

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社千葉東建設に対する 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、株式会社千葉銀行が実施する株式会社千葉東建設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

2025年2月20日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社千葉東建設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、株式会社千葉銀行（「千葉銀行」）が株式会社千葉東建設（「千葉東建設」）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、千葉東建設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、千葉東建設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。

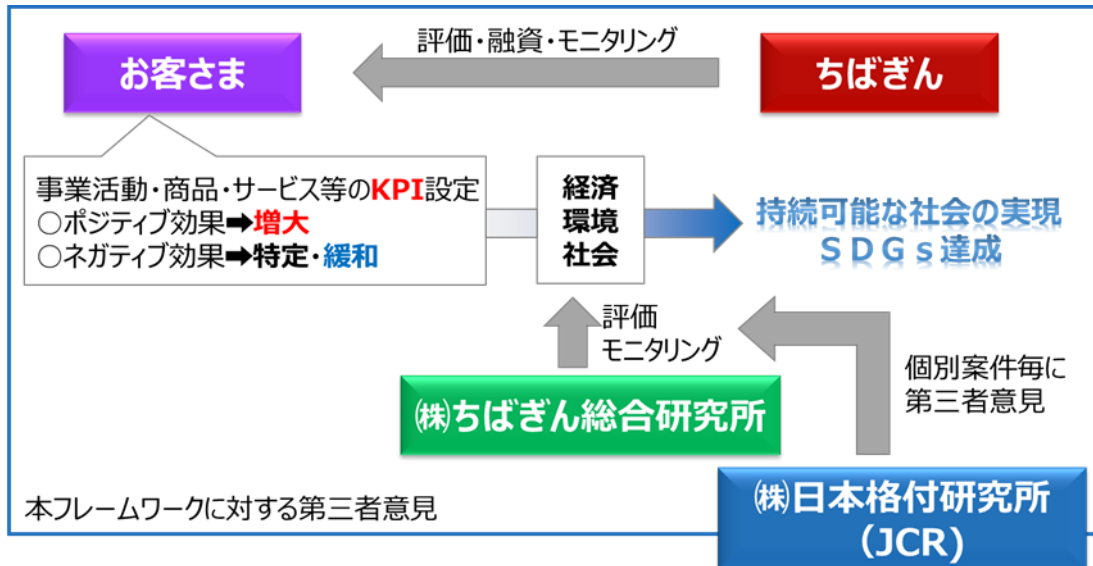
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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 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。

(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。

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千葉東建設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



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

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

深澤 優貴

深澤 優貴



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。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」

「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

株式会社千葉東建設
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025年2月20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千葉東建設（以下、「千葉東建設」）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、千葉東建設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 F I）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、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	2025年2月20日～2035年1月25日
（モニタリング期間）	5年
金額	1億5千百万円
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

千葉市に本社を構える千葉東建設は、宅地開発・分譲を中心に、新築住宅の建築から販売、リフォーム、不動産仲介、賃貸管理に至るまで幅広い事業を手掛けている。創業は1991年であり、長年培ってきた宅地開発や不動産情報網に関する豊富なノウハウを活かして、着実に業績を拡大している。



(出所: 当社ウェブページ)

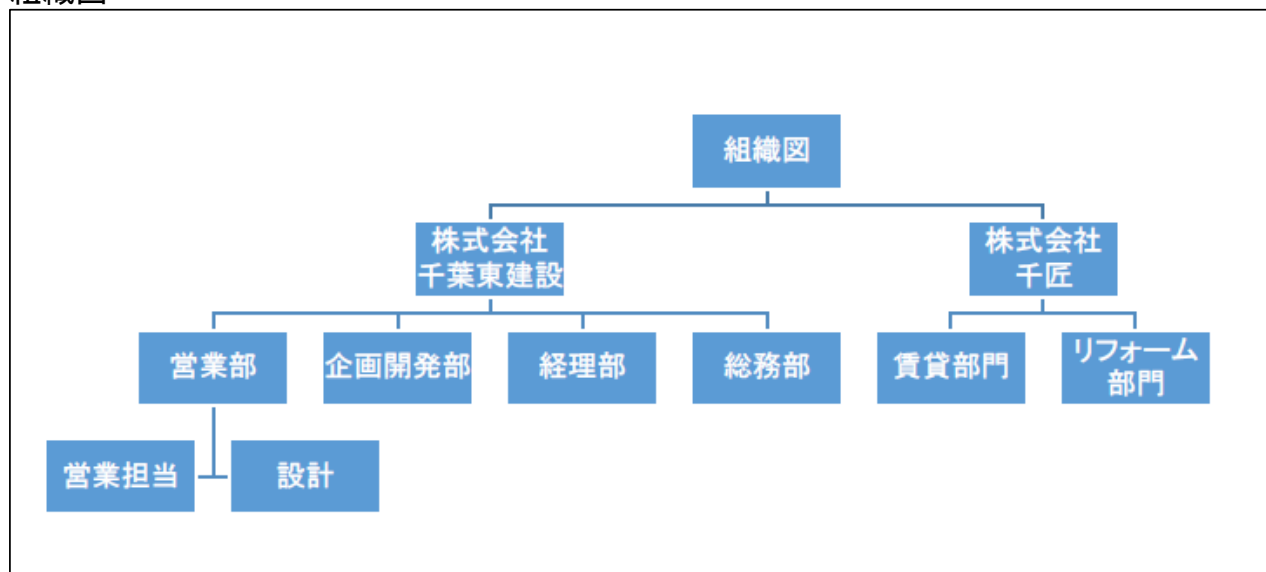
会社概要

企業名	株式会社千葉東建設
所在地	千葉県千葉市中央区市場町6-1 (本社)
	東京都墨田区江東橋4-29-13 第二鈴勘ビル402 (支社)
資本金	1,000万円
設立	1991年2月19日
事業内容	宅地開発、住宅建築・販売、中古再販、リノベーション、リフォーム、収益不動産売買、不動産仲介
従業員数	16名 (2025年1月現在、パート・アルバイト含む)

沿革

年月	概要
1991年2月	船橋市に不動産の売買、仲介を目的として「有限会社千葉東建設」を設立
2003年9月	千葉市中央区東千葉に本社を移転
2004年6月	エスト・スクエアシリーズ第1弾として「エスト・スクエア加曽利Ⅰ」の販売を開始
2005年5月	建設業の許可取得 許可番号 千葉県知事許可(般-17)第42346号
2005年7月	「有限会社千葉東建設」を「株式会社千葉東建設」に組織変更
2006年11月	大型ビッグプロジェクト「エスト・スクエア鎌取」第一期分譲開始
2007年8月	二級建築士事務所として登録 登録番号 千葉県知事登録第2-0708-6440号
2007年10月	新社屋落成の為、本店移転
2009年5月	グループ企業「株式会社千匠」設立
2010年5月	一級建築士事務所として登録
2015年1月	新社屋落成の為、本社移転
2018年3月	新社屋落成の為、本店営業部移転
2020年11月	東京支店設置

組織図



(出所: 当社提出資料、以下記載のない画像は同じ)

社内体制では、千葉東建設が営業、企画開発、経理、総務機能を、グループ会社の株式会社千匠が賃貸管理、リフォーム機能を有する。各機能を連動させて、土地の仕入れから建築、販売、アフターサポートまで統括することで、多様化する顧客のニーズにスピーディかつきめ細やかに対応している。

○宅地開発事業

千葉東建設のメイン事業であり、主に千葉市内で仕入れた土地を宅地へ造成して、エンドユーザー向けに分譲販売を手掛けるほか、ハウスメーカーやパワービルダー向けに販売している。長年の事業経験で培ってきた造成工事に関する豊富なノウハウや高い技術力を活かして、宅地造成後の企画から分譲、建築設計、施工、販売に至るまでの一貫通貫体制を構築している。これらの強みから、これまでに積み上げた造成実績は累計2,000区画に上る。



○戸建建築・販売事業

宅地開発事業で培った基盤を活かして、200区画規模の大型分譲住宅ブランド「エスト・スクエア」シリーズを県内で展開するなど、これまでの累計販売実績は、1,000戸に上る。当社が手掛ける住宅は、高性能断熱材や最新住宅設備（システムキッチンや浴室、トイレ）などを標準的に備えており、安全性と機能性を高いレベルで両立している。足許では、これらの強みを訴求しつつ、造成工事から建築に至るまでのスピード感を高めるなど、分譲販売の件数増加を図っている。



○リフォーム・リノベーション事業

グループ企業の千匠と連携しながら、戸建を中心に、マンションやアパート、事務所など幅広い建物のリフォームを手掛けている。顧客との綿密な打ち合わせを大切にしており、一人ひとりの多様なニーズに応え続けている。近年では、中古戸建のリノベーション再販を強化しており、自社のリノベーションブランド「リライト」シリーズを県内で幅広く展開している。リノベーション物件のニーズが高まるなか、供給量増加に向けて、中古住宅の仕入れや施工力の強化などに努めている。



○不動産仲介・賃貸事業

新築から中古、マンション、土地、事業用建物に至るまで幅広い物件の仲介を手掛けている。これまでに培ってきた不動産に関する豊富な流通ノウハウと高い情報収集力を活かして、実績を積み上げており、これまでの累計仲介件数は2,000件を超える。また、グループ企業の千匠と連携しながら、県内に保有する貸家や貸店舗、駐車場など約50現場の賃貸管理も手掛けている。

(2) サステナビリティ

○ 経営理念

千葉東建設の経営理念は、「未来につながる、住まいの創造。」である。高齢化や災害の激甚化が進む中、地域の誰もが安心して快適な生活ができる住まい造りを一番に考えながら、住まいの安全性や機能性の向上に努めている。また、多様に変化する顧客の価値観やライフスタイルに応え続けていくために、重視すべき経営の3本柱として「①商品開発」、「②顧客満足度」、「③地域貢献」を定めている。

【経営理念】

未来につながる、住まいの創造。

千葉東建設の3本柱

- ① 商品開発
- ② 顧客満足度
- ③ 地域貢献

① SDGsの取り組み

千葉東建設は、千葉県が県内の企業や団体のSDGsの機運醸成に向けて創設した「ちばSDGsパートナー登録制度」に2022年5月に登録した。SDGsの17のゴールの中から取り組むべき課題を抽出し、「環境」、「社会」、「経済」の3側面から持続可能な社会の実現に向けた独自の活動計画を定めている。

SDGs 達成に向けた宣言書

令和4年5月26日
所在地 千葉市中央区市場町6-1
名称 株式会社 千葉東建設
代表者 佐々木 徹

当社は、SDGsの内容を理解し、SDGs達成に貢献することを宣言します。

1 関係するSDGs目標（ゴール）（※該当するゴールに○を入れてください）

① 貧困	② 飢餓	③ 健康	④ 教育
⑤ ジェンダー	⑥ 水・衛生	⑦ エネルギー	⑧ 成長・雇用
⑨ イノベーション	⑩ 不平等	⑪ 都市	⑫ 消費・生産
⑬ 気候変動	⑭ 海の資源	⑮ 陸上資源	⑯ 平和
⑰ 気候変動			

2 SDGs 達成に向けた経営方針等

不動産を通じて他のSDGsパートナー様との千葉の活性化を目指します

【SDGs活動計画】

○ 環境

SDGsゴール
⑥水・衛生、⑦エネルギー、⑪都市、⑫消費・生産、⑮陸上資源

活動内容
会社周辺のゴミ拾い

目標
地域密着による千葉の活性化、企業PR、環境汚染対策

○ 社会

SDGsゴール
⑤ジェンダー、⑩不平等、⑯平和

活動内容
ブログ、SNS等で普段の活動内容を発信

目標
働きやすい環境づくり

○ 経済

SDGsゴール
①貧困、⑧成長・雇用、⑨イノベーション、⑪都市、⑫消費・生産、⑬気候変動

活動内容
低コストかつ環境に配慮した木材、設備の採用

目標
安心、安全に暮らせる住まいの実現

②地域社会・経済への貢献

○各種団体等に対する支援活動

地域社会貢献の一環として、プロスポーツのスポンサーシップ取得や地域行事への協賛支援を通じて、スポーツ・文化振興を推進している。

【スポーツチームとのスポンサー契約】

2015年からプロ野球の「千葉ロッテマリーンズ」、2016年からJリーグサッカーの「ジェフユナイテッド市原・千葉」とスポンサー契約を開始しており、地元スポーツチームの応援・支援に取り組んでいる。

【地域行事への協賛支援】

2016年から「千葉城さくら祭り」、2019年から「千葉の親子三代夏祭り」、2023年から「千葉みなとさんばしまつり」など市内のイベントへの協賛支援を開始しており、地域活性化や文化継承などに貢献している。

「千葉城さくら祭り」・・・千葉開府の地である亥鼻公園で行うさくら祭り

「千葉の親子三代夏祭り」・・・千葉市中央公園を中心に催される夏祭り

「千葉みなとさんばしまつり」・・・千葉みなと地区で催される夏祭り

③環境への貢献

○事業所周辺の美化活動

月に一度、従業員総出で事業所周辺のゴミ拾いを実施している。収集・分別したゴミがリサイクルなど適切に処理されることで、CO₂排出量の削減に繋がる。また、地域住民と交流を図りながら周辺環境の美化に取り組むことで、地域の活性化にも貢献している。

○自社で排出するCO₂の削減

本ローンの取り組みを機に、自社で排出するCO₂の削減を本格的に進めることとした。2025年度までに排出量を可視化し、削減計画を策定する。CO₂排出量の削減に向けた取り組みとして、営業車両のハイブリッド化を進める。今後、車両の増台や入れ替えの際には、ハイブリッド車両を随時導入する予定である。

④雇用環境整備・人材育成

○採用・雇用

多様に変化する顧客のライフスタイルや価値観に応えるため、優れた創造性やチャレンジ精神を有する人材を積極的に採用している。男女問わず誰でも活躍できる組織づくりを進めており、グループにおける直近3年間の新規採用者（中途含む）7名のうち、女性が3名と概ね均等に採用している。

また、ダイバーシティの観点から、60歳以上の社員の積極的な雇用を進めることを目指しており、

募集時の年齢制限や定年制度の撤廃などを進め、2027年度までに5名以上とする（2025年1月現在は2名）。

○人材育成

営業手法や施工管理などに関する社内勉強会を月1回の頻度で開催している。また、社外セミナーへの参加を推奨し、参加後に社内で情報を共有する場なども設けている。

業務にあたって有用な資格の取得を支援しており、資格講習会の募集案内や申込とりまとめのほか、参加・受講費の全額補助も行っている。

有資格者数(グループ全体)	(人)
宅地建物取引士	6
保険募集人	2
一級建築士	1

※2025年1月現在

○働きやすい社内環境づくり

社員の心身の健康を重要な経営資源と考え、従業員やその家族が明るく豊かな生活を送ることができる社内環境づくりを進めている。労働基準法など法令遵守のうえ、業務のマニュアル化による分担・簡略化のほか、在宅ワークの導入などに取り組んでおり、直近期の平均時間外労働時間は、約17.7時間/月であった。

有給休暇の取得推進に向けて、夏季や年末年始における計画的付与、午前休・午後休取得の奨励などに取り組んでいる。直近期における従業員一人あたりの有給休暇の平均取得日数は6.0日であった。

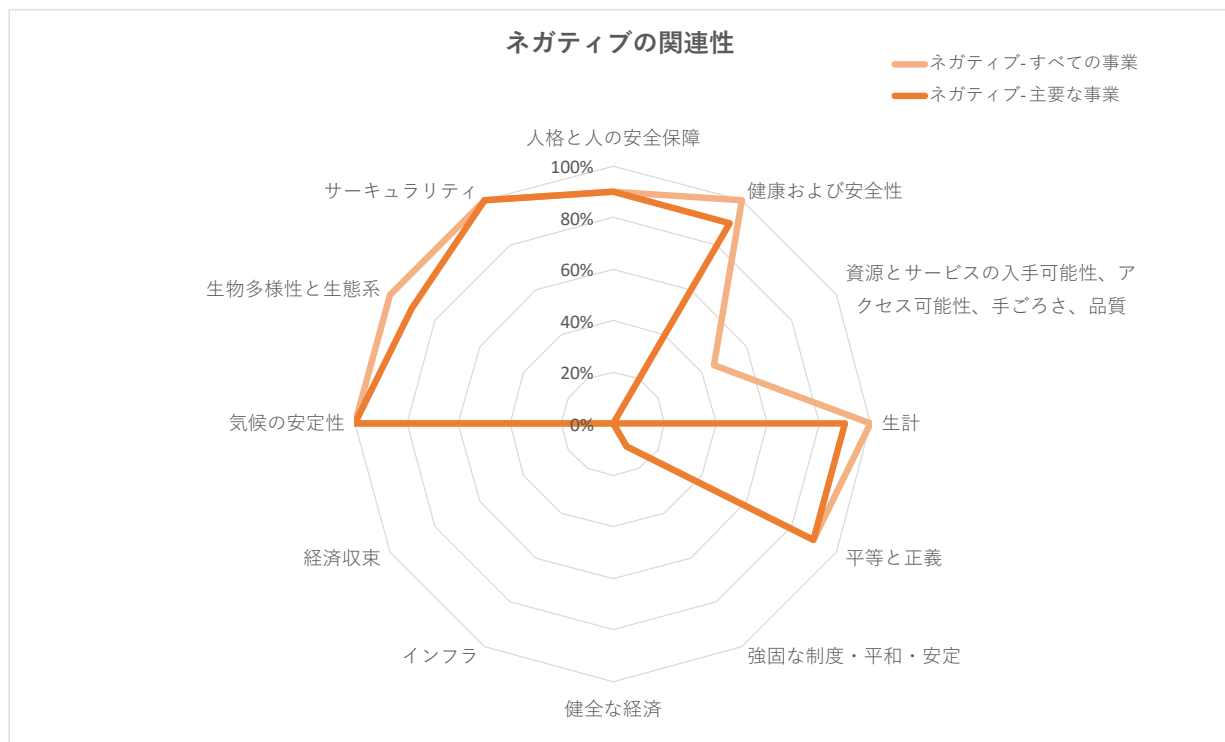
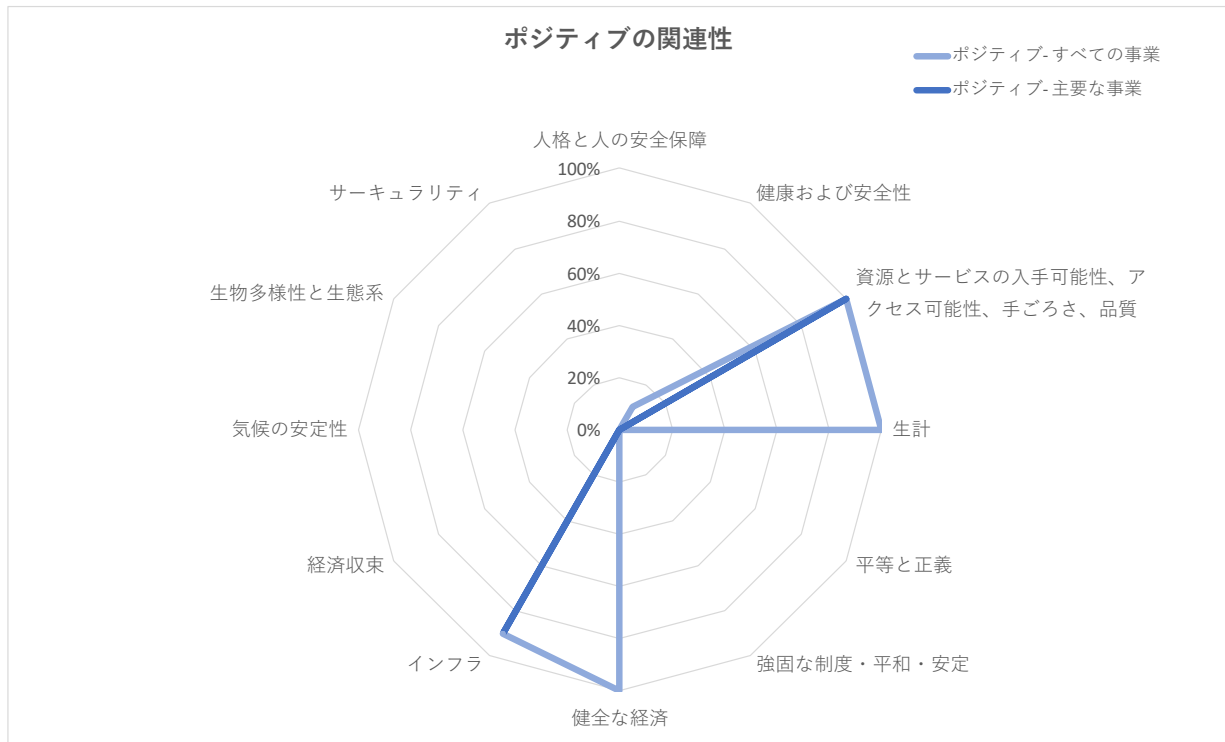
その他の福利厚生では、通勤手当やガソリン代の支給、作業着貸与、結婚祝金、出産祝金など、従業員の負担軽減に向けた各種制度が導入されている。

本ローンの取り組みを機に、健康経営優良法人の取得を目指すこととしており、会社での健康診断一括手配による受診率の向上や診断結果に基づく個別面談の実施などを進めている。

建設現場では、安全確認や二人体制による作業を徹底しており、これまでに重大な労働災害は発生していない。今後も同様の取り組みを継続し、重大な労働災害の発生件数0件を維持する。

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。千葉東建設の主な事業については、「サイトの準備」、「建物の建設」、「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、千葉東建設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・人種差別」(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%	追加したインパクト
	現代奴隷	0%	90%	0%	0%	特定しないインパクト
	児童労働	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	自然災害	0%	90%	0%	0%	特定しないインパクト
健康および安全性	—	10%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
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%	特定しないインパクト
	食料	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	エネルギー	35%	35%	0%	0%	特定しないインパクト
	住居	100%	10%	100%	0%	特定しないインパクト
	健康と衛生	10%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	教育	10%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	移動手段	0%	10%	0%	0%	特定しないインパクト
	情報	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	文化と伝統	0%	45%	0%	0%	特定しないインパクト
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
生計	雇用	100%	0%	100%	0%	特定しないインパクト
	賃金	100%	100%	100%	0%	KPIを設定しないインパクト
	社会的保護	10%	100%	10%	100%	KPIを設定しないインパクト
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	民族・人種平等	0%	90%	0%	0%	特定しないインパクト
	年齢差別	0%	0%	0%	100%	追加したインパクト
	その他の社会的弱者	0%	90%	0%	0%	特定しないインパクト
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	10%	0%	0%	特定しないインパクト
	市民的自由	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	零細・中小企業の繁栄	100%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
インフラ	—	90%	0%	90%	0%	特定しないインパクト
経済収束	—	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
気候の安定性	—	0%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
生物多様性と生態系	水域	0%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
	大気	0%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
	土壌	0%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
	生物種	0%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
	生息地	0%	100%	0%	100%	KPIを設定しないインパクト
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	100%	100%	追加したインパクト
	廃棄物	0%	100%	100%	100%	追加したインパクト

(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。

○追加したインパクト

- ・60歳以上の雇用数増加に関する数値目標を設定していることから、「年齢差別」のネガティブ・インパクトを追加した。
- ・中古物件を販売していることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。

○特定しないインパクト

- ・建設現場において、労働者の意思に反して労働を強制するような事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・行政の許可や法令に則り開発行為を行っており、自然災害を引き起こすような事業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。
- ・健康を促進する建物の建築のほか、医療サービスや教育施設などに関する賃貸事業も行っていないことから、「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。
- ・太陽光発電施設などエネルギー創出に関係する建築物の建設のほか、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も行っていないことから、「エネルギー」はポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・物件の開発や取得時に強制退去を促すような事実はなく、住宅建築においても手ごろな価格で提供していることから、「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。
- ・賃金は業界平均と遜色ない水準であることから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・当社が行っている賃貸物件の管理は、自社の保有する賃貸物件から得られる家賃収入の安定確保を目的としている。このため、「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。
- ・当該インパクトの対象者に対する人権侵害等の被害を起こす事象は発生していないことから、「民族・人種平等」、「その他の社会的弱者」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・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。
- ・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。

○KPIを設定しないインパクト

- ・業界平均と遜色ない水準の賃金を支給しており、また物価動向や環境変化に合わせた賃上げも検討していることから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、KPIを設定していない。

- ・資格取得に関する講習会の費用補助や作業着の貸与といった福利厚生を提供しており、現状十分な取り組みであることから、「社会的保護」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、K P I を設定していない。
- ・開発や建築時に発生する汚水処理について適切な処理を行い、環境負荷の低減を図っていることから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定するが、K P I を設定していない。
- ・建築資材について環境負荷やシックハウス症候群などに考慮して選定しているほか、保有物件や賃貸物件の室内環境を適切に管理することで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るものの、K P I を設定していない。
- ・土壌汚染を引き起こす開発行為は行っておらず、生物種や生態系の保全に悪影響を与える可能性も低いことから、「土壌」、「生物種」、「生息地」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、K P I を設定していない。
- ・廃材を極力排出しないよう外構工事に利用するなど工夫しているほか、排出した分については外部リサイクル事業者に委託するなど適正に処理している。現状十分な取り組みであることから、「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ものの、K P I 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、千葉東建設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	①労災発生件数の抑制 ②健康経営優良法人の取得	①労働災害の発生件数0件を継続する (2023年度実績: 0件) ②2026年3月までに健康経営優良法人を取得し、維持する
	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	住居	ポジティブ・インパクト	建売住宅の販売件数の増加	2027年度までに建売住宅の年間販売件数を50戸以上にす る (2023年度実績: 17戸) 達成後は目標を再設定する
社会 経済	インフラ	-			
社会	生計、平等と正義	雇用、年齢差別	ポジティブ・インパクト ネガティブ・インパクト	60歳以上の雇用数の増加	60歳以上の雇用数を2027年度までに5名以上とする (2023年度実績: 2名) 達成後は目標を再設定する
環境	気候の安定性	-	ネガティブ・インパクト	CO2排出量の削減	①2025年度までに排出量を可視化し、削減計画を策定する ②2025年度以降は削減計画に沿って目標を達成する
	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	中古物件の販売件数の増加	2029年度までに中古物件の年間販売件数を50戸以上にす る (2023年度実績: 20戸) 達成後は目標を再設定する


※目標年度に達したものの、または目標を早期に達成したものは、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	①労災発生件数の抑制 ②健康経営優良法人の取得と維持
KPI	①労働災害の発生件数0件を継続する (2023年度実績:0件) ②2026年3月までに健康経営優良法人を取得し、維持する
対応するSDGs	 







インパクトエリア	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/インフラ
インパクトピック	住居/-
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	建売住宅の販売件数の増加
KPI	2027年度までに建売住宅の年間販売件数を50戸以上にする (2023年度実績:17戸) 達成後は目標を再設定する
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計、平等と正義
インパクトトピック	雇用、年齢差別
インパクト区分	ポジティブ・インパクト、ネガティブ・インパクト
取り組み内容	60歳以上の雇用数の増加
KPI	60歳以上の雇用数を2027年度までに5名以上とする (2023年度実績: 2名) 達成後は目標を再設定する
対応するSDGs	 

インパクトエリア	気候の安定性
インパクトトピック	-
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	CO2排出量の削減
KPI	①2025年度までに排出量を可視化し、削減計画を策定する ②2025年度以降は削減計画に沿って目標を達成する
対応するSDGs	 

インパクトエリア	サーキュラリティ
インパクトトピック	資源強度/廃棄物
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	中古物件の販売件数の増加
KPI	2029年度までに中古物件の年間販売件数を50戸以上にする (2023年度実績: 20戸) 達成後は目標を再設定する
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千葉東建設の取り組みは、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>8.8 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、すべ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>
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		<p>11.1 2030年までに、すべての人々の、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。</p>
インフラ		
生計	 	<p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての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、すべ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>
平等と正義		
気候の安定性	  	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>13.1 すべての国々において、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>
サーキュラリティ		

4. 地域課題との関連性

○千葉県

2022年度からスタートした千葉県の総合計画「千葉県総合計画 ～新しい千葉の時代を切り開く～」において「千葉県を取り巻く環境変化と課題」として挙げられた項目の中には、「社会経済情勢の変化への対応」、「環境保全・持続可能な社会づくり」、「価値観・ライフスタイルの多様化への対応」などがある。千葉東建設によるポジティブ・インパクト・ファイナンスの取り組みは、これらの課題解決に貢献する。

「千葉県を取り巻く環境変化と課題」(千葉県総合計画より抜粋)

- 1 感染症・災害等リスクの増大への対応(新型コロナウイルス感染症等の新たな感染症の脅威、大規模災害等に備えた危機管理対策の推進)
- 2 暮らしの安全・安心の確保(防犯対策の推進、交通安全対策の推進、消費者の安全・安心の確保)
- 3 人口減少・少子高齢化への対応(将来人口推計、高齢化の進行、未来を担う子どもの育成、都市や集落の機能低下)
- 4 社会経済情勢の変化への対応(商工業等をめぐる状況の変化、農林水産業をめぐる状況の変化、雇用環境の変化、成田空港の更なる機能強化、社会資本の老朽化)
- 5 半島性の克服と活用(道路や鉄道等交通ネットワークの充実、移住・定住の促進)
- 6 医療・福祉ニーズの増加と健康志向の高まりへの対応(医療・介護ニーズの増加、福祉ニーズの増加、健康づくりの推進)
- 7 環境保全・持続可能な社会づくり(地球温暖化対策の推進、循環型社会の構築、大気・水環境の保全、産業廃棄物の不法投棄防止、豊かな自然環境の保全、野生生物の保護と管理)
- 8 価値観・ライフスタイルの多様化への対応(共生社会の実現、多様な人材の活躍や多様な働き方の実現、文化芸術の継承・創造とスポーツの振興)
- 9 デジタル社会の推進(デジタル社会の推進)
- 10 SDGsの推進(SDGsの推進)
- 11 行財政改革の推進(県の持続的発展を支える行政運営の推進、厳しい財政状況)

(出所)「千葉県総合計画」をもとにちばぎん総合研究所が作成

5. 管理体制

(1) 千葉東建設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・ファイナンスに取り組むにあたり、当社の代表取締役である佐々木徹氏を統括責任者、経理部の杉村良輔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・リ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。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス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、千葉東建設と千葉銀行、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、千葉東建設から提供された情報や千葉東建設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あるものの、その正確性などについて独自に検証しているわけではありません。ちばぎん総合研究所はこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金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