

株式会社京葉銀行が実施する 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、株式会社京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7月29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：株式会社京葉銀行

評価者：株式会社京葉銀行

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。



JCR Sustainable

PIF for SMEs

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社京葉銀行（「京葉銀行」）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、京葉銀行による分析・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。京葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、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、京葉銀行にそれを提示している。なお、京葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、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



JCR Sustainable PIF for SMEs

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。

京葉銀行は、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。

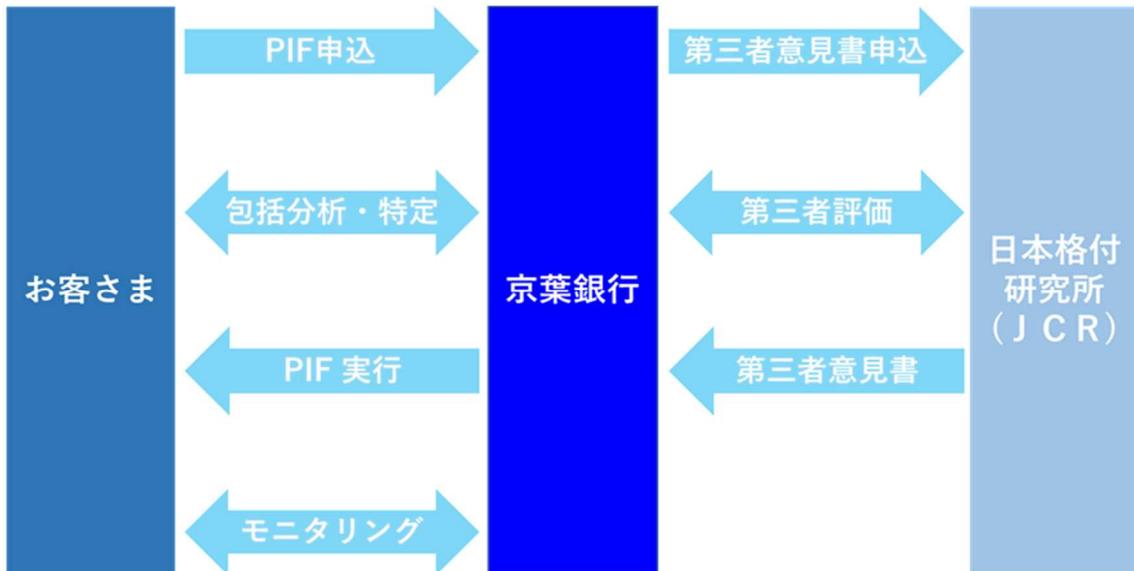
JCR は、京葉銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

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。



JCR Sustainable PIF for SMEs

(1) 京葉銀行は、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：京葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京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、京葉銀行内部の専門部署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、全て京葉銀行が作成した評価書を通して京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、京葉銀行が、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・評価者である京葉銀行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の基本的考え方」と整合的である。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(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

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当アナリスト

川越 広志

川越 広志



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、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

評価対象企業：株式会社アンセム

2025年7月29日

株式会社 京葉銀行

〈要約〉	P.3
企業概要	P.4
1. 事業概要	
1-① 事業概況	P.4
1-② 経営理念	P.8
1-③ 業界動向	P.8
1-④ 地域課題との関連性	P.10
2. サステナビリティ活動	
2-① 社会面での活動	P.11
2-② 自然環境面での活動	P.13
3. 包括的分析	
3-① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析	P.14
3-② 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	P.15
3-③ 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	P.17
4. KPI の設定	
4-① 社会面	P.18
4-② 自然環境面	P.19
5. マネジメント体制	P.21
6. 京葉銀行によるモニタリングの頻度と方法	P.21

京葉銀行は、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・ファイナンスを実施するにあたり、アンセムの事業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響およ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」および「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、中小企業^{※1}に対するファイナンスに適用しています。

※1 IFC (国際金融公社) または中小企業基本法の定義する中小企業・会社法の定義する大会社以外の企業

〈要約〉

アンセムは、2009 年 11 月に設立され、現在東京を中心に不動産の仕入・販売を営んでいる。「あらゆる不動産の可能性を多様な専門性とスピードで顕在化する」ことを強みとし「戸建住宅・マンション事業用地の開発」「不動産再生」「収益不動産の保有」を事業領域としている。

同社の事業活動は、環境面においては、ZEH Oriented 建物の建築によるエネルギーの効率的な利用による気候変動対策や、CO₂ 排出量の測定・削減、業務の電子化による紙削減に取り組んでいる。社会面においては、「社員満足がすべての始まり」と定義し、全従業員への外部研修による品質の標準化・精度向上を促進している。また、賃金の一律引き上げや宅建士資格取得者への手当支給による賃金の向上、不要業務の削減による時間外労働の短縮、有給休暇の活発な利用など従業員に寄り添う社内態勢が整備されている。社会・経済面では事業を通じた不動産の再生利用、住居供給の増加に取り組み、成熟都市・東京およびその周辺地域の課題解決に努めている。

アンセムのサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ面では「住居」「教育」「賃金」「気候の安定性」「資源強度」、ネガティブ面では「健康および安全性」「社会的保護」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」が特定された。そのうち環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、アンセムの経営の長期持続性を高める 9 つの活動に対して KPI が設定された。

〈本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要〉

借入金額	100 百万円
借入期間	5 年
資金用途	運転資金

企業概要

アンセムは、首都圏を中心に不動産販売業を営んでおり、専門知識に裏付けられた誠実な対応で、仕入先や仲介業者、デベロッパーなどからの信頼が厚く、着実に業容を拡大している。



企業名	株式会社 アンセム
所在地	本社：東京都渋谷区桜丘町 1-2 Shibuya Sakura Stage セントラルビル 15 階
従業員数	44 名
資本金	100 百万円
事業内容	不動産の売買業、賃貸業
沿革	2009 年 11 月 設立 2018 年 05 月 株式会社アンセムプロパティ 設立 2018 年 06 月 株式会社アンセムプロパティを不動産保有会社として吸収分割 2020 年 10 月 株式会社アンセムファシリティーズを不動産管理会社として設立 2022 年 07 月 株式会社アンセムホールディングスを持株会社として設立

(2025 年 6 月 30 日現在)

1. 事業概要

1-① 事業概況

2009 年 11 月設立のアンセムは、主に都市部での土地有効活用や再開発を目的に不動産を取得し、価値を高めてデベロッパーなどへ販売している。

当社は権利関係が複雑に絡むケースにおいても、専門人財による誠実な対応が可能な点が、強みとなっている。

また、既存事業に加えて、今後自社開発案件への取り組みを強化するなど、事業領域の拡大にもチャレンジしている。

谷澤英樹代表取締役社長（以下、谷澤社長）は、「当社事業は、不動産価値を向上させ需要の高い住宅へと転換する事業だが、市況変化を真っ先に受ける事業でもある。真摯に不動産に向き合う仲間が、長く安心して仕事をする場を作りたい。」との思いから起業しており、社員満足を起点として組織を拡大させている。

本社 オフィス



出所：アンセム提供

アンセムの関与案件マップ



出所：アンセム HP

アンセムでは「あらゆるニーズに応える専門性」「ビジネスの機会を逃さないスピード」「総合不動産のエキスパート集団」「創業以来培ってきた実績と成長」「コンプライアンスの徹底」「充実した会社環境」を自社の STRENGTH（強み）として内外に公表している。

STRENGTH

あらゆる不動産に無限の可能性を。アンセムは多様な専門性とスピードで未来への価値を積み重ねていきます。

アンセムは設立から現在に至るまで皆様のご支援のもと成長を続けてきました。私たちはお客様のニーズにお応えするためこれからも常に努力し続けます。

<p>あらゆるニーズに応える専門性</p> <p>私たちの第一の強みは、お客様のニーズに応えるメニューの豊富さにあります。企画から用地取得・開発・リーシングまでの商品開発力、そして物件の価値を正しく判断する能力、即ち「目利き力」により、物件の現状を分析し、どうしたらその価値を向上させられるか、という能力に長じております。</p>	<p>創業以来培ってきた実績と成長</p> <p>「お客様に対して最大限の価値を発揮する物件を提供する」この信念のもと、当社は設立からずっと積み重ねてきた実績があります。常にお客様のニーズにお応えし、ともに成長を続けてきたことが私たちの大切な歴史となっております。</p>
<p>ビジネスの機会を逃さないスピード</p> <p>重要なビジネスチャンスは、「スピードとタイミング」が大切です。私たちは小回りの利いたスピード感ある対応を心がけ、お客様にご満足いただけるよう全力を尽くして対応いたします。シンプルな組織体であることが、アンセムのスピードを生んでおります。</p>	<p>コンプライアンスの徹底</p> <p>事業推進にあたっては、コンプライアンス規程に基づいてあらゆる場面で法令順守を徹底するとともに、社員一人ひとりが常にお客様の視点に立ち、お客様の利益に貢献できるサービスの提供を心がけています。企業運営においても、透明性の高いコーポレートガバナンス体制を構築しており、経営の健全化を図っております。</p>
<p>総合不動産のエキスパート集団</p> <p>不動産業界ですでに20年以上のキャリアをもつ社員が多数在籍しており、これまで培ったネットワークで、さまざまな経験・実績を積んでまいりました。そこで得たノウハウを総動員して、お客様一人ひとりのご要望に沿ったご提案をさせていただきます。</p>	<p>充実した会社環境</p> <p>「社員満足」を重視し、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、社員の実力最大化を図る『仕事は楽しく！』会社は楽しく！を会社のスローガンとして掲げております。余計なストレスまで抱えてする仕事では、お客様に対して「最大の価値」を提案する事はできません。社員の会社に対する満足度を上げ、気持ちよく、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こうという社風です。</p>

出所：アンセム HP

○ 戸建住宅・マンション事業

土地の特性に応じて、戸建またはマンション用地として取得し、戸建住宅は個人のお客さま、マンションの場合はデベロッパーへ売却している。また、場所によっては自社で開発し、竣工後に仲介業者を通じて販売している。

建築販売物件(マンション)



出所：アンセム提供

建築販売物件(戸建住宅)



出所：アンセム提供

○ ソリューション事業

首都圏では、富裕層や外国人投資家などからの需要は引き続き旺盛である一方、資材・不動産価格高騰・労働力不足などにより新築物件の供給戸数は減少傾向にある。

当社では、さまざまな要因で機能更新ができていない不動産を取得し、リノベーションによって新たな機能をもたせバリューアップさせることでリーズナブルな価格での販売を行っている。

リノベーション物件



出所：アンセム提供

○ 賃貸事業

首都圏の賃貸需要は引き続き旺盛であることから、本業の業況に左右されにくい収益資産として関係会社のアンセムプロパティが所有し、リーシング・物件管理はアンセムファシリティーズが行っている。

賃貸事業物件



出所：アンセム提供

1-② 経営理念

「社員が満足する会社になること」を重視しており、豊かな心を持った社員による誠実な対応を通じて、顧客や地域社会の幸せに貢献していくことを「代表挨拶」としてホームページで掲げている。

〈代表挨拶〉

「人と人との応接は、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。」昔読んだ小説の一節で深く心に刻まれ、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。

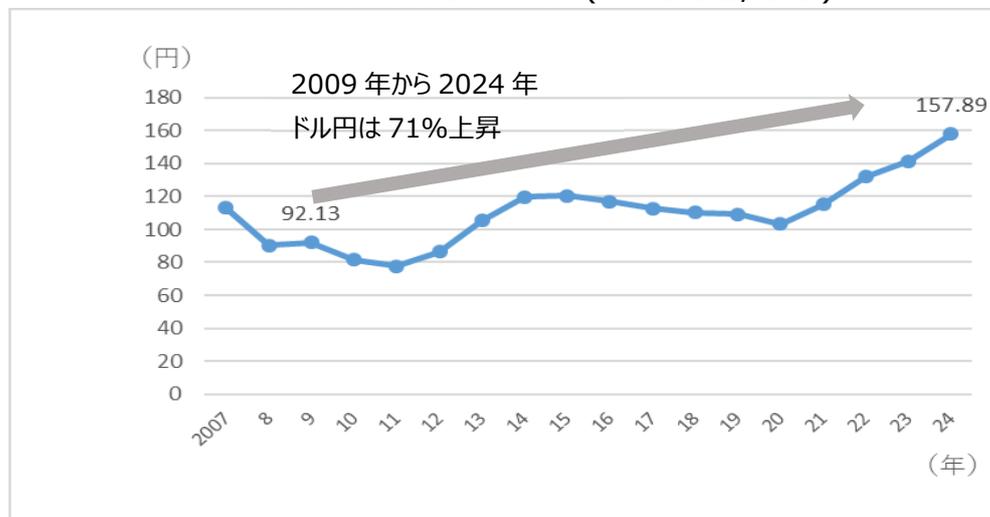
出所：アンセム HP

1-③ 業界動向

2008年のリーマンショックや2011年の東日本大震災の発生によって、東京都の不動産価格は一時下落したものの、その後のマイナス金利やイールドカーブコントロール等の金融緩和政策が住宅取得需要を押し上げ、さらに円安進行による建材価格の高騰や海外投資家の流入も重なり、住宅価格の上昇は加速している。2025年2月のデータでは、2009年平均の不動産価格と比べて住宅総合では81%上昇、マンション(区分所有)では133%上昇と急騰している。

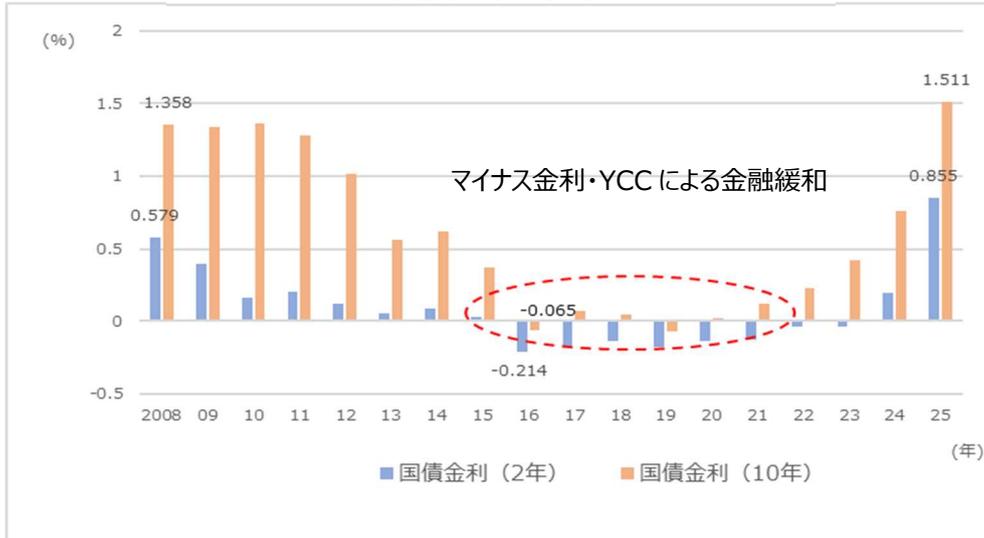
また、東京都のマンション・アパート(一棟)も同様の傾向であり、2024年度末のデータでは2009年度対比で83%の価格上昇となっている。

ドル・円 スポットレート (17時時点/年末)



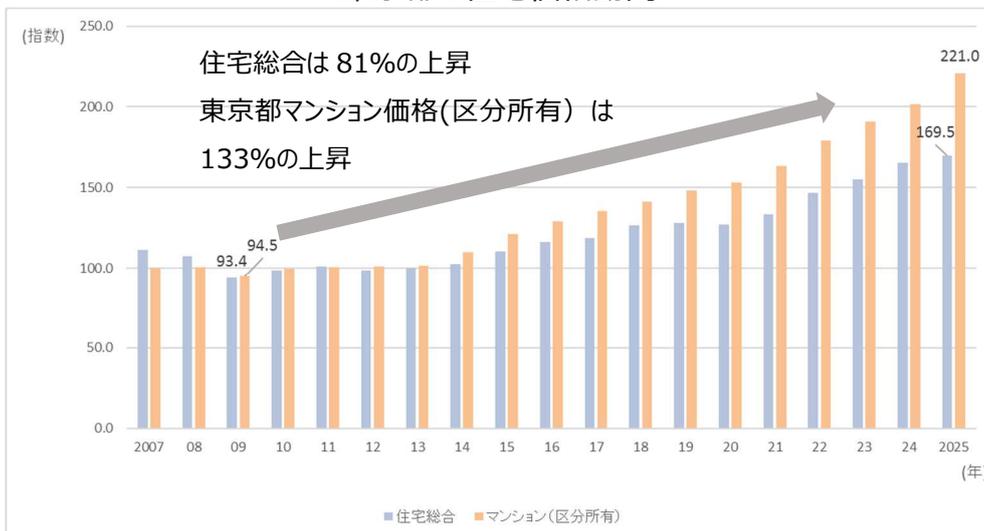
出所：日本銀行「主要時系列統計データ表」に基づき当行作成

国債金利の推移



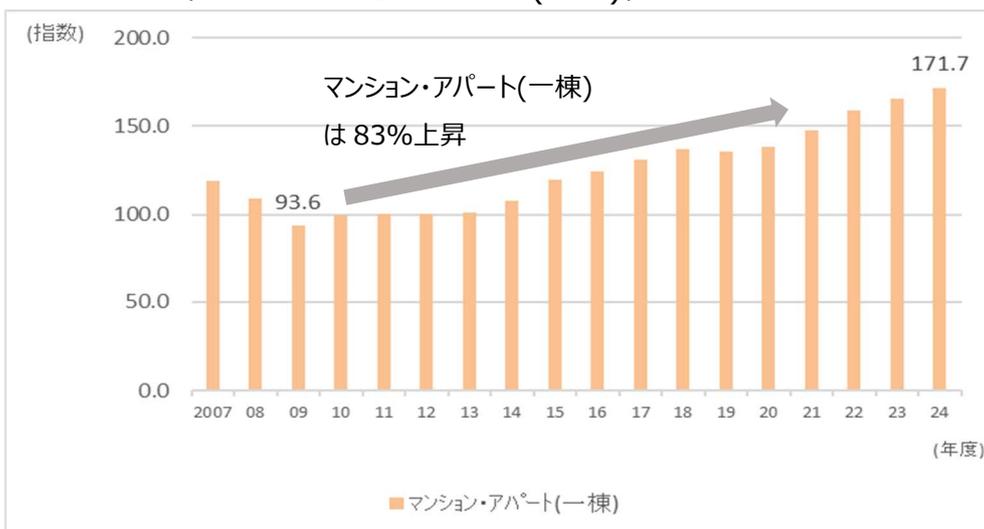
出所：財務省「国債金利情報」に基づき当行作成

東京都の住宅価格動向



出所：国土交通省、(公社)東京都不動産鑑定士協会「不動産価格指数」に基づき当行作成

東京都のマンション・アパート(一棟)価格推移



出所：国土交通省、(公社)東京都不動産鑑定士協会「不動産価格指数」に基づき当行作成

1 – ④ 地域課題との関連性



出所：東京都 HP

東京都では 100 年先もすべての「人」が輝く、明るい「未来の東京」を実現するための政策強化の方針として「重点政策方針 2024」を示しており、政策強化の柱として「ダイバーシティ」「スマート シティ」「セーフ シティ」の実現を掲げている。

〈当社活動と関連する重点政策方針〉【「東京都重点政策方針 2024」より一部抜粋】
【ダイバーシティ】「すべての人が輝く東京へ」

- 快適な住まいや円滑な移動手段などを充実させ、高齢者が安心して暮らし続けられる良好な生活環境を確保し、高齢者が安心して、いきいきと輝ける Chōju 社会を実現する
- 働く人をハラスメントから守る対策を加速するとともに、柔軟な働き方や賃上げの支援などにより高い生産性とライフ・ワーク・バランスが両立した、いきいきと働ける職場環境を整備し、誰もがポジティブに活躍できる社会を目指し、働き方改革を実現する

【スマート シティ】「活力あふれる東京へ」

- 老朽化した建築物を改修し、市民から需要の高い住宅へと転換することで、建築物の機能を更新、「成熟都市として、魅力を高めるまちづくり」を実現する

【セーフ シティ】「安全・安心な東京へ」

- 持続可能な形で資源を利用するサーキュラーエコノミーの実現を目指し、大量生産・消費・廃棄の一方通行型の社会経済から、循環経済への移行を促進し「資源の大消費地・東京で循環型都市」を実現する

2. サステナビリティ活動

2-① 社会面での活動

(1) 人材育成

業務への専門性や誠実な対応を「強み」ととらえているアンセムは、従業員教育も重視しており、基盤となる専門知識等を外部研修などにより、全従業員に実施する計画としている。

また、国家資格の取得も推奨しており、推奨資格は宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、管理業務主任者などがあり、従業員 44 名のうち、保有資格はのべ 35 資格にのぼっている。資格取得の支援として、毎月の資格手当付与のほか、セミナー受講費や取得費用の全額負担を行っている。

(2) 安全な労働環境

「社員の満足」を起点として成果の最大化を図るアンセムは、従業員のワーク・ライフ・バランスも重視している。不要な残業の排除を原則として時間外労働の削減を進めており、2024 年 7 月期の平均時間外労働時間は 6.0 時間/月であり、法令を遵守している。

先述した通り、業務の電子化による効率化にも取り組んでおり、日々の管理業務をシステム化することで、非価値業務を圧縮するなど IT 化の推進が奏功している。

アンセムでは、厚生年金保険、健康保険、雇用保険、労災保険などの法定の福利厚生を完備しており、週休 2 日制をはじめとする適切な休暇制度も整備している。

2024 年 7 月期の平均有給休暇取得率は 63.8%と計画的な取得推奨により法令が遵守され、さらに高い水準を維持している。

そのほか、会員制リゾートホテルと法人契約するなどリフレッシュを図りやすい態勢を整備することなどにより、創業以来、離職者は低い水準を維持している。

また、2022 年 1 月に移動中に雪道で転倒し軽度のけがを負う事案が確認されているが、これを契機に、移動時の安全配慮に関する社内周知を徹底しており、具体的には「交通状況や天候等により遅延が見込まれる場合は、速やかに関係者へ連絡し、安全を最優先して対応すること」が定期的に共有されている。その結果、当該事案以降は移動中の事故を含め労働災害は確認されておらず、安全管理体制の定着が進んでいる。

(3)安全な職場環境

アンセムは健康経営にも取り組んでおり、オプションも含めた人間ドックの費用負担、年3回の社員旅行など数多くのイベントを通じて、従業員の一体感醸成を図っている。

社内旅行の様子



出所：アンセム提供



出所：アンセム提供

2-② 自然環境面での活動

(1)気候変動対策

当社は ZEH に準拠した建売を 2025 年 7 月期よりスタートし、2026 年 7 月期以降に拡大する予定となっている。主に ZEH 基準を満たしたテラスハウスの建売を想定している。また、都内狭小地では太陽光発電が困難な場所が多いことから、ZEH Oriented（創エネが難しい場合でも省エネ基準を満たす建物）の建築を中心に取り組みを進める計画となっている。

また、不動産の販売においては大量のエネルギーを使用しないものの、CO₂削減に向けて排出量(Scope1,2)を 2026 年 7 月期までに算定したうえで削減計画を策定し、2027 年 7 月期以降、計画達成に向けて取り組む。

あわせて、国土交通省より 2028 年度をめどに、建築物の建設から解体までの全ライフサイクルにおける CO₂ 排出量測定制度が導入予定であることが示される中、建築事業強化を図る当社としても、事業パートナーであるゼネコンや解体業者の CO₂ 排出量把握の取り組みを促す方針である。

(2)廃棄物削減と資源の有効活用

不動産の販売において、日常的に大量の廃棄物が排出されることはないが、業務システムの電子化や財務経理関係資料の電子化により、業務効率化と紙の使用量削減を図っている。

(3)あらゆる不動産の可能性を最大化

アンセムでは、「不動産の無限の可能性の最大化」を Strength(強み)として掲げており、何らかの理由により放置されている物件に対して、その原因に専門人財が誠実に向き合い、的確に対応することで、土地・建物の機能更新・再生利用を図ることをメインの事業としている。

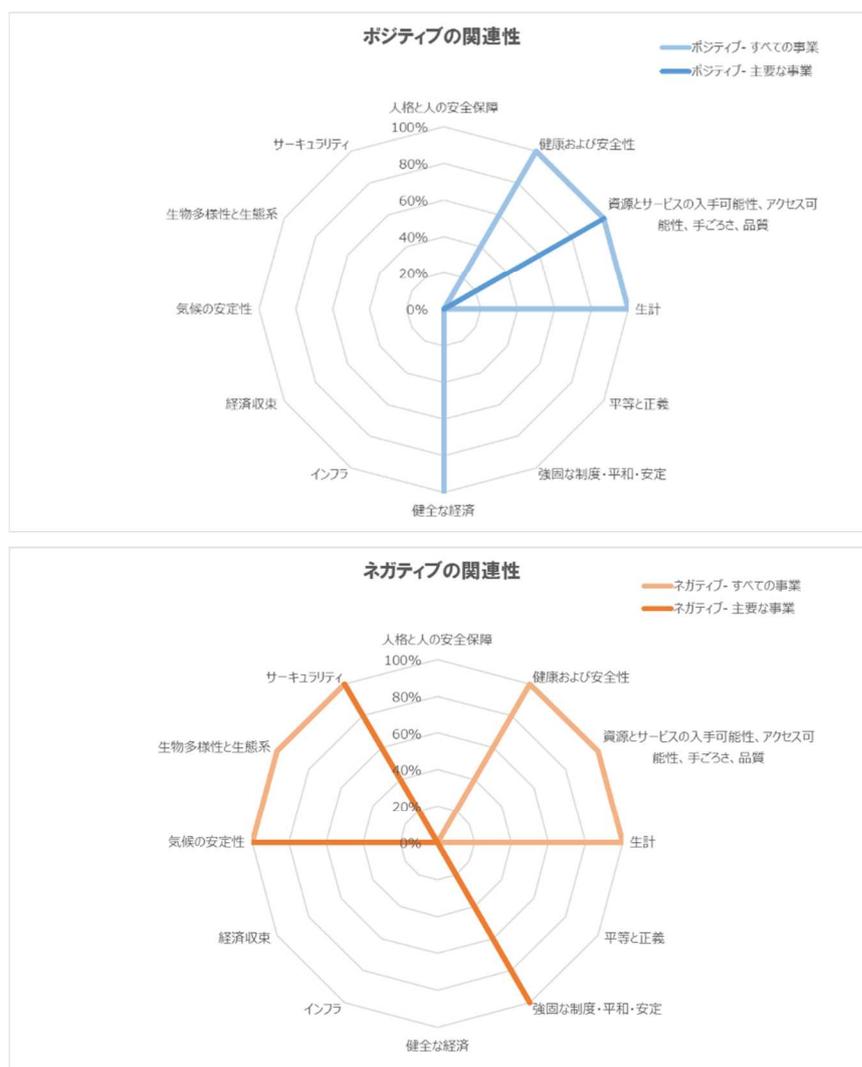
この不動産再生事業を通じて、仕入先、販売先、地域社会などのステークホルダーが満足することが社員のやりがいとなっており、社員の満足につながっている。

3. 包括的分析

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。

3-① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析

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)「移動手段」(ネガティブ)「文化と伝統」(ネガティブ)「雇用」(ポジティブ)「賃金」(ポジティブ・ネガティブ)「社会的保護」(ポジティブ・ネガティブ)「法の支配」(ネガティブ)「零細・中小企業の繁栄」(ポジティブ)「気候の安定性」(ネガティブ)「水域」(ネガティブ)「大気」(ネガティブ)「土壌」(ネガティブ)「生物種」(ネガティブ)「生息地」(ネガティブ)「資源強度」(ネガティブ)「廃棄物」(ネガティブ)が確認された。



3-② 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

アンセムに対して実施した事業性評価、インパクトレーダーによるマッピングの結果を踏まえて「社会」「社会経済」「自然環境」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

(インパクトの追加)

- 当社のサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして「気候の安定性」「廃棄物」を追加した。

(特定しないインパクト)

- 当社は良質な物件供給を目指しているものの、健康面での改善や病院等の医療施設に寄与するような住宅を直接提供していないことから、「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。
- 「雇用」は、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、ポジティブ・インパクトとして特定しない。
- 当社は賃貸業がメイン事業ではないため、「社会的保護」はポジティブ・インパクトとして特定しない。
- 当社事業では零細・中小企業との関わりは高くないことから「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ない。
- 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
- 混雑を誘引する物件の取得に関与しておらず「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土地開発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ない。
- 社員に対して業界水準を上回る報酬を支給していることから、「賃金」をネガティブ・インパクトとして特定しない。
- 当社が行う事業について法令を遵守しており、社内のコンプライアンス部門によって違法な開発や汚職などをけん制する態勢を整備し的確に対応していることから「法の支配」はインパクトとして特定しない。
- 当社が行う都市部での居住用不動産事業では、大気汚染につながる活動や汚水・汚染された土壌の排出・森林伐採や生態系への影響が伴う開発は行っておらず、「水域」、「大気」、「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

ない。

〈特定されたインパクトエリア/トピック〉

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ス	分析ツールにより抽出されたインパクトエリア/トピック		個別要因を加味したインパクトエリア/トピック		
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	
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		●	●		●	
	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					
		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						
経済収束							
自然環境	気候の安定性			●	●	●	
	生物多様性と生態系	水域		●			
		大気		●			
		土壌		●			
		生物種		●			
		生息地		●			
	サーキュラリティ	資源強度		●	●	●	
		廃棄物		●		●	

 追加したインパクト

 特定しないインパクト

3-③ 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

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	取組内容	KPI
社会	健康および 安全性	—	ネガティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 労働災害防止 有給休暇取得率の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 労働災害発件数 0 を継続 2029 年 7 月期までに平均有給休暇取得率 70%以上にする
	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	<ul style="list-style-type: none"> 自社建築による 不動産販売増加 ZEH の普及 リノベーション住居 増加 	<ul style="list-style-type: none"> 2029 年 7 月期の全事業の売上高を 200 億円とする 2029 年 7 月期までに、自社建築による ZEH Oriented 案件を累計 30 戸取り組む リノベーション案件を 2029 年 7 月期までに累計 30 件取り組む
		教育	ポジティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 資格取得の奨励 	<ul style="list-style-type: none"> 2029 年 7 月期までに宅地建物取引士資格の保有者 7 名増加 2027 年 7 月期までに外部研修を全従業員に 1 回以上実施し、目標達成後は再設定する
		賃金	ポジティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 資格手当の支給 セミナー受講費用 支援 	
		社会的保護	ネガティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> 資格取得費用 支援 研修を通じた人 材育成 	
	自然環境	気候の 安定性	—	ポジティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ZEH の普及
ネガティブ・ インパクト				<ul style="list-style-type: none"> CO₂ 排出量削減 計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> CO₂ 排出量削減に向け 2026 年 7 月期までに計画を策定し、2027 年 7 月期以降に取り組む
サーキュラテ イ		資源強度	ポジティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ZEH の普及 リノベーション住居 増加 	<ul style="list-style-type: none"> 2029 年 7 月期までに、自社建築による ZEH Oriented 案件を累計 30 戸取り組む リノベーション案件を 2029 年 7 月期までに累計 30 件取り組む
		資源強度 廃棄物	ネガティブ・ インパクト	<ul style="list-style-type: none"> ペーパーレスの 促進 	<ul style="list-style-type: none"> 紙使用量を 2029 年 7 月期に 2024 年 7 月期対比で 15%削減する

4. KPI の設定

4-① 社会面

インパクトエリア/トピック	健康および安全性(ネガティブの低減)
目標	安心・安全な労働環境
取組内容	労働災害防止 平均有給休暇取得率の向上
SDGs との関連性	<p>3.4 2030 年までに、非感染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推進する。</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、全ての労働者の権利を放棄し、安全・安心な労働環境を推進する。</p>  
KPI (指標)	<p>①労働災害の発生件数 0 を継続</p> <p>②2029 年 7 月期までに平均有給休暇取得率を 70%以上に (2024 年 7 月期 63.8%)</p>

インパクトエリア/トピック	教育 (ポジティブの増大) 賃金 (ポジティブの増大) 社会的保護 (ネガティブの低減)
目標	人財の成長
取組内容	資格取得の奨励 セミナー受講費や取得費用の支援 資格手当の支給 研修を通じた人材育成
SDGs との関連性	<p>4.4 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>8.5 2030 年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p>  

KPI (指標)	①2029年7月期までに宅地建物取引士資格の保有者7名増加 (2025年6月末 32名) ②2027年7月期までに外部研修を全従業員に1回以上実施し、 目標達成後は再設定する (2025年6月末:従業員44名中、9名受講終了12名受講中)
----------	---

4-② 自然環境面

インパクトエリア/トピック	気候の安定性 (ネガティブの低減)
目標	気候変動対策
取組内容	使用エネルギー量の可視化や削減のための行動目標・ ルール設定に着手
SDGs との関連性	13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害 に対する強靭性(レジリエンス)および適応の能力を 強化する。 
KPI (指標)	①CO ₂ 排出量削減に向け 2026年7月期までに計画を策定し、 2027年7月期以降に取り組む

インパクトエリア/トピック	住居 (ポジティブの増大) 気候の安定性(ポジティブの増大) 資源強度 (ポジティブの増大)
目標	不動産の機能更新による住環境の創出
取組内容	自社開発・リノベーションによる住宅用不動産の増加 ZEH 建物を自社建築し、環境負荷を低減
SDGs との関連性	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。  12.2 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。 
KPI (指標)	①2029年7月期の全事業の売上高を200億円とする ②2029年7月期までに、自社建築によるZEH Oriented 案件を 累計30戸取り組む

	③リノベーション案件を2029年7月期までに累計30件取り組む
--	---------------------------------

インパクトエリア/トピック	資源強度(ネガティブの低減) 廃棄物(ネガティブの低減)
目標	廃棄物削減と資源の有効活用
取組内容	業務プロセスの電子化による紙使用量削減
SDGs との関連性	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、廃棄物発生を大幅に削減する。 
KPI (指標)	①紙使用量を2029年7月期に、2024年7月期対比で15%削減する(2024年7月期実績：年間161,964枚)

5. マネジメント体制

アンセムでは本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組みにあたり、谷澤社長を中心に、経営理念に紐づけられた事業計画、組織体制、業務運営などを整理し、自社の事業活動とインパクトエリア/トピックや SDGs との関連性、KPI の設定について検討を重ねた。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も谷澤社長が最高責任者となるとともに、辰市財務経理部長をプロジェクト・リーダー、KPI 毎に選任されたリーダーを中心として、KPI 達成のために必要な施策の検討、目標達成のための進捗管理など行い PDCA を回していく。

最高責任者	代表取締役社長	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 毎にリーダーを選任	

6. 京葉銀行によるモニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、京葉銀行とアンセムの担当者が定期的にミーティングを行い共有する。PIF 期間中のミーティングは少なくとも年に 1 回以上実施する他、その他のコミュニケーション機会においても適宜ディスカッションを実施する。

京葉銀行は KPI 達成を含むサステナビリティ経営の実現に向けて、必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京葉銀行のもつネットワークから外部資源とマッチングすることで、サポートする。

また、モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、再度の目標設定等を検討・実施する。なお、経営環境の変化などにより KPI を変更する必要がある場合は、京葉銀行とアンセムが協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 京葉銀行はポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するアンセムから供与された情報と京葉銀行が独自に収集した情報に基づき、現時点での計画または状況に対する評価を実施したものであり、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。
2. 本評価を実施するにあたっては、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」および「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、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。

《評価書作成者および本件問い合わせ先》

株式会社京葉銀行

法人営業部 法人営業グループ

〒260-0026

千葉市中央区千葉港 5-45

TEL : 043-306-8176