大和財託株式会社
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

２０２６年９月３０日

株式会社　ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行が大和財託株式会社（以下、「大和財託」）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、大和財託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9月30日～2031年9月25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

大和財託は、顧客との「資産共創」を掲げ、収益不動産の販売を中心に、不動産投資コンサルティングやリノベーション、賃貸管理など、幅広い不動産サービスを展開している。



会社概要

企業名	大和財託株式会社	
代表者	代表取締役CEO藤原正明	
設立	2013年7月	
従業員数	484名うち正規雇用379名（2026年6月時点）	
資本金	1億円	
事業内容	不動産事業、建設事業	
所在地	本社	大阪府大阪市北区大深町3-1 グランフロント大阪タワーB 35階
	東京本社	東京都渋谷区渋谷2-17-1 渋谷アクシュ22階
	大阪本社	大阪府大阪市北区大深町3-1 グランフロント大阪タワーB 35階
	名古屋支社	愛知県名古屋市中村区名駅1-1-1 JPタワー名古屋14階
	仙台支店	宮城県仙台市青葉区本町2-10-33 第二日本オフィスビル5階5号室
	大宮支店	埼玉県さいたま市大宮区大門町3-22-3 三協大門町ビル5階
	千葉支店	千葉県市川市市川1-9-11 サン市川ハイツ310号室
	横浜支店	神奈川県横浜市西区桜木町4-20-1 ワイズビル202号室
	京都支店	京都府京都市右京区西院月双町105 グリシーヌ京都西京極
	神戸支店	兵庫県神戸市中央区御幸通8-1-6 神戸国際会館22階
	岡山支店	岡山県岡山市北区平和町2-1 下山ビル3階
	福岡支店	福岡県福岡市博多区博多駅前2-1-1 福岡朝日ビル4階
関連会社	大和財託リーシング株式会社（賃貸仲介事業）	
	大和財託レジデンシャル株式会社（実需事業）	
	大和共創建設株式会社（建設事業）	
	有限会社須賀谷温泉（ホテル事業）	

事業年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までの1年間

沿革

2013年	7月	会社設立（資本金700万円）
2015年	5月	神戸支店開設
2015年	6月	京都支店開設
2016年	8月	資本金1億円へ増資
2016年	10月	保険代理店業開始
2017年	7月	新築アパート供給事業開始
2018年	5月	土地活用事業・新築RC造マンション供給事業開始
2018年	11月	建築事業開始
2019年	10月	横浜支店開設
2020年	2月	大宮支店・千葉支店開設
2020年	9月	東京本社設立
2023年	6月	名古屋支店開設
2023年	9月	実需事業開始
2024年	9月	ホテル・旅館事業開始
2024年	10月	福岡支店開設
2024年	11月	名古屋支店を名古屋支社に昇格
2026年	1月	仙台支店開設
2026年	3月	岡山支店開設

（出所：大和財託提供資料をもとに、ちばぎん総合研究所が作成）

① 事業内容

首都圏及び、関西、中部エリアにおいて、収益不動産の販売を中心とした不動産サービスを展開している。

土地の仕入れから設計・建築、販売、賃貸管理・運用までを自社で一貫して行う「垂直統合型ビジネスモデル」を確立していることが強みである。取り扱う物件は、立地を厳選し、自社建築部門の設計・施工によりコストを抑えつつ品質を追求したものであり、高い投資利回りを実現している。

テレビＣＭやウェブサイト、書籍、ＳＮＳなどを活用した積極的な情報発信を通じて幅広い顧客から相談を受け付けており、国内不動産投資の裾野を広げながら業績を拡大している。



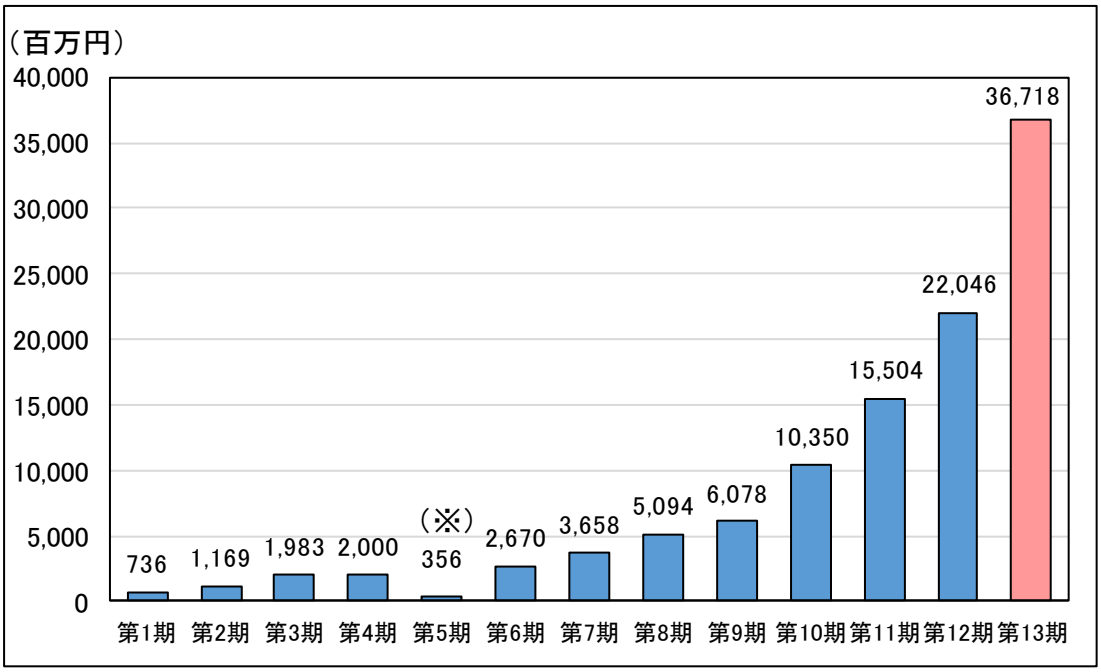
（出所：大和財託HP　以下、記載がない画像はすべて同じ）







売上高の推移



（※）第5期は3か月

（出所：大和財託 HP をもとに、ちばぎん総合研究所が作成）

〇不動産投資

主力の不動産投資事業では、土地付き一棟収益不動産ブランド「Ｚ－ＳＥＲＩＥＳ」を展開し、新築一棟アパート及びマンションの販売を行っている。販売の中心は、木造アパートの「Ｚ－ＭＡＩＳＯＮ」である。鉄骨やＲＣ造に比べた建築、修繕コストを抑えることで高い投資利回りを追及するモデルであり、中心価格帯は１～２億円と、個人投資家にも手が届きやすいものとなっている。

Ｚ－MAISON



Ｚ－MAISON



「Ｚ－ＲＩＺＥ」は、中古一棟リノベーション物件であり、空室リスクや不良入居者リスクなど中古物件特有のリスクなどに対して万全の対応策を講じることで、中古物件投資の利益を最大化している。

「Ｚ－ＧＲＡＮＤＥ」は、長期保有で安定収益を生む新築ＲＣ造マンションであり、中長期の運用を見据えてデザイン性とメンテナンス性を重視した造りとなっている。

Ｚ－RIZE



Ｚ－GRANDE



〇土地活用

土地所有者向けには、「ＳＣＥＮＡ－ＳＥＲＩＥＳ」を展開し、設計から建築、管理までを手掛けている。「ＳＣＥＮＡ－ＧＲＡＮＤＥ」は駅近・都市エリアの土地に適した鉄筋コンクリート造マンションであり、洗練されたデザインと充実した設備などにより高い入居率を実現している。

「ＳＣＥＮＡ－ＰＡＬＡＺＺＯ」は土地に合わせて柔軟に設計できる高品質・低コストの木造アパートである。建築費用を抑えつつも、こだわりを持って作り込まれたデザイン・機能によって入居者を集め、土地活用の収益を最大化している。木造でありながら高い耐久性を実現しており、住宅性能表示制度において最高レベルの「劣化対策等級３級」を取得している。さらに、環境に配慮して、国が定める「ＺＥＨ（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」と同等の「断熱等性能等級５」と「一次エネルギー消費量等級６」の性能を満たす省エネルギー住宅の取り扱いを２０２７年８月期より開始する。

大和財託では、賃貸管理にあたり、自社の仲介店舗を持たずに中立的な立場で数多くの賃貸仲介会社に幅広く募集を依頼することで早期の満室と高い入居率を実現している。入居者対応や家賃回収、修繕などの管理業務も自社できめ細かく対応しており、顧客から高い信頼を得ている。

SCENA－GRANDE



SCENA－PALAZZO



〇ホテル

ホテルや旅館も「資産」の一つとして開発・再生から管理・運営まで自社で一貫して行っており、「四季五感で味わう体験価値」をコンセプトした温泉旅館ブランド「ＹＡＭＡＴＯ　ＴＨＥ　ＳＥＡＳＯＮＳ」を展開している。

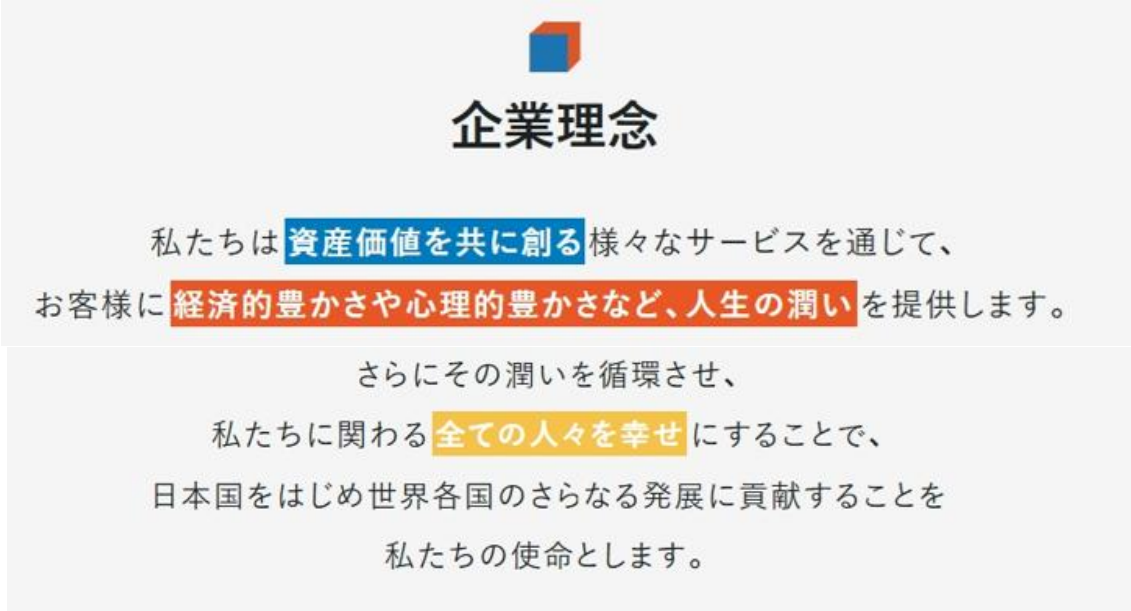
YAMATO
THE SEASONS



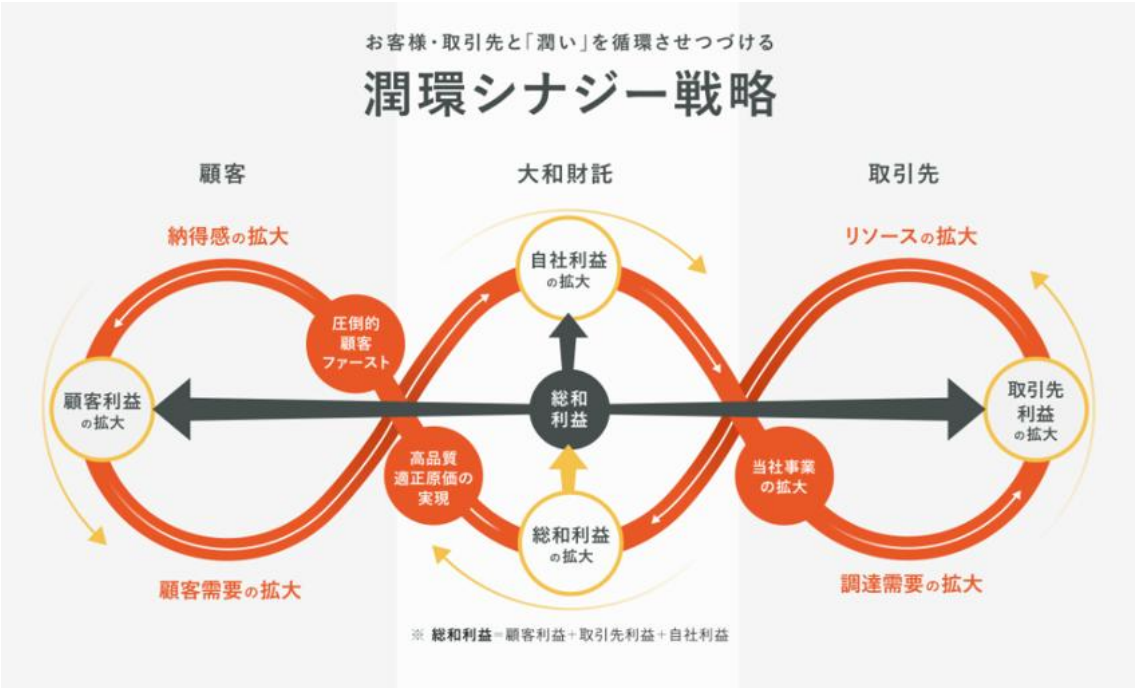
(2) サステナビリティ

① 企業理念

大和財託は、企業理念として「資産価値の共創」を通じて、顧客に「経済的豊かさや心理的豊かさなど人生の潤いを提供すること」を掲げている。



理念に沿って顧客の人生を潤すことで、取引先を潤し、自社と社員を潤し続けていく、という循環を生み出す独自の成長戦略「潤環シナジー戦略」のもとで、３つの総和利益を適正にめぐらせることを重視し、顧客のニーズに合わせた最適な資産運用プランを提供するとともに、社員が心身ともに健やかに、やりがいを持って働き続けられる職場環境の整備を進めている。



② 人材育成

大和財託では、売上高の伸長に伴って採用を拡大している（２０２４年８月期：５３名、２０２５年８月期：７３名、２０２６年８月期：１００名）。様々な職種の人財を募集しており、入社後は、管理職として組織運営を担っていく「キャリア」、職種の専門性を追求していく「スペシャリスト」と、一人ひとりのキャリアビジョンや適性に合わせて成長を促すよう教育や評価体制を構築している。研修は、企業理念・社訓を学ぶ「大和財託イズム研修」や階層別研修、実際の事業現場の体験型研修など幅広く実施している。

宅地建物取引士など業務に有用な資格の取得を支援しており、ｅラーニングや社内教育制度を整備しているほか、合格時の報奨金制度や資格手当なども設けている。

有資格者数（2026年6月現在）

（名）

資格名称	保有者数
宅地建物取引士	70
1級建築士	23
2級建築士	35
1級建築施工管理技士	44
2級建築施工管理技士	5

（出所：大和財託提供資料）

③ 従業員の待遇改善及び職場環境の整備

大和財託では、優秀な人財から選ばれ続ける企業を目指し、社員の処遇改善に取り組んでおり、支給する賃金の水準は業界平均を上回っている。物価上率を上回る賃上げを継続していく方針であり、２０２７年８月期には、全職種を対象に平均７．３％の賃上げを実施する。

平均賃金

（千円/月）

2023年8月期	2024年8月期	2025年8月期
605	706	729

（出所：大和財託提供資料）

安全な職場環境の維持・向上に努めており、これまでに労働災害は発生していない。具体的には、半期に一度、従業員および協力会社関係者が参加する安全大会を開催しており、外部講師を招いての安全対策講習や工具の安全な使用方法の周知など事故ゼロを目指すための知識や対策を共有している。協力会社との間では、施工管理アプリを活用して現場の安全対策に関する意見を収集できる仕組みを構築している。

ハラスメントの防止に向けては、毎週行われる全社ミーティング内でハラスメント研修を実施しているほか、総務人事部内に相談窓口を設置し、必要に応じて外部弁護士や公的機関への相談できる体制を整えている。

労働基準法などの法令を遵守し、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。勤務時間は、ＩＴシステム導入による生産性の向上を通じて短縮を進めている。ＤＸ戦略部が中心となり、これまでに建築請求業務において業務用アプリの簡易生成ツールを導入したほか、相談業務におけるＡＩチャットロボットの利用やＰＣの設置・キッティング業務におけるＲＰＡツールの活用などを進めてきた。あわせて、完全退勤時間の設定や残業時間の事前申告と管理者による実績の把握などを実施している。

有給休暇は、採用の拡大などにより、ここ数年は取得率

時間外労働実績

（時間/月）

2023年8月期	2024年8月期	2025年8月期
36.4	33.3	32.3

（出所：大和財託提供資料）

有給休暇取得率

（%）

2023年8月期	2024年8月期	2025年8月期
57.2	65.0	57.8

（出所：大和財託提供資料）

にばらつきがあるが、取得促進に向けて推奨期間を設定しているほか、管理者が各人の取得日数や残日数を確認したうえで取得を呼び掛けている。

社員の健康維持・増進にも取り組んでおり、オフィス内の全面禁煙化のほか人間ドック受診費用の会社負担や社内へのトレーニングマシンの設置などを行っている。また、オフィスに人工芝の昼寝スペースと大きなビーズソファを複数用意し、いつでも誰でも昼寝ができる「昼寝制度」も導入している。

これらの取り組みへの評価より、一般財団法人 日本次世代企業普及機構が多面的な観点から人を大切にする企業を評価・認定する「ホワイト企業認定」において、最上位ランク「プラチナ」を２０２４年から３年連続で取得している。







④ 環境負荷低減

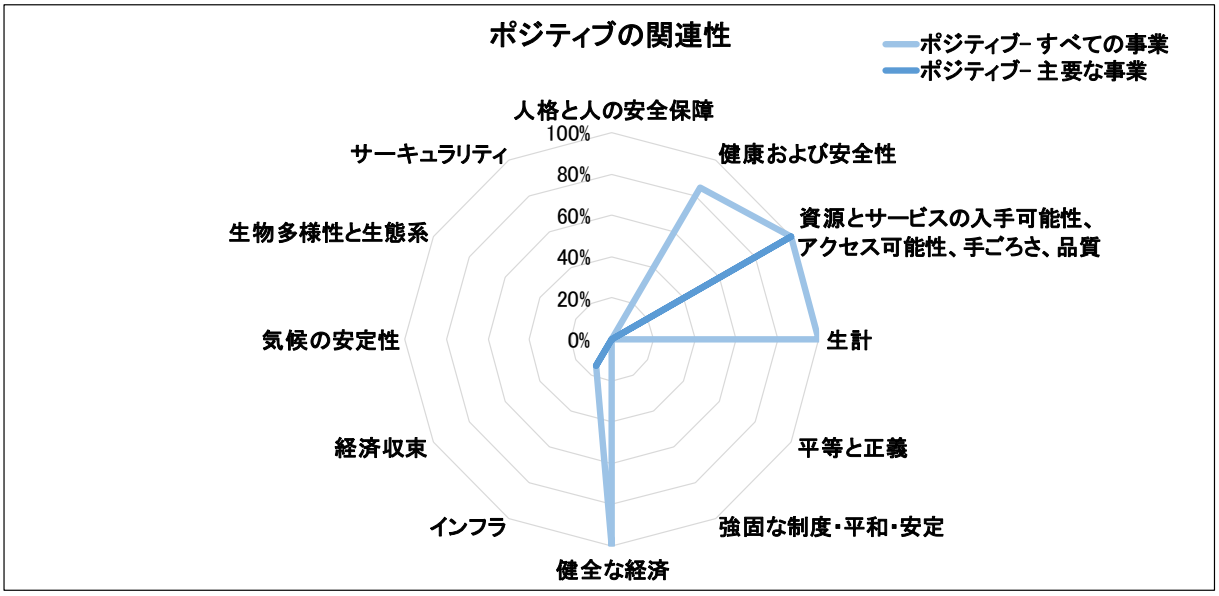
リノベーションに特化した「Ｚ－ＲＩＺＥ」の販売を通じて、新築の建て替えに比べたＣＯ２の排出と廃棄物の発生の低減に貢献している。新築では、「ＳＣＥＮＡ－ＰＡＬＡＺＺＯ」における省エネルギー住宅の投入のほか、主力の「Ｚ－ＭＡＩＳＯＮ」を中心に太陽光パネルの導入を進めており、２０２５年８月期には４３棟、２０２６年８月期には１３５棟に設置している。

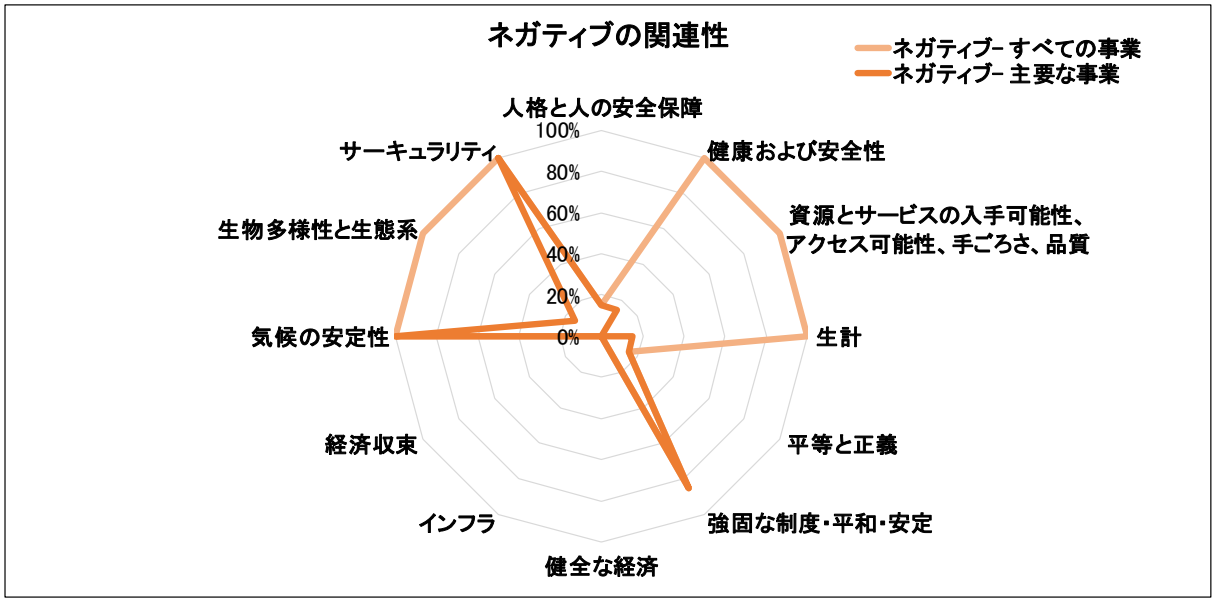
自社では、２０２６年８月期よりＣＯ２排出量の算定を開始し、ＬＥＤ等省エネ設備の導入やエアコンの温度調整、こまめな消灯などにより、削減を進めている。

土地開発や造成にあたっては、汚水や大気・土壌汚染物質を排出しないよう十分に配慮して工事を行っている。使用する建築材料には、人体に悪影響を与えるような有害な製品は使用していない。生じる廃棄物は厳格に分別して収集し、リサイクル事業者に引き渡しているほか、再利用が可能なものはリユースしている。

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。対象とした事業セグメントは、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」及び「建築物の建設業」である。





ＵＮＥＰ　ＦＩが提供する国際的な分析ツールでは、大和財託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%	15%	0%	15%
	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%	15%	0%	15%
健康および安全性	ー	85%	100%	85%	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	15%	15%	15%	15%
	住居	100%	85%	100%	85%
	健康と衛生	85%	0%	85%	0%
	教育	85%	0%	85%	0%
	移動手段	0%	85%	0%	85%
	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	85%	100%	85%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%
	民族・人種平等	0%	15%	0%	15%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	15%	0%	15%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	85%	0%	85%
	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	ー	15%	0%	15%	0%
経済収束	ー	0%	0%	0%	0%
気候の安定性	ー	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

・ＺＥＨ水準の省エネルギー住宅の供給を開始するなど環境負荷の低減に取り組んでいることから、「気候の安定性」をポジティブ・インパクトとして特定した。
・リノベーションは、廃棄物の削減や資源の有効活用につながるため、「資源強度」、「廃棄物」をポジティブ・インパクトして特定した。

〇特定しないインパクト

・労働環境に配慮し、適切な就業管理を行っていることから、「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。
・事業活動において、自然災害の発生につながるような開発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。
・レジデンスを中心に取り扱っており、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。
・物件の開発や取得に強制撤去を促すような事実はないこと、取り扱う物件は過度に高額なものではないことから、「住居」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
・交通渋滞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。
・文化遺産の破壊につながるような不動産開発は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。
・外国人の雇用実績は無く、事業活動を通じて人権侵害等の被害を起こす事象は発生していない。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。
・これまでに違法開発や汚職事件が発生したことはない。今後も発生することがないよう提携弁護士が常駐し、定期的な法務研修や内部監査、リーガルチェックを実施しているため、「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。
・道路や通信、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。

〇KPIを設定しないインパクト

・施工した建物に太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーの普及に貢献している。今後もこうした

取り組みを進めていくことから、「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。

・ここ数年は、事業拡大に伴って採用を増やしている。今後も事業計画に沿った採用を進めていくことから、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定している。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。

・業界平均以上の賃金を支給しており、将来的にも高い水準となるよう賃上げを継続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。

・社会保険や福利厚生を整備し、従業員の安定した生活の維持に努めているため、「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。

・２０２６年６月より障がい者の採用活動を開始している。現在は、採用の拡大に向けて職場環境などの体制整備を進めているため、「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。

・協力会社は約１，５００社に及んでおり、今後も事業活動を通じて共栄共存を図っていく方針であることから、「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。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っている。また、作業中に粉塵や悪臭が発生しないように放水やシート掛けを行っている。このように汚水や大気・土壌汚染物質を排出しないよう十分に配慮しているほか、森林伐採等の開発を行っていないため、「水域」、「大気」、「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。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。

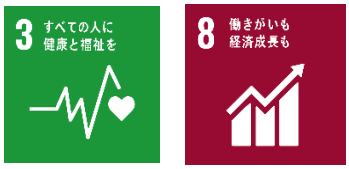
・事業活動において、エネルギーや水を大量に消費していない。生じる廃棄物は厳格に分別して収集し、リサイクル事業者に引き渡しているほか、再利用が可能なものはリユースしている。このため、「資源強度」、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、ＫＰＩは設定していない。

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、大和財託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	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	労働環境整備	・協力会社を含めた休業を要する重大な労働災害発生件数ゼロを継続する ・有給休暇取得率を2030年8月期までに70%以上にする（2025年8月期実績57.8%）
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	環境配慮型住宅の普及	・環境配慮型仕様を採用した(住宅性能表示制度における「断熱等性能等級5」及び「一次エネルギー消費量等級6」の基準を満たしたもの:2027年8月期より取り扱いを開始）住宅の供給件数を2030年8月期までに累計140件以上にする
環境	気候の安定性	－	ポジティブ・インパクト		
社会	生計	社会的保護	ポジティブ・インパクト	顧客相談	・顧客からの相談件数を2030年8月期までに累計8,000件以上にする（2025年8月期迄累計5,439件）
環境	気候の安定性	－	ネガティブ・インパクト	環境負荷低減	・2030年8月期までに売上高1億円あたりのCO2排出量を2025年8月期比10%削減する（2025年8月期実績:0.5387t-CO2/億円）

※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。

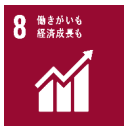
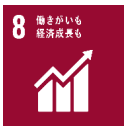
インパクトエリア	健康および安全性
インパクトトピック	－
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	労働環境整備
KPI	・協力会社を含めた休業を要する重大な労働災害発生件数ゼロを継続する ・有給休暇取得率を2030年8月期までに70%以上にする（2025年8月期実績57.8%）
対応するSDGs	

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ー
インパクト区分	①ポジティブ・インパクト ②ポジティブ・インパクト
取り組み内容	環境配慮型住宅の普及
KPI	・環境配慮型仕様を採用した(住宅性能表示制度における「断熱等性能等級5」及び「一次エネルギー消費量等級6」の基準を満たしたもの:2027年8月期より取り扱いを開始）住宅の供給件数を2030年8月期までに累計140件以上にする
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	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	顧客相談
KPI	・顧客からの相談件数を2030年8月期 までに累計8,000件以上にする （2025年8月期迄累計5,439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	ー
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	環境負荷低減
KPI	・2030年8月期までに売上高1億円あたりのCO2排出量を2025年8月期比10%削減する（2025年8月期実績：0.5387t-CO2/億円）
対応するSDGs	

ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる大和財託の取り組みは、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	
・協力会社を含めた休業を要する重大な労働災害発生件数ゼロを継続する ・有給休暇取得率を2030年8月期までに70%以上にする（2025年8月期実績57.8%）	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。
・環境配慮型仕様を採用した(住宅性能表示制度における「断熱等性能等級5」及び「一次エネルギー消費量等級6」の基準を満たしたもの）住宅の供給件数を2030年8月期までに累計140件以上にする	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。 **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。
・ステークホルダーに価値のある新規情報を2030年8月期までに対外リリースにて毎年50回以上発信する（2025年8月期実績50回）	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		**8.2** 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。
・顧客からの相談件数を2030年8月期までに累計8,000件以上にする（2025年8月期迄累計5,439件）	生計		**16.10** 国内法規及び国際協定に従い、情報への公共アクセスを確保し、基本的自由を保障する。
・2030年8月期までに売上高1億円あたりのCO2排出量を2025年8月期比10%削減する（2025年 8月期実績：0.5387t-CO2/億円）	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) 大和財託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、取締役管理本部長・寺川 剛史氏を統括責任者とし、総務人事部を中心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、大和財託と千葉銀行、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、大和財託から提供された情報や大和財託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 30 日
株式会社　日本格付研究所

評価対象： 大和財託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」）が大和財託株式会社（「大和財託」）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、大和財託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、大和財託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。

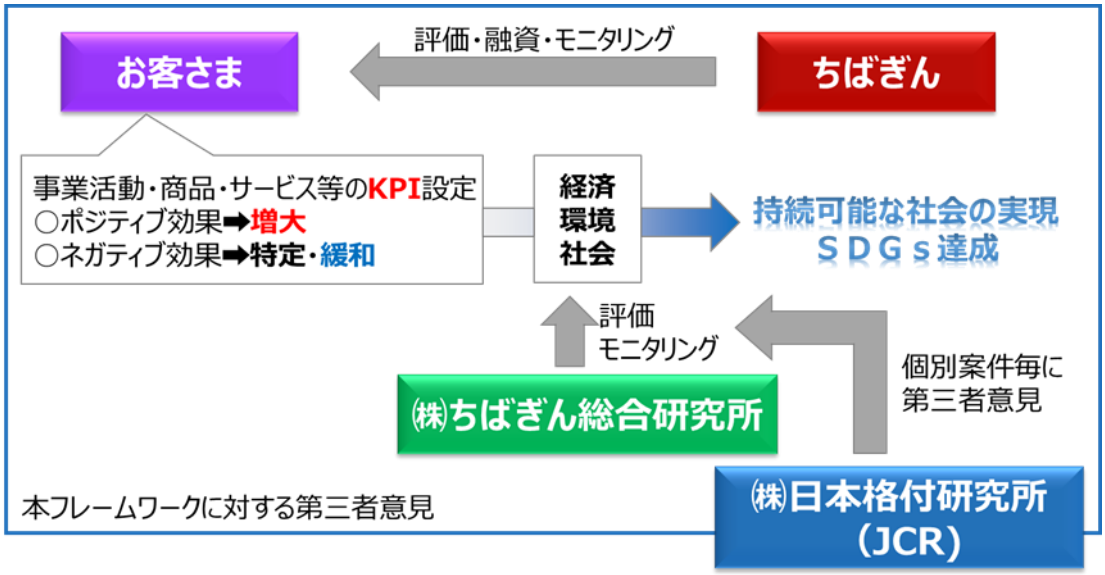
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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財託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

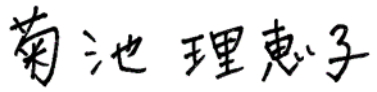
また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

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。

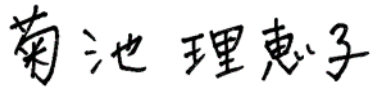
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（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



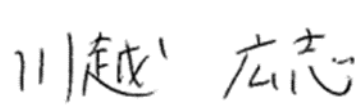
菊池　理恵子

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