

2023年3月20日



「めいぎんポジティブインパクトファイナンス」の契約締結について ～ホームポジション株式会社のサステナブル経営をサポート～

名古屋銀行（頭取 藤原 一郎）は、ホームポジション株式会社（代表取締役 伴野 博之）と「めいぎんポジティブインパクトファイナンス」の契約を締結いたしましたのでお知らせします。当行は、今後もグループ一体となり、銀行の既存のビジネスモデルに捉われない持続可能な収益機会の創出及び付加価値の高いサービスを提供し、さまざまなお客さまの経営課題解決を通じて地域社会とともに未来を創造してまいります。

記

1. 契約締結日 2023年3月20日（月）
2. 融資金額 200百万円
3. モニタリング期間 5年
4. 資金使途 事業資金
5. PIF 評価書 添付資料をご参照ください。

※株式会社格付投資情報センター（R&I）のセカンドオピニオンは、下記 URL をご参照ください。
<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>

6. ホームポジション株式会社の概要

代表者	伴野 博之
本社所在地	静岡県静岡市清水区吉川 260 番地
業種	戸建分譲事業
設立年月	1989年12月

< 記念盾贈呈式の様子 >



株式会社名古屋銀行
執行役員 本店営業部長 館 征彦

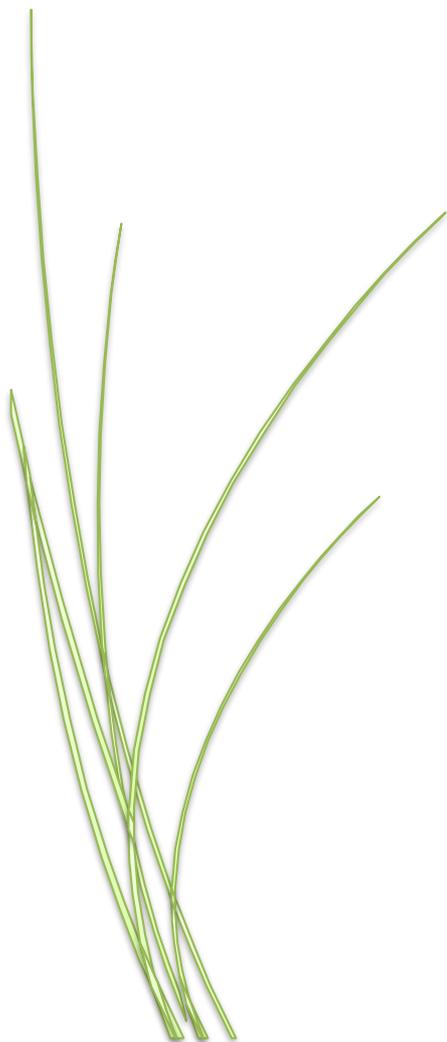
ホームポジション株式会社
代表取締役 伴野 博之 氏

参考：「めいぎんポジティブインパクトファイナンス」の取り扱い開始について
https://www.meigin.com/release/files/20220111meigin_PIF.pdf

以上

ポジティブインパクトファイナンス評価書

～ホームポジション株式会社～



2023年3月20日
株式会社名古屋銀行
法人営業部 法人コンサルティンググループ

はじめに

株式会社名古屋銀行は、ホームポジション株式会社に対し、めいぎんポジティブインパクトファイナンス(以下、めいぎん PIF)を実行した。

本件取組にあたって、株式会社名古屋銀行は国連環境計画金融イニシアティブ(以下、UNEP FI という。)が策定した「ポジティブインパクト金融原則」及び、環境省が策定した「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則り、ホームポジション株式会社の企業活動における包括的なインパクトを分析し、充実したサステナビリティ経営に向けた KPI を設定した。

借入人概要

借入企業	ホームポジション株式会社(東京証券取引所 スタANDARD市場)
所在地	静岡県静岡市清水区吉川 260
従業員	91 人 (2022 年 8 月末時点)
売上高	18,441 百万円
事業内容	戸建分譲住宅事業

融資条件概要

融資形態	証書貸付
融資金額	200,000,000 円
資金使途	事業資金
融資・モニタリング期間	5 年



目次

1. 企業情報
①会社概要	
②沿革	
③事業系統図	
④企業理念	
⑤組織図	
2. 事業内容
①戸建分譲事業の実績と戦略	
②戸建分譲事業における当社の強み	
3. その他の活動
①「事業」に対する取組	
②「環境」に対する取組	
③「働きがい」に対する取組	
④「地域貢献」に対する取組	
⑤「ガバナンス」に対する取組	
4. インパクトの特定
①インパクトマッピングによるインパクト分布	
②インパクト分布図	
③国内のインパクトニーズ	
④海外のインパクトニーズ	
5. 測定する KPI
①ポジティブインパクトの拡大	
②ネガティブインパクトの縮小	
6. インパクト管理体制
7. モニタリング方法
8. 総括

1. 企業情報

①会社概要

会社名	ホームポジション株式会社
創業年月	1989年12月
資本金	389百万円
代表者	伴野 博之
決算日	8月31日
従業員数	91人（2022年8月末時点）
本社所在地	静岡県静岡市清水区吉川 260 番地
事業内容	戸建分譲事業
本社 営業所	<p>【本社・静岡支店】静岡県静岡市清水区吉川 260 番地</p> <p>【浜松支店】静岡県浜松市中区細島町 6-6 カワ清・林京ビル</p> <p>【名古屋支店】愛知県名古屋市瑞穂区苗代町 27 番 15 号</p> <p>【横浜支店】神奈川県横浜市西区みなとみらい 2-2-1 横浜ランドマークタワー30階</p> <p>【神奈川支店】神奈川県横浜市旭区二俣川一丁目 43-10 内田ビル 1階</p> <p>【神奈川支店・分室】神奈川県横浜市旭区二俣川一丁目 5-31 和田ビル 2階</p> <p>【相模原支店】神奈川県相模原市中央区相模原一丁目 4-9 リブリ・フォグライフ 1階</p> <p>【大宮支店】埼玉県さいたま市大宮区上小町 615-3 メゾンアクア 1階</p> <p>【城東支店】東京都葛飾区柴又三丁目 3-5 デルフォカーサ・トーア 1階</p> <p>【東京オフィス】東京都中央区日本橋三丁目 13-5 KDX 日本橋 313ビル 4階</p>



本社・静岡支店



名古屋支店



神奈川支店



東京オフィス

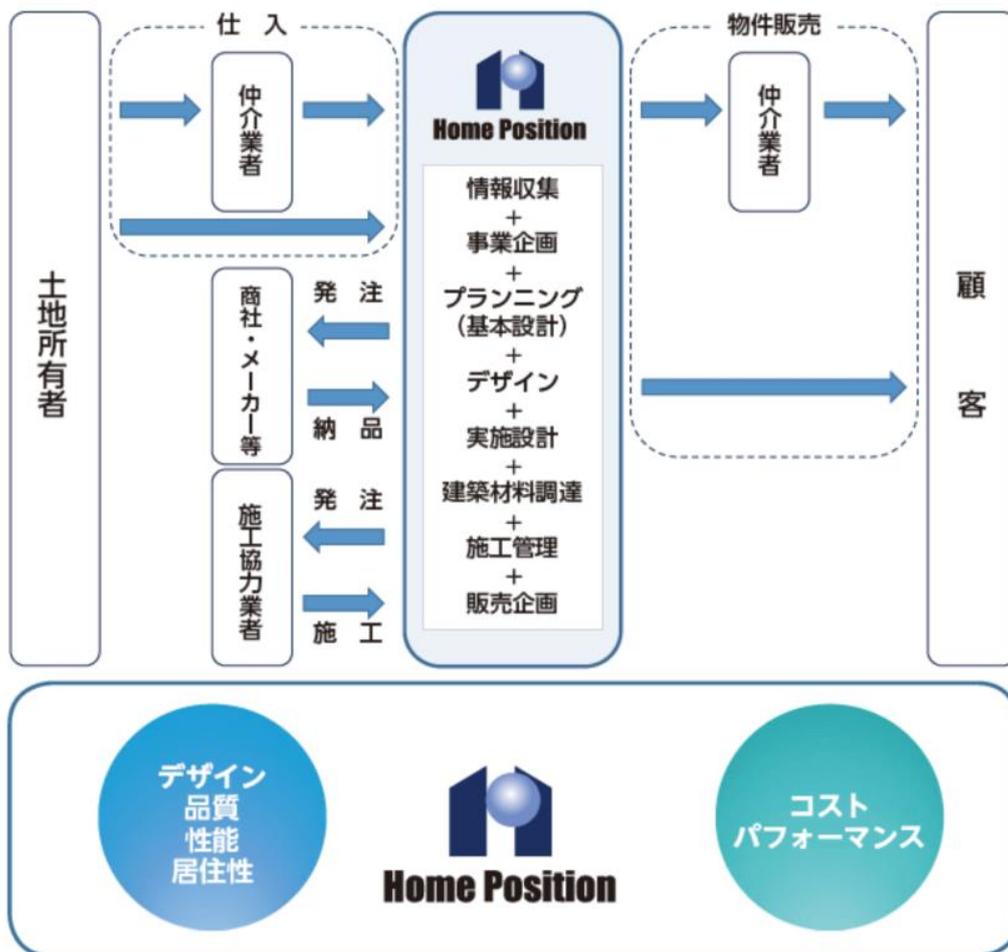
②沿革

年月	概要
1989年12月	現代表取締役社長伴野博之が静岡県静岡市片羽町69番地において住宅建築業を目的として、ホームポジション株式会社（資本金500万円）を設立。
1990年4月	宅地建物取得業免許（静岡県知事）を取得、新築戸建分譲事業を開始
1991年6月	本社を静岡県静岡市片羽町18番地に移転。
1995年1月	一般建設業許可（静岡県知事）を取得。
2002年2月	二級建築士事務所を登録（静岡県知事）。
2007年3月	本社を静岡県静岡市清水区吉川260番地に移転。
2010年11月	横浜支店を神奈川県横浜市西区に開設。
2010年12月	二級建築士事務所を廃業。 宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得。
2011年2月	一級建築士事務所を登録（静岡県知事）。
2014年5月	名古屋支店を愛知県名古屋市中区に開設。
2016年10月	東京オフィスを東京都中央区に開設。
2017年10月	一級建築士事務所を登録（愛知県知事）。
2017年11月	一般建設業許可（国土交通大臣）を取得
2018年2月	東関東支店を千葉県千葉市美浜区に開設。
2018年6月	浜松営業所（現浜松支店）を静岡県浜松市中区に開設。
2019年3月	神奈川営業所（現神奈川支店）を神奈川県横浜市旭区に開設。
2020年4月	事業規模拡大に伴い名古屋支店を愛知県名古屋市瑞穂区に移転。
2020年8月	大宮支店を埼玉県さいたま市大宮区に開設。
2020年10月	城東支店を東京都葛飾区に開設、東関東支店を廃止（千葉県は城東支店管轄に統合）。
2021年12月	相模原支店を神奈川県相模原市中央区に開設。

2022年6月

東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場。

③事業系統図



風景に映えた誰もが魅せられる外観デザイン

機能性をしっかりと維持しながらスタイリッシュで流麗な美しさ

安心・安全を含めた品質・性能・居住性を追求した住宅を合理的な価格で提供

当社のビジネスモデルとしては、用地の取得からプランニング・デザインといった商品企画は自社で手掛けている。建築については、価格・品質・施工に掛かる時間等を総合的に判断したうえで、外部の協力業者を選定している。販売活動については、仲介業者を経由した形での販売に加え、東海エリアで

は仲介業者経由での販売に加え、各種販促ツールを活用した自社販売も行う。

近年、新築の分譲戸建住宅を購入するお客様のデザインを重視する傾向の高まりもあり、当社ではデザイン専門の部署を設置し、デザインについて徹底的に研究した結果、お求めになりやすい価格でありながら、「一棟一棟個性のある」デザイン性の高い分譲戸建住宅の提供を可能としている。

当社のデザイン性の高い良質でお求めになりやすい価格の住宅を全国に供給することを目指し、2022年6月に東京証券取引所スタンダード市場へ上場している。

④企業理念

「家がほしい」すべての人のために。

情報開示

私たちは、これまでの不動産業界の閉鎖的な常識を覆し、情報のオープン化を実現します。
インターネットを通じて誰でも物件情報等を取得できる
透明性の高い企業を目指します。

誠心誠意

私たちは、すべての言動と行動において
「決して嘘をつかない」「裏切らない」
そして、お客さまとの約束は必ず守ります。

社会貢献

私たちは、「良き企業市民」として地域社会との協調・連携を図るとともに、
事業拡大・業績向上の努力により、
社会貢献と、地域産業の創出を進めてまいります。

個の尊重

私たちは、社員ひとりひとりを尊重し、
社員が誇りと自信をもって
自己革新・自己実現に挑戦することができる職場環境を育みます。

成長拡大

私たちは、上記の理念を実現するため、法令遵守のもと、
企業として大きく成長を遂げ、
お客さまの幸せのために最善を尽くすことを誓います。

当社は『「家がほしい」すべての人のために。』という企業理念のもと、5つのテーマをもって、経営陣、従業員の行動指針としている。

「情報開示」は業界全体の未来を担う責任感のもと、開かれた業界のリード企業となる目標が謳われている。「誠心誠意」は、従業員の顧客へ対する基本的姿勢が明記されている。「社会貢献」は地域産業創出による貢献と、様々な自治体との連携を重視していく方針が明記されている。また、「個の

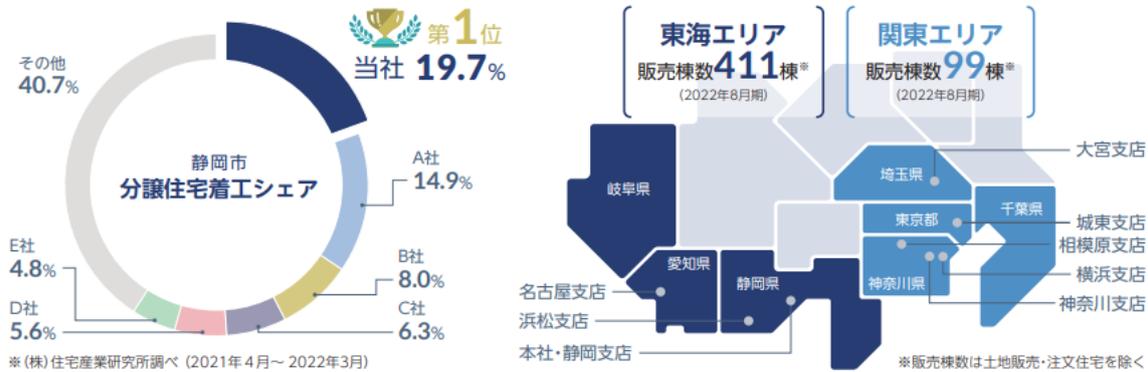
尊重」として従業員自らが挑戦でき、誰もが輝ける職場環境をつくっていくことが示されている。

最後に「成長拡大」として、ガバナンスを有効に機能させ、健全な成長を維持するための経営基盤強化、環境負荷軽減の取り組みなど、あらゆる企業活動を通じて顧客をはじめとする様々な社会ニーズに応えていくという意思が顕れている。

この5つのテーマは、社会的責任を担う当社において、すべて重要なファクターであり、企業理念及び5つのテーマは経営陣だけでなく、従業員一人一人に意識付いており、働く指針としている。

⑤組織図

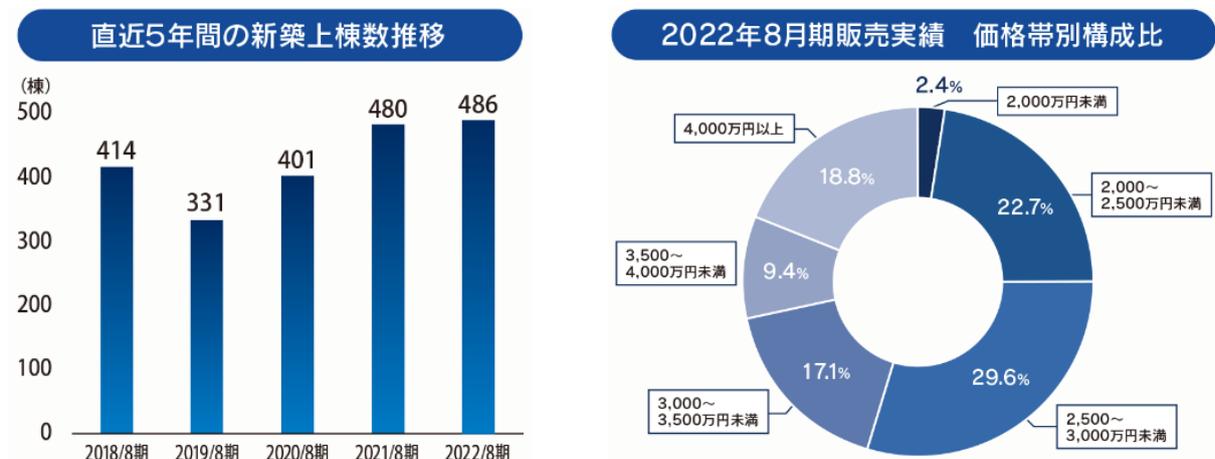
当社はデザイン性の高さに関東エリアでの販売拡大により平均価格は年々上昇するも、価格帯は2,500～3,000万円未満がボリュームゾーンとなり、主な顧客層であるファミリー層のニーズを確実に取り込んでいる。



静岡市内シェア、エリア毎の実績

本拠点である静岡県での知名度は非常に高く、2021年度（2021年4月～2022年3月）における静岡市内の分譲住宅着工シェアは19.7%（住宅産業研究所調べ）とトップシェアを誇る。また、販売エリアは、静岡県、愛知県、岐阜県を東海エリア、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県を関東エリアとして展開しており、東海エリアを基盤として、関東エリアでのシェアアップを掲げている。

(1) 戸建分譲事業の実績と戦略



直近の新築上棟数、価格対比グラフ

創業来地盤としてきた静岡県を中心とする東海エリア及び関東エリアにおいて戸建分譲事業を展開する当社は、これまで『「家がほしい」すべての人のために。』という企業理念の下、その土地に合わせたデザイン・設計・間取りの家づくりで、周辺相場等を意識したお求めになりやすい価格でありながら、品質・性能・居住性を追求した住み心地の良い戸建て住宅の提供を行っている。2020年8月より、デザイン力の更なる向上を目的として社内勉強会を開始するとともに、2021年2月にはデザイン戦略室を新設するなどの取り組みにより、立地や間取りといったセールスポイントに加えて、コストを抑えることで周辺相場等を意識したお求めになりやすい価格帯を維持しつつ、デザイン

性の高い分譲戸建住宅の提供を強化し差別化を図る戦略を展開する。

このような差別化戦略のもと、新築着工棟数は順調に伸びており、2019年8月期については、値引きを控える戦略をとっていたことによる完成在庫の増加もあり仕入件数を抑えた結果、着工棟数も減少した影響から一時的に落ち込んだものの、翌2020年8月期からは増加に転じ、2022年8月期の新築着工棟数は過去最高の486棟となった。

(2) 戸建分譲事業における当社の強み

① 商品企画力+デザイン力

当社は、前述の事業系統図の通り、分譲戸建住宅の用地取得からプランニング・デザインといった企画を自社で手掛ける。住宅のデザイン性を重視する傾向が高まっていることを背景として、先進的なデザインの取入と、人材開発に注力している。

具体的な当社のデザインコンセプトは、「アイコンック」(誰にでもわかりやすく象徴的なデザイン)、「ミニマル」(無駄な要素を削ぎ落して必要最小限の機能に絞り、シンプル且つクリアに建物を意匠すること)、「バランス」(建物の外観デザインにおいて、屋根・外壁・窓等を美しく調和のとれた比率で設計すること)、「奥行」(建物・塀・植栽等を手前から奥へ、奥行をつけて配置することで立体感が生まれること)、「陰影」(外観に陰影をつけることで建物全体が引き締まり、別角度からも美しくみえること)の5つを基調としている。

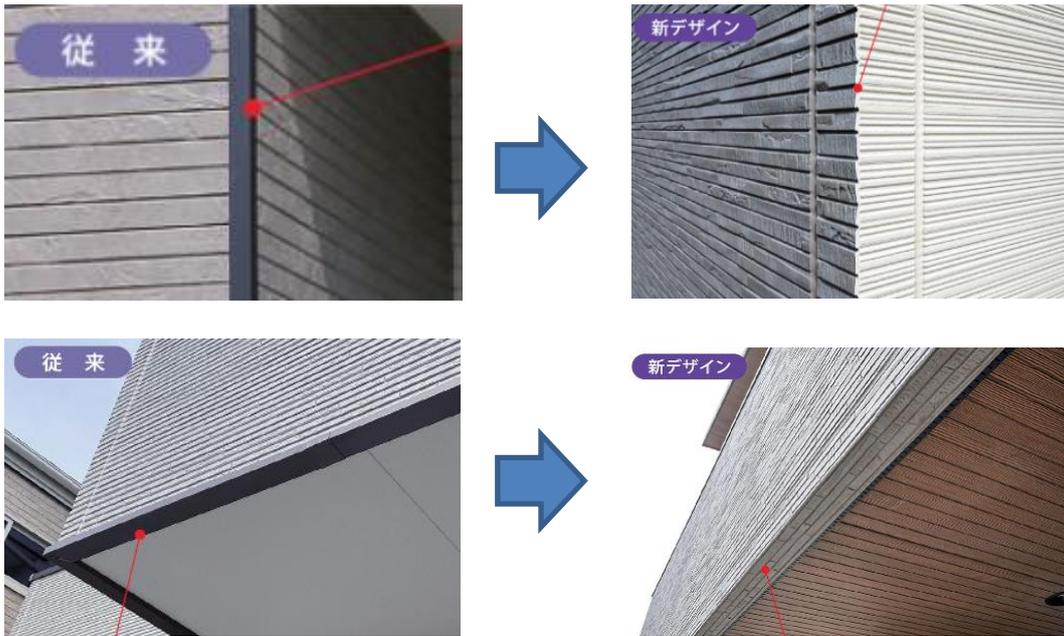
上記に加え、町全体の景観を意識し、その土地に合わせたデザイン性を織り込むことで、風景に映え、誰もが魅せられる外観デザインを成立させている。こういった付加価値を高めながらも、自社で研究しデザインを手掛けることで低コストが実現しており、価格重視の消費者に対して、デザイン性と質の高い機能性を提供している。



5つのコンセプトを基調としたデザイン



立地環境と融和した外観デザイン

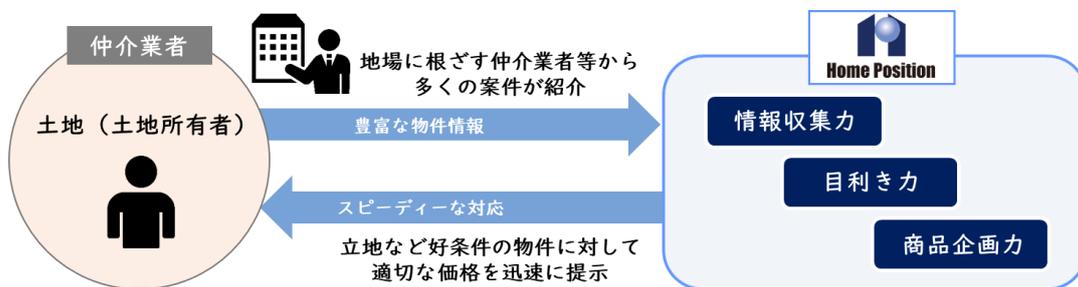


細部のつなぎ目のない、洗練された外観

これらを実施する設計・施工部門の男女比は6：4となっており、ダイバーシティに対応したニューノーマルな暮らし、空間の提供など、新しいアイデアが生まれる職場環境づくりを徹底している。

② 仕入れ競争力

当社の強みは上記デザイン力に加えて、地元仲介業者との信頼関係から生まれる強力なネットワークによる仕入力である。情報収集から、仕入れた情報に基づき、各支店の仕入れ担当者が対象エリアにおける様々な法規制、建築基準法や民法などの法律知識、周囲の環境などから住みやすさを分析し、それらの物件情報・分析情報について、プランニング・デザイン（商品企画）を実施する。この強力なネットワークによる情報収集力から、デザインまでを自社で行ってきたことによるノウハウの蓄積がある為、結果として、仕入競争力の向上やコストダウンが図れることから周辺相場等を意識したお求めになりやすい価格で住宅の提供が可能となっている。



当社の仕入競争力の仕組み

③ 販売力

当社の販売活動に関しては、知名度がありマーケットシェアも高い静岡県内を中心として、ホームページや各種 SNS を活用した直販による販売を展開している。

当社のホームページでは、エリア毎に区別された商品が誰でも閲覧できるようになっており、一覧で物件をレイアウトすることで、興味のある物件やデザインを選びやすく工夫されている。気になる物件についての詳細は、間取り、デザインのこだわり、立地、各種保証内容など具体的なイメージが閲覧できる。また、物件が完成すると、ドローン撮影による動画も閲覧でき、臨場感を感じながら回りの環境も自宅に居ながら感じる事が出来る。

動画撮影等のクリエイターは全て自社の従業員であり、自社のデザイン性や特徴を十分に理解した上で、より魅力的に伝えることが可能になっている。

また、他社では見られない当社の物件を購入した顧客のインタビュー動画がホームページに掲載されており、購入後の暮らしや住んでみた実感等を公開することで、これから家を買う人々に対し、当社の住宅を購入するイメージを抱いてもらうことが出来る。動画配信サイトやSNS ツールも積極的に活用している。2022年11月からはTVCM『新しい朝』、『愛しい夜』篇が静岡4局（テレビ静岡、静岡朝日テレビ、SBS 静岡放送、静岡第一テレビ）で放映された。



『新しい朝』篇



『愛しい夜』篇

上記のような取組により東海エリアでの実績は順調に伸長しているが、一方で関東エリアにおいての知名度、マーケットシェアは当社の目標水準には至っていない為、販売実績のある適切な仲介事業者とのタイアップによる販売を展開。販売エリアにおける認知度や特性に応じて、リアル広告・デジタル広告・仲介業者といった三方の強みを戦略的かつ効率的に組み合わせた販売活動を取り入れることで、柔軟な販売活動が対応可能となっている。



様々な販売ツールを活用

3. その他の活動

当社グループはサステナビリティに関する活動として、サステナビリティ基本方針を策定している。また、その宣言に伴い様々な取組を実施しており、これらの活動は「事業」、「環境」、「働きがい」、「地域貢献」、「ガバナンス」の5つに大別される。



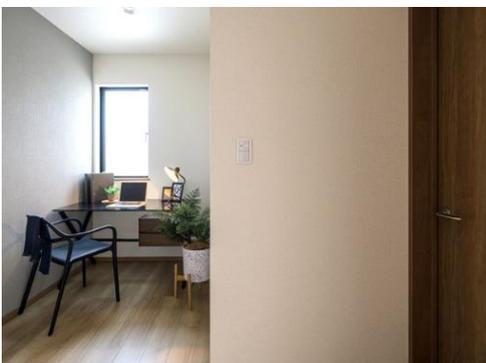
当社の基本方針イメージ

①「事業」に関する取組



・地域性を考慮した住宅建築

複数の区画からなる分譲地を、一つの街並みとしてトータルデザインすることで、一体感のある街を創造し、人々が安心して暮らせる持続可能な街づくりと地域の活性化を目指している。デザイン性の高い外観、使い勝手のいい間取りを企画し、土地の潜在価値を引き出すことで、持続可能な生活、地域活動をサポートしている。



・ニューノーマルに対応した住居の提供

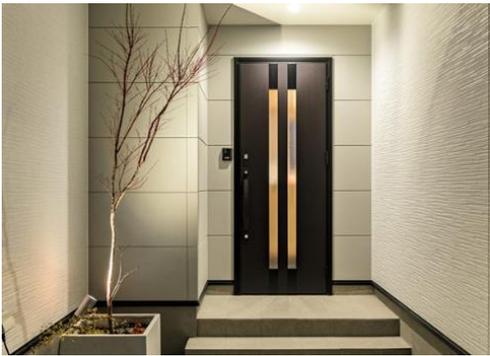
コロナウイルス感染症拡大を受けて住宅勤務機会が増加したことによる生活様式の変化に伴いニューノーマルな暮らし、多様性への関心が高まっている。住宅に求められる点も変化する中、当社は設計の段階で多様性を重視し、共働き家庭、子育て家庭に対して住宅勤務、家事や育児の負担軽減といった世の中のニーズに応えられる住宅を提供している。

②「環境」に対する取組



・「プレカットされた外壁材」の使用

当社は他社に先駆けて「プレカットされた外壁材」を導入している。外壁材を無駄なく利用でき、建物の形に合わせてあらかじめ加工されているのが特徴で、施工時間の短縮、廃材の抑制を可能にしている。さらに、「プレカットされた外壁材」は将来的な貼替時にも考慮し、物件ごとにデータ化され保存されている。



・省エネルギーの為の様々な工夫

当社の建設する住宅は、隅々まで省エネを意識した家づくりとなっている。

窓、サッシはガラス面積を最大限にすることで、日差しがより長時間差し込むつくりになっており、特殊金属膜を使用することで耐熱性が高まり、夏の暑さを防ぎ、冬の暖房効率を高めることで電気消費量の節約やCO2の排出軽減に貢献している。

③「働きがい」に対する取組

当社は、「どのようにしたら良い家ができるのか、お客様に喜んでいただけるのか」を従業員の一人一人が主体的に考え、自らのスキルを最大限に活かすことで企業として成長し、社会全体の経済発展に貢献していけると考えている。この考えに則り、従業員の個性を尊重することはもちろん、チャレンジする気持ちを引き出し、公正な評価を行うこと、職場環境の不安を取り除くことで個々の力を発揮できるよう、下記の制度・環境を整えている。

・資格取得支援

専門資格を保有する従業員が多く在籍しており、習得した知識を活かして、より良い提案ができるという考えから、積極的な資格取得、セミナーの受講を推奨、資格手当も導入し、自ら成長していける人物の育成を進めている。

・人事評価

人事評価において、年齢や性別に左右されない公正な評価をするほか、面談やアンケートを通じて従業員の意見や希望を受け付けることにより、誰もがチャンスをつかめる環境を整えている。

・提案制度

従業員の創意工夫により、業務を遂行する最適な手段を見つけることで、社内環境や業務効率の向上を目指し、従業員主導の自発的な提案によりモチベーションアップを図っている。

・ジェンダーギャップ解消

多様性のある組織作りを進めるため、社内の意識改革に取組み、ジェンダーギャップ解消への取り組みを進めている。

④「地域貢献」に対する取組



・公共機関・団体等への寄贈

当社は金融機関が地域社会への貢献を目的に発行する私募債を通じて、手数料の一部を学校、団体、医療機関等に寄付・寄贈し、地域社会に貢献している。

災害ボランティア活動団体や、公立小学校、日本赤十字社への実績があり、今後も継続的な地域貢献の為の寄贈を実施していく予定である。

・地元学生に対するセミナーや現場見学会の開催

「家をつくる工程を見ながら、設計、建築、デザインの仕事を学び、完成した時の達成感を感じてほしい。」という当社の思いから、静岡の地元学生を対象に「職場体験」「現場見学会」を実施している。また、従業員の卒業校である専門学校でのセミナーなど、育成に向けた研修を通して、地域の次世代を担う地元学生の社会への第一歩を支援するとともに、新卒及び中途ともに地元人材の採用により地域社会との積極的なつながりを構築している。

現場見学会は、①事前説明、②施工現場見学、③完成物件見学、④社内見学というカテゴリで実施される。事前の説明から施工の様子、完成した物件を実際に確認することで具体的なイメージをすることが出来、社内の様子についても自身が働くことを実体験できる為、非常に有意義な体験を学生に提供しているといえる。



施工現場見学



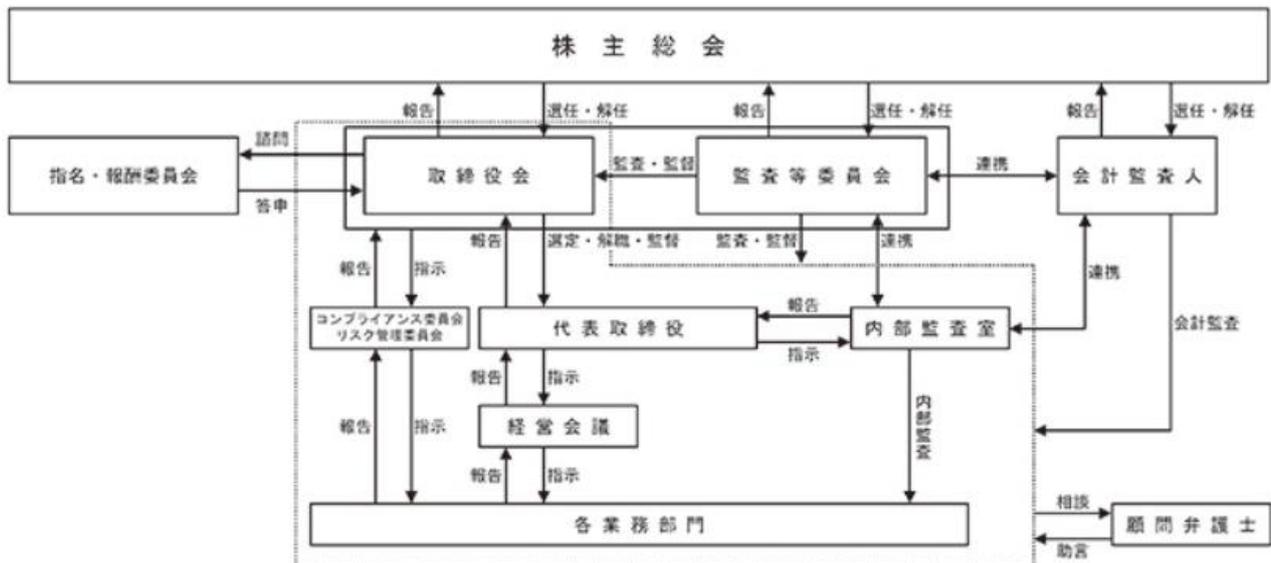
完成物件見学

⑤「ガバナンス」に対する取組

当社は、「コンプライアンス」を社会に対する責任を果たすための大切な基本として捉え、その徹底が事業活動を継続していくうえで不可欠であると認識し、下記のガバナンス体制を整えている。

監査等委員である社外取締役 3 名を含む取締役 8 名によって構成される取締役会と、取締役会の監督機能をより強化すると同時に、経営に関する意思決定の迅速化を図り、経営の公正性及び効率性を高め、当社のコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的として、監査等委員会を設置している。監査等委員である社外取締役 3 名によって構成される監査等委員会によるコーポレート・ガバナン

ス体制を構築している。また、監査等委員である3名の社外取締役は財務・会計・ガバナンス・法律・コンプライアンス・税務等に関する豊富な経験と高い見識及び専門性を有している。



4. インパクトの特定

①インパクトマッピングによるインパクト分布

名古屋銀行は事業性評価におけるビジネスモデルによりホームポジション株式会社の主要、関連業種を特定し、UNEP FI が推奨するインパクトマッピングからポジティブインパクト及びネガティブインパクトの分布を調査した。

分布図中の「★★」は重要な影響があるカテゴリ、「★」は影響があるカテゴリを示す。ホームポジション株式会社の事業活動については「★★」「★」の影響をすべて検討する。当社グループのエンドユーザーは一般顧客となるケースがほとんどであるため、川下の事業活動については省略し、川上の事業活動及び当社グループの事業活動について検証する。ポジティブ面では川上の事業でポジティブな影響の促進やネガティブな影響の緩和にホームポジション株式会社の事業が貢献できることがないか検討する。ネガティブ面では川上の事業において重要な影響があるか影響が及ぶ地域での対応のニーズが強いカテゴリについて、取引関係の管理などを通じて緩和に貢献できるか検討する。

分析の対象となる事業活動がインパクトマッピングの業種分類に含まれる特定の事業の場合、当該事業とは無関係なインパクトカテゴリについては検討しない。

「雇用」に関しては多くの事業においてポジティブ・ネガティブの両面の影響がある。全社的な人事戦略・雇用管理などの横断的な対応について別途検討する。

②インパクト分布図(掲載は主要業種のみ)

・川上の事業

インパクトカテゴリ	川上の事業											
	【 0210 】		【 0220 】		【 0710 】		【 1610 】		【 1622 】		【 2022 】	
	造林その他の林業活動		伐採業		鉄鉱業		製材業及び木材平削り業		建築用木材及び建具製造業		ペイント、ワニス及びこれらに類する塗料、印刷用インク、マステイク製造業	
	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	
水(入手)						★★						
食料												
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												

インパクトカテゴリ	川上の事業													
	【 2391 】		【 2392 】		【 2394 】		【 2395 】		【 4100 】		【 4321 】		【 4322 】	
	耐火性製品製造業		建築用粘土材料製造業		セメント、石灰及び石膏製造業		コンクリート製品、セメント製品及び石膏製品製造業		建築工事業		電気設備工事業		配管・暖房・空調設備工事業	
	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
水（入手）													★★	
食料														
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									★					

川上の企業におけるインパクトは上記の通りである。住居及び経済におけるポジティブと、環境におけるネガティブが散見される。施工会社の工事におけるポジティブの拡大、ネガティブの縮小に関与していく。

●川上の事業

川上の事業のポジティブインパクト拡大で当社が寄与しているインパクトカテゴリは上記の通りであり「住居」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」におけるポジティブが確認された。当社の施工発注の際には、より経済合理性の高い施工業者に受注すると共に、デザイン性の高い住宅の発注により、快適な住居の基礎づくりを徹底しポジティブインパクトを拡大させていく。

一方、ネガティブインパクトについては「健康・衛生」「雇用」「人格と人の安全保障」「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」といった環境面におけるものを中心に確認されたが、川上の企業への能動的なアクションは材料の改良や環境負荷の少ない資材の使用等が考えられる。当社は資材において既に「プレカットされた外壁材」を使用している等、取組を実施しているが、引き続き様々な資材において、環境負荷軽減に重点を置き、導入を検討する。

・ 当社の事業

インパクトカテゴリ	同社事業							
	【 4330 】		【 6810 】		【 7110 】		【 7410 】	
	建築物仕上げ・完成業		自己所有物件または賃借物件による不動産業		建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業		専門デザイン業	
	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	
水（入手）								
食料								
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								

● 同社事業

当社の事業におけるインパクトについては上記の通りである。建築仕上げ・完成業、建築エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業、専門デザイン業の分野においては「住居」「健康・衛生」「雇用」「資源効率・安全性」「包括的で健全な経済」についてのポジティブインパクトが確認された。尚、「文化・伝統」のインパクトも確認されたが、当社の事業とは関係性が薄い為、除外する。

当社の住宅は低コスト、高デザインが特徴であり、「住居」「健康・衛生」におけるポジティブインパクトは、引き続き上記のような特徴を活かしながら、より広範囲かつ広い世代に住宅の提供をすることがポジティブインパクト拡大を実現させるものとする。具体的には、デザイン戦略室の充実と、資格取得の支援により従業員のスキルアップが重要である。また、広範囲でのシェア維持を実現する為、販売力強化

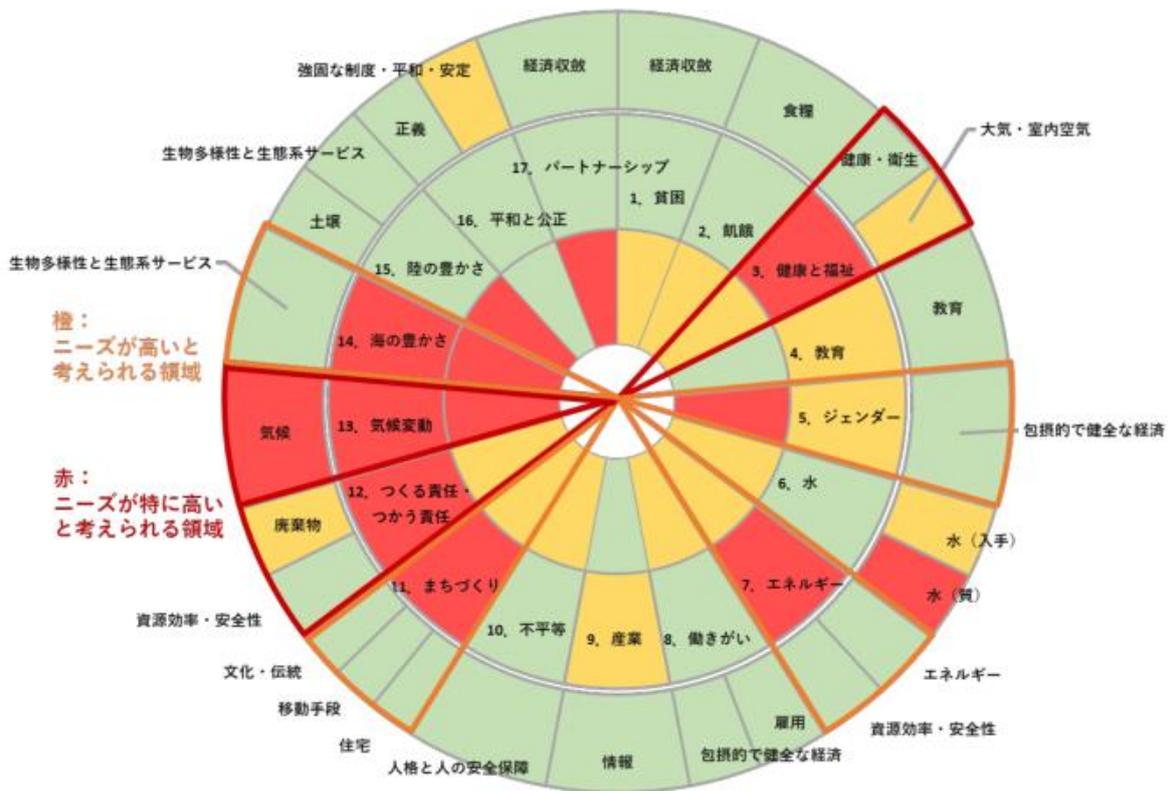
にも注力する。引き続き、広い世代が当社の住宅に触れられるよう、様々なツールを活用して、営業活動に取り組む。また、「雇用」については、当社は前述の働きがいに対する取組において資格取得支援や人事評価、提案制度で働きがいの向上を推進するとともに、ジェンダーギャップ解消など高い平等性を目指しており、充実した労働環境の拡大に寄与している。「資源効率・安全性」のインパクトにおいては建築資材に建築現場から排出された木くずを用いる等、木材の循環利用を重視した資材の使用を採用している。また、「包括的で健全な経済」は、当社の『「家がほしい」すべての人のために。』という理念のもと、お求めやすい価格でデザイン性の高い住宅を提供することで拡大を図る。

一方で、当社の事業におけるネガティブインパクトについては、「住居・衛生」「雇用」「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」の分野で確認された。環境面におけるネガティブインパクトの縮小は、当社が発注する施工における資材の廃棄率削減に依存する部分もあるが、当社が主体的に行うものとしては、自社のデザインする住宅における省エネ機能の向上と、自社での紙使用量の削減や、CO2排出量の見える化、削減に取り組むことである。

③国内のインパクトニーズ

環境省が策定した「インパクトファイナンスの基本的考え方」における国内のインパクトニーズは下記の図によって表される。特に取り組むべきSDGsを赤色、取り組むべきであるが不十分なSDGsを黄色、その他を緑色としているものである。

名古屋銀行が特定したホームポジション株式会社のインパクトと対応するSDGsのゴール「3、6、9、11、12、13、14、15、17」に対して、全て赤色もしくは黄色のゴールに該当するものとなっており、国内のインパクトニーズとの整合的である。



④海外のインパクトニーズ

ホームポジション株式会社の売上の大きな割合を占めるのが戸建分譲事業であるため、海外のインパクトニーズについては資材生産国や先進国における整合性を分析する。下記に示したのは、上記国々のSDGs インデックス&ダッシュボード 2021 を参照したものである。緑で配色されたゴール以外は、色が薄い順に「課題がある」、「重要な課題がある」、「多大な課題がある」となっている。

特定したインパクトに対応する SDGs のゴールは、それぞれの国々においても重要度が高いことが確認出来る。

※各国のインパクトニーズ



Germany

OECD member



France

OECD member



5. 測定する KPI

①住宅の多様化、ニューノーマルへ対応した住空間の提供(ポジティブ拡大)

項目	内容
インパクトの種類	経済面・社会面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「住居」「包括的で健全な経済」
関連するSDGs	 
対応方針	地域に密着した多様性のある住宅の普及、ガバナンスの強化による安心・安全の提供
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・静岡市内での分譲住宅着工棟数シェア20%以上を維持する（実績開示） ・複数の区画からなる分譲地を、一つの街並みとしてトータルデザインしたデザイン性の高い住宅を提供する。（取組開示） ・動画配信サイトの活用により、より多くの範囲に有益な情報発信を継続する（実績開示） ・自社サイトの住宅購入者インタビュー掲載を継続し、よりよいデザイン開発に活用する（取組開示） ・自社組織においてサステナビリティ委員会を設置し、組織規程に織り込む（取組開示）

②従業員のやる気アップ・キャリアアップ(ポジティブ拡大)

項目	内容
インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連するSDGs	 
対応方針	キャリア形成・資格取得支援による働きがい向上、福利厚生充実による従業員の幸福度向上
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・業務改善制度を半期に1回以上実施し、従業員の参画意識向上に努める（実績開示） ・資格取得に関する支援制度を確立させ、従業員のキャリア形成支援を実施する（実績開示） ・融資期間中に2022年度決算時点の一級建築士、二級建築士および宅地建物取引士の取得人数を15人増加させる（実績開示） ・確定拠出年金制度を導入し、従業員の資産形成の支援を図る（実績開示） ・全従業員を対象とした「各種コンプライアンス研修」による健全で透明性の高い人材の育成を行う（取組開示）

③地域社会との連携による社会貢献(ポジティブ拡大)

項目	内容
インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「健康・衛生」
関連するSDGs	  
対応方針	地域との関わりを尊重、地元教育機関との地域社会発展へ向けた協力
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・各公共機関・団体等へ定期的な寄付・寄贈を実施する（取組開示）

④環境配慮・カーボンニュートラル実現に向けた積極的な取組み(ネガティブ縮小)

項目	内容
インパクトの種類	環境面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリ	「大気」「土壌」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」
関連するSDGs	   
対応方針	サーキュラーエコノミー・カーボンニュートラル実現に向けた積極的な取組み
KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・TCFD提言への賛同を表明する為の社内整備を整える（取組開示） ・紙媒体削減の為、DX化を導入する、また紙の消費量を2027年度決算までに20%削減する（取組開示） ・CO2排出量（Scope1、2）算定を毎年実施し、2030年の目標を決定、削減に取り組む（取組開示）

6. インパクトの管理体制

ホームポジション株式会社は伴野社長を中心としてサステナビリティ経営充実の為の施策を各事業部及び総務人事本部が連携してSDGsの施策を検討・実施・検証する体制が整っている。

めいぎんPIFにおけるインパクトについては、伴野社長と総務人事本部が中心となり、管理・達成へ向けた施策を実施する。

インパクト管理者

最高責任者	代表取締役社長 伴野 博之
管理責任者	取締役 総務人事本部長 青木 潤
管理部署	総務人事本部

7. モニタリング方法

ホームポジション株式会社に対するめいぎんPIFのモニタリングは、インパクト管理者と名古屋銀行の担当者(法人営業部サステナビリティ推進担当及び営業店担当者)により年1回以上の協議を通して実施する。年1回以上の協議は、下記のプロセスで行われる。

項目	内容
1.内容報告・実績開示	設定したKPIの達成度を確認する。
2.検証・精査	達成度について開示された情報を名古屋銀行が確認する。
3.修正の検討	達成度・進捗度を検証しKPIの修正を検討する。
4.追加の検討	形骸化を防ぐ為、KPIの追加や削除を検討する。

名古屋銀行は上記のプロセスにおいて、自行のサポート及びアドバイスを実施する。また、モニタリング実施状況については、株式会社格付投資情報センターに対し、包括的な年次レビューを受ける。

8. 総括

ホームポジション株式会社の事業内容及びインパクト調査の結果、手がける事業それぞれにポジティブ及びネガティブな影響を確認した。ホームポジション株式会社がKPI達成を目指すことで社内、地域社会及び地球環境全体への大きな貢献が想定され、UNEP FIの「ポジティブインパクト金融原則」、ESG及びSDGsの観点からも十分な適合性を確認した。