

## 株式会社みずほ銀行が実施する 大栄不動産株式会社に対する 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、株式会社みずほ銀行が大栄不動産株式会社を実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

### <要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえて大栄不動産株式会社（同社）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定した「PIF 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」（モデル・フレームワーク）への適合性、並びに環境省の 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（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT（総称して〈みずほ〉）の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

#### (1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）店舗ビルの開発、所有および賃貸を目的として、1950 年 11 月に株式会社八重洲ビルディングとして設立され、1958 年 12 月に、株式会社池田建築事務所（1924 年 9 月設立）及び株式会社埼玉ビルディング（1954 年 1 月設立）と合併して、商号を現社名に変更した。

同社及び株式会社大栄建築事務所、グリーンフォレストケア株式会社、大栄不動産デベロップメント株式会社（2016 年 7 月設立、2021 年に大栄不動産投資顧問株式会社に商号変更）の連結子会社 3 社で構成される大栄不動産グループは、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、設計監理事業、不動産開発事業、駐車場事業、住宅事業、不動産仲介事業、不動産売買再販事業、鑑定事業などを展開している。2006 年には有料老人ホーム事業、介護事業などにも参入し、さらにバリューアッド事業、アセットマネジメント事業、不動産証券化・出資・M&A へと着実に業容を拡大しており、総合不動産会社として成長している。

同社グループはサステナビリティ・ビジョンを掲げており、サステナブルな未来の実現に向けて取り組んでいくためのサステナビリティ基本方針として 5 つの重点テーマを定めている。これらの重点テーマの解決を進めるため、サステナビリティ推進委員会を設け、全社横断的に方針・計

画の策定を行うことで、サステナビリティ経営を実現することを目指している。また、6つのマテリアリティ（重要課題）と、各課題に対する取組テーマを選定している。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクトエリア/トピックにつき特定のうえ 18 種類のインパクトが選定され、うち 6 種類のインパクトについて KPI が設定された。これらのインパクトは、大半が同社のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大としては、防災訓練参加人数割合の増加を目指すものとなっている。また、ネガティブ・インパクトの抑制としては、同社の CO2 排出量原単位の削減や育児休暇の取得率の増加、女性活躍推進等、環境・社会両面におけるネガティブの抑制を企図した目標が設定されている。

今後、これらの KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

#### (2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

\* 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

評価対象：株式会社みずほ銀行の大栄不動産株式会社に対する  
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2025年3月31日  
株式会社 日本格付研究所

## 目次

<要約> .....	- 3 -
<b>I. 第三者意見の位置づけと目的</b> .....	- 5 -
<b>II. 第三者意見の概要</b> .....	- 5 -
<b>III. 同社に係る PIF 評価等について</b> .....	- 6 -
1.インパクト特定の適切性評価 .....	- 6 -
1-1. 同社の事業概要 .....	- 6 -
1-2. インパクト特定の概要 .....	- 11 -
1-3. JCR による評価 .....	- 20 -
2.KPI の適切性評価及びインパクト評価 .....	- 22 -
2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況 .....	- 22 -
2-2. KPI 設定の概要 .....	- 26 -
2-3. JCR による評価 .....	- 34 -
3.モニタリング方針の適切性評価 .....	- 37 -
4.モデル・フレームワークの活用状況評価 .....	- 39 -
<b>IV. PIF 原則に対する準拠性等について</b> .....	- 40 -
1. PIF 第 1 原則 定義 .....	- 40 -
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク .....	- 41 -
3. PIF 第 3 原則 透明性 .....	- 42 -
4. PIF 第 4 原則 評価 .....	- 42 -
5.インパクトファイナンスの基本的考え方 .....	- 43 -
<b>V. 結論</b> .....	- 43 -

## <要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社 (MHRT) による評価を踏まえて大栄不動産株式会社 (同社) に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) (本ファイナンス) に対して、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) が策定した「PIF 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) への適合性、並びに環境省の 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 (PIF TF) が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所 (JCR) は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT (総称して〈みずほ〉) の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

### (1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、株式会社埼玉銀行 (現株式会社りそな銀行) 店舗ビルの開発、所有および賃貸を目的として、1950 年 11 月に株式会社八重洲ビルディングとして設立され、1958 年 12 月に、株式会社池田建築事務所 (1924 年 9 月設立) 及び株式会社埼玉ビルディング (1954 年 1 月設立) と合併して、商号を現社名に変更した。

同社及び株式会社大栄建築事務所、グリーンフォレストケア株式会社、大栄不動産デベロップメント株式会社 (2016 年 7 月設立、2021 年に大栄不動産投資顧問株式会社に商号変更) の連結子会社 3 社で構成される大栄不動産グループは、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、設計監理事業、不動産開発事業、駐車場事業、住宅事業、不動産仲介事業、不動産売買再販事業、鑑定事業などを展開している。2006 年には有料老人ホーム事業、介護事業などにも参入し、さらにバリューアッド事業、アセットマネジメント事業、不動産証券化・出資・M&A へと着実に業容を拡大しており、総合不動産会社として成長している。

同社グループはサステナビリティ・ビジョンを掲げており、サステナブルな未来の実現に向けて取り組んでいくためのサステナビリティ基本方針として 5 つの重点テーマを定めている。これらの重点テーマの解決を進めるため、サステナビリティ推進委員会を設け、全社横断的に方針・計画の策定を行うことで、サステナビリティ経営を実現することを目指している。また、6 つのマテリアリティ (重要課題) と、各課題に対する取組テーマを選定している。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクトエリア/トピックにつき特定のうえ 18 種類のインパクトが選定され、うち 6 種類のインパクトについて KPI が設定された。これらのインパクト

は、大半が同社のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大としては、防災訓練参加人数割合の増加を目指すものとなっている。また、ネガティブ・インパクトの抑制としては、同社の CO<sub>2</sub> 排出量原単位の削減や育児休暇の取得率の増加、女性活躍推進等、環境・社会両面におけるネガティブの抑制を企図した目標が設定されている。

今後、これらの KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

## I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、みずほ銀行が MHRT による評価を踏まえて同社に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワーク、並びに PIF TF の纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に沿って第三者評価を行った。PIF とは、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、評価のうえ、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。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、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。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等を確認し、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性、並びに「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について確認することを目的とする。

## II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、みずほ銀行が同社との間で 2025 年 3 月 31 日付にて実行する、資金使途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

< 同社に係る PIF 評価等について >

1. インパクト特定の適切性評価
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価
3. モニタリング方針の適切性評価
4. モデル・フレームワークの活用状況評価

< 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク等について >

1. 〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況が PIF 原則に準拠しているか
2. 〈みずほ〉が定めた社内規程に従い、同社に対する PIF を適切に組成できているか

### Ⅲ. 同社に係る PIF 評価等について

本項では、同社に係る PIF 評価におけるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）の活用状況と、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

#### 1. インパクト特定の適切性評価

##### 1-1. 同社の事業概要

###### (1) 沿革

同社は、株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）店舗ビルの開発、所有および賃貸を目的として、1950年11月に株式会社八重洲ビルディングとして設立され、1958年12月に、株式会社池田建築事務所（1924年9月設立）及び株式会社埼玉ビルディング（1954年1月設立）と合併して、商号を現社名に変更した。

同社グループは、同社及び株式会社大栄建築事務所（1965年9月設立）、グリーンフォレストケア株式会社（2007年12月設立）、大栄不動産デベロップメント株式会社（2016年7月設立、2021年に大栄不動産投資顧問株式会社に商号変更）の連結子会社3社で構成されており、東京都と埼玉県を主要地盤として、ビル賃貸事業、設計監理事業、不動産開発事業、駐車場事業、住宅事業、不動産仲介事業、不動産売買再販事業、鑑定事業などを展開している。2006年には有料老人ホーム事業、介護事業などにも参入し、さらにバリューアッド事業、アセットマネジメント事業、不動産証券化・出資・M&Aへと着実に業容を拡大しており、総合不動産会社として成長している。

###### (2) 企業理念・経営方針

同社グループでは、以下の経営方針を掲げているほか、大栄クレドとして、同社グループの存在意義、価値観に加え、基本姿勢として8つの項目を掲げている。

###### □ 大栄不動産グループの経営方針

当社グループは、「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」との企業理念のもと、「当社グループのサステナビリティ」と「社会のサステナビリティ」の調和を図り、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としています。

###### □ 大栄クレド

###### ➤ 存在意義

私たち大栄不動産は、社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続けます。



➤ 価値観

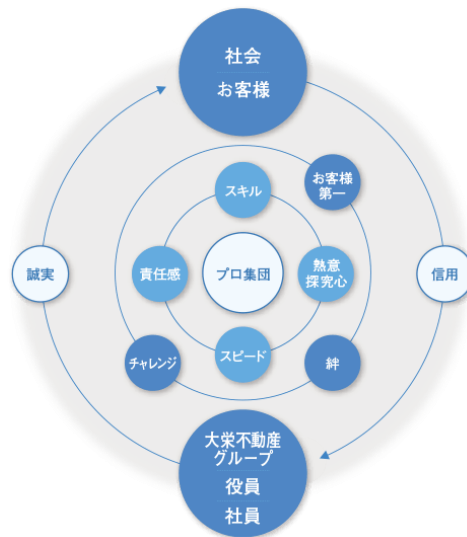


図 1 同社グループが掲げる価値観<sup>1</sup>

□ 基本姿勢

- プロ集団** ・私たち大栄不動産は、最新の「知の深化」と「知の探索」を継続し、現在から未来に向けた最適な不動産ソリューションの提供により、お客様の課題解決を実現します。
- スキル** ・私たち大栄不動産は、不動産の知識・技術・ノウハウを持った 専  
門家集団です。  
・私たち大栄不動産は、マーケティング力を活かし、外部環境の変化に  
潜む機会を逃しません。
- 熱意・探究心** ・私たち大栄不動産は、質の高いサービスを提供するために、新しい価値を創造することに徹します。  
・私たち大栄不動産は、新しい仕組み、方法、分野に興味を持ち、進化  
することを考えます。
- スピード** ・私たち大栄不動産は、寛容に多様性・異文化を受け入れます。  
・私たち大栄不動産は、環境の変化に機敏に対応します。  
・私たち大栄不動産は、お客様の期待を上回る早さで対応します。
- 責任感** ・私たち大栄不動産は、全社員が自分の言動と行動に責任を持ちます。  
・私たち大栄不動産は、守れない約束はしません。  
ひとのせいにしません。問題を先送りしません。
- お客様第一** ・私たち大栄不動産は、短期的利益にとらわれることなく、お客様の安

<sup>1</sup> 出典：同社ウェブサイト

心と満足にこだわり、真心で向き合います。

～プロとしての確かなアドバイスを行い、質の高いサービスを提供し続けます。

～お客様との長期的付き合いを目指し、より良い空間・サービスを提供し続けます。

チャレンジ ・私たち大栄不動産は、失敗を恐れず、前向きな姿勢で仕事に取り組みます。

～仲間の成功から新たな発想を生み出し、仲間の失敗から学んだ教訓を活かして、挑戦し続けます。

・私たち大栄不動産は、自らの経験や常識にとらわれず、できない理由ではなく、やれる方法を考え、まず動きます。

絆 ・私たち大栄不動産は、一人一人が全社的視野をもってお客様と接します。

・私たち大栄不動産は、お互いを尊重し、社員のコミュニケーションを大切にします。

～失敗を責めることはせず、お互いを支え合うことを楽しみます。

・私たち大栄不動産は、これまで築き上げ、受け継がれてきた思いを大切にします。

～人を大切にします。モノを大切にします。

### (3)主な事業活動

同社グループは2024年3月時点、図2に示すとおり、東京都・埼玉県を中心に63棟のオフィスを中心とするビル、874ヶ所の駐車場を管理・運営している他、ファミリータイプマンションの商品を提供する住宅事業を行っている。また、主に法人向けの事業用不動産仲介事業、産業団地の開発および不動産の買取再販事業、バリューアッド事業、不動産鑑定事業なども手掛ける。さらに、連結子会社のグリーンフォレストケア株式会社が埼玉県熊谷市で有料老人ホーム「グリーンフォレストビレッジ」の運営も行っている。

同社グループの新たな中期経営計画（2024～2026年度）では、近視眼的なコストカットは避け、引き続き「基礎収益力（持続的に稼ぐ力）」、「アセット・アロケーションの最適化」、「企業風土改革」等に取り組み、同社グループの「経済的価値と社会的価値の両立」、従来の方法や手法に捕らわれない「時代を先取りする新たな価値創出」に挑戦し、バランスシートの健全性を犠牲にすることなく力強い成長を目指していくことを方針としている。

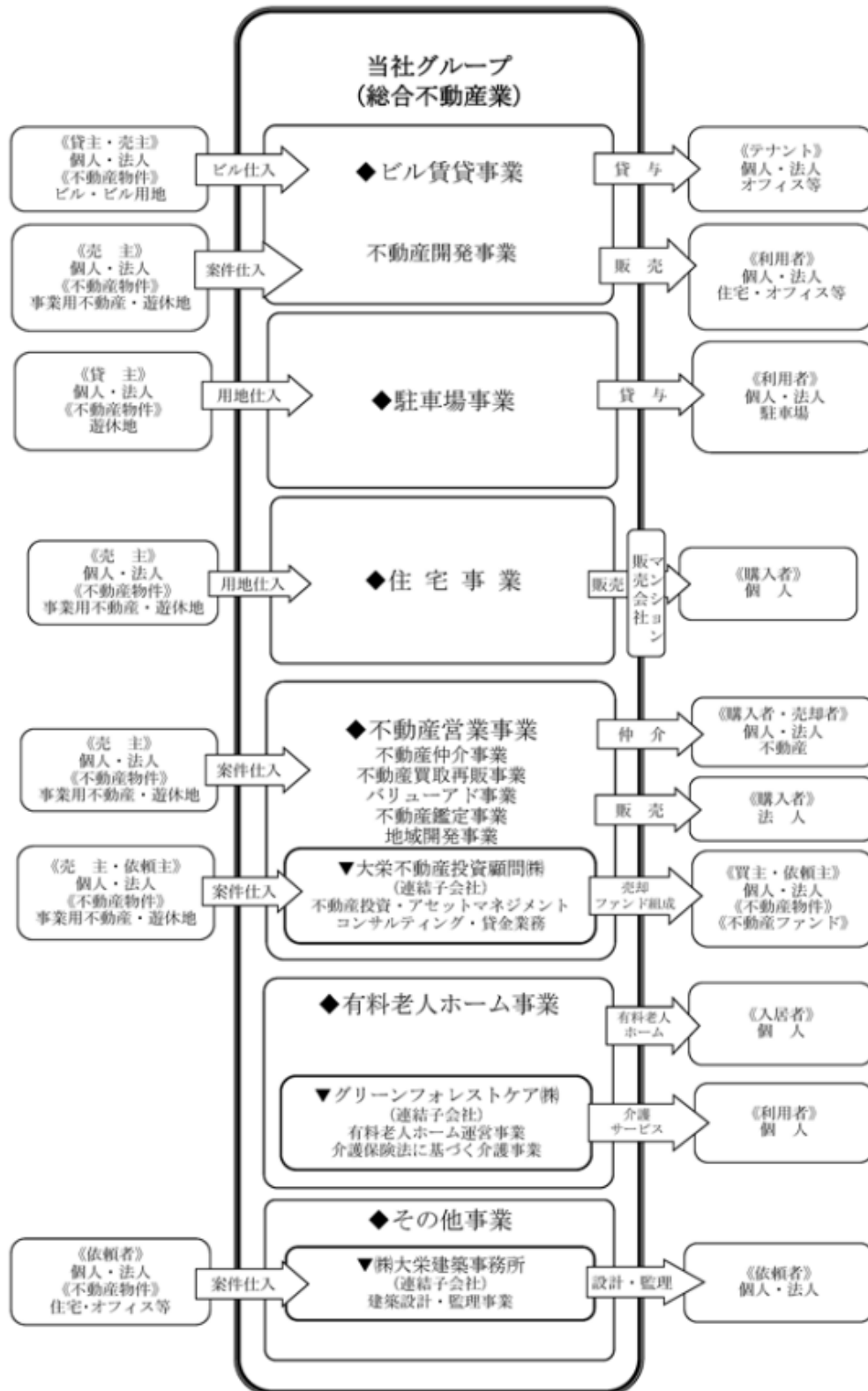


図 2 同社グループの事業内容<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 出典：同社「2023 年度有価証券報告書」

#### (4)売上高等概況

セグメント別の売上高（連結）は、表1のとおりである。

2023年度の営業収益は371.5億円で、前年度と比べて131億円増加している。これは、2019年度より開発を進めてきたアパートメントホテルの売却が奏功したことのほか、リーシング活動の強化によって稼働率が過去最高水準（98.8%）となり、分譲マンションの販売も好調であることによる。駐車場事業の営業収益は、新型コロナウイルス感染症の収束に伴う利用者の回復、さいたま市・川越市・川口市を中心とした精力的な営業活動および新規開設等によって5.2%増加している。住宅事業の営業収益は、「MIMARU 東京 池袋」、「ザ・パークハウス川越タワー」などの大型物件の売却が牽引し、前年度比で287.4%増加している。不動産営業事業の営業収益は、前連結会計年度より営業ソリューション事業を開始したことにより72.4%、有料老人ホーム事業も、価格改定による増収や減価償却費の減少の影響を受けて、施設開業以来はじめて黒字となり、1.0%増加している。一方、ビル賃貸事業は、前連結会計年度に生じた一時的な大口配当の剥落の影響から、前年度比で14.1%減少している。

なお、2023年度において、各セグメントの構成比は、ビル賃貸事業29.9%、住宅事業47.6%、不動産営業事業10.1%、駐車場事業9.0%、有料老人ホーム事業2.8%である。

表1 セグメント別の営業収益（外部顧客への売上高）<sup>3</sup>

営業収益（百万円）	2022年度	2023年度
ビル賃貸事業	12,939	11,117
駐車場事業	3,169	3,333
住宅事業	4,568	17,697
不動産営業事業	2,153	3,767
有料老人ホーム事業	1,045	1,055
その他	175	181
合計	24,050	37,152

<sup>3</sup> 出典：同社「2023年度有価証券報告書」

## 1-2. インパクト特定の概要

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社のサステナビリティ活動も踏まえてインパクトエリア/トピックが特定された。

### (1)業種別インパクトの状況

本ファイナンスでは、同社の事業について、国際標準産業分類（ISIC：International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）における「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」、「料金制または契約制による不動産業」、「陸送に付随するサービス活動」、「建築工事業」、「住居介護施設」、「高齢者・障害者用居住ケアサービス業」、「基金管理運営業」として整理された。その前提のもと、UNEP FIのインパクト分析ツールを用いて、ポジティブインパクト及びネガティブインパクトが下表のとおり分析された。

表 2 業種別ポジティブインパクト、ネガティブインパクト

インパクトの柱	インパクトエリア	インパクトエリア/トピック	同社事業	
			ポジティブインパクト	ネガティブインパクト
社会	人格と人の安全保障	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	健康および安全性	●	●
	入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水		
		食糧		
		住居	●	●
		健康と衛生	●	●
		教育	●	
		エネルギー	●	●
		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	●		
	生計	雇用	●	
		賃金	●	●
		社会的保護	●	●
平等と正義	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	強固な制度・平和・安定	市民的自由		
		法の支配		●
	健全な経済	セクターの多様性		
		零細・中小企業の繁栄	●	
	インフラ	インフラ	●	
経済収束	経済収束			
自然環境	気候の安定性	気候の安定性		●
	生物多様性と生態系	水域		●
		大気		●
		土壌		●

	サーキュラリティ	生物種		●
		生息地		●
		資源強度		●
		廃棄物		●

### (2)国・地域別インパクトの状況

本ファイナンスでは、国・地域別インパクトについて、売上高で大きな割合を占める日本を対象として分析が行われた。なお、UNEP FI のインパクト分析ツールで示されたインパクトエリア/トピックごとの国・地域別のニーズをベースとして、ニーズのレベルが高いと判断されたインパクトエリア/トピックには重みづけがなされている。具体的には、日本では「文化と伝統」、「気候の安定性」、「水域」、「生物種」、「資源強度」、「廃棄物」のニーズが高く設定されている。

### (3)インパクトレーダーチャート

ここまでの分析を踏まえ、本ファイナンスで業種及び国・地域の観点から推定された同社の事業に係るインパクトエリア/トピックは、下図のとおりである。

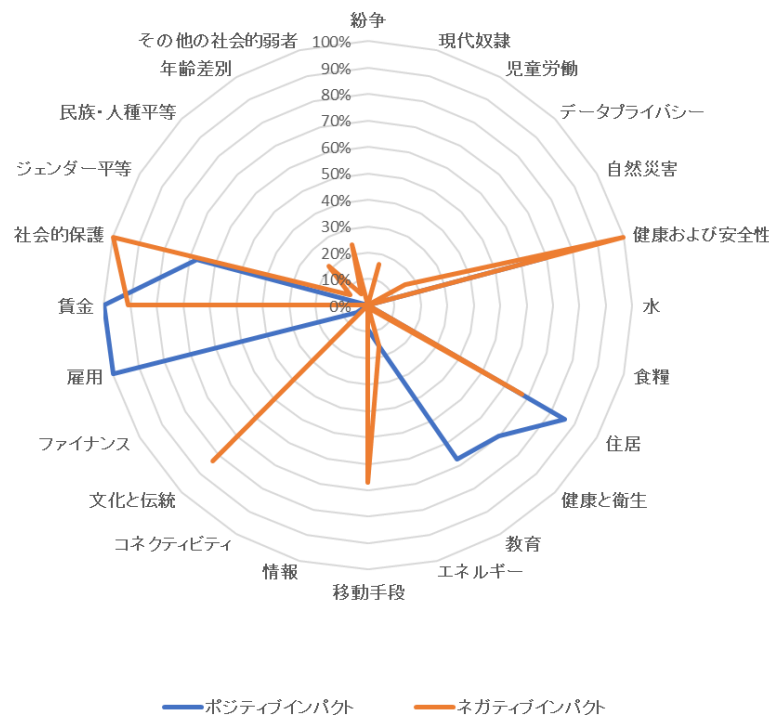


図 3 社会についてのインパクトレーダーチャート

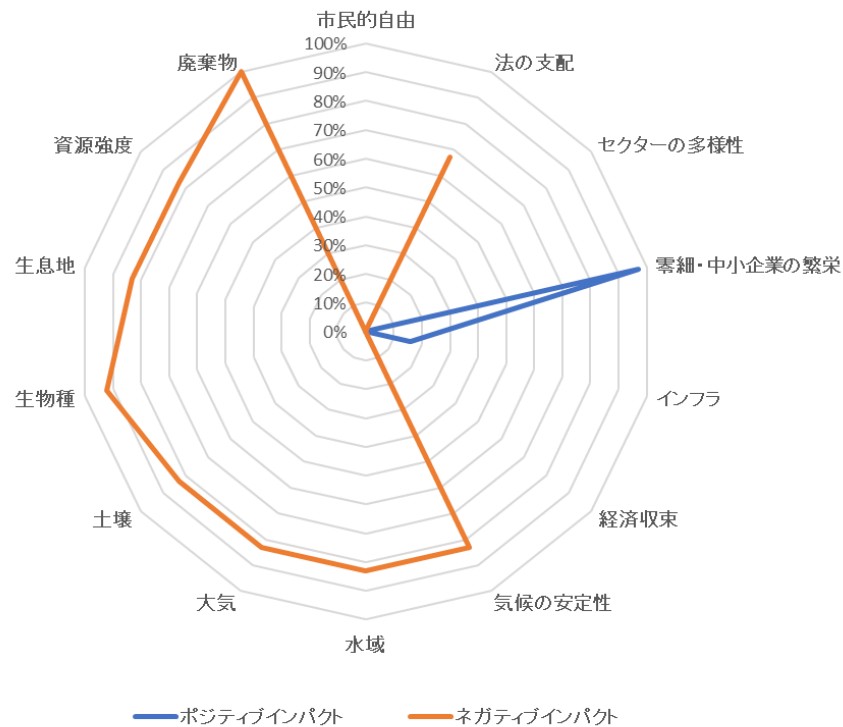


図 4 社会経済・自然環境についてのインパクトレーダーチャート

<ポジティブなインパクトの向上が期待できる事項>

インパクトレーダーチャートによる分析の結果、抽出されたインパクトのうち、UNEP FIにおける「社会」の観点からは、「健康および安全性」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」が、「社会経済」の観点からは、「零細・中小企業の繁栄」が、影響が大きい主要なポジティブインパクトとして想定される。

<ネガティブなインパクトの低減が期待できる事項>

インパクトレーダーチャートによる分析の結果、抽出されたインパクトのうち、UNEP FIにおける「社会」の観点からは、「健康および安全性」、「住居」、「移動手手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」が、「社会経済」の観点からは、「法の支配」、「自然環境」の観点からは、「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」が、影響が大きい主要なネガティブインパクトとして想定される。

#### (4) サプライチェーンの全体構造

同社グループでは協力会社と共同で不動産の新規開発や建て替えを実施している。新規建設時や建て替え時には、コンクリートや木材等の多くの建設資材を、建物運営時には大量の電気や水等を使用している。また、建て替え時には大量の廃棄物が発生する。それらの削減が求められていることに加え、建設資材には、コンクリート型枠用合板パネルに南洋木材（マレーシア、インドネシア産等）が、用いられることが多く、こうした南洋木材の活用は原生林における土地収奪、過度な伐採による森林破壊、固有動植物の生息地を奪う生物多様性の損失等の環境負荷が懸念される。コンクリートは、原料である石灰石を採掘する際に発生する周辺環境への影響、セメント精製の際に CO<sub>2</sub> が発生することによる環境負荷が懸念される。調達にあたっては、持続可能性への配慮が必要である。

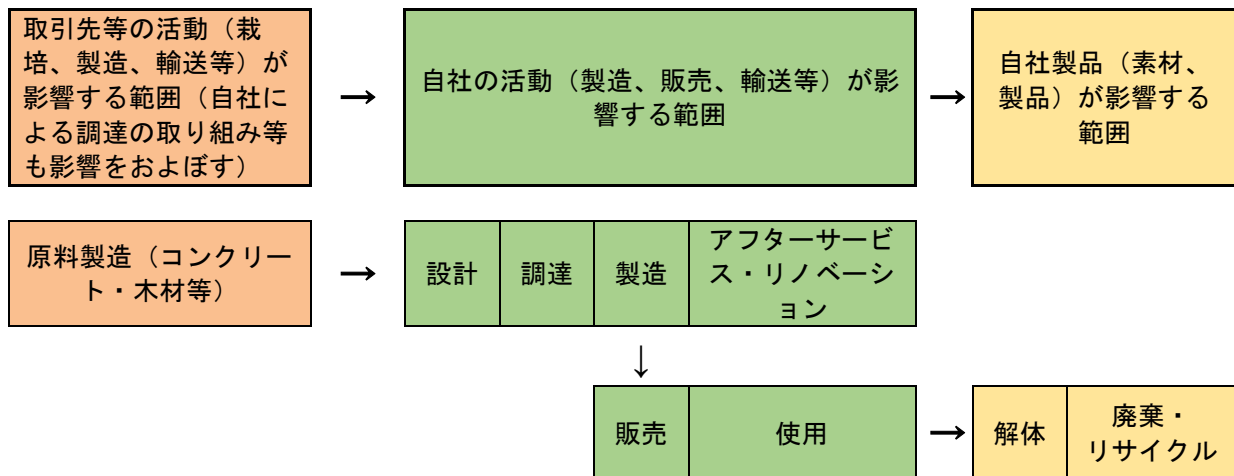


図 5 サプライチェーン全体の構造



## (5) サステナビリティ方針

同社グループは、「社会に貢献し、お客様に必要とされる存在であり続ける」との企業理念のもとで「当社グループのサステナビリティ」と「社会のサステナビリティ」の調和を図り、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としている。

同社グループは、サステナビリティについて、サステナビリティ・ビジョン及びサステナビリティ基本方針を設定している。

### □ サステナビリティ・ビジョン

「チームの力で、より良い未来を」—100年企業へ、その先へ—  
不動産のプロフェッショナルとして、事業を通じて、大栄不動産らしいさまざまな新機軸を創造し、社会と暮らしの、持続的可能なよりよい未来を実現していく。  
2050年の100周年に向けて、これからも地域・社会・お客さまとの「相利共生」を目指し、「優れたチームワーク」と「豊かな経験」で、ステークホルダーとともにさまざまな活動に挑戦していきます。

### □ サステナビリティ基本方針

私たち大栄不動産グループの経営理念は、「社会に貢献し、お客さまに必要とされる存在であり続ける」こと。この理念のもと、社会的価値と経済的価値向上の両立を通して、企業価値の最大化を目指します。サステナブルな、よりよい未来の実現に向け、解決に取り組んでいく重点テーマは次の通りです。

- 環境負荷の低減
- 地域活性化の取り組み
- 安心安全で健康な組織・社会の実現
- 多様性を受け入れる企業風土の確立
- コンプライアンス・ガバナンスの継続的向上

これらの重点テーマの解決を進めるため、サステナビリティ推進委員会を設け、全社横断的に方針・計画の策定を行うことで、サステナビリティ経営を実現して参ります。

サステナビリティ・ビジョンは、図6で示しているとおり、同社グループの価値構成の根幹として位置付けられている。2021-2023年度中期経営計画では、サステナビリティ・ビジョンからバックキャストされた全社テーマの1つに、サステナビリティが組み入れられている。2024-2026年度中期経営計画においても、サステナビリティは全社テーマとして引き続き推進されており、CO<sub>2</sub>排出量や健康診断受診率、育児休暇取得率については定量目標が設定され、同社ウェブサイトでご進捗状況等が報告されている。

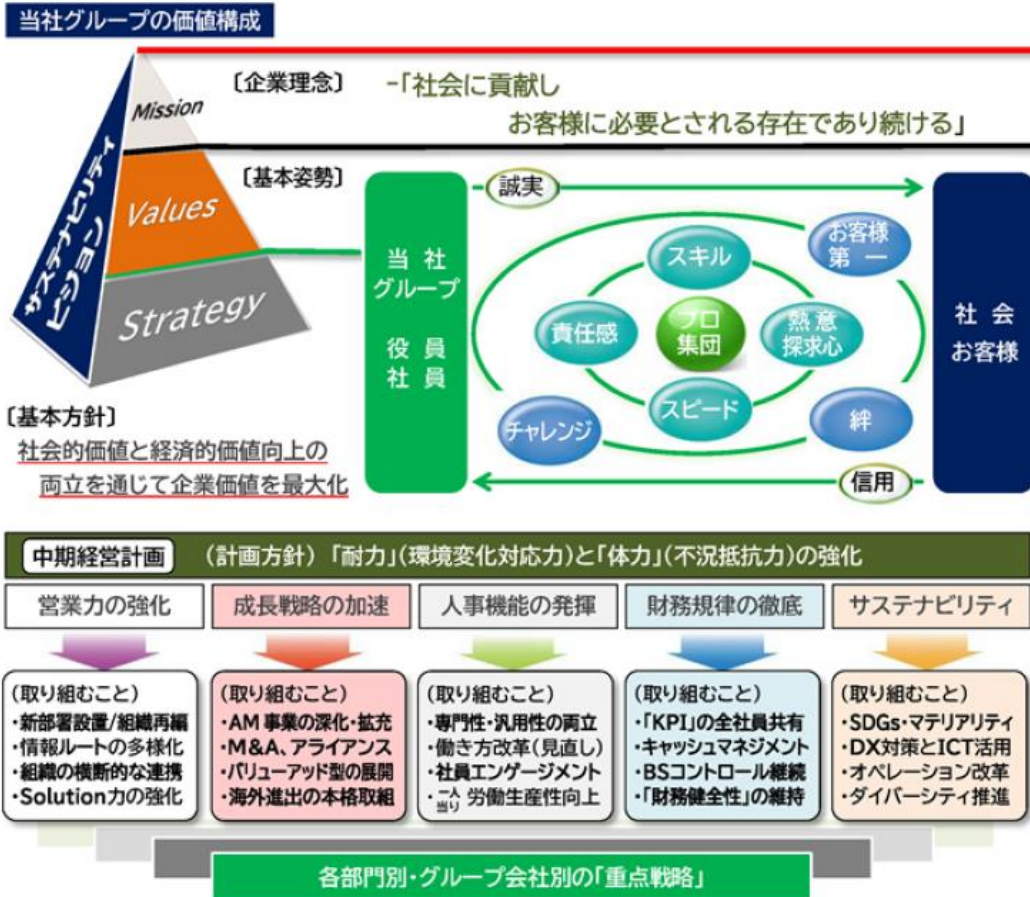


図 6 同社グループの価値構成とサステナビリティの位置付け<sup>4</sup>

<sup>4</sup> 出典：同社「2023年度有価証券報告書」

### (6) サステナビリティに係る重要課題と KPI の設定状況

同社グループはサステナビリティ・ビジョンを掲げており、サステナブルな未来の実現に向けて取り組んでいくためのサステナビリティ基本方針として 5 つの重点テーマを定めている。これらの重点テーマの解決を進めるため、サステナビリティ推進委員会を設け、全社横断的に方針・計画の策定を行うことで、サステナビリティ経営を実現することを目指している。また、6 つのマテリアリティ（重要課題）と、各課題に対する取組テーマを選定している。













	マテリアリティ (重要課題)	当社の主な取組	関連する主なSDGs
E (環境)	1. 環境	環境負荷の低減 不動産ストックの有効利用・長寿命化 開発事業における自然環境保全への配慮	  
S (社会)	2. 地域社会/ 社会インフラ	地域活性化や産業創出支援 社会インフラの整備、地域との相利共生	  
		3. 安心安全	安心安全なオフィス環境・住環境の提供 自然災害・緊急時対策の推進 (BCP)
	4. 健康／生きがい	健康や快適性に配慮した様々な空間の創造 教育活動や文化活動・スポーツ活動の支援	  
G (ガバナンス)	5. 人材マネジメント	従業員の健康支援、ワークライフバランス向上 ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン 人材開発・育成・確保への取組	  
		6. ガバナンス	コーポレート・ガバナンス機能の維持・強化 リスクマネジメントの推進 コンプライアンスの重視 財務基盤の安定化

図 7 同社グループの重要課題（マテリアリティ）と重要課題への主な取組<sup>5</sup>

#### < 環境に係る重点課題と KPI >

環境に係るマテリアリティとしては、「環境」が設定され、その取組として「環境負荷の低減」、「不動産ストックの有効利用・長寿命化」、「開発事業における自然環境保全への配慮」が設定されている。

<sup>5</sup> 出典：同社「2023 年度有価証券報告書」

<社会・経済に係る重点課題と KPI>

社会・経済に係るマテリアリティとしては、「地域社会／社会インフラ」、「安心安全」、「健康／生きがい」が設定され、例えば、「地域社会／社会インフラ」の取組として「地域活性化や産業創出支援」、「社会インフラ整備、地域との相利共生」が設定されている。

<ガバナンスに係る重点課題と KPI>

ガバナンスに係るマテリアリティとしては、「人材マネジメント」、「ガバナンス」が設定され、例えば、「ガバナンス」の取組として「コーポレート・ガバナンス機能の維持・強化」、「リスクマネジメントの推進」、「コンプライアンスの重視」、「財務基盤の安定化」が設定されている。

#### (7)インパクトエリア/トピックの特定

ここまでの分析等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたインパクトエリア/トピックは下図のとおりである。

図3及び図4で確認したインパクトエリア/トピックに、ポジティブインパクトの「自然災害」を新たに加え、さらに図3及び図4では主要なインパクトエリア/トピックとして想定していなかったネガティブインパクトの「ジェンダー平等」を対象に含めている。他方、ポジティブインパクトの「健康および安全性」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」は対象から除き、全体で18種類のインパクトを対象としている。なお、ポジティブインパクトの「住居」、「資源強度」は当該事業による影響が相対的に軽微と想定されることから対象から除いた。

ポジティブインパクトについては、女性活躍推進の取組を評価し「雇用」を特定した。「自然災害」については、同社が今後拡充予定である防災訓練の取組を評価すべく、追加で設定している。

ネガティブインパクトについては、「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」に加え、同社における女性活躍推進の課題を考慮し、主要なインパクトエリア/トピックとして想定していなかった「ジェンダー平等」も対象に含めた。

図8に示されるように、特定された18種類のインパクトのうち、6種類についてはKPIを設定した。なお、図8にてグレーアウトした12種類のインパクトについては、後述の理由に基づきKPI設定対象外とした。

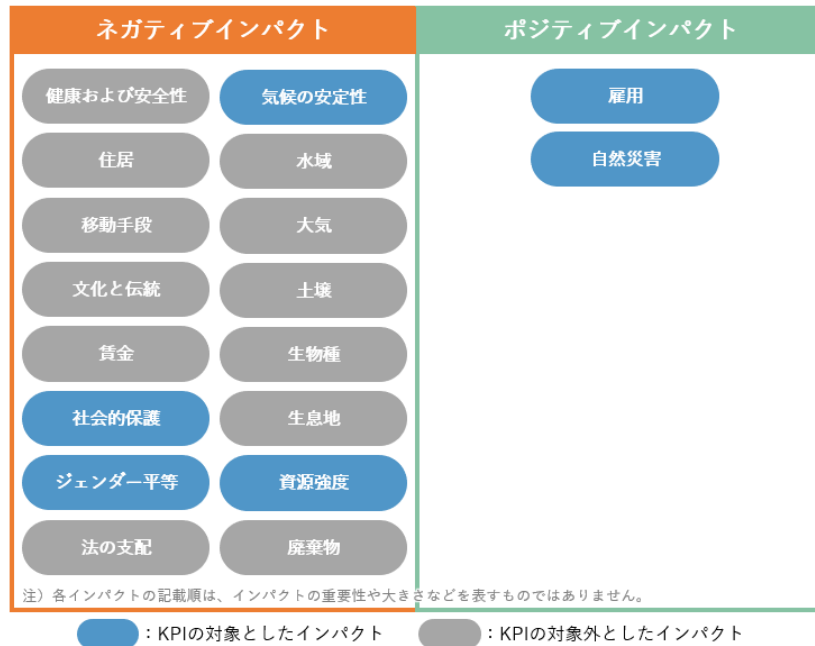


図 8 本件における重点エリア/トピック

### 1-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。	操業エリア・業種・サプライチェーンの観点から、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクトエリア/トピックが特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	同社に関連する市場慣行や基準、それらの遵守状況が確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの	同社の公表しているマテリアリティ等を踏まえ、インパクトエリア/トピックが特定されている。

<p>抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。</p>	
<p>グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低所得国）、経済主体の種類（例えば中小企業）を演繹的に特定する。</p>	<p>UNEP FIのインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクトエリア/トピックが特定されている。</p>
<p>PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。</p>	<p>同社は、〈みずほ〉の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。</p>
<p>持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。</p>	<p>同社の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、環境へのインパクト（CO<sub>2</sub>排出等）と社会的なインパクト（男女雇用の不均衡等）の双方が特定されている。これらは、同社のマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識されている。</p>
<p>事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。</p>	<p>〈みずほ〉は、原則として同社の公開情報を基にインパクトエリア/トピックを特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは同社に対するヒアリングへの同席等により、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。</p>

## 2.KPIの適切性評価及びインパクト評価

### 2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況

#### (1)サステナビリティ方針・中長期ビジョン、経営計画との統合の進展度

本ファイナンスでは、「1-2.(5)サステナビリティ方針」を踏まえ、同社のサステナビリティ方針が経営計画と十分に統合され、また定量的指標の設定等の報告がなされていると判断できることから、同社におけるサステナビリティの経営計画への統合進展度は「Level-H」と評価されている。

表 3 サステナビリティについての経営計画への統合レベル

レベル	概要
Level-H	経営計画にサステナビリティについての記述があり、定量的指標の設定やモニタリング等の報告がなされている。
Level-M2	経営計画にサステナビリティについての明確な記載はないものの、サステナビリティに連動する記述が見受けられるもの。
Level-M1	経営計画にサステナビリティについての記載はないものの、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述があるもの。
Level-L	経営計画にサステナビリティに関する記述がなく、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述がないもの。



## (2)サステナビリティ開示体制、透明性

同社グループの環境社会面における取組については、同社ウェブサイト上で、環境への取組、地域・社会への取組、従業員への取組の3つの観点から、開示がなされている。

例えば、環境面については、再生可能エネルギーの導入や省エネ機器の導入推進、ZEHへの取組、屋上・壁面緑化、太陽光発電設備の設置等、同社が実施している具体的な取組が開示されており、同社が掲げる2030年度までに「CO<sub>2</sub>削減30% (Scope1及びScope2、2013年度比)」とする目標に向けての取組事項がまとめられている。東京都及び埼玉県への地球温暖化対策報告書も開示されている。加えて、SLLでの定量的目標と過年度の実績値が開示されている。

また、社会面については、地域に深く根差した事業展開を目指している同社グループの最重要テーマとして「地域社会との共生」が位置付けられ、駐車場・駐輪場の開設や高齢者への安心・安全な生活環境の提供等の取組が示されている。

従って、本ファイナンスでは、取組項目について定量的目標の開示と、過年度の状況についての実績開示がなされていることから、「Level-H2」と評価されている。

表 4 サステナビリティについての開示情報のレベル

レベル	概要	目標開示		実績開示
		定量	定性	
Level-H2	サステナビリティについての定量的目標開示、実績開示がなされているもの	あり	あり	あり
		あり	なし	あり
Level-H1	サステナビリティについての定性的目標開示、実績開示がなされているもの	なし	あり	あり
Level-M2	サステナビリティについての目標開示はなされていないものの、実績開示がなされているもの	なし	なし	あり
	サステナビリティについての定量的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	あり	なし
Level-M1	サステナビリティについての定性的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	なし	あり	なし
Level-L	サステナビリティについての目標開示、実績開示がなされていないもの	なし	なし	なし

### (3)サステナビリティ体制の強度

同社グループは、自然災害の激甚化等に伴う物理的リスクや、低炭素社会への移行における政策・法律・技術・市場などの諸制度や事業環境の変化に伴う移行リスクの解決に向けて、代表取締役社長を委員長、常勤の取締役、部門長の任にあたる執行役員等を構成員とする「サステナビリティ推進委員会」を設置している。

同委員会は、サステナビリティに関連する活動方針や戦略の作成、目標設定やその進捗状況のモニタリングおよび評価、諸施策の審議等を行っている。また、リスクと機会の評価、進捗状況の管理、ならびに経営会議・取締役会への報告を定期的実施している。

上記を踏まえ、同社グループはサステナビリティの専門部署を有していることから、サステナビリティについての専門組織については「L-H」と評価する。

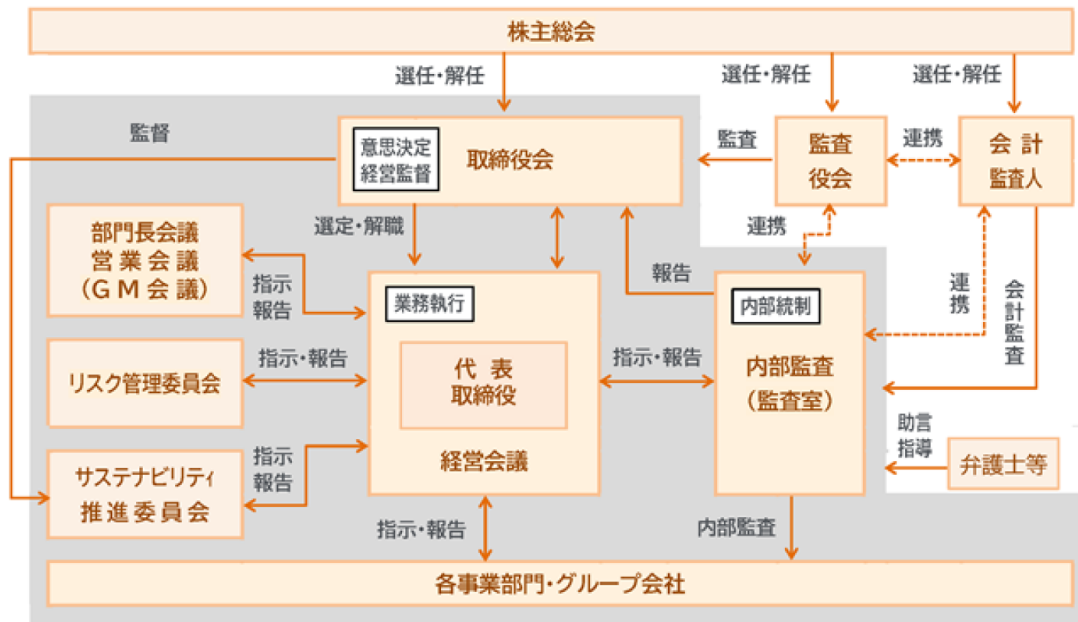


図 9 同社グループのコーポレート・ガバナンスの体制図<sup>6</sup>

本ファイナンスでは、同社グループのサステナビリティ推進委員会は、目標の進捗状況のモニタリングおよび評価、諸施策の審議等を行っている。また、取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制が整備されていることから、同社グループの経営報告の体制については、「L-H」と評価される。

<sup>6</sup> 出典：同社「2023 年度有価証券報告書」

表 5 サステナビリティ体制の強度についてのチェックリスト

チェック項目	概説
(1)サステナビリティについての専門組織について	L-H：サステナビリティ専門部署を有している L-M：環境・CSRに関する部署が対応 L-L：専門組織なし、総務系、IR系部署等における兼務
(2)経営報告の体制について	L-H：取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制 L-M：何らかの会議体に対して定期報告がなされる体制 L-L：経営報告の体制を持っていない

## 2-2. KPI 設定の概要

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動を踏まえて 5 項目のインパクトが選定され、それぞれに KPI が設定された。

### (1) 社会的保護（ネガティブ）

#### ① KPI 設定の考え方

超少子高齢社会が進行する日本では、労働人口の減少という課題を抱えている。持続可能な社会の実現のためには、労働者の事情に応じてより長期間にわたって働けるように、多様で柔軟な働き方ができる体制の構築が急務である。企業においては、働き方改革を実施し、労働者の権利を保護し、安心・安全な職場環境の整備と多様で柔軟な働き方の推進が重要であり、社会全体で男性が育児休業を取得しやすい雰囲気醸成や制度の整備は必要である。

育児休業の取得は、女性の継続的な労働や活躍に資するものであると同時に、育児を望む男性に育児へ参加する機会を提供することで、生活の充足につながることを期待される。また、男女問わず育児休業を取得しやすい環境を整備することは、企業全体として従業員の働きやすさを向上させ、多様な人材の定着を促す効果が期待される。このことを踏まえ、本ファイナンスにおいては、「育児休暇取得率（女性、男性）」を KPI として設定した。

#### ② KPI

過年度における KPI は、以下のとおりである。育児休暇の取得対象者がいる年度においては、女性の育児休暇取得率は 100%となっている。また、男性の取得率においては毎年の上昇がみられ、2023 年度は対象者 5 名のうち 2 名が取得している。同社グループは、2024 年 10 月に育児休業規程の改定を行っており、育児時短勤務の取得期間について小学校就業前から小学校 3 年生まで延長している。また、ワークライフバランスと生産性向上への取組として、ファミリーサポート休暇やボランティア休暇の特別休暇を新設している。

本ファイナンスでの目標は、現在の取得状況を考慮し、女性 100%、男性 50%（毎年度）とする。ただし、男性の育児休暇取得率については、実績を踏まえ、次期中期経営計画において目標更新を検討する予定である。

表 6 過年度における KPI 状況<sup>7</sup>

KPI（社会的保護）	2021 年度	2022 年度	2023 年度
育児休暇取得率（女性、男性）（単体）	女性：100% 男性：0%	女性：100% 男性：33.3%	女性：対象者なし 男性：40%

<sup>7</sup> 同社「2023 年度有価証券報告書」、ヒアリングにより MHRT 作成

③ 目標

表 7 目標・方針

KPI (社会的保護)	目標年 : 毎年度
育児休暇取得率 (女性、男性) (単体)	女性 : 100% 男性 : 50% ・次期中計で男性の育児休暇取得率に関する目標更新を検討する

(2) 雇用 (ポジティブ)・ジェンダー平等 (ネガティブ)

① KPI 設定の考え方

日本政府は、人材の活躍機会拡大に向けて、人口の約半分を占める女性の活躍に係る目標設定を行ってきた。2003年には、「社会のあらゆる分野において、2020年までに、指導的地位に女性が占める割合が、少なくとも30%程度となるよう期待する」との目標を掲げたが、日本における女性の参画は、諸外国と比べ低い水準にとどまっている<sup>8</sup>。また、2024年6月に内閣府より公表された「女性活躍・男女共同参画の重点方針2024」では、「第5次男女共同参画基本計画」で決定した成果目標の達成や施策の実施に向けた取組をさらに具体化する事項の1つとして、「女性の所得向上・経済的自立に向けた取組の一層の推進」を定めている。その対応策としては、デジタル人材育成等のリスクリングの促進や賃金差異の「見える化」、希望に応じて働ける環境づくりなどが挙げられている。

同社グループは、マテリアリティにダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンを掲げ、女性社員の活躍推進に向けた取組を実施していることから、本ファイナンスにおいては、KPIとして「女性活躍推進のための取組」を設定した。

② KPI

過年度におけるKPI、及び目標・方針は以下のとおりである。同社は、2022年度には、女性管理職・管理職候補者研修への参加、2023年度には、他社と合同の女性マネージャー研修への参加を推進している。また、前出のように社員の育児時短勤務可能期間を小学校3年生が終了するまでに拡張するために社内規程を改定した。このように、女性が活躍できる環境を整備し、女性総合職の計画的な育成を行うことにより、女性の管理職登用を促進しており、今後も継続した取組が期待される。また、女性管理職比率の向上には、その土台となる女性社員比率の向上が欠かせないことから、今後も新卒及びキャリアにおいて積極的に女性社員を採用していく意向である。なお、KPIとしては毎年度の取組の実施を目標とするが、モニタリング指標として、女性社員比率及び女性管理職比率を設定する。

<sup>8</sup> 例えば、世界経済フォーラム (WEF) の「Global Gender Gap Report 2024」では、日本のジェンダーギャップ指数は156カ国中118位

表 8 過年度における KPI 状況<sup>9</sup>

KPI (雇用、ジェンダー平等)	2022 年度	2023 年度
女性活躍推進のための取組 (単体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>女性管理職研修への参加</li> <li>女性管理職候補者研修への参加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>他社と合同の女性マネージャー研修に1名参加</li> <li>2024年10月社内規定を改定</li> </ul>
女性社員比率	22.1%	19.0%
女性管理職比率	7.7%	6.5%

## ③ 目標

表 9 目標・方針

KPI (雇用、ジェンダー平等)	目標年 : 毎年度
女性活躍推進のための取組 (単体)	取組の推進

## (3) 気候の安定性 (ネガティブ)

## ① KPI 設定の考え方

気候変動への対策は世界で喫緊の課題となっている。日本は、2050年カーボンニュートラルを目指しており、企業においても気候変動への取組が求められる。

IEA の 2050 年ネットゼロへのロードマップ<sup>10</sup>によると、不動産業界においては、85%以上の建物がゼロ炭素仕様になっていることが 2050 年ネットゼロの達成において必要なマイルストーンの一つとされている。2020 年 12 月に公表されたグリーン成長戦略においては、2050 年カーボンニュートラルを目指すに当たって、LCCM<sup>11</sup>住宅・建築物等環境負荷が大きく低減された住宅の普及、省エネ改修の推進、再生可能エネルギーの導入等を可能な限り進めていくことが求められている。

以上を踏まえ、本ファイナンスにおいては、KPI として「CO<sub>2</sub> 排出量原単位の削減率 (Scope1,2) (2013 年度比)」を設定した。なお、原単位は「t-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>」で算出しており、KPI の対象となる施設は、①省エネ法届出対象施設、②実質的に当社が管理権原を有する証券化ビルである。

## ② KPI

同社グループでは、マテリアリティ「環境」に掲げた、「環境負荷の低減」、「不動産ストックの有効利用・長寿命化」、「開発事業における自然環境保全への配慮」をテーマに、環境に関する取組を推進している。このうち、CO<sub>2</sub>排出量原単位の削減に資する取組として、同社で重点的に進められている施策が、再生可能エネルギー由来の電力への転換である。一例として、一部保有物件におけるグリーン電力への切り替えが挙げられる。「トラッキン

<sup>9</sup> 同社ヒアリングにより MHRT 作成

<sup>10</sup> IEA Net Zero by 2050

<sup>11</sup> ライフサイクル全体 (建築から解体・再利用等まで) を通じた CO<sub>2</sub> 排出量をマイナスにする住宅

「グリーン電力証書」を組み合わせた電気を購入・利用し、グリーン電力の切り替えを通じ、CO<sub>2</sub>排出量原単位の削減に向けて取り組んでいる。また、神奈川県平塚市に所在する物流施設においては、屋根に約 1,860 m<sup>2</sup>の太陽光発電パネルを設置し、市川市の物流施設にも同様にパネル設置を計画しており、再生可能エネルギーの導入を順次進めている。

なお、本 KPI については、2022 年 8 月に同社グループが実施した SLL の SPTs としても活用されており、同程度の事業規模を有する同業他社と比較し、野心的な水準の目標であると認められている。過年度における KPI 及び目標・方針は以下のとおりである。

同社ヒアリングによれば、2022 年度の増加は、算出対象物件の入れ替えや、ライフサイエンス研究センター内のテナントのように延床面積に対しエネルギー使用量の大きいテナントの稼働が原因として想定される。また、2023 年度の大幅な減少については、電力会社の切り替えに伴う CO<sub>2</sub>換算係数の改善が寄与した。

同社では上述のとおり削減に向けた施策が展開されており、掲げている野心的な目標の達成に向け、電力調達最適化等更なる取組の加速化が期待される。

表 10 過年度における KPI 状況<sup>12</sup>

KPI (気候の安定性)	2021 年度	2022 年度	2023 年度
CO <sub>2</sub> 排出量原単位の削減率 (Scope1,2) (単体) <sup>13</sup>	6.12%削減	3.51%増加	23.42%削減

### ③ 目標

表 11 目標・方針

KPI (気候の安定性)	目標年：2030 年度
CO <sub>2</sub> 排出量原単位の削減率 (Scope1,2) (2013 年度比) (単体)	30%削減

## (4) 気候の安定性 (ネガティブ)・資源強度 (ネガティブ)

### ① KPI 設定の考え方

エネルギー消費量の低減は、世界的に気候変動への対策が喫緊の対応事項となっている中で、CO<sub>2</sub>発生量の低減に資する重要な施策かつ重要な課題の 1 つである。特に、不動産業では、保有するビル賃貸物件および販売された住居用物件等でのエネルギー使用量をいかに削減するかが大きな課題である。同社グループが重要視している環境負荷低減の取組を評価するために、本ファイナンスでは KPI として「エネルギー消費量削減に資する取組」を設定した。

<sup>12</sup> 同社ヒアリングにより MHRT 作成

<sup>13</sup> ①省エネ法届出対象施設、②実質的に当社が管理権原を有する証券化ビルを対象とする

## ② KPI

不動産業では、保有物件におけるエネルギー消費量のインパクトは大きいものの、入居しているテナントや事業者には左右される部分も多く、削減に向けた施策の数は多くはない。これに対し、同社グループでは大きく2つの方針で、エネルギー消費量削減に資する取組を進めている。第一に、新規物件においては、ZEH・ZEB物件等、年間のエネルギー収支が差引ゼロとなる物件を可能な限り、取得していく方針である。第二に、既存物件においては、エネルギー効率の高い省エネ機器の導入を通じて、環境負荷を抑制すべく、エネルギー量削減のための設備投資を実施していく方針である。具体的に導入した機器の事例としては、人感センサー照明制御、LED照明、高効率空調機器、節水型衛生器具、Low-e ガラス等が挙げられる。このほか、ヒートアイランド現象の緩和や建物内の温度上昇の抑制効果があるとされる屋上・壁面緑化等についても取り組んでいる。第三に、省エネに加えて創エネ（既存建物外装・外壁へのペロブスカイト太陽電池の採用など）を検討する予定である。過年度におけるKPI及び目標・方針は以下のとおりである。次期中期経営計画となる2027年度以降には、省エネの取組をさらに推進するためにLED化に関する定量目標も設定する。

なお、モニタリングに際しては実際の導入による資源効率化の効果がどの程度であったかという点も確認することとする。

表 12 過年度におけるKPI状況<sup>14</sup>

KPI (気候の安定性、資源強度)	2021年度	2022年度	2023年度
エネルギー消費量削減に資する取組(単体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ZEB・ZEH 認定取得 1 ビル</li> <li>・ LED 化 1 ビル</li> <li>・ 高効率空調導入 1 ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ZEB・ZEH B 認定取得 1 ビル</li> <li>・ LED 化 1 ビル</li> <li>・ 高効率空調導入 4 ビル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ZEB・ZEH 認定取得 : 2 ビル</li> <li>・ LED 化 : 5 件</li> <li>・ 空調更新 : 5 件</li> </ul>

## ③ 目標

表 13 目標・方針

KPI (気候の安定性、資源強度)	目標年 : 毎年度
エネルギー消費量削減に資する取組(単体)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新規物件におけるZEH・ZEB物件の取得等を推進する</li> <li>・ 既存物件におけるLED化・高効率空調<sup>15</sup>の導入等の資源効率化に資する取組を継続的に推進する</li> <li>・ 次期中期経営計画でLED化に関する定量目標を設定する</li> </ul>

<sup>14</sup> 同社ヒアリングによりMHRT作成

<sup>15</sup> 圧縮機の出力を抑制することで消費電力の低減を図る空調方式を指す



## (5) 自然災害（ポジティブ）

### ① KPI 設定の考え方

日本では、毎年地震をはじめとする様々な自然災害が発生しており、大規模な災害時には人命や社会生活に甚大な被害が生じる。こうした被害を軽減するためには、事前に災害のケースを想定し、適切な対応を体得させる防災訓練が極めて重要である。日本では消防法や消防法施行規則により、防火管理者を選任している建物については、消火・通報・避難訓練を毎年実施することが義務付けられている。同社グループは多くのオフィスビルを保有・管理する企業として、災害リスクを軽減するため、防災訓練の充実化や参加人数の割合向上を目指している。この取組を評価すべく、「自然災害」に関連する KPI として、「防災訓練参加人数割合」を設定した。

### ② KPI

同社グループが保有するビルでは、これまでも、消火器を用いた消火訓練、通報訓練、避難階段で外部に出る避難訓練といった法令で定められた訓練が実施されてきた。過年度における KPI、及び目標・方針は以下のとおりであり、過去 3 年間の防災訓練参加人数割合は、14%前後で推移している。同社は、この割合を増加させるため、防災訓練の内容の充実化に取り組む方針である。具体的には、AED 使用の実演やエレベーターの災害時管理運転の体験等をプログラムに盛り込むことを検討中である。これにより、普段触れる機会の少ない機器や設備を身近に感じてもらい、参加者が興味を持ちながら実践的な知識を得られるようにすることを目指している。

防災訓練の実施主体はテナントであるため、同社はテナントとの連携を深めながら、各ビルやテナントの特性を考慮の上、防災訓練の充実化を図る方針である。

表 14 過年度における KPI 状況<sup>16</sup>

KPI（自然災害）	2021年10月	2022年10月	2023年10月
防災訓練参加人数割合	14.2%	13.9%	14.6%

（注）対象は既存ビル 27 物件

### ③ 目標

表 15 目標・方針

KPI（自然災害）	目標年：2034年度
防災訓練参加人数割合	30%

<sup>16</sup> 同社ヒアリングにより MHRT 作成

## (6) KPI の設定対象外としたインパクト

### □ 健康および安全性（ネガティブ）

労働災害の観点では、同社グループは協力会社と共同での開発が主であり、新規開発時に重大な労働災害事故は発生していない。また、健康上の問題を引き起こすような有害製品等の使用や、施設の容量オーバーもないことを確認している。

従業員の健康の観点では、同社の 2023 年度の平均残業時間は 12.5 時間/月と、業界（不動産・物品賃貸業一般労働者 14.7 時間/月）と比較して低い水準である。同社では、過度な時間外労働が発生しないように、勤怠システムを導入し、アラート発出等で管理するなど、適切な労働環境の構築に向けた対策を講じている。加えて、同社の有給休暇取得日数（平均）は 12.7 日と業界（不動産・物品賃貸業 10.6 日）平均を超えている。さらに、健康診断や人間ドック、ストレスチェックの受診率は毎年ほぼ 100%を維持しており、2018 年 3 月から健康保険組合連合会が認定する「健康優良企業認定書」を取得し毎年更新している。

以上により健康および安全性のネガティブインパクトは十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

### □ 住居（ネガティブ）

同社グループはビル賃貸業、住宅事業、不動産仲介業を中心とした総合不動産事業を行っている。同事業では、適正価格での販売および賃貸を実施しており、また開発に際して強制退去等がないことを確認している。以上により保有物件でのネガティブインパクトが十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

### □ 移動手段（ネガティブ）

同社グループは、保有物件及び販売用不動産（主にマンション）においては附置義務等法令に則り駐車場を設置しているほか、保有ビルの空地を利用したシェアサイクルの設置、駐車場の空きスペースを利用したシェアバイクやシェアサイクルの設置を進めており、混雑緩和に寄与している。以上により移動手段のネガティブインパクトは十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

### □ 文化と伝統（ネガティブ）

同社グループは文化財保護に配慮し、文化遺産を損なうような不動産開発や土地利用を実施していないことから、文化と伝統のネガティブインパクトは十分に抑制されており、設定対象外とする。

### □ 賃金（ネガティブ）

同社グループは、従業員に適正な賃金を支給しており、2022 年度には、5.0%のベースアップ、給与テーブルの改定を実施した。2024 年 3 月期の平均年間給与は 834

万2千円で、業界平均水準と見られ、賃金のネガティブインパクトは十分に抑制されていることから、KPIの設定対象外とする。

□ 法の支配（ネガティブ）

同社グループは「誠実、公正、透明」を最も尊ぶことと考え、「大栄グループ企業倫理宣言」にて各ステークホルダーに対する行動指針を宣言し、日々厳格な運営をすることで、違法開発や汚職等の腐敗を防止してきた。さらに、コンプライアンス意識の向上を図ることを目的として「大栄グループ従業員行動指針細則要領」の読み合わせを各部署において定期的に行っている。上記を踏まえ、法の支配のネガティブインパクトは十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

□ 水域、大気、土壌、生物種、生息地（ネガティブ）

同社グループは、新規開発時には協力会社と連携の上、法令に則り、有害物質を適正に管理および利用し、同様に保有・管理物件においても、水・大気・土壌の汚染防止に努めている。また、生物多様性にも配慮し、生態系を損なう不動産開発および土地利用は実施しないようにしている。上記を踏まえ、水域、大気、土壌、生物種、生息地のネガティブインパクトは十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

□ 廃棄物（ネガティブ）

廃棄物は、ビル賃貸事業の建て替え時、住宅事業（マンション）及び不動産事業（保有物件）で発生する。新規開発は大手不動産開発事業者と共同で推進することが主であり、同事業者から建設リサイクル法に基づくレポートを取得し、適切な廃棄物管理を確認している。また、保有物件のテナントから発生する廃棄物については、各自治体の条例に従い、廃棄物の発生量を把握するとともに減量・再利用計画書を提出している。こうした状況を踏まえ、廃棄物のネガティブインパクトは十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

### 2-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

#### ① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

各KPIが示すインパクトは、「社会的保護」、「雇用」、「ジェンダー平等」、「気候の安定性」、「資源強度」、「自然災害」という、幅広いインパクトエリア/トピックに亘っている。

また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、開発段階においては、環境負荷の低い物件の推進、運営段階においてはLED化の推進、再生可能エネルギー由来の電力の活用等によるCO<sub>2</sub>排出削減の取り組み及び防災訓練参加の促進による災害への耐性強化等が挙げられる。

以上より、本ファイナンスのKPIの達成を目指した同社の取り組みは、バリューチェーンの大半における多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

#### ② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

同社は2024年3月期において、営業収益は約372億円、総資産額約1,613億円の規模を有している。同社が保有及び管理する物件は東京都・埼玉県に63棟あり、賃貸有効総面積は約199,000m<sup>2</sup>となっている。

「経済的価値と社会的価値向上の両立を通じて企業価値を最大化」することを基本方針としており、2024年度からの中期経営計画-フェーズⅡ-において、『『耐力』(環境変化対応力)と『耐力』(不況抵抗力)の強化』を指針として進めている。

重点戦略の一つにサステナビリティが掲げられており、環境面及び社会面でのインパクトの発現も視野に入れながら事業に注力することが期待される。

以上より、本ファイナンスの目標達成を目指した同社の取り組みは、大きなインパクトをもたらすことが期待される。

#### ③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

同社は、サステナビリティビジョンとして、『『チームの力で、よりよい未来を』 - 100年企業へ、その先へ -』を掲げ、当該ビジョンのもとにマテリアリティを定めている。マテリアリティはESGの切り口で6項目設けられており、かつ「環境」及び「人材マネジメント」のマテリアリティに関しては、数値目標が設けられている。

本ファイナンスで定められたKPIは、同社が数値目標を設定した2項目のマテリアリティと強く関連するものを中心として、「地域社会/社会インフラ」のマテリアリティにも寄与するものとなっている。

本ファイナンスにおけるKPIの一部は今後より詳細な数値目標を定めるもの、定性的な目標に留まるものがあるため、将来的なサステナビリティに係る取り組みの深化によって、より明確な目標が設定されることが期待される。

以上より、JCRは、同社のサステナビリティ課題に対する取り組みについて経営陣が優先事項として積極的に推進していること、本ファイナンスが実行されることにより、同社が定めたマテリアリティに関する具体的な取組が推進され、インパクトの効率的な発現・抑制が期待されると評価している。

#### ④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

#### ⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、以下にリストアップしたとおり、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。



#### 目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

**ターゲット 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。



#### 目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

**ターゲット 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。

**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。



#### 目標 8：働きがいも 経済成長も

**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。



#### 目標 11：

**ターゲット 11.5** 2030年までに、貧困層及び脆弱な立場にある人々の保護に焦点をあてながら、水関連災害などの災害による死者や被災者数を大幅に削減し、世界の国内総生産比で直接的経済損失を大幅に減らす。



## 目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

---

**ターゲット 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）及び適応力を強化する。

### 3.モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、同社においてポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善が図られているかどうか、定量面・定性面でのモニタリングが実施されるとともに、確実な向上・改善を促すためのモニタリング・アドバイザーレポートが同社に提示される。

対象企業におけるサステナビリティに関するモニタリング体制について下図のとおり実施する。

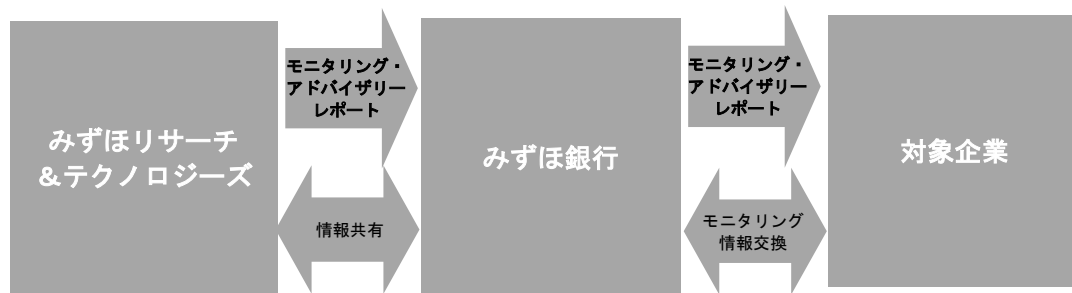


図 10 モニタリング体制

また、モニタリング実施内容は下表のとおりである。

表 16 モニタリング実施内容

モニタリング実施主体	モニタリング実施内容
みずほリサーチ&テクノロジー株式会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 対象企業における KPI 設定事項及びサステナビリティに関連する事項について定期的にモニタリングする。</li> <li>➢ 定期モニタリングは年 1 回実施する。</li> <li>➢ 対象企業からの情報入手は、有価証券報告書、統合報告書、環境報告書、サステナビリティレポート等から行い、必要に応じて対象企業に対して情報提供依頼を行いサステナビリティに関連する情報を入手する。</li> <li>➢ モニタリング結果については、対象企業及び株式会社みずほ銀行に報告する。</li> <li>➢ モニタリング結果に加え、ポジティブインパクトの向上、ネガティブインパクトの改善に向けた対策について記載したモニタリング・アドバイザーレポートを提供する。</li> </ul>
株式会社みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 通常業務において実施する対象企業とのミーティングにてサステナビリティについての情報交換を実施する。</li> <li>➢ サステナビリティに影響をおよぼす内容が見受けられた場合には、みずほリサーチ&amp;テクノロジーに情報共有を行う。</li> </ul>

みずほリサーチ&テクノロジー内におけるモニタリング体制は以下のとおりである。

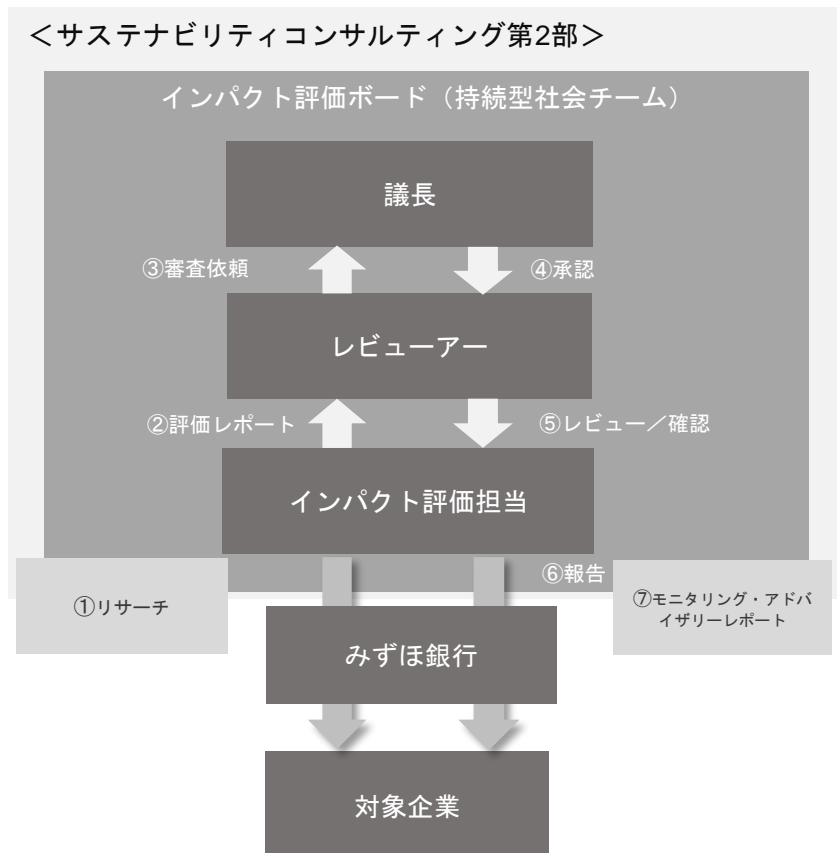


図 11 みずほリサーチ&テクノロジーズ内評価体制

モニタリングは、**KPI** として設定された事項について、年に一度実施される。有価証券報告書の提出等、会計報告のなされた翌四半期に実施される予定であるが、サステナビリティレポート等の公開が会計報告と異なるスケジュールである場合には、当該レポートが提出された翌四半期に実施される。なお、新たなサステナビリティに係る事象（特にネガティブ・インパクト）が発生した場合には、それらについてもモニタリングの対象とされる。また、本ファイナンスの契約期間は **2035 年 3 月 25 日** までであるが、契約期間中に目標年を迎える **KPI** は継続する目標の設定状況について、目標年が契約期間を超える **KPI** は目標達成に向けた進捗状況と契約期間後の対策について、それぞれモニタリングが実施される。

モニタリングは、公開されたレポートの最新版に基づき実施される。サステナビリティに係る状況の変化によって不明点が発生した場合や、**KPI** の著しい変動あるいは各種レポートへの記載が無くなる等の変更がなされた場合、開示資料に不明点があった場合等には、ヒアリング等により同社から〈みずほ〉に対して追加的な情報提供が行われる。

モニタリングと同時期に作成されるモニタリング・アドバイザーレポートでは、モニタリング結果が同社に報告されるとともに、サステナビリティの取り組み推進に資する以下の情報が同社に提供される。



- モニタリング結果
- サステナビリティに関連する政策動向
- サステナビリティに関連する企業動向
- 対象企業におけるサステナビリティ推進のための対策等のアドバイス

JCRは、以上のモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及びKPIの内容に照らして適切であると評価している。

#### 4.モデル・フレームワークの活用状況評価

JCRは上記1～3より、本ファイナンスにおいて、SDGsに係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。

#### IV. PIF 原則に対する準拠性等について

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

##### 1. PIF 第 1 原則 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、〈みずほ〉が同社のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（環境・社会・経済）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、環境・社会・経済の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、みずほ銀行の同社に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、同社の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

## 2. PIF 第2原則 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
<p>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。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。</p>
<p>事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>
<p>事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。</p>
<p>事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。</p>
<p>事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は今般、JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。</p>
<p>事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。</p>	<p>〈みずほ〉は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第</p>

	三者意見に際し、JCRは2024年4月改定の社内規程を参照している。
<p>ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。</p>	<p>〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記されたUNEP FIのインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。</p>

### 3. PIF 第3原則 透明性

原則	JCRによる確認結果
<p>PIFを提供する事業主体（銀行・投資家等）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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則1に関連）</li> <li>・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則2に関連）</li> <li>・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則4に関連）</li> </ul>	<p>本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、同社はKPIとして列挙された事項につき、ウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、〈みずほ〉は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。</p>

### 4. PIF 第4原則 評価

原則	JCRによる確認結果
<p>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評価されるべきである。</p>	<p>本ファイナンスでは、JCRによって、PIF第4原則に掲げられた5要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づく評価が行われている。</p>

## 5.インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「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、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、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である。

- 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

「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上記の 4 要素を満たすものとして定義しており、本ファイナンスは当該要素と整合的である。また、本ファイナンスにおけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（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。

## V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

(担当) 川越 広志・菊池 理恵子

## 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) が付与し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纏めた「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、本 PIF 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、本 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 PIF における KPI 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

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j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)

## ■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の、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 17c-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