株式会社三徳不動産
株式会社SEA－LIFE　AGRI
ポジティブインパクト評価書

２０２６年９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三徳不動産（以下、「三徳不動産」）及び株式会社ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ（以下、「ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ」）に対してポジティブインパクト評価（以下、「ＰＩ評価」）を実施するにあたって、三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ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。

ＰＩ評価の有効期限は、「ＰＩ評価書の納品後３年間」または「ＰＩ評価書納品後に取り組んだ個別ポジティブインパクトファイナンス（ＰＩＦ）の融資期限」のいずれか遅い方までとする。

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。

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要

三徳不動産は、東京都江戸川区一之江を主要な営業エリアとして不動産事業を展開する三徳グループの中核企業であり、サブリース事業を中心に、不動産コンサルティング事業や不動産賃貸事業、宿泊事業を手掛けている。ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩは、農園事業を目的として２０２５年１１月に設立した法人であり、２０２６年の秋に千葉県長生郡一宮町にてイチゴの観光農園を開業する予定である。三徳グループは、前述の２社に加え、グループの持株会社である三徳ＨＤ株式会社（以下、「三徳ＨＤ」）と不動産管理事業を手掛けるハーベストホーム三徳株式会社（以下、「ハーベストホーム三徳」）で構成されている。

会社概要

企業名	株式会社 三徳不動産
本店所在地	東京都江戸川区一之江8-14-1
創業	2010年8月
資本金	10,000千円 （2026年7月時点）
従業員数	0名 （グループ会社のハーベストホーム三徳へ業務委託）
事業内容	サブリース事業 不動産コンサルティング事業 不動産賃貸事業 宿泊事業

企業名	株式会社 SEA－LIFE　AGRI
本店所在地	千葉県長生郡一宮町東浪見7309-4
創業	2025年11月
資本金	1,000千円 （2026年7月時点）
従業員数	0名 （役員のみ）
事業内容	農園事業

三徳グループ概要

企業名	三徳HD 株式会社	株式会社 三徳不動産	株式会社 SEA－LIFE　AGRI	ハーベストホーム三徳　株式会社
従業員数	0名 （役員のみ）	0名 （役員のみ）	0名 （役員のみ）	19名 （2026年7月時点）
所在地	東京都江戸川区一之江 7-81-9	東京都江戸川区一之江 8-14-1	千葉県長生郡一宮町東浪見 7309-4	東京都江戸川区一之江 7-81-9
事業内容	純粋持株会社	※三徳HD100%子会社 サブリース事業 不動産コンサルティング事業 不動産賃貸事業 宿泊事業	※三徳HD100%子会社 農園事業	※関連会社 不動産管理事業 不動産仲介事業

（※）本ＰＩ評価における業種の分析対象企業は、グループの純粋持株会社である三徳ＨＤを除き、グループの事業会社である三徳不動産、ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ、ハーベストホーム三徳の３社とする。

沿革

1987年	東京都江戸川区一之江でハーベストホーム三徳を設立
2010年	東京都江戸川区一之江で三徳不動産を設立
2016年	サブリース事業をハーベストホーム三徳から三徳不動産へ移転
2024年	三徳不動産所有の複合ビル「ハーベストKレジデンス」が竣工
	千葉県長生郡一宮町で宿泊施設「SEA－LIFE　TSURIGASAKI」を開業
2025年	東京都江戸川区一之江で三徳HDを設立
	千葉県長生郡一宮町で農業運営会社SEA－LIFE　AGRIを設立

① 経営理念・ロゴマーク

〇経営理念（グループ共通）

「お客様に寄り添い、すぐやる、かならずやる、できるまでやる」をモットーに、弊社に関係するすべての人を幸せにすることが、弊社の喜びとなり、信用につながります。お客様のみならず、従業員やその家族も大事にし、不動産事業をベースに、地域に、お客様に最大限の還元をしてまいります。

〇ロゴマーク

SANTOKU

（出所：三徳不動産からの提供資料、以下記載のない画像は同じ）

社名の漢数字「三」をモチーフにして、三本の柱で丈夫で持続力のある企業でありたいという想いが込められている。

② 事業概要

〇サブリース事業（三徳不動産）

土地活用や資産運用、相続対策などのニーズをもつ不動産オーナーに対して、賃貸マンション建設や企業誘致、土地売買等の様々な提案によって、持続可能な資産形成のアドバイスを行っている。髙松建設や旭化成ホームズ、生和コーポレーションなど、多くの建設会社とのコネクションを有しており、マンションが得意、アパートが得意、店舗が得意など、それぞれの物件の種別に合わせて建設会社を紹介し、コンペ形式で不動産オーナーとともに建設会社を選定している。１９９５年にサブリース事業を開始して以降、変化する市場ニーズを的確に捉えた選ばれる物件づくりに積極的に取り組んでおり、現在管理を手掛ける１５物件においては、９９．８％におよぶ高い平均入居率を誇っている。

サブリース物件一例

物件名 ／施工会社	サングレイス／生和コーポレーション
完成時期	2023年3月（RC造）
特徴	一之江駅　徒歩9分 4階建て・全19戸 4LDKから1Kまで多彩な間取りのバリエーション



〇不動産賃貸事業（三徳不動産）

自社保有物件による不動産賃貸事業を手掛けている。一之江駅周辺に２物件を所有しており、駅前の好立地に建つ「ハーベストＫレジデンス」は、クリニックと薬局、住居が複合するマンションとなっている。耐震性や断熱性に優れることはもちろんのこと、遮音性も高く、分譲マンションクラスの室内設備を備えており、快適な住空間を提供している。

自社保有物件一例

物件名 ／施工会社	ハーベストKレジデンス／髙松建設
完成時期	2024年3月（RC造・10階建て）
特徴	一之江駅前　徒歩30秒の好立地 1階は薬局、2・3階はクリニックが入居 4～10階は全て2LDKの住居フロア 満室稼働中（2026年7月時点）



〇不動産管理事業（ハーベストホーム三徳）

東建コーポレーションのＦＣ「ホームメイト」に加盟し、東京都江戸川区一之江にて２店舗を構えており、不動産管理事業や不動産仲介事業（売買・賃貸）などを手掛けている。不動産管理事業では、入居募集から家賃集金、入退去対応、定期点検・清掃、リノベーションの提案に至るまで、幅広い不動産サービスを提供している。不動産オーナーに向けて煩雑な管理業務を包括的に代行することで、不動産管理の効率化と安心を実現しており、三徳グループの地元である一之江においてトップクラスの管理物件数を誇っている。

不動産管理実績	賃貸物件戸数	建物管理棟数
2024年4月期	2,347戸	367棟
2025年4月期	2,400戸	372棟
2026年4月期	2,431戸	399棟

〇宿泊事業（三徳不動産）

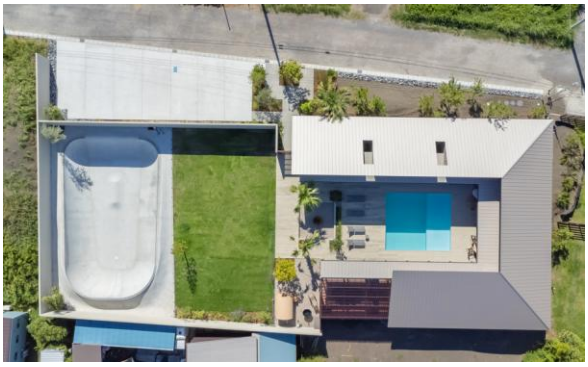
千葉県長生郡一宮町に「ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＴＳＵＲＩＧＡＳＡＫＩ」という宿泊施設を運営している。波の音や風の通り道、光の入り方など、様々なトップデザイナーの手によって「特別なことをしなくても、心がほどける時間」を大切にしたこだわりの空間が創られており、唯一無二の非日常感を味わうことのできる一棟貸しのプライベートヴィラとして人気を博している。無塩素温水プールをはじめ、国産木材を使用したバレルサウナや屋外ジャグジー、専用のスケートボードパークなど、ラグジュアリーな設備を完備している。

充実したオプションサービスも利用客からの評判が高い。一つ目は、食事。食材の提供のみならず、食材の準備から調理、片付けまでをサポートするバーベキューサービスをはじめ、近隣漁港で水揚げされた新鮮な海の幸を提供する舟盛サービスや、彩り豊かな特別朝食を提供するモーニングサービスなど、宿泊者の多様なニーズに対応する各種オプションを用意している。二つ目は、体験。九十九里の自然と一体になる爽快感を味わい初心者でも楽しむことができるサーフィンスクールや青空の下で行うヨガ体験、贅沢に癒されるオイルマッサージを提供している。このほか、フィットネスジムとバーチャルゴルフを備えた別棟があり、天候に左右されずトレーニングやゴルフ体験ができるため、旅先でも体を動かしたい・リフレッシュしたいといった宿泊客のニーズに応えている。

２０２４年７月の開業以来、ＳＮＳを中心に評判が高まり、冬場の利用客も確保してきたことで年間稼働率が９０％にまで及んでおり、現在、２棟目の開業に向けた準備を進めている（開業予定時期：２０２７年７月）。

事業拠点

拠点名	住所	
SEA－LIFE　TSURIGASAKI	千葉県長生郡一宮町 東浪見7304-4	贅沢に「遊んで寛ぐ」 関東屈指のフルプライベート空間で 非日常を楽しむヴィラ









○農園事業（SEA－LIFE　AGRI）

２０２６年秋より、宿泊施設「ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＴＳＵＲＩＧＡＳＡＫＩ」の近隣でイチゴの観光農園事業を開始する予定である。他産業からの農業参入ではあるが、環境制御装置をはじめとする各種装置を導入したシステム化された農園づくりを進めることで、確実性の高い持続可能な農業経営を実践していく。生産するイチゴは、「ＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＢＥＲＲＹ」としてブランド化する方針であり、来園客による摘み取り、直売のほか、関連商品として冷凍イチゴを使った削りイチゴやジャムなどの加工品としての販売も狙う。農業経営を通じて、農業の魅力の発信や地域の雇用の創出、地域の事業者との連携を目指しており、地域や社会への貢献にもつなげていく。





(2) サステナビリティ

① 環境への配慮

〇環境に配慮した賃貸不動産の経営

経営する賃貸不動産においては、高性能な資材を採用し、断熱性や遮音性に優れた仕様となっている。また、内部設備においても分譲マンションクラスのものを採用しており、省エネルギー性能と住み心地の良さを兼ね備えた物件となっている。

〇建設現場における環境対策

不動産の開発において悪影響を与える可能性のある土地については、業務提携する土壌改良事業者とともに適正に対応する体制を構築している。不動産管理事業においては、内装工事や給排水工事、電気設備工事などを手掛ける５０社におよぶ協力企業を有している。協力企業とともに、施工時の粉塵の飛散防止、工事車両のアイドリングストップの徹底による排気ガスの排出抑制などに取り組んでいるほか、内装仕上げ材や接着剤、塗料については、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建築資材を標準採用し、入居後の室内空気汚染リスクの低減にも努めている。

〇農園事業における環境対策

２０２６年秋から事業を開始するイチゴ農園においては、環境制御装置をはじめとする各種装置を導入したシステム化された農園づくりを進めることで、水や電力の使用量の抑制と排水にも配慮した体制を構築する。また、病害虫の対策について天敵の活用などの防除策と農薬の散布を併用することで、農薬の使用量を最小限に抑え、農場内で作業に従事する従業員をはじめ、来園者やイチゴの購入者などに健康上の悪影響を与えない対応を徹底する。

〇三徳不動産及びSEA－LIFE　AGRI、ハーベストホーム三徳が排出するCO2の削減

自社で排出するＣＯ２を測定・数値化し、排出量の削減を本格的に進めることとしている。２０２６年度末（２０２７年９月期末）までにＣＯ２排出量を見える化したうえで、２０２７年度末（２０２８年９月期末）までにＣＯ２排出量の削減に向けた具体的な計画を策定し、２０２８年度以降は策定した計画の目標達成に向けて取り組んでいく。

② 人的資本への取り組み

〇時間外労働時間の削減・有給休暇の取得

労働基準法などの法令遵守のうえ、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。

時間外労働の削減については、勤怠管理システムを導入して勤務実態の可視化に取り組んでおり、月間時間外労働時間が４０時間を超えた際に発動するアラート機能の活用、業務の計画的運営を促す施策の制定と社内周知などに取り組む中で、長時間労働をしない職場づくりを推進している。

従業員一人ひとりに合った柔軟な働き方につながる有給休暇の取得については、「年次有給休暇５日取得義務」の遵守を前提に、それぞれに付与された年次有給休暇の取得を推奨している。

時間外労働時間	2024年4月期	2025年4月期	2026年4月期
	22.36時間/月	16.03時間/月	20.66時間/月

有給休暇 取得日数・取得率	2024年4月期	2025年4月期	2026年4月期
	5.07日/人	5.58日/人	5.78日/人
	34.60%	38.38%	38.08%

※時間外労働時間・有給休暇取得の値は、ハーベストホーム三徳の実績値。
※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

施工現場における事故・災害防止と健康の保持増進に努めることなどを目的として、７０社におよぶ協力会社とともに工事中の安全対策や近隣への騒音対策などに取り組んでいる。

２０２６年秋から事業を開始するイチゴ農園においては、設備の安全な使用や農薬使用量の最小化、熱中症対策など、農場における労災発生防止に向けたルール作りと体制の構築を進めている。

労働災害件数 （休業4日以上）	2024年4月期	2025年4月期	2026年4月期
	0件	0件	0件

※労働災害件数は、三徳HD、三徳不動産、ハーベストホーム三徳、外注先の全てで「0件」を維持。

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。正社員１１名のうち４名が、パート８名のうち６名（どちらも２０２６年７月時点）が女性であり、多くの女性が活躍している。

宿泊事業では、利用客がチェックアウトして次の利用客がチェックインするまでの間（１０時から１４時）にクリーニング業務がある。昼間の時間帯であること、短時間での勤務を可能にしていることから、宿泊施設周辺の子育て世代の女性に評判がよい。また、２０２６年秋から事業を開始するイチゴ農

園においても、農場周辺の人材を雇用していく方針であり、事業活動を通じて、地域雇用の創出と女性活躍の推進に積極的に取り組んでいる。

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、住宅手当や通勤手当、昼食費補助、資格取得にかかる受験料補助、従業員同士のコミュニケーション活性化支援（親睦会費用補助）など、充実した福利厚生制度を設けている。

③ 地域事業者との連携

宿泊施設では、食事やスイーツなどのケータリングをはじめ、サーフィンやヨガなどの体験教室、特別な空間を演出する花やバルーンアートなど、宿泊客向けに様々なサービスを提供している。これらのサービスの提供ならびに宿泊施設のリネン類のクリーニングに関して、施設周辺の中小企業者との連携を推進している。飲食店や菓子店、サーフィン教室、花屋、クリーニング屋などの事業者との取引は、開業から１年の間で２０社にまでおよんでいる。

２０２６年秋から事業を開始するイチゴ農園においても農場周辺の中小企業者との連携を推進していく方針である。新鮮な採れたてのイチゴを求めるカフェや菓子店、飲食店、小売店などを連携先として想定している。事業者とともにメニュー作りを検討することや、事業者が求めるクオリティを確認してイチゴ栽培に還元するなど、イチゴの卸売りだけではない、事業者との対話を大切にした取引関係の構築を目指している。

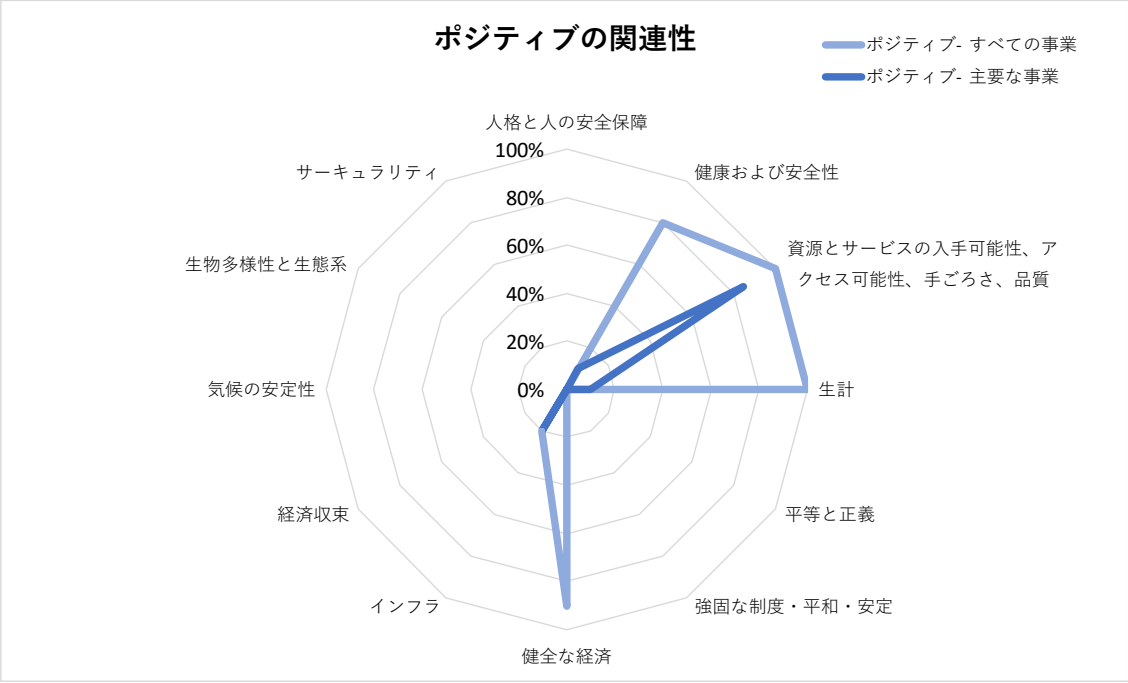
④ 地域社会への貢献

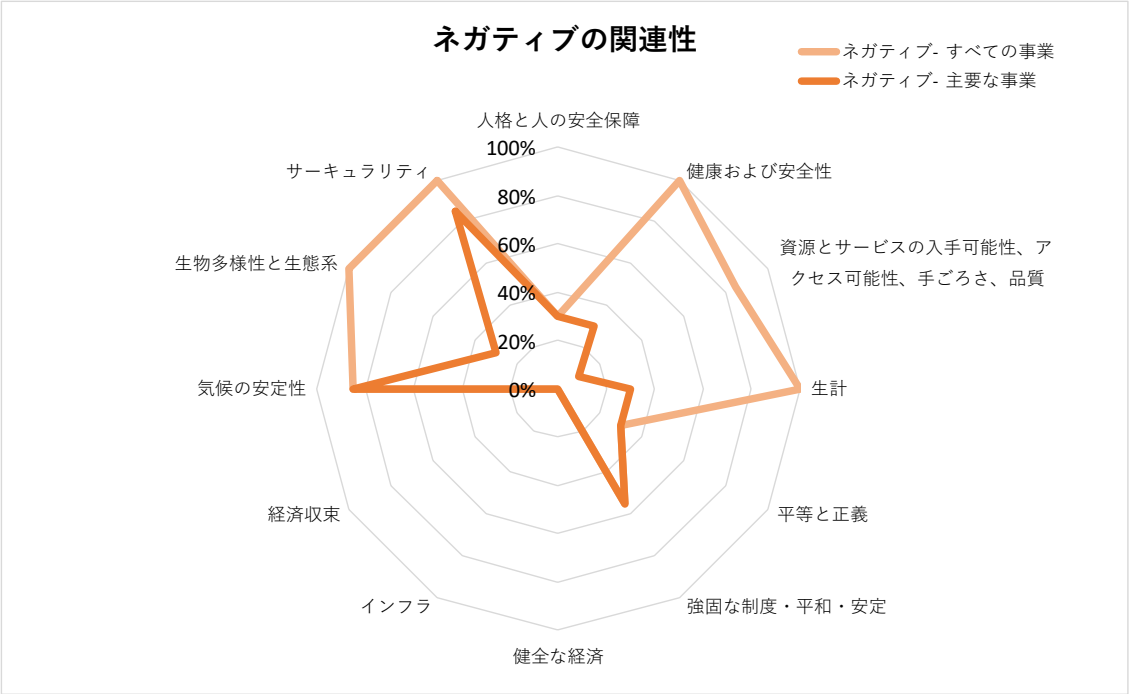
地域社会への貢献の一環として、花火大会などの地域イベントへの協賛やプロサーファーをはじめとするスポーツ選手へのスポンサー契約などを通じて、文化やスポーツの振興を推進している。地域住民の交流の場づくりや地域の魅力発信、青少年の育成など、地域コミュニティにおいて重要な役割を担う活動を積極的にサポートしている。

２０２６年秋から事業を開始するイチゴ農園においては、農業や食に対する関心をもってもらうための機会づくりとして、地域の小中学校や介護施設などと連携した農業体験プログラムの実施を検討している。

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。三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ、ハーベストホーム三徳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」、「短期宿泊活動」、「他の木や低木の果物やナッツの栽培」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、三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ、ハーベストホーム三徳が属する業種のインパクトとして「現代奴隷」（ネガティブ）、「児童労働」（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）、「水」（ネガティブ）、「食料」（ポジティブ）、「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」（ポジティブ、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）、「ジェンダー平等」（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%	30%	0%	30%
	児童労働	0%	10%	0%	10%
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%
	自然災害	0%	30%	0%	30%
健康および安全性	—	80%	100%	80%	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%	10%	0%	10%
	食料	10%	0%	10%	0%
	エネルギー	20%	20%	20%	20%
	住居	75%	55%	75%	55%
	健康と衛生	55%	0%	55%	0%
	教育	55%	0%	55%	0%
	移動手段	0%	55%	0%	55%
	情報	0%	0%	0%	0%
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%
	文化と伝統	15%	75%	15%	75%
	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	55%	100%	55%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	10%	0%	10%
	民族・人種平等	0%	30%	0%	30%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	30%	0%	30%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	55%	0%	55%
	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	90%	0%	90%	0%
インフラ	—	20%	0%	20%	0%
経済収束	—	0%	0%	0%	0%
気候の安定性	—	0%	85%	0%	85%
生物多様性と生態系	水域	0%	100%	0%	100%
	大気	0%	75%	0%	75%
	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%	85%	0%	85%
	廃棄物	0%	100%	0%	100%

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。

〇特定しないインパクト

・労働者の意思に反して労働を強制するようなことや児童労働の事実はないことから、「現代奴隷」、「児童労働」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。また、農場では、環境制御装置をはじめとする各種装置を導入したシステム化された農園づくりを進めることで、外部への排水の最小化と節水への対策を行う。自然災害の悪化や水などの重要な資源の流用、飲料水の汚染に寄与する可能性は少ないことから、「自然災害」、「水」はネガティブ・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に貢献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。
・マンションなどの住居を中心に取り扱っており、医療・教育施設などとは関与が薄いことから、「健康と衛生」、「教育」はポジティブ・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。
・宿泊事業における建物は新築であり、既存の建物の利活用はないことから、「文化と伝統」はポジティブ・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、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。
・全ての従業員に対して公平性のある十分な手当てが行われており、これまでに人権侵害等の被害を起こす事象は発生していない。また、外国人及び障がい者は雇用しておらず、障がい者雇用については法定対象外である。以上から、「民族・人種平等」、「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。
・持株会社を中心にグループ全体のガバナンス体制が構築されており、適正な資金管理がされている。また、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。
・道路、通信、水道、電気などの公共インフラの整備事業を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。

○ＫＰＩを設定しないインパクト

・毎年の社内体制に応じた新卒・中途採用を行っており、今後も継続していくことから、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定しているがＫＰＩは設定していない。
・業界水準に比して高い水準の賃金を支給しており、賃上げにも柔軟に対応する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がＫＰＩは設定していない。
・不動産の適切な管理を通じて不動産賃貸オーナーの安定収入に十分に貢献しており、今後も継続していくことから、「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がＫＰＩは設定していない。
・全ての従業員に対して各種手当をはじめとする十分な福利厚生を提供しており、今後も継続していくことから、「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がＫＰＩは設定していない。
・性別に捉われない、能力や実績などに応じた公平な従業員評価制度を導入しており、今後も継続していく方針である。また、正社員１１名のうち４名が、パート８名のうち６名（どちらも２０２６年７月時点）が女性であり、多くの女性が活躍している。以上から、「ジェンダー平等」はネガティブ・インパクトとして特定しているが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事業運営に努めているほか、水を余計に使用しない体制づくりにも注力している。こうした取り組みを今後も継続していくことから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定しているが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おり、今後も継続していくことから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定しているがＫＰＩは設定していない。
・行政の許可や法令に則った適切な事業運営に努めており、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がＫＰＩは設定していない。
・農場では環境制御装置をはじめとする各種システムを導入し、水や電力などを余計に使用しない体制を構築している。建築現場では、適切な種類や量の資材の調達を行うことで廃棄資源の低減に努めている。こうした取り組みを今後も継続していくことから、「資源強度」はネガティブ・インパクトとして特定しているがＫＰＩは設定していない。
・全ての事業所において厳正なマニフェストの運用による廃棄物の適正な処理に取り組んでおり、今後も継続していくことから、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定しているがＫＰＩは設定していない。

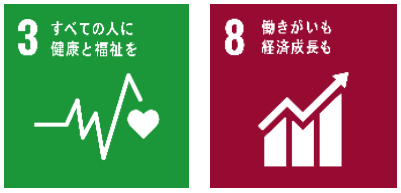
3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとＫＰＩの設定

今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ、ハーベストホーム三徳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	—	ポジティブ・インパクト	宿泊施設利用者の増加	【三徳不動産（SEA-LIFE TSURIGASAKI）】 年間宿泊者数について、2030年度（2031年9月末）までに4,200人まで増加させる
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	【三徳グループ全体】 毎期（毎年9月末）、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する
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	食料	ポジティブ・インパクト	安心・安全な農産物の安定的な供給	【SEA-LIFE AGRI】 2030年度（2031年11月末）までに、いちご農園の売上高90百万円を達成する。
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	住居	ポジティブ・インパクト	良質な不動産の提供	【三徳不動産、ハーベストホーム三徳】 2029年度（2030年9月末）までに、三徳不動産とハーベストホーム三徳の合算後の売上高12億円を達成する。
社会経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	ポジティブ・インパクト	地域の事業者との強力なパートナーシップの構築	【SEA-LIFE AGRI】 2030年度（2031年11月末）までに、SEA-LIFE BERRY関連商品の取り扱い先数を15先まで増加させる（地域の飲食店・小売店など） 【三徳不動産（SEA-LIFE TSURIGASAKI）】 2030年度（2031年9月末）までに、一宮町及び周辺地域の事業者の取引先数を30先まで増加させる （2024年7月開業～2026年7月時点：20社）
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	【三徳不動産、SEA-LIFE AGRI、ハーベストホーム三徳】 2026年度（2027年9月末）までにCO2排出量の見える化を実施する 2027年度（2028年9月末）までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定する 2028年度以降は、策定した計画の目標達成に向けて取り組む

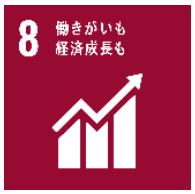
※設定したKPIのうち、目標年度までに達成したものは再度目標を設定する

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	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	宿泊施設利用者の増加
KPI	【三徳不動産（SEA-LIFE TSURIGASAKI）】 年間宿泊者数について、2030年度（2031年9月末）までに4,200人まで増加させる （2025年度実績：2,009人）
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	安全衛生環境の整備
KPI	【三徳グループ全体】 毎期（毎年9月末）、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する
対応するSDGs	

インパクトエリア	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	食料
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	安心・安全な農産物の安定的な供給
KPI	【SEA-LIFE AGRI】 2030年度（2031年11月末）までに、いちご農園の売上高90百万円を達成する。
対応するSDGs	

インパクトエリア	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	住居
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	良質な不動産の提供
KPI	【三徳不動産、ハーベストホーム三徳】 2029年度（2030年9月末）までに、三徳不動産とハーベストホーム三徳の合算後の売上高12億円を達成する。 （2025年度実績：8.2億円）
対応するSDGs	

インパクトエリア	健全な経済
インパクトトピック	零細・中小企業の繁栄
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	地域の事業者との強力なパートナーシップの構築
KPI	【SEA-LIFE AGRI】 2030年度（2031年11月末）までに、SEA-LIFE BERRY関連商品の取り扱い先数を15先まで増加させる（地域の飲食店・小売店など） 【三徳不動産（SEA-LIFE TSURIGASAKI）】 2030年度（2031年9月末）までに、一宮町及び周辺地域の事業者の取引先数を30先まで増加させる （2024年7月開業～2026年7月時点：20社）
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	【三徳不動産、SEA-LIFE AGRI、ハーベストホーム三徳】 2026年度（2027年9月末）までにCO2排出量の見える化を実施する 2027年度（2028年9月末）までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定する 2028年度以降は、策定した計画の目標達成に向けて取り組む
対応するSDGs	

本ＰＩ評価による三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ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	
【三徳不動産（SEA-LIFE TSURIGASAKI）】 年間宿泊者数について、2030年度（2031年9月末）までに4,200人まで増加させる	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。
【三徳グループ全体】 毎期（毎年9月末）、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する	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。
【SEA-LIFE AGRI】 2030年度（2031年11月末）までに、いちご農園の売上高90百万円を達成する。	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		**2.1**　2030年までに、飢餓を撲滅し、全ての人々、特に貧困層及び幼児を含む脆弱な立場にある人々が一年中安全かつ栄養のある食料を十分得られるようにする。
【三徳不動産、ハーベストホーム三徳】 2029年度（2030年9月末）までに、三徳不動産とハーベストホーム三徳の合算後の売上高12億円を達成する。	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		**11.1**　2030年までに、全ての人々の、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。
【SEA-LIFE AGRI】 2030年度（2031年11月末）までに、SEA-LIFE BERRY関連商品の取り扱い先数を15先まで増加させる（地域の飲食店・小売店など） 【三徳不動産（SEA-LIFE TSURIGASAKI）】 2030年度（2031年9月末）までに、一宮町及び周辺地域の事業者の取引先数を30先まで増加させる （2024年7月開業～2026年7月時点：20社）	健全な経済		**8.3**　生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。
【三徳不動産、SEA-LIFE AGRI、ハーベストホーム三徳】 2026年度（2027年9月末）までにCO2排出量の見える化を実施する 2027年度（2028年9月末）までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定する 2028年度以降は、策定した計画の目標達成に向けて取り組む	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. 管理体制

(1) 三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩにおけるサステナビリティ管理体制

本ＰＩ評価を取り組むにあたり、岩楯晃行氏（三徳不動産　代表取締役）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。

ＰＩ評価の実行後も、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	三徳不動産	代表取締役	岩楯　晃行
プロジェクトリーダー	三徳不動産	経理部部長	山嵜　秀一
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ＰＩ評価で設定したＫＰＩの進捗状況については、三徳不動産及びＳＥＡ－ＬＩＦＥ　ＡＧＲＩ、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。

また、ＰＩ評価の評価書の有効期限やＰＩ評価の内容が更新されるときなどもモニタリングを実施する。なおＰＩ評価の有効期限は、「ＰＩ評価書の納品後３年間」または「ＰＩ評価書納品後に取り組んだ個別ＰＩＦの融資期限」のいずれか遅い方までとする。

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PI評価を実行するうえで、三徳不動産及びSEA－LIFE　AGRIから提供された情報や両社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 9 月 30 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 株式会社三徳不動産及び株式会社 SEA-LIFE AGRI に対するポジティブインパクト評価
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： 本評価は、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」）が株式会社三徳不動産及び株式会社 SEA-LIFE AGRI（以下、総称して「借入人」）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評価（PI 評価/千葉銀行が評価対象企業に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）として実施する複数のファイナンスで参照することのできる枠組み、及び他金融機関においても、千葉銀行の評価対象企業に対する PI 評価を参照し、PIF として複数のファイナンスが実施可能な枠組み）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、本評価実施に際し、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、本評価を通じ、借入人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、借入人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。

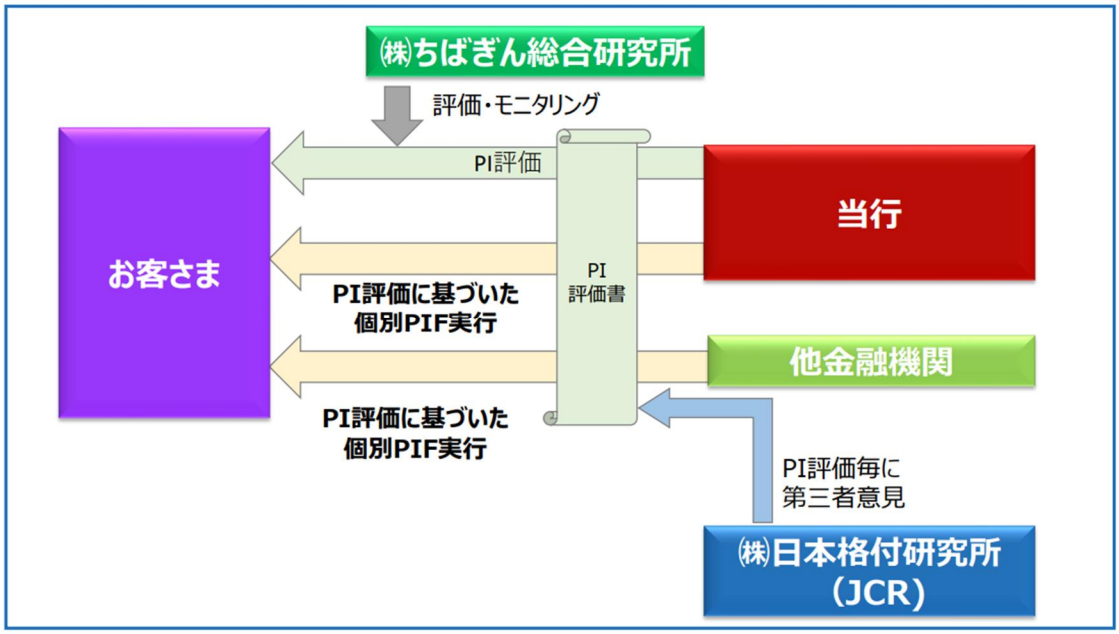
[1] 令和 3 年経済センサス-活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

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 PI 評価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、本評価実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(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。

本評価では、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、本評価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、本評価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。本評価は、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

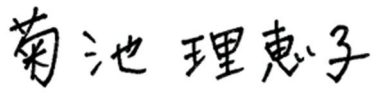
また、本評価の評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

Ⅳ. 結論

以上の確認より、本評価は、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。

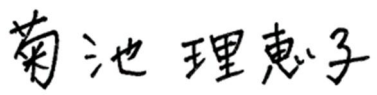
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（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



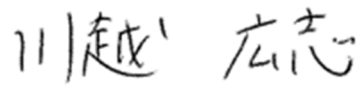
菊池　理恵子

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