株式会社エイペスト

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エイペスト（以下、「エイペスト」）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、エイペスト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

エイペストは、東京都区部において投資用マンションの開発・販売を中心とした不動産サービスを展開している。都区部の山手線内側及び城南・城西エリアの駅徒歩７分圏内に位置する物件を取り扱っており、５年後、１０年後も競争力のある投資物件として注目されている。「不動産オーナーによる、不動産オーナーのためのアセットマネジメント」という考えのもと、リスクを最小化した不動産投資のノウハウの提供や適正な物件運用方法の提案によって、顧客の多様化する不動産投資ニーズに応え続けている。

APEST
WARM ASSET MANAGEMENT

（出所：当社提供資料、以下記載のない画像は同じ）

会社概要

企業名	株式会社 エイペスト
本店所在地	東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティグランキューブ18階 1824区
設立	2010年12月
資本金	10,000千円 （2026年6月末時点）
従業員数	19名 （全て正社員、2026年6月末時点）
事業内容	不動産売買事業 不動産管理事業 不動産仲介事業 不動産賃貸事業
沿革	2010年 12月　株式会社エイペストを設立 2013年 10月　賃貸管理事業のサービス提供を開始 2016年 12月　自社ブランド「Fullea」シリーズの開発・販売を開始 2019年 10月　事業拡大に伴い、本社を千代田区大手町に移転

① 企業理念等

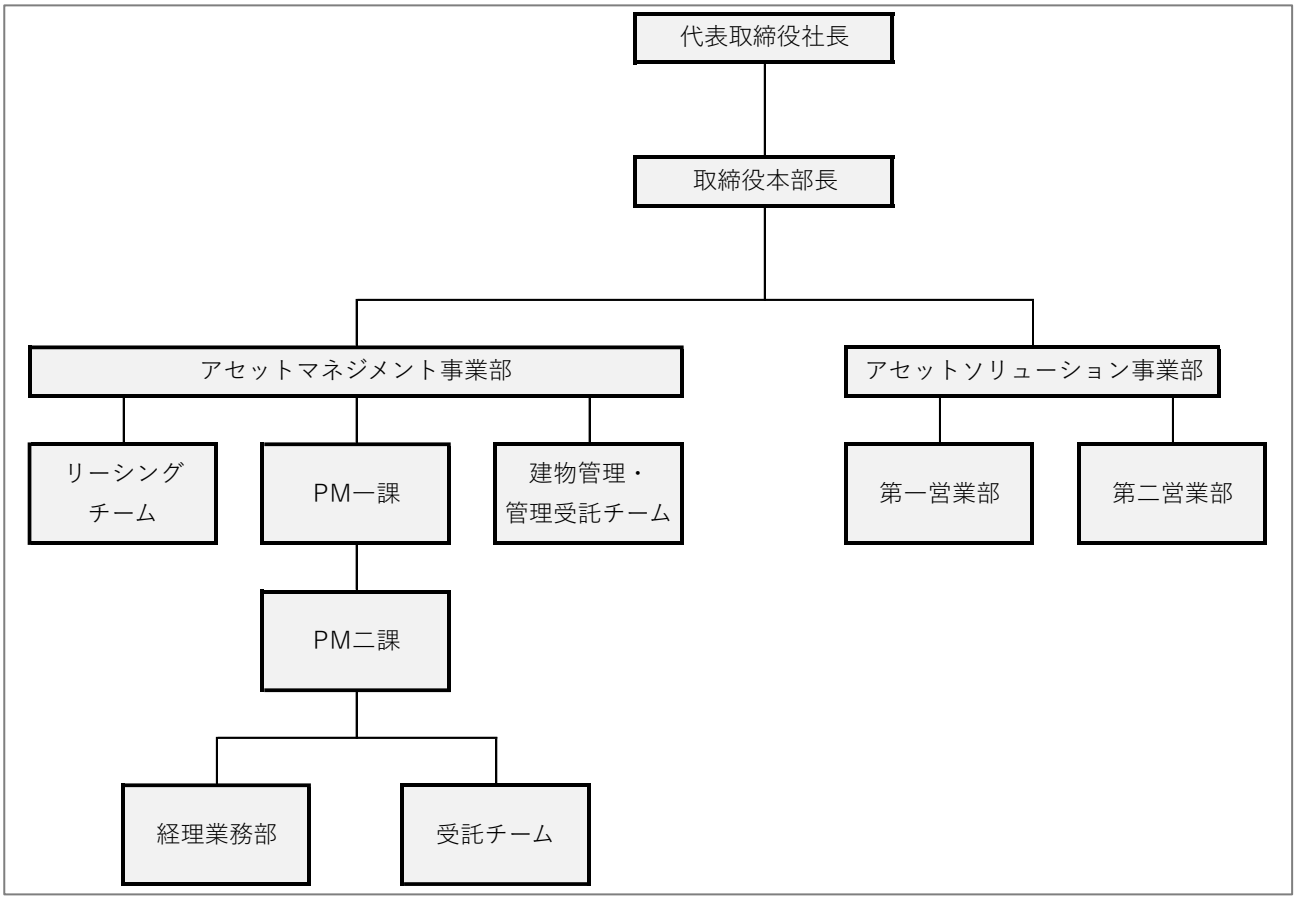
○企業理念

➢安全な不動産投資・高度な不動産管理・信頼できる不動産業界の実現に貢献することにより、不動産価値の向上と不動産投資の裾野を広げる

○ミッション

➢不動産オーナーによる、不動産オーナーのためのアセットマネジメント

○組織図



② 事業概要

〇アセットマネジメント業務

投資用マンションの取得の検討から出口戦略までの全てのプロセスを視野に入れた最適で最善な提案を実施し、顧客と伴走した不動産運用の支援を行っている。居住環境に相応しく住環境が損なわれない立地を法的に読み解いた上で用地を取得すると共に、需要の高い住戸タイプをビッグデータから割り出していることから、利便性や快適性に優れるのみならず、長期的な潮流に乗った魅力的で色褪せないレジデンス物件の開発を実現している。

自社開発マンションブランド「Ｆｕｌｌｅａ（フレア）」は、日常の暮らしを豊かに過ごすためのアイデアやテクノロジーと静謐な居住空間が融合した、多様なライフスタイルに応える都市型レジデンスとして人気を博している。

Fullea概要

ブランドロゴ	Fullea
ブランド名	英語で「いっぱい」を表す”Full”、ハワイ語で「喜び・幸福」を表す”Lea”を組み合わせた造語
こだわり	● 資産性と利便性を両立できる立地選定 ● 地域と調和し、住環境向上に貢献する設え ● 多様なライフスタイルに応えた建物管理 ● 最寄駅から7分以内のアクセス ● 長い間住み続けたくなる美しさと機能性 ● 最先端のテクノロジーによる安心・清潔・安全



新築物件の開発・供給実績（事業開始からの累計）	開発棟数	供給戸数
	31棟	394戸

※累計期間：2017年3月から2026年8月まで

また、中古の収益不動産も取り扱っている。様々な問題から稼働率が低下した物件を買い取り、建築の専門家によって構造面などの検査・診断、リノベーションを実施し、新たな付加価値を創出した物件として市場に提供している。

○不動産管理業務

販売後のアフターサービスとして、多彩な管理業務を提供している。賃料や原状回復費の適正な交渉や空室期間短縮化の徹底に努めることで、運用実績の向上と稼働ロスの最小化を図っており、不動産オーナーに向けて管理の効率化と安心を提供している。また、頻度の高い現地での対応による日常的な細かい物件管理に取り組むことで、利便性・快適性・安全性に優れた住環境を維持し続けており、入居者に対する長期的な居住満足度を高めている。

当社が手掛ける不動産管理は不動産オーナーからの評判が高く、当社が販売した物件のみならず、不動産オーナーが以前から保有している他の物件の管理も依頼されるなど、年々、管理数は増加している。

不動産管理実績	2024年10月期	2025年10月期	2026年10月期 （見込み）
棟数	116棟	143棟	198棟
戸数	1,441戸	1,951戸	2,236戸

(2) サステナビリティ

① 環境への配慮

〇環境に配慮した建物と空間の提供

環境性能の向上と環境負荷の低減に努めるとともに、環境に配慮した技術や発想を積極的に取り入れている。高性能な資材を採用しているほか、照明や給湯器、水栓などの建物内部設備においては省エネルギー性能や節水性能に優れたものを導入している。今後は、建築物省エネ法に基づく省エネルギー性能表示制度「ＢＥＬＳ（ベルス）」の第三者認証の取得を推進していく。

〇リノベーション物件の販売

中古のマンションを取得してリノベーションによるバリューアップを図り再生させることは、既存の構造や素材を利用するため、新築する場合に比べて資源やエネルギーの消費を抑えられることから、環境負荷の軽減という社会問題に対して貢献している。

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・排水計画等）を実施している。油分や土壌の流出防止や雨水の流出抑制、土壌汚染が確認された場合の適切な除去、残土の適正処理など、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、排出ガス性能に優れた建設機械の使用などにより大気汚染リスクの低減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。

〇自社で排出するCO2の削減

ＬＥＤ照明の導入やエアコン設定温度の適正化、社有車へのハイブリッド車両の採用、エコドライブの励行などにより、消費エネルギーの抑制に取り組んでいる。今後は、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１０月期末）までにＣＯ２排出量を見える化したうえでＣＯ２排出量の削減に向けた具体的な計画を策定し、２０２７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。

〇廃棄物の削減

建築現場では、再生材の活用や資材ロスの削減などによる資源の効率的利用を推進しているほか、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に努めている。また、オフィス内においては、裏紙の利用やペーパーレス化の推進により、紙資源の使用量削減に取り組んでいる。

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、勤怠ルールの明文化、社内周知の徹底、勤怠状況の定期確認などを実施するなかで、長時間労働をしない職場づくりを推進している。

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日取得」が未取得となるなど、取得状況に課題認識を有している。新規に導入する勤怠管理システムの活用、管理部門による有給休暇取得状況の管理、有給休暇取得促進期間の設定などによって、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。

また、過去３年間において休業４日以上の労働災害は発生しておらず、引き続き安全な職場環境の維持・向上に努めていく。

時間外労働時間	2023年10月期	2024年10月期	2025年10月期
	22.2時間/月	25.5時間/月	26.3時間/月

有給休暇取得率	2023年10月期	2024年10月期	2025年10月期
	44.6%	32.3%	62.8%

労働災害件数（休業4日以上）	2023年10月期	2024年10月期	2025年10月期
	0件	0件	0件

〇採用

有能な人材の確保を目的として、人材採用に取り組んでいる。経験や専門性、業務遂行能力などを重視した中途採用を行っており、即戦力としての活躍のみならず、社内への知見の共有にもつなげている。今後は、企業文化の継承や組織の活性化、多様性の向上などを狙い、新卒採用にも取り組んでいく方針である。

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、通勤手当や資格取得祝金、プロスポーツ観戦チケットの支給など、充実した福利厚生制度を設けている。また、時差出勤制度を導入しており、従業員の多様な働き方を支援している。

③ 地域事業者との連携

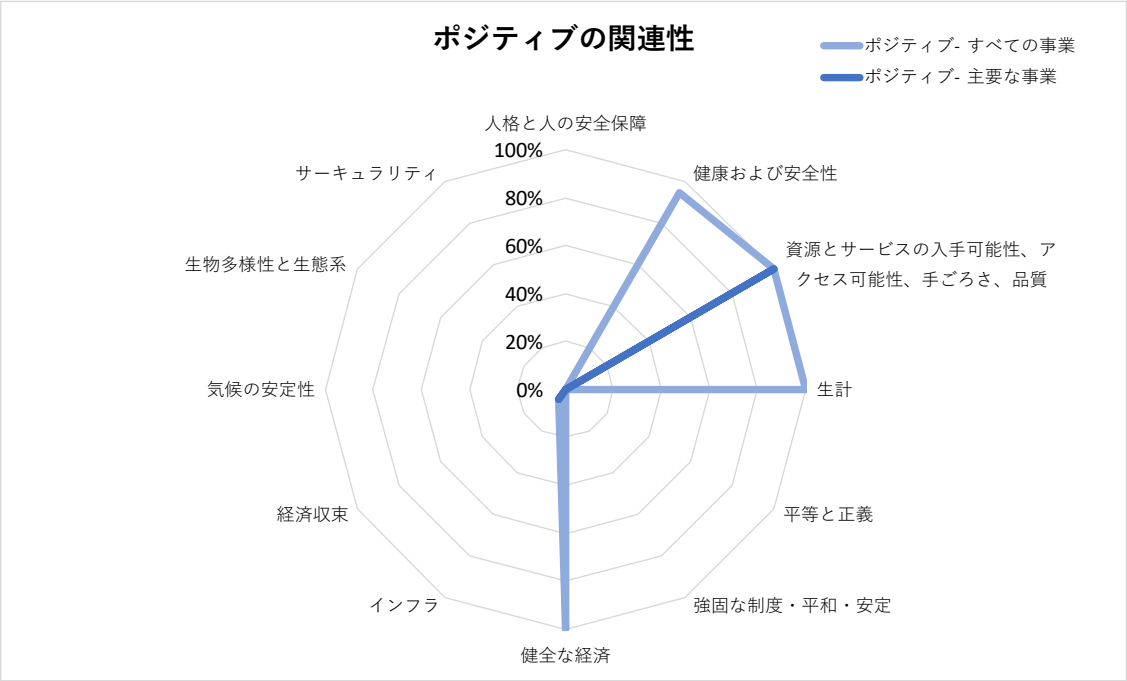
不動産の開発と管理では、１都３県を中心に多くの企業と連携している。建物建築をはじめ、内外装工事や水道・電気・ガス工事、清掃や消防点検などの設備保守、賃貸保証に至るまで、様々な企業と取引関係を構築しており、企業数は４０社にも及んでいる。今後は、不動産管理戸数の増加に応じて、管理部門に関わる企業との取引を強化していく方針である。

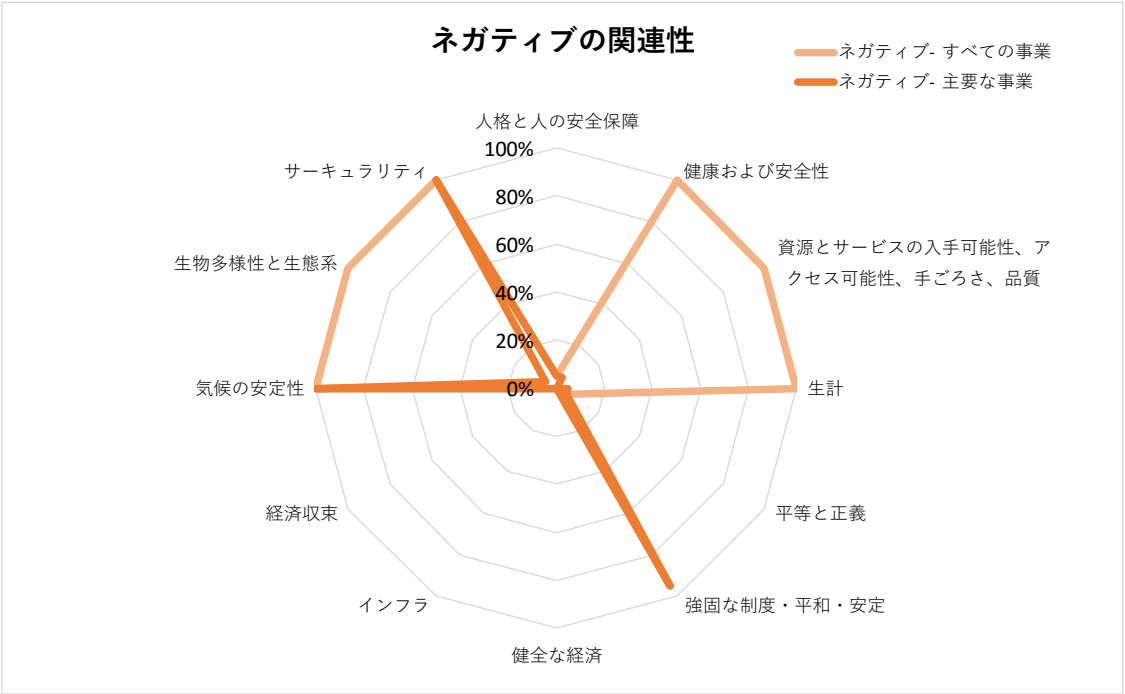
④ 地域社会への貢献

地域社会への貢献の一環として、プロサッカー選手などのアスリートやスポーツイベントへの協力を通じて、スポーツの振興に貢献している。サッカー教室など、多くのサッカーイベントを開催しており、世界を視野にサッカーに励むキッズアスリートたちの育成を積極的にサポートしている。

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。エイペスト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、エイペスト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%	5%	0%	5%
	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%	5%	0%	5%
健康および安全性	—	95%	100%	95%	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	5%	5%	5%	5%
	住居	100%	95%	100%	95%
	健康と衛生	95%	0%	95%	0%
	教育	95%	0%	95%	0%
	移動手段	0%	95%	0%	95%
	情報	0%	0%	0%	0%
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%
	文化と伝統	0%	100%	0%	100%
	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	95%	100%	95%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%
	民族・人種平等	0%	5%	0%	5%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	5%	0%	5%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	95%	0%	95%
	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	—	5%	0%	5%	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

・新規開発物件においてＢＥＬＳ二つ星以上の評価の取得に向けて取り組んでいくことから、「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。
・居住用マンションを取り扱っており、健康増進に繋がる施設や医療施設、教育施設などとは関与が薄いことから、「健康および安全性」、「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。
・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。
・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。
・外国人雇用数は０名であり、今後の採用計画もない。また、当社のみでなく、他社で関わりうる外国人に対しても差別的な対応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。
・従業員数１９名につき、障がい者の雇用義務の対象外である。障がい者雇用数は０名であり、今後の採用計画もない。また、当社のみでなく、他社で関わりうる障害を抱えた方に対しても差別的な対応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。
・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。
・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。
・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

・業界水準に比して高い水準の賃金を支給している。物価上昇などを鑑みて柔軟に賃上げに対応するなかで、今後も業界水準を上回る賃金水準の維持・向上に取り組んで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がＫＰＩは設定していない。

・通勤手当等の各種手当や資格取得支援制度など、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。

・各種法令等に沿って水質汚染に配慮した開発に努めており、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がＫＰＩは設定していない。

・建築現場では、再生材の活用や資材ロスの削減に取り組んでおり、資源の効率的利用を推進している。こうした取り組みを今後も継続していくことから、「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。

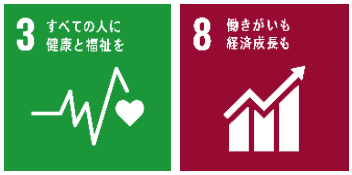
・建設廃材の分別とリサイクル、厳正なマニフェストの運用による廃棄物の適正な処理、ペーパーレス化の推進などに取り組んでおり、今後も継続していくことから、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定しているがＫＰＩは設定していない。

3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとＫＰＩの設定

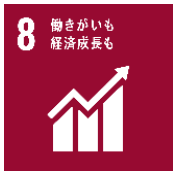
今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、エイペストは以下の取り組み方針を定め、それぞれにＫＰＩを設定した。

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	①毎期、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する ②2026年度（2027年10月期）までに年5日の年次有給休暇の確実な取得を実現し、2031年度（2032年10月期）までに有給休暇取得率を70%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	環境に配慮した建物と空間の提供	全ての新規開発物件において、BELS2つ星以上を取得する
社会		住居			
自然環境	気候の安定性	―			
社会	生計	雇用	ポジティブ・インパクト	人材採用の取り組み	2031年度（2032年10月期）までに従業員を12名採用する ※2026年度（2027年10月期）からの累計
社会	生計	社会的保護	ポジティブ・インパクト	安心・安全な住環境の提供ならびに安定した資産運用の実現	2031年度（2032年10月期）までに賃貸管理戸数を4,760戸以上とする
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	2026年度（2027年10月期）までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定し、2027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	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	①毎期、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する ②2026年度（2027年10月期）までに年5日の年次有給休暇の確実な取得を実現し、2031年度（2032年10月期）までに有給休暇取得率を70%以上とする
対応するSDGs	

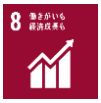
インパクトエリア	（1）資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 （2）気候の安定性
インパクトトピック	（1）エネルギー、住居 （2）—
インパクト区分	（1）～（2）ポジティブ・インパクト
取り組み内容	環境に配慮した建物と空間の提供
KPI	全ての新規開発物件において、BELS2つ星以上を取得する
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	雇用
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	人材採用の取り組み
KPI	2031年度（2032年10月期）までに従業員を12名採用する ※2026年度（2027年10月期）からの累計
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	社会的保護
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・安全な住環境の提供ならびに安定した資産運用の実現
KPI	2031年度（2032年10月期）までに賃貸管理戸数を4,760戸以上とする
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	2026年度（2027年10月期）までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定し、2027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評価によるエイペストの取り組みは、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	
①毎期、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する ②2026年度（2027年10月期）までに年5日の年次有給休暇の確実な取得を実現し、2031年度（2032年10月期）までに有給休暇取得率を70%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。
全ての新規開発物件において、BELS2つ星以上を取得する	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靱性（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。
2031年度（2032年10月期）までに従業員を12名採用する ※2026年度（2027年10月期）からの累計	生計		**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。
2031年度（2032年10月期）までに賃貸管理戸数を4,760戸以上とする	生計		**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。 **11.3**　2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
2026年度（2027年10月期）までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定し、2027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靱性（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) エイペスト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、当社の代表取締役である郷内啓治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。

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	代表取締役　　郷内　啓治
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、エイペストと千葉銀行、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。

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、エイペストから提供された情報やエイペスト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： 株式会社エイペスト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」）が株式会社エイペスト（「エイペスト」）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、エイペスト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、エイペスト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。

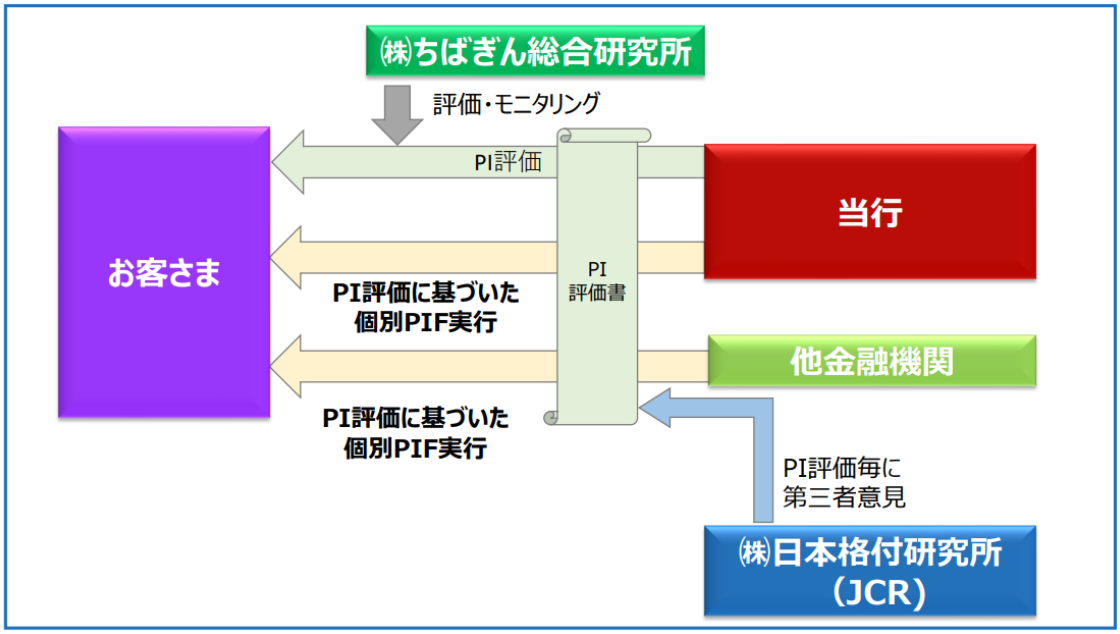
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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。

[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。

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であるエイペスト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。

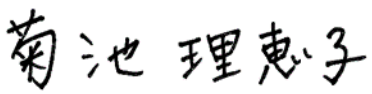
IV. 結論

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

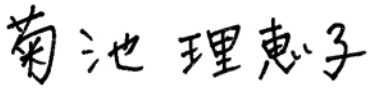
ポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（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



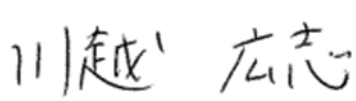
菊池　理恵子

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