

News Letter

ニュースレター



名古屋銀行

2024 年 2 月 21 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 ～株式会社東海・ビルド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、株式会社東海・ビルド（代表取締役 大上 功）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. 融資金額 200 百万円
2. モニタリング期間 5 年
3. 資金使途 事業資金
4. 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>

5. 株式会社東海・ビルドの概要

代 表 者	大上 功
本社所在地	名古屋市名東区猪子石原 1 丁目 1307
業 種	総合建設業
設 立 年 月	1996 年 7 月

<記念盾贈呈式の様子>



株式会社名古屋銀行
取締役 経営企画部長
近藤 和

株式会社東海・ビルド
代表取締役 大上 功 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

～株式会社東海・ビルド～



2024 年 2 月 21 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、株式会社東海・ビルドに対し、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、株式会社東海・ビルド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	株式会社東海・ビルド
所在地	愛知県名古屋市名東区猪子石原一丁目 1307
従業員	51 人（内パート 10 名）（2023 年 11 月末時点）
売上高	3,531 百万円（2023 年 6 月末時点）
事業内容	総合建設業（住宅、商業施設等）

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社是・社訓・経営理念	
④ビジョン	
2. 事業内容	
3. その他の活動	
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	株式会社東海・ビルド
創業年月	1996 年 7 月
資本金	40 百万円
代表者	大上 功
決算日	6 月 30 日
従業員数	51 人（内パート 10 名）（2023 年 11 月末時点）
本社所在地	愛知県名古屋市名東区猪子石原一丁目 1307
事業内容	総合建設業（住宅、商業施設等） マンション経営コンサルタント 店舗開発コンサルタント 土地活用コンサルタント 住宅建築、リフォーム事業 不動産売買・交換・賃貸・仲介
本社 営業所等	【本社】 愛知県名古屋市名東区猪子石原一丁目 1307 【東海・ビルド一級建築士事務所／アーキビルド設計工房】 愛知県名古屋市名東区猪子石原一丁目 1307 【アーキビルド設計工房 高山出張所】 岐阜県高山市上一之町 102 番地 【ビルド建築設計室株式会社】 愛知県名古屋市名東区猪子石原一丁目 1308 番地



本社



アーキビルド設計工房 高山出張所



ビルド建築設計室株式会社

②沿革

年月	概要
1996 年	株式会社東海・ビルド設立 賃貸マンション「フォレスト」シリーズ発売 
1998 年	賃貸マンション「プロGRESS」シリーズ発売 
1999 年	新社屋完成 出資金 20,000,000 円に増資 ビルドリフォームセンターショールーム OPEN
2000 年	賃貸マンション「ステートリー・ホーム」シリーズ発売 住宅保証制度業者登録 資本金 40,000,000 円に増資
2001 年	住宅展示場「春瑠」オープン 
2002 年	デザイナーズ賃貸マンション「デ・シータ」シリーズ発売 
2003 年	建築実績 500 戸達成 第二展示場「風夏」オープン 
2004 年	第一展示場 四季彩 HOW 住シリーズ「春瑠」リニューアル

	TOTO リモデルクラブ店登録
2005 年	デザイン工房「Re・ビルド」設立
2006 年	あいおい損害保険株式会社代理店登録 火災保険及び診断取扱い開始 緑営業所設立
2009 年	コンセプトハウス「憧憬舎 1970」オープン 
2010 年	賃貸マンション「風遊館」シリーズ発売 
2011 年	分譲プロジェクト「RC box」発売  「TEAM-C.O.A」発足
2012 年	社屋リニューアル
2013 年	展示場「風夏」をコンセプトハウス「憧憬舎離宮」に再生 
2014 年	緑営業所を「アーキビルド設計工房」へリニューアル 

2015 年	分譲プロジェクト「好日居」発売 
2016 年	「高山町屋 惣四郎」完成 
2017 年	「憧憬舎離宮 1970」1 階に「飛騨 匠の間」オープン アーキビルド設計工房内にデザイナーズマンション STUDIO 誕生 コンセプトハウス「憧憬舎離宮」をリニューアル 
2019 年	本社 2 階北側を増設
2021 年	「憧憬舎離宮 1970」を「ビルド建築設計室」リニューアル 創業 25 周年
2022 年	ビルド建築設計室株式会社 開設

③社是・社訓・経営理念

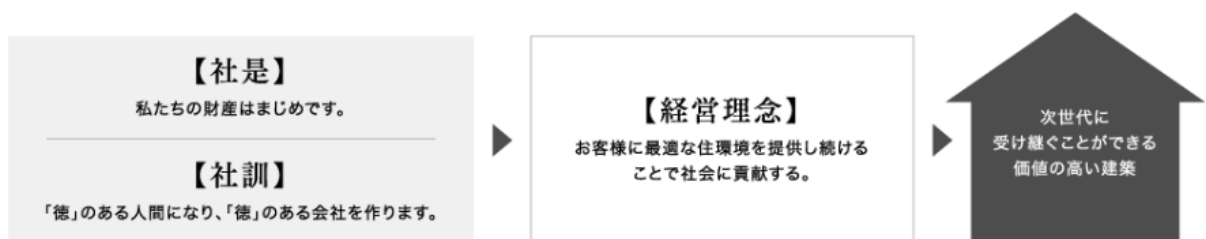
当社は『私たちの財産はまじめです。』を社是に掲げている。「まじめ」とは建物、顧客と、とことん向き合う創業当初の姿を表わしている。現在の当社の強みは企画・設計力、デザイン性といったノウハウの積み重ねにより発揮されている。この強みには上記のような「まじめ」さが根底にあり、常に顧客目線で、よりよい建築総合サービスを提供するという信条が従業員一人一人に行き渡っている。

また、社訓として『「徳」のある人間になり、「徳」のある会社を作ります。』を掲げる。企業と従業員の潜在的なあるべき姿を社是として規定した上で、その方法として人とどう向き合うべきであるか、仕事とどう向き合うべきかを規定し、常に高め合う精神を醸成している。社訓にある「徳」を得る為の心がけとして、「3つの心」を定義することで、目指すべき人間性を具体化している。



「徳」を得る為の3つの心

当社は、上記の社是、社訓に加えて、企業の果たすべき役割を経営理念として位置付けている。経営理念は、「お客様に最適な住環境を提供し続けることで、社会に貢献する。」としており、住宅、商業施設建設業としての社会に果たす役割を見出している。これは、当社が建設業をより良い空間を提供する事業であると捉え、顧客のニーズ、社会のニーズに応えることで、持続可能な社会の実現に寄与できると考えているからである。特に、建築物は今の世代だけでなく、次世代に渡って受け継がれていくものであるとし、将来を見据えた革新的な建物づくりによって、世代を超えた住環境の提供を自社の存在意義としている。



私たちは、経営理念に示された「お客様にとって最適な住環境」すなわち次世代に受け継ぐことができる価値の高い建築を、社是である「まじめ」と社訓である「徳のある人間」「徳のある会社」で実現しています。

社是・社訓・経営理念のイメージ

④ビジョン

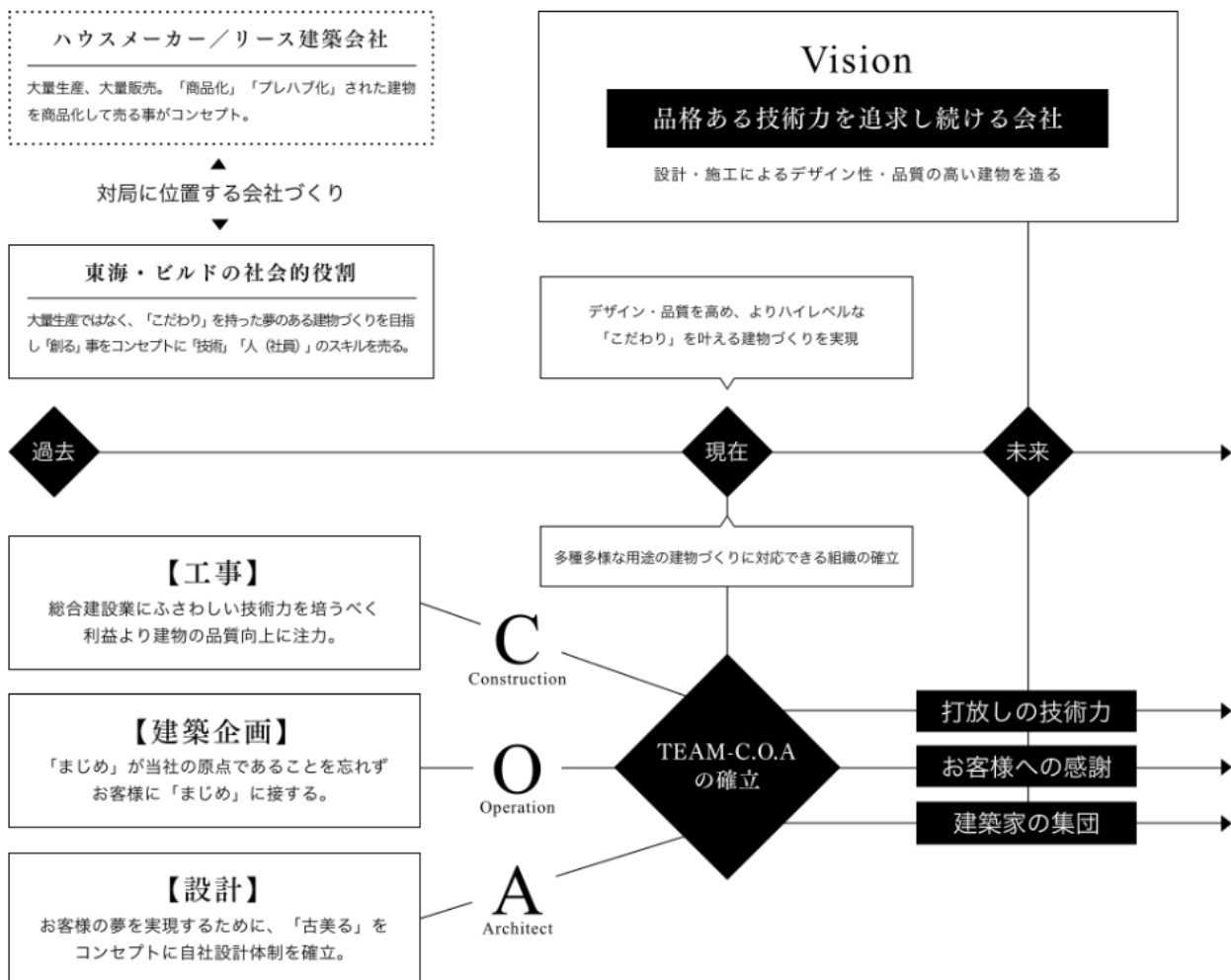
上記の社是・社訓・経営理念の下で、当社の将来ビジョンはより明確化される。当社の掲げるビジョンは、「品格ある技術力を追求し続ける会社」であり、これは当社の主要な事業である3つのファクターから成り立っており、「工事」、「建築企画」、「設計」で形成される。

「工事」は当社の手掛ける建築物の大きな特徴である「打ち放しの技術力」を柱としている。他社と差別化を図る為、「コンクリート打ち放し」のクオリティを、さらに高め、知識と技術をより深めるための勉強会を積極的に開催し、建物の品質向上に貢献することを規定している。

「建築企画」は顧客と真摯に向き合いニーズを具現化する為に、まず顧客に感謝の心を持ち、将来にわたって理想的な関係を持ち続ける精神が必要であるとしている。

「設計」は、当社の特徴を表現する上でも最も重要なセクションであり、携わる一人一人が建築家であり、建築家の集団であることにより独創的な組織となり得ることを謳っている。その為に高度な技術と独自の建築思想をもつこと、それぞれの視点やアイデアを融合することで、より高いデザイン性と創造性に富んだ発想が生まれ、チームが連携することで実現するのであると定義している。

このビジョンは後述の TEAM-C.O.A の源流であり、TEAM-C.O.A はこのビジョンをより明確にすることを目的として、組織体系化に成功している。



当社のビジョン具現化の為のプロセス

2. 事業内容

①「コンクリート打ち放し」の技術

当社が手掛ける建築の最大の特徴は「コンクリート打ち放し」とよばれる外観がコンクリートむき出しとなったハイセンスな外観である。一般的なコンクリートがむき出しの建設と比較し、頑丈性、耐久性に優れており、様々な技術が集約されている。



当社の「コンクリート打ち放し」

上記の耐久性を実現する為、かぶり厚さ（コンクリート表面から鉄筋外側までの距離）をしっかりと確保している。また、コンクリートの性質上、乾燥収縮などで亀裂（クラック）が発生するが、建物の構造上、亀裂が入りやすいと想定される箇所に事前に目地を設け、誘発目地を設けることで、そこに亀裂が集中しやすくし、他の箇所の亀裂を軽減させる技術を使用する。

スタイリッシュな外観で高い支持を得る一方、コンクリート打ち放しは「雨だれで黒く汚れる」というイメージがある。当社は、そのイメージ払拭の為、コンクリート打ち放しの上に撥水コートを塗布する。これにより、条件により変化はあるものの、メンテナンスとしては完成から10年以降に再度撥水コートを塗布する施工を実施する。これは一般的な外壁塗装と同様のメンテナンス周期であり、コンクリート打ち放しの「汚れやすい」という印象を解消している。

外観に特徴を持ちつつも、一般的な建造物と遜色のない強度、耐久力を備えていることが当社の「コンクリート打ち放し」最大の特徴であるといえる。持続可能な社会や、長寿命化の観点からも、今後も当社が打ち出すコンセプトの根底にこの特徴が根付いている。

実際に建設するにあたっては、事前の入念な設計と打合せが行われている。その設計に基づき、より美しく見える様にパネル（型枠）を割付け、打ち放し部分には、コールドジョイント（打ち継ぎ痕）が出来ないように計画し、人員、打設器具の配置、打ち込み速度などを検討します。打設計画図をもとに、打設に関わる協力業者と事前ミーティングを行い、打設を行う。



かぶり厚さ、パネル割付

これらの技術は、創業から積み重ねた実績と職人の技術力に裏打ちされており、当社は国内にとどまらず、海外での建造物研究研修を定期的に行っている。国内においては、本州に比べ台風上陸の多い沖縄で

の鉄筋コンクリート造の打設現場を視察、コンクリート強度、打設クランプ、バイブレーションのかけ方等を勉強し、施工に活かすことで、より災害に強い構造を実現している。海外においては、様々な著名建築に出向き素材や施工精度を視察し、インスピレーションや発想の豊かさを培っている。このような視察、研修は従業員の技術力を高めるだけでなく、大きなモチベーション向上にも寄与している。



沖縄の地元業者との随伴



イタリアの建造物見学

②賃貸経営の総合コンサルティング

当社の取り扱う建造物は住宅、マンション、店舗等様々であるが、賃貸マンションを建設する際のトータルサポートは当社のもう一つの大きな特徴である。賃貸経営をするにあたって、当社が重要視するポイントは差別化である。入居者が部屋を決めるポイントは第一印象であると考えており、その為、当社の手掛ける賃貸マンションは外観、エントランス、そして部屋の内部にわたるまで他社の施工した物件と比較してハイセンスである。さらに、自社の施工した全ての物件においても同じパターンの外観は存在しない。

また、立地や敷地形状、そのエリアに於ける入居者の年齢層からニーズを調査し、求められている建物デザインや間取りを決定する。設計にあたっては、一つ一つの建物に設計士がこだわるデザインや設備を検討し、よりよい外観と内装を追求する。手間と時間の掛かる作業ではあるが、多くのコストと安定経営を考え、当社の社是である「まじめ」、また経営理念である「お客様に最適な住環境を提供し続けることで、社会に貢献する。」に則った顧客目線の施工であるといえる。

具体的なコンサルティングの手順としては、敷地形状にあった最大限のプランニングを検討する。下記の敷地形状図は実際に当社が手掛けたものである。三角形の敷地形状に対して、他社は規格商品をそのまま当てはめて提案したのに対し、当社は敷地形状の面積を最大限活用したプランとなっている。建物を雁行させることで、日当たりや入居者様同士の隣地目線を遮ることも視野に入れた独自の提案を行う。



他社案



当社案（左：初期案、右：最終案）



賃貸マンションを提案するにあたってエントランスにおいても当社は注力する。マンションの顔ともいべきエントランスをよりスタイリッシュ性やラグジュアリー性を高め、分譲マンションや戸建のクオリティを超える仕様にすることで、他の物件と一線を画す建物を提供する。



当社が手掛けた賃貸マンションのエントランス

外観においても、オーダーメイド建築だから出来る個性的なタイルやガラスブロックを使用する。また、施工精度を要求される前述のコンクリート打ち放し、出目地の打ち放し、杉板コンクリート打ち放し等、多彩なバリエーションを組み合わせ、外構には自動散水を配した植栽や割栗石、夜間のライティングで建物が美しく演出される設計を手掛ける。エントランスと外観は入居者以外の目に晒される部分でもある。クオリティの高い賃貸マンションは入居者以外からも注目を集めており、当社の技術力、設計力、デザイン力を宣伝するうえでも大きな効果を発揮している。



当社が手掛けた賃貸マンションの外観

③Team-C.O.A の特徴

当社の建築事業は、前述のビジョンの通り「工事」、「建築企画」、「設計」という大きなファクターで構成されている。この 3 つのファクターを「工事=Construction」、「建築企画=Operation」、「設計=Architect」として「Team-C.O.A」を形成する。この「Team-C.O.A」のコンセプトは、他社が行う従来の量産型建築におけるスタッフ形成・営業形態を当社独自の組織体系に刷新し、よりよいサービスを提供することにある。

従来の量産型建築におけるスタッフ形成・営業形態とは、顧客との窓口が営業担当に集約し、企画、設計が後方に配置されている形態である。この形態のデメリットは、顧客の本来のニーズを発掘することが難しい点、顧客が実際のイメージを掴みにくい点、求めるデザイン性の共有が困難である点が挙げられる。これらの要因により、画一的な建築となったり、コストと利益に傾斜した営業に陥ってしまったりするリスクがある。

量産型建築によくあるスタッフ体制

営業主導で進行するためデザイン・技術面の相談がしづらく
専門的なアドバイスも得られにくい。



このような量産型建築におけるスタッフ形成・営業形態に対し、当社の組織形態は「Team-C.O.A」を中心としており、顧客目線第一の提案が可能となっている。工事、建築企画、設計の3部署が企画から設計施工まで全工程に関わることでそれぞれの知識、ノウハウが結集し、連動して機能する。この組織形態が当社の高いデザイン性と、唯一無二の個性を支え、高い顧客満足度を実現している。



「Team-C.O.A」を中心とした当社組織

工事は、設計図に基づいて建物を造ることではあるものの、それだけに留まらず、設計図を実際に形にしていくプロセスで、利用者の「使いやすさ」を施工目線からより深く追求し、プラスαの提案を心がけている。開口部の位置や大きさを納まり良くミリ単位で調整し、タイルなど寸法が定められた製品をできるだけ加工せず美しく割付ける工夫を凝らすことで、利便性と見た目のクオリティを確保している。前述のコンクリート打ち放しでは、幾度も締固めを重ねて打設不良を防ぐなど、美しく耐久性の高い施工を実現し、勉強会や他社の現場見学を行うなど、一人ひとりが常に意識を高く持ち、知識と技術の研鑽に励んでいる。

さらに、工期が長い現場において、顧客が進捗を確認できるよう「魅せる現場」にするため、5S（整理・整頓・清掃・清潔・躰）を堅守している。これは、作業する側の安全と見る側の安心につながると考え、3者の視線（顧客・近隣の住民・協力業者）を意識し工事を行っている。



「魅せる現場」の様子

設計・工事がそれぞれの技術領域におけるプロであるのに対し、建築企画室はトータルなプロジェクトメイクのプロとしての役割を果たす。常に顧客の目線に立ち、建物への夢・こだわりだけでなく、プロジェクトに対する希望や疑問も細やかに汲み上げ、全体に反映する。土地活用や事業計画のプランニングもフォローしながらアフターケアまでサポートする。

業務フローにおいては、建築企画室が最初に顧客とのヒアリングをする為、建築企画室はどこまで顧客のニーズを掘り下げられるかが問われている。実際のニーズに対して実現可能かどうか、設計や施工の知識も豊富に蓄積している為、顧客は建築企画室からのヒアリングによって、自身のイメージをより確かなものにすることが可能になっている。

注文住宅から賃貸マンション、クリニック、店舗まで多岐にわたる建築分野を手がける為、用途に応じて求められる事前準備やプロジェクトの進行は異なる。建築企画室は、それぞれの分野に精通したスタッフ体制を整え、豊かな経験を生かした最適なサポートや情報提供を行う。また、前項における賃貸経営のコンサルティングも行い、顧客の建設後の計画までフォローする。

設計については、元々の関連会社であるアーキビルド株式会社の中にあるビルド建築設計室という部署を 2023 年 1 月にビルド建築設計室株式会社として新たに独立し、より高い専門性と知識備えるための集団として、設計士一人一人の独自の目線を大切にし、個性と特徴を最大限発揮する場を設けている。ビルド建築設計室株式会社は独自の HP で様々な情報発信を行っている。研修の様子や、施工中の建築物の進捗の様子など、顧客のニーズに合わせた情報に加え、新しい発想を共に育む為の情報も発信する。

ビルド建築設計室株式会社は当社の事務所に隣接され、作業場と開かれた打合せスペースにより、幅広い目線やセンス、デザイン性がお互いに共有できる空間となっている。



ビルド建築設計室株式会社の様子

上記の通り、Team-C.O.A は単体でそれぞれの技術とノウハウを高めるだけでなく、それぞれのセクションとの関わりの中で相乗効果が生まれている。これらは全て、顧客のニーズを具体化し、顧客の夢を実現する為という統一された目標があるからに他ならない。

これらの連携は、前述の量産型建築におけるスタッフ形成・営業形態とは異なり、一番最初の顧客面談（ヒアリング）、プランニング、施工、アフターケアに渡って、常に顧客目線から安心と安全、高い満足度を提供することが可能であり、それぞれのフローにおいて、各セクションのすべきことが明確となっている。（下記ワークフロー図参照）

1

STEP

ヒアリング・調整

- お問い合わせ
- ご来場
- ヒアリング
- 土地探し（地主様紹介）
- 敷地調査・役所調査



【建築企画室】

Operation

まずは、当社自慢のコンセプトハウスをご案内します。新築・リノベーションどちらのヒントも満載です。当社のこだわりをご堪能いただきながら、夢を一緒に膨らませていきましょう。土地探しや資金計画についてぜひご相談ください。



【設計部】

Architect

どんな間取りにしたいかではなく、どんな生活がしたいかをお聞かせください！当社の建物づくりは〇LDK、坪いくらの言葉では語れません。また現地調査も行い、光の入り方や風の抜け方なども考慮しながらプランに入ります。



【工事部】

Construction

「土地の高低差が激しい」「前面道路が狭い」など特殊な立地条件の場合も、ご相談ください。私たちも現地に赴いて施工上の問題点を洗い出し、解決策を考えます。リノベーションにおいても床下や屋根裏まで調査を綿密に行います。

2

STEP

プランニング

- 建築プラン打ち合わせ
- 概算見積
- ご注文（設計契約）
- 実施計画
- 本見積・請負契約



【設計部】

Architect

まずは、建物づくりの柱となる「コンセプト」をご提案します。お客様にイメージを描いていただきやすいよう、プランはスケッチやパース、模型などを用いてご説明します。何度も打ち合わせを重ね、共に夢を形にできまよう。



【建築企画室】

Operation

夢をたくさん盛り込むと予算を越えてしまいがちですが、そうならないようトータルの資金をコントロールします。プランと金額にご納得いただけたら、設計契約へ、リノベーションでは、仮住まいのご相談にもお応えします。



【工事部】

Construction

物件ごとにプランが異なるので、概算見積の段階から一つひとつ丁寧に金額を割り出していきます。当社のお見積は、いわゆる一式見積ではなく、詳細見積です。単価や数量が明確なため、予算内で最大限の夢を叶えることが可能です。

3

STEP

施工

- 定例打合せ
- 変更工事への対応
- 変更に伴う見積増減の精査
- 完成・引渡し



【工事部】

Construction

建築現場は、いつでもご覧いただけるよう整理・整頓の行き届いた「魅せる現場」の維持を心がけています。お客様の安心を最優先に考え、完成後は見えなくなる基礎や構造についても、しっかりとご確認いただきながら工事を進めます。



【設計部】

Architect

定期打合せには、工事・建築企画と共に3者揃って出席し、進行に合わせて仕上がり確認を行います。細部の部材まで、サンプルで実際の色・質感を確認するなど、すみずみまで「お客様の夢」が実現された建物を目指します。



【建築企画室】

Operation

近隣の方にご迷惑をおかけしていないか、安全に工事が行われているかなど、常にお客様の目線に立ってチェックします。お客様のご要望は即時にTEAM-C.O.Aに展開。竣工までの道のりを身近な距離でサポートします。

4

STEP

アフターケア

- ビルドドッグ（定期点検）



【建築企画室】

Operation

お客様との長い信頼関係を大切にしている当社。建物を建ててから「本当のお付き合いの始まり」と考え、定期点検をしっかりと実施します。また当社イベント等もご案内し、お客様の豊かな時間の創造もお手伝いします。



【工事部】

Construction

ビルド・ドックでは、水回りや床下など外からは見えない部分も、漏水がないか、劣化がないかしっかりと点検し、報告書にてご提出します。構造をよく把握している実際の施工担当者が点検を行うため、安心です。



【設計部】

Architect

経年変化によって「古める」建物を楽しんでいただけるよう、木材や石材の味わいを大切に育むメンテナンス方法などもアドバイスいたします。住むほどに愛着が深まっていく喜びを、お客様にご提供し続けたいと考えています。

Team-C.O.A ワークフロー

④施工実績と特徴

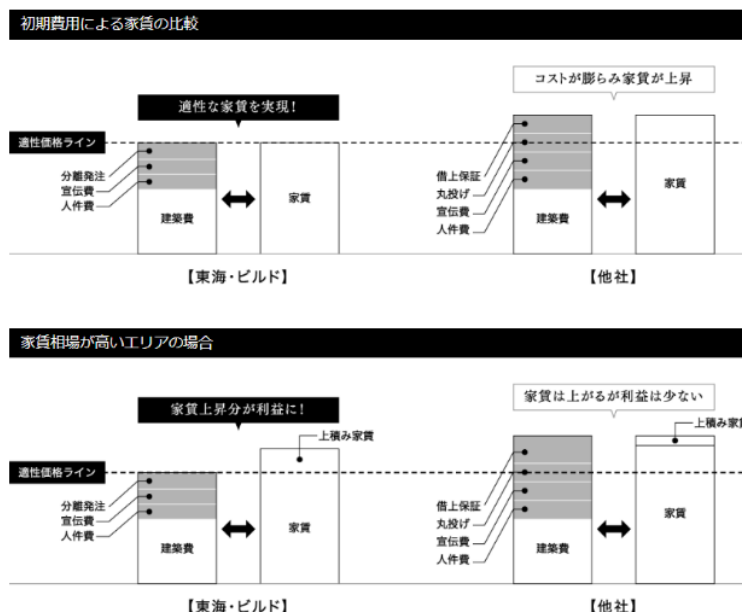
当社の手掛ける建築は、個人住宅、マンション、クリニック、介護施設、商業施設と多岐にわたり、それぞれの用途に合わせて **Team-C.O.A** が連携する。個人住宅については、顧客のニーズと好みを最大限に引き出し、洗練されたデザイン性と独創的な設計により快適な住生活を演出する。プランニングにおいて間取りを軸にするのではなく、まずは顧客が「どんな暮らしがしたいか」を膨らませることからヒアリングを実施し、そのイメージを図面上で具現化していく。



当社が手掛ける住宅

住宅に加え、当社での実績が多いのがマンションである。前述の賃貸経営の総合コンサルティングにおいても記載の通り当社が手掛ける賃貸マンションはデザイン性において他社と大きく差別化がなされている。実際のデータにおいても、当社の施工実績は 2023 年 11 月現在において、総戸数約 1,100 戸、入居率 98.3%、築 10 年以降も家賃下落率が 4.5%となっており、長期にわたって陳腐化することのないデザインと機能性を表している。

家賃収入のシミュレーションにおいても当社では、TEAM-C.O.A による建築コスト削減、分離発注、宣伝費削減等により、高品質を維持しながら初期費用の抑制を実現している。同業他社の多くでは、社員への営業報酬、TV・雑誌等の宣伝費、施工の丸投げ、さらに借上保証などで初期費用が膨らむ一方、当社は競争力の高い「適正な家賃」を実現する。さらに家賃相場が高いエリアの場合、建築費は地域による差がないため、初期費用により家賃収入に大きく差が出る。その為、当社はいかに初期費用を削減するかを追求する。



当社のマンションコストシミュレーション

クリニックの多くは内科・歯科等であるが、調剤薬局などの医療関連施設も数多く手がけている。医療機関に関連する法令・法規への対応はもちろん、患者様に安らぎを与えるデザインや、医療スタッフが働きやすい動線など、機能性も高く、施工実績から培われたノウハウにより、「選ばれるクリニック」を実現している。また、創業より培った土地オーナーとの広範囲かつ確かなネットワークを生かし、定期借地や建物の賃貸借のニーズにも対応し、土地・貨物の紹介も行う。市場調査に基づいた最適な立地選びから、土地オーナーとの賃貸借契約までトータルにサポートすることで不動産仲介のコストカットにも貢献する。



当社の手掛けるクリニック

また、介護施設については、上記のスタッフの動きに加え、介護される高齢者目線に立った設計を行う。通所施設からグループホーム、大型の高齢者住宅など、様々な介護関連施設を手がけてきた実績があり、建築においては豊富な実績に基づいた確かなノウハウをご提供し、介護する側もされる側も笑顔になれる理想の空間づくりに注力する。



当社の手掛ける介護施設

⑤モデルハウス

上記の施工に加え、当社はそのデザイン性を広く伝える為に、モデルハウスを所有し、様々な様式の建築、内装を実際に体験できる場を提供している。

『憧憬舎 1970』は、文化、経済、技術など様々な新しい刺激が多くあった 70 年代を再現し、そのころの憧れを懐古趣味ではなく、エネルギーに変えて今この時代に伝えることを目的としている。従って、当時の伝統だけにとどまらず、当社の設計士の感性も多分に織り交ぜたデザインとなっている。一棟全てを“住宅”として提案するようなモデルハウスとは違い、一部屋一部屋が感性をカタチにした空間を繋ぎ合わせて創られている。ひとつひとつの空間に関わった人々の想いと感性が込められおり、来場した顧客を大きく刺激する場となっている。



憧憬舎 1970 の内観

憧憬舎 1970 に加え、憧憬舎離宮では、和風建築に囚われず、和洋折衷の文化を継承したデザインをテーマに、モデルハウスが作られている。



憧憬舎離宮の外観・内観

また、当社は上記のモデルハウスに加え、地方創生や文化継承の観点も含めた「古民家再生プロジェクト」を行っている。2015 年からスタートしたこのプロジェクトの大きな目玉の一つとして、飛騨高山の長屋を当時のように改修し、再生させることに成功している。改修は現在の技術を注ぎ込むのではなく、古来の工法に徹底的にこだわって改修を行った結果、本来の意味での古民家再生が実現されている。



改修前（左）、改修中（中）、改修後（右）

この長屋を「長屋 惣四郎」と名付け、海外の留学生や旅行者向けのイベントも多く、建築における日本文化だけでなく、音楽、芸術、飲食といった様々な分野の文化交流の発信地として機能している。



イベントの様子

3. その他の活動

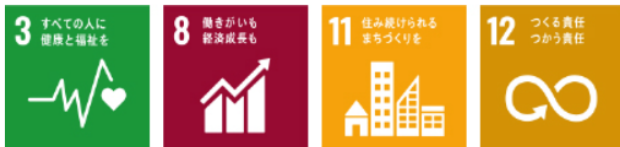
①SDG s 宣言

当社は 2021 年 10 月に持続可能な社会の実現を達成する為、下記の SDG s 宣言を行っている。

◆ 品質～より豊かな生活を提供する～

多岐にわたる建築をプランニングから施工まで一貫して手掛け、お客様に最適な住環境を提供し続けることで社会に貢献します。

1. 「コンクリート打放し」の技術力を活かしたデザイン性の高い建物を提供
2. 独自の建築一貫体制「TEAM-C.O.A」(チームコア)で工事・営業・設計が三位一体となり業務に取り組んでいます。



◆ 環境対策

環境に優しい社会を目指して、環境対策も積極的に行っております。

1. 建築物への太陽光パネル、EV充電設備等の設置
2. 地元木材を使用し、地域活性化に貢献



◆ 人権・雇用

職務や役割に応じた研修を行いキャリアアップを図るとともに、年齢・性別を問わず従業員が働きやすい職場環境を提供しています。

1. 新入社員研修、資格取得講座の実施
2. 建築見学研修の実施
3. メンタルケアカウンセリングサービスとの提携



◆ 社会貢献

地域の一員として社会貢献活動を通じて持続可能な地域社会の実現に貢献してまいります。

1. 寄贈型私募債「未来への絆」の取組み
2. チャリティイベントを開催し、収益を福祉施設等へ寄付
3. 災害時義援金、各種基金への寄付活動



②文化交流

当社は、前述の「長屋 惣四郎」においてワンコインハートというイベントを定期開催している。このイベントは、日本の伝統文化を広く伝える為に、日本酒、茶道などをワンコインで提供し、実際に体験しながら文化に触れることが出来るものである。このイベントでの収益は毎回、その時々、の紛争被害や天災被害への支援へ充てられている。



ワンコインハートの様子



コンサートの様子

③地域貢献

地域貢献においては、地元や地域の教育機関へ定期的な寄附、寄贈を行っている。自社のモデルハウスをリニューアルした際に、不要となった陶芸機器一式を多治見工業高校のセラミック科に寄附するなど、物品の再利用にも貢献している。また、私募債での資金調達の際は、地元教育機関である東海工業専門学校へアルコールディスペンサーを寄附している。また、地域の子ども食堂へスタッフとして従業員が参加するなど、地元の子どもへの支援活動も会社を挙げて行っている。



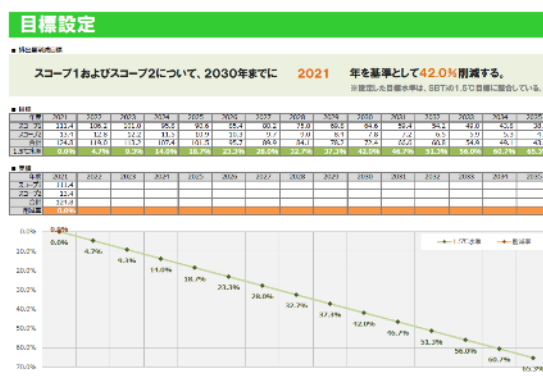
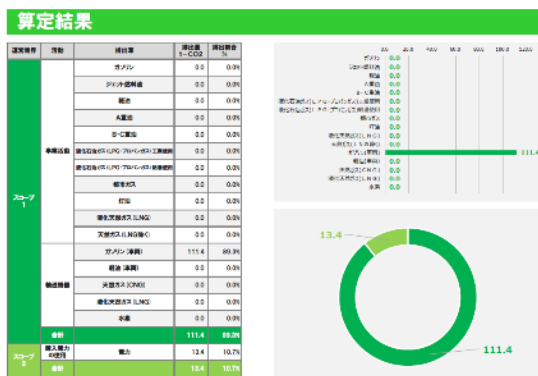
多治見工業高校への寄贈の様子



寄附したアルコールディスペンサー

④環境配慮

当社は、自社のCO2排出量の算定も実施している。2021年度のScope1及び2の排出量を基に、パリ協定に基づく1.5℃水準の目標値を設定した。



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株式会社東海・ビルドの主要、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。株式会社東海・ビルド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株式会社東海・ビルド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 ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative 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 】		【 4321 】	
	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		電気設備工事業	
	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative ネガティブ	Positive ポジティブ	Negative 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。住宅・商業施設工事におけるポジティブの拡大、ネガティブの縮小に参与していく。

●川上の事業

当社の川上企業では、上記の通り「住居」「雇用」「包括的で健全な経済」「経済収束」のカテゴリでポジティブインパクト拡大への貢献が示唆されている。当社が関与するところでは、材料発注の際に、より経済合理性も勘案しつつ品質の高い資材を選りすぐることに重点を置き、デザイン性の高い住宅の建築に活かすことにより、快適な住居の基礎づくりを徹底し、「住居」の面で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。当社が建築する建物に使用される資材は、一般的な建築資材である木材、鉄鋼、セメント、コンクリート等である。これらの生産過程において、廃油の流失に伴う水質や大気の汚

染、汚泥の発生に伴う土壌の汚染や生態系破壊、製鉄時の熱処理に伴う温室効果ガス排出による気候変動要因、灰塵や製鉄時に発生するスラグと呼ばれる廃棄物の増加といったものがネガティブインパクトの具体的な内容である。当社は上記の通り資材の選定において経済合理性や品質を考慮するが、近隣で生産された資材を使用したり、端材の再利用による資材を使用したりするなど環境面の負荷も考慮に入れながら材料発注を行うことで、「気候」、「大気」、「廃棄物」のネガティブインパクト縮小に貢献する。

・当社の事業

インパクトカテゴリ	同社事業											
	【 4100 】		【 4330 】		【 4322 】		【 6810 】		【 7110 】		【 7410 】	
	建築工事業		建築物仕上げ・完成業		配管・暖房・空調設備 工事業		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	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	★											

●同社事業

当社の業種におけるインパクトについては上記の通りである。建築工事業、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。「住居」「健康・衛生」においては当社の建設事業により、多くの人に充実した住生活が提供され、それに連動して健康で衛生的な生活についても底上げを図ることが予想される。当社はコンクリート打ち放しの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ニューノーマルに対応した質の高い建築物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考えます。さらに、当社は「健康・衛生」のカテゴリに関連してこども食堂への支援活動を行っている。建設業としてのアプローチではないが、当社の取組が低年齢層へ向けた食料の提供に寄与している為、この取組においても KPI として掲げる。

当社に期待される「雇用」のポジティブインパクトは、雇用創出と働きがいのある職場の提供である。当社は、従業員の育児休暇を積極的に取得するよう促したり、健康維持の為に受診率を向上させたり、自己成長の為に資格取得サポートを充実させたりすることで当該ポジティブインパクトを拡大させる。また、勤続年数におけるインセンティブ制度の充実についても、従業員の長期的な雇用を目論んだものであり、「雇用」のポジティブインパクト拡大につながる為、制度の維持・充実に KPI を設定する。尚、雇用の創出においてはインターンシップや職場見学を受入れし、就職前に仕事体験の場を提供することで、適切な従業員の募集と活躍が見込める為、この取組にも KPI を設定する。

尚、「文化・伝統」においてポジティブインパクト及びネガティブインパクトが示唆されている。当社は前述の古民家再生プロジェクトや日本文化の伝承に大きな役割を担っており、外国人との交流イベント等も通して文化遺産の保存・発展においてポジティブインパクト拡大を目指す。建設に伴う文化遺産の毀損などのネガティブインパクトについては、文化財保護法を遵守して埋蔵文化財を取り扱うことにより緩和に努める。

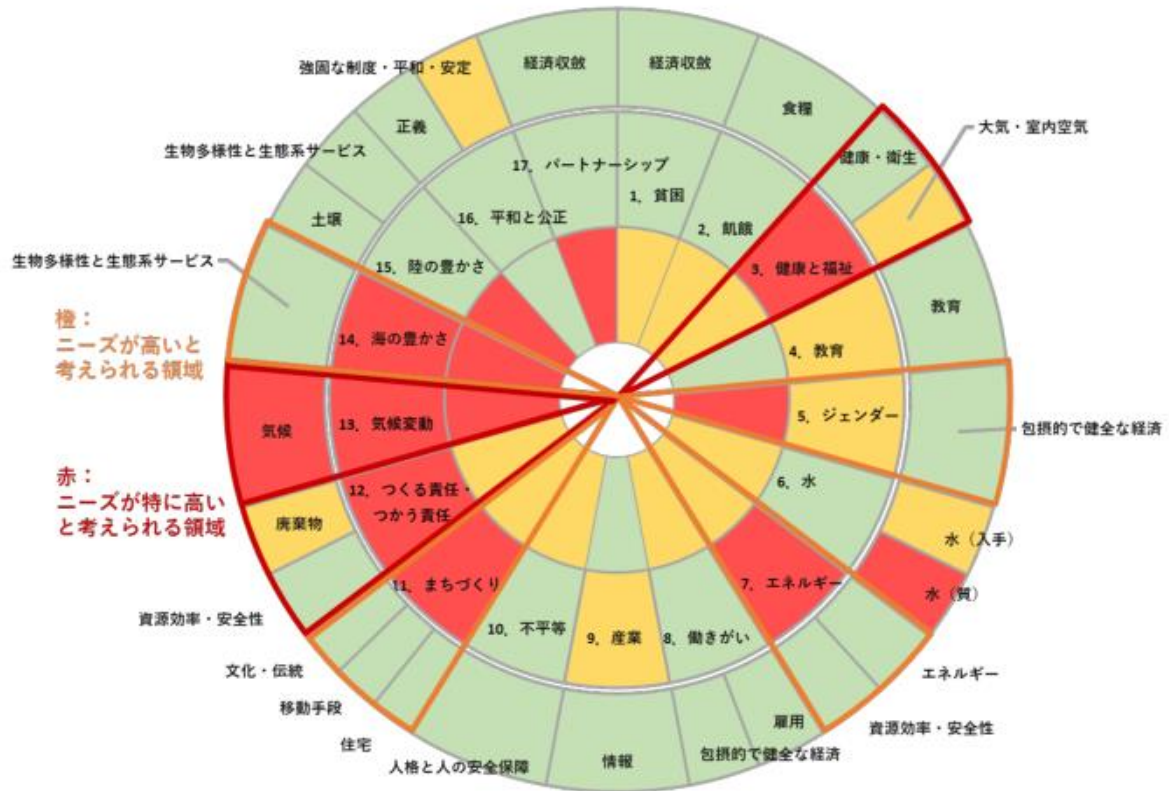
一方で、当社の事業におけるネガティブインパクトについては、「住居」「健康・衛生」「雇用」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「気候」「廃棄物」の分野で確認された。「住居」、「健康・衛生」におけるネガティブインパクトは住宅等の建設過程において有害な物質の排出が懸念されることがあるが、当社の建設過程においては工事に伴う騒音・振動や用いる資材の材料について法令順守を徹底することでネガティブインパクトの抑制を図っている。また、雇用に関するネガティブインパクトは労働環境の悪化や重労働による雇用形態の悪化が考えられるが、当社は前述の通り従業員の働きがいや就職前のサポートも充実させることなどで労働環境の改善に取り組んでいる。「土壌」「生物多様性と生態系サービス」「資源効率・安全性」「廃棄物」は当社の建築事業の拡大により土壌汚染や生態系の破壊の可能性を示唆しており、資材を使用する際の廃棄物の増加が想定される。これらのネガティブインパクトにおいては、川上の事業で記載したような資材仕入れの際、環境に配慮した資材の導入を随時検討することで緩和を図る。また、自然環境（土壌や生態系など）を著しく破壊するような建設事業は従来から実施しておらず、今後においても自然と共有した建築を常に意識して事業展開を図る。

「気候」におけるネガティブインパクトとして、建設の事業活動に伴う工事車両や重機の使用によるエネルギー利用、その他に社用車の燃料や電気消費による CO2 排出がある。これらの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、建設現場における重機利用の効率化、社用車の燃料や電気消費における CO2 排出量の見える化、従業員に対する省エネの意識づけや社用車の EV 化を進めるなどし、削減に取り組む。

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株式会社東海・ビルド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。

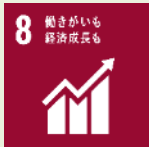


5. 測定する KPI

①ニューノーマルに対応した生活空間の提供（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	「住居」
関連する SDGs	
対応方針	・ ライフスタイルの多様化に伴った消費者の価値観の変化等に対応するための設計、建物づくりの普及
KPI	・ コンクリート打ち放しのデザイン性を重視した建築物の提供を伸長させ、2028 年度決算までに売上高を 40 億円にする（2023 年度売上高 35 億円） ・ 2030 年までに当社にとって初めての木造ビル建築プロジェクトを具体化させる

②従業員のクオリティーオブライフの向上（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	・ ダイバーシティに対応した働きがいの向上
KPI	・ 2030 年における育児休暇取得率を 100%とする ・ 2030 年における従業員健康診断受診率を 100%とする ・ 資格取得に関するインセンティブ制度を継続する ・ 勤続年数における休暇制度を継続する

③地域貢献、産学連携、国際交流を通じたパートナーシップの強化（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」「教育」
関連する SDGs	   
対応方針	・ 大学、専門学校と連携した教育、職場経験等の提供、地元の児童教育への貢献
K P I	・ インターンシップ、建築研修を大学生、専門学校生と年 1 回以上開催する ・ こども食堂への寄付及び社員の派遣による運営の協力を毎月 1 回以上実施する ・ 国際的な文化交流として外国人の職場見学や交流イベントを継続的に開催する

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り組み

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	「気候」
関連する SDGs	
対応方針	国際基準に基づいた温暖化対策、温室効果ガス削減
K P I	・ パリ協定基準に則り 2023 年度の CO2 排出量を 2021 年度決算対比 4.7%削減し、その後毎年 4.7%削減する

6. インパクトの管理体制

株式会社東海・ビルドは大上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経理部が連携して 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、大上社長と総務経理部が中心となり、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 大上 功
管理責任者	専務取締役 大上 隼人
管理部署	総務経理部

7. モニタリング方法

株式会社東海・ビルドに対するめいぎん 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

株式会社東海・ビルド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。株式会社東海・ビルドが 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。