



セカンドオピニオン

紀陽銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2025 年 6 月 30 日

フジ住宅株式会社

サステナブルファイナンス本部

担当アナリスト：安生 琢

格付投資情報センター(R&I)は紀陽銀行がフジ住宅に対して実施するポジティブインパクトファイナンス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、紀陽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紀陽銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制の業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

紀陽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) 対象先

社名	フジ住宅株式会社
所在地	大阪府岸和田市
設立	1974 年 4 月
資本金	48 億 7,206 万円
事業内容	分譲住宅、住宅流通、土地有効活用、賃貸および管理、建設関連事業
売上高	1,239 億円(2025 年 3 月期)
従業員数	917 名(連結 1,281 名) ※パート社員含む(2025 年 3 月時点)

(2) インパクトの特定

紀陽銀行は対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリを SDGs に対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク(SDSN)が提供する SDG ダッシュボードなどを参照し確認した。

(3) インパクトの評価

紀陽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。ポジティブインパクトは SDGs 達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、紀陽銀行が掲げる重点課題(マテリアリティ)と方向性が一致することを確認した。

¹⁾2025 年 3 月 31 日付セカンドオピニオン「紀陽銀行 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/2025/03/news_release_suf_20250331_jpn_10.pdf

① 顧客満足度も環境性能も高い住居の提供強化

インパクトの種類	社会面におけるポジティブインパクトの拡大 自然環境面におけるネガティブインパクトの抑制
インパクトピック	「エネルギー」「住居」「気候の安定性」
関連する SDGs	  
内容・対応方針	【顧客満足度も環境性能も高い住居 ZEH-M(環境配慮型マンション)の推進】 ・2024 月 11 月以降の着工物件において、省エネ基準への適合義務化に対応し、またさらに住棟単位で、BELS 評価(ZEH-M)を取得する 【オリコン顧客満足度1位受賞を継続する】 ・販売委託はせず、社員による販売を継続 ・お客様のニーズに沿った提案とお客様の幸せ(満足度)を追求した営業を行う ・アフターフォローの専門部署を設けており、販売後の対応を全て当社社員で実施する
目標と KPI	・2030 年度までに 7 棟の ZEH-M マンションを供給(2024 年度までの実績 0 棟) ・オリコン顧客満足度1位の継続維持 (現在「オリコン顧客満足度調査 建売住宅 ビルダー 近畿」、「オリコン顧客満足度調査 建売住宅 ビルダー 近畿 大阪府部門」の第 1 位を、2021 年～2025 年において、5 年連続でダブル受賞中)

② サービス付き高齢者向け住宅の供給の推進

インパクトの種類	社会面におけるポジティブインパクトの拡大
インパクトピック	「住居」「健康と衛生」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	【サービス付き高齢者向け住宅の供給強化】 ・同社が賃貸管理運営を担い、介護事業者がサービスに専念できる環境を整備し、施設の魅力を高め、営業・提案に注力する ・市場調査やニーズに基づいて、需要の多いエリアに積極的に供給を行う
目標と KPI	・2030 年度までに新たに 50 棟のサービス付き高齢者向け住宅を供給(2024 年度までの実績 270 棟:8,966 戸)

③ 環境対応の推進

インパクトの種類	自然環境面におけるネガティブインパクトの抑制
インパクトピック	「気候の安定性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	【自動車(社有車)1台当たりのガソリン年間使用量の抑制促進】 ・エコドライブの推進(アイドリングストップ等)
目標と KPI	・自動車(社有車)1台当たりのガソリン年間使用量を 2030 年度に 2024 年度対比で 7%削減(実績値:2024 年度:757 リットル/台)

④ 働きやすい職場環境の整備など、人的資本戦略の推進

インパクトの種類	社会面におけるポジティブインパクトの拡大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	【新規雇用と雇用定着率向上の推進】 ・新卒、中途採用活動を積極的に行う ・同社の健康経営や人的資本戦略を PR し、働きやすい企業である点を知っていただく ・入社した社員には、いきいきと働いてもらうために、仕事面に加え、健康・精神面のケアをしっかりと行う 【健康経営優良法人維持】 ・継続的な労働環境改善 ・社員向けの施策の充実
目標と KPI	・2030 年度までに正社員雇用数(フジ住宅グループ)1,000 名(2025 年 3 月末:897 名) ・2030 年度までに雇用定着率 95%(2024 年度:93.2%) ・2030 年度まで年間 20 名の正社員(フジ住宅グループ)の新規雇用実施(2024 年度新規雇用数:45 名) ・健康経営優良法人 大規模法人部門(ホワイト 500)の維持継続

(4) モニタリング

紀陽銀行は対象先の担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本 PIF で設定した KPI の進捗状況について共有する。日々の営業活動を通じた情報交換も行い対象先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以 上

【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、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。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、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いません。

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、企業等が環境保全及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又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るものの、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、セカンドオピニオン及び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ます）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承諾無く、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。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、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。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、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。R&Iグリーンボンドアセスメントは、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R&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、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R&Iグリーンボンドアセスメント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るものの、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、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等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ます）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。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者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。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

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>）に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html>）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び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。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。