の独立性を確保したサステナブルインパクト評価室が行っている。なお、ポジティブ・インパクト・ファイナンスの主な評価の観点と確認結果の概要は、表 1 の通りである。



表 1：PIF 原則が例示する評価の観点と確認結果の概要

	PIF 原則が例示する観点	評価内容
多様さ	多様なポジティブインパクトがもたらされるか	「住居（サービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質）」「生計（雇用）」「自然環境（サーキュラリティ）」等、多様なポジティブインパクトが見込まれる。
大きさ	大きなインパクトがもたらされるか	借入人の事業規模に鑑み、大きなインパクトが期待される。
資本効率性	投下資本に対して大きなインパクトがもたらされるか	本ファイナンスは特定のプロジェクトに紐づいたものではなく、本ファイナンスに関する資本効率性の評価は困難である。
民間資金の活用度合い	公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか	民間企業の事業活動を評価するものであり、当該観点での分析はそぐわないことから評価は行わない。
追加性	追加的なインパクトがもたらされるか	ポジティブインパクトが見込まれる戸建分譲事業では、良質な住宅を手頃な価格で販売するだけでなく、住宅の販売・引渡し後の長期的なアフターフォロー（最長 20 年間）が顧客の住みやすさや満足度の向上に繋がると考えている。また、顧客要請に 100% 対応することに加え、14 日以内の迅速な対応を目標としてこれを継続的に実行しようとしていることから、活動の追加性・貢献性も認められると考えられる。

Part II：PIF 原則への適合性についての結論

評価室は、対象案件にはポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性が認められるとともに、評価対象のファイナンスが PIF 原則に沿って組成・実行されており同原則への適合性が認められるものであると判断した。

本評価の最終結論

評価室は、評価対象のファイナンスの組成・実行にあたってはインパクトの特定・評価を含め、PIF モデルフレームワークが例示する事項も採用しながらインパクトの特定・評価等がなされており、その結果対象案件にはポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性が認められるとともに、ファイナンスは PIF 原則に沿って組成・実行されており PIF 原則への適合性が認められるものであると判断した。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 本資料は、評価対象案件についてポジティブ・インパクト・ファイナンスとしての適格性を評価することを目的としています。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、株式会社よかタウン（以下、「借入人」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行はその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断でポジティブインパクト金融原則等への適合性に関する評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社 SBI 新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室