

## 株式会社商工組合中央金庫が実施する 株式会社エフ・ビー・エムに対する 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は、株式会社商工組合中央金庫が実施する株式会社エフ・ビー・エムに対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、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「資金用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」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、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」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

2026年2月27日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社エフ・ビー・エムに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社商工組合中央金庫

評価者：株式会社商工中金経済研究所

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「資金用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、株式会社商工組合中央金庫（「商工中金」）が株式会社エフ・ビー・エム（「エフ・ビー・エム」）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、株式会社商工中金経済研究所（「商工中金経済研究所」）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。商工中金は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、商工中金経済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、商工中金及び商工中金経済研究所にそれを提示している。なお、商工中金は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、中小企業基本法の定義する中小企業等(会社法の定義する大会社以外の企業)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。<sup>1</sup>
- 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。

商工中金及び商工中金経済研究所は、本ファイナンスを通じ、エフ・ビー・エム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、エフ・ビー・エム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。

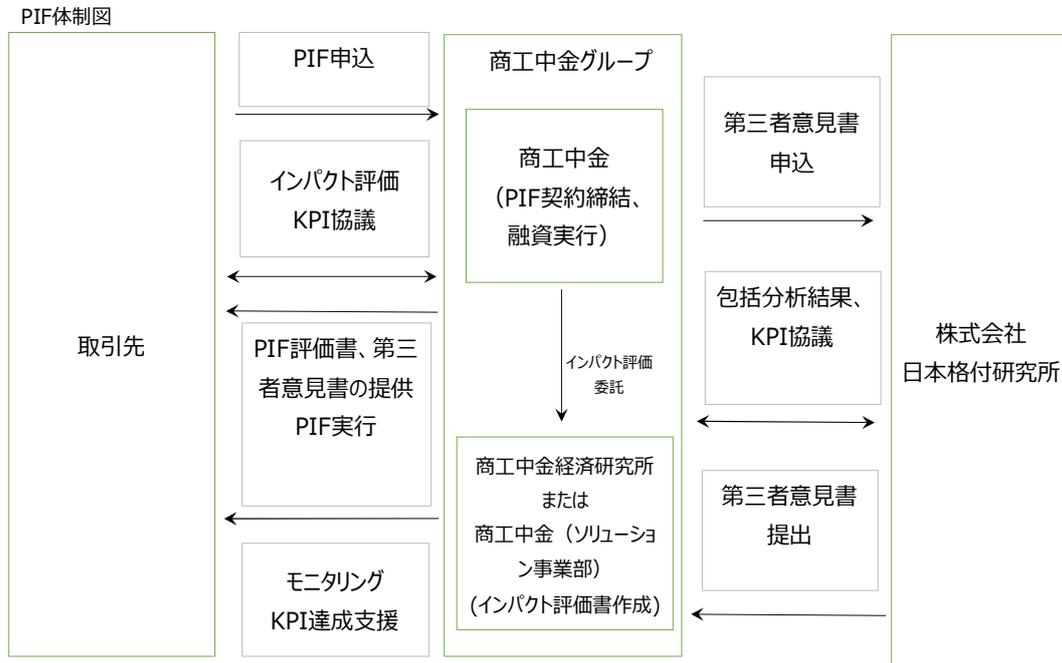
JCR は、商工中金が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

<sup>1</sup> 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 Sustainable PIF for SMEs

(1) 商工中金は、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：商工中金提供資料)

(2) 実施プロセスについて、商工中金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、商工中金からの委託を受けて、商工中金経済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ト

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て商工中金経済研究所が作成した評価書を通して商工中金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、商工中金経済研究所が、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エフ・ビー・エムから貸付人である商工中金及び評価者である商工中金経済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



# JCR Sustainable PIF for SMEs

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

---

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

---

川越 広志

担当アナリスト

國府田 育伸

---

國府田 育伸



### 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」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行います。

#### ■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、プロンカー・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

# ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年2月27日

株式会社商工中金経済研究所

---

商工中金経済研究所は株式会社商工組合中央金庫（以下、商工中金）が株式会社エフ・ビー・エム（以下、エフ・ビー・エム）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたって、エフ・ビー・エムの活動が、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・評価しました。

分析・評価にあたっては、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「資金用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、中堅・中小企業<sup>\*</sup>に対するファイナンスに適用しています。

<sup>\*</sup>中小企業基本法の定義する中小企業等（会社法の定義する大会社以外の企業）

## 目次

1. 評価対象のファイナンスの概要
2. 企業概要・事業活動
  - 2.1 基本情報
  - 2.2 業界動向
  - 2.3 企業理念、経営方針等
  - 2.4 事業活動
3. 包括的インパクト分析
4. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性
5. サステナビリティ管理体制
6. モニタリング
7. 総合評価

## 1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社エフ・ビー・エム
借入金額	100,000,000 円
資金使途	運転資金
借入期間	5 年
モニタリング実施時期	毎年 8 月

## 2. 企業概要・事業活動

### 2.1 基本情報

本社所在地	東京都台東区浅草橋 1-22-16 ヒューリック浅草橋ビル
設立	1977 年 4 月 2 日
資本金	20,000,000 円
従業員数	社員 101 名、パート・アルバイト 385 名（2025 年 11 月現在）
事業内容	ビルメンテナンス業、不動産管理・賃貸業、介護用品販売・レンタル業
主要取引先	一般法人、一般個人

## 【業務内容】

- エフ・ビー・エムはビルメンテナンス、不動産事業、介護事業などを行う事業者である。

### 〈ビルメンテナンス事業〉

ビルメンテナンスにおける美観維持のための「日常清掃」、その他の清掃や特殊作業を行う「定期特別清掃」、点検・改修などを行う「設備管理」の全てを行い、最適なメンテナンスの提案を行っている。清掃計画の提案から清掃全般（床・カーペット洗浄、エアコン・照明の交換、窓の清掃等）、定期点検に加え報告書作成や行政への報告書提出手続き、建物設備に関するコールセンター業務などを全て当社スタッフが完了させている。アセットマネジメント事業にて提案している物件に対してビルメンテナンスサービスを行うケースもあり、事業間のシナジーを生み出している。

（以下、画像は当社より）



### 〈アセットマネジメント事業〉

法人オフィスや個人居住向け賃貸不動産の選定、取得、マネジメント等を行い、建物経営のサービスを提供している。主に東京都、神奈川県、静岡県を中心に「Flos」シリーズを展開している。ビルメンテナンス事業や不動産事業における顧客サポート実績で培ったきめ細かいサービスや安全・安心のメンテナンスといったノウハウを取得したビルの管理運用に活用し、快適で安全なオフィスライフや住環境の創造を行っている。



〈不動産トータルソリューション事業〉

不動産に関する資金調達、資産相談、事業相談などの多様な相談に対応し、再投資のためのソリューション提案及び関連業務を行っている。不動産売買・賃貸仲介、不動産管理、賃料等回収・滞納保証、原状回復工事・内装工事・建築、管理員・派遣業務、建物・設備管理業務を行い、資金から資産、資産から事業への変化を支援している。

〈居宅介護サービス事業〉

福祉用具貸与事業所であるパナソニックエイジフリーショップの加盟店を東京都、千葉県に計 5 店舗運営しており、介護用品のレンタル・販売から住居のリフォーム、自治体等への各種申請手続きをトータルでサポートするサービスを行っている。

【事業拠点】

拠点名	住所	特徴
本社（営業部門）	東京都台東区浅草橋 1-22-16 ヒューリック浅草橋ビル	事務所
本社（管理部門）	東京都千代田区神田駿河台 2-3-11 ヒューリック御茶ノ水ビル	〃
静岡支店	静岡県静岡市葵区伝馬町 9-14	営業所
浜松支店	静岡県浜松市中央区砂山町 323-16	〃
パナソニックエイジフリーショップ 葛西店	東京都江戸川区中葛西 8-11-5 シャルマン・ヴィラージュ 1F	フランチャイズ店舗
パナソニックエイジフリーショップ 小岩店	東京都江戸川区西小岩 2-17-1 ライオンズマンション西小岩第 2 102 号	〃
パナソニックエイジフリーショップ 市川店	千葉県市川市鬼越 2-11-1 オーテックビル 0001 号	〃
パナソニックエイジフリーショップ 千葉西店	千葉県千葉市稲毛区弥生町 2-11 ハイブリッジビル 102 号	〃
パナソニックエイジフリーショップ 千葉東店	千葉県千葉市緑区おゆみ野南 2-20-6 ラ・ツエム 1A	〃



(当社より)  
左：本社の入るビル  
中：静岡支店  
右：浜松支店

【沿革】

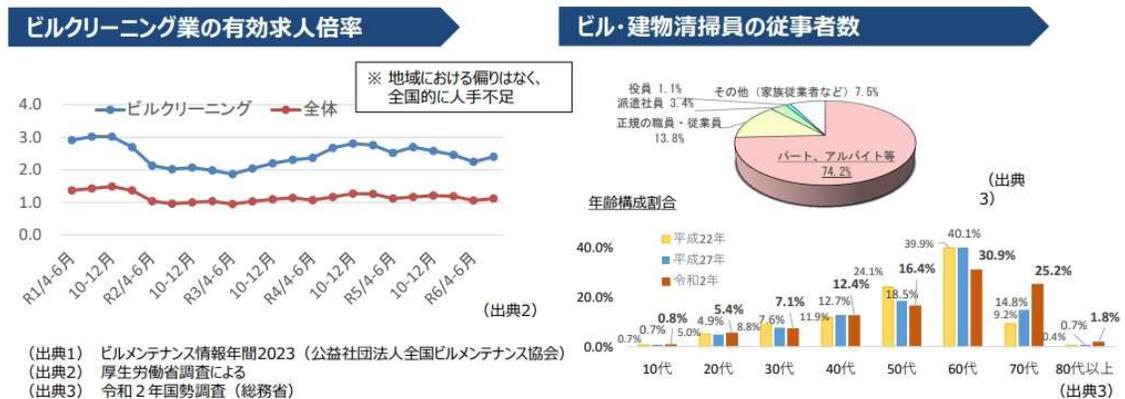
1977年4月	払込資本金 150 万円にて当社を設立（本社：東京都板橋区蓮沼町）
1978年10月	業務の拡大に伴い、本社を中央区に移転
1979年2月	資本金 300 万円に増資
1984年6月	業務の拡大に伴い、本社を台東区柳橋に移転
1987年9月	特殊清掃管理部門設立
1988年4月	保養所管理業務開始
1990年6月	資本金を 1,000 万円に増資
1991年9月	中国上海市に「上海福大大楼綜合服務有限公司」を設立（2025 年譲渡済）
1995年4月	不動産部門設立（宅地建物取引業務開始）
1996年4月	資本金 2,000 万円に増資
2003年5月	パナソニックエイジフリーショップ加盟 小岩店・葛西店開設
2007年11月	パナソニックエイジフリーショップ 市川店開設
2010年3月	アセットマネジメント事業開始、Flos 幡ヶ谷取得
2010年11月	Flos 蒲田取得
2011年3月	Flos 橋本取得
2012年2月	パナソニックエイジフリーショップ 江東店開設
2012年3月	ルリエ本厚木取得
2013年3月	業務の拡大に伴い、本社を現在地に移転
2013年7月	Flos 横須賀取得
2014年4月	パナソニックエイジフリーショップ 千葉西店開設
2015年6月	フロスケアサービス千葉西開所
2016年1月	パナソニックエイジフリーショップ 千葉東店開設
2018年9月	フロスケアサービス城東開所

2020年12月	Flos 厚木中町取得
2021年1月	Flos 厚木取得
2022年1月	100%連結子会社 株式会社ルリエアセットマネジメント設立
2022年8月	Flos 新静岡取得、ヴェルメゾン浜松取得
2023年5月	テラスヤマウチ取得
2023年7月	Tribute Central 取得
2024年1月	Flos 横須賀売却、クレーン横浜台町取得
2024年2月	Flos 静岡本通取得、ハラダ中町ビル取得
2024年3月	ヴェール新井薬師取得
2024年5月	Flos 蒲田売却
2024年6月	Flos 静岡天王町取得
2024年6月	シュロス初台取得
2025年3月	Flos 厚木売却
2025年7月	Flos 高崎、Flos 元浜、Flos 北山王、静岡市鷹匠二丁目の土地取得

## 2.2 業界動向

### ■ ビルメンテナンス事業の動向

厚生労働省の「省力化投資促進プラン-ビルメンテナンス業-（令和7年6月13日）」より、ビルメンテナンス業ではビルクリーニング業の従事者が全体の80%を占め、特に労働集約型産業であること、有効求人倍率約2.0~3.0倍で推移しており人手不足の状況が続いていることが指摘されている。ビルクリーニング業の従事者はパート・アルバイトが全体の4分の3を占め、60代以上の従事者が全体の57.9%、70代以上が27.0%を占めるなど高齢者が多い。厚生労働省では、人手不足については、省力化可能な部分の後押しに加え、労務費の価格転嫁による待遇の改善や、特定技能制度等の外国人材の受入促進を持って対応することも検討されている。



(出所) 厚生労働省「省力化投資促進プラン-ビルメンテナンス業-（令和7年6月13日）」

### ■ 不動産事業の動向

令和7年度国土交通白書の「不動産業の動向と施策」によると、不動産業は、全産業の売上高の3.5%、法人数の12.9%（令和5年度）を占める重要な産業の1つである。既存住宅の流通市場については、指定流通機構（レインズ）における令和6年度の成約件数が20.5万件（前年度比12.2%増）となった。また、日本の不動産へのESG投資を促進するため、不動産分野TCFD対応ガイダンス及び「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンスの普及啓発を行うとともに、改修時期を迎えた中小ビルについて、社会課題に対応する改修事例を調査し、ESG改修投資の拡大加速を図る。また、環境不動産等の良質な不動産の形成を促進するため、国土交通省では耐震・環境不動産形成促進事業においては、令和6年度には約21.6億円の出資を決定した。既存住宅の流通促進を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用促進や、建物状況調査が行われた既存住宅であること等を示す「安心R住宅」制度等を通じ、消費者が安心して既存住宅を取引できる市場環境の整備を推進している。さらに、令和6年6月に「不動産業による空き家対策推進プログラム」を公表し、不動産取引に関するノウハウを有する不動産業が、地域とともに新しい価値を創造していくことを図るとともに、「全国版空き家・空き地バンク」の活用促進を通じて、空き家等の取引を促進している。

■ 介護事業の動向

経済産業省の「高齢者・介護関連サービス産業振興に関する戦略検討会とりまとめ（令和 7 年 5 月 28 日）」によると、高齢化を巡り様々な社会課題解決の要請がこれまで以上に高まっていることから、日本の対応に注目が集まっている。高齢者・介護関連サービス産業の振興・充実、働く家族介護者の負担軽減に資するだけでなく、マクロ（産業育成・社会保障制度の持続性）・ミクロ（高齢者本人や家族）両面から多様な意義を持つ。そのため、高齢者や介護にまつわるサービス産業を、持続可能性を持った形で、いかに地域に実装していくべきかを検討していくことが重要と結論づけている。

目指すべき姿と地域にもたらされる価値

「地域の高齢者福祉課題解決」と「事業収益性確保」の両立を実現する

「産福共創」

① 持続可能な地域福祉の実現

見守り機能・居場所・活躍の場の提供といった民間企業等による高齢者福祉への貢献の持続可能性が高まる



② 地域資源開発機能の強化

共創する民間企業等が地域における新たなサービス・製品の開発・実装に向けた呼び水となり地域資源開発が促進される

③ 地元産業の活性化

共創する民間企業等が地元の商店や事業者と連携を深めることにより、地域の中小企業振興にも繋がる

（出所）経済産業省「高齢者・介護関連サービス産業振興に関する戦略検討会とりまとめ（令和 7 年 5 月 28 日）」

## 2.3 企業理念、経営方針等



株式会社エフ・ビー・エム

(当社 HP より)

### 【企業理念等】

社是
安心と安全をお届けし、お客様から 「ありがとう」と言われる会社になりたい
社員が誇りを持って仕事をし、この会社で働いていて 「よかった」と言われる会社になりたい
世界の安寧と地域社会の発展に貢献し、 「素晴らしい」と言われる会社になりたい
うるおいをみらいへつなぐ企業

## 2.4 事業活動

エフ・ビー・エムは以下のような自然環境・社会・社会経済へのインパクトを生む事業活動を行っている。

### 【自然環境面】

#### ■ 環境負荷の少ないビルメンテナンス業務の取り組み

- ビルメンテナンス事業において、将来的にエコマーク認定の化学洗剤への切り替えを検討していることから、さらなる環境負荷低減が図られる見込みである。またサービス提供先については空調設備の効率改善提案や、不要な電力使用を抑制する運用の提案を行っている。具体的には、蛍光灯からLEDへの交換、省電力給湯器や節水タイプ衛生陶器への交換を提案し、2026年2月期では提案に基づく工事を計8件行っている。

#### ■ CO2 排出量削減の取り組み

- 自社オフィスビルの共有部及び事業所の照明はLED化が完了していることに加え、管理物件の屋上や中庭への緑化活動、高効率空調設備の導入を行っている。
- アセットマネジメント事業における当社の所有・管理物件は2025年12月現在16棟509室あり、いずれも共有部及び専有部に設置された照明のLED化を順次進めている。「蛍光灯の2027年問題」に対応するため、蛍光灯からLEDへの交換を進めるとともに環境負荷低減に取り組んでいる。

#### ■ 廃棄物抑制の取り組み

- 伝票や社内資料のペーパーレス化のため、社内業務をクラウドシステムによる回覧にて行っていることに加え、今後は勤怠管理システムや小口精算システムの導入を予定しており、タイムカードや出勤簿をシステム化する。
- 介護用品事業において、資材や消耗品の仕入時に検品を行い、不良品の販売を防止している。また、梱包材である段ボールはリサイクルするなど、廃棄物の適切な処理に取り組んでいる。

### 【社会面】

#### ■ 安全・安心な職場環境の整備の取り組み

- 年間休日は128日、平均有給休暇取得日数は2025年2月時点で9.4日と取得率68.5%、月平均残業時間は2025年2月期で9.2時間/月であり、業界平均比で長時間労働は少ない。今後も有給休暇の取得率の向上及び残業時間削減のため、人事部門が各人の残業時間を把握し、長時間残業のおそれがある従業員には部署の管理者を通じて呼びかけを行うなど、全社的に取り組んでいる。また、労働環境改善の一環としてデバイス管理システム「ランスコープ」を採用しており、残業申請のみの確認に留まらず、実態に即した労務管理を行い長時間労働の防止を図っている。

- 従業員の健康診断受診率は100%を維持しており、ストレスチェックも導入済である。
- 2026年2月期の労働災害事故3件であり、全件がビルメンテナンス事業にて発生したものである。ビルメンテナンス事業においては事故やケガのリスクが高い作業が含まれるため、ハーネス（安全帯）の適切な着用の徹底・メンテナンスや、コードレス掃除機への切り替えを検討するなど、今後も安全管理を徹底し労働災害事故の防止に努めている。清掃スタッフのうち、日常清掃が中心のスタッフには年1回の従事者研修を実施し、大型現場に従事するスタッフには各現場にて年に数回従事者研修を実施している。高所清掃を含む定期清掃スタッフへは、上記研修に加えて外部セミナーへの参加を行い、高い清掃技術と安全性の両立に取り組んでいる。こうした作業現場での安全意識向上のため、当社では「安全を考える日」、「定期研修会」を定期的実施している。

#### ■ 社内教育の取り組み

- 従業員のスキルアップのため、宅地建物取引士、建築物環境衛生管理技術士、マンション管理士、管理業務主任者、福祉用具プランナーの資格取得にかかる費用を負担し、取得後は手当を支給するなど積極的な取得を推奨している。特に宅地建物取引士、建築物環境衛生管理技術士については当社事業のメインに関連する資格であることから取得を支援している。
- 社員を対象にハラスメント研修、AI研修を行っている。今後はBCPを用いた大規模災害時の対応研修、AI研修第2弾、管理職研修などの実施を検討している。また、主任や係長などの中堅社員を対象としたミーティングを定期的実施し、各事業部門における業務の状況共有を行っている。

#### ■ 雇用機会創出の取り組み

- 当社では事業拡大に向け、年齢や性別、国籍などに関わらず、能力と意欲を重視した採用及び配属を行っている。また、2025年11月時点で障がい者雇用6名であり、今後は法定雇用率以上を維持していく方針である。障がい者雇用に伴い、当社では個人に合わせた業務内容を確認した上で雇用契約を結び、本人にとって業務がしやすい作業用具を積極的に購入する、心身の負担を考慮した配属を行う、当社の担当従業員が作業現場を巡回する時間を増やし作業時の様子を確認できる機会を増やすといった取り組みを行っている。
- 当社のパート・アルバイトは全員がビルメンテナンス事業の清掃担当者として従事しているが、清掃スタッフについては、外国人や高齢者の雇用を積極的に行っている。ビルメンテナンス事業は人材の流動性が高いため、外国人や高齢者を含む様々な属性の人々にとって働きやすい環境を整備した上で雇用しており、個人の状況に応じた配属を行っている。また未経験者には研修期間を設けており、「日常清掃」、「定期清掃」、「高所清掃」など業務ごとに担当を分け、余剰人口として現場で作業を行いながら丁寧な説明を受けることを可能にしている。東京都、神奈川県、埼玉県、茨城県を中心に、多様な働き方に対応している（週2～5日、1日6時間勤務、ダブルワーク可など）。ビルメンテナンス事業では当社社員1名に対し10～20名のパート・アルバイトを担当し、それぞれの働き方やサービス提供先との調整を行っている。

- 2025年9月に静岡県で開催された「駿府城夏まつり」にも参加し、地元の学生に向けてPRを行うことで「地元で就職したい」、「地域の活性化に貢献したい」という意欲のある学生へアプローチし、地域活性化と雇用の拡大を図っている。さらに、CMの作成・放映により当社事業の周知にも取り組んでいる。



(当社より)  
「駿府城夏まつり 2025」の SBS ラジオコーナーにて  
当社担当者登壇時の様子



(当社より) 千葉県、静岡県を中心に放映中の当社 CM

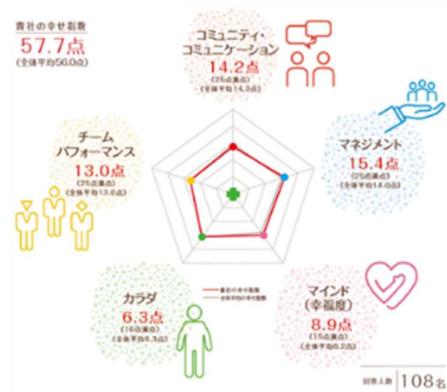
#### ■ 働きやすい職場環境の整備の取り組み

- 社会保険を含む各種手当については中小企業に必要な手当を一通り完備しており、法令に則り、非正規雇用者も福利厚生が提供されている。ジェンダー平等実現のため、慶弔休暇や見舞金については配偶者・家族の定義を「パートナーシップ契約を締結したとき、または事実上の婚姻関係にあることを会社が認めたときを含む」とし、多様性を尊重した制度としている。
- 2024年2月期、2025年2月期ともに産休・育休の対象者の取得率100%を維持している。
- 当社の平均賃金水準は厚生労働省令和6年度賃金構造基本統計調査のその他のサービス業の平均285.8千円/月を上回る水準である。また直近2年でベースアップ実施済であり、今後は外部環境の変化に応じた柔軟なベースアップを検討する方針である。
- 社員を対象に匿名投稿が可能なクラウド目安箱の「みんなこ」を導入しており、現場での各種問題や是正が必要な事項について相談窓口を設置している。

■ 幸せデザインサーベイを活用した従業員幸福度向上の取り組み

- 会社の発展と社員の幸福を追求しながら、個人の幸福度と組織のパフォーマンスを両立させる目的で、2027年2月期までに商工中金が提供する「幸せデザインサーベイ<sup>1</sup>」に取り組むとしている。

(商工中金より) 幸せデザインサーベイ



【社会経済面】

■ 不動産賃貸を通じた事業・居住支援の取り組み

- 不動産賃貸・仲介を行うアセットマネジメント事業において物件選定は築年数、構造、立地、商業性など多方面を重視している。ビルメンテナンス事業のノウハウを活用し、入居前に適切な清掃を行っていることに加え、当社がオーナーの物件であり適切なメンテナンスを施してから入居を案内できるため、地域の遊休不動産の有効活用にも貢献している。入居率向上の取り組みとして、退去時の室内グレードアップや仲介業者への情報提供も行っている。
- すでにビルメンテナンス事業にてサービスを提供している事業者から、新たに不動産賃貸物件の選定の相談を受けるケースもあり、事業間のシナジーを生かしてサービス提供先企業の事業拡大に寄与している。
- 介護事業においては事業所ごとにケアマネージャーとの、アセットマネジメント事業においては投資家との信頼関係を構築し、安定したサービスを提供している。将来的には介護事業とアセットマネジメント事業の間でもシナジーを生む事業展開を検討しており、地域社会・経済の発展に寄与することを志向している。

【その他】

■ 社会貢献活動の取り組み

- SBS（静岡放送）ラジオの「だれでもラジオ」（LGBTQ や外国人、ひとり親などマイノリティであることをテーマとしたラジオ番組）へのスポンサー出資や地域イベントへの参加を通じた地域支援を行っている。

<sup>1</sup> 幸せデザインサーベイは、従業員アンケートの実施により中小企業の幸せを可視化するサービス。会社の幸せを、組織としての「コミュニティ・コミュニケーション」、「チームパフォーマンス」、「マネジメント」と、個々の従業員の「カラダ」、「マインド（幸福度）」の5つの要素から構成。総合点を幸せ指数として算定する（100点満点）。

### 3.包括的インパクト分析

#### UNEP FI のインパクトレーダー及び事業活動などを踏まえて特定したインパクト

社会（個人のニーズ）		
紛争	現代奴隷	児童労働
データプライバシー	自然災害	健康および安全性
水	食料	エネルギー
住居	健康と衛生	教育
移動手段	情報	コネクティビティ
文化と伝統	ファイナンス	雇用
賃金	社会的保護	ジェンダー平等
民族・人種平等	年齢差別	その他の社会的弱者
社会経済（人間の集団的ニーズ）		
法の支配	市民的自由	セクターの多様性
零細・中小企業の繁栄	インフラ	経済収束
自然環境（プラネタリーバウンダリー）		
気候の安定性	水域	大気
土壌	生物種	生息地
資源強度	廃棄物	

（黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ/ネガティブ双方のインパクトを表示）

#### 【UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果】

国際標準産業分類	<ul style="list-style-type: none"> <li>①所有または賃貸物件を伴う不動産業</li> <li>②建物一般清掃業</li> <li>③その他の建築物および産業用清掃活動</li> <li>④専門店における家電製品、家具、照明器具、その他家庭用品の小売販売</li> <li>⑤その他の個人および家庭用品のレンタルおよびリース</li> <li>⑥手数料または契約ベースの不動産活動</li> </ul>
ポジティブ・インパクト	健康および安全性、住居、健康と衛生、教育、文化と伝統、雇用、賃金、社会的保護、零細・中小企業の繁栄、インフラ、資源強度、廃棄物
ネガティブ・インパクト	健康および安全性、住居、移動手段、文化と伝統、賃金、社会的保護、法の支配、気候の安定性、水域、大気、土壌、生物種、生息地、資源強度、廃棄物

**【当社の事業活動などを踏まえて特定したインパクト】**

■ ポジティブ・インパクト

インパクト	取組内容
住居、零細・中小企業の繁栄	➢ 不動産賃貸事業を通じた事業・居住支援の取り組み
賃金	➢ 働きやすい職場環境の整備の取り組み（賃金）

■ ネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）

インパクト	取組内容
健康および安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 安全・安心な職場環境の整備の取り組み</li> <li>➢ 幸せデザインサーベイを活用した従業員幸福度向上の取り組み</li> </ul>
社会的保護	➢ 働きやすい職場環境の整備の取り組み
気候の安定性	➢ CO2 排出量削減の取り組み
資源強度、廃棄物	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 環境負荷の少ないビルメンテナンス事業の取り組み</li> <li>➢ 廃棄物抑制の取り組み</li> </ul>

■ ポジティブ・インパクトとネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）の両方

インパクト	取組内容
（ポジティブ）教育、賃金 （ネガティブ）社会的保護	➢ 社内教育の取り組み
（ポジティブ）雇用 （ネガティブ）民族・人種平等、年齢差別、その他の社会的弱者	➢ 雇用機会創出の取り組み

■ UNEP FI 分析ツールで発出されたものの、インパクト特定しないもの

<ネガティブ・インパクト>

インパクト	特定しない理由
住居	➢ いずれの不動産も適正価格での提供を行い、強制退去など不当な扱いを行っていない。
移動手段	➢ 混雑の原因となる物件の提供は行っていない。
文化と伝統	➢ 不動産事業において文化的価値のある物件を毀損するような取得や改装などは行っていない。
賃金	➢ 業界平均以上の賃金を安定して支給している。
法の支配	➢ 法令を遵守しており、違法開発や汚職事件のリスクとなる事業活動は行っていない。

大気、土壌、生物種、生息地	➤ 交通渋滞の原因となる物件を所有、管理しておらず、交通渋滞による大気汚染に影響はない。また大気汚染物質の排出を最小限に抑えるとともに、土壌、生態系への影響を及ぼす事業活動は行っていない。
水域	➤ 当社が扱う物件について、コンクリートやアスファルト) が増加することで雨水が地中に浸透せず、河川に流れることで水域に変化が生じるような事象を誘発するようなものはない。

#### 4.本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性

エフ・ビー・エムは商工中金と共同し、本ファイナンスにおける重要な以下の管理指標（以下、KPI という）を設定した。設定した KPI のうち、目標年度までに達成したものについては、再度の目標設定等を検討する。

##### 【ポジティブ・インパクト】

特定したインパクト	住居、零細・中小企業の繁栄	
取組内容（インパクト内容）	不動産賃貸事業における事業・居住支援の取り組み	
KPI	● 2026 年 2 月期以降もアセットマネジメント事業において提供する賃貸物件の入居率 95%以上を維持する。	
KPI 達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 地域の仲介業者や当社 HP を活用し物件の周知を推進するとともに対象物件のメンテナンス等を継続して行う。</li> <li>➢ 地域の不動産仲介業者等との連携を推進するとともに、地元企業・大学・専門学校との提携を強化する。</li> </ul>	
貢献する SDGs ターゲット	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。 

特定したインパクト	賃金	
取組内容（インパクト内容）	働きやすい職場環境の整備の取り組み（賃金）	
KPI	● 2030 年 2 月期までに平均賃金水準を 2025 年 2 月期比で 5%以上に引き上げ、業界平均以上を維持する。	
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 物価上昇などの外部環境を勘案し、柔軟なベースアップを検討していく。	
貢献する SDGs ターゲット	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。 
	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。 

【ネガティブ・インパクト】

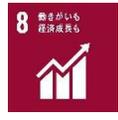
特定したインパクト	健康および安全性		
取組内容（インパクト内容）	安全・安心な職場環境の整備の取り組み		
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2027年2月期以降、重大な労働災害事故の発生0件を維持する。 (2026年2月期：3件)</li> <li>● 融資期間中、従業員の平均有給休暇取得率70%以上を維持する。 (2025年2月期：68.5%)</li> </ul>		
KPI達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 定期研修会を継続し、安全管理マニュアルの定期的な見直しを行うことで従業員の安全意識の向上に取り組む。</li> <li>➢ 各従業員の有給休暇取得状況を定期的に確認し、業務の平準化を図りながら取得率を向上させ、以降は維持していく。</li> </ul>		
貢献するSDGsターゲット	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。	
	8.5	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。	
	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。	

特定したインパクト	健康および安全性		
取組内容（インパクト内容）	幸せデザインサーベイを活用した従業員幸福度の向上		
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2027年2月期までに幸せデザインサーベイを実施し、その数値改善のための施策を決定する。以降改善効果を確認するため、幸せデザインサーベイを毎年実施し、ポイントアップを図る。</li> </ul>		
KPI 達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 今後も「幸せデザインサーベイ」を実施し、その結果を経営陣と従業員が対話の上、社員にとって満足度の高い、働きがいのある企業を目指す。</li> </ul>		
貢献する SDGs ターゲット	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。	
	10.2	2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。	

特定したインパクト	気候の安定性		
取組内容（インパクト内容）	CO2 排出量削減の取り組み		
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産事業における当社の所有・管理物件のうち、既存物件については2028年2月期までに、新規取得物件については取得後1年以内に共有部の照明を100%LED化させる。 (2025年12月時点：80%)</li> </ul>		
KPI 達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 不動産事業における既存及び新規の所有・管理物件について、共有部のLED化を優先して行い、専有部のLED化は利用者の入退去時に随時行う。</li> </ul>		
貢献する SDGs ターゲット	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。	
	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。	

【ポジティブ・インパクト】【ネガティブ・インパクト】

特定したインパクト	(ポジティブ) 教育、賃金 (ネガティブ) 社会的保護	
取組内容 (インパクト内容)	社内教育の取り組み	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2030年2月期までに宅地建物取引士の資格取得者を20名以上にする。 (2025年2月期実績: 宅地建物取引士8名)</li> </ul>	
KPI 達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 従業員のスキルアップと業務効率化のため、費用を当社が負担するとともに報奨金の対象となる資格の取得を推奨する。</li> </ul>	
貢献するSDGsターゲット	4.4	<p>2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。</p> 

特定したインパクト	(ポジティブ) 雇用 (ネガティブ) その他の社会的弱者	
取組内容 (インパクト内容)	雇用機会創出の取り組み	
KPI	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2030年2月期までに法定雇用率以上の障がい者雇用数を達成し、以降は維持する。 (2024年4月~2025年3月の実績: 2.04%)</li> <li>● 融資期間中、正社員の離職率を5%以下にする。 (2025年2月期の離職率: 10%)</li> </ul>	
KPI 達成に向けた取り組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 自社採用サイトや転職サイト、ハローワークを活用し、採用活動を行うとともにあらゆる人が働きやすい職場づくりを継続する。</li> <li>➢ 採用時の面談体制を見直し入社後のミスマッチを削減し、必要に応じ社内体制の見直しを行うことで従業員の定着率向上を図る。</li> </ul>	
貢献するSDGsターゲット	8.5	<p>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> 
	8.8	<p>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> 

	10.2	2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。	
--	------	---	---

■ ネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）として特定しているものの、KPIを設定しないもの

インパクト	設定しない理由
民族・人種平等、年齢差別	ビルメンテナンス事業において外国人及び高齢者雇用を行っているが、人材の流動性が高いため外国人や高齢者が働きやすい環境を既に整備したうえで雇用しており、個人の属性に応じた働きやすい配属先を十分に提供しているため。
資源強度、廃棄物	ビルメンテナンス事業、介護事業から生じる廃棄物は適切に処理を行っていることに加え、器具や梱包材はリユース、リサイクルを行っている。

## 5.サステナビリティ管理体制

エフ・ビー・エムでは、本ファイナンスに取り組むにあたり古谷太郎代表取締役を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトリーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討を行った。本ファイナンス実行後も、古谷太郎代表取締役を最高責任者、田畑稜係長をプロジェクト・リーダーとして、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を推進していく。

(最高責任者)	代表取締役 古谷 太郎
(プロジェクト・リーダー兼事務局)	アセットマネジメント事業部 係長 田畑 稜

## 6.モニタリング

本ファイナンスに取り組むにあたり設定した KPI の進捗状況は、エフ・ビー・エムと商工中金並びに商工中金経済研究所が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、商工中金は KPI の達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により当初設定した KPI が実状にそぐわなくなった場合は、エフ・ビー・エムと協議して再設定を検討する。

## 7.総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。エフ・ビー・エムは、上記の結果、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、商工中金は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、商工中金経済研究所が商工中金から委託を受けて作成したもので、商工中金経済研究所が商工中金に対して提出するものです。
2. 本評価書の評価は、依頼者である商工中金及び申込者から供与された情報と商工中金経済研究所が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、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、商工中金経済研究所は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。
3. 本評価を実施するに当たっては、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「資金用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」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

〈本件に関するお問い合わせ先〉

株式会社商工中金経済研究所

コンサルタント 中根 玖美

〒104-0028

東京都中央区八重洲 2 丁目 10 番 17 号

TEL: 03-3437-0182 FAX: 03-3437-0190