株式会社オカムラホーム
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

２０２６年１０月３０日

株式会社　ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行が株式会社オカムラホーム（以下、「オカムラホーム」）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、オカムラホームの事業活動が自然環境・社会・社会経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価するものである。

この分析・評価は、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融イニシアティブ（ＵＮＥＰ　ＦＩ）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ＥＳＧ金融ハイレベル・パネル設置要綱第２項（４）に基づき設置された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」に整合させたうえで、ちばぎん総合研究所が千葉銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。

実行予定日および返済期日	2026年10月30日～2031年10月20日
（モニタリング期間）	5年
金額	150百万円
資金使途	運転資金

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要

オカムラホームは、戸建住宅の建築・販売をはじめ、リノベーション、不動産売買・仲介・管理、土地活用・不動産コンサルティング、非住宅建築など、住まいと不動産に関する幅広い事業を展開する総合不動産・建築会社である。

会社概要

企業名	株式会社オカムラホーム	
代表者	代表取締役 金子 保夫	
設立	1995年12月	
資本金	2,500万円	
従業員数	103名（うち正規雇用87名、非正規雇用16名、2026年7月現在）	
所在地	千葉本社	千葉県八千代市村上南2-16-25
	東京本社	東京都中央区日本橋人形町3-8-2 人形町ミハマビル6階（受付）・7階・8階
	京成津田沼駅前店	千葉県習志野市津田沼4-10-35 ガレット京成津田沼駅前ビル1階
	津田沼店	千葉県習志野市奏の杜1-14-3
	八千代店	千葉県八千代市村上南2-16-25
	ユーカリが丘店	千葉県佐倉市上座1238-1
	津田沼モデルハウス	千葉県船橋市前原西3-18-10
	横浜店	神奈川県横浜市都筑区中川中央1-30-1 プレミアヨコハマ6階
	海外事業部	ベトナム1か所、シンガポール1か所
事業内容	建築・リフォーム、土地造成・販売、不動産コンサルティング	

事業年度は、毎年7月1日から翌年6月30日までの1年間

グループ会社

会社名	所在地	業種
株式会社オカムラ イズ	千葉県八千代市	飲食事業、宿泊事業の運営・管理事業
株式会社オカムラホーム・リアルティ	千葉県八千代市	不動産管理業
株式会社オカムラホーム・プロパティー	千葉県八千代市	不動産販売業
株式会社オカムラテック	千葉県八千代市	建築工事業
3CS DESIGN株式会社	東京都中央区	WEBサイト制作・運用、デジタルマーケティング事業
一般社団法人ブランディングデザイン協会	東京都中央区	デザイン経営支援、教育事業、コンサルティング業
OKAMURA VIETHOME CO.,LTD.	ベトナム	建築工事業
OKAMURA WORLD ADVANCE PTE.LTD.	シンガポール	不動産コンサルタント業

沿革

1995 年	株式会社オカムラホームを設立
2003 年	資本金を2,500万円に増資　特定建設業許可を取得、一級建築士事務所を開設
2006 年	金子保夫が代表取締役に就任
2012 年	ベトナムへ進出（現地法人設立）
2013 年	リフォーム事業、一般不動産投資顧問業を開始
2014 年	ベトナム第2法人設立 津田沼店を開設
	「注文住宅専門店木ここち家ラボ」を開設（津田沼支店開設）
2015 年	シンガポールへ進出（現地法人設立）
	「住宅再生専門店ヴィンテージ木ここち」を開設（津田沼モデルハウス開設）
2019 年	グループ会社の社名を変更し、組織体制を再編 （オカムラホーム・プロパティー、オカムラホーム・リアルティ、オカムライズへ変更）
2020 年	ユーカリが丘店を開設 SDGs宣言
2021 年	京成津田沼駅前店を開設
2022 年	リフォーム事業を行う「株式会社ダイチ」を事業承継し、東京店（台東区）・横浜店を開設
2024 年	東京本社（人形町）を開設、千葉本社（八千代市）との2本社体制へ移行
2025 年	創立30周年を迎える。東京本社増床、新たな成長基盤の整備 「デザイン経営宣言」を策定。社員・顧客・地域の幸せを起点とした経営を推進
2026 年	第32期経営方針発表会にて中期経営計画「HOMEFUL大作戦2031」を策定 （対象期間：2026年7月～2031年6月）

① 事業内容

オカムラホームは、首都圏において、戸建住宅の建築・販売を中心とした総合不動産サービスを展開している。

２０２５年に創立３０周年を迎え、これまでに積み上げたノウハウや技術力を活かして、様々な土地活用ニーズに対して最適な提案を行うことができることが強みである。

手掛ける住宅はいずれも高い機能性とデザイン性を兼ね備えており、顧客から高い支持を得て、着実に成長を遂げている。

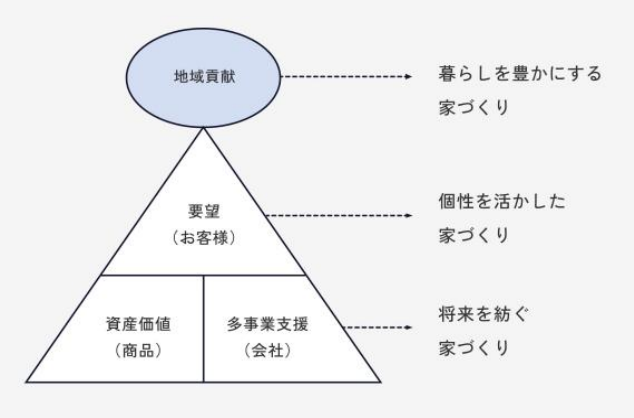


（出所：オカムラホームHP　以下、記載がない画像はすべて同じ）

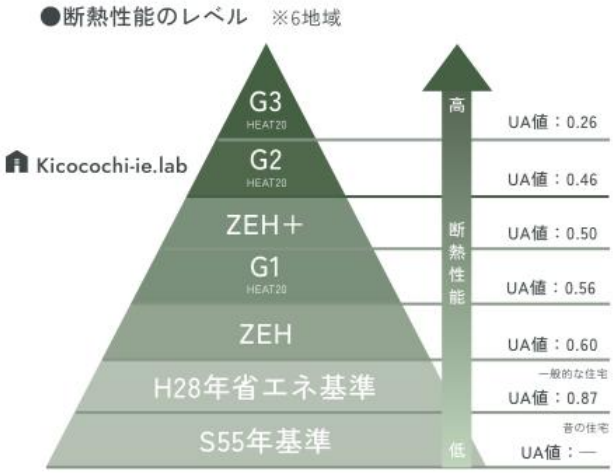
○新築戸建・注文住宅

「木ここち家ラボ」のブランドで注文住宅事業を、「ジャスタウン」のブランドで分譲住宅事業を展開している。

オカムラホームは「Ｈｏｕｓｅではなく、Ｈｏｍｅをつくる」を企業理念の根幹に据え、建物というハードを提供するだけではなく、その先にある暮らしや人生、地域とのつながりまでをデザインすることを目指している。



新築住宅では、国が推奨する断熱等級５を大きく上回るＨＥＡＴ２０　Ｇ２グレード（断熱等級６）の断熱性能を、気密は一般的な木造住宅の平均Ｃ値[1]３～５㎠/㎡を大きく下回る０．５㎠/㎡以下を標準仕様としている。 さらに、耐震性能は最高グレードの耐震等級３を採用している（２０２６年６月期実績３２棟）。





[1] 住宅全体の総隙間面積÷気密測定床面積

住宅デザインは、顧客のライフスタイルや暮らしの豊かさを重視して検討を重ねたものを採用しており、注文住宅では、営業・設計・コーディネーターでチームとなって、デザインコンペを実施したうえで顧客に提案を行っている。





分譲住宅では、住環境が良好な千葉県北西部を中心とした一次取得者層への住宅供給を基盤としながら、顧客ニーズの多様化に対応した高付加価値住宅や二拠点生活向け住宅の提案にも取り組んでいる。





住宅の販売後も顧客にきめ細かなサービスを提供できるよう、施工対象エリアを各支店から１時間以内で行ける場所に限定している。建物の引き渡し後は、３ヶ月・１年・２年・５年・１０年の計５回、無料定期点検サービスを実施しているほか、メンテナンスやリフォームなどのニーズにも幅広く対応している。

〇リノベーション

「ヴィンテージ木ここち」のブランドにて、リノベーション事業を展開している。取り扱いの中心となるのは一戸建のリノベーションであり、無垢の床や漆喰の壁など美しさと快適性を備えた自然素材を使ったクオリティの高さに定評がある。さらに、これまでに培った技術力やデザイン力を活かし、再生が難しい古民家のリノベーションも多数手がけている。

２０２２年には、新たに東京都と神奈川県にリフォーム・リノベーションの事業拠点を設置しており、マンションリノベーションの取り扱いも徐々に拡大している。





○不動産コンサルティングなど

オカムラホームの強みは、不動産情報を取得する力→土地を企画する力→建築する力→販売する力→管理する力をグループ内で一貫して備えている点にある。

様々な土地活用ニーズに対し、買い取りから収益不動産などの建築に至るまで最適な提案を行って成果を挙げており、これが地主層や他の不動産業者の信頼につながって新たな相談や不動産情報が集まる好循環を生んでいる。有効利用では、賃貸住宅において、鉄骨造・鉄筋コンクリート造の「Ｇａｌｌｅｔｔ ～ガレット～」と木造の「Ｖｅｌｅｔａ～ヴェレタ～」の２つのブランドを展開している。

収益不動産や医療施設、商業施設などへも建築領域を広げており、国・自治体の入札参加資格整備や民間企業・学校法人・医療法人等の入札案件の開拓など、住宅に留まらない総合的な建築・不動産企業へと発展している。

不動産売買では、住宅をはじめ不動産の購入を検討する顧客らによるＷｅｂ会員サービス「ＣＬＵＢＫＡＺＡＭＩＤＯＲＩ」を運営しており、未公開物件や予告広告物件を含む約１，０００に及ぶ物件を限定で公開しているほか、オリジナル物件の優先案内などのサービスを実施している。

また、グループ会社の株式会社オカムライズでは、別荘・二拠点生活の提案や体験宿泊型住宅展示場の展開、飲食・宿泊・アウトドア事業との連携、空き家・古民家・地域資源の活用など、暮らしにかかわる多様な事業を手掛けている。





(2) サステナビリティ

① デザイン経営宣言：人を想い、幸せをデザインする。

オカムラホームは、「愛と人間力をもって世の中の役に立つ」をパーパスとし、「Ｈｏｕｓｅではなく、Ｈｏｍｅをつくる」の想いのもと、建築・不動産を通じて人の幸せをデザインし、お客様・社員・地域社会に貢献することを目指している。経営のあらゆる領域にデザインの力を取り入れ、共感と創造を軸とした経営を推進し、「人にフォーカスした建築不動産総合企業」として成長し続けていくことを宣言している。

【デザイン経営の3つの柱】

1．インナーブランディング：社員の幸せをデザインする
➢社員一人ひとりが自分の仕事を定義し、言語化し、誇りを持って働ける環境をつくる。 ➢家族にも安心と喜びを感じてもらえる職場文化を育てる。 ➢理念やビジョンを日々の行動に落とし込み、「自分ごと」として実践する。
2．体験価値経営：顧客の幸せをデザインする
➢「住まい」を超えた「暮らし」を提案し、機能ではなく心地や物語のある空間を提供する。 ➢お客様との関係性を体験価値として設計し、心の満足を形にする。 ➢商品やサービスに企業理念を込め、経営判断から接客まで一貫したブランド体験を届ける。
3．共創・共感経営：地域の幸せをデザインする
➢地域の人々や企業、学校、行政と協働し、未来につながるプロジェクトを推進する。 ➢建築・不動産の力で地域の「ウェルビーイング（幸福度）」を高める。 ➢社会課題をチャンスととらえ、地域と共に暮らしの豊かさを共創する。

【行動宣言】

Design Management for Life ～ 人を想い、幸せをデザインする。
➢私たちは、理念をデザインし、行動をデザインし、成果をデザインする企業であり続けます。 ➢私たちは、「あなたがいたから人生が豊かになった」と言われる存在を目指します。 ➢私たちは、家づくりを超えて人と地域の未来をデザインします。 ➢私たちは、人の幸せを中心に据えた建築・不動産総合企業として成長します。 ➢私たちは、感性と人間力をもって、世の中の役に立つ企業であり続けます。

② パーパス、ビジョン等

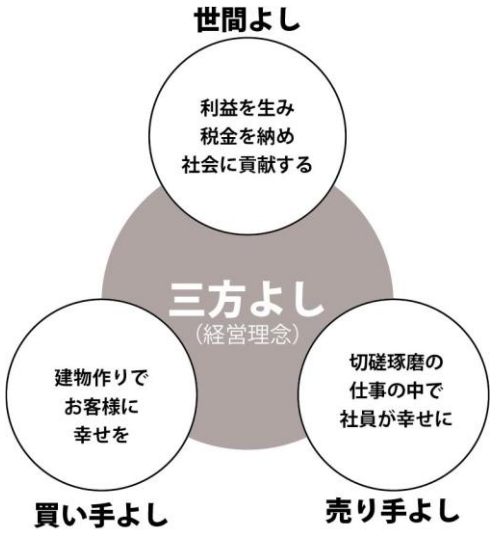
〇パーパス:愛と人間力をもって世の中の役に立つ

近江商人の活動理念を表す「三方よし（買い手よし、売り手よし、世間よし)」の精神がベースとなっており、顧客に理想の家を提供し、利益を上げ、税金を納めることで社会に貢献し続ける。

➢感性と技術を磨き、人に役立つ良い建物を造り続ける

➢社員、一人ひとりの可能性を尊重し、豊かな生活と生きがいを生み出す環境を確保し続ける

➢利益を生んで、税金を納め、社会に喜ばれ、役に立つ事業を行い続ける



〇ビジョン

我が社で働く人、全員がその人に影響力を持ち

「あなたがいたから私の人生が豊かになった」と感謝される組織

「あなたの暮らしを豊かにする」企業になります

〇ミッション:Houseではなく、Homeをつくる

➢私たちは建物や住宅を引き渡してお終いではなく、そこからがスタートと考えております

➢家は単なる箱（Ｈｏｕｓｅ）ではなく、豊かな暮らしを送る場所（Ｈｏｍｅ）であるべきだと考えております

③ 環境への配慮

〇環境に配慮した建物と空間の提供

新築住宅は、注文住宅・分譲住宅ともに「ＨＥＡＴ２０　Ｇ２グレード」を標準仕様としており、高気密・高断熱化を実現している。また、熱交換型の第一種換気システムを採用し、換気による熱損失を抑えることで、冷暖房に必要なエネルギー消費量の低減を図っている。

このほか、太陽光発電設備と蓄電池設備の設置にも取り組んでおり、住宅における再生可能エネルギーの活用を推進している。新築住宅への設置に限らず、引き渡し後の既存住宅や、他社が施工した戸建住宅への設置工事も手掛けている。設備導入に関する補助制度の活用や紙媒体・ＳＮＳ等を用いた広告・キャンペーンを実施するなかで、幅広く設置需要の掘り起こしを行っている。

〇建設現場における環境対策

不動産の開発において、都市計画法や宅地造成等規制法などの関連法令に基づき、適切な許認可の取得やリスク評価（地盤調査、雨水・排水計画等）を実施している。濁水や油分、土砂の流出防止、雨水の流出抑制、土壌汚染が確認された場合の適切な処理など、周辺の土地利用や自然環境へ悪影響を及ぼさないような措置を講じている。また、防塵シートや散水による粉塵の飛散防止、現場管理システムを活用した適切な工程管理による排気ガスの排出抑制などに取り組んでいる。このほか、内装仕上げ剤や

接着剤、塗料などの室内で使用する建材については、ホルムアルデヒドなどの揮発性有機化合物の放散量が少ないものを標準採用し、免疫加工を施したオリジナル建材（自然素材）を用いるなど、入居後の室内空気汚染リスクの低減にも努めている。

○自社で排出するCO2の削減

所定外労働を推奨しない働き方を実践しており、営業時間外における照明や空調機器等の電力使用の抑制に努めている。社有車の更新時にはハイブリッド車両への切り替えを推進しており、ガソリン等の燃料使用量の削減を図っている。自社拠点では、太陽光発電設備の設置による再生可能エネルギーの活用に取り組んでいる。今般、自社が排出するＣＯ２の削減における具体的な数値目標を設定し、目標達成に向けて取り組んでいく方針である。

CO2排出量（Scope1・2）	2026年6月期	
	総量	売上高1億円あたり
	121.65 t-CO2	2.72 t-CO2/億円

○廃棄物の削減

適切な種類や量の建築資材の調達を励行しているほか、余材・残材は選別後に別現場で再利用するなど、資源の効率的な利用を推進している。廃材については、適切な分別とリサイクル、厳正なマニフェストの運用による適正な処理に努めている。また、発注・請求システムのオンライン化などによりペーパーレス化も推進しており、紙資源の使用量削減にも取り組んでいる。

④ 人的資本への取り組み

オカムラホームは、「社員一人ひとりが心身ともに健康で、いきいきと働けること」が、企業の持続的な成長と発展の基盤であると考えている。この考えのもと、「ウェルビーイング経営」を推進し、社員がより良い毎日を送ることができる環境づくりに取り組むとして、ウェルビーイング宣言を公表している。

【Well-Being 8 Action】

1	働きやすい環境を整備	5	メンタルヘルスと健康のサポート
2	適切な評価と報酬制度	6	仕事とプライベートの両立支援
3	キャリアアップの支援	7	意見を反映する仕組みの導入
4	コミュニケーションの活性化	8	働く意義やビジョンの共有

○時間外労働時間の削減・有給休暇の取得

従業員の安全確保と健康維持・増進への支援を積極的に行い、多様な人材が生き生きと働ける社内環境づくりに取り組んでいる。

時間外労働については、労働基準法などの法令遵守のうえ、月間の残業時間を４５時間以内に収めるように社内周知を徹底している。残業時間が一定の水準に達した時点でアラートが発動する運用として

おり、本人及び管理者が適時に状況を把握できる体制を整えている。

有給休暇の取得については、一部の従業員において「年次有給休暇５日」が未取得となるなど、取得状況に課題認識を有している。年末年始の前後や夏季休業日に有給休暇取得奨励日を設定し、全ての従業員が閲覧できる年間カレンダーに掲載することや、年間で５日分を上限として取得できる時間単位の休暇制度を導入することで、年５日の年次有給休暇の確実な取得と取得率の向上に向けて取り組んでいく。

時間外労働時間	2025年6月期	2026年6月期
	25.2時間/月	25.4時間/月

有給休暇 取得日数・取得率	2025年6月期	2026年6月期
	6.6日/人	7.8日/人
	45%	52%

※有給休暇取得率＝有給休暇取得日数／有給休暇付与日数

〇労働安全

基礎や造成、外構、電気、給排水、内外装などの施工に関して、様々な企業と取引関係を構築しており、取引する企業数は２００社にも及んでいる。自社の従業員と協力会社を対象とした安全大会を定期的に開催し、専門家や有識者による講演や安全に関する情報共有・注意喚起を行うなど、リスクアセスメントに基づいた安全管理体制を構築している。

労働災害件数 （休業4日以上）	2025年6月期	2026年6月期
	0件	0件

〇採用

有能な人材の確保を目的として、新卒・中途採用に取り組んでいる。会社説明会を実施しているほか、新卒で入社した従業員の母校との関係づくりに取り組んでおり、自社のウェルビーイング経営に関する情報発信に力を入れている。こうした取り組みを通じて、経営に関する姿勢や地域・社会への貢献活動などに共感する人材の採用につなげている。

現在、２名のグローバル人材（外国人労働者）を雇用しており、海外での不動産事業に関するコンサルティングや日本国内における外国人向けサービスなどで活躍している。雇用するグローバル人材の意見を聞きながら、外国人が働きやすい職場環境の整備や採用方法などを検討し、今後もグローバル人材の雇用を進めていく方針である。

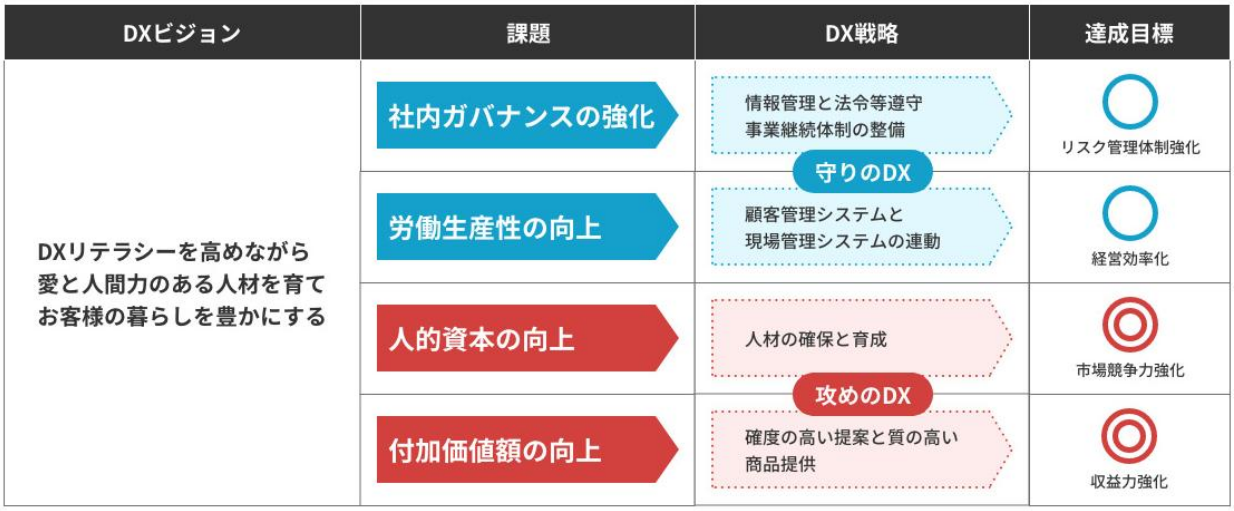
このほか、障がい者雇用への理解を深める取り組みとして、特別支援学校と連携した職場体験の受け入れを実施しており、障がい者の雇用についても進めていく方針である。

〇社内環境整備

全ての従業員が十二分に力を発揮するために、働きやすい社内環境の整備に注力している。健康保険や雇用保険、労災保険などの法定の福利厚生に加え、家賃補助や従業員の懇親会費用補助、資格取得支援制度、誕生日休暇など、独自の施策や制度を数多く設けている。また、時差出勤制度や短時間勤務制度、リモートワークの導入、会社の承認を得た上での副業など、従業員の多様な働き方を支援する体制も構築している。

⑤ ＤＸ基盤の強化

近年の建設業界では人材不足や資材高騰等で経営の効率化が求められており、クラウドやデータといったデジタルの活用による変革が必要不可欠となっている。「ＤＸリテラシーを高めながら愛と人間力のある人材を育てお客様の暮らしを豊かにする」というＤＸビジョンを掲げ、リスク管理体制の整備と経営効率化を図りながら、市場競争力と収益力の強化に向けて様々な施策を実施している。

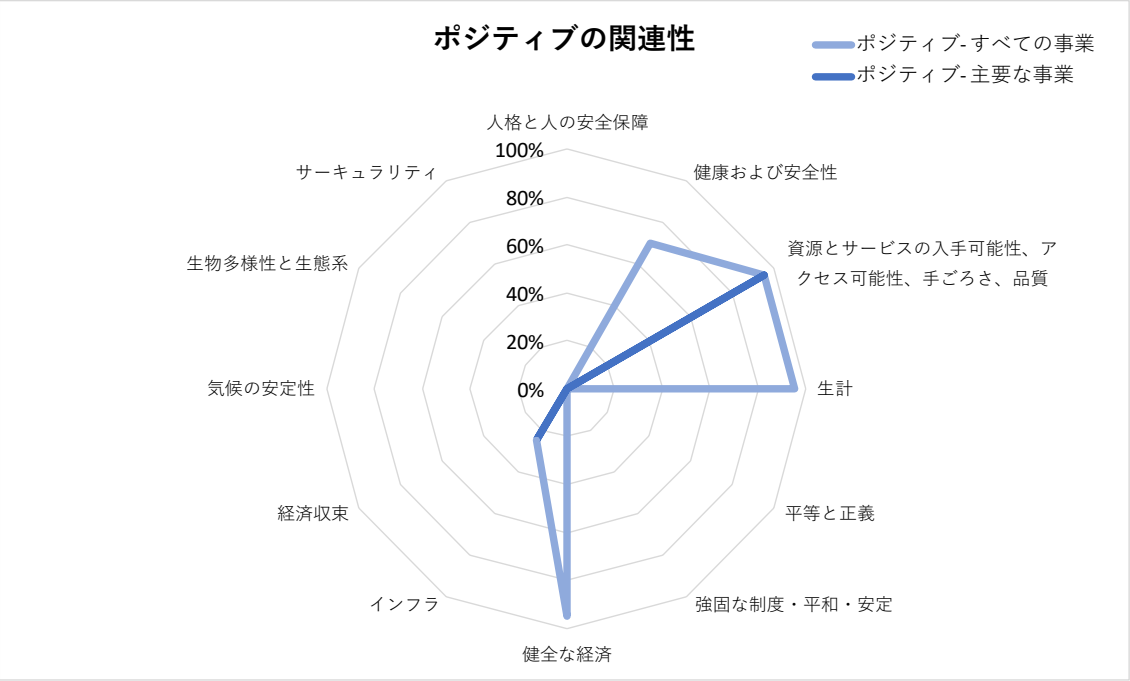


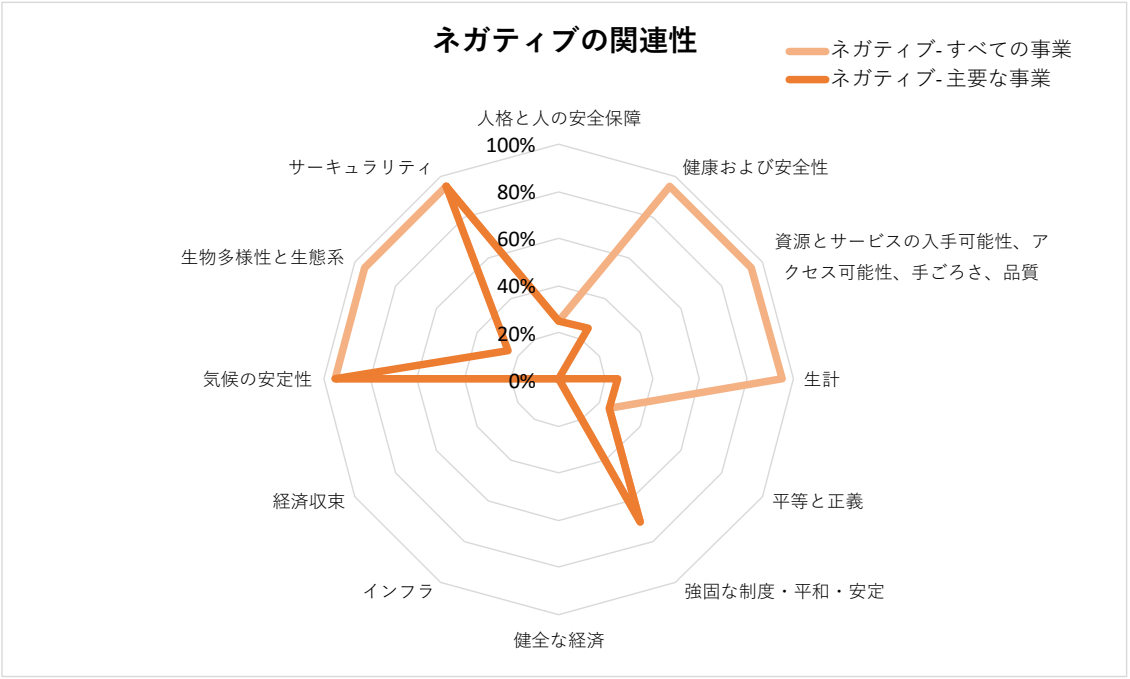
⑥ 地域社会への貢献

２０２０年に設立したＳＤＧｓ活動団体「ＭＩＲＡＩ－ＫＯＭＩＮＫＡ　ｆｏｒ　Ｓｃｈｏｏｌ」による産官学が連携したＳＤＧｓ教育や地域課題解決プロジェクトの推進をはじめ、子ども向けの大工教室やキャリア教育、地域イベントの開催、コミュニティスペースの運営など、地域社会の活性化と次世代育成に取り組んでいる。

2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。オカムラホームの主な事業については、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」、「手数料または契約ベースの不動産活動」、「建築物の建設業」として整理された。





（出所：UNEP　FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成）

ＵＮＥＰ　ＦＩが提供する国際的な分析ツールでは、オカムラホームが属する業種のインパクトとして「現代奴隷」（ネガティブ）、「自然災害」（ネガティブ）、「健康および安全性」（ポジティブ、ネガティブ）、「エネルギー」（ポジティブ、ネガティブ）、「住居」（ポジティブ、ネガティブ）、「健康と衛生」（ポジティブ）、「教育」（ポジティブ）、「移動手段」（ネガティブ）、「文化と伝統」（ネガティブ）、「雇用」（ポジティブ）、「賃金」（ポジティブ、ネガティブ）、「社会的保護」（ポジティブ、ネガティブ）、「民族・人種平等」（ネガティブ）、「その他の社会的弱者」（ネガティブ）、「法の支配」（ネガティブ）、「零細・中小企業の繁栄」（ポジティブ）、「インフラ」（ポジティブ）、「気候の安定性」（ネガティブ）、「水域」（ネガティブ）、「大気」（ネガティブ）、「土壌」（ネガティブ）、「生物種」（ネガティブ）、「生息地」（ネガティブ）、「資源強度」（ネガティブ）、「廃棄物」（ネガティブ）が確認された。

インパクトエリア	インパクトトピック	既定値		修正	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
人格と人の安全保障	紛争	0%	0%	0%	0%
	現代奴隷	0%	25%	0%	25%
	児童労働	0%	0%	0%	0%
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%
	自然災害	0%	25%	0%	25%
健康および安全性	—	70%	95%	70%	95%
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	0%	0%	0%	0%
	食料	0%	0%	0%	0%
	エネルギー	25%	25%	25%	25%
	住居	95%	70%	95%	70%
	健康と衛生	70%	0%	70%	0%
	教育	70%	0%	70%	0%
	移動手段	0%	70%	0%	70%
	情報	0%	0%	0%	0%
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%
	文化と伝統	0%	95%	0%	95%
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%
生計	雇用	95%	0%	95%	0%
	賃金	95%	95%	95%	95%
	社会的保護	70%	95%	70%	95%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%
	民族・人種平等	0%	25%	0%	25%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	25%	0%	25%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	70%	0%	70%
	市民的自由	0%	0%	0%	0%
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%
	零細・中小企業の繁栄	95%	0%	95%	0%
インフラ	—	25%	0%	25%	0%
経済収束	—	0%	0%	0%	0%
気候の安定性	—	0%	95%	0%	95%
生物多様性と生態系	水域	0%	95%	0%	95%
	大気	0%	95%	0%	95%
	土壌	0%	95%	0%	95%
	生物種	0%	95%	0%	95%
	生息地	0%	95%	0%	95%
サーキュラリティ	資源強度	0%	95%	0%	95%
	廃棄物	0%	95%	0%	95%

追加したインパクト
特定しないインパクト
KPIを設定しないインパクト

（出所：UNEP　FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成）

以下のインパクトについて、修正を行った。

〇追加したインパクト

・新築住宅及び既存住宅への太陽光発電設備の設置を推進していることから、「気候の安定性」のポジティブ・インパクトを追加した。

〇特定しないインパクト

・建設現場において労働者の意思に反して労働を強制するような事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・行政の許可や法令に則った適切な開発を行っており、自然災害の誘発をもたらすような事実はないことから、「自然災害」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・戸建住宅を中心として住居系の取り扱いが主力であり、健康増進に繋がる施設とは関与が薄いことから、「健康および安全性」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
・事業活動においてエネルギーへのアクセスを阻害するような事実はないことから、「エネルギー」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・不当に高い価格の住居の提供は行っておらず、住宅の高級化や開発に伴って住人の退去を強制するような事実はないことから、「住居」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・混雑を誘引するような物件の取得や開発に携わることがないことから、「移動手段」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・重要な文化財等を損なうような開発を行っていないことから、「文化と伝統」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・従業員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、業界水準に比して高い水準の賃金を支給している。不当な賃金格差や低収入、不規則収入等に対して十分な対応をしていることから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・法令等の定めに則った事業の運営が実施されており、違法開発や汚職事件のリスクはないことから、「法の支配」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・建物の建設・販売が中心であり、道路、通信、水道、電気などの公共インフラの整備事業は積極的に推進していないことから、「インフラ」はポジティブ・インパクトとして特定していない。

○ＫＰＩを設定しないインパクト

・戸建住宅を中心として住居系の取り扱いが主力であるが、非住居系の建物として医療施設の取り扱いもあることから、「健康と衛生」はポジティブ・インパクトとして特定している。入札案件につき、受注状況は流動的であることから、ＫＰＩは設定していない。

・地主に裨益をもたらす不動産コンサルティング事業を展開していることから、「社会的保護」はポジティブ・インパクトとして特定している。今後も同様の事業を継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

・約２００先に及ぶ協力会社を有し、施工に関する業務を委託していることから、「零細・中小企業の繁栄」はポジティブ・インパクトとして特定している。協力会社の企業数は現状程度を維持する方針であることから、ＫＰＩは設定していない。

・各種法令等に沿って水質汚染に配慮した開発に努めていることから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定している。十分な取り組みがなされており、今後も継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

・建設現場では粉塵や排気ガスなどの抑制に努めているほか、環境負荷やシックハウス症候群などに考慮して建築資材や住宅設備を選定するなど、空気の質の低下に配慮した取り組みを行っていることから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定している。十分な取り組みがなされており、今後も継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

・行政の許可や法令に則った適切な開発を行っており、土壌汚染物質の排出、森林伐採、生態系などに悪影響を与える可能性も低いことから、「土壌」、「生物種」、「生息地」はネガティブ・インパクトとして特定している。十分な取り組みがなされており、今後も継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

・適切な種類や量の資材の調達を行っているほか、水や電力などを余計に使用しない体制を構築していることから、「資源強度」はネガティブ・インパクトとして特定している。十分な取り組みがなされており、今後も継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

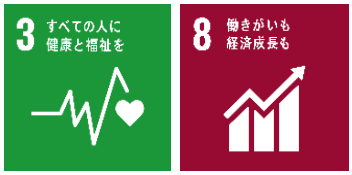
・建設廃材の分別とリサイクル、厳正なマニフェストの運用による廃棄物の適正な処理、ペーパーレス化の推進などに取り組んでいることから、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定している。十分な取り組みがなされており、今後も継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

3. インパクトの増大・緩和に向けた取り組みとＫＰＩの設定

今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、オカムラホームは以下の取り組み方針を定め、それぞれにＫＰＩを設定した。

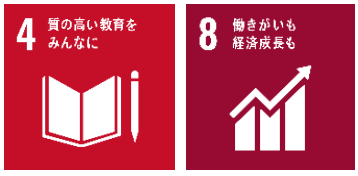
インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	健康および安全性	—	ネガティブ・インパクト	安全衛生環境の整備	2026年度までに年5日の年次有給休暇の確実な取得を実現し、2029年度までに一人当たりの有給休暇取得日数を9日以上とする
社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	エネルギー	ポジティブ・インパクト	再生可能エネルギーの普及	太陽光発電設備について、2029年度まで毎期120kW以上販売する
自然環境	気候の安定性	—			
社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居	ポジティブ・インパクト	環境に配慮した建物と空間の提供	「HEAT20　G2グレード」を満たす戸建住宅の供給について、2029年度までに年間供給棟数40棟以上を達成する
自然環境	気候の安定性	—			
社会	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	教育	ポジティブ・インパクト	資格取得奨励の取組	2029年度までに、業務に有用となる資格の取得者数を延べ50名以上とする
	生計	社会的保護	ネガティブ・インパクト		
社会	生計	雇用	ポジティブ・インパクト	人材採用の取組	2029年度までに、グローバル人材（外国人）を5名以上雇用する
	平等と正義	民族・人種平等	ネガティブ・インパクト		
社会	生計	雇用	ポジティブ・インパクト	人材採用の取組	2026年度以降、2030年度までに障がい者を1名以上雇用する
	平等と正義	その他の社会的弱者	ネガティブ・インパクト		
社会	生計	賃金	ポジティブ・インパクト	持続的な賃金の引き上げ	2029年度まで、毎期の賃金上昇率を3%以上とする
自然環境	気候の安定性	—	ネガティブ・インパクト	CO2排出量の削減	CO2排出量について、2029年度までに2025年度比10.8%削減する ※売上高1億円あたりの排出量

※年度：7月から翌年6月までのオカムラホームの会計年度（2025年度の場合、2025年7月から2026年6月までを指す）
※設定したKPIのうち、目標年度までに達成したものは再度目標を設定する

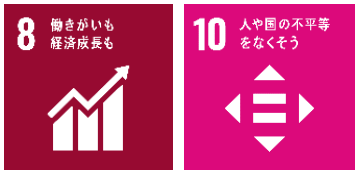
インパクトエリア	健康および安全性
インパクトトピック	―
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	安全衛生環境の整備
KPI	2026年度までに年5日の年次有給休暇の確実な取得を実現し、2029年度までに一人当たりの有給休暇取得日数を9日以上とする
対応するSDGs	

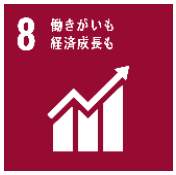
インパクトエリア	(1)資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 (2)気候の安定性
インパクトトピック	(1)エネルギー (2)―
インパクト区分	(1)・(2)ポジティブ・インパクト
取り組み内容	再生可能エネルギーの普及
KPI	太陽光発電設備について、2029年度まで毎期120kW以上販売する ※過年度実績…2023年度:103kW、2024年度:112kW、2025年度:108kW
対応するSDGs	

インパクトエリア	(1)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 (2)気候の安定性
インパクトトピック	(1)住居 (2)—
インパクト区分	(1)・(2)ポジティブ・インパクト
取り組み内容	環境に配慮した建物と空間の提供
KPI	「HEAT20　G2グレード」を満たす戸建住宅の供給について、2029年度までに年間供給棟数40棟以上を達成する
対応するSDGs	

インパクトエリア	(1)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 (2)生計
インパクトトピック	(1)教育 (2)社会的保護
インパクト区分	(1)ポジティブ・インパクト (2)ネガティブ・インパクト
取り組み内容	資格取得奨励の取組
KPI	2029年度までに、業務に有用となる資格の取得者数を延べ50名以上とする ※対象とする資格(カッコ内は2025年度における有資格者数) …宅地建物取引士(25名)、一級建築士(3名)、二級建築士(13名)
対応するSDGs	

インパクトエリア	(1)生計 (2)平等と正義
インパクトトピック	(1)雇用 (2)民族・人種平等
インパクト区分	(1)ポジティブ・インパクト (2)ネガティブ・インパクト
取り組み内容	人材採用の取組
KPI	2029年度までに、グローバル人材(外国人)を5名以上雇用する
対応するSDGs	

インパクトエリア	(1)生計 (2)平等と正義
インパクトトピック	(1)雇用 (2)その他の社会的弱者
インパクト区分	(1)ポジティブ・インパクト (2)ネガティブ・インパクト
取り組み内容	人材採用の取組
KPI	2026年度以降、2030年度までに障がい者を1名以上雇用する
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	賃金
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	持続的な賃金の引き上げ
KPI	2029年度まで、毎期の賃金上昇率を3%以上とする ※会社の業績や物価動向、社会全体の賃金水準等を踏まえ、適宜、給与水準の見直しを行っていく。インフレ率が3%を超える場合についても、その状況を踏まえ、見直しを検討する。
対応するSDGs	

インパクトエリア	気候の安定性
インパクトトピック	―
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	CO2排出量の削減
KPI	CO2排出量について、2029年度までに2025年度比10.8%削減する ※売上高1億円あたりの排出量
対応するSDGs	

本ＰＩＦによるオカムラホームの取り組みは、ＳＤＧｓの１７のゴールと１６９のターゲットに以下のように関連している。

KPI	インパクトエリア	対応するSDGsとゴール	
2026年度までに年5日の年次有給休暇の確実な取得を実現し、2029年度までに一人当たりの有給休暇取得日数を9日以上とする	健康および安全性		**3.4** 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。 **8.8** 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
太陽光発電設備について、2029年度まで毎期120kW以上販売する	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／気候の安定性		**7.2** 2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。 **13.1** 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。 **13.3** 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。
「HEAT20　G2グレード」を満たす戸建住宅の供給について、2029年度までに年間供給棟数40棟以上を達成する	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／気候の安定性		**7.3** 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 **9.4** 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。 **13.1** 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。 **13.3** 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。
2029年度までに、業務に有用となる資格の取得者数を延べ50名以上とする	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／生計		**4.4** 2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。 **8.8** 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
2029年度までに、グローバル人材（外国人）を5名以上雇用する	生計／平等と正義		**8.5** 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。 **10.2** 2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。
2026年度以降、2030年度までに障がい者を1名以上雇用する	生計／平等と正義		**8.5** 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。 **10.2** 2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。
2029年度まで、毎期の賃金上昇率を3%以上とする	生計		**8.8** 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
CO2排出量について、2029年度までに2025年度比10.8%削減する ※売上高1億円あたりの排出量	気候の安定性		**7.3** 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 **13.1** 全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。 **13.3** 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。

4. 地域課題との関連性

２０２５年度からスタートした千葉県の総合計画「千葉県総合計画 ～千葉の未来をともに創る～」において「千葉県が目指す姿」として挙げられた基本目標の中には、「経済の活性化と更なる飛躍」「多様性が尊重され、誰もが活躍できる社会の実現」「脱炭素化と循環経済の推進」などがある。オカムラホームによるＰＩＦの取り組みは、これらの課題解決に貢献する。

基本目標Ⅰ　危機管理体制の構築と安全の確保
　１　危機管理体制の構築と「防災県・千葉」の確立
　２　くらしの安全・安心の確保

基本目標Ⅱ　千葉経済圏の確立と社会資本の整備
　１　経済の活性化と更なる飛躍
　２　稼げる農林水産業の推進
　３　社会資本の充実とまちづくり

基本目標Ⅲ　超高齢化時代に対応した医療・福祉の充実
　１　医療提供体制の充実と健康寿命の延伸
　２　高齢者福祉と障害者福祉の充実

基本目標Ⅳ　こども・若者の可能性を広げる千葉の確立
　１　こども・若者施策の充実
　２　教育施策の充実

基本目標Ⅴ　誰もがその人らしく生きる・分かり合える共生社会の実現
　１　多様性が尊重され、誰もが活躍できる社会の実現
　２　連携・協働による社会づくり

基本目標Ⅵ　独自の自然・文化を生かした魅力ある千葉の創造
　１　脱炭素化と循環経済の推進
　２　環境の保全と豊かな自然との共生
　３　千葉の魅力の向上と活用
　４　千葉の特徴・歴史を生かした文化・スポーツ振興

（出所:「千葉県総合計画」をもとにちばぎん総合研究所が作成）

5. 管理体制

(1) オカムラホームにおけるサステナビリティ管理体制

本ＰＩＦに取り組むにあたり、当社の代表取締役である金子保夫氏を統括責任者として、取り組むべき社会課題を明確にし、事業内容やインパクトレーダーとの関連性について分析・検討したうえでＫＰＩを設定した。

ＰＩＦの実行後も、以下の通りの管理体制にて、ＫＰＩの達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

統括責任者	代表取締役	金子　保夫
プロジェクトリーダー	経営企画事業部	中西　祐二
	経営企画事業部	白鳥　真希
ＫＰＩ推進リーダー	設定したＫＰＩごとにリーダーを選任	

(2) 千葉銀行によるモニタリング

本ＰＩＦで設定したＫＰＩの進捗状況については、オカムラホームと千葉銀行、ちばぎん総合研究所の担当者が年に１回以上、定期的な場を設けて情報共有する。

本評価書に関する説明

1. 本評価書は、ちばぎん総合研究所が、千葉銀行から委託を受けて実施したもので、ちばぎん総合研究所が千葉銀行に対して提出するものです。

2. ちばぎん総合研究所は、依頼者である千葉銀行及び千葉銀行がPIFを実行するうえで、オカムラホームから提供された情報やオカムラホームへのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通しなどを保証するものではありません。

3. ちばぎん総合研究所が本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものではあるものの、その正確性などについて独自に検証しているわけではありません。ちばぎん総合研究所はこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。

4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置された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」に整合させて行っております。

ちばぎん総合研究所 会社概要

社名　株式会社ちばぎん総合研究所
代表者　取締役社長 前田 栄治
所在地　〒261-0023
千葉県千葉市美浜区中瀬1丁目10番地2
設立　1990 年 2 月 28 日
資本金　150 百万円
株主　株式会社千葉銀行
TEL　043-351-7430
FAX　043-351-7440

第三者意見書

2026 年 10 月 30 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 株式会社オカムラホームに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス
貸付人：株式会社千葉銀行
評価者：株式会社ちばぎん総合研究所
第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：
本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的である。

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社千葉銀行（「千葉銀行」）が株式会社オカムラホーム（「オカムラホーム」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、株式会社ちばぎん総合研究所（「ちばぎん総合研究所」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的であることを確認した。

PIF とは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。千葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、ちばぎん総合研究所と共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、千葉銀行及びちばぎん総合研究所にそれを提示している。なお、千葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、①中小企業基本法及び信用保証協会法に定める「中小企業者」に該当しない企業である。②全てのインパクトエリア/トピックの分析に耐えうる情報開示や体制がある（公募債の発行があること等が目安）。の 2 つの項目のうち 1 つでも該当しない場合は中小企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパク

トエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。

② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。[1]

③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

ポジティブ・インパクト金融原則 1　定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

千葉銀行及びちばぎん総合研究所は、本ファイナンスを通じ、オカムラホームの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、オカムラホームがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

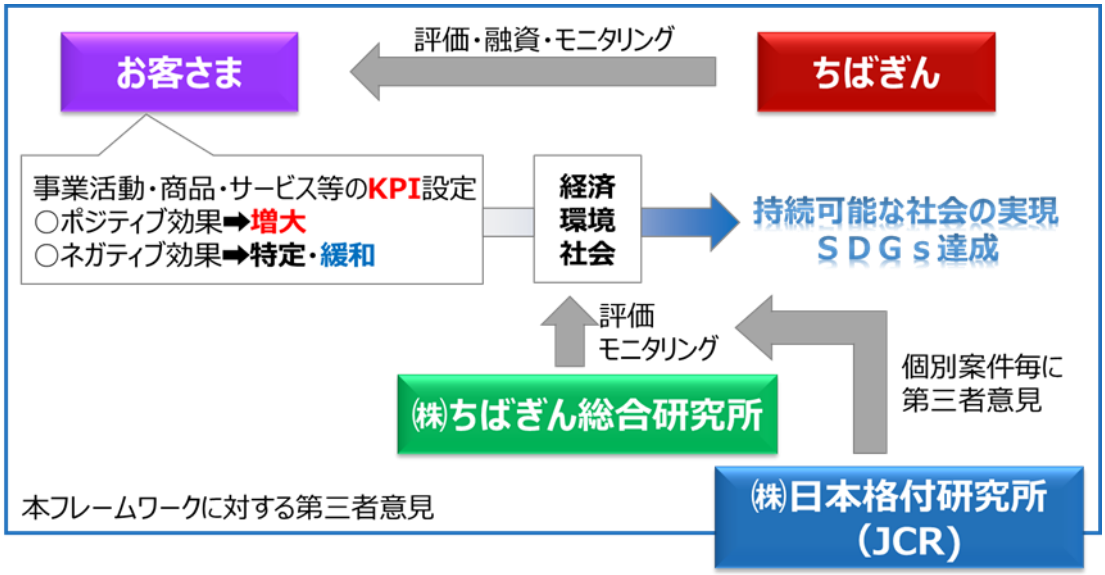
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、千葉銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

(1) 千葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

[1] 令和 3 年経済センサス-活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。



(出所：千葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、千葉銀行では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、千葉銀行からの委託を受けて、ちばぎん総合研究所が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

ポジティブ・インパクト金融原則 3　透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト

・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス

・借入人による資金調達後のインパクトレポーティング

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全てちばぎん総合研究所が作成した評価書を通して千葉銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

ポジティブ・インパクト金融原則 4　評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、ちばぎん総合研究所が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人であるオカムラホームから貸付人である千葉銀行及び評価者であるちばぎん総合研究所に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの
要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの
要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの
要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

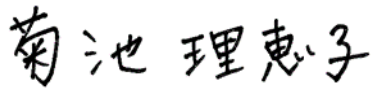
また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

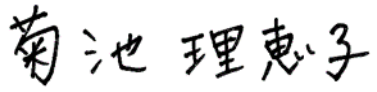
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（第三者意見責任者）
株式会社日本格付研究所
サステナブル・ファイナンス評価部長



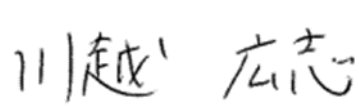
菊池　理恵子

担当主任アナリスト



菊池　理恵子

担当アナリスト



川越　広志

JCR Sustainable PIF for SMEs

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置された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」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ
「ポジティブ・インパクト金融原則」
「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」
環境省　ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース
「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等をすることは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

・国連環境計画　金融イニシアティブ　ポジティブインパクト作業部会メンバー
・環境省　グリーンボンド外部レビュー者登録
・ICMA (国際資本市場協会に外部評価者としてオブザーバー登録)　ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■その他、信用格付業者としての登録状況等

・信用格付業者　金融庁長官（格付）第 1 号
・EU Certified Credit Rating Agency
・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（http://www.jcr.co.jp/en/）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部　　TEL：03-3544-7013　FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者　金融庁長官（格付）第 1 号
〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8　時事通信ビル