

株式会社千葉銀行が実施する ロードスターキャピタル株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社千葉銀行が実施するロードスターキャピタル株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、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・ファイナンス原則への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省 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」への整合性も併せて確認しています。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見書

2024年9月30日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

ロードスターキャピタル株式会社に対する
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・ファイナンス原則に適合している。

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、千葉銀行がロードスターキャピタル株式会社（「ロードスターキャピタル」）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 PIF 原則に適合していること、および、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、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・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。

PIF 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 PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、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. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

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、ロードスターキャピタル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/トピックおよび 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、ロードスターキャピタル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。

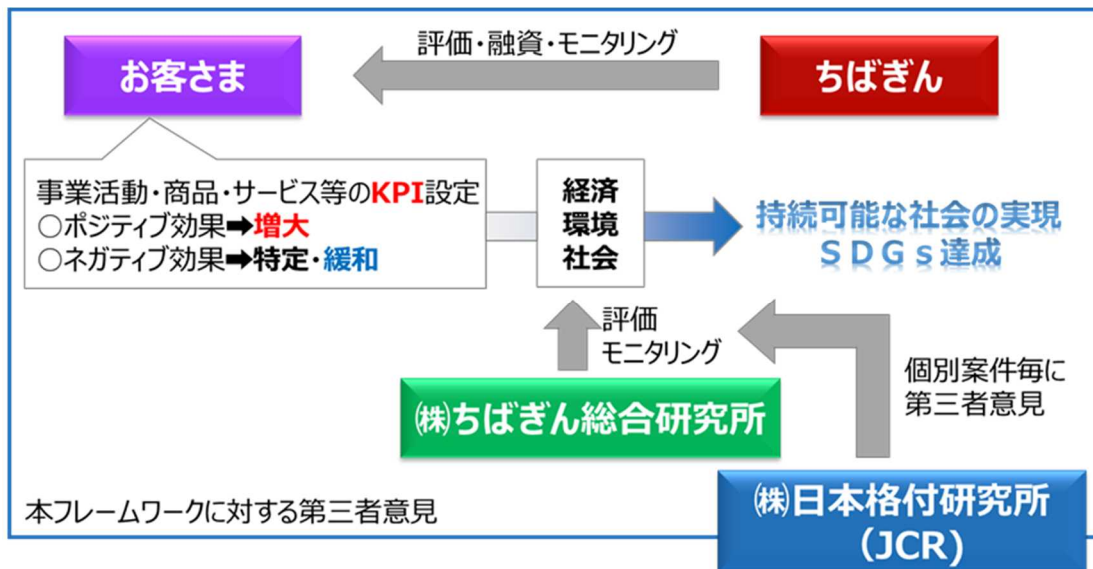
PIF 原則 2

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 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。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。

(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。



(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。

PIF 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ト

PIF 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銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 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ロードスターキャピタル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、可能な範囲で对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・ファイナンス原則に適合している。

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



JCR Sustainable PIF for SMEs

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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

日野 響

日野 響



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(PIF)原則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、PIF 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。本事業により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

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 PIF 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、明示的であると暗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なるものを問わず、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、改変等を行う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)

■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

ロードスターキャピタル株式会社
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024年9月30日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行がロードスターキャピタル株式会社（以下、「ロードスターキャピタル」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「P I F」）を実施するにあたって、ロードスターキャピタル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、国際環境計画・金融イニシアティブ（U N E P F I）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及びE S G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」に則った上で、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。

今回実施予定のポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

実行予定日および返済期日	2024年9月30日～2027年9月30日
融資期間	3年
金額	3億円
資金用途	運転資金

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要



Mission

不動産とテクノロジーの融合が未来のマーケットを切り開く

「不動産とテクノロジーの融合が未来のマーケットを切り開く」をミッションに掲げ、不動産投資領域とフィンテック領域で事業を展開している。

不動産投資領域では、豊富な経験と広範な情報ネットワーク、高度な物件評価能力を強みに、不動産売買を中心として着実に業績を拡大している。

フィンテック領域では、2014年に国内初の不動産特化型クラウドファンディングサービスを立ち上げ、以来継続して案件を提供、プロ向け不動産投資の領域を個人投資家に広げている。

会社概要

企業名	ロードスターキャピタル株式会社
本社所在地	東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル
設立	2012年3月
資本金	14億2百万円
従業員数	80名(2024年8月1日時点)
事業内容	不動産業
沿革	2012年3月 ロードスターキャピタル株式会社を設立
	2013年5月 コーポレートファンディング事業開始
	2014年5月 ロードスターファンディング株式会社を設立
	2014年9月 クラウドファンディング事業開始 国内初の不動産特化型クラウドファンディングサービス「OwnersBook/オーナーズブック」を開始
	2015年12月 アセットマネジメント事業開始
	2017年9月 東京証券取引所マザーズに株式を上場
	2019年8月 ロードスターインベストメンツ株式会社を設立
	2022年4月 東京証券取引所プライム市場へ移行

主要な関係会社

会社名	資本金 (百万円)	業種
ロードスターインベストメンツ株式会社	50	アセットマネジメント事業、クラウドファンディング事業
ロードスターファンディング株式会社	25	貸金業

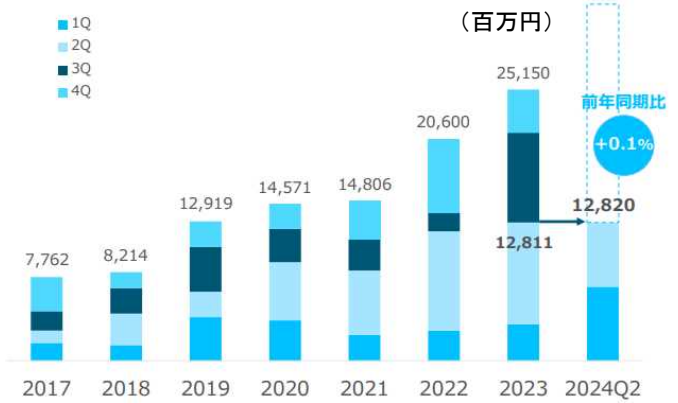
○コーポレートファンディング事業

事業の中核であるコーポレートファンディング事業では、東京23区の物件を中心に不動産の売買事業と賃貸事業を行っている。主な投資対象は中規模のオフィスビルで、地価の上昇等で都心の新規供給に限られるなか、築年数が経って管理が行き届いていない物件などをバリューアップして市場に届けている。

営業部隊には長らく都内の不動産取引に携わった人材が多く集まっており、大手不動産会社や信託銀行などとの間に築いた広範なネットワークを活かした高い情報収集能力が強みである。収集した情報に対しては、社長をはじめ、不動産鑑定士など不動産関連の有資格者からなる役職員がスピーディに判断し、売買の意思決定後は確実に決済を行うことにより取引先から高い信頼を得ている。社内では、エンジニアが不動産マップや物件管理システム、VR内覧システムなどを自社開発し、営業活動をサポートしている。

都内のオフィス需要は底堅く、高い情報収集力やスピード感を活かした営業活動から、コーポレートファンディング事業の業績は着実に拡大している。

コーポレートファンディング(不動産投資)事業売上高



(出所:当社ウェブページ、以下記載のない画像は同じ)

主な事業実績



港区:2001年4月築
延床面積:4,173.33㎡



千代田区:2021年12月築
延床面積:4,997.49㎡



品川区:1992年2月築
延床面積:4,280.88㎡

エンジニアによる不動産マップの一例



VR内覧の様子



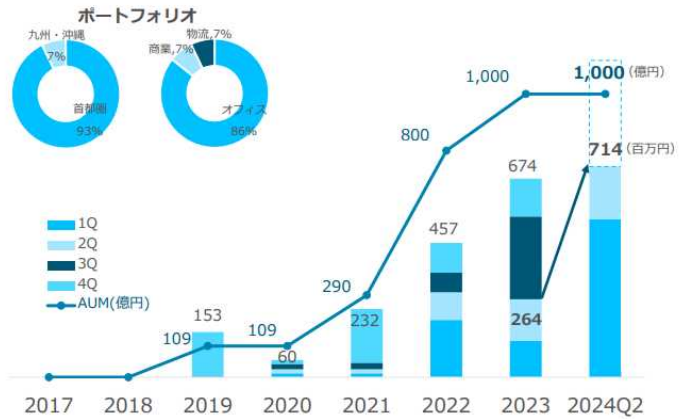
○アセットマネジメント事業

投資家に代わって投資用不動産の管理、運用を行っている。投資対象エリアは首都圏を中心に全国主要都市であり、物件の規模は数十億円から100億円超の大型のものが中心である。

グループのネットワークを駆使し、投資対象となる不動産の選定から最適なローン調達、投資実行、キャッシュフロー管理、バリューアップ、出口までを一元的に担っている。

不動産投資業界における高い専門性を強みに、事業は急速に拡大しており、2023年には受託残高(AUM)が1,000億円を超えた。

アセットマネジメント事業売上高と受託残高



○クラウドファンディング事業

2014年9月にサービスを開始した『OwnersBook』は、国内初の不動産に特化したクラウドファンディングである。23区内の不動産を主な投資対象として多数の出資者を募るもので、IT技術により募集業務および配当業務を効率化、投資家は1人1万円の少額からプロ向け不動産案件への投資を行うことができる。不動産投資市場への注目の高まりなどを背景に、会員数は4万人を超え、2024年6月には累計投資額が500億円を突破している。長らくプロ向け不動産投資の領域は富裕層や法人、機関投資家等が主なプレイヤーであったが、『OwnersBook』は、個人投資家まで裾野を広げたサービスであるといえる。投資資金は、主に法人向けの不動産担保融資の原資に充てられており、取引先法人数は100社を超えるなど、資金調達のプラットフォームとして定着している。

OwnersBook 貸付型イメージ図



OwnersBook エクイティ型イメージ図



OwnersBook 案件画面一覧

投資実行済

● 貸付 ● 先着方式 ● 株主優待

南麻布マンション案件

予定利回り (年換算・内部収益率)	4.6%
予定運用期間	31 ヵ月
募集期間	2024/08/15~2024/08/27
残り時間	株主優待枠 終了しました
	全投資家枠 終了しました
募集総額	121,000,000円
申込総額	100% (240人)
121,000,000円	

投資実行済

● 貸付 ● 先着方式 ● 株主優待

北青山オフィス・商業ビル案件

予定利回り (年換算・内部収益率)	5.1%
予定運用期間	31 ヵ月
募集期間	2024/08/08~2024/08/29
残り時間	株主優待枠 終了しました
	全投資家枠 終了しました
募集総額	1,000,000,000円
申込総額	100% (1752人)
1,000,000,000円	

投資実行済

● 貸付 ● 抽選方式

下高井戸マンション用地案件

予定利回り (年換算・内部収益率)	5.1%
予定運用期間	25 ヵ月
募集期間	2024/07/31~2024/08/05
残り時間	株主優待枠 該当なし
	全投資家枠 終了しました
募集総額	115,000,000円
申込総額	307% (1150人)
353,320,000円	

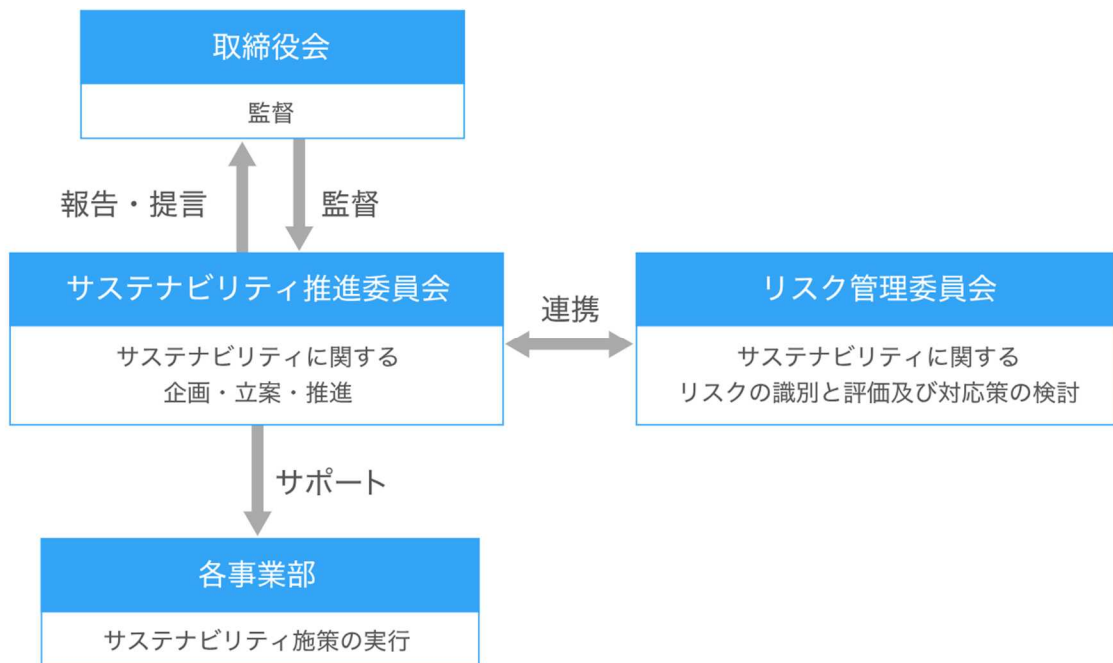
(2) サステナビリティ

① サステナビリティ方針

「ロードスターグループは、事業活動を通して経済・社会の発展と地球環境保全の両立に貢献し、後世により良い未来をつなぐことを目指しています。環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の各領域において社会的な責務を果たし、株主価値の向上を実現します。」の方針のもとサステナビリティ経営を進めている。

② サステナビリティ推進体制

サステナビリティに関する諸課題に対しては、「サステナビリティ推進委員会」がリスク管理委員会と連携しながら、対応策の企画・立案・推進を行っている。推進委員会は、各事業部の施策の実行をサポートするとともに、取締役会へ報告・提言を行っており、取締役会は、これに基づいて取り組み方針等の決議と施策の進捗の監督をしている。



各組織の役割

取締役会	サステナビリティ推進委員会から提言・報告を受けた事項について、取り組み方針等の決議及び施策進捗の監督をしております。
サステナビリティ推進委員会	リスク管理委員会と連携しながら気候変動問題を含むサステナビリティに関する諸課題への対応策を企画・立案し、また関連部署へ実行の指示とサポートを行っております。その活動状況や提言事項については、取締役会へ報告しております。
リスク管理委員会	サステナビリティに関する諸課題を含めた、当社グループの企業目的達成を阻害する要因を識別・評価し、対応策を講じております。

（出所：当社2023年12月期・有価証券報告書）

③環境への貢献

○再生可能エネルギー由来の電力への切り替え

2021年に電力小売りサービスを運営するしろくま電力株式会社と業務提携契約を締結し、オフィスビルや複合ビルなどの自社が保有する不動産及び新規に取得する不動産について、「再エネ指定非化石証書」が付された実質CO₂排出ゼロのグリーン電力の導入を進めている。2023年12月時点における保有する物件の電力の切替率は93.8%に及んでおり、2026年12月までに全ての物件^{※1}の電力を切り替えることを目指している。

(※1) 他社と区分・共有して保有する物件や売却・解体対象物件など、自社が主導して電力の切り替えができない物件は除く。

○循環型社会の実現に向けた取り組み

土壌汚染やアスベストなどの汚染物質を循環させないために、物件を取得する際には土壌汚染リスク等を評価するエンジニアリング・レポートを入手し、原則として環境や人体への影響がない物件を選定している。

社内においては、電子契約の推進によるペーパーレス化をはじめ、マイカップ導入による紙コップ使用量の削減やペーパータオルの削減、購入する飲料の一部をラベルレスボトルとすることによるプラスチック資源の削減など、積極的に取り組んでいる。

○外部認証の取得

2022年には、アセットマネジメント業務を受託していた「晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ」の8～11階部分について、DBJ Green Building 認証^{※2}の評価ランク『非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物』を取得した。2023年には、同受託物件であった「プライム高輪ゲートウェイ」について、CASBEE不動産評価認証^{※3}の最上位にあたるSランクを取得した^{※4}。

(※2) 2011年に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度。「環境への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組み。ESGに基づく5つの視点「建物の環境性能」「危機に対する対応力」「ステークホルダーとの協働」「多様性・周辺環境への配慮」「テナント利用者の快適性」から不動産のサステナビリティについて評価される。

(※3) 2001年に国土交通省の支援のもと、産官学共同プロジェクトとして開発された建築環境総合性能評価システムであり、第三者機関が認証する制度。建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するもので、評価対象は竣工後1年以上経過した既存建築物で、用途がオフィス、店舗、物流施設、集合住宅（それらの複合用途を含む）に限定されている。

(※4) 上記2物件は、売却済み（2024年9月1日時点）。

④人的資本への取り組み

○労働安全衛生

労働基準法など法令遵守のうえ、有給休暇や育児休暇の取得、時間外労働の管理を徹底することに加え、人事部のリードにより安全衛生の推進、健康診断の受診を推奨している。

また、従業員が安心して働くことのできる環境を提供するとともに、事業活動の持続的な成長発展と生産性向上に繋がるよう、積極的に社員の健康保持と増進に取り組むことを宣言（2023年8月健康企業宣言）しており、2024年9月には健康保険組合の健康優良企業「銀の認定」を取得した。今後は、経済産業省と日本健康会議による認定制度「健康経営優良法人（中小規模法人部門）」の認定取得を目指している。

○社内環境整備

従業員が十二分に力を発揮するために、長期で活躍できる魅力的な報酬体系や時差出勤制度などの働きやすい環境整備のみならず、福利厚生及び財産形成支援等にも注力している。健康診断（人間ドック）費用補助や家事代行費用補助制度をはじめ、従業員持ち株会及び選択制確定拠出年金制度を設けている。従業員の心と身体の健康を保持する体制を整備することで、生産性の向上に積極的に取り組んでいる。賃上げにも前向きに取り組んでおり、最近の賃上げ率の実績は、直近3年間の平均が不動産業界の平均である3.7%を上回っており、今後は毎年4.0%以上の継続的な賃上げの実施を目指している。

○人材育成

従業員の育成方針として、自律的な成長やキャリアの構築をサポートしていくことを掲げており、従業員が自らの成長やキャリア形成に関する目標を設定する目標管理制度をはじめ、1on1、資格取得や書籍購入の補助制度などを設けている。

また、高い職業倫理の醸成とガバナンスの強化を目的として、様々な研修を実施している。インサイダー取引やマネーロンダリング、電子申込型電子募集取扱業務などの法令に関するものから、ハラスメント対策やセキュリティなどのコンプライアンス関連の研修まで幅広く実施している。

取得を推奨する資格

宅地建物取引士
不動産証券化協会認定マスター
ビル経営管理士
不動産コンサルティングマスター
貸金業務取扱主任者
金融業務能力検定 AML/CFTスタンダードコース
衛生管理者、他

○ダイバーシティ

DE&I（ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン）の観点からLGBTQに配慮した経営を進めている。多様な家族の在り方に合わせて社内規程における「結婚」の定義を見直し、法律上の婚姻の他に事実婚及び同性パートナーとの婚姻を含めるなど、個人々人を尊重し、多様性を促している。

経営者としての経験を持った人材や専門知識を持った優秀な人材の採用に繋げることで、在籍する従業員が将来の経営陣となるべく成長を促すことを目的として、上記「社内環境整備」や「人材育成」を積極的に推進している。

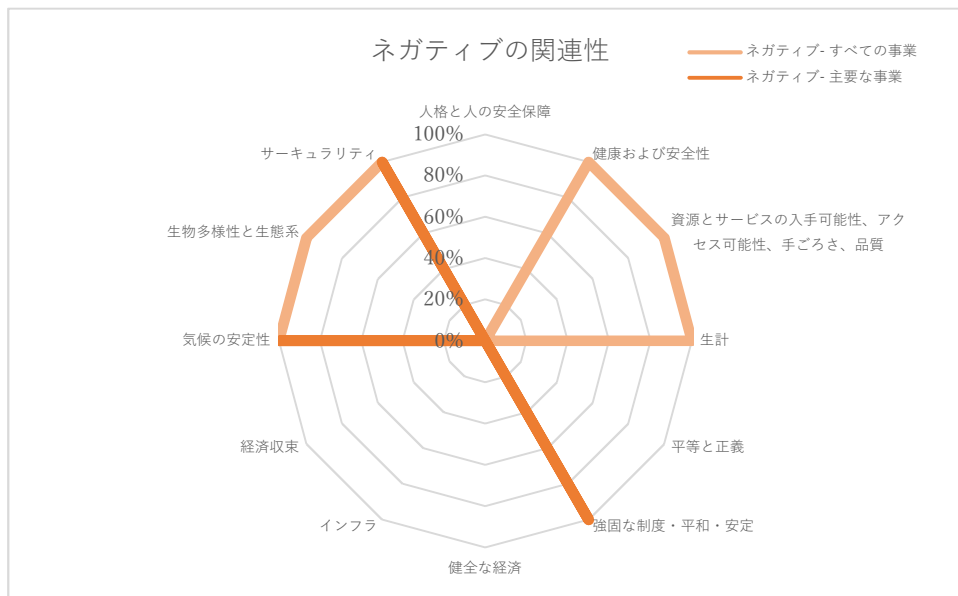
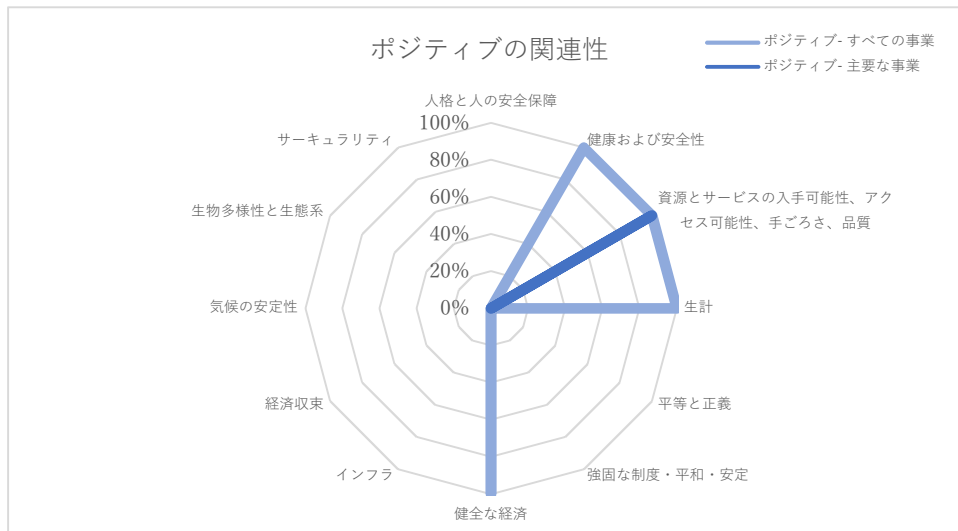
2023年度の女性役員比率は10%であり、今後は女性の積極的な登用を進め、女性役員比率を高めていく。

人的資本に関する取り組みの管理指標

評価指標	達成時期	数値目標	2023年度実績
女性役員比率	2030年	30%以上	10%

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。ロードスターキャピタル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」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、ロードスターキャピタルが属する業種のインパクトとして「健康および安全性」(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)、「法の支配」(ネガティブ)、「零細・中小企業の繁栄」(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%	0%	0%	0%
	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%	0%	0%	0%
健康および安全性	—	100%	100%	0%	100%
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	0%	0%	0%	0%
	食料	0%	0%	0%	0%
	エネルギー	0%	0%	0%	0%
	住居	100%	100%	0%	0%
	健康と衛生	100%	0%	0%	0%
	教育	100%	0%	0%	0%
	移動手段	0%	100%	0%	0%
	情報	0%	0%	0%	0%
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%
	文化と伝統	0%	100%	0%	0%
ファイナンス	0%	0%	0%	0%	
生計	雇用	100%	0%	0%	0%
	賃金	100%	100%	100%	0%
	社会的保護	100%	100%	0%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	100%
	民族・人種平等	0%	0%	0%	0%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	0%	0%	0%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	100%	0%	0%
	市民的自由	0%	0%	0%	0%
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%
	零細・中小企業の繁栄	100%	0%	0%	0%
インフラ	—	0%	0%	0%	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%	0%
	大気	0%	100%	0%	0%
	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

(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばきん総合研究所が作成)

以下のポジティブ・インパクトについて、修正を行った。

- ・オフィスビル、ホテル、物流施設を中心に取り扱いっており、病院等の医療施設や学校の建築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。

- ・住居の提供割合は僅少であり、「住居」はポジティブ・インパクトとして特定していない。

- ・明確な雇用の増加が予定されていなため、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定していない。

- ・事業との関連が低いため、「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。

- ・零細・中小企業の育成とは関与が薄いことから、「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。

また、以下のネガティブ・インパクトについて、修正を行った。

- ・物件の取得時に賃借人の強制退去を促す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。

- ・文化遺産の破壊につながるような業務を行っていないため、「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。

- ・業界水準と遜色ない水準で賃上げを実施しており、今後更なる賃上げを実施すべく「賃金」のポジティブ・インパクトに対してKPIを設定していることから、ネガティブ・インパクトとして特定していない。

- ・「社会的保護」は、資格取得支援や財産形成支援など充実した福利厚生を提供していることからネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

- ・女性役員比率における数値目標を定めるなど、女性活躍の推進に積極的であることから「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを追加した。

- ・違法開発や汚職事件が発生することがない確かなコンプライアンス体制を構築しており、コンプライアンスに関わる問題が発生していないことから、「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。

- ・水質汚濁が発生するような事業に携わっていないことから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定していない。

- ・大気汚染が発生するような事業に携わっていない。また、保有物件や賃貸物件の室内環境は適切に管理しており、室内の空気の質の低下につながるような事象は発生していない。以上から「大気」はネガティブ・インパクトとして特定していない。

- ・土壌汚染やアスベストなどの汚染物質を循環させないために、物件取得時にはエンジニアリング・レポートを入手し、環境や人体への影響がない物件を選定しており、ネガティブ・インパクトに対する手当てを十分に行っている。今後も取り組みを継続することから、「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もののKPIを設定していない。

- ・「資源強度」、「廃棄物」は、電子契約の推進によるペーパーレス化をはじめ、マイカップ導入によ

る紙コップ使用量の削減やペーパータオルの削減、購入する飲料ボトルのラベルレスボトルへの切り替えによるプラスチック資源の削減などに積極的に取り組んでいることからネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

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、ロードスターキャピタル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	健康経営優良法人の 認定取得	2025年3月末までに、健康経営優良法人(中小 規模法人部門)の認定を取得する
社会	生計	賃金	ポジティブ・インパクト	賃金上昇	2026年12月末まで、毎年の賃金上昇率を4.0% 以上とする ○2023年の賃金上昇率は3.6%
社会	平等と正義	ジェンダー 平等	ネガティブ・インパクト	女性役員比率の上昇	2030年12月末までに女性役員比率を30%以上 とする ○2023年12月末時点における女性役員比率は 10%
自然環境	気候の 安定性	—	ネガティブ・インパクト	再生可能エネルギー由来の 電力への切り替え	2026年12月末までに、自社が保有する全ての 物件の電力を再生可能エネルギー由来の電力 へ切り替える ※テナント都合等により当社主導で切り替えで きない物件を除く ○2023年12月末時点における電力切替率は 93.8%

※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	健康経営優良法人の認定取得
KPI	2025年3月末までに、健康経営優良法人(中小規模法人部門)の認定を取得する
対応するSDGs	 

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	賃金
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	賃金上昇
KPI	2026年12月末まで、毎年の賃金上昇率を4.0%以上とする
対応するSDGs	

インパクトエリア	平等と正義
インパクトトピック	ジェンダー平等
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	女性役員比率の上昇
KPI	2030年12月末までに女性役員比率を30%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	再生可能エネルギー由来の電力への切り替え
KPI	2026年12月末までに、自社が保有する全ての物件の電力を再生可能エネルギー由来の電力へ切り替える ※テナント都合等により当社主導で切り替えできない物件を除く
対応するSDGs	 

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるロードスターキャピタルの取り組みは、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。

インパクト エリア	対応するSDGsとゴール	
健康および 安全性	 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
生計		<p>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。</p>
平等と正義	 	<p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</p> <p>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。</p>
気候の 安定性	 	<p>7.2 2030年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。</p> <p>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。</p>

4. 地域課題との関連性

東京都は、都政の羅針盤となる新たな総合計画として、2021年3月に『「未来の東京」戦略』を打ち出し、2040年の目指す姿（ビジョン）と、その実現に向けて2030年までに取り組むべき「20+1の“戦略”」を策定した。

戦略3「女性の活躍推進戦略」では、政策目標として「都の管理職に占める女性の割合を向上」などが設定されている。また、戦略14「ゼロエミッション東京戦略」では、「再エネ電力利用割合を向上」などを目指している。

ロードスターキャピタルの事業活動やポジティブ・インパクト・ファイナンスに関わる取り組みは、東京都が目指す政策目標の実現に貢献する。



(出所:東京都政策企画局ウェブページ)

ビジョンを実現するための取組(20+1の“戦略”)

(一部抜粋)

戦略 (目指す姿)		目標
3	女性の活躍推進戦略 (女性自らの希望に応じた生き方を選択し、自分らしく輝く)	都の管理職に占める女性の割合を向上 (女性活躍に向けたマインドチェンジプロジェクト)
14	ゼロエミッション東京戦略 (気候危機に立ち向かう行動を加速し、ゼロエミッション東京を実現する)	再エネ電力利用割合を向上 (ゼロエミッションエナジープロジェクト)

(出所:『「未来の東京」戦略』をもとにちばぎん総合研究所が作成)

5. 管理体制

(1) ロードスターキャピタルにおけるサステナビリティ管理体制

ポジティブ・インパクト・ファイナンスを取り組むにあたり、サステナビリティ推進委員会が中心となり、グループ全体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。

サステナビリティ推進委員会は、当社の取締役である川畑拓也氏を委員長に、自薦により募ったメンバーから構成される。同委員会で企画・立案・協議したサステナビリティ推進のための施策内容は、取締役会へ報告・提言が行われ、取締役会は、サステナビリティ推進委員会の活動を監督する。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後もサステナビリティ推進委員会が中心となって、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

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定したKPIの進捗状況については、ロードスターキャピタルと千葉銀行、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ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行するうえで、ロードスターキャピタルから提供された情報やロードスターキャピタル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 PIF 原則及び PIF 実施 ガイド、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいて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」に則って行っております。

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