株式会社ジェクトワン
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

２０２６年９月２９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ジェクトワン（以下、「ジェクトワン」）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、ジェクトワン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29日～2031年9月25日
（モニタリング期間）	5年
金額	5億円
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

ジェクトワンは、不動産開発事業を中心にリノベーション事業や空き家の活用事業も手掛ける不動産の総合コンサルティング企業である。

空き家解決サービス「アキサポ」は、主に買取と活用の側面から空き家所有者の悩みに寄り添うものであり、地方自治体や金融機関などとも連携した取り組みにより、国内の空き家問題の緩和に貢献している。

会社概要

企業名	株式会社ジェクトワン
代表者	大河幹男
設立	2009年1月
従業員数	155名（うち正規雇用151名、2026年7月現在）
資本金	1億3,000万円
所在地	本社　東京都渋谷区渋谷二丁目17番1号渋谷アクシュ21F 横浜支店　神奈川県横浜市西区北幸一丁目4番1号 横浜天理ビル9F 大阪支店　大阪府大阪市北区堂島一丁目6番20号 堂島アバンザ7F 福岡支店　福岡県福岡市中央区大名二丁目6番50号 福岡大名ガーデンシティ8F
事業内容	総合不動産開発事業（住宅、オフィスビル、商業ビル、ホテルなど）/リノベーション事業 / 空き家事業（アキサポ）/賃貸管理事業

事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間

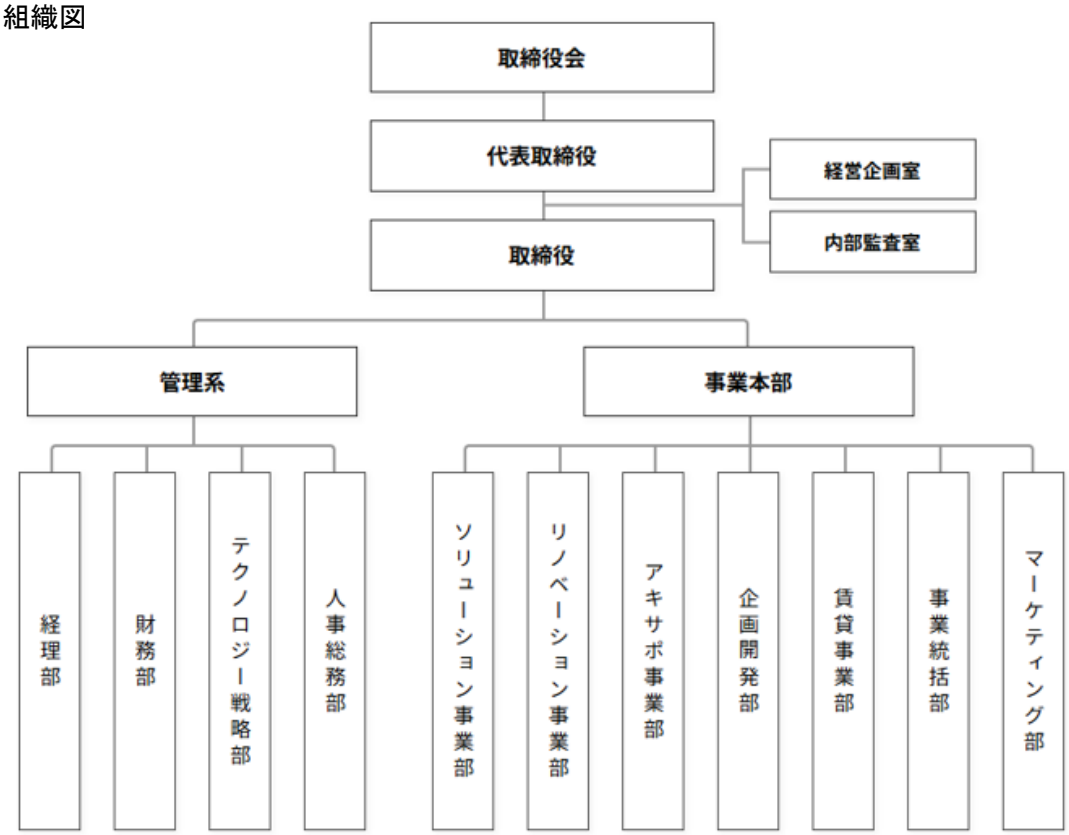
沿革

2009年	1月	渋谷区道玄坂にて会社設立（資本金500万円）
	4月	宅地建物取引業者免許を取得
	6月	売買仲介事業を開始
2010年	2月	中古区分マンションのリノベーション事業を開始
2016年	6月	地域コミュニティ事業（アキサポサービス）を開始
2018年	8月	賃貸管理事業を開始
2019年	6月	東京都産業労働局「起業家による空き家活用モデル事業」事業者に採択
	5月	賃貸住宅管理業登録
	8月	マンション管理業登録

2021年	3月	東京都住宅政策本部「令和3年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」事業者に採択
2023年	1月	横浜支店開業
	4月	大阪支店開業
2025年	10月	福岡支店開業

（出所：ジェクトワン提供資料をもとに、ちばぎん総合研究所が作成）

組織図



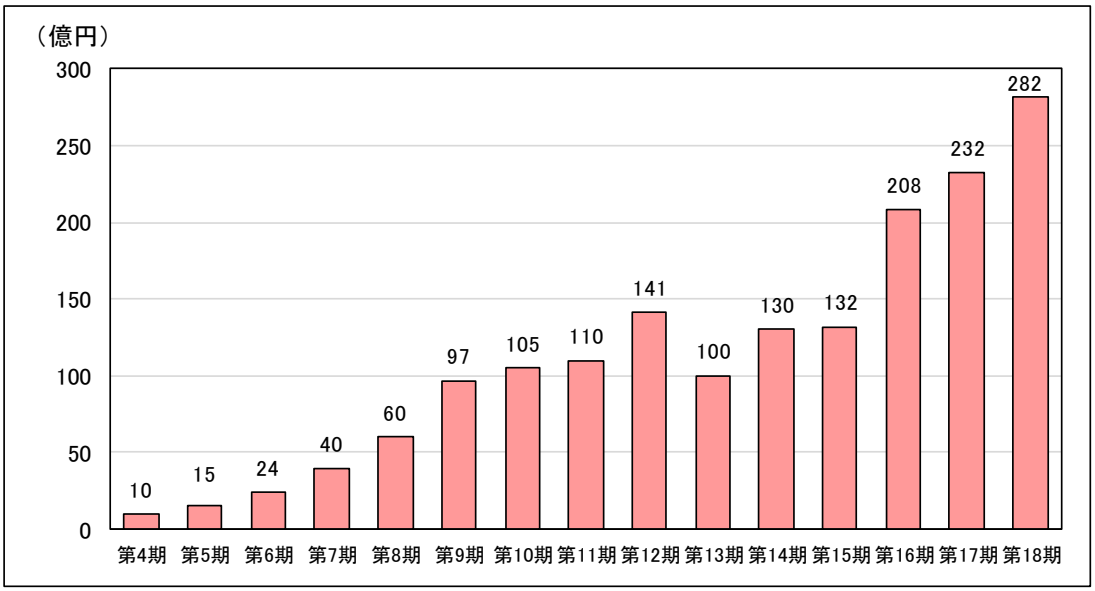
（出所：ジェクトワンHP　以下、記載がない画像はすべて同じ）

① 事業内容

首都圏を中心に、不動産の開発事業と区分所有マンションを中心としたリノベーション事業を行っている。空き家事業では、空き家解決サービス「アキサポ」を全国に展開している。

不動産に関する知識と経験が豊富であり、スピード感ある対応を心掛けていることから、取引先からの信頼が厚く、首都圏における堅調な不動産需要や国の空き家対策の強化などを背景に着実に業績を拡大している。

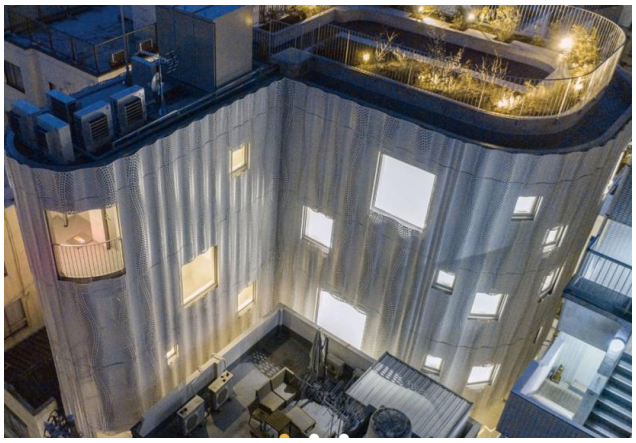
売上高の推移



（出所：ジェクトワン HP をもとに、ちばぎん総合研究所が作成）

○総合不動産開発事業

事業用地や既存建物を取得してその不動産にふさわしい活用方法を企画し、開発やバリューアップを通じて不動産価値を高め、不動産事業者や投資家らに販売している。不動産の価値を最大化させるプランニング力の高さに加え、権利関係が複雑な不動産取引の取り扱いにも長けており、扱う物件はマンションからホテル、オフィスビル、商業ビル、福祉施設など多岐にわたっている。建築物は、周辺環境に調和しつつ機能性とデザイン性を両立したものであり、２０２２年度と２０２３年度には、日本で唯一の総合的なデザイン評価である公益財団法人日本デザイン振興会のグッドデザイン賞を受賞している。





〇リノベーション事業

区分所有マンションを中心に中古物件を買い取り、リノベーションして販売している。これまで積み重ねた実績とノウハウから、入手した不動産情報に対する意思決定と購入までのスピードが速く、仲介事業者から高い信頼を得ている。都心部を中心にリノベーション物件の需要が高まるなか、これが良質な不動産情報が集まる好循環を生んで取扱件数を拡大している。





〇空き家事業

２０１６年より、空き家解決サービス「アキサポ」を展開している。空き家オーナーの悩みに対し、主に「活用」と「買取」の側面から解決策を提供するものであり、全国に展開している。「活用」では、空き家を所有者から定期借家契約で借り受け、主に自社負担でリノベーションしたのち、賃貸住宅やシェアハウス、貸店舗、貸スペースとして一定期間転貸する。所有者と一体となった空き家への付加価値創造や遊休資産の活用による地域活性化への貢献などが評価され、２０２５年１２月には、公益財団法人日本生産性本部サービス産業生産性協議会が革新的な優れたサービスを表彰する日本サービス大賞において、「国土交通大臣賞」を受賞している。







ジェクトワンでは、「アキサポ」を活用し、空き家問題への対応と地域活性化を進める自治体や金融機関らと数多くの業務提携や連携協定を締結しており、その取り組みは、国内の空き家問題の緩和に貢献している。

主な提携・連携実績

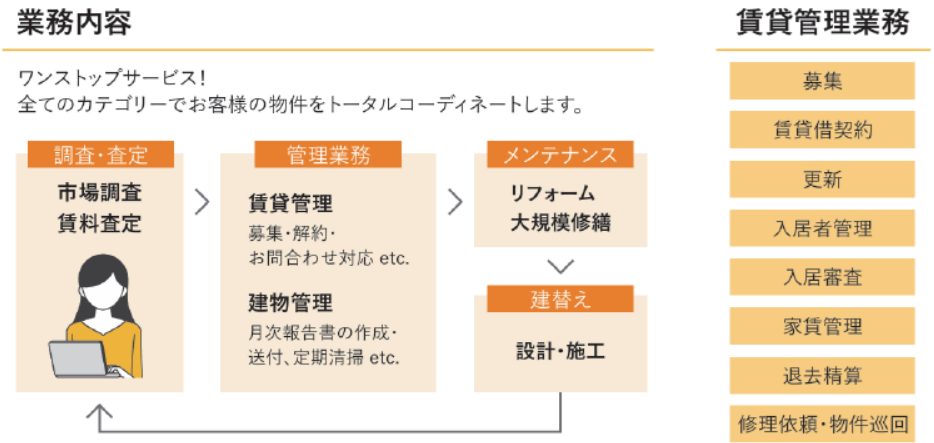
時期	提携・連携先	内容
2021年7月	東京都府中市	空き家の利活用に関する相談受付や利用希望者とのマッチングなど市内の空き家対策に向けた連携協定を締結
2022年4月	新潟県三条市	総務省が推進する「地域活性化起業人制度」を活用し、空き家対策を推進する人材を派遣する協定を締結
2024年11月	埼玉県蕨市、蕨商工会議所	空き店舗等の活用を通じて地域のにぎわいや交流の場を創出する「空き店舗等の有効活用等の促進に関する協定」を締結
2025年6月	日本郵便	「アキサポ」と、日本郵便が提供する「郵便局の空き家みまもり」の相互サポートを開始
2026年6月	静岡ガスグループ、空き家買取専科、静岡銀行	首都圏の持ち家所有者を対象に、持ち家処分から静岡での新居確保を支援する「静岡移住 住みかえサポート」に参画

（出所：ジェクトワン提供資料をもとに、ちばぎん総合研究所が作成）

「アキサポ」では、２０２６年より空き家所有者向けの自動査定ＡＩの提供を開始するなどＤＸ戦略を進めており、これにより空き家の買取とこれから派生するリノベーション需要の取り込みを強化する。

○賃貸管理事業

不動産の価値を高めるため、最善の管理手法を取り入れて賃貸管理を行っている。管理のみならず、リフォームや売買、土地活用から税務・相続に至るまで、幅広いニーズにワンストップで対応しており、顧客から高い評価を得ている。



(2) サステナビリティ

① ミッション・ビジョン・バリュー

ジェクトワンでは、「想像を超える『場』をつくり、あたりまえにする。」ことを使命として、「空き家」を“ＡＫＩＹＡ”に変えていく 未来創造企業 」を目指している。目指す姿の実現に向けて共有する価値観、行動指針として「ＤＯ　ＪＥＣＴＯＮＥ」を定め、社員への浸透を図っている。



② 人材育成

ジェクトワンでは、新卒、中途採用併せて例年３０名程度を採用している。「個人の成長が会社の成長につながる。」との考え方のもと、成長を支える仕組みを構築している。若手社員の育成では、ビジネスマナーや不動産知識を学ぶ新入社員研修から、フォローアップ研修、ＯＪＴトレーナー研修などにより成長を支援するとともに、メンター制度により、日々相談できる環境を整えている。

有資格者数（2026年7月現在）

（名）

資格名称	保有者数
宅地建物取引士	77
2級建築士	7
1級建築士	5
管理業務主任者	3

（出所：ジェクトワン提供資料）

各人が「自分で選んで学ぶ」ことを大切にしており、年次や役職を問わず、学びたい内容を自分で選んで受講できる選択型研修制度を設けている。また、社員の学びを支えるため、資格取得支援制度やｅラーニング、部署別勉強会など体制を整備しており、資格取得支援では、受験料や講座費用・テキスト代を補助するほか、合格時の報奨金制度や資格手当なども設けている。宅地建物取引士などの特定資格では、社内講習も実施している。

③ 従業員の待遇改善及び職場環境の整備

ジェクトワンでは、「優秀な人材の獲得・定着に向けて、市場競争力のある報酬体系・水準とする」という基本方針のもと、賃上げや役割・貢献度に応じた公平かつ強固な報酬基盤の構築などを進めており、支給する賃金の水準は業界平均を上回っている。今後も物価上昇度合いなどを勘案し、継続的な賃上げを実施していく考えである。

平均賃金

（千円/月）

2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
686	645	767

（出所：ジェクトワン提供資料）

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、コンプライアンス研修や管理職研修などにおいて、労働災害防止や安全配慮義務に関する注意喚起を徹底しているほか、熱中症対策マニュアルや対応フローなどの情報を定期的に社内に発信している。

労働基準法などの法令を遵守し、従業員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、パソコンのログによる管理を実施しており、毎月の全社の時間外労働時間を管理職へ発信し、短縮に向けた意識づけを行っている。月の時間外労働が一定基準を超過した場合には、上長に超過理由を説明するとともに削減に向けた取り組みを申告することとなっており、長時間労働が常態化している社員に対しては、個別にヒアリングを実施したうえで改善策を講じている。有給休暇の取得促進に向けては、衛生委員会が部署別の取得率を公表したうえ、管理職に対し、社員に取得を促すよう指示している。また、取得推奨期間を設定しているほか、ＧＷや夏季休暇、年末年始など大型連休前後には積極的に取得するよう呼びかけを行っている。

時間外労働実績

（時間/月）

2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
7.6	11.0	14.3

（出所：ジェクトワン提供資料）

ジェクトワンでは、性別に関係なく人材を評価、登用しており、管理職に占める女性の割合は約３割にのぼっている。出産や育児があっても、働き方を調整しながらキャリアを続けられるよう、産前

産後休業や育児休暇制度、短時間勤務制度などを充実させており、女性の育児休暇取得率は１００％である。また、家庭と業務の両立サポート面談なども実施している。

有給休暇取得実績

2024年3月期		2025年3月期		2026年3月期	
取得日数（人/日）	取得率(%)	取得日数（人/日）	取得率(%)	取得日数（人/日）	取得率(%)
7.7	68.8	8.1	63.2	10.5	80.8

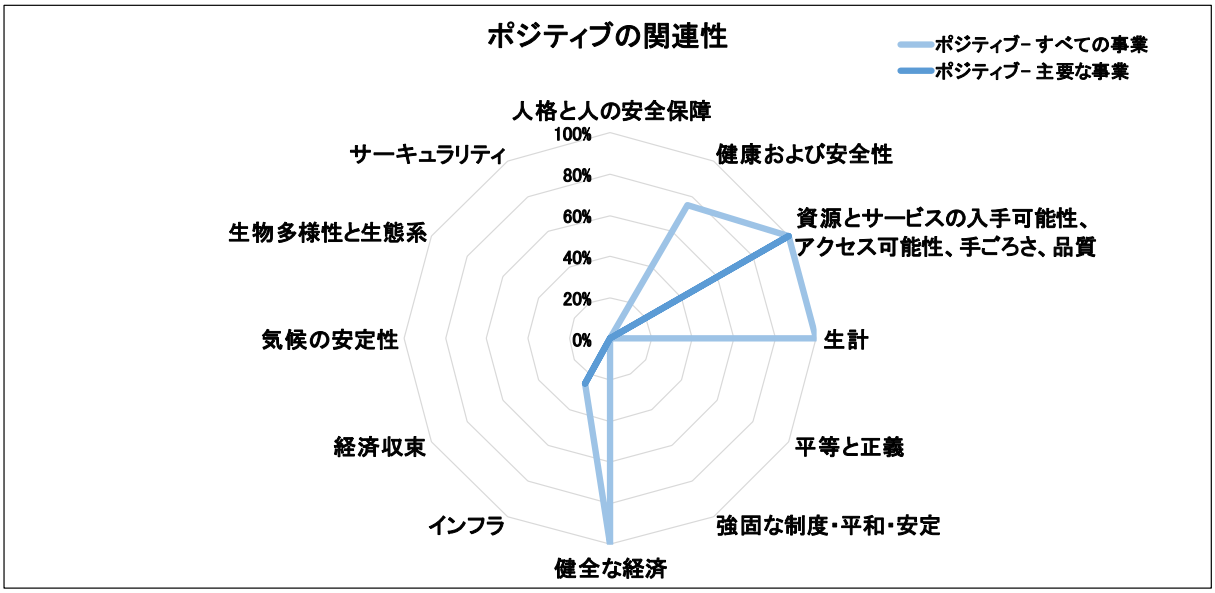
（出所：ジェクトワン提供資料）

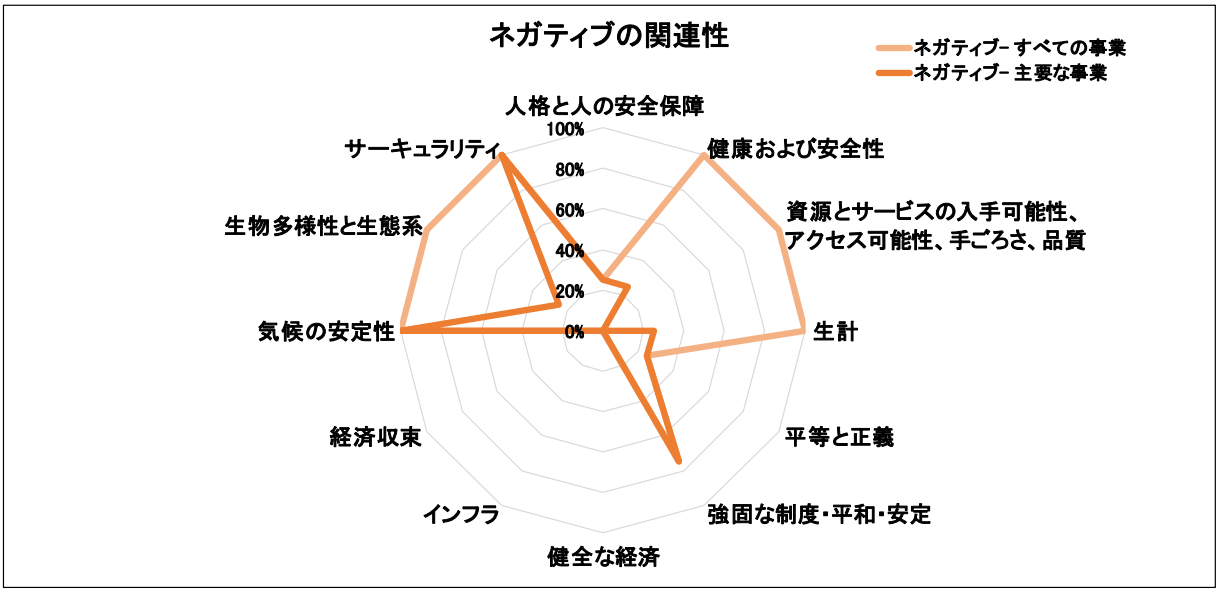
④ 環境負荷低減

ジェクトワンでは、２０２４年３月より、ＣＯ２の排出量の測定を開始している。ＣＯ２の排出量の主な排出源は電力使用量であることから、オフィス内の節電やパソコンの省エネ設定の徹底を通じて、継続的な排出量削減に取り組んでいる。

2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。対象とした事業セグメントは、「建築物の建設業」及び「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」である。





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

インパクトエリア	インパクトトピック	既定値		修正	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
人格と人の安全保障	紛争	0%	0%	0%	0%
	現代奴隷	0%	25%	0%	25%
	児童労働	0%	0%	0%	0%
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%
	自然災害	0%	25%	0%	25%
健康および安全性	ー	75%	100%	75%	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	25%	25%	25%	25%
	住居	100%	75%	100%	75%
	健康と衛生	75%	0%	75%	0%
	教育	75%	0%	75%	0%
	移動手段	0%	75%	0%	75%
	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	75%	100%	75%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%
	民族・人種平等	0%	25%	0%	25%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	25%	0%	25%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	75%	0%	75%
	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	25%	0%	25%	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

・性別に関係なく人材を評価・登用するとともに、女性管理職がライフイベントを迎えてもキャリアを続けられるよう、仕事と家庭の両立支援体制を整いていることから、「ジェンダー平等」をネガティブ・インパクトとして特定した。
・リノベーションや空き家の再生は、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。
・不動産の開発事業を行うにあたり、自然災害リスクの高い地域での開発を行っておらず、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。
・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」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
・事業活動において発電施設などエネルギー創出に関する建築物の建設等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。また、エネルギー効率が低い物件は取り扱いしていないことから、ネガティブ・インパクトとしても特定していない。
・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。
・不動産売買業が中心であるため、「社会的保護」はポジティブ・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、採用条件や労働環境において、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。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。
・違法開発や汚職事件はこれまでに発生していない。今後も発生することがないようコンプライアンス体制を構築していることから、「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。
・施工の委託先は中小企業が中心である。これまでの事業活動を通じて信頼関係を構築しており、今後大きく先数を増やす方針ではないことより、「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

・資格取得支援やｅラーニングなど従業員の教育環境の整備に力を入れていることから、「教育」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。
・例年30名程度の社員を新規採用していることから、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定している。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。
・性別に関係なく人材を評価・登用するとともに、女性管理職がライフイベントを迎えてもキャリアを続けられるよう、仕事と家庭の両立支援体制を整いていることから、「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。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。
・評価書作成時点で障がい者を１名雇用している。継続的な雇用を進める方針のもと、現在、障がい者雇用を進めるためのノウハウ蓄積と体制整備を検討していることから、「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。
・２０２４年３月よりＣＯ２排出量の測定を開始し、オフィス内の節電やパソコンの省エネ設定を励行することで相当量の削減を進めることができているため、「気候の安定性」はネガティブ・インパクトとして特定している。今後、取り組みの余地が限られるなかで引き続き削減を進めていくとしていることから、ＫＰＩは設定していない。
・工事は、水質汚染や土壌汚染が発生しないよう、事前調査を徹底したうえで、十分注意を払って実施している。さらに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。今後も汚染の発生を抑制していく方針であることから、「水域」、「土壌」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。
・施工にあたっては、委託先企業が施工・管理基準、関連法令を遵守して粉塵の飛散防止や重機等からの排ガス抑制を実施しており、大気汚染は十分抑制されている。今後もこうした取り組みを継続していく方針であることから、「大気」はネガティブ・インパクトとしている。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。
・リノベーション事業において使用する建設資材は、環境負荷に配慮して厳選しているほか、工事に伴って発生する汚水や廃棄物などは行政の許可や法令に則って適切に処理しており、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、「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。
・事務所においては、分別回収ボックスを設置し、廃棄物の適正分別とリサイクル率の向上を図っている。また現場においては、建設リサイクル法に基づき、分別解体・再資源化を徹底している。今後も

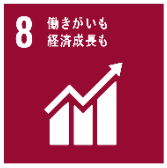
これらの取り組みを継続していくことから、「資源強度」、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、ＫＰＩは設定していない。

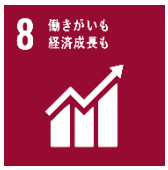
3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとＫＰＩの設定

今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、ジェクトワン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	①有給休暇取得率を2029年3月期までに85%以上とし、以降継続する(2026年3月期80.8%)
社会	生計	社会的保護	ネガティブ・インパクト	労働環境整備	①2029年3月期までに育児休業取得率を90%以上とし、以降継続する(2026年3月期88.8%)
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	住宅供給	①2029年3月期までに空き家仕入件数を396件、販売件数を396件まで増加させる。(2026年3月期実績/仕入件数152件、販売件数60件) ②2029年3月期のリノベーション事業における年間販売件数を350件にする(2026年3月期実績210件)
環境	サーキュラリティ	資源強度 廃棄物	ポジティブ・インパクト		

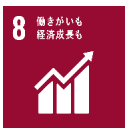
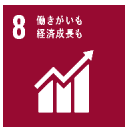
※設定したKPIのうち、目標年度までに達成したものは再度目標を設定する。

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	ー
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	①有給休暇取得率を2029年3月期までに85%以上とし、以降継続する （2026年3月期80.8%）
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	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	労働環境整備
KPI	①2029年3月期までに育児休業取得率を90%以上とし、以降継続する （2026年3月期88.8%）
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)サーキュラリティ
インパクトトピック	(1)住居　(2)資源強度、廃棄物
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	住宅供給
KPI	①2029年3月期までに空き家仕入件数を396件、販売件数を396件まで増加させる。(2026年3月期実績/仕入件数152件、販売件数60件) ②2029年3月期のリノベーション事業における年間販売件数を350件にする(2026年3月期実績210件)
対応するSDGs	 

ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるジェクトワンの取り組みは、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有給休暇取得率を2029年3月期までに85%以上とし、以降継続する（2026年3月期80.8%）	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。
①2029年3月期までに育児休業取得率を90%以上とし、以降継続する（2026年3月期88.8%）	生計		**8.8** 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
①2029年3月期までに空き家仕入件数を396件、販売件数を396件まで増加させる。（2026年3月期実績/仕入件数152件、販売件数60件） ②2029年3月期のリノベーション事業における年間販売件数を350件にする（2026年3月期実績210件）	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 サーキュラリティ	 	**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。 **11.6** 2030年までに、大気の質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。 **12.5** 2030年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。 □

4. 管理体制

(1) ジェクトワン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大河幹男氏を統括責任者、財務部マネージャー青木孝慈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、ジェクトワンと千葉銀行、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、ジェクトワンから提供された情報やジェクトワン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 29 日
株式会社　日本格付研究所

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

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

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社千葉銀行（「千葉銀行」）が株式会社ジェクトワン（「ジェクトワン」）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、ジェクトワン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、ジェクトワン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。

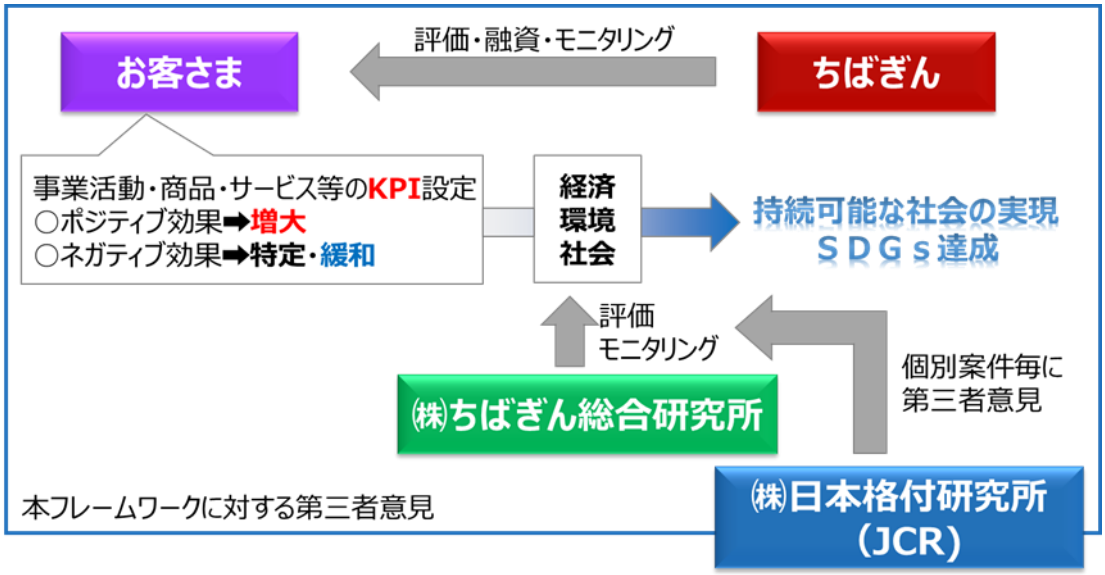
ポジティブ・インパクト金融原則 2　フレームワーク

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ジェクトワン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

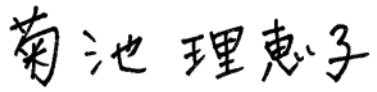
また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

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。

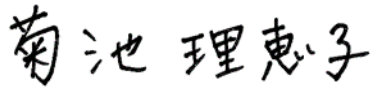
また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

（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



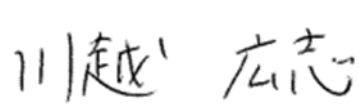
菊池　理恵子

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