

2025年6月30日

各 位

株式会社 紀陽銀行

フジ住宅株式会社向け 「紀陽ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の実行について

株式会社紀陽銀行（頭取：原口 裕之）は、フジ住宅株式会社（代表取締役社長：宮脇 宣綱、以下、同社）に対し、「紀陽ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、本商品）」を実行しましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、本商品の実行は本件が第1号となります。

本商品は、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に及ぼすポジティブならびにネガティブな影響を分析・評価し、プラスの影響（ポジティブ・インパクト）の拡大とマイナスの影響（ネガティブ・インパクト）の抑制に向けた取り組みを支援する商品です。同社は、ポジティブ・インパクトを拡大するテーマおよびネガティブ・インパクトを抑制するテーマを特定し、それぞれ目標とKPIを設定しました。当行は、定期的にお客さまが設定したKPIの達成状況を確認し、サステナビリティ経営の高度化に向け支援します。

紀陽銀行は、今後も地域の事業者の皆さまのSDGs達成に向けた取り組みを支援することで、地域経済の持続的な成長に貢献してまいります。

記

1. 本件概要

借入人	会 社 名	フジ住宅株式会社
	所 在 地	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
	代 表 者	宮脇 宣綱
	設 立	1974年4月
	事 業 内 容	①分譲住宅、②住宅流通、③土地有効活用、④賃貸および管理、⑤建設関連事業
実 行 日		2025年6月30日
融 資 金 額		1,000百万円
期 間		5年

2. 同社が事業を通じて特定したインパクト

ポジティブ・インパクトの拡大	- 顧客満足度も環境性能も高い住居の提供強化（社会面） - サービス付き高齢者向け住宅の供給の推進 - 働きやすい職場環境の整備など、人的資本戦略の推進
ネガティブ・インパクトの抑制	- 顧客満足度も環境性能も高い住居の提供強化（環境面） - 環境対応の推進

・本件は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が制定する「ポジティブインパクト金融原則（PIF原則）」への適合性について、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりセカンドオピニオンを取得しております。

以 上

本取り組みは、SDGs（持続可能な開発目標）のゴール3「すべての人に健康と福祉を」、ゴール7「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」、ゴール8「働きがいも経済成長も」、ゴール11「住み続けられるまちづくりを」、ゴール13「気候変動に具体的な対策を」、ゴール17「パートナーシップで目標を達成しよう」につながる取り組みです。



銀行をこえる銀行へ



ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

【フジ住宅 株式会社】

2025年6月30日

紀陽銀行は、フジ住宅株式会社(以下、「フジ住宅」)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(ポジティブインパクト(PI)/ネガティブインパクト(NI))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、紀陽銀行が開発した評価体系に基づいている。

目次

1. フジ住宅について

(1)企業概要	P3
(2)事業概要	P4
(3)経営理念	P5
(4)CSR(企業の社会的責任)・サステナビリティ	P6

2. インパクトの特定

(1)インパクト分析と目標(KPI)設定について	P8
(2)バリューチェーン分析	P9
(3)インパクトマッピング	P10
(4)フジ住宅の事業によるインパクトの特定	P13
(5)日本におけるインパクトニーズの確認	P17

3. 目標(KPI)設定について

(1)目標(KPI)設定	P18
(2)モニタリング目標(KPI)の野心性・追加性確認とモニタリング	P20

1. フジ住宅について (1) 企業概要



<企業概要>

社名	フジ住宅株式会社
所在地	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
会社設立	1974年4月19日
代表者名	代表取締役社長 社長執行役員 宮脇宣綱
資本金	48億7,206万円
従業員数(2025年3月時点)	917名(連結1,281名) ※パート社員含む
売上高(2025年3月期)	売上高1,239億円
主な事業内容	①分譲住宅、②住宅流通、③土地有効活用、④賃貸および管理、⑤建設関連事業

<沿革>

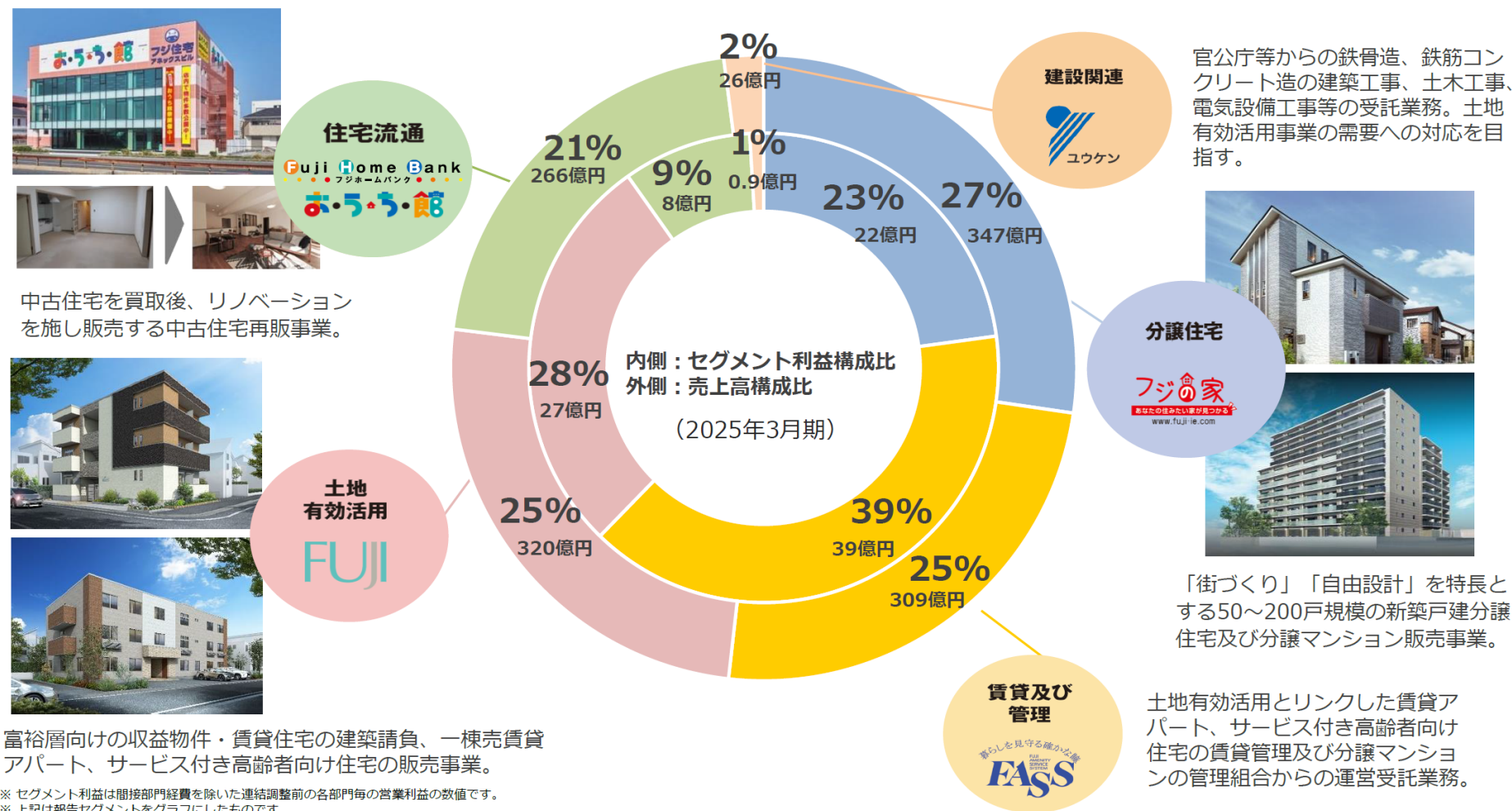
1974年 4月	不動産販売業を目的として、大阪府岸和田市上野町東63番3号にフジ住宅株式会社を設立
1975年 1月	戸建住宅販売事業を開始
1986年 3月	分譲マンション販売事業を開始
1987年 9月	不動産賃貸事業を開始
1990年 12月	大阪証券取引所(現・東京証券取引所)市場第二部に上場
2010年 10月	注文住宅事業を開始
2013年 7月	中古住宅アセット事業を開始
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行

1. フジ住宅について (2) 事業概要

<事業概要>

フジ住宅は1973年に大阪府岸和田市で創業した不動産会社。住宅分譲、住宅流通、土地有効活用、賃貸及び管理、建設関連といった事業を手掛ける。事業エリアは大阪府全域、兵庫県南部及び和歌山県北部で、地域に密着した営業を展開している。

【売上高・セグメント利益構成】



1. フジ住宅について (3) 経営理念

<経営理念>

フジ住宅は創業以来、経営の基盤として経営理念を大切にしている。その中でも特に重視しているのは「社員のため、社員の家族のため」という理念であり、社員が心身ともに健康であり、安心して働き、人生に満足していることが、お客様に対して誠実で心のこもったサービスを提供し、社会に貢献できる仕事へと繋がると信じているからである。

また、「住まい」というお客様の人生に深く関わる事業を行う企業として、社員の幸福が顧客満足之源であり、企業の持続的な成長の基盤であると考えている。

【フジ住宅 経営理念】

社員のため

社員の家族のため

顧客・取引先のため

株主のため

地域社会のため

ひいては国家のために当社を経営する

フジ住宅は、少子高齢化や価値観・働き方・住まいのあり方の多様化など、社会が大きく変化するなかにあっても、経営理念という不変の軸を守りながら、柔軟かつ力強い変革を続け、「富士山」のように「日本一愛される会社」を目指して、これからも地域に根ざし、社会に必要とされ続ける企業でありたいと願いながら経営を行っている。



1. フジ住宅について (4) CSR(企業の社会的責任)・サステナビリティ

<CSR(企業の社会的責任)>

フジ住宅においては、創業および設立の理念そのものがCSR(企業の社会的責任)を果たすことを目標として定められている。それは、目先の利益を優先することなく顧客の立場・状況を尊重し、顧客が真に幸せになることを目標に創業したことに由来する。

<サステナビリティ>

近年、気候変動・人口構造の変化・地域課題といった社会的テーマへの対応が企業に強く求められる中、フジ住宅は、ESG(環境・社会・ガバナンス)の視点と地域密着型経営の融合により、事業を通じて社会課題の解決に貢献していくことを目標にしている。そのため、2021年12月にサステナビリティ基本方針を定め、サステナビリティと企業価値の両立を追求し、すべてのステークホルダーに信頼される企業グループとして、持続的な成長を目指している。

【フジ住宅 サステナビリティ基本方針】

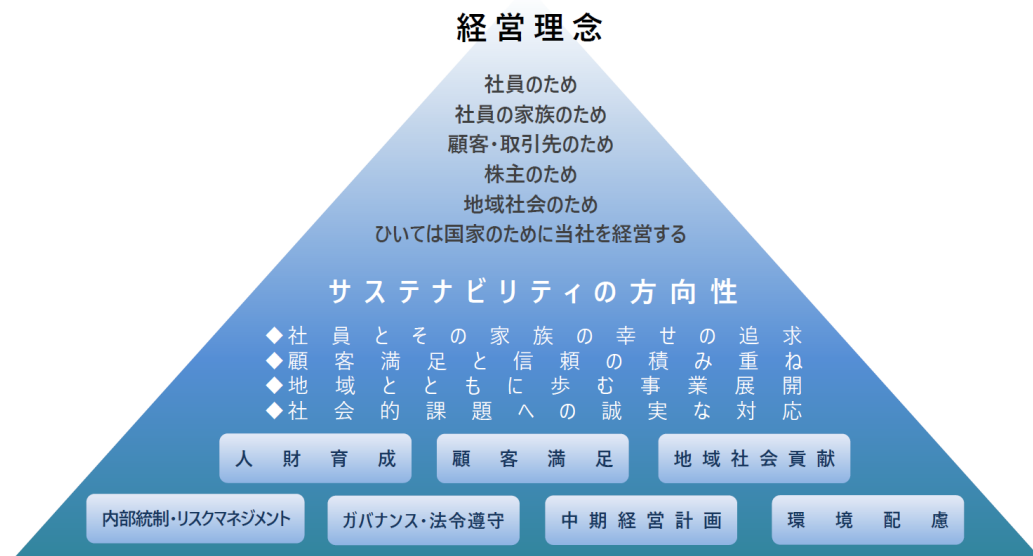
当社グループは「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を経営する」という経営理念のもと、創業以来、事業活動を通じて社会貢献活動に取り組んで参りました。

国連で採択された「SDGs」(持続可能な開発目標)など、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増しております。

ESG(環境・社会・企業統治)及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、今後も社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。

<経営理念とサステナビリティの方向性>

まず第一に社員のために経営を行い、それが社員の家族、顧客・取引先、株主、地域社会、ひいては国家のために経営を行い、事業活動を通じた社会的価値の創造、そして社会的課題の解決に貢献していくとしている。



1. フジ住宅について (4) CSR(企業の社会的責任)・サステナビリティ

<具体的なサステナビリティへの取り組み>

ESG	関連するSDGs	主な取り組み
E (環境)	    	【環境保全に配慮した事業活動】 ・気候変動リスクを見える化する社内横断組織を設置 ・環境対応マンションの標準化推進 ・社有車の温室効果ガスの削減(ハイブリッド車導入により43%削減) ・脱炭素社会の実現貢献を目的として「OSAKAゼロカーボン・スマートシティ・ファウンデーション」への参加 【環境保全に配慮した社内活動】 ・和歌山県の植樹ボランティア(フジの森)への参加
S (社会)	     	【働きやすい職場環境づくり】 ・人的資本戦略を定め、人材育成・公正な評価等への取り組み ・360度人事評価制度の導入 ・経営トップとの直接対話 【健康経営の推進】 ・健康診断の受診率100%および人間ドック並みの健康診断の整備 ・ストレス対策の実施 ※経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2025大規模法人部門(ホワイト500)」に8度目の認定。
G (企業統治)	 	【コーポレートガバナンスの強化】 ・リスクコンプライアンスの遵守、リスク管理の体制強化 ・インサイダー取引規制 【ステークホルダーとの関係強化】 ・株主、投資家との積極的会話 ・顧客満足度の向上



2. インパクトの特定 (1) インパクト分析と目標(KPI)設定について

<ポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF)について>

ポジティブ・インパクト・ファイナンス(PIF)は、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が定めたPIF原則に基づくファイナンスである。また当原則は、環境・社会・経済に対し、良い影響(ポジティブインパクト:PI)を増やすビジネスモデルを生み出すと同時に、悪い影響(ネガティブインパクト:NI)を管理するような企業活動やプロジェクトを金融の力で促進するためのガイドラインである。

<インパクト分析と目標設定について>

PIF原則に基づき、同社事業が環境・社会・経済に対してもたらす良い影響(ポジティブインパクト:PI)と、悪い影響(ネガティブインパクト:NI)を特定し、ポジティブインパクト(PI)を拡大する、またはネガティブインパクト(NI)を抑制する目標(KPI)を設定する。

工程		内容
STEP1	バリューチェーン分析	企業の活動を一連のプロセス(バリューチェーン=価値連鎖)として捉え、それぞれの活動がどのように価値を生み出しているかを分析し、インパクト分析の基礎とする。
STEP2	インパクトマッピング	同社やバリューチェーンの事業をISIC(国際標準産業分類)の事業にあてはめ、UNEP FIのインパクトレーダーを用いて、業種別に一般的に環境・社会・経済に対し与える、ポジティブインパクト(PI)あるいはネガティブインパクト(NI)を確認する。
STEP3	インパクトの特定	STEP1および2、そしてヒアリング結果等から対象企業の事業が社会・環境等にもたらすインパクトを特定し、SDGsとの関連性や社会的なニーズ等との整合を確認する。
STEP4	目標(KPI)の設定	ポジティブインパクト(PI)を伸ばす、またはネガティブインパクト(NI)を抑制する目標(KPI)設定を検討する。また目標は、定量的かつ追加的(より野心的)な目標設定を行う。



<ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の公表とモニタリング>

目標(KPI)を掲載した本評価書を紀陽銀行がホームページにて公表し、フジ住宅が設定した目標に対して、紀陽銀行が進捗管理等のモニタリングを定期的を実施する。

2. インパクトの特定 (2) バリューチェーン分析

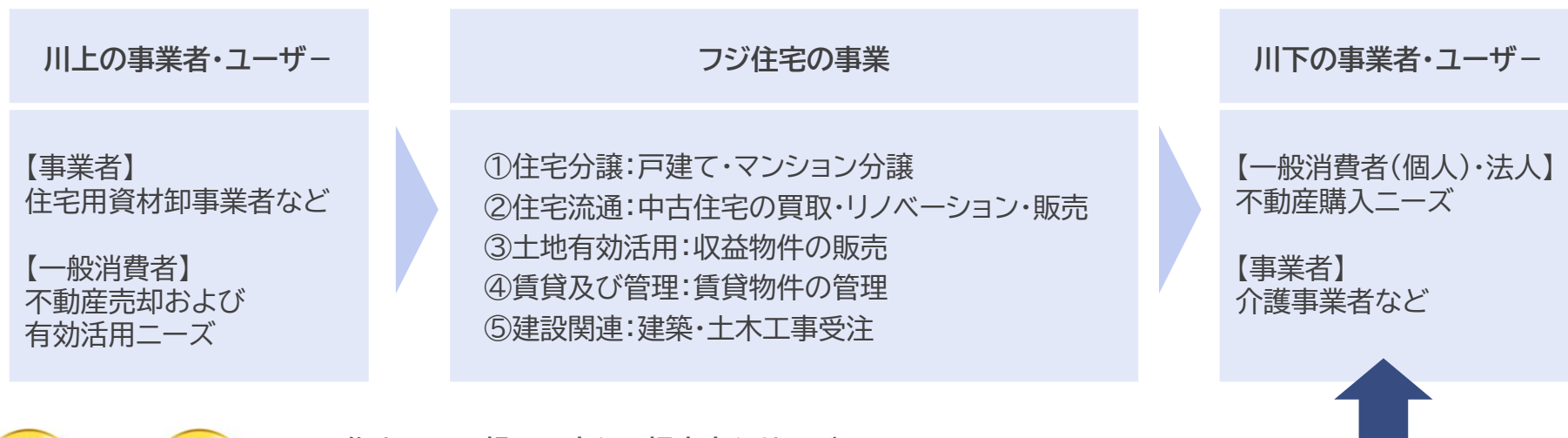
<バリューチェーン分析>

企業の活動を一連のプロセス(バリューチェーン=価値連鎖)として捉え、それぞれの活動がどのように価値を生み出しているかを分析し、インパクト分析の基礎とする。

<フジ住宅のバリューチェーン>

同社は、**不動産会社であり、①住宅分譲、②住宅流通、③土地有効活用、④賃貸及び管理、⑤建設関連といった事業を手掛ける**。事業エリアは大阪府全域、兵庫県南部及び和歌山県北部で、地域に密着した営業を展開する。

そして同社の強みは、「多事業展開による経営資源の柔軟な配分を可能とするバランス経営」、「環境や市況、ニーズの変化に応じた、迅速・柔軟なシフトと迅速な意思決定力」、「フロー型とストック型を組み合わせた安定した収益構造」、「顧客や市場等のニーズを的確に把握した仕入れ体制」、「顧客ニーズや市場特性に応じて売却・賃貸等の最適な出口戦略を設計できる体制」といった点である。



<住まいへの想いに応える提案力とサービス>

「2025年 オリコン顧客満足度調査」において、同社が「2025年 オリコン顧客満足度調査 建売住宅ビルダー 近畿 第1位」、「2025年 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 第1位」を受賞(5年連続でダブル受賞)。近畿では5年連続の総合No.1、大阪府では6年連続のNo.1となっており、顧客ニーズを満たす提案力とサービスが、同社が選ばれる理由。

2. インパクトの特定 (3) インパクトマッピング

<マッピング分析> 業種として一般的に社会・経済・環境に対し与える、ポジティブインパクト(PI)あるいはネガティブインパクト(NI)を確認する。

国際標準産業分類による インパクトマッピング			同社の事業						川上に該当する事業		川下に該当する事業	
			4100		6810		6820		4663		8710	
			建築工事業		自己所有物件または 賃借物件による不動産業		料金制または契約制による 不動産業		建築材料、金物類及び配管・ 暖房設備機器具卸売業		居住ケアサービス業	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	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										
		データプライバシー										
		自然災害		●●								
	健康および安全性	健康および安全性		●●	●	●	●	●		●	●	●
	資源とサービスの入手可能性、 アクセス可能性、手ごろさ、品質	水										
		食糧										
		エネルギー	●	●					●			
		住居	●●		●●	●	●●	●	●		●	
		健康と衛生			●		●		●		●	●
		教育			●●		●●					
		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	雇用	●		●		●		●		●	
		賃金	●	●●	●	●	●	●	●			●
		社会的保護		●	●	●	●	●				●
	平等と正義	ジェンダー平等										●●
		民族・人権平等		●●								
		年齢差別										
		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										
		法の支配				●●		●●				
	健全な経済	セクターの多様性										
		零細・中小企業の繁栄	●		●		●		●			
	インフラ	インフラ	●●						●			
自然環境	経済収束	経済収束										
	気候の安定性	気候の安定性		●●		●●		●●		●		
	生物多様性と生態系	水域		●		●		●		●		
		大気		●		●		●		●		
		土壌		●●		●		●				
		生物種		●●		●		●		●		
		生息地		●●		●●		●●		●●		
		資源強度		●●		●●		●●				
	サーキュラリティ	廃棄物		●●		●		●		●		●

マッピングの「●●」は**重要な**影響がある項目、「●」は影響がある項目を示す。
また同社との関連が薄い項目は網掛けを省略している。

2. インパクトの特定 (3) インパクトマッピング

<詳細なマッピング分析>

同社の事業が属する業種として、一般的に環境・社会・経済に対し与える、ポジティブインパクト(PI)あるいはネガティブインパクト(NI)を前ページにてチェックが入った項目ごとに確認するとともに、関連するSDGs項目の洗い出しを行う。

分類	インパクト	内容	関連SDGs項目
社会	健康および安全性	快適で安全な住居提供により、PIを拡大する。一方で、工事で使用する建材によっては、従業員や購入者の健康や安全性に悪影響をおよぼすというNIが懸念される。 ※同社事業との関連においては、安全な建材を使用するとともに、同社は現場の安全や社員の健康面に関して徹底的に管理しており、NIを抑制する施策を取っている。	 3 すべての人に健康と福祉を
	エネルギー	工事を通じた省エネルギー建築や再生可能エネルギー発電施設の推進という面で、PIの拡大が考えられる。一方で、大量のエネルギー使用などのNIを与える可能性がある。 ※同社事業との関連においては、同社は環境性能が高い住宅整備を推進するとともに節電やガソリン消費を抑制する施策を行い、PI拡大・NI抑制を図っている。	 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
	住居	工事や賃貸を通じた住居の創出・提供という点でPIを与える。一方で、一般論として過剰供給等による空き家増加などのNIを与える可能性がある。 ※同社は、本業として省エネかつ良質な住宅(サービス付き高齢者向け住宅を含む)の供給および中古住宅流通事業を行うことで、PI拡大・NI抑制を図っている。	 11 住み続けられるまちづくりを
	健康と衛生	快適で衛生的な住居の建築や提供という点でPIを与える。 ※同社は、快適・良質な高い住宅性能を持つ住居(例:炭の家/ピュアエア、サ高住)や、リノベーションを行った良質な中古住宅を供給しており、PIの拡大を図っている。	 3 すべての人に健康と福祉を
	雇用 賃金 社会的保護	建築工事業・不動産業では、雇用の創出というPIを与える。一方で、一般論として業種の特性上、不安定な雇用などのNIを与える可能性がある。 ※同社は、健康経営優良法人取得、人的資本戦略への注力などを通じて、社員の雇用維持・健康面に配慮した経営を行っており、PI拡大・NIの抑制を図っている。	 8 働きがいも経済成長も

2. インパクトの特定 (3) インパクトマッピング

詳細なマッピング分析の続き。

分類	インパクト	内容	関連SDGs項目
社会 経済	零細・中小企業 の繁栄	建設工事等を通じ、地域に新たな仕事生まれ、PIを拡大させる。 ※同社は、建築工事において地元事業者と良好な関係のもと、協業(下請け発注)を行っており、地元事業者の事業、売上に貢献することでPIを拡大をさせている。	
	インフラ	建築工事等を通じて、社会的なインフラ整備が進むというPIを与える。 ※同社は、建築工事において、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の建築工事、土木工事等を受託しており、インフラ整備に関してPIを拡大させている。	
自然 環境	気候の安定性・ 水域・大気・土壌・ 生物種・生息地 資源強度・廃棄物	建築工事業では、一般論として、資源の大量消費・温室効果ガスの排出・建築廃棄物の排出などに伴う自然環境へのNIを与える。また不動産業では、不十分な建物管理によるエネルギーや水の消費・廃棄物の発生、開発に伴う生態系への悪影響などのNIを与える可能性がある。 ※同社は、環境に関する法令を遵守した対応を適切に行っている。またガソリン消費量の削減や企業の森活動などを通じた温室効果ガスの抑制、中古住宅の流通事業において、リノベーションを行い、取り壊されたり空き家になる住宅の抑制を図っており、廃棄物に関し、NIの抑制を図っている。	   

<検証の省略>

同社の事業に関して、網掛け以外の項目については、同社事業との関係性が薄いことより、検証を省略する。

また、川上の事業に関しては同社の事業活動が与える影響は軽微で、川下の事業に関しても、一般消費者(個人)が多く、介護事業者については、同社の不動産業の分析と重複するため、検証を省略した。

2. インパクトの特定 (4)フジ住宅の事業によるインパクトの特定

<フジ住宅の事業によるインパクトの特定>

バリューチェーン分析、マッピング分析、そしてヒアリング結果等から同社の事業が環境・社会・経済にもたらすインパクトを特定し、SDGsとの関連性や社会的なニーズ等との整合を確認する。

具体的には同社の事業が、社会・自然環境などにもたらすポジティブなインパクトをより拡大する取り組み、またネガティブなインパクトを抑制させる取り組みを特定する。

<本業による社会・自然環境へのポジティブインパクト(PI)・ネガティブインパクト(NI)>



①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)の提供強化

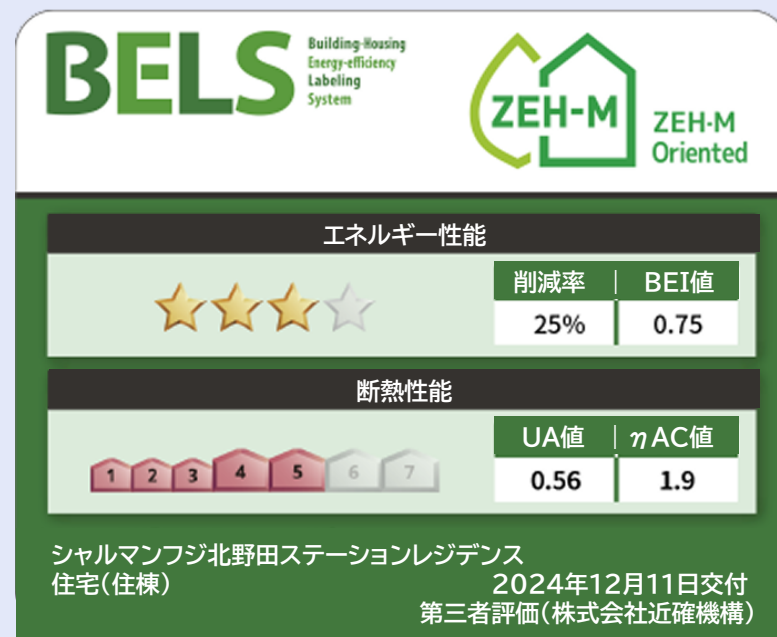
同社は分譲マンションにおける地球環境への対応として、省エネ基準適合やCO2削減を推進している。2024年11月以降の着工物件では、省エネ基準への適合義務化に対応し、住棟単位でBELS評価(ZEH-M Oriented※)を取得。2030年度以降は、住戸単位でのZEH評価や再生可能エネルギーを活用したZEH-M Readyへの移行を見据え、省エネ性能のさらなる高度化に取り組んでいる。

※ZEH-M Oriented(ゼッチ・マンション・オリエンテッド)とは、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のこと。



この事業は、エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯等に対して省エネ性能(ZEHレベル)を有する住宅供給を行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業である。またマンションでの暮らしから排出される温室効果ガスを抑制し、カーボンニュートラルなまちづくりにも貢献する。

本事業を通じて、社会「エネルギー」「住居」の項目にポジティブインパクト(PI)を拡大させるとともに、自然環境「気候の安定性」の項目に対し、ネガティブインパクト(NI)を抑制すると思われる。



2. インパクトの特定 (4)フジ住宅の事業によるインパクトの特定

②サービス付き高齢者向け住宅の供給の推進

フジ住宅グループの運営するサ高住は、高額な入居金は不要で年金生活の方も利用でき、サラリーマン世帯でも十分面倒を見ることができるよう低価格帯の商品となっている。これは、いつまでも人間としての尊厳を持ちながら、安全に、明るく、楽しく、安心して、いつまでも笑顔で暮らせる「住まい」を提供していきたいという想いが背景にある。

事業は運営面をフジ住宅、入居者へのサービスは、介護事業者と役割を分けている。同社は賃貸管理運営をしており、入居者管理や募集、施設管理などの分野に精通している。一方で介護事業者は賃貸管理についてのノウハウを持っていない会社が多い。介護事業者がサービスに専念することでサービスの質を高め、**安心して暮らせる環境を提供**している。

同社ならではの視点としては、住宅毎にスーパーバイザー社員を設置し、いつでも介護事業者に協力出来る体制を整えている。また、**女性ケアマネジャーから気軽に相談頂けるよう女性社員だけのチームを設置**しサポートしている。施設管理面においても賃貸管理のノウハウが活かされており、

また行政からの指導内容などを同社が取りまとめ、各住宅でチェックできるように一覧化して情報共有したり、各事業者の成功事例や失敗事例などを定期的に各住宅の介護事業者の責任者を招いて共有することで介護事業者の支援を行っている。これらの取組みを通じ**介護サービスの質を高いレベルで統一**している。



少子高齢化が急速に進む中、**終の棲家としての住宅のあり方と、介護や医療等のサービスの充実**は重要な社会課題といえる。安価で良質なサービス付き高齢者向け住宅を提供するという本事業を通じ、**高齢者の方々が、安心安全、そして健康で豊かに住み続けられる住まいづくり**(「住居」「健康と衛生」)に、**ポジティブインパクト(PI)を拡大させると考えられる。**

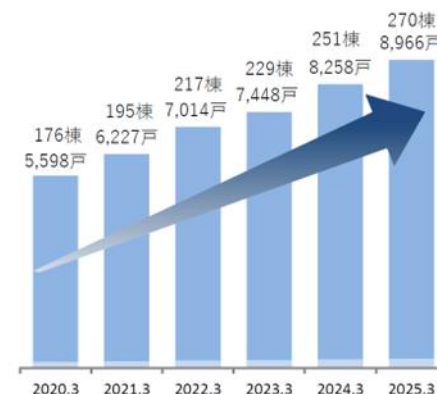
サービス付き高齢者向け住宅 運営棟数ランキング No.1

*高齢者住宅新聞 2024年サマー・特大型号より集計

順位	事業者名	運営棟数
1	フジ・アメニティサービス	256
2	学研グループ	201
3	SOMPOケア	146
4	ヴァティー	121
5	NPO法人ラ・シャリテ	96
6	エクラシアHDグループ	86
7	やまねメディカル	78
8	パナソニック エイジフリー	61
9	創生会グループ	57
10	やさしい手	54

※上記は2024年6月末時点の運営棟数

サービス付き高齢者向け住宅の運営棟数及び管理戸数の推移



2. インパクトの特定 (4)フジ住宅の事業によるインパクトの特定

③環境対応(ガソリン使用量の抑制・OZCaFへの参加)の推進

フジ住宅では、サステナビリティ基本方針を定め、気候変動対応と地域社会貢献を両立し、持続可能な未来創造を目指している。

具体的な取組みとして、社有車にハイブリッド車を導入するとともに、稼働車両の最適化、エコドライブの徹底により、2018年度対比で約43%の温室効果ガス排出量の削減を実現した。今後は、既にハイブリッド車の導入など削減余地が限定的になりつつあるも、アイドリングストップといったエコドライブ推進など更なる効率的な利用等により、排出量の削減を目指す。

また同社は、SDGsに関する先進的な取り組みを大阪から具体化し、それを全国へ広げることで、2050年の脱炭素社会の実現に貢献することを目的とした「OSAKAゼロカーボン・スマートシティ・ファウンデーション」に参加し、地域発の持続可能なまちづくりを推進している。

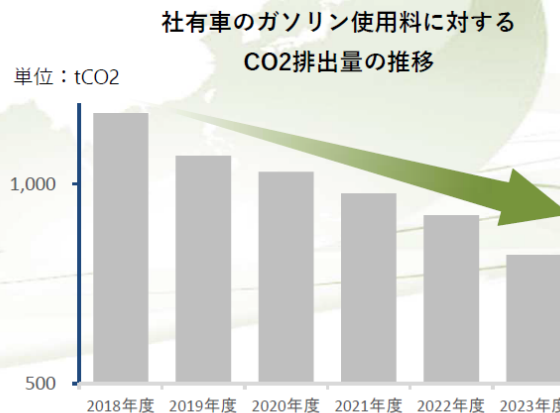


気候変動への対処等の環境対応は、重要な社会課題といえる。

温室効果ガスの排出量抑制という取り組みを通じ、「エネルギー」「気候の安定性」のネガティブインパクト(NI)を抑制し、持続可能な環境や住み続けられるまちづくりに貢献すると考えられる。

社有車CO₂排出量を43%削減

社有車にハイブリッド車導入を促進したほか、稼働車両の最適化、エコドライブの徹底等により、過去6年間で約43%のCO₂排出量を削減しました。



脱炭素社会の先導企業へ

私たちは、SDGsに関する先進的な取り組みを大阪から具体化し、それを全国へ広げることで、2050年の脱炭素社会の実現に貢献することを目的とした「OSAKAゼロカーボン・スマートシティ・ファウンデーション」に参加し、地域発の持続可能なまちづくりを推進してまいります。



2. インパクトの特定 (4)フジ住宅の事業によるインパクトの特定

④働きやすい職場環境の整備など、人的資本戦略の推進

フジ住宅では、「人財」こそが当社最大の資本と考えており、長期的な安定経営を支えるには、能力と熱意を兼ね備えた人財の育成が重要としている。そのため同社では人材育成として、経営理念の共有、成長支援、公正な評価、対話の促進に取り組み、エンゲージメント向上と持続的成長につながる人的資本戦略を推進している。

また社員の健康・幸福なくして、顧客満足、会社の発展は成し得ないと考え、同社で働く社員が心身ともに健康であり、仕事に誇り、やりがい、生きがいを持ち、仕事上もプライベート上も充実した人生を送ることが大切であるとしている。そのために同社は、社員の健康管理を経営的な視点で考え、社員が安心して力を発揮できる職場環境づくりを続けることで、会社の持続的な成長につなげていく方針である。

――【具体的な取り組み・成果】――

- ①経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に2016年、2018年、2019年の3回選定されている。
- ②2025年3月には、経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2025 大規模法人部門(ホワイト500)」において、8回目の認定。
- ③厚生労働省「がん対策推進優良企業」表彰においても、当社が優良企業として3年連続3回目の表彰を受けている。

また同社では、健康推進に関する重点取組施策の方針を取締役会にて決議している。重点取組施策については、健康経営の目標値、指標を定め、中でも社員全員(パート社員含む)の健康診断の受診を重要課題と位置付けており、過去10年以上にわたり受診率100%を達成している。上記健康診断においては、法定の検査項目に加え多くの項目を付加している(腫瘍マーカー検査、ピロリ菌検査、全女性社員への乳ガンエコー検査、2022年4月からすい臓ガン、胆管ガン、胆のうガンを調べるCA19-9も導入)。法定外の健診項目のみならず再検査等についても費用を全額会社負担にて実施し、社員の健康保持・増進に向けた取組みを継続的に行い、長期的な業績向上を目指している。



雇用面、健康経営における取り組みを通じて、「雇用」の項目に対してポジティブインパクト(PI)を拡大させると考えられる。



2. インパクトの特定 (5) 日本におけるインパクトニーズの確認

<日本におけるインパクトニーズの確認>

同社のインパクトの特定、目標(KPI)の設定にあたり、日本におけるインパクトニーズを確認して、同社事業との関係性を確認する。同社の売上高の大半が日本国内におけるものであるため、国内におけるSDGs インデックス&ダッシュボードを参照し、そのインパクトニーズと、同社のインパクトとの関係性を確認した。

本PIF において特定したインパクトに対応するSDGs のゴールは、以下の5点である。「3. すべての人に健康と福祉を」「7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに」「8. 働きがいも経済成長も」「11. 住み続けられるまちづくりを」「13. 気候変動に具体的な対策を」。

右図の日本国内におけるSDGsダッシュボード上では、「3」「7」「8」「11」に関しては「課題が残る」「大きな課題が残る」、「13」に関しては「重要な課題が残る」とされており、**同社の地域に貢献する不動産サービスの提供や、環境に配慮した事業活動が、国内のインパクトニーズと一定の関係性があることを確認した。**



<紀陽銀行が認識する社会課題との整合性>

紀陽フィナンシャルグループは、サステナビリティ基本方針として、経営理念である「地域社会の繁栄に貢献し、地域とともに歩む」の実現に向け、あらゆる企業活動において、地域経済の成長と社会課題の解決に貢献します。ステークホルダー(地域社会・顧客・株主・従業員等)と当行グループ双方にとって重要な課題をマテリアリティ(重要課題)として設定し、中長期的な観点から経営と一体化した取組を推進します。と定めている。

本評価書で特定した同社の「3」「7」「8」「11」「13」のインパクトは、紀陽フィナンシャルグループのサステナビリティ基本方針や重要課題と照らしても、全体的に整合的である。

出典: <https://dashboards.sdgindex.org/profiles/japan>

3. 目標(KPI)設定について (1)目標(KPI)設定①

<目標(KPI)設定>

ここでは、①特定した同社事業による社会・経済・環境に対するインパクト(P13～P16)が、どのような影響をもたらすかという状況を今後も測定可能なものにするため、また②ポジティブインパクト(PI)の拡大、ネガティブインパクト(NI)の抑制が適切になされるかを評価するため、特定したインパクトに対し、それぞれ(目標)KPIを設定する。

分類	インパクト項目	関連するSDGs項目	取り組み	目標(KPI)
社会・自然環境	【PI拡大】 「エネルギー」 「住居」	 	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 <目標達成に向けた対応> 2024年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	 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)
	【NI抑制】 「気候の安定性」		オリコン顧客満足度1位受賞を継続する <目標達成に向けた対応> ・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	 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)
社会	【PI拡大】 「住居」 「健康と衛生」	 	サービス付き高齢者向け住宅の供給強化 <目標達成に向けた対応> ・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、施設の魅力をより高め、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	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. 目標(KPI)設定について (1)目標(KPI)設定②

引き続き、設定した目標(KPI)を提示する。

分類	インパクト項目	関連するSDGs項目	取り組み	目標(KPI)
自然環境	【NI抑制】 「気候の安定性」		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 <目標達成に向けた対応> ・エコドライブの推進 (アイドリングストップ等)	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)
社会	【PI拡大】 「雇用」		新規雇用と雇用定着率向上の推進 <目標達成に向けた対応> ・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	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%)
			健康経営優良法人維持 <目標達成に向けた対応> ・継続的な労働環境改善 ・社員向けの施策の充実	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 

3. 目標(KPI)設定について (2)目標(KPI)の野心性・追加性確認およびモニタリング

<目標(KPI)の野心性・追加性の確認>

フジ住宅が、本件PIFにかかる目標(KPI)の設定については、

- ①本業面、環境面、雇用面の設定となっており、バランスの取れた設定となっている。
- ②野心性・追加性についても、新規設定(ZEH-Mの推進)や実績値を上回る設定を行っており、野心性・追加性について十分であると確認している。

<フジ住宅におけるインパクト管理体制>

フジ住宅では、財務部(責任者:常務執行役員 野口恭久)が中心となり自社業務や事業計画などの棚卸を行い、本PIFにおけるインパクトの特定並びにKPIの策定を行った。

今後についても、財務部を中心にSDGsの推進並びに本PIFにて策定したKPIの管理を行っていく方針である。

【モニタリング体制】

主管部署 :財務部

統括責任者:常務執行役員 野口恭久

<紀陽銀行によるモニタリング>

本PIFで設定したKPIおよび進捗状況については、同社と紀陽銀行の担当者が定期的な場を設けて情報共有する。少なくとも年に1回実施するほか、日々の情報交換や営業活動を通じて実施する。

モニタリング期限:2030年3月期



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。

¹2025 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	「健康と衛生」「住居」
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:正社員雇用数 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）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、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。

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）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、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。

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。