

## 株式会社千葉銀行が実施する 株式会社アンセムに対する 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、株式会社千葉銀行が実施する株式会社アンセ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

2025年3月31日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社アンセ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」）が株式会社アンセム（「アンセム」）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）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。<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。

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、アンセ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、アンセ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。

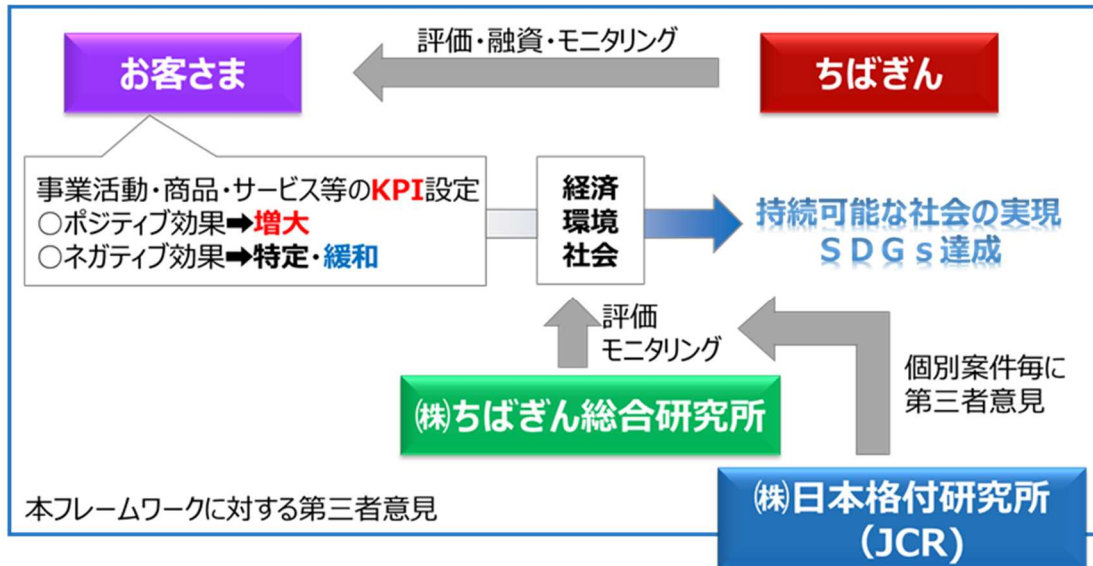
### ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、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。

<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。

(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アンセム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の関係とは異なります。

#### 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、明示的であると默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、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。  
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。  
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

#### ■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会)に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

#### ■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



株式会社アンセム  
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025年3月31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アンセム（以下、「アンセム」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、アンセムの事業活動が自然環境・社会・社会経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価するものである。

この分析・評価は、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金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」に整合させたうえで、ちばぎん総合研究所が千葉銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。

#### 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

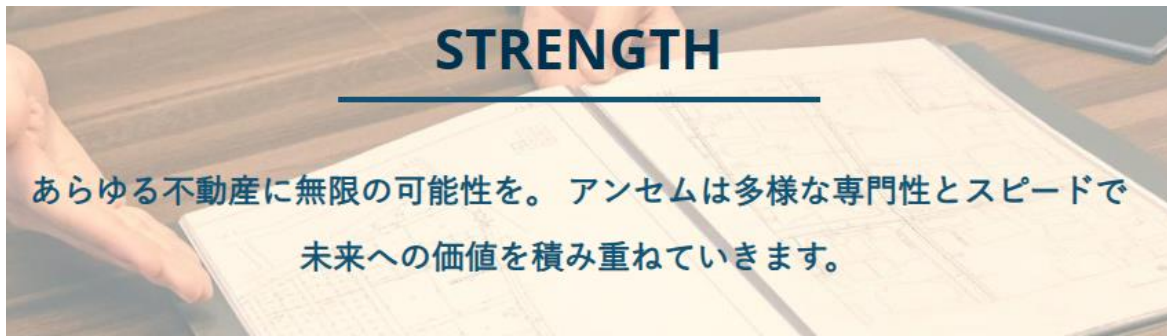
実行予定日および返済期日	2025年3月31日～2030年3月25日
融資期間	5年
金額	3億円
資金用途	運転資金

## 1. 企業概要とサステナビリティ

### (1) 企業概要

アンセムは、東京都渋谷区に本社を構え、首都圏において住宅用不動産の販売事業を展開している。

不動産分野に精通した人材が集まっており、目利き力の高さとスピード感ある対応から顧客からの信頼が厚く、着実に業績を拡大している。



### 会社概要

企業名	株式会社アンセム
本社所在地	東京都渋谷区桜丘町1-2 Shibuya Sakura Stage セントラルビル 15階
設立	2009年11月
資本金	1億円
従業員数	41名(2025年1月末時点)
事業内容	不動産の売買業、賃貸業
沿革	2009年11月 設立
	2018年5月 株式会社アンセムプロパティ設立
	2018年6月 株式会社アンセムプロパティを吸収分割
	2020年10月 株式会社アンセムファシリティーズ設立
	2022年7月 株式会社アンセムホールディングス設立

### 関係会社

会社名	業種
株式会社アンセムプロパティ	不動産賃貸業
株式会社アンセムファシリティーズ	不動産賃貸管理業

① 事業概要

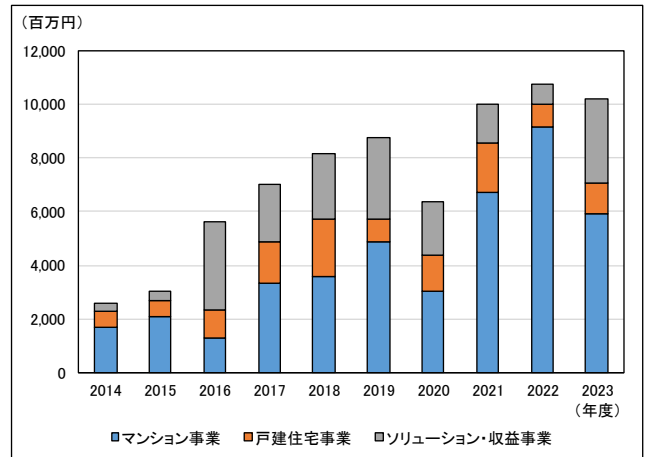
仲介事業者を通じて住宅用不動産を購入し、必要に応じて隣地を買い増しするなど、開発向けに付加価値を高めたうえ、デベロッパーなどに販売している。

マンション向け、分譲住宅向け用地としての販売が中心であるが、立地に応じて建物付きでの販売も行っている。

また、物件の特性を活かし、リノベーションしての再販や自社で保有しての賃貸事業なども行っている。

営業エリアは、東京23区内が中心であり、住宅需要の好調さを背景に、着実に業績を拡大している。

事業別売上高



(出所:アンセム提供資料)

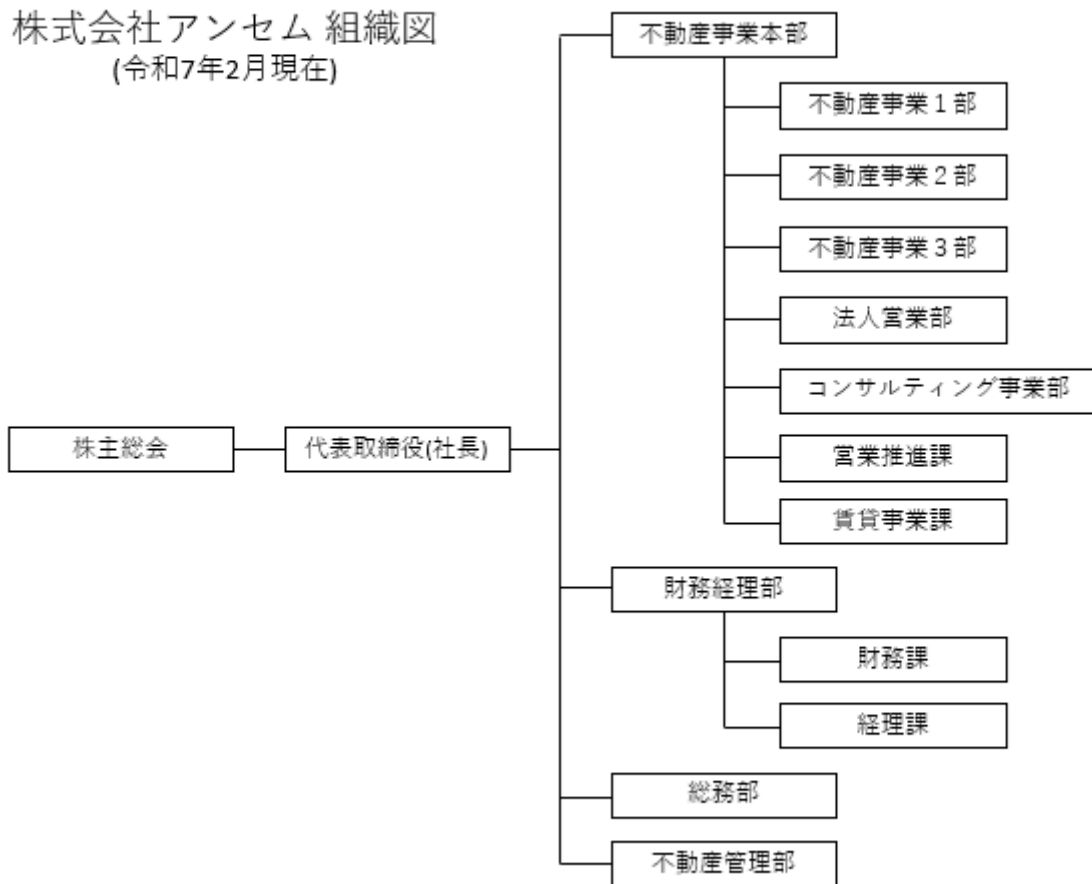


(出所:アンセム HP)

② 強み

アンセムの強みは、目利き力の高さとスピード感のある対応である。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、物件の価値を正しく判断する能力と物件の価値を最大限に引き出すための商品開発力に長けている。

また、これまでに積み重ねた実績や好調な業績により資金調達力が高く、意思決定から購入までのスピードが速い。これにより仲介事業者らから高い信頼を得ており、良質な不動産情報が集まる好循環を生んでいる。



(出所:アンセム提供資料)

### ③ 事業内容

#### ○マンション事業

アンセムの中核事業である。開発用地としての販売が中心であり、主に30～50戸程度の中規模マンションが立地する程度の物件を扱っている。購入した物件について、権利関係の調整や既存入居者の転居サポートなど開発用に整備したうえで、デベロッパーらに販売している。

立地によっては、ワンルームタイプの賃貸マンションを建築し、一棟ごと投資家などに販売している。建築は物件周辺の地場の中堅建設業者に発注し、販売は仲介事業者委託している。

建築販売物件(マンション)



(出所:アンセム提供資料)

建築販売物件(マンション)



(出所:アンセム提供資料)

#### ○戸建て住宅事業

マンションと同様に土地での販売が多く、主にファミリー向けの5～6区画程度の規模の物件を扱っている。

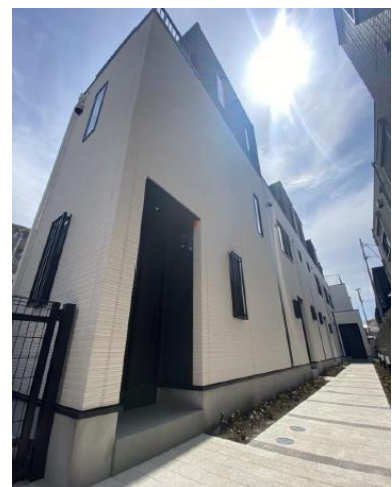
建物付きで販売する場合は、建築を大手のハウスメーカーに発注し、仲介事業者を通じて一般ユーザーに提供している。東京都心部では狭小地や不整形地が少なくないことから、立地条件に適応しつつローコストで住環境を提供できるテラスハウスも取り扱っている。

建築販売物件(戸建て住宅)



(出所:アンセム提供資料)

建築販売物件(テラスハウス)



(出所:アンセム提供資料)

○ソリューション事業、収益事業

都内では中古物件のストック数が増加しており、手を加えることでバリューアップが見込まれる物件については、オフィスビルや商業ビルなども含め、リノベーションして販売している。また、収益力が見込まれる賃貸物件などは、手を加えて関係会社のアンセムプロパティが保有し、アンセムファシリティーズが管理を行っている。

リノベーション物件



(出所:アンセム提供資料)

賃貸管理物件



(出所:アンセム提供資料)

## (2) サステナビリティ

### ① 経営理念

「社員満足」を重視し、従業員の働きやすい職場環境を整えつつ、個々の能力の最大化を図り、「社員の幸せを通して社会に貢献すること」を理念に掲げている。

#### トップメッセージ

「人と人の応接は、鏡のようなものである。驕慢は驕慢を映し、謙遜は謙遜を映す」昔読んだ小説の一説で深く心に刻まれ、今も私の人生の指針としている言葉です。  
人を会社に置き換えると、会社即ち弊社社員の誠意・礼節を尽くした姿勢や振る舞いがお付き合いをさせていただいている方の幸せへとつながり、それが私共の成長へと続いていくものと考えております。人生の楽しさや幸せというものが決して経済的な事だけに依存することなく、豊かな心から生まれるものと信じ、弊社より社会に発信していきたいと思っております。

(出所:アンセム HP)

### ② 働きやすい職場環境づくり

アンセムでは、従業員の会社に対する満足度を高め、ノンストレスで仕事に向き合い、最大限の実績を上げていくことを目指し、仕事もプライベートも充実した人生を送れる体制づくりを心掛けている。

労働基準法など法令遵守のうえ、「不要な残業はしない」という方針のもと、時間外労働の削減を進めており、2023年度の平均時間外労働時間は、6.0時間/月であった。

長時間労働の抑制のほか、安全意識向上のための安全教育の実施などにより、これまでに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、労働災害の発生件数0件を維持する。

有給休暇の取得推進に向けて、有給休暇取得奨励日年5日を設定しているほか、有給休暇の取得日数や残日数の確認ができる勤怠システムの導入などに取り組んでおり、2023年度の平均有給休暇取得率は63.8%であった。

従業員のモチベーションや労働生産性の向上を図るべく、社員が適切な評価と報酬を得られる賃金体系を整備しており、2023年度には、物価上昇などにも配慮して、全社員を対象に15%の賃上げを実施している。

その他、法人契約した会員制リゾートホテルを厚生施設として社員に提供しているほか、年3回の社員旅行、オプションも含めた人間ドックの費用負担など福利厚生も充実しており、創業以来、離職者ゼロを継続している。



(出所:アンセム HP)

### ③ 採用・教育

即戦力を重視し、中途採用を基本としているが、不動産業界に限らず、創造性やチャレンジ精神を



有する多様な人材を採用している。採用後は、経験に応じて1on1によるコミュニケーションを通して人材育成を図っている。

資格取得支援では、宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士など業務に有用な資格の取得に対して、資格手当を支給しているほか、セミナー受講費や取得費用も会社が負担している。

また、ビジネスで成果を上げるための思考力や社員の模範になる人間力を高めるため、コンサルティング企業がアンセム向けにカスタマイズした経営幹部育成研修を実施しており、月一回×10か月のカリキュラムを、これまで9名が修了している。

資格保有者(2025年1月末現在)

資格名称	取得者数
宅地建物取引士	29
賃貸不動産経営管理士	5
管理業務主任者	1

(出所:アンセム提供資料)

#### ④ 環境への貢献

建築販売する戸建て住宅において、2024年度よりZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の取り扱いを開始し、徐々に規模を拡大する。具体的には、ZEH基準の鉄骨造りのテラスハウスを販売するもので、普及に向けてZEHビルダーにも登録する予定である。東京23区内では太陽光発電などによる創エネが十分にできない場所が多いことから、創エネを必要要件としない「ZEH Oriented」を対象として取り組みを進める計画である。

さらに、本ローンを機に、自社で排出するCO2の削減を進める。2026年度までに排出量を可視化したうえで削減計画を策定し、2027年度以降、達成に向けて取り組む。

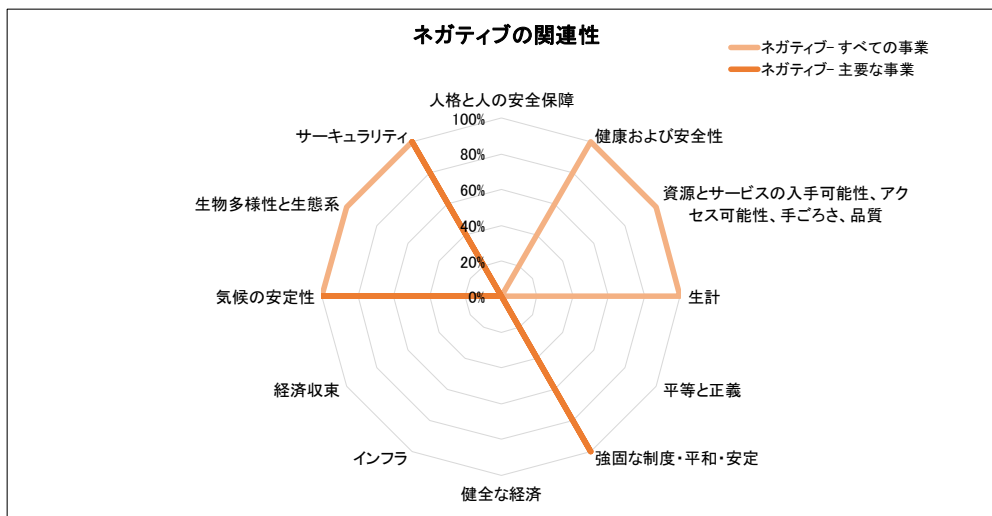
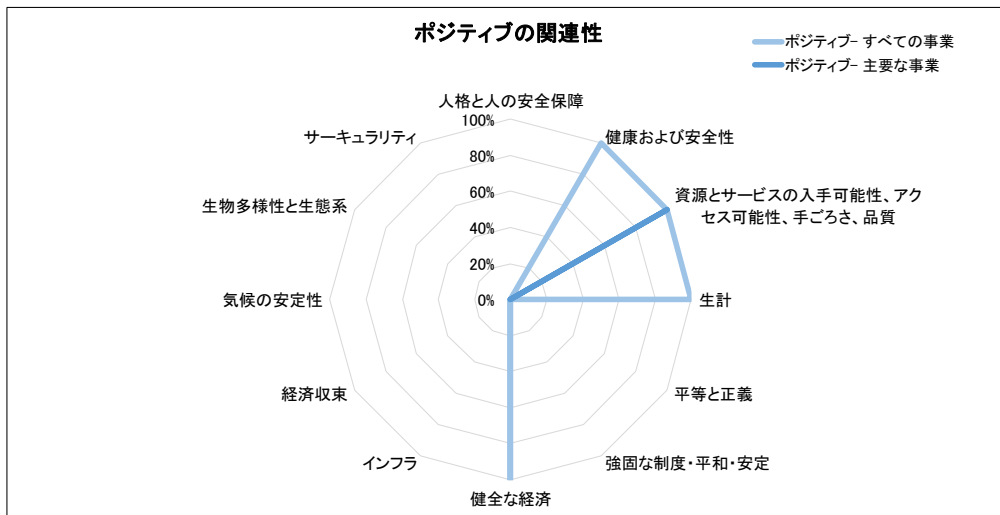
アンセムでは、事務所や販売現場において生じた廃棄物は分別したうえで、適正に処理を行っている。

## 2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。対象とした事業セグメントは、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」である。

### ○インパクトリーダーによる分析

UNEP FIが提供する国際的な分析ツールでは、アンセム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。



(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)

## ○インパクトの特定

アンセムの事業活動を鑑みて、以下のインパクトの見直しを行った。

(ポジティブ・インパクト)

- ・住宅を中心に扱っており、健康増進に繋がる施設や病院等の医療施設などとは関与が薄いことから、「健康および安全性」、「健康と衛生」はポジティブ・インパクトとして特定しない。
- ・2024年度よりZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の取り扱いを開始するため、「気候の安定性」をポジティブ・インパクトとして特定した。また、断熱と省エネ性能の向上を図る「ZEH Oriented」を対象とすることから、「資源強度」もポジティブ・インパクトとして特定した。
- ・当社は賃貸業が主業種ではないため、「社会的保護」はポジティブ・インパクトとして特定しない。
- ・当社が事業活動を行ううえで零細・中小企業との関わりが薄いことから、「零細・中小企業の反映」はポジティブ・インパクトとして特定しない。

(ネガティブ・インパクト)

- ・主たる事業である住宅用不動産の販売にあたり、強制撤去や高額な価格設定での販売活動は行っていないことから、「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ない。
- ・社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、不当な賃金格差や低収入、不規則収入等に対して十分な対応をしていることから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして特定しない。
- ・当社が行う居住用戸建て・マンション等の不動産事業は、法令等の定めに従い行っており、違法開発や汚職事件のリスクはないことから、「法の支配」はインパクトとして特定しない。
- ・当社が行う居住用戸建て・マンション等の不動産事業では、大気汚染につながる活動のほか、汚水や土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、かつ生態系に影響を及ぼすような開発は行っていないことから、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」はインパクトとして特定しない。

## ○インパクトへの対応

今回特定したインパクトのうち、以下のものにはKPIを設定しない。

- ・「雇用」は、ポジティブ・インパクトとして特定しているものの、今後も現状程度の雇用水準を維持する予定であることから、KPIを設定しない。
- ・「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、引き続き業界水準を上回る水準で賃上げを実施していく方針であることから、KPIを設定しない。
- ・「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、事務所や現場において厳格に廃棄物の分別・処分を行っていることから、KPIは設定しない。

インパクトエリア	インパクトピック	既定値		特定したインパクト	
		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%	100%	0%
	健康と衛生	100%	0%	0%	0%
	教育	100%	0%	100%	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%	100%
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%	0%
	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%	100%	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%	0%
	生物種	0%	100%	0%	0%
	生息地	0%	100%	0%	0%
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	100%	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

### 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、アンセムは以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。


インパクトカテゴリ	インパクトエリア	インパクトトピック	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	健康および安全性	-	ネガティブ・インパクト	労働災害防止 平均有給休暇取得率の向上	労働災害の発生件数0を継続する(2023年度実績:0件)。 2028年度までに平均有給休暇取得率を70%以上にする(2023年度:63.79%)。
	生計	賃金	ポジティブ・インパクト	資格取得の奨励	2028年度までに宅地建物取引士資格の保有者を10名増加させる。 2026年度までに外部研修を全従業員に1回以上実施する(達成後は目標を再設定する)。
		社会的保護	ネガティブ・インパクト	セミナー受講費や取得費用の負担 資格手当の支給	
	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	教育	ポジティブ・インパクト	研修を通じた人材育成	
		住居	ポジティブ・インパクト		
	環境	サーキュラリティ	資源強度	ポジティブ・インパクト	自社建築による住宅用不動産販売の増加 ZEHの普及
気候の安定性		-	ポジティブ・インパクト		
			ネガティブ・インパクト	CO2排出量削減計画の策定	2026年度までにCO2排出量削減に向けた計画を策定し、2027年度以降、計画目標の達成に向けて取り組む。

※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	労働災害防止 平均有給休暇取得率の向上
KPI	労働災害の発生件数0を継続する(2023年度実績:0件)。 2028年度までに平均有給休暇取得率を70%以上にする(2023年度:63.8%)。
対応するSDGs	 

インパクトエリア	①②生計 ③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
インパクトトピック	①賃金 ②社会的保護 ③教育
インパクト区分	①ポジティブ・インパクト ②ネガティブ・インパクト ③ポジティブ・インパクト
取り組み内容	資格取得の奨励 セミナー受講費や取得費用の負担 資格手当の支給 研修を通じた人材育成
KPI	2028年度までに宅地建物取引士資格の保有者を10名増加させる。 2026年度までに外部研修を全従業員に1回以上実施する(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	①資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質 ②サーキュラリティ ③気候の安定性
インパクトトピック	①住居 ②資源強度 ③ー
インパクト区分	①②③ポジティブ・インパクト
取り組み内容	自社建築による住宅用不動産販売の増加 ZEHの普及
KPI	2028年度までに全事業の売上高を14,000,000千円とする(2023年度実績: 10,205,272千円)。 2028年度までに自社建築による住宅の売上高を、ZEH Oriented10戸分 870,000千円を含め、3,920,000千円とする(2023年度実績: 719,535千円)。
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排出量削減計画の策定
KPI	2026年度までにCO2排出量削減に向けた計画を策定し、2027年度以降、計画目標の達成に向けて取り組む。
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アンセムの取り組みは、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	インパクトトピック	対応するSDGsとゴール	
健康および安全性	—	 	<p><b>3.4</b> 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><b>8.8</b> 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>
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	教育		<p><b>4.4</b> 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> <p><b>8.5</b> 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>
生計	賃金		
	社会的保護		
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		<p><b>11.1</b> 2030年までに、全ての人の、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> <p><b>12.2</b> 2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。</p>
サーキュラリティ	資源強度		
気候の安定性	—		<p><b>12.5</b> 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><b>13.1</b> 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> <p><b>13.3</b> 気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。</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7『「住まい」と「地域」を大切にする』では、政策目標として「都民のニーズに合った様々なタイプの良質な住居を普及」が設定されている。また、戦略14『ゼロエミッション東京』では、「都内の太陽光発電設備導入量を200万kWまで向上」や「集合住宅へのEV充電器の設置数を累計6万口まで拡大」などが掲げられている。

アンセム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:東京都企画局ウェブサイト)

#### 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
7	「住まい」と「地域」を大切に する戦略 (誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至るところに存在する東京)	都民のニーズに合った様々なタイプの良質な住居を普及
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)	都内の太陽光発電設備導入量を累計200万kW以上
		集合住宅へのEV充電器設置数を累計6万口

(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) アンセムにおけるサステナビリティ管理体制

アンセムでは、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谷澤英樹氏を統括責任者として、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、谷澤英樹氏を最高責任者とし、財務経理部長である辰市京子氏をプロジェクト・リーダー、KPI毎に選任されたリーダーを中心として、全従業員が一丸となって、KPIの達成に向けた各種取り組みを進めていく。

(最高責任者) 代表取締役 谷澤英樹

(プロジェクト・リーダー) 財務経理部長 辰市京子

(KPI推進リーダー) 設定したKPIごとにリーダーを選任

### (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、アンセムと千葉銀行、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、アンセムから提供された情報やアンセムへのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況の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