大和住宅株式会社
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

２０２６年９月２５日

株式会社　ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行が大和住宅株式会社（以下、「大和住宅」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「ＰＩＦ」）を実施するにあたって、大和住宅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」に整合させた上で、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9月25日～2031年9月20日
（モニタリング期間）	5年
金額	2億円
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

１９９７年設立の大和住宅は、地域密着型の総合不動産企業である。本社を構える千葉県市川市を中心に、分譲住宅・注文住宅事業をはじめ、リフォーム、不動産仲介・賃貸管理など、住まいに関する幅広いサービスを展開している。

（出所：大和住宅 HP）

同社の主力ブランドである自由設計の分譲・注文住宅「レジェンドコート」シリーズは、一棟一棟を建築家が手がける高いデザイン性を特徴としている。また、全棟で耐震等級３相当の強固な構造や高気密・高断熱仕様を採用するなど、安全性と快適性を兼ね備えた住まいを提供しており、多くのユーザーから支持を集めている。

【企業概要】

企業名	大和住宅株式会社
本社	千葉県市川市鬼越１－２－１
資本金	5，000万円
設立	1997年2月
決算日	1月31日
事業内容	・土地分譲・造成 ・戸建建築・リフォーム ・不動産仲介（売買・賃貸）、管理 ・不動産賃貸
従業員数	14名 （アルバイト・パート含む、2026年4月時点）
グループ企業	ダイワホーム株式会社（市川市、分譲・建設・売買・仲介・管理）

【沿革】

年 月		概要
1997年	2月	市川市南八幡5丁目にて創業（資本金1，000万円）
1999年	12月	社名を「大和住宅株式会社」に変更 市川市鬼越１－６－13に移転
2000年	11月	JR西船橋駅南口に大和住宅西船橋支店をオープン
2003年	1月	大和住宅において建築部を開設し、建築事業を開始
	4月	「ダイワホーム株式会社」を設立（資本金1，000万円）
	12月	大和住宅株式会社の資本金を5，000万円に増資
2005年	1月	JR市川駅南口にダイワホーム市川支店をオープン
2006年	7月	現所在地（市川市鬼越１－２－１）に本社ビル完成
		本社ビル完成に伴い、本店に販売部門（西船橋支店、市川支店）を集約
2007年	2月	売買成約数1，200組達成
2017年	2月	売買成約数2，200組達成

(2) 事業内容

①宅地開発

市川市、船橋市、松戸市などの総武線・京成線沿線エリアにおいて、地域密着型企業として長年培ってきた豊富な土地仕入力を活かし、大規模な自社開発分譲地の造成・開発を展開している。単に広い土地を機械的に区画割りして販売するのではなく、開発地周辺の既存の景観やコミュニティとの調和を重視し、街並み全体のバランスに配慮した宅地開発を行っている。私道の幅員や区画配置、採光・通風にも配慮し、高環境で暮らしやすい美しい街並みを創出する。さらに、安心の基盤づくりのため、全区画で万全な地盤調査を実施し、徹底した土木造成工事を行うことで、安全で安心して暮らせる宅地として整備している。未利用地や遊休地を優良な住環境へと変貌させることで、地域の資産価値を向上させ、持続可能で活気ある街づくりに大きく貢献している。





（出所：大和住宅 HP）

②新築戸建

自社一貫体制による設計・施工の強みを最大限に活かし、高いデザイン性と先進の安全性を高次元で融合させた、分譲・注文住宅ブランド「レジェンドコート」シリーズを展開している。同シリーズでは、１級建築士事務所としての優れた設計力をベースに、家族のライフスタイルに寄り添う自由設計のプランニング、家事動線や収納効率を徹底的に追求した「生活者視点のやさしい家づくり」を徹底している。また、構造面でも、最高ランクである耐震等級３相当の強固な構造体を標準仕様とし、優れた断熱性・気密性も兼ね備えることで、災害に強く永く快適に住み続けられる長寿命な住まいを提供している。

追加のオプション仕様として、独自の金属防水施工によって実現した屋上庭園「そら庭®」は高い人気を誇り、開放的なプライベート空間でバーベキューやドッグラン、家庭菜園など、我が家だけの特別な青空を満喫できる暮らしを提案している。この「そら庭®」は防災拠点としても機能し、強固な排水設計が豪雨時の雨漏りリスクを低減するほか、万が一の水害・冠水時には安全な垂直避難先となる。大和住宅は、「そら庭®」のさらなる推進に向け、今後も利便性や防災性の訴求強化を図っていくとしている。




（出所：大和住宅 HP）



（出所：大和住宅 HP）

③リフォーム

住まいの引き渡し後に行うアフターメンテナンスにとどまらず、家族の成長やライフステージの移り変わりに応じたリフォーム・リノベーション提案を行っている。最新の水回り設備への交換、クロスや床の張り替えといった部分的な改修から、ライフスタイルに合わせ間取りを刷新する大規模なフルリノベーションまで幅広く対応している。地域密着型企業だからこそ実現できるフットワークの軽さで、住まいの小さな困りごとにも迅速に駆けつけ、大切なマイホームの耐久性や資産価値の維持・向上をサポートする。



（出所：大和住宅 HP）

④不動産仲介・賃貸管理

長年培った不動産ネットワークを駆使し、不動産の売買仲介から賃貸物件の紹介、賃貸管理までをワンストップで対応している。豊富な取引実績に基づき、土地・戸建・マンションの売却や購入を希望するユーザーへ的確なコンサルティングを行うとともに、不動産オーナーに対しては、管理会社として入居者募集から家賃回収、トラブル対応までを一括して代行する。オーナーの経営リスクを軽減し、将来的な資産活用や相続対策まで見据えた長期的なパートナーとして信頼を集めている。

(3) サステナビリティ

①経営理念・ビジョン

大和住宅は「大好きな人と和やかな時間（とき）を…。」を企業理念に掲げている。同理念のもと、快適性や安全性を追求した家づくりを徹底し、地域密着型企業として“ふる里”のような居心地の良い住まいを提供し続けている。

これらの理念や想いを視覚的に表現しているのが企業ロゴマークである。和文字を使用したデザインには、安心感や誠実さを表現するとともに、地域に根差し、地元とともに歩み続ける企業としての姿勢が込められている。



（出所：大和住宅 HP）

DAIWA 家 大和住宅株式会社

（出所：大和住宅 HP）

②環境への貢献

〇環境に配慮した住宅の普及

持続可能なライフスタイルの実現に向け、環境に配慮した住まいづくりを推進し、ユーザーにとってより良い住宅の提供に努めている。大和住宅が手掛ける住宅では、高性能な断熱材や樹脂複合サッシを標準採用しているほか、Ｌｏｗ－Ｅ複層ガラスを部位や用途に応じて遮熱タイプと断熱タイプで使い分けるなど、高い断熱性・省エネ性を実現している。

〇ＣＯ２排出量の削減

事業活動による環境負荷の軽減に向けて、２０２３年度に「２０２７年度までにＣＯ２排出量（売上高１億円あたり）を２０２２年度比で１３．５％削減する」という目標を策定した。ハイブリッド車両への入れ替えや照明のＬＥＤ化、残業時間の削減による使用エネルギーの低減などに努めた結果、２０２５年度は２０２２年度比で４６．７％削減した。ＣＯ２排出量の大幅減を達成した中、さらなる削減を図るため、本ＰＩＦにおいて、「２０２９年度までに２０２５年度比で１０．８％削減する」目標を掲げた。現状の取り組みの強化に加えて、空調温度の適正管理やペーパーレス化の加速、さらにはエネルギー効率の抜本的な改善を進める。

③地域社会・経済への貢献

〇毎朝の店周清掃活動

現本店ビルの完成以来、本店周辺の清掃活動を毎朝実施している。地域環境の美化に努めるだけでなく、清掃活動を通じて住民との交流を図り、地域に開かれた親しみやすく信頼される企業を目指している。

〇スポーツチームとのスポンサー契約

２０２１年から、プロバスケットボールチーム「千葉ジェッツ船橋」のオフィシャルパートナーとしてスポンサー契約を結んでいる。本取り組みを通じて、地域の活性化やスポーツ振興に貢献している。

〇地域・行事への協賛支援

市川市鬼越の神明社で３年に一度開催される大祭において本店前の駐車場を来場者向けに開放しているほか、鬼越商店街への寄付金交付を定期的に実施するなど、創業以降、地域・行事への協賛支援を続けている。

〇地域の子育て支援

地域の子育て支援に取り組んでおり、本店ビル内に子どもが遊べるキッズスペースに加え、授乳やおむつ替えなどが行える休憩室を設置している。これらの取り組みが評価され、市川市から子どもや子育て家庭にやさしい取り組みを進める企業として「いちかわ子育て応援企業」の認定を受けている。

④労働環境・人材育成

〇働きやすい職場環境づくり

社員を重要な経営資源と位置付け、その心身の健康維持・増進に努めるとともに、従業員やその家族が安心して豊かな生活を送ることができる職場環境づくりを推進している。

働き方の面では、労働基準法をはじめとする各種法令を遵守しながら、時間外労働の削減や有給休暇の取得促進に努めている。残業時間の削減に向けては、生産性向上を意識した人員配置や業務効率化を進めるとともに、長時間労働抑制に関する意識浸透を図っている。その結果、２０２５年度の時間外労働時間は１人あたり０時間／月（厚生労働省「毎月勤労統計調査」より、業界平均：１２．６時間）を実現している。

有給休暇の取得推進に向けては、全従業員に対して年５日の確実な取得を義務付け、管轄部署が取得状況を継続的に確認している。こうした取り組みにより、２０２５年度の１人あたりの平均取得日数は２０日（厚生労働省「就労条件総合調査」より、業界平均：１１．１日）、取得率は１００％（同：６０．７％）を達成している。

福利厚生面では、通勤手当や慶弔見舞金の支給に加えて、資格取得支援も行っており、従業員のモチベーション向上を図っている。

従業員の安全確保に向けた取り組みも推進しており、危険作業の把握・改善、現場の整理整頓、休憩時間の確実な確保などを徹底している。これまで休業４日以上の労働災害発生件数は発生しておらず、引き続き安全な職場環境の維持に努めていく。

○人材育成

従業員のスキルアップに向けて、業務遂行に有用な資格の取得を支援している。資格取得支援制度では、教材費、受講料、受験料など取得に必要な費用を会社が全額負担しているほか、資格取得時に報奨金を支給している。こうした取り組みを通じて、従業員の専門性向上を促進し、各分野で活躍できる人材の育成につなげている。

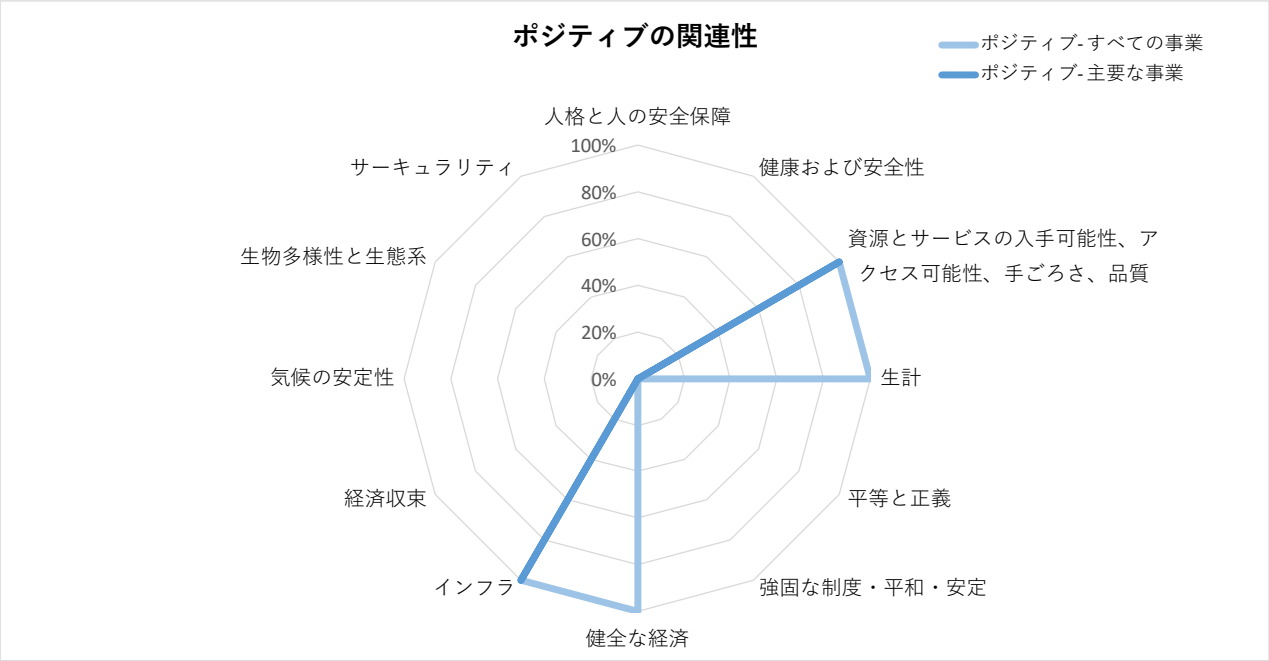
有資格者数　（人）

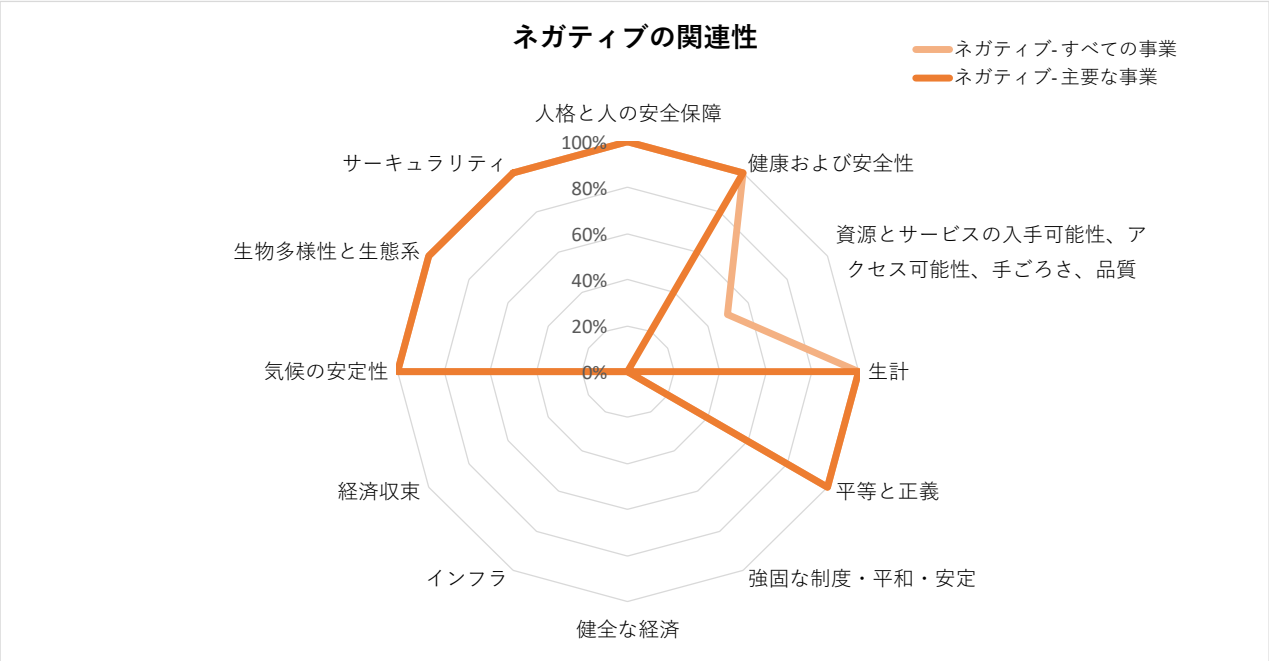
資格名	保有者数
宅地建物取引士	3
一級建築士	1
賃貸不動産経営管理士	1

※2026年4月現在

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。大和住宅の主な事業については、「建物の建設」「サイトの準備」として整理された。





ＵＮＥＰ　ＦＩが提供する国際的な分析ツールでは、大和住宅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」（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）、「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」（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）、「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%	100%	0%	100%
	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%	100%	0%	100%
健康および安全性	—	0%	100%	0%	100%
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	50%	50%	50%	50%
	住居	100%	0%	100%	0%
	健康と衛生	0%	0%	0%	0%
	教育	0%	0%	0%	0%
	移動手段	0%	0%	0%	0%
	情報	0%	0%	0%	0%
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%
	文化と伝統	0%	50%	0%	50%
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%
生計	雇用	100%	0%	100%	0%
	賃金	100%	100%	100%	100%
	社会的保護	0%	100%	0%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%
	民族・人種平等	0%	100%	0%	100%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	100%	0%	100%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	0%	0%	0%
	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	100%	0%	100%	0%
インフラ	—	100%		100%	0%
経済収束	—	0%	0%	0%	0%
気候の安定性	—	0%	100%	0%	100%
生物多様性と生態系	水域	0%	100%	0%	100%
	大気	0%	100%	0%	100%
	土壌	0%	100%	0%	100%
	生物種	0%	100%	0%	100%
	生息地	0%	100%	0%	100%
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	0%	100%
	廃棄物	0%	100%	0%	100%

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
・台風や水害によるリスクの抑制に貢献するそら庭®仕様の住宅供給を推進していることから、「自然災害」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り開発を行っており、自然災害を引き起こすような事業は行っていないことから「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。
・太陽光発電施設などエネルギー創出に関わる建築物を建設していないほか、エネルギーへのアクセスを阻害する要因に対する取り組みを行っていないことから、「エネルギー」はポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトとして特定していない。
・歴史的建造物など文化遺産の破壊につながる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。
・社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、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。
・外国人雇用数は０名であるものの、民族や人種を理由とした採用・待遇における差別や不当な扱いは一切行わない方針であることから、「民族・人種平等」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・当社は企業規模により障がい者の法定雇用率の適用対象外であり、現在の障がい者雇用数は０名である。また、障がいの有無による採用・待遇の格差や不当な扱いは一切行わない方針であることから、「その他の社会的弱者」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・施工の外注を通じた中小企業の成長に貢献する側面はあるものの、直接的に大きな影響を与えていないことから、「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ない。
・高速道路や下水処理場などのインフラ施設に関連した施工は行っていないことから、「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。
・土壌汚染を引き起こす開発行為は行っておらず、生物種や生態系の保全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ない。

〇ＫＰＩを設定しないインパクト
・毎年一定数の新卒・中途社員の採用を行っていることから、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定している。毎年の社内体制に応じた流動的な採用を行う方針であることから、ＫＰＩは設定していない。
・当社では、今後の賃上げは物価上昇を鑑み、柔軟に対応していく方針であることから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、ＫＰＩは設定していない。
・法定福利厚生が全従業員に提供されているほか、通勤手当や慶弔見舞金、資格取得費用などを支給す

るなど、福利厚生制度の充実も図っていることから、「社会的保護」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、ＫＰＩは設定していない。

・開発や建設時に発生する汚水処理について適切な処理を行い、環境負荷の低減を図っていることから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定している。今後もこの取り組みを継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

・建設現場における粉塵や排気ガスの抑制のほか、環境負荷やシックハウス症候群などに考慮した建築資材・住宅設備の選定など、空気の質の低下につながるような事象の発生に対する取り組みに努めていることから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定している。今後もこれらの取り組みを継続していくことから、ＫＰＩは設定していない。

・建築現場では、廃棄物を極力排出しないように、必要となる資材の種類や量を十分把握して仕入れているため、廃棄資材はほとんど発生していない。また、それでも排出される廃棄物は外部リサイクル事業者に委託するなど適正に処理している。オフィスでは、業務で発生する紙ごみを再生利用業者へ引き渡しているほか、裏紙の利用による紙資源の使用量削減に努めている。以上から、「資源強度」「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、ＫＰＩは設定していない。

3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとＫＰＩの設定

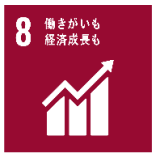
今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、大和住宅は以下の取り組み方針を定め、それぞれにＫＰＩを設定した。

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	人格と人の安全保障	自然災害	ネガティブ・インパクト	そら庭®仕様の住宅供給強化	そら庭®仕様の住宅供給割合を毎年度50%以上とする （2025年度実績：40.0%）
	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		
社会	健康および安全性	―	ネガティブ・インパクト	労災発生の抑制	4日以上の休業を伴う重大な労災の発生件数0件を継続する （2025年度までの実績：0件）
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排出について、2029年度までに2025年度比10.8%削減する （2025年度実績：2022年度比46.7%削減）

※¹ 年度：2月1日から1月31日までの大和住宅の会計年度（2025年度の場合、2025年2月1日から2026年1月31日までを指す）

※² 目標年度に達したもの、または目標を早期に達成したものは、再度目標を設定する

インパクトエリア	人格と人の安全保障/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
インパクトトピック	自然災害/住居
インパクト区分	ポジティブ・インパクト/ネガティブ・インパクト
取り組み内容	そら庭®仕様の住宅供給強化
KPI	そら庭®仕様の住宅供給割合を毎年度50%以上とする （2025年度実績：40.0%）
対応するSDGs	 

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	労災発生の抑制
KPI	4日以上の休業を伴う重大な労災の発生件数0件を継続する （2025年度までの実績：0件）
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排出について、2029年度までに2025年度比10.8%削減する （2025年度実績：2022年度比46.7%削減）
対応するSDGs	 

本ＰＩＦによる大和住宅の取り組みは、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	
そら庭®仕様の住宅供給割合を毎年度50%以上とする （2025年度実績：40.0%）	人格と人の安全保障/ 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		11.1　2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 13.1　すべての国々において、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。
4日以上の休業を伴う重大な労災の発生件数0件を継続する （2025年度までの実績：0件）	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、すべ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排出について、2029年度までに2025年度比10.8%削減する （2025年度実績：2022年度比46.7%削減）	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　すべての国々において、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、「くらしの安全・安心の確保」「経済の活性化と更なる飛躍」「脱炭素化と循環経済の推進」などがある。大和住宅による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) 大和住宅におけるサステナビリティ管理体制

本ＰＩＦを取り組むにあたり、当社の代表取締役社長である関根栄二氏を統括責任者、開発企画部部長の宮島淳次氏および経理部課長の石井康之氏をリーダーとするプロジェクトチームを組成した。プロジェクトチームは、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。

本ＰＩＦ実行後もプロジェクトチームが中心となって、ＫＰＩの達成に向けた各種取り組みを進めていく。

(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、大和住宅と千葉銀行、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、大和住宅から提供された情報や大和住宅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 9 月 25 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 大和住宅株式会社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」）が大和住宅株式会社（「大和住宅」）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、大和住宅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、大和住宅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。

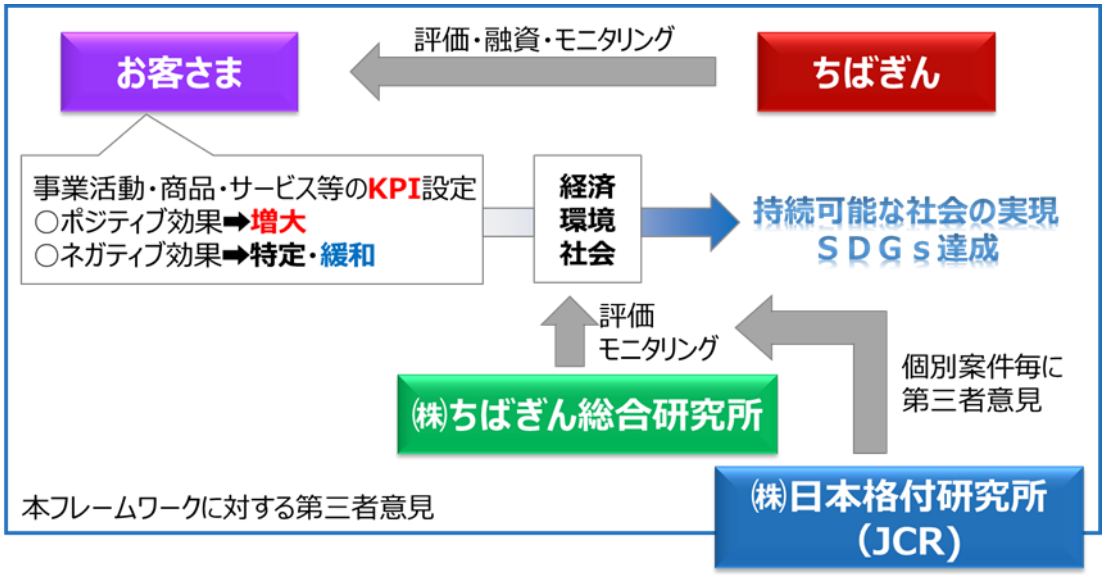
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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大和住宅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

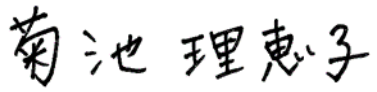
また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

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。

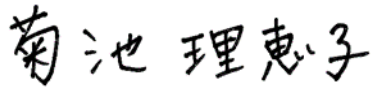
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（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



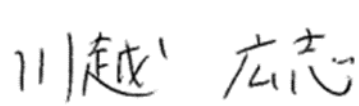
菊池　理恵子

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