

2023年3月14日

各位

株式会社北洋銀行

株式会社土屋ホールディングス様と 「ポジティブインパクトファイナンス」の契約を締結しました

北洋銀行は、株式会社土屋ホールディングス様(北海道札幌市、代表取締役:土屋 昌三様)と「ポジティブインパクトファイナンス」(以下、本ファイナンス)の契約を締結しました。

本ファイナンスは、企業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクトを包括的に分析・評価し、ネガティブインパクトの緩和とポジティブインパクトの拡大について目標を設定し、その実現に向けた継続的な対話や支援を重視することでSDGs達成に貢献していく金融手法です。当行は、国連環境計画金融イニシアチブが提唱するポジティブインパクト金融原則に基づき、「ポジティブインパクトファイナンス評価書」を発行し、株式会社格付投資情報センター様から第三者評価として「セカンドオピニオン」を取得しています。

本件では、コア・インパクトの一つを「最高水準の省エネ住宅の提供」と特定し、カーボンニュートラルやロシアのウクライナ侵略に伴うエネルギー価格の上昇に伴う光熱費の高騰等の社会課題に対し、最高水準の省エネ住宅の供給により、環境・社会へ好影響を与えている点等を評価させていただいています。

北洋銀行では、企業活動を通じて社会課題の解決を図るお客さまやプロジェクトを積極的に支援し、脱炭素社会の実現やSDGsの達成に貢献して参ります。

※「ポジティブインパクトファイナンス評価書」及び「セカンドオピニオン」は別紙をご参照ください。

記

【株式会社土屋ホールディングス様の概要】

所在地	札幌市北区北9条西3丁目7番地 土屋ホーム札幌北九条ビル
代表者	土屋 昌三様
設立	1976年9月
業種	建設業を営む事業会社の支配・管理 及びコンサルタント業務

【本ファイナンスの概要】

実行日	2023年3月16日
期間	7年
金額	20億円
資金使途	運転資金

【契約記念の様子】



左:株式会社土屋ホールディングス

代表取締役 土屋 昌三 様

右:北洋銀行

専務取締役本店長 増田 仁志

以上



北洋銀行グループは、2018年12月「北洋SDGs宣言」を表明し、地域の持続的成長支援と社会的課題の解決に取り組んでおります。なお、SDGsに関連するプレスリリースには、該当するSDGsのアイコンを明示しております。

【SDGs】2015年の国連サミットで採択された、持続可能な世界を実現するための2030年までの国際目標。17のゴールと169のターゲットで構成される。

株式会社土屋ホールディングス
ポジティブインパクトファイナンス評価書

発行日：2023年3月14日
発行者：北洋銀行 ソリューション部



北洋銀行は、株式会社土屋ホールディングス（以下、「土屋ホールディングス」）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/ネガティブインパクト）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、北洋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	3
(1) 企業概要	3
(2) 事業概要	6
(3) 企業理念	10
(4) サステナビリティ方針	11
2. インパクトの特定	12
(1) バリューチェーン分析	12
(2) インパクトレーダーによるマッピング	15
(3) インパクトニーズの確認	18
(4) 当行が認識する社会課題との整合性	24
3. インパクトの評価	25
4. インパクトのモニタリング	28
5. 情報開示	28

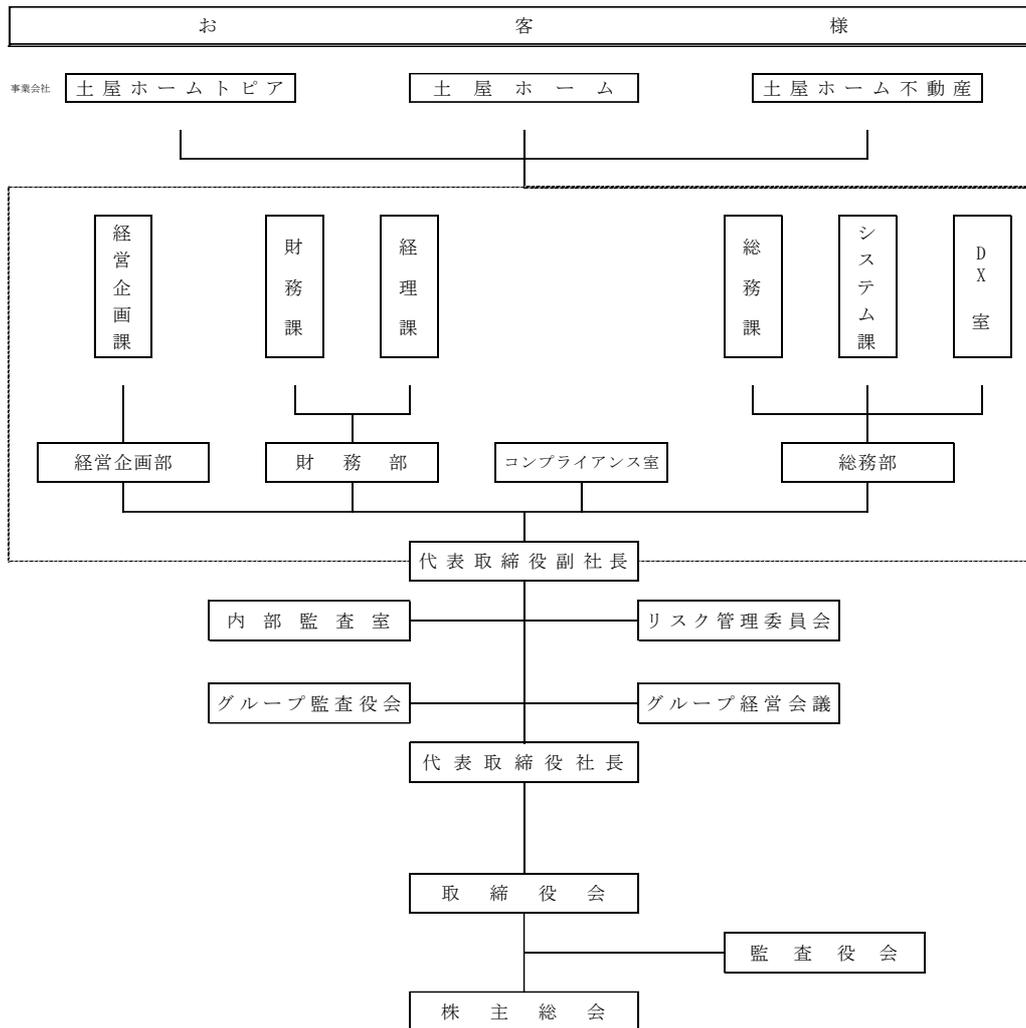
1. 企業概要

(1) 企業概要

企 業 名	株式会社土屋ホールディングス（英文名称 TSUCHIYA HOLDINGS CO.,LTD.）															
本 社 所 在 地	札幌市北区北 9 条西 3 丁目 7 番地 土屋ホーム札幌北九条ビル															
代 表 者 名	土屋 昌三															
設 立	1976 年 9 月 21 日															
従 業 員	24 名（グループ連結 775 名） 2022 年 10 月 31 日時点															
	<table border="1" data-bbox="414 555 946 786"> <thead> <tr> <th>事 業 区 分</th> <th>使 用 人 数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住 宅 事 業</td> <td>547 (138) 名</td> </tr> <tr> <td>リ フ ォ ー ム 事 業</td> <td>101 (89) 名</td> </tr> <tr> <td>不 動 産 事 業</td> <td>84 (42) 名</td> </tr> <tr> <td>貸 貸 事 業</td> <td>11 (26) 名</td> </tr> <tr> <td>全 社 (共 通)</td> <td>32 (4) 名</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>775 (299) 名</td> </tr> </tbody> </table>	事 業 区 分	使 用 人 数	住 宅 事 業	547 (138) 名	リ フ ォ ー ム 事 業	101 (89) 名	不 動 産 事 業	84 (42) 名	貸 貸 事 業	11 (26) 名	全 社 (共 通)	32 (4) 名	合 計	775 (299) 名	
	事 業 区 分	使 用 人 数														
	住 宅 事 業	547 (138) 名														
	リ フ ォ ー ム 事 業	101 (89) 名														
	不 動 産 事 業	84 (42) 名														
貸 貸 事 業	11 (26) 名															
全 社 (共 通)	32 (4) 名															
合 計	775 (299) 名															
※（ ）はパート及び嘱託社員																
資 本 金	71 億 1,481 万円															
事 業 内 容	建設業を営む事業会社の支配・管理及びコンサルタント業務															
グ ル ー プ 企 業	株式会社土屋ホーム 株式会社土屋ホームトピア 株式会社土屋ホーム不動産															
沿 革	<p>1976 年 9 月 札幌市南区において株式会社丸三土屋建設設立</p> <p>1978 年 10 月 初めての支店である苫小牧支店を開設し、支店展開を開始</p> <p>1982 年 6 月 株式会社土屋ホームトピア（現 連結子会社）を設立</p> <p>1982 年 8 月 株式会社丸三土屋建設から株式会社土屋ホームに商号変更</p> <p>1984 年 2 月 財団法人住宅・建設省エネルギー機構主催の省エネルギー住宅コンクールにおいて建設大臣賞受賞</p> <p>1984 年 9 月 札幌市北区に本社移転</p> <p>1986 年 10 月 株式会社土屋ツーバイホームを設立</p> <p>1989 年 11 月 株式会社土屋住宅流通及び株式会社土屋システム住宅を吸収合併</p> <p>1991 年 4 月 企業内職業訓練校である土屋アーキテクチュアカレッジを開校</p> <p>1993 年 5 月 日本証券業協会に株式を店頭登録</p> <p>1995 年 3 月 通商産業省工業技術院「ウェルフェアテクノハウス」の施工引渡</p> <p>1996 年 8 月 東京証券取引所市場第二部及び札幌証券取引所に上場</p> <p>1996 年 10 月 土屋ホーム札幌北九条ビルを竣工</p> <p>1996 年 11 月 札幌市北区北 9 条西 3 丁目 7 番地土屋ホーム札幌北九条ビルに本社移転</p> <p>1998 年 4 月 外断熱 BES-T 構法発売開始 子会社である株式会社土屋ツーバイホームが日本証券業協会に株式を店頭登録</p> <p>2000 年 6 月 北広島工場 ISO9002 認証取得</p> <p>2000 年 10 月 株式会社アーキテクノ設立</p>															

2003年 9月	株式会社土屋ホーム岩手、株式会社土屋ホーム青森及び株式会社土屋ホーム秋田が合併し、株式会社土屋ホーム東北となる
2008年 11月	株式会社土屋ホームから株式会社土屋ホールディングスへ商号変更 株式会社新土屋ホームから株式会社土屋ホーム（現 連結子会社）へ商号変更
2012年 11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ツーバイホームは解散
2013年 3月	札幌市東区に当社グループ初となるメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー札幌」の発電事業を開始
2013年 8月	苫小牧市に北海道内では初の市民参加型ファンドを組成したメガソーラー「土屋ソーラーファクトリー苫小牧」の発電開始
2014年 11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社土屋ホーム東北は解散
2015年 11月	株式会社土屋ホームを存続会社とする吸収合併を行い、株式会社アーキテクノは解散
2018年 2月	株式会社土屋ホーム（2018年2月1日に株式会社土屋ホーム不動産へ商号変更）を分割会社、株式会社新土屋ホーム（2018年2月1日に株式会社土屋ホームへ商号変更）を承継会社とする会社分割の実施
2021年 5月	株式会社土屋ホーム不動産の子会社として株式会社土屋ホーム不動産販売を設立
2022年 4月	東京証券取引所の市場の区分見直しに伴い、東京証券取引所の市場 第二部からスタンダード市場へ移行
2022年 12月	一般社団法人省エネルギーセンター主催の2022年度省エネ大賞 製品・ビジネス部門において経済産業大臣賞（ZEB・ZEH分野）受賞

【組織体制図】



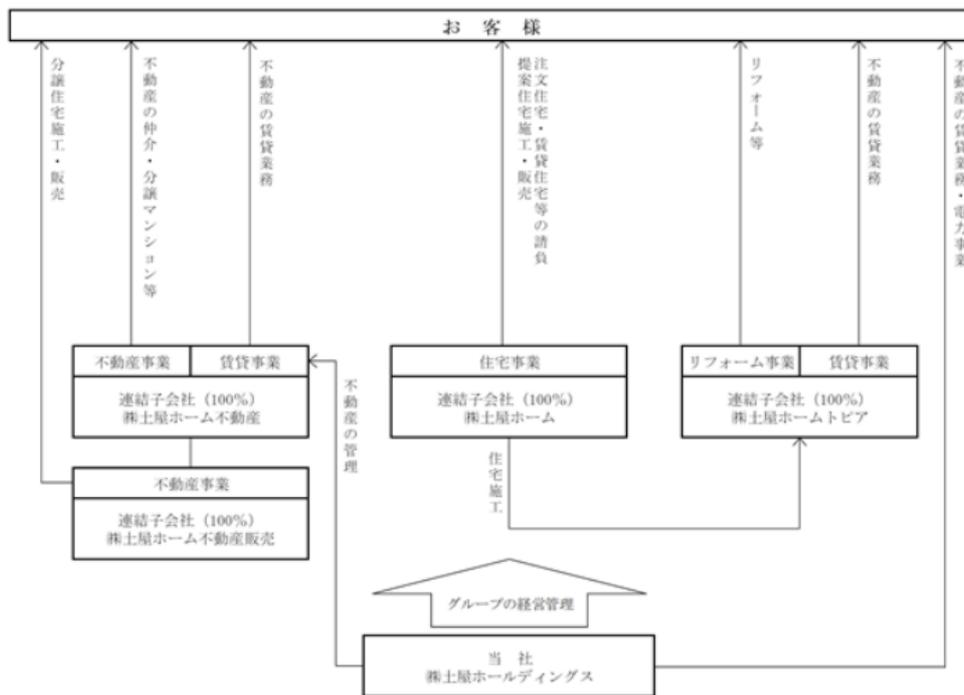
【出典：土屋ホールディングス提供】

(2)事業概要

土屋グループは、株式会社土屋ホールディングス（以下土屋ホールディングス）及び事業連結子会社4社により構成されており、注文・提案住宅等の施工・販売、戸建リフォーム、分譲マンション、不動産賃貸、中古住宅、住宅用土地の売買、仲介業務を主たる業務としている。北海道を中心とする積雪寒冷地での事業展開を主体としている。

事業連結子会社4社とは、株式会社土屋ホーム（以下土屋ホーム）、株式会社土屋ホームトピア（以下土屋ホームトピア）、株式会社土屋ホーム不動産（以下土屋ホーム不動産）及び株式会社土屋ホーム不動産販売（以下土屋ホーム不動産販売）である。

【事業俯瞰図】



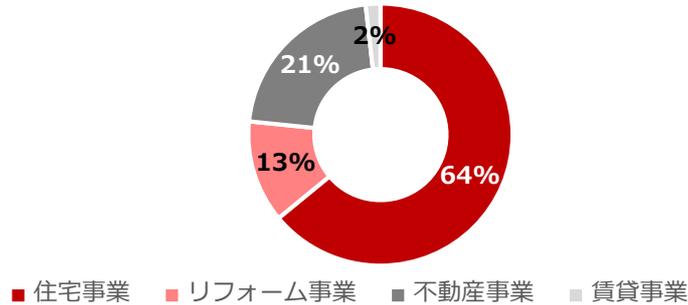
【出典：土屋ホールディングス ホームページ】

【主要な事業所】

当 社	本 社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 [事業所] (東京都) 東京事務所
株式会社土屋ホーム	本 社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 事業所：北海道24、青森県3、岩手県2、秋田県2、山形県1、宮城県1、 福島県1、栃木県3、群馬県1、埼玉県1、東京都1、富山県1、 長野県4 工 場：北海道北広島市大曲工業団地5丁目1番地3
株式会社土屋ホームトピア	本 社：札幌市厚別区厚別南1丁目18番1号 事業所：北海道14、岩手県1、宮城県2、福島県3、東京都3、神奈川県 1、長野県1、兵庫県1、京都府1、福岡県2
株式会社土屋ホーム不動産	本 社：札幌市北区北9条西3丁目7番地 事業所：北海道22、青森県1、岩手県1、宮城県1、東京都1

【出典：土屋ホールディングス 招集ご通知】

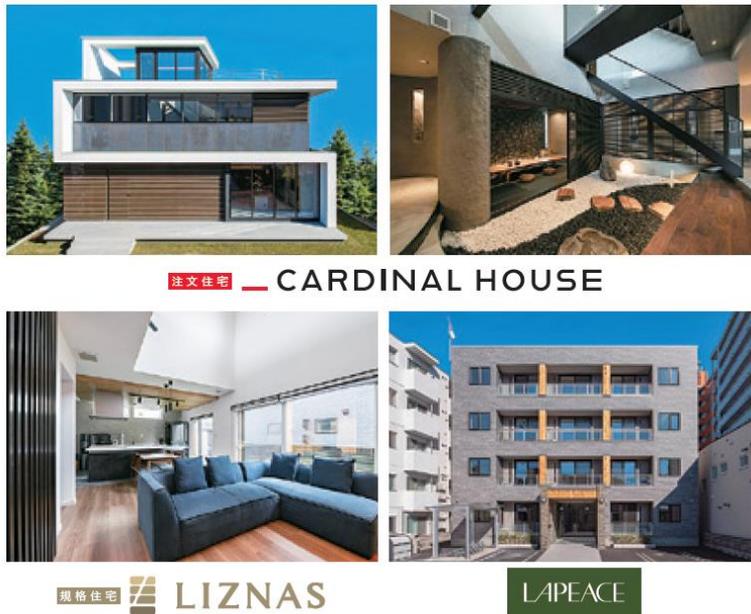
【セグメント別売上構成比】



① 住宅事業

土屋ホームが注文住宅・賃貸住宅等の工事を請負、施工監理するほか、提案住宅の施工販売を行っている。

主要商品として、旗艦ブランドである注文住宅「CARDINAL HOUSE」、セカンドブランドである規格住宅「LIZNAS」に加え、木造4階建てマンション「LAPEACE」を展開している。



【出典：土屋ホールディングス 決算のご報告】

② リフォーム事業

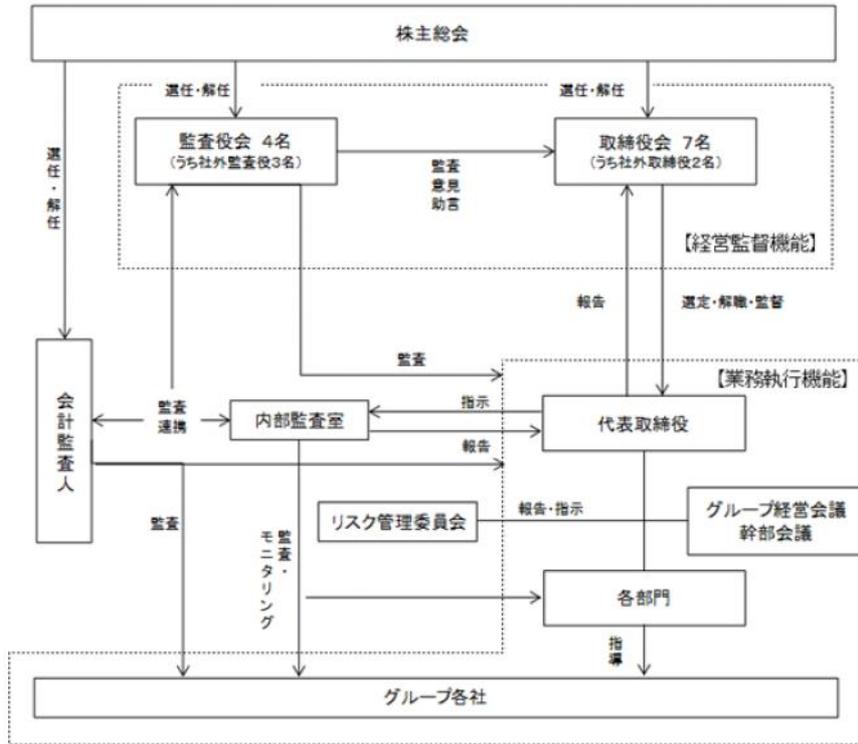
土屋ホームトピアがリフォーム工事の請負を行っている。

高断熱、高効率換気等の環境配慮型リフォームを中心に、住宅分野のみならず、マンション、オフィス・店舗等の非住宅分野のリフォームも展開している。



【出典：土屋ホールディングス 決算のご報告】

■ ガバナンス体制図



【出典：土屋ホールディングス 有価証券報告書】

(3) 企業理念

土屋グループは、「企業理念」を基軸に「ミッション」「ビジョン」を掲げ、ステークホルダーに対する価値創造に向け事業を営んでいる。また、創業者が考案した「行動の基本指針」を、社内研修や終礼の際に唱和し、社内浸透を図っている。

土屋グループの企業使命感

「豊かさの人生を創造する」

土屋グループは、住宅産業を通じてお客様・社会・会社の“三つの人の公”のために物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造する」ことを企業使命感としております。シンボルマークはその「三つの人」と「公」を象徴し、シンボルカラーの「紅」は積極果敢な行動力と情熱を現しております。

【出典：土屋ホールディングス提供】

【企業理念】

当社グループは、「永く快適に住み続けられる住まい」の提供により、お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造」することを目指しています。

【ミッション】

＜土屋グループの企業使命感：「豊かさの人生を創造する」＞

住宅産業を通じて、お客様、社会、会社という「三つの公」の為に物質的・精神的・健康的な豊かさの人生を創造する。

【ビジョン】

北海道の厳しい気象環境で鍛え上げられた、木の特性を活かした高断熱・高気密・高耐久の住宅建築技術を日本全国に広め、脱炭素社会の実現に貢献していく。

【行動の基本指針】

＜土屋グループ「行動の基本指針」：「顧客第一主義の徹底と一人当たり生産性の向上」＞

- (行動基準) 1. 超一流企業を目指す基本動作の修練と自己啓発
 ～好感を持たれる基本動作を反復修練すると共に自ら学ぶ時間を作り自己啓発を継続、習慣化
 (営業精神) 2. 行動第一主義のセールス精神と全社員セールス体制の確立
 ～常に高い目標を掲げ最大の努力を積み重ねると共に、全社員セールス体制の堅持、確立
 (技術精神) 3. 現場実務員の言動教育とデザイン、ソフト、技術力の練磨
 ～現場教育を重視すると共に、さらに技術力を練磨し、真にお客様の満足する各商品の提供
 (業務体質) 4. 各種マニュアルの徹底と妥協をゆるさぬ業務の遂行
 ～全ての問題を徹底的に究明・改善することが、プロ集団として顧客第一主義を実践する重要な手段であり、生産性向上の最大の要素
 (顧客指向) 5. 全員の心と力を結集した顧客の感動を呼ぶ家づくり
 ～家づくりのプロ集団が誠心をこめ使命感に徹しチーム力を発揮することが感動を呼ぶ家づくりへと繋がる

【出典：土屋ホールディングス提供】

(4) サステナビリティ方針

土屋ホールディングスは、事業を通じて「お客様の豊かさの人生を創造すること」、「脱炭素化社会の実現に貢献すること」を目指すべく「サステナビリティ経営方針」を策定した。激甚化する環境問題、変動する社会課題や企業の社会的責任の重要性の高まりに対応すべく、「世界トップクラスの省エネ住宅の提供」、「高品質な“住まい”の提供」、「ダイバーシティの推進」、「環境負荷の低減」及び「サステナビリティ経営の実践」を重要課題とし、それに紐づく取組内容や目標・KPIを定め、事業を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指している。



【出典：土屋ホールディングス提供】

2. インパクトの特定

(1) バリューチェーン分析

インパクトの特定のためバリューチェーン分析を行った。具体的な手法として、①住宅事業、②リフォーム事業、③不動産事業・賃貸事業のそれぞれのサプライチェーン分析に加え、グループ全体での支援活動として管理部門における ESG 要素の分析を行った。

① 住宅事業

商品開発のフェーズでは、高断熱・高気密・高耐久住宅商品の開発を行っている。具体的には住宅分野において、省エネ性能・耐震性能にさらに磨きをかけた新構法「BES-T019」を開発し、断熱性能基準において最高基準である性能の新商品「CARDINAL HOUSE BES-T019」が 2022 年度省エネ大賞（製品・ビジネス部門）において経済産業大臣賞を受賞している。2022 年度に国の断熱等性能等級に、新たに等級 5、6 及び 7 が新設されたが、本製品は最も厳しい「等級 7」の基準を超える住宅である。土屋ホームは、1984 年に建設省（当時）主催の「全国省エネルギー住宅コンクール」で建設大臣賞を受賞する等、寒冷地に対応できる北海道のハウスメーカーとして省エネ住宅の技術が評価されてきた。これまで外断熱工法等省エネ住宅供給に取り組み ZEH 化を推進してきたが、今般より一層厳しい断熱等級をクリアするために、構造の見直し、66mm の一層張りフェノールフォーム断熱材とグラスウールのダブル断熱の採用や床下基礎断熱構造及び性能強化、高気密設計などを行い、断熱等級 7 の基準の UA 値（外皮平均熱貫流率）0.20 を下回る UA 値 0.19 を実現している。また、非住宅分野において、木材利用の機運の高まりを受け、木造建築による大型物件の建築に対応すべく新技術の開発に取り組む他、北海道産木材を 100% 使用した北海道初の木造 4 階建てマンション「LAPEACE」の販売を開始している。なお、LAPEACE は、「ZEH-M Ready」及び「BELS」認証を取得できる水準の高断熱・高気密製品である。

営業/集客のフェーズでは、従来のモデルハウス活動に加え、デジタル集客も行うことで多くの層に対し環境配慮型商品を提供する仕組みを構築している。また、一部の営業車両を EV 車とする取り組みも行っている。

設計のフェーズでは、女性設計職の活躍や、BPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）の推進による設計担当者の労務負担の軽減に努めている。

調達フェーズでは、国産材の積極利用やソーラーメイト（太陽光発電 PPA モデル）の活用等がなされている。国産材においては、2027/10 期までに戸建て住宅の木材を全て国産材に切り替える方針である。これにより、輸入材の使用に比べ、木材輸送にかかる CO2 排出量の大幅削減に貢献していくものである。

施工のフェーズでは、高品質住宅の提供を目的に、土屋アーキテクチャアカレッジ※という全国的にも少ない企業内に設置された職業訓練校により内製大工の養成を行い、これまで 300 名を超える卒業生を輩出している。一般的に、木造在来工法は大工の技への依存度が高く、技術伝承が難しいという課題があるが、詳細な施工基準が示されたディテール集を用意し、それらに基づいた施工を行うことで、全国一律で高い一定の品質を担保している。また、北海道全域と本州における協力会社との連携強化に努めている。労務面では自社プレカット工業化や施工管理アプリによる現場移動の削減や品質管理の徹底に努めている。建築副産物については、プレカット工業化による端材発生率の低減を図っていることに加え、端材をウッドチップ化し専門業者への無償提供、現場で発生した梱包材の再生業者への持ち込み等を行っている。

アフターメンテナンスのフェーズでは、製品の品質維持を図るべく、自社対応に加えメンテナンスの一部をアライアンス企業に外注を行っている。

※土屋アーキテクチュアカレッジ（企業内職業訓練校）

1991年に高性能な住宅を担保するため、大工を内製化するために設立された技能職の職業訓練校。土屋ホームが設立・運営を行う。高校卒業者を社員として採用し、入社後1年間は給与を支給しながら訓練生として技能訓練を受ける。2月に行われる技能照査試験に合格すると、翌年技能士試験2級技能士の学科が免除される。訓練終了後は、プロフェッショナルとして家づくりの第一線で活躍する。男女を問わない大工のプロ集団となることを目指している。

■住宅事業のサプライチェーン



② リフォーム事業

営業開発のフェーズでは、CUBO6/一期一家/ほっと家/エコ築等の高断熱・高効率換気を中心とした環境配慮型リフォームの展開を行っている。また、オリジナル耐震金物等の耐震商品や、窓の断熱性能が向上する新特許技術 DI ウィンドウシステムの開発も行っている。加えて、国土交通省の「サステナブル建築物等先導事業」に採択された IoT 機器を設置したスマートホームシステムの開発により、照明や空調の相互接続で特にお客様の睡眠環境の改善にも取り組んでいる。

営業/集客のフェーズでは、女性営業職の活躍に加え、テレコールの外注、WEB 面談、支援スタッフの増員等により営業担当者の生産性向上に取り組んでいる。

設計・調達のフェーズでは、KMEW 光セラ等環境に配慮した設計を行っている。また、BPO や支援スタッフの採用により設計担当者の生産性向上に取り組んでいる。

施工フェーズでは、施工マニュアルの策定、協力業者向け研修制度の構築、施工管理アプリによる現場移動の削減や品質管理の徹底及び廃棄物の抑制に努めている。

アフターメンテナンスのフェーズでは、24 時間お客様相談窓口を設置し、品質の維持・向上のための体制を構築している。

■リフォーム事業のサプライチェーン



③ 不動産事業・賃貸事業

不動産事業・賃貸事業では、土屋グループの事業会社との連携や、協力会社とのパートナーシップを強みとし、豊富な調達手段によるお客さまのライフサイクルに応じた豊かな住まいの提供を行っている。また、分譲住宅においては太陽光発電システムの標準装備化を図ることで環境配慮に努めている。

■不動産事業・賃貸事業のサプライチェーン



④ 管理部門（グループ全体での支援活動）

全般管理（総務、財務、法務、IT）では、業務効率向上に資する各種ツールや外部サービスの活用を行っている。また、社内申請物のペーパーレス化や本社照明のLED化、クールビズの実施による環境配慮が行われている。加えて、今後は温室効果ガス排出量の削減に向け具体的な目標設定やアクションを行っていく予定である。

人事管理（人事、労務）では、多様なライフスタイルに順応できる就業制度の確立、女性の管理職登用や職域の拡大による女性活躍の推進、グループキャリアプランによる中堅若手社員の意欲向上とベテラン社員への生涯活躍の場の提供、人事評価制度による評価の見える化と成長個人目標の共有が行われている。また、土屋ホームでは、土屋アーキテクチュアカレッジにより社員として内製大工の養成を行っている。採用活動方法は、北海道外を含む土屋ホームの拠点がある地域の高校約100校を訪問し、進路指導の教員との関係性を構築している。訪問以外でも約400校に対しても、グループ会社案内、生徒向け冊子（漫画）、求人票の送付を行っている。その他、職業体験の体制を構築し、寮制度も完備する等、地域での雇用創出や従業員の教育に注力している。

加えて、土屋ホームにおいてオリンピック選手を多数輩出する名門スキーチーム TEAM TSUCHIYA を有しており、自社モデルハウスでのサイン会や全国各地での講演会を行う他、土屋ホールディングスとして、公益財団法人北海道新聞社会福祉振興基金へ継続的に寄付を行う等、地域貢献活動も行っている。

その他、土屋ホールディングスでは、札幌市及び苫小牧市で大規模太陽光発電設備を賃借し、再生可能エネルギー事業を行っている。

(2)インパクトレーダーによるマッピング

バリューチェーン分析に基づき特定したインパクトを整理することに加え、UNEP FI が提供するインパクトレーダーによるマッピングを行う。

バリューチェーンにおける事業を国際標準産業分類にて、当社の事業を「建設工事業（4100）」、「自己所有物件または賃貸物件による不動産業（6810）」及び「料金制または契約制による不動産業（6820）」と特定した。なお、川上の事業及び川下の事業は、対象領域が広域であること、また各領域の影響は限定されるため、本分類による特定はしていない。

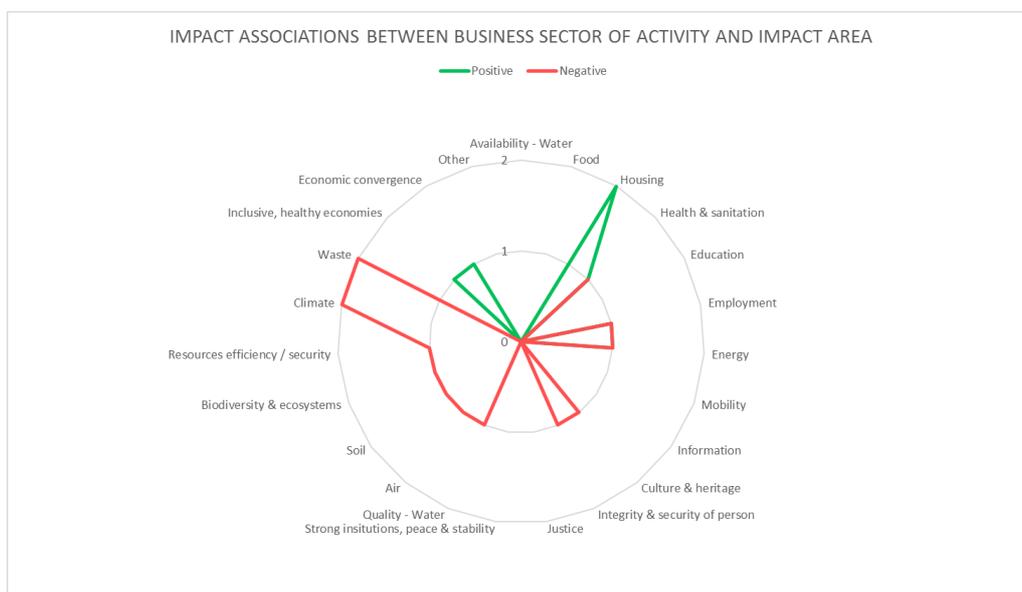
マッピング手法は、UNEP FI のインパクトレーダーによるポジティブインパクト（PI）及びネガティブインパクト（NI）とバリューチェーン分析の結果により整理していく。なお、参考として UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールから、インパクト領域とその大きさをレーダーチャート化し参照する。

① 建設工事業【4100】（住宅事業、リフォーム事業）

土屋グループにおける住宅事業及びリフォーム事業を国際標準産業分類における建設工事業としてマッピングを行う。

住宅事業では、高品質住宅の開発により地域の「住居」、お客さまの「健康・衛生」「エネルギー」「包括的で健全な経済」へのPIの増大、ダイバーシティの促進による従業員の「雇用」へのPIの増大、内製大工の育成による従業員の「教育」「雇用」へのPIの増大、協力会社との連携による「包括的で健全な経済」へのPIの増大が想定される。また、EV車の利用による「エネルギー」「大気」「気候」へのNIの緩和、BPOによる業務効率化による「雇用」「人格と人の安全保障」へのNIの緩和、国産材の積極利用による「エネルギー」「大気」「土壌」「資源効率・安全性」へのNIの緩和、施工管理の徹底や木造加工工場における精密な機械と熟練した技術を活かした建築副産物の削減による「大気」「土壌」「資源効率・安全性」「廃棄物」へのNIの緩和が考えられる。なお、インパクトマッピングでは対象外としているが、事業者や消費者（川下の事業）が高品質の環境配慮型製品を利用することで「資源効率・安全性」「気候」へのPIの増大が期待できる。

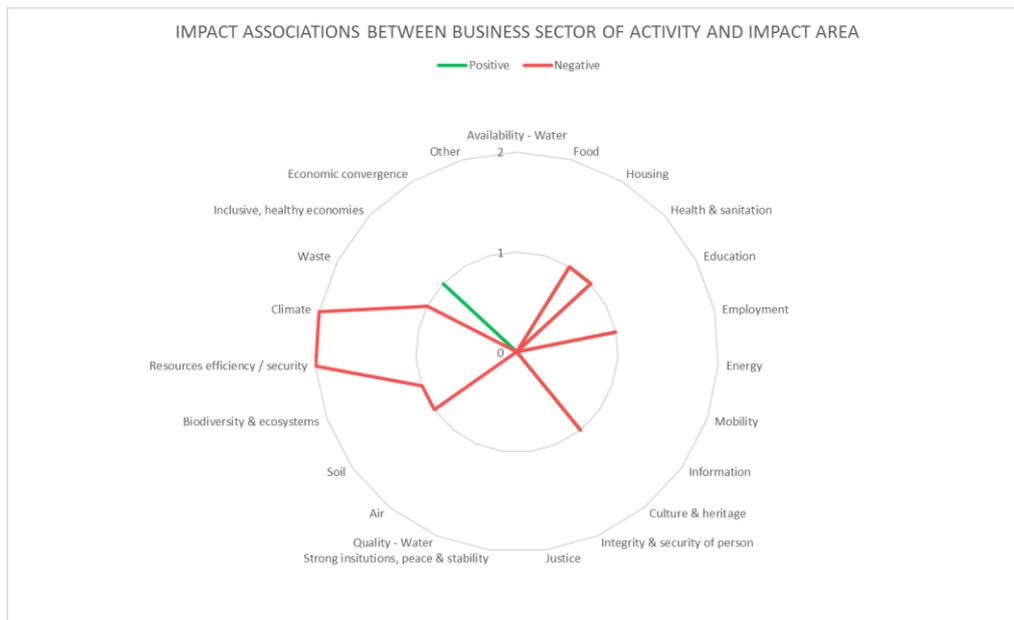
■建設工事業【4100】のインパクト領域とその大きさ（コーポレートインパクト分析ツール）



② 不動産業【6810】【6820】(不動産事業・賃貸事業)

不動産事業・賃貸事業では、高効率商品の提供による「住居」「健康・衛生」「エネルギー」「包括的で健全な経済」へのPIの増大、ダイバーシティの促進による従業員の「雇用」へのPIの増大、協力会社との連携による「包括的で健全な経済」へのPIの増大が想定される。また、分譲住宅における太陽光発電システムの標準装備化による「エネルギー」「気候」へのNIの緩和が考えられる。なお、コーポレートインパクト分析ツールでは、「資源効率・安全性」へのNIの影響も大きいとされているが、今回のバリューチェーン分析の結果では関連性は薄く、特定していない。

■不動産業【68】のインパクト領域とその大きさ(コーポレートインパクト分析ツール)



■ 当社の事業が与えるインパクトのマッピング（UNEP FI インパクトリーダー）

下図によりマッピング内容を可視化した。インパクトカテゴリのうち、黄色塗りされた箇所はバリューチェーン分析により特定されたカテゴリである。また、各事業において想定される PI 及び NI をインパクトリーダーから抽出している。

インパクトカテゴリ

バリューチェーン区分 国際標準産業分類 (業種) 【コード】 インパクト区分	当社の事業					
	建設工事業 【4100】		自己所有物件 または賃借物件 による不動産業 【6810】		料金制または 契約制による 不動産業 【6820】	
	PI	NI	PI	NI	PI	NI
水						
食糧						
住居	●●		●	●	●	●
健康・衛生	●	●	●	●	●	●
教育						
雇用	●	●	●	●	●	●
エネルギー	●	●				
移動手段						
情報						
文化・伝統		●	●	●	●	●
人格と人の安全保障		●				
正義						
強固な制度・平和・安定						
水（質）		●				
大気		●				
土壌		●		●		●
生物多様性と生態系サービス		●		●		●
資源効率・安全性		●		●●		●●
気候		●●		●●		●●
廃棄物		●●		●		●
包括的で健全な経済	●		●		●	
経済収束	●					

PI : ポジティブインパクト、NI : ネガティブインパクト

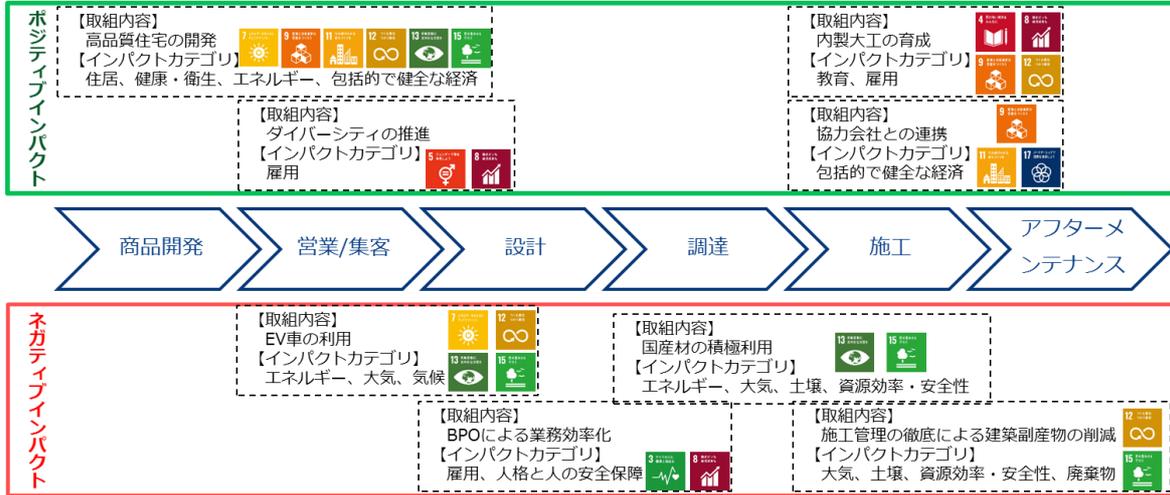
●● : 主要なカテゴリ、● : 関連のあるカテゴリ

(3)インパクトニーズの確認

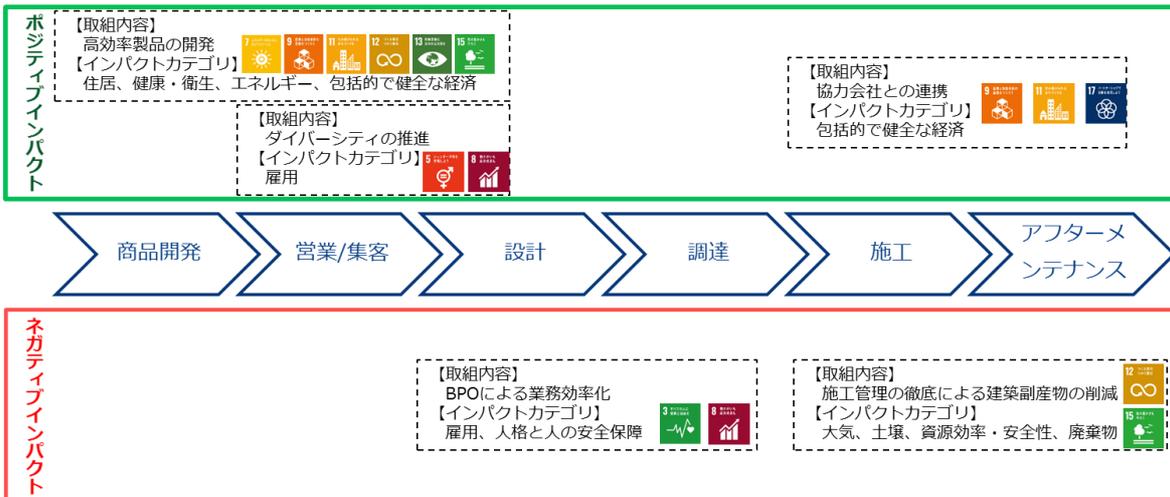
① インパクトカテゴリと SDGs 及びサステナビリティ経営方針との関連性

下図によりインパクトカテゴリと SDGs の関連性を以下の通り可視化した。バリューチェーン分析とインパクトレーダーによるマッピングを通じ、取組内容を網羅的に整理している。

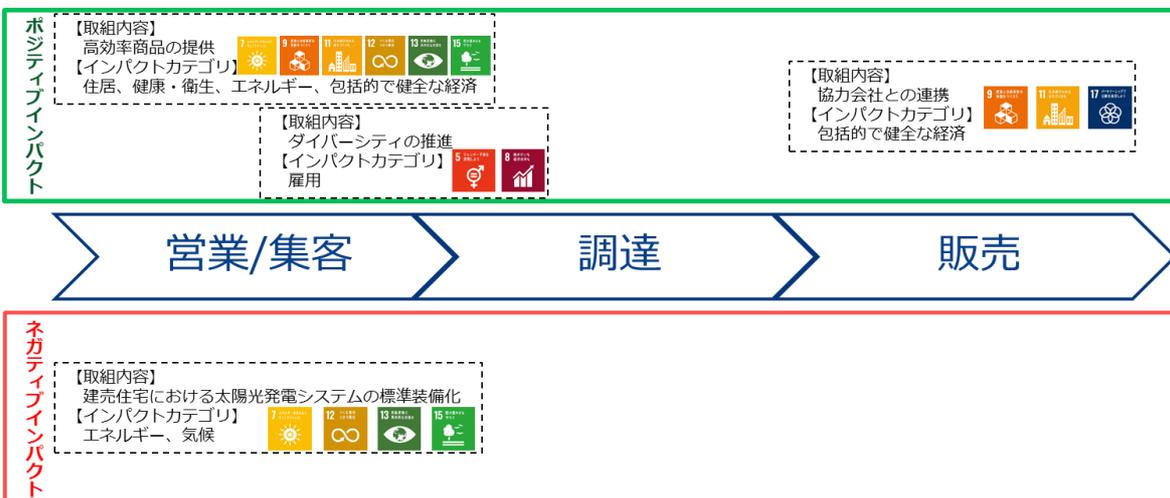
■住宅事業のマッピング



■リフォーム事業のマッピング



■不動産事業・賃貸事業のマッピング

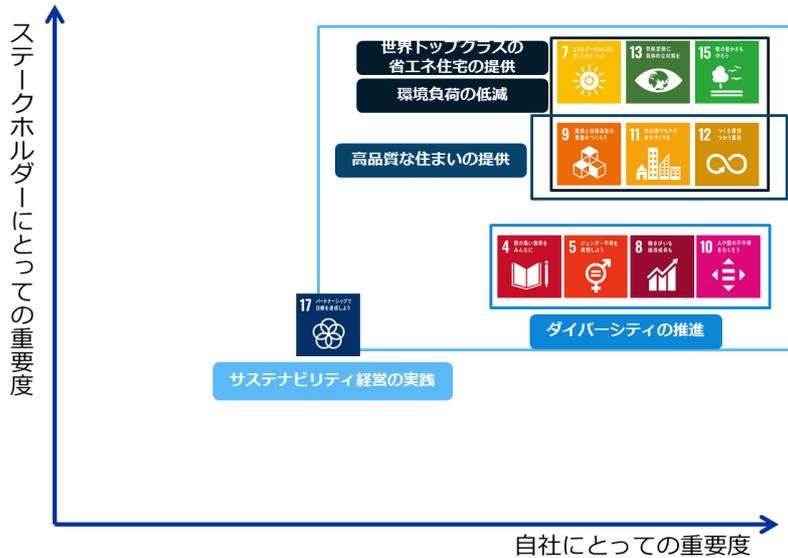


土屋ホールディングスが掲げるサステナビリティ経営方針では、以下五点を当社の重要課題としている。これらは企業理念と SDGs の関連性及び外部環境等の考慮し、バリューチェーン分析を経て策定したものである。

■土屋ホールディングスの重要課題（マテリアリティ）

- A. 世界トップクラスの省エネ住宅の提供
- B. 高品質な“住まい”の提供
- C. ダイバーシティの推進
- D. 環境負荷の低減
- E. サステナビリティ経営の実践

<特定した重要課題と SDGs の関連性>



■土屋ホールディングスのインパクト

以下ロジックモデルを基に、土屋ホールディングスのインパクトを整理する。六つの資本（財務、製造、知的、人的、社会・関係、自然）の投下により、四つの事業（住宅、リフォーム、不動産、賃貸）を行い、省エネ住宅、高品質な住まい等を創造し、その結果お客さまや地域へ国内最高水準の省エネ住宅の提供や高品質な住まいの提供、従業員のスキルアップ及び環境負荷の低減等のアウトカムを創出している。インパクトとは、環境/社会/経済に与える変化もしくはアウトカムそのものと定義する。なお、特定されたインパクトは重要課題と概ね整合している。

また、インパクトのうち、事業別の売上構成、ビジネスモデル及びインパクトレーダーによるマッピング結果から、より重要なものとしてコア・インパクトを特定する。

<ロジックモデルによる整理>

	インプット	事業活動	アウトプット	アウトカム	インパクト
定義	投下されたリソース	組織の具体的な行動	活動から生じた具体的な成果品と結果	活動から生じる変化	環境/社会/経済に与える変化（もしくはアウトカムそのもの）
内容	六つの資本 ①財務、②製造、③知的 ④人的、⑤社会/関係、⑥自然	四つの事業 ①事業、②リフォーム ③不動産、④賃貸	国内最高水準の省エネ住宅 高品質な住まい 教育を受けた従業員 GHG/建築副産物の低減	国内最高水準の省エネ住宅の提供 高品質な住まいの提供 従業員のスキルアップ 環境負荷の低減	国内最高水準の省エネ住宅の提供 高品質な住まいの提供 ダイバーシティの推進 環境負荷の低減

・インプットの内容（六つの資本）の概要

- ① 財務資本
強固な財務基盤とそれに紐づく資金調達能力
- ② 製造資本
高品質/環境配慮型製品を生み出すための設備/インフラ
- ③ 知的資本
寒冷地発祥の総合建築グループとしての知識/ノウハウ/技術力
- ④ 人的資本
研修や実務を通じたスキルを有した従業員、土屋アーキテクチュアカレッジ出身の技術者
- ⑤ 社会/関係資本
企業理念に基づく事業運営により培われてきたブランドやステークホルダーとの関係性
- ⑥ 自然資本
北海道を中心とする事業エリアの空気、水、土地、森林（特に国産材）

A.国内最高水準の省エネ住宅の提供：コア・インパクト

B.高品質な住まいの提供：コア・インパクト

住宅事業、リフォーム事業、不動産事業・賃貸事業全てにおいて高品質な製品・商品の取り扱いを心掛けるにより、国内最高水準の省エネ住宅の提供及び高品質な住まいの提供を行う。

売上構成比 64%を占める住宅事業のものであること、「住まい」の提供は全事業の事業活動により提供されるものであることから、これらコア・インパクトとして特定する。

C.ダイバーシティの推進

高品質な住まいの安定供給を図るべくスキルアップへの支援を充実させていく。加えて、女性管理職割合の維持・増加や生産性向上による働き方改革の推進を図っていく。

D.環境負荷の低減

「コア・インパクトである環境配慮型住宅の提供」による ZEH 割合、国産材の使用率及び環境配慮型製品の増加に加え、温室効果ガス排出量の削減に向けた排出量の測定及び建築副産物の削減に向けたプレカット時の端材発生率の測定を行っていくことで環境経営を志向していく。

② 日本におけるインパクトニーズ

下図は、「SDGs インデックス&ダッシュボード 2022」を参照したものであり、SDGs の 17 の目標別に日本の達成度を表している。「緑は目標達成」、「黄は課題が残っている」、「橙は重要な課題が残っている」、「赤は主要な課題が残っている」としている。

土屋ホールディングスのインパクトに対するSDGsのゴールは「4,5,7,8,9,11,12,13,15」であり、日本のインパクトニーズに概ね整合していると判断できる。とりわけ「5,7,8,11,12,13,15」は課題が残っているものであり、特定されたインパクトは有意義であると判断できる。



【出典：SDSN】

③ 北海道におけるインパクトニーズ

土屋ホールディングスの主な事業エリアである北海道は、「北海道 SDGs 未来都市計画」を策定しており、SDGsのゴールとそれに紐づく KPI を設定している。

(経済)

～北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長～

ゴール、ターゲット番号	KPI
2, 3	指標: 農業産出額 現在(2018年): 12,593億円 2030年: 13,600億円
	指標: 漁業生産額(漁業就業者1人当たり) 現在(2018年): 1,122万円 2025年: 1,324万円
	指標: 道産木材の利用量 現在(2018年): 463万㎡ 2025年: 509万㎡
	指標: 漁業生産量 現在(2018年): 108万トン 2027年: 126万トン
14, 4	指標: 森林面積(育成単層林・育成複層林・天然生林) 現在(2020年度): 5,536千ha 2030年度: 5,541千ha
8, 9 12, b	指標: 観光消費額(道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり) 現在(2019年度): (道内客) 13,432円 (道外客) 70,773円 (外国人) 138,778円 2025年度: (道内客) 15,000円※1 (道外客) 79,000円※1 (外国人) - 円※2
9, 1	指標: 道内空港の国際線利用者数 現在(2019年度): 350万人 2025年度: 380万人以上

(環境)

～環境・エネルギー先進地「北海道」の実現～

ゴール、ターゲット番号	KPI
6, 3	指標: 環境基準達成率(水質汚濁) 現在(2018年度): 91.2% 2030年度: 100%
11, 6	指標: 環境基準達成率(大気汚染) 現在(2018年度): 100% 2030年度: 100%
7, 2	指標: 新エネルギー導入量 現在(2018年度): (発電分野(設備容量)) 320万kW (発電分野(発電電力量)) 8,611百万kWh (熱利用分野(熱量)) 14,713TJ 2030年度: (発電分野(設備容量)) 764万kW (発電分野(発電電力量)) 20,122百万kWh (熱利用分野(熱量)) 20,960TJ
13, 3	指標: 温室効果ガス排出量 現在(2016年度): 7,017万t-CO ₂ 2030年度: 4,794万t-CO ₂
14, 2	指標: 漁業生産量 現在(2018年): 108万トン 2027年: 126万トン
15, 1	指標: 森林面積(育成単層林・育成複層林・天然生林) 現在(2020年度): 5,536千ha 2030年度: 5,541千ha

(社会)

～あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成～

ゴール、ターゲット番号	KPI
1, 3 1, 4	指標: 北海道福祉人材センターの支援による介護職の就業者数 現在(2019年度): 245人 2025年度: 230人 ※2019年度は目標を達成しているが、安定的に目標を達成できている状況ではないため、引き続き、230人を目標とする。
3, 8	指標: 全道の医療施設に従事する医師数(人口10万人当たり) 現在(2018年): 243.1人 (全国平均値246.7人) 2025年: 全国平均値
8, 8	指標: 年間総労働時間(フルタイム労働者) 現在(2019年): 1,966時間 2025年: 1,922時間
8, 5 8, 6	指標: 就業率 現在(2019年): 56.7% (全国平均値60.6%) 2025年: 各年において前年よりも上昇
8, 5	指標: 女性(25～34歳)の就業率 現在(2019年): 77.0% (全国平均値78.6%) 2025年: 全国平均値以上
8, 5	指標: 高齢者(65歳以上)の就業率 現在(2019年): 21.8% (全国平均値24.9%) 2023年: 全国平均値以上
8, 5	指標: 障がい者の実雇用率 現在(2019年): 2.27% 2025年: 法定雇用率以上

ゴール、ターゲット番号	KPI
11, b 13, 1	指標: 自主防災組織活動カバー率 現在(2019年度): 60.5% (全国平均値84.1%) 2024年度: 全国平均値以上 指標: 避難情報の具体的な発令基準の策定状況 現在(2019年度): (水害)83.9% (土砂災害)89.2% (高潮災害)100% (津波災害)97.4% 2024年度: 100%
	指標: 洪水ハザードマップを作成した市町村の割合 現在(2019年度): 97.2% 2024年度: 100%

～Ⅱ 未来を担う人づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI
4, 6	指標: 平均正答率の状況(全国学力・学習状況調査における平均正答率の全国平均値を100とした場合の北海道の各教科の数値) 現在(2019年度): (小学国語) 98.4 (小学算数) 96.8 2022年度: 全ての管内で全国平均値以上(100以上) ※ 小学校6年生 (中学国語) 99.0 (中学算数) 97.2 ※ 中学校3年生
	指標: 児童生徒の体力・運動能力の状況(全国平均値を50とした場合の数値) 現在(2019年度): (小学男子) 49.1 (小学女子) 48.7 2022年度: 全国平均値以上(50以上) ※ 小学校5年生 (中学男子) 48.6 (中学女子) 46.7 ※ 中学校2年生

～Ⅲ 持続可能で個性あふれる地域づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI
11, 3	指標: 国や道の広域連携制度に取り込む地域数 現在(2018年度): 25地域 2025年度: 25地域
	指標: 「アイヌ民族が先住民族であること」の認知度 現在(2018年度): 88.0% 2024年度: 98.0%
8, 9	指標: 観光消費額(道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり) 現在(2019年度): (道内客) 13,432円 (道外客) 70,773円 (外国人) 138,778円 2025年度: (道内客) 15,000円※1 (道外客) 79,000円※1 (外国人) - 円※2
	指標: 道外からの観光入込客数(うち外国人) 現在(2019年度): 836万人(244万人) 2025年度: 一万人(一万人)※2

【出典：北海道「北海道 SDGs 未来都市計画(2021～2023)」】

北海道未来都市計画において、「2030年のあるべき姿」の実現に向けた、特に優先的に取り組むべき課題が共有されている。加えて北海道総合政策部計画局推進課による「北海道SDGs推進ビジョン」においても北海道の課題が整理されている。今回特定したインパクトに対するSDGsのゴールは、これらとも整合的であり、北海道においても重要度が高いものと判断できる。

＜北海道の優先課題＞

「2030年のあるべき姿」の実現に向け、企業や団体、自治体など様々な主体が本道の課題や強みなどの実情に即して、特に優先的に取り組むべき課題を共有することが必要であるため、本計画においては、SDGsのゴール、ターゲットや国のSDGs実施指針などを踏まえ、道として以下の「優先課題」を提示する。

- 1 あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成
- 2 環境・エネルギー先進地「北海道」の実現
- 3 北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長
- 4 未来を担う人づくり
- 5 持続可能で個性あふれる地域づくり

【出典：北海道「北海道SDGs未来都市計画(2021～2023)」】

北海道を取り巻く状況とSDGsとの関係

※関連する主なゴールを記載

北海道の現状・課題

1 生活・安心

- 医師数の地域偏在が大きい
- 酒民一人当たりの温室効果ガス排出量が多い
- 近年の大型台風や北海道胆振東部地震の発生などを踏まえ、防災体制の確立など、災害に強い地域づくりが必要など

2 経済・産業

- 製造業の付加価値生産性は、全国平均より低い水準にある
- 年間総労働時間（フルタイム労働者）は、全国平均よりも長いなど

3 人・地域

- 人口減少が進行する中、働き手や地域コミュニティを支える人材が不足している
- 児童や小規模の学校など、地域の実情等を考慮した教育環境の充実が必要
- 女性の就業率は、30代で低くなっており、同年代の男性との差が大きいなど

北海道の価値と強み

- 1 魅力となる雪や寒さ
 - グレンデの投資家層、冬のイベントなど貴重な観光資源
- 2 アジア・ロシアとの近さなど
 - 地利的優位性
 - 成長するアジアや北米、ロシアとのビジネスの拡大
 - 自給率と距離があり、同時被災の可能性が低い
- 3 美しい自然条件などの下で培われた優れた技術
 - 寒冷地住宅技術や省エネ・新エネ技術などの様々な技術
- 4 優れた自然環境・豊かな水資源と森林
 - 知床世界自然遺産やラムサール条約登録地など貴重な自然環境
- 5 広大な土地・3つの海を背景とした高い食料供給力
 - 安定した食料供給機能
 - 「食の北海道ブランド」を活かした道産食品の輸出拡大
- 6 豊富で多様なエネルギー資源
 - 太陽光や風力など全国トップクラスのエネルギー資源の有効活用
- 7 多様性に富む地域
 - 様々な表情をもつ多様な地域
 - 四季折々の地域資源を活かした地域づくりの取組
- 8 独自の歴史・文化
 - 縄文遺跡群やアイヌ文化など多様な歴史・文化

SDGsを進めるためにできること【例えば・・・】

道民の皆さん

- 持続可能なライフスタイルへの転換
 - 環境への配慮（節電、ゴミ分別等）
 - 人や社会への配慮（働きづくり、育児・家事の分担等）
 - 消費決定等への参加
 - 住民意見の反映のため、国や自治体が開ける機会への参加など

企業

- 本業へのSDGsの取り組み
 - ビジネスを通じた社会的課題の解決や企業活動に資する人材への配慮
 - 消費者、顧客等への配慮
 - （意見の発信やサービスへの反映等）
 - 金融機関や投資家による持続可能な社会に向けた資金の流れの創出など

NPO・団体

- 専門性の発揮
 - 専門性を活かした取組の推進や評価、情報共有の実施
 - 専門的スキルやネットワークを活かした問題提起や政策提言など

教育・研究機関

- 最新の科学的知見による貢献
 - データ・知見の提供提供、政策の分析や政策提言の推進
 - 持続可能な地域や産業の担い手の育成など

地方自治体

- SDGsの主流化の推進
 - 各種計画の策定や取組にあたりSDGsの実現を反映
 - 地域における取組の促進
 - 関係者への情報提供や活動支援など

【出典：北海道総合政策部計画局推進課「北海道SDGs推進ビジョン」】

Copyright © 2023, North Pacific Bank, Ltd. All rights reserved.

23/29

(4) 当行が認識する社会課題との整合性

北洋銀行グループは、「お客さま本位を徹底し、多様な課題の解決に取り組み、北海道の明日をきりひらく」という経営理念と行動規範に基づく企業活動を通じて、全てのステークホルダーと地域社会・環境の持続的発展に貢献するとともに、当行グループの中長期的な企業価値の向上と持続的経営の実現に努めることをサステナビリティ方針として掲げている。

本評価書で特定した土屋ホールディングスのインパクトは、北洋銀行のサステナビリティ方針と全体的に整合的である。とりわけ、ESG 取組方針の「1. 環境方針」「2. 社会貢献方針」及び SDGs に係る重点テーマの「2. 環境保全」「4. 教育文化」「5. ダイバーシティ」と整合している。

北洋銀行の価値創造プロセス

一人ひとりが役割を果たし 北海道の未来に貢献する

経済・産業・社会の構造変化が進む中、北洋銀行(以下、当行グループ)は、多様化・高度化するお客さまのニーズや課題にしっかりと応える「お客さま本位」を経営理念の軸として、お客さまならびに地域の持続可能な未来に貢献してまいります。そのために、当行グループの強み(経営基盤)を最大限活用し、経営理念や中期経営計画に基づき当行グループ一丸となって様々な施策(事業活動)に取り組む。当行の企業価値を向上させるとともに、お客さまや地域ならびに株主の皆様等に提供する価値の最大化を追求してまいります【ステークホルダーへの価値提供】。



【出典：北洋銀行「統合報告書 2022」】

サステナビリティ方針

北洋銀行グループは「経営理念」と「行動規範」に基づく企業活動を通じて、当行グループを支えていただいている全てのステークホルダーと地域社会・環境の持続的発展に貢献するとともに、当行グループの中長期的な企業価値の向上と持続的経営の実現に努めます。



北洋銀行SDGs宣言

北洋銀行は、当行グループの「経営理念」と「行動規範」に基づく企業活動を通じて、地域の持続的成長支援と社会的課題の解決に取り組み、国際連合が提唱するSDGs(持続可能な開発目標)の達成に貢献してまいります。



2018年12月20日
取締役頭取 安田 光春

【出典：北洋銀行 ホームページ】

3. インパクトの評価

特定されたインパクトに対し、インパクトの種類（ポジティブインパクトの創出可能性、ネガティブインパクトの緩和・管理）、インパクトカテゴリ、関連するSDGs、内容・対応方針及び目標とKPIを整理する。

A. 国内最高水準の省エネ住宅の提供：コア・インパクト

インパクトの種類	環境的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「住居」「健康・衛生」「エネルギー」「包括的で健全な経済」
関連するSDGs	     
内容・対応方針	① 高断熱・高気密・高耐久住宅の提供 ② 高断熱・高効率換気を中心とした環境配慮型リフォームの提供
目標とKPI	① ・2025/10期までにZEH割合を道内95%、道外70%にする ・国産材使用率を2025/10期までに60%、2027/10期までに100%にする ・2030/10期までに木造4階建てマンションLAPEACEを100件受注する ② ・2025/10期までに環境配慮型リフォームを50件/年受注する

コア・インパクトとして「国内最高水準の省エネ住宅の提供」を特定した。バリューチェーン分析にて記載の通り、土屋ホームの住宅は国内の最高等級7の基準を下回るUA値である。ロシアのウクライナ侵略に伴うエネルギー価格の上昇により、日本国内においても光熱費が高騰しており、省エネ性能の高い住宅を供給することにより、住宅の光熱費抑制に貢献することは大きな社会的インパクトである。また、国産材の利用は循環型社会の形成に寄与するものである。

具体的な取り組み内容の「①高断熱・高気密・高耐久住宅の提供」に対する目標として、「ZEH割合」「国産材使用率」「木造マンションの受注件数」を設定している。

ZEH割合は、「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」とする政策目標を踏まえ、2025/10期までのKPIとして設定。

国産材使用率は、「製材用材と合板用材の合計となる建築用材等の国産材利用量目標を2025年に25百万㎡(2019年比+38%)、2030年に26百万㎡(同+44%)とする政府目標を踏まえ、2025/10期までに60%、2027/10期までに100%とすることとしている。

木造マンション受注件数は、住みやすさと環境配慮のために木造による高層建築物ニーズの高まりを受け、自社製品「LAPEACE」の受注件数をKPIとして設定している。

また、「②高断熱・高効率換気を中心とした環境配慮型リフォームの提供」に対する目標として、「環境配慮型リフォームの受注件数」を設定している。

■戸建住宅の断熱等性能等級とUA値一覧

等級	地域区分							
	1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級7	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	-
等級6	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	-
等級5	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	-
等級4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	-
等級3	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	-
等級2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	-

【国土交通省「住宅性能表示制度における省エネ性能に係る上位等級の創設」を基に北洋銀行が作成】

B. 高品質な“住まい”の安定供給：コア・インパクト

インパクトの種類	経済的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」「教育」「雇用」
関連するSDGs	    
内容・対応方針	① お客さまニーズに応えるための総合不動産グループへの発展 ② 高性能を担保するための大工の養成
目標とKPI	① ・瑕疵保険付保率を100%にする ・お客様アンケートの回収率を100%にする ② ・内製大工を年間10人養成する

コア・インパクトとして「高品質な“住まい”の安定供給」を特定した。2022/10期～2024/10期の中期経営計画では、計画の方向性を「北海道中心に積雪寒冷地での「No.1 住生活総合企業」へ」とし、住生活総合企業として、住宅事業、リフォーム事業及び不動産事業のグループ一体で高品質な住まいを提供していく方針としている。各事業における提供プロダクトの品質向上を図り、かつ住宅事業においては、人手不足の深刻化かつ難易度が高い建築技術の伝承という課題に対応するために内製大工を養成していく。とりわけ内製大工の養成は企業内職業訓練校を設置するという特色のある取り組みであり、大きな社会的インパクトである。

具体的な取り組み内容の「①お客さまニーズに応えるための総合不動産企業への発展」に対する目標として、「瑕疵保険付保率」「お客様アンケートの回収率」を設定している。

瑕疵保険付保率は、土屋ホーム不動産におけるKPIであり、従来からの取り組みを維持するという意味合いで設定している。

お客様アンケートの回収率は、アンケートを回収するということの主目的としているのではなく、より高品質な住まいの提供を目指し、お客さまの声を活用し、製品・サービスの改善に努めていくことを目的としている。

加えて、「②高性能を担保するための大工の養成」に対する目標として、「内製大工の養成人数」を設定している。内製大工の養成のため、積極的な採用活動の継続及び土屋アーキテクチャカレッジの有効活用を行っていく。

C. ダイバーシティの推進

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	① 従業員のスキルアップ支援 ② 女性活躍支援
目標と KPI	① ・幹部育成プログラムを年 6 回実施する ・若手育成プログラムを年 8 回実施する ② ・2030/10 期までに女性管理職（課長職以上）を 30%にする ・男性の育児休業取得率を向上させる

インパクトとして「ダイバーシティの推進」を特定した。具体的な取り組み内容の「①従業員のスキルアップ支援」に対する目標として、「幹部育成プログラムの実施」「若手育成プログラムの実施」を設定している。

また、「②女性活躍支援」に対する目標として、「女性管理職割合」「男性育児休業取得率」を設定している。女性管理職割合は「2025 年までに係長 30%、課長 18%、部長 12%」、男性育児休業取得率は、「2025 年までに 30%」とする政策目標を踏まえ、KPI 及び目標を設定している。

D. 環境負荷の低減

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「大気」「気候」
関連する SDGs	   
内容・対応方針	① 温室効果ガス排出量の削減 ② 建築副産物の削減
目標と KPI	① 2023/10 期までにスコープ 1,2 の排出量の測定を行う ② 2023/10 期までにプレカット時の端材発生率の測定を行う

インパクトとして「環境負荷の低減」を特定した。具体的な取り組み内容の「①温室効果ガス排出量の削減」に対する目標として、「スコープ 1,2 排出量の測定」を設定している。

今後は目標設定や具体的なアクションを行っていく予定にあるが、現時点ではまずは 2023/10 期までにスコープ 1,2 の測定を行っていく方針である。

また、「②建築副産物の削減」に対する目標として、「プレカット時の端材発生率の測定」を設定している。土屋ホームでは、長らく建築副産物削減に努めてきており、現状のプレカット時の平均端材発生率の可視化を行うこととする。なお、木材加工を行う土屋ホーム北広島工場では、ISO9001 を取得し、木造住宅の骨組みとなる構造材をプレカット工作機械で加工し、壁や床、屋根の下地となる部材を手作業で加工している。精密な機械と熟達した技術により、建築現場の作業の迅速化と建築副産物の削減に寄与している。

4. インパクトのモニタリング

土屋ホールディングスは、代表取締役副社長を最高責任者とし各事業会社にて自社業務の棚卸を行い、インパクトの特定、取組内容・対応方針や目標・KPIを設定した。

本件で設定した目標・KPIの進捗状況については、土屋ホールディングスと北洋銀行営業店及びソリューション部が少なくとも年に1回は定期的に情報共有を行い、北洋銀行がその達成状況や課題をモニタリングするとともに、必要に応じて課題解決に向けた提案を行う。

5. 情報開示

モニタリング関連の情報開示は、北洋銀行が定める「コミュニケーションサポートシート」もしくはその内容に準拠するものを活用し、土屋ホールディングスのホームページにて行うこととする。

以 上

留意事項

1. 本評価書の内容は、北洋銀行が現時点で入手可能な公開情報に加え、土屋ホールディングスから提供された情報や同社への事業に関するヒアリングを通じて収集した情報に基づいて、現時点での状況进行评估したものであり、将来における実現可能性、ポジティブ要素の成果及びネガティブ要素の抑制等を保証するものではありません。
2. 北洋銀行が本評価を作成するために活用した情報は、北洋銀行がその裁量により信頼できると判断したものであるものの、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。北洋銀行は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全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、何ら表明または保証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北洋銀行に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用（複製、改変、翻案等を含む）は禁止されています。



セカンドオピニオン

株式会社土屋ホールディングス ポジティブインパクトファイナンス

2023年3月14日

ESG 評価本部
担当アナリスト：西元 純

格付投資情報センター（R&I）は北洋銀行が土屋ホールディングスに対して実施した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、北洋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北洋銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体系の業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

北洋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	株式会社土屋ホールディングス
所在地	札幌市
設立	1976年9月
資本金	71億1,481万円
事業内容	建設業を含む事業会社の支配・管理及びコンサルタント業務
売上高	347億円（2022年10月期） ※グループ連結
従業員数	775名（2022年10月31日現在） ※グループ連結

北海道を中心に住宅の施工・販売を営む土屋グループの持株会社。グループは持株会社と4つの事業連結子会社（土屋ホーム、土屋ホームトピア、土屋ホーム不動産、土屋ホーム不動産販売）で構成され、手掛ける事業は注文・提案住宅等の施工・販売、戸建リフォーム、分譲マンション、不動産賃貸、中古住宅、住宅用土地の売買・仲介業務と幅広く、積雪寒冷地での事業活動を主体としている。「『永く快適に住み続けられる住まい』の提供により、お客様・社会・会社の関係するすべての人々の物質的・精神的・健康的な『豊かさの人生を創造』することを目指す」ことを企業理念とし、グループの企業使命感として位置付ける。企業理念の下、本拠地のある北海道の厳しい気象環境で鍛え上げた木の特性を活かした高断熱・高气密・高耐久の住宅建築技術を日本全国に広めていくことで脱炭素社会の実現にも寄与していくことをビジョンとして掲げる。企業理念やビジョンを目指す指針として「サステナビリティ経営方針」を策定しており、事業を通じて持続可能な社会の実現への貢献に注力している。

(2) インパクトの特定

北洋銀行は融資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た。融資先が手掛ける住宅事業、リフォーム事業、不動産事業・賃貸事業に関連するインパクトを UNEP FI が提供するインパクトマッピングのデータから洗い出した。グループ全体の事業活動の根底には、高品質な製品・商品の提供を通じて、自然環境にも配慮しながら顧客の暮らしの充実に貢献する方針がある。住宅事業を担う土屋ホームが設計・施工する省エネ住宅は、最高ラン

¹ 2022年9月28日付セカンドオピニオン「北洋銀行 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/2022/09/news_release_suf_20220928_jpn_3.pdf

クの断熱等級の基準を超えるUA値（外皮平均熱貫流率）水準を実現しており、国内トップクラスの高性能断熱住宅となっている。高い断熱性能の追求とともに建物の木質化にも取り組み、北海道産木材を100%使用した北海道初の木造4階建てマンションの販売を開始している。こうした高品質の環境配慮型製品を今後も強化していく方針で、インパクトマッピングでは対象外ではあるが、環境面でのポジティブなインパクトの拡大を期待できる。高品質住宅の施工を担う大工に関しては、土屋ホームの中に全国では少ない企業内の技能職職業訓練校を抱え内製大工の養成に努めており、全国一律で高い品質を担保し安定供給できる体制を整えている。自社の事業活動では住宅事業やリフォーム事業の施工時における廃棄物の抑制、グループ内業務におけるペーパーレス化を推進している。今後は温室効果ガス排出量の削減に向け具体的な目標設定やアクションを行っていく予定であり、環境面でのネガティブインパクトの緩和を図っていく。土屋グループが提供する事業活動を支える従業員に対しては、高品質な住まいの安定供給を図るべくスキルアップ支援を継続的に実施している。今後も幹部及び若手の育成プログラムを充実していくとともに、女性従業員の活躍サポートによるダイバーシティの推進していくことで「雇用」の面でのポジティブインパクトを拡大していく。

北洋銀行は特定したインパクトカテゴリーをSDGsに対応させてインパクトニーズを確認した。融資先は国内での事業活動が中心であるため、持続可能な開発ソリューションネットワーク（SDSN）が提供する日本のSDGダッシュボードを参照し、特定したインパクトが日本の抱える課題に対応していることを確認した。融資先の事業活動の中心は北海道であることから「北海道SDGs未来都市計画」や「北海道SDGs推進ビジョン」も参照し、地域課題と特定したインパクトに係るSDGsが整合していることを確認した。

北洋銀行はポジティブインパクトの拡大を目指す領域のテーマに「国内最高水準の省エネ住宅の提供」「高品質な“住まい”の安定供給」「ダイバーシティの推進」、ネガティブインパクトの緩和を目指す領域のテーマに「環境負荷の低減」を特定した。3つのポジティブインパクトはいずれも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。これらのポジティブインパクトは北洋銀行のサステナビリティ方針と全体的に整合し、特にESG取組方針の「社会貢献方針」、SDGsに係る重点取組テーマの「環境保全」「教育文化」「ダイバーシティ」と関連性が強いことを確認した。

(3)インパクトの評価

北洋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 国内最高水準の省エネ住宅の提供

インパクトの種類	環境的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリー	「住居」「健康・衛生」「エネルギー」「包括的で健全な経済」
関連するSDGs	     
内容・対応方針	1 高断熱・高气密・高耐久住宅の提供 2 高断熱・高効率換気を中心とした環境配慮型リフォームの提供
目標とKPI	1 2025/10期までにZEH割合を道内95%、道外70%にする 国産材使用率を2025/10期までに60%、2027/10期までに100%にする 2030/10期までに木造4階建てマンションLAPEACEを100件受注する 2 2025/10期までに環境配慮型リフォームを50件/年受注する

② 高品質な“住まい”の安定供給

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリー	「住居」「健康・衛生」「包括的で健全な経済」「教育」「雇用」
関連するSDGs	    
内容・対応方針	1 お客さまニーズに応えるための総合不動産グループへの発展 2 高性能を担保するための大工の養成
目標とKPI	1 瑕疵保険付保率を100%にする お客様アンケートの回収率を100%にする 2 内製大工を年間10人養成する

③ ダイバーシティの推進

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	1 従業員のスキルアップ支援 2 女性活躍支援
目標と KPI	1 幹部育成プログラムを年 6 回実施する 若手育成プログラムを年 8 回実施する 2 2030/10 期までに女性管理職（課長職以上）を 30%にする 男性の育児休業取得率を向上させる

④ 環境負荷の低減

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「大気」「気候」
関連する SDGs	   
内容・対応方針	1 温室効果ガス排出量の削減 2 建築副産物の削減
目標と KPI	1 2023/10 期までにスコープ 1,2 の排出量の測定を行う 2 2023/10 期までにプレカット時の端材発生率の測定を行う

(4) モニタリング

北洋銀行は融資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融資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】

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、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、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。

【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/esp/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。