

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社ビーロットに対する ポジティブインパクト評価に係る 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ビーロットに対するポジティブインパクト評価について、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を提出しました。

本件は、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性も併せて確認しています。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。



第三者意見書

2026年3月13日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ビーロットに対するポジティブインパクト評価

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：

本評価は、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」）が株式会社ビーロット（「ビーロット」）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評価（PI 評価/千葉銀行が評価対象企業に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）として実施する複数のファイナンスで参照することのできる枠組み、及び他金融機関においても、千葉銀行の評価対象企業に対する PI 評価を参照し、PIF として複数のファイナンスが実施可能な枠組み）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、本評価実施に際し、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、本評価を通じ、ビーロット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、ビーロット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。

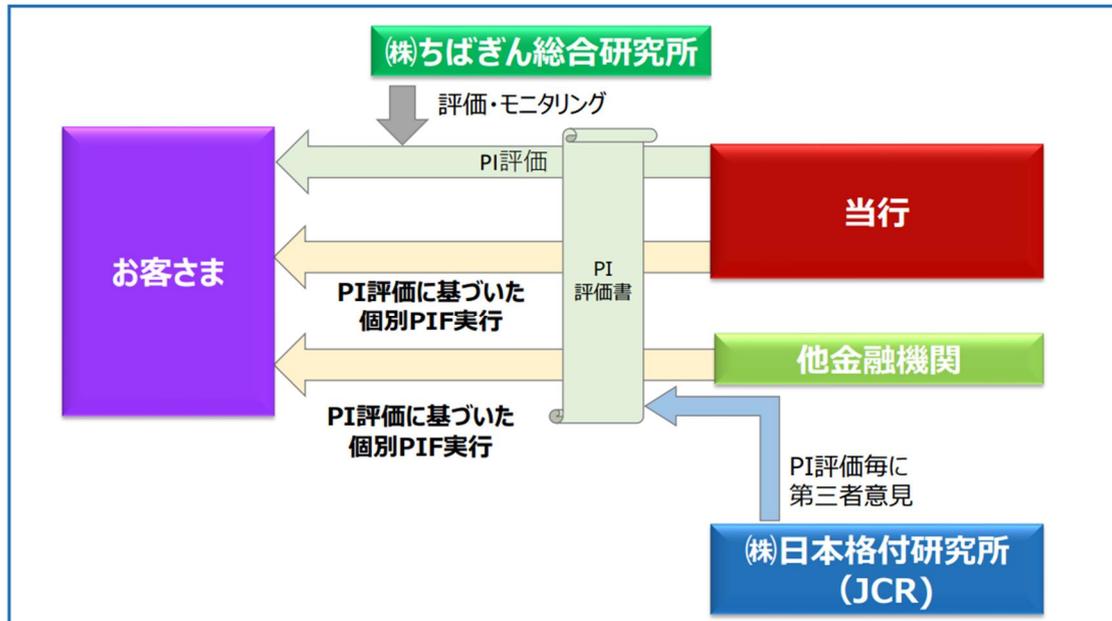
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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。

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 は、千葉銀行が PI 評価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) 千葉銀行は、本評価実施に際し、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。

本評価では、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、本評価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、本評価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。本評価は、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ビーロット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、本評価の評価・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、本評価は、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。

(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なるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブインパクト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)

■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

株式会社ビーロット
ポジティブインパクト評価書

2026年3月13日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、株式会社千葉銀行（以下、「千葉銀行」）が株式会社ビーロット（以下、「ビーロット」）に対してポジティブインパクト評価（P I 評価）を実施するにあたって、ビーロット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。

P I 評価の有効期限は、「P I 評価書の納品後3年間」または「P I 評価書納品後に取り組んだ個別ポジティブインパクトファイナンス（P I F）の融資期限」のいずれか遅い方までとする。

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。

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要

ビーロットは、富裕層や事業会社を対象とした不動産関連サービスを、首都圏を中心に全国規模で展開している。当社のビジネスは、主に「不動産投資開発事業」「不動産コンサルティング事業」「不動産マネジメント事業」の3セグメントに分かれており、高度な専門性と企画力を活かして、不動産再生・開発から販売・管理に至る不動産経営に関わるサービスのワンストップ体制を構築している。主力の不動産投資開発事業では、不動産を取得し、バリューアップして売却する「再生型」と、土地を取得して建てる「開発型」を展開しており、取り扱う物件は、オフィスやマンションを中心に、ホテル、介護施設、物流施設など幅広い。2008年の設立以来、着実な成長を続けており、2024年12月期には売上高300億円を達成し、2025年からは「第二の創業期」としてM&A戦略による更なる飛躍を目指している。



(出所:ビーロット提供資料)

企業概要

企業名	株式会社ビーロット
本社	東京都港区新橋1-11-7 新橋センタープレイス10F
資本金	1,992,532,283円
設立	2008年10月
決算日	12月31日
事業内容	不動産投資開発、不動産コンサルティング、不動産マネジメント
従業員数	142名 (2025年12月時点)

沿革

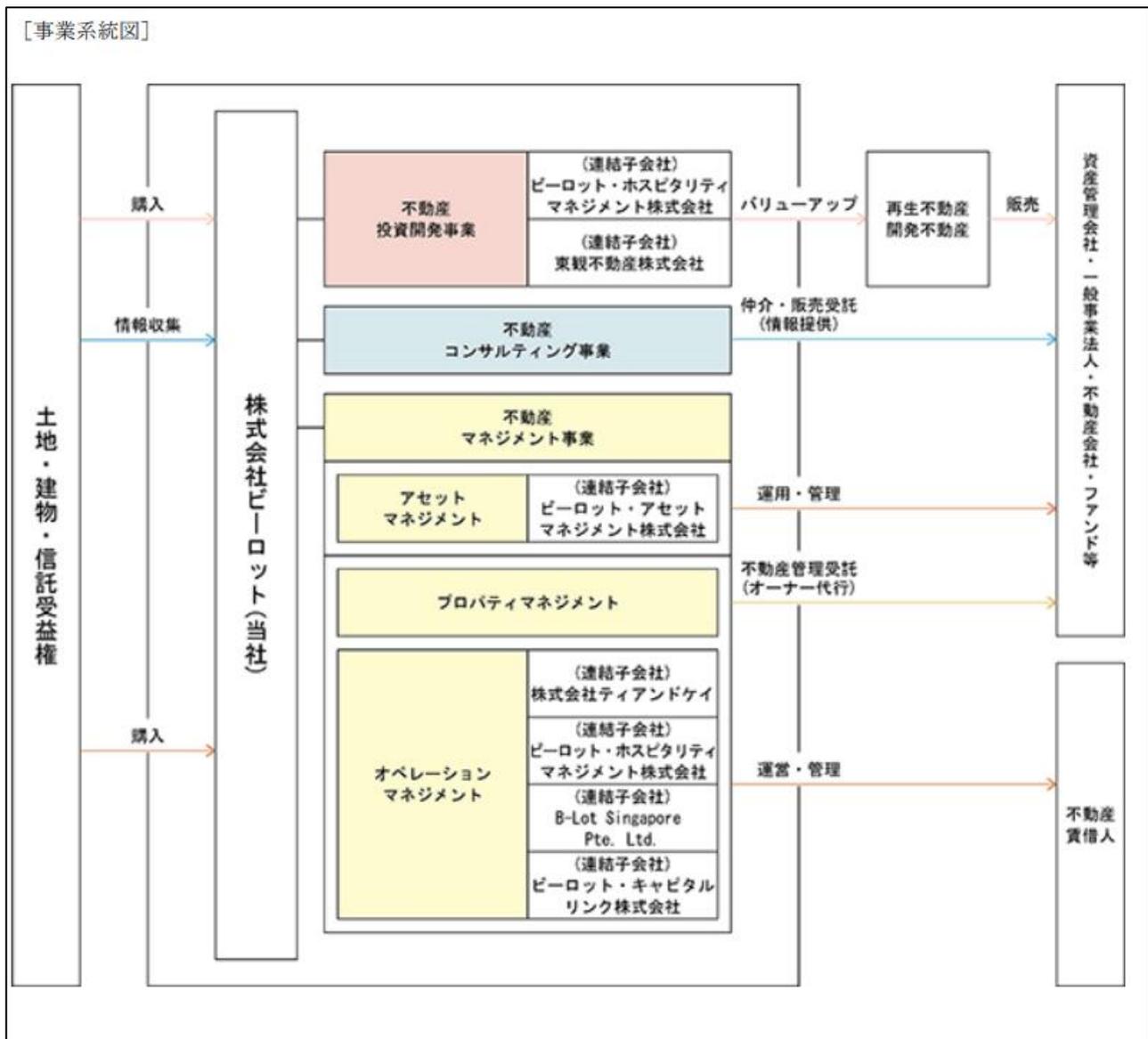
年月	概要
2008年	10月 設立
	11月 宅地建物取引業免許を取得(東京都知事免許)
2009年	2月 賃貸管理の受託事業開始
	7月 金融商品取引業登録(第二種金融商品取引業)
2011年	4月 北海道札幌市に北海道支社開設
	6月 宅地建物取引業免許を東京都知事免許から国土交通大臣免許に変更
2012年	6月 自社保有物件の管理・運営事業を開始
2013年	9月 福岡県福岡市に福岡支社を開設
2014年	12月 東証マザーズに株式上場
2015年	2月 ビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立
	5月 B-LOT SINGAPORE PTE. LTDを設立
2016年	4月 株式会社ライフステージを子会社化
	7月 大阪府大阪市に大阪支社を開設
2017年	1月 株式会社ヴィエント・クリエーションを子会社化

2018年	2月	東京証券取引所市場第一部への上場市場変更
	4月	株式会社ティアンドケイを子会社化
	5月	ビーロット・キャピタルリンク株式会社を設立
2019年	5月	株式会社横濱富士霊廟(現:株式会社横濱聖苑)の株式取得
2020年	4月	愛知県名古屋市に名古屋支社を開設
	5月	株式会社LCパートナーズを子会社化
		メディカルアセット投資法人の全投資口取得
	7月	株式会社LCパートナーズとビーロット・アセットマネジメント株式会社を合併 (社名:ビーロット・アセットマネジメント株式会社)
	9月	旧商号:メディカルアセット投資法人をビーロットリート投資法人へ変更
10月	不動産特定共同事業許可(東京都知事第138号)	
2021年	4月	株式会社ライフステージを吸収合併
	7月	合同会社ヘルスケアIP(現:合同会社OWEN-IP)へ出資
		旧商号:株式会社ヴィエント・クリエーションをビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社へ変更
2022年	7月	東観不動産株式会社を子会社化
2023年	6月	不動産特定共同事業許可(金融庁長官・国土交通大臣第125号)
	10月	沖縄県那覇市に沖縄サテライトオフィスを開設
2025年	1月	株式会社クマシュー工務店を子会社化
	4月	株式会社ジャパングルフオンラインを子会社化
	11月	株式会社横濱聖苑の株式譲渡

グループ企業一覧

会社名	所在地	資本金	事業内容
ビーロット・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	100百万円	不動産マネジメント事業
B-LOT SINGAPORE PTE. LTD	Singapore	SGD430,000	不動産マネジメント事業
ビーロット・ホスピタリティマネジメント株式会社	東京都港区	50百万円	不動産投資開発事業 不動産マネジメント事業
株式会社ティアンドケイ	東京都港区	95百万円	不動産マネジメント事業
株式会社ティアンドケイインターナショナル	東京都港区	52百万円	不動産マネジメント事業
ビーロット・キャピタルリンク株式会社	沖縄県那覇市	20百万円	不動産マネジメント事業
合同会社OWEN-IP	東京都千代田区	100百万円	ヘルスケア領域の 企画コンサルティング
株式会社クマシュー工務店	大阪府大阪市	10百万円	不動産投資開発事業 不動産マネジメント事業
株式会社ジャパングルフオンライン	東京都港区	50百万円	情報サービス業

事業系統図



(出所:ビーロット提供資料)

ビーロットグループは、不動産の「投資開発」「コンサルティング」「マネジメント」の3事業を核とし、物件の仕入れから、企画・再生、開発、販売、その後の管理や運営までを自社グループ内で一貫して行える体制を構築している。長年培ったノウハウとグループ間のシナジーを最大限に活かし、多様化する顧客ニーズに対してスピーディかつ最適なソリューションを提供する総合不動産ビジネスを展開している。

<事業内容>

○不動産投資開発

ビーロットの主力事業であり、潜在価値が過小評価されている不動産を自社で取得・付加価値を向上させて売却する「不動産再生型」、土地から建物を建築する「不動産開発型」、多様な課題を抱える企業・事業の再生を図る「企業再生」に大別される。

不動産再生型では、主に中古のオフィスビルやマンション、ホテルなどを自社で取得し、建物自体のリノベーションだけでなく、資産価値・収益性向上の改善や管理体制の見直しなど、ソフト・ハード両面から付加価値を高めて販売している。近年では、社会ニーズの高まりを受け、シニア向け不動産やヘルスケア施設・物流施設など、取り扱うアセットの種類を拡大している。

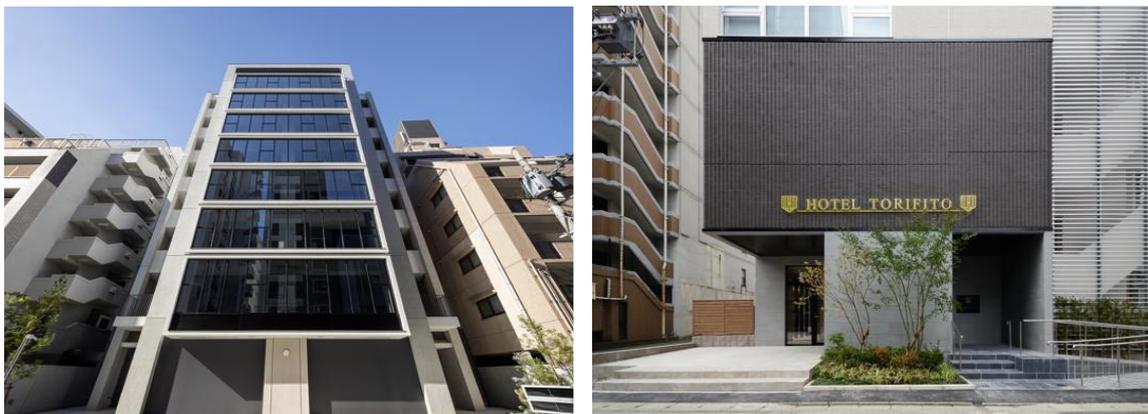
【再生実績:MAISON MILANO NAKATSU[大阪府](左)、テラス銀座[東京都](右)】



(出所:ビーロット HP)

不動産開発型では、東京、札幌、大阪、福岡などの主要都市を中心に、地域のニーズに合ったオフィスやマンション、ホテルなどの開発を、自社で土地を取得し、市場調査・設計・施工管理までワンストップで手掛けている。

【開発実績:ビーロット赤坂ビル[東京都](左)、トリフィート博多祇園[福岡県](右)】



(出所:ビーロット提供資料)

企業再生では、後継者不在やマーケットの縮小といった課題を持つ企業をM&Aによりグループへ迎え、適切な経営指導を通じて一体感のある組織づくりと事業再生を図っている。近年の実績には、納骨堂の販売・保有を行う株式会社横濱聖苑のほか、ゴルフ場の設計・運営を手掛ける株式会社ティアンドケイなどがある。

2025年11月には初めての企業投資株式（株式会社横濱聖苑）を売却し、EXITを迎え着実に実績を積んだ。

【企業再生実績：横濱聖苑[神奈川県](左)、ティアンドケイ[東京都](右)】



(出所:ピーロット提供資料)

○不動産コンサルティング

富裕層や法人顧客の抱える資産背景や経営課題に踏み込み、最適な解決策を提示するソリューション型のサービスを展開しており、主に「不動産仲介」「販売受託」「資産コンサルティング」を行っている。

不動産仲介では、富裕層や不動産ファンド向けに、豊富な経験・知識・ネットワークを活かした収益不動産の売買仲介を手掛けている。オフィスビル、マンションを中心に、区分マンションや土地など多様なアセットを取り扱っているほか、仲介だけでなく、投資開発やマネジメントをグループ全体で提供しており、取得後の運用まで見据えた提案が可能となっている。

販売受託では、主にデベロッパー向けに、分譲マンションの販売に関する市場調査から販売戦略の立案、実際の販売活動、契約・引き渡し、販売結果の分析に至るまでを一気通貫で代行している。過去の販売業務で得られた顧客のニーズをフィードバックしながら顧客のマーケティング・企画をサポートすることで、専門性が高いマンション販売を実現している。

資産コンサルティングでは、専属のコンサルタントが多角的な分析に基づいた不動産経営戦略を立案し、相続税対策や資産の組み換え、最適なポートフォリオの構築を支援している。

○不動産マネジメント

投資家やオーナーに代わって不動産の管理・運営を行い、資産価値の維持・向上を図るサービスであり、「アセットマネジメント」「プロパティマネジメント」に分かれている。

アセットマネジメントでは、金融商品取引業登録における投資運用業ライセンスを保持し、投資家の

視点に立ち、新たな不動産投資を行う場合のファンド組成・ファイナンスアレンジに加え投資物件選定や運営戦略、出口戦略の策定など、収益最大化に向けた意思決定を支援している。創業以来培われた不動産の目利き力に加え、富裕層や機関投資家など強固なネットワークを活かした出口戦略の多様性を強みに、エクイティ投資を実施するプロの投資家に対し資産運用のサポート実績を多数有している。

プロパティマネジメントでは、自社または不動産オーナーが所有する不動産の運営管理を手掛けており、テナントの募集、入居管理、契約業務などを担っている。不動産投資開発事業やコンサルティング事業で培ったノウハウを活かして、物件の資産価値や収益性の向上を実現している。

(2) サステナビリティ

① 企業理念

ビーロットは、不動産と金融のプロフェッショナルとして「社会から求められる企業」であり続けることをミッションに掲げており、ステークホルダーへの利益還元と長期的な社会貢献を両立させることに尽力している。

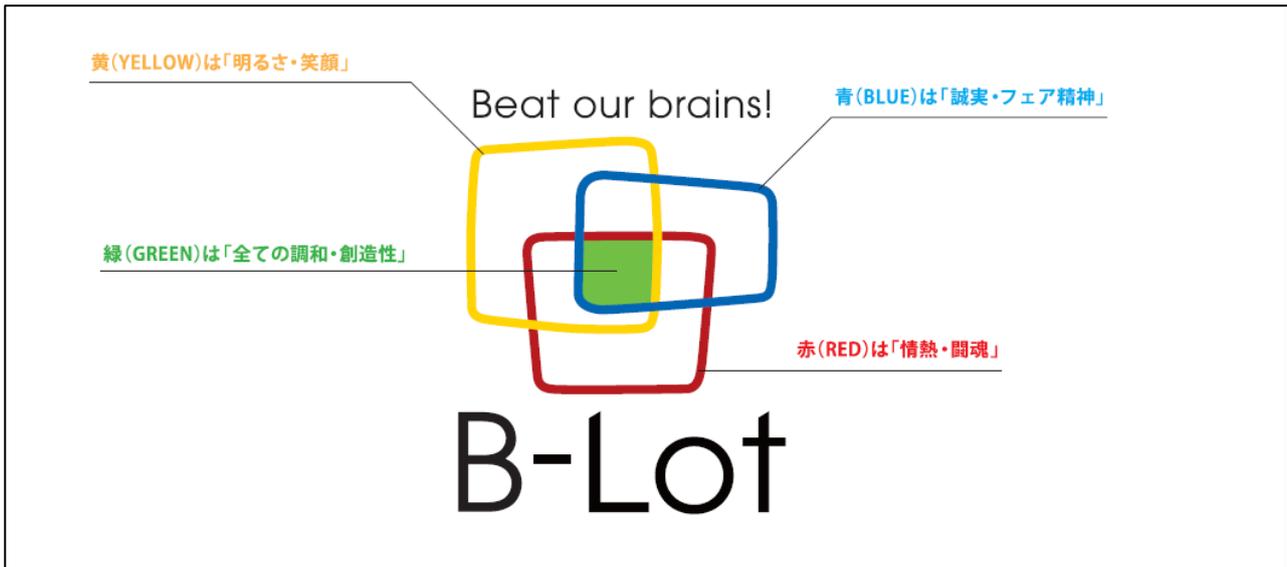
また、日々の行動を支える価値観として、「プロフェッショナル：常に的確・迅速な判断を下すため、自己研鑽と情報収集を惜しまない」「エンジョイ（面白きこともなき世を面白く）：仕事を心底楽しみ、柔軟な発想で事業を展開する」という2軸を大切にしている。

そして、ミッションを実現するための具体的な姿勢が、ビジョンとして掲げている「Beat our brain!」である。お客様の喜びと社会の発展のため、現状に満足せず「一生懸命考える」「知恵を絞る」という決意を表しており、難易度の高い不動産再生や企業再生において、クリエイティブな企画力でバリューアップへ導くための指針となっている。

さらに、これらすべての要素を視覚的に統合しているのが、ロゴマークである。赤（レッド）はミッションへ向かう「情熱・闘魂」を、黄（イエロー）はエンジョイを象徴する「明るさ・笑顔」を、青（ブルー）はプロとしての「誠実・フェア精神」を、緑（グリーン）は多彩な事業を結ぶ「全ての調和・創造性」を示している。また、四角形が丸みを帯びているのは「柔軟性とバランス」を、パーツが繋がりが合っている形は、最も重視する「パートナーシップ」と「人と人とのつながり」を表現している。



(出所:ビーロット HP)



(出所:ビーロット提供資料)

②サステナビリティ基本方針

ビーロットは、社会・環境問題をはじめとするサステナビリティを巡る諸課題について、グループ横断で適切な対応を行うため、2023年にサステナビリティ基本方針を策定した。「地球環境・エネルギー課題解決への貢献」「すべてのステークホルダーとの共生・共栄」「誠実で公正な企業活動の実践」「多様なリスクに的確に対応」の4つの指針のもと、「社会から求められる企業」として、「全てのステークホルダーに対し社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献する。」という企業理念に基づき、様々なステークホルダーとのエンゲージメントに努めながら、事業活動を通じて「持続可能な社会の実現」に貢献するとともに、「持続的な成長」と「企業価値の向上」を目指している。

● 地球環境・エネルギー課題解決への貢献

事業活動の全過程において、CO2排出量の削減、廃棄物の削減と再利用の推進に取り組み、環境問題解決型のソリューションを提供することで、脱炭素社会の実現に貢献します。

● すべてのステークホルダーとの共生・共栄

正確で明瞭な情報開示に努めながら、顧客・取引先、従業員、株主・投資家、地域社会など、すべてのステークホルダーとの対話を尊重して相互信頼の絆を強め、協働で様々な社会的課題の解決に取り組みます。

● 誠実で公正な企業活動の実践

コーポレートガバナンスの高度化、あらゆる法令や規則の厳格な遵守、リスクマネジメントの強化などを通じ、誠実で公正な企業活動を遂行することによって、社会から高い信頼を得る経営を実現します。

● 多様なリスクに的確に対応

企業倫理・コンプライアンス、環境負荷、品質保証、労働安全など事業活動に関わる多様なリスクを適確に管理し、リスク発現時にも強靱な回復力を発揮する努めて参ります。

(出所:ビーロット HP)

③環境への取り組み

○環境に配慮した事業活動

ビーロットが手掛ける不動産再生事業は、新築不動産を建設する場合と比べて、産業廃棄物やCO₂排出量が削減される。また、建物の寿命を延ばすこと自体が、資源の節約にも直結しており、環境負荷の低減に貢献している。さらには、単なる修繕ではなく、最新の空調設備の導入やLED化、断熱性能の向上などを施すことで、建物全体のエネルギー効率を高めており、当社がリノベーションした「B-LOT 江坂ビル（大阪府吹田市）」は、2021年にCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の最高評価である「S」ランクを取得している。

廃棄物・CO₂排出量の削減や資源の節約に資する不動産再生事業に関して、本PI評価では、「2030年度末までにリノベーション件数を年間41件まで増加させる」目標を設定している。

○CO₂排出量の削減

CO₂排出量の抑制と事業拡大の両立を掲げ、2023年度に「2028年度末までにCO₂排出量（売上高1億円あたり）を2023年度比で13.5%削減する」という中期目標を策定した。従業員一人ひとりの省エネ意識の向上に加え、効率的なエネルギー運用の徹底に努めた結果、2024年度は排出原単位を2023年度比で18.6%削減し、現時点では目標を上回るペースで推移している。最終的な目標の達成に向けて、売上高の変動に左右されない「総排出量」そのものの削減を進めるべく、空調温度の適正管理やペーパーレス化の加速、さらにはエネルギー効率の抜本的な改善に取り組む。

また、全国（北海道～福岡）で管理する43物件に置き配システムを導入しており、再配達抑制による間接的なCO₂排出の削減にも貢献している。

○再生可能エネルギーの供給

2018年から、茨城県の笠間市と常総市で保有する太陽光発電設備を活用して再生可能エネルギーの供給を行っている。2025年12月には、グループ会社のビーロット・キャピタルリンク株式会社が、熊本県阿蘇市及び鹿児島県始良市において、系統用蓄電所用地及び電力接続権を取得した。太陽光発電が広く普及している九州地域において、系統用蓄電所の運用を進めることで、天候による発電出力の変動を調整し、再生可能エネルギーの安定供給に貢献していく。

【太陽光発電設備】



【系統用蓄電所(イメージ図)】



(出所:ビーロット HP)

○消費資源の抑制

社内および取引における紙資源の削減に向けて、電子契約の導入や社内業務のデジタル化を進めている。また、社員や取引先に対して、エコバックを配布するなど、プラスチック使用量の削減も推進している。

④社会・地域への貢献

○SDGs 私募債の活用

地方銀行と連携した「SDGs 私募債」や「寄付型私募債」を積極的に発行し、資金調達と同時に地域貢献や社会課題の解決に取り組んでいる。

2021年：株式会社佐賀銀行（佐賀県佐賀市）を引受先とする「さぎんSDGs 私募債“地域の芽 未来の芽・育む債”」を発行し、認定特定公益信託日本白血病研究基金（東京都中野区）に寄付を行った。

2024年：株式会社愛知銀行（愛知県名古屋市）が提供する「あいぎんSDGs 私募債『あすなろ』」を発行し、代表者の母校である明海大学不動産学部へドローン等を寄贈し、自然災害への教育研究を支援した。

2025年：千葉銀行が提供する「ちばぎんSDGs 私募債（みらいはぐくみ型）」を発行し、東京大学大学院にノートパソコン等を寄贈し、災害対策エグゼクティブプログラム（DSE P）の活動の環境整備を支援した。

2026年：株式会社山口銀行（山口県下関市）が提供する寄付型私募債を発行し、公益財団法人日本ゴルフ協会（東京都中央区）に寄付を行った。

【明海大学への寄贈】



【東京大学大学院への寄贈】



（出所：ビーロット HP）

○企業版ふるさと納税の活用

地方創生への貢献と持続可能な社会づくりを目指し、「企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）」を積極的に活用している。2024年から、北海道札幌市による人材育成や持続可能なまちづくりに関する「さっぽろ圏『ひとつづくり』プロジェクト」や、福岡県福岡市による花づくりを通してまちの魅力や価値を高める「一人一花『まち・ひと・しごと』づくりプロジェクト」など、グループが事業を展開する地域や縁のある自治体の課題解決に資するプロジェクトに対して寄付を行っている。

【北海道札幌市への寄付】



【福岡県福岡市への寄付】



（出所：ビーロット HP）

○不動産を活用した災害対策支援

不動産会社としての強みを活かし、災害時における「場所（建物）」や「インフラ」の提供を通じて地域社会の安全に貢献している。「令和6年能登半島地震」の発生時には、福井県敦賀市内への津波警報発令を受け、グループ会社が保有するゴルフ場施設「敦賀国際ゴルフ倶楽部」を緊急避難場所として提供した。また、ビーロットが開発した石川県金沢市の「ホテル・トリフィート金沢」では、宿泊客や地域住民へ炊き出しを行うなど、被災地の支援を迅速に実施した。

【ホテル・トリフィート金沢】



【敦賀国際ゴルフ倶楽部】



(出所:ビーロット HP)

⑤人権・労働

○採用・ダイバーシティ

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、「明るく前向きに取り組める人」「主体的な夢や向上心を持つ人」「企業理念に共感できる人」「コミュニケーション能力がある人」を採用方針に掲げている。また、性別や国籍、採用形態を問わず、その属性にとらわれることなく各従業員の能力に基づいて人事評価を行い、昇格昇進等の処遇に反映している。

2024年度時点の管理職に占める女性労働者の割合は8.1%であり、2027年度までに10%以上とする目標を設定している。その達成に向けて、キャリア形成やスキルアップ支援の拡充のほか、柔軟な働き方や両立支援の強化などを継続的に進めていく。

ビーロットでは、優秀な人材の確保と企業価値の最大化を目指し、2023年以降、ベースアップや初任給の引き上げを継続的にを行っている。2023年には全正社員を対象に月額3万円引き上げ、2024年、2025年と連続で初任給を引き上げた(25→28→30万円)。今後も持続的な成長に向けた人的資本の強化を進めるために、本P I評価では、「2029年度末までに毎年度の平均賃金上昇率を2.5%以上とする」目標を設定した。物価上昇率と同等の水準で賃上げを実現させるため、定期昇給の維持や評価連動型の給与制度の見直しなどを着実に進めていく。

○人材育成

不動産および金融の高度な知識が求められるため、社員のスキルアップを制度面で支援している。業務に有用なものとして取得を推奨している資格は、「宅地建物取引士」を中心に、「不動産証券化認定マスター」や「ビル経営管理士」「不動産コンサルティングマスター」「ファイナンシャルプランナー」など多岐に渡る。資格取得に向けた具体的な支援としては、初回受験時の補助金や合格時のお祝い金の支給などがある。ビーロットが推奨する代表的な資格である宅地建物取引士に関しては、2025年12月時点で94名が取得しており、その多くが業務の中核を担う人材として活躍している。

○働きやすい職場環境づくり

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。

働き方の面では、従業員の多様性やライフスタイルに合わせた勤務制度として、フレックス制度やテレワークを導入している。また、労働基準法など法令を遵守したうえで、勤怠管理システムの活用やDX化による業務の可視化などを通じて、時間外労働の削減や有給休暇の取得促進に努めている。

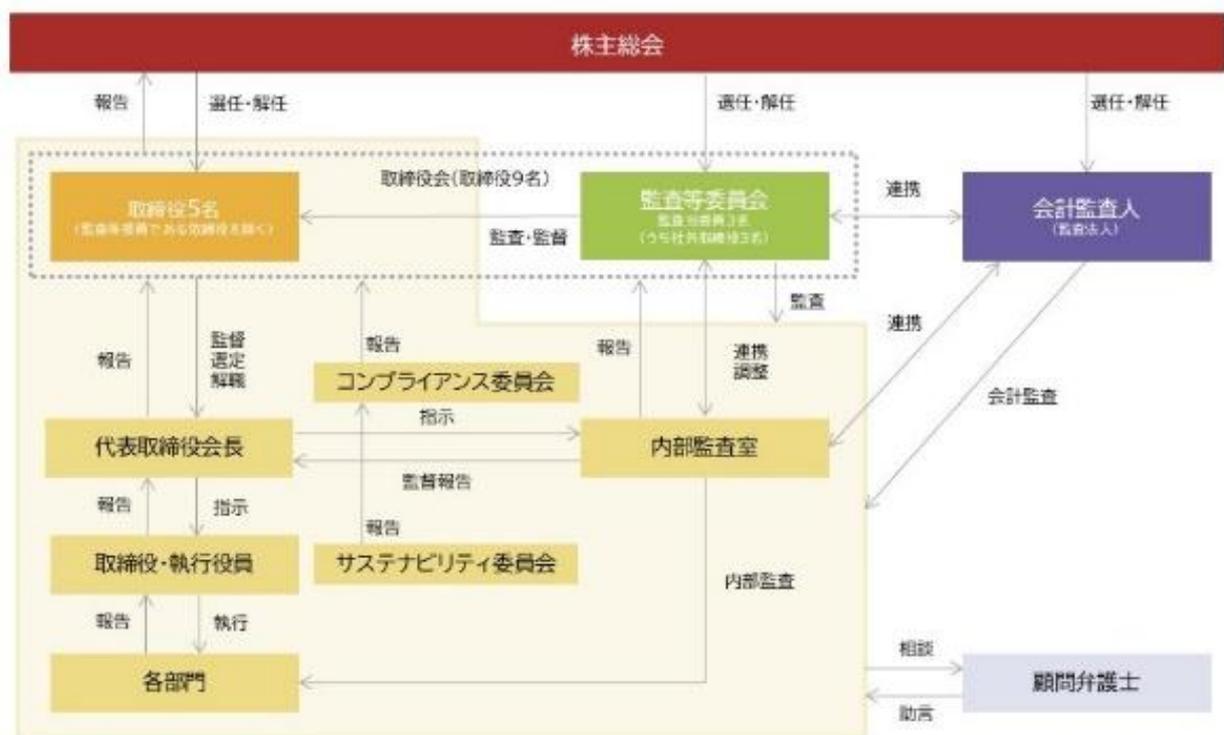
安全・安心面では、毎月の衛生委員会を通じて、各事業所内の整理・整頓を確認しており、これまでに重大な労働災害は発生していない。

社員のエンゲージメント強化に資する福利厚生として、上記の資格取得支援に加え、従業員持株会への拠出に対する10%の奨励金、職住近接を支援する首都圏近距離住居手当、活躍人材への四半期表彰などの制度を設け、長期的なキャリア・資産形成をサポートしている。また、自社保有ホテルでの宿泊費補助制度により、従業員の余暇の充実も支援している。

⑥コーポレート・ガバナンス体制

継続的に企業価値を向上させ、株主、取引先、従業員等のステークホルダーの信頼と期待に応え、企業としての社会的責任を果たすために、コーポレート・ガバナンスを確立している。グループでは、法令等の遵守はもちろん、取締役の監督責任の明確化やコンプライアンス体制の強化を通じた経営の健全性の確保、ステークホルダーへの説明責任を果たすための適時・適切な情報開示による経営の透明性の確保を意識し、企業活動を行っている。

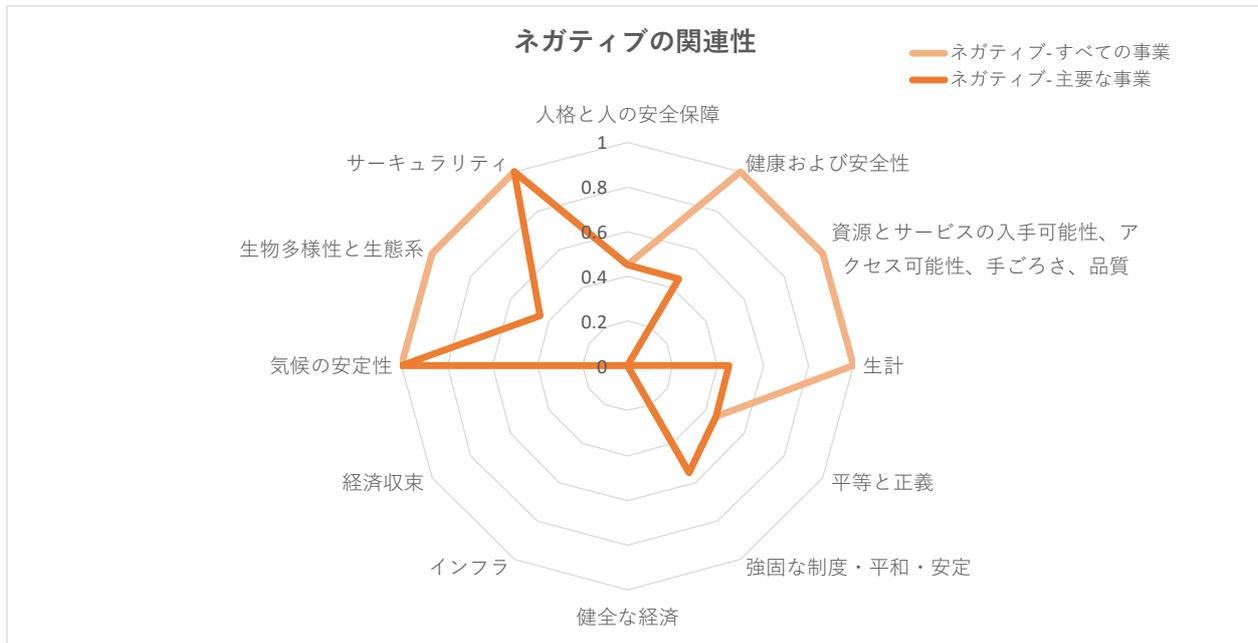
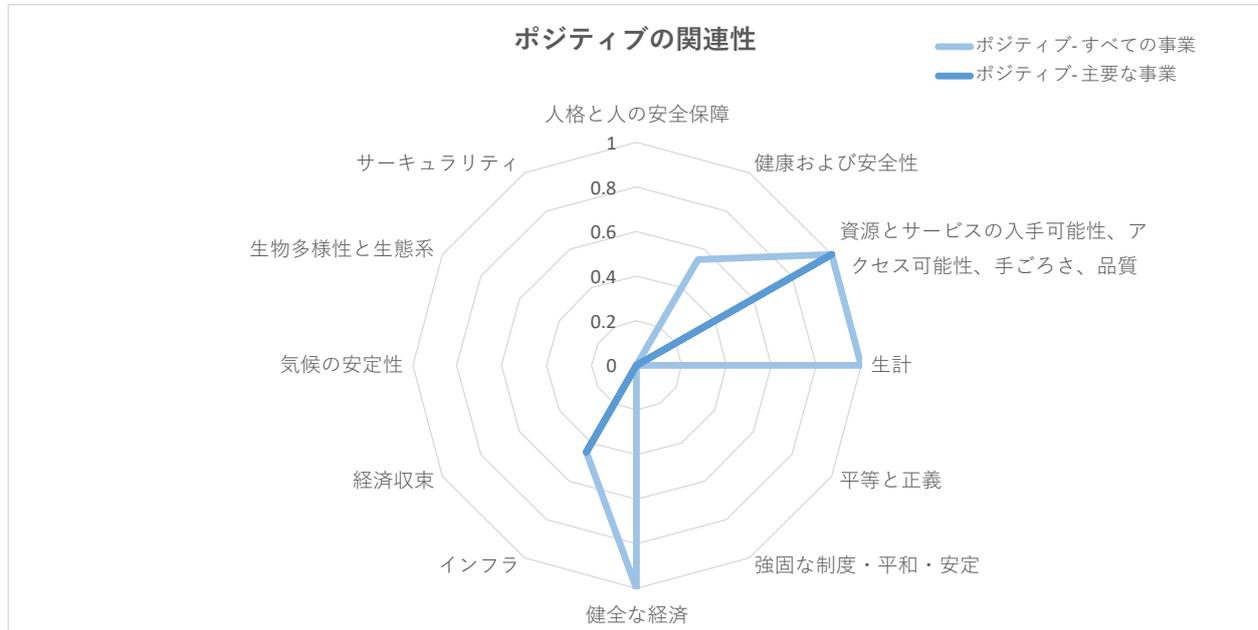
2024年には、サステナビリティへの取り組みを経営の重要課題（マテリアリティ）として捉え、全社横断的な推進体制を構築するために、「サステナビリティ委員会」を設置している。



(出所:ビーロット提供資料)

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。ビーロットの主な事業については、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」「建築物の建設業¹」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)

¹ 建設業務は外注委託している。

UNEP FI が提供する国際的な分析ツールでは、ビーロット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・人種平等」(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%	40%	0%	40%	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%	40%	0%	40%	特定しないインパクト
健康および安全性	—	60%	100%	60%	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	40%	40%	40%	40%	特定しないインパクト
	住居	100%	60%	100%	60%	特定しないインパクト
	健康と衛生	60%	0%	60%	0%	特定しないインパクト
	教育	60%	0%	60%	0%	特定しないインパクト
	移動手段	0%	60%	0%	60%	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%	100%	0%	100%	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%	100%	特定しないインパクト
	社会的保護	60%	100%	60%	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%	40%	0%	40%	特定しないインパクト
	年齢差別	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	その他の社会的弱者	0%	40%	0%	40%	特定しないインパクト
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	60%	0%	60%	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%	100%	0%	特定しないインパクト
インフラ	—	40%	0%	40%	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%	追加したインパクト
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%	0%	100%	追加したインパクト
	廃棄物	0%	100%	0%	100%	追加したインパクト

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

- ・不動産のリノベーションを推進していることから、「気候の安定性」「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

- ・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。
- ・事業活動が自然災害の誘発をもたらさないことから「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。
- ・発電施設などエネルギー創出に関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を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いことから、「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。
- ・歴史的建造物など文化遺産の破壊につながるような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ていない。
- ・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ていない。
- ・採用条件や労働環境に関する差はなく、これまでに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。
- ・事業活動を行う上で零細・中小企業との関わりにおいて取引先が限定されることから、「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。
- ・道路、通信、水道、電気などの公共インフラの整備事業を行っていないことから、「インフラ」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

- ・衛生委員会を毎月開催するなど労働災害の発生抑制に向けた取り組みを行っており、労働災害は発生していないことから、「健康および安全性」はネガティブ・インパクトとして特定している。KPIは設定していない。

- ・採用方針に基づき新規採用に力を入れていることから、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定している。K P I は設定していない。
- ・不動産の適切な管理を通じて、不動産賃貸オーナーの安定収入に貢献している。また、奨励金が出る従業員持株会制度や資格取得に関する補助金制度などの福利厚生が充実していることから、「社会的保護」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る。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。
- ・開発や建設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している。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。
- ・大気汚染の原因となる開発行為は行っておらず、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していることから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。
- ・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。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。
- ・排出される廃棄物の処理を外部リサイクル事業者に委託するなど適正に対応しているほか、排出物の削減に向けて、業務のデジタル化を進めるなどペーパーレス化の取り組みも推進している。以上から、「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。現状、十分な対応がなされていることから、K P I は設定していない。

3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとKPIの設定

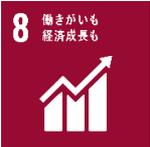
今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、ビーロットは以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。

インパクト カテゴリ	インパクト エリア	インパクトピック	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	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	リノベーション件数の増加	2030年度末までにリノベーション件数を年間41件 まで増加させる (2024年度実績:36件)
環境	気候の安定性	—	ポジティブ・インパクト		
	サーキュラリティ	資源強度	ポジティブ・インパクト		
			廃棄物	ポジティブ・インパクト	
社会	生計	賃金	ポジティブ・インパクト	継続的な賃上げの実施	2029年度末までに毎年度の平均賃金上昇率を 2.5%以上とする
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	2028年度までに、新たにCO2排出量削減計画 (ロードマップ)を策定する。2029年度以降は、新 たな削減計画のもと削減に努める

※1 年度: 1月1日から12月31日までのビーロットの会計年度(2025年度の場合、2025年1月1日から2025年12月31日までを指す)

※2 目標年度に達したもの、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	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/気候の安定性/サーキュラリティ
インパクトピック	住居/-/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	リノベーション件数の増加
KPI	2030年度末までにリノベーション件数を年間41件まで増加させる (2024年度実績:36件)
対応するSDGs	  

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	賃金
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	継続的な賃上げの実施
KPI	2029年度末までに毎年度の平均賃金上昇率を2.5%以上とする
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	2028年度までに、新たにCO2排出量削減計画(ロードマップ)を策定する。2029年度以降は、新たな削減計画のもと削減に努める
対応するSDGs	 

本P I 評価によるビーロットの取り組みは、SDG s 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。

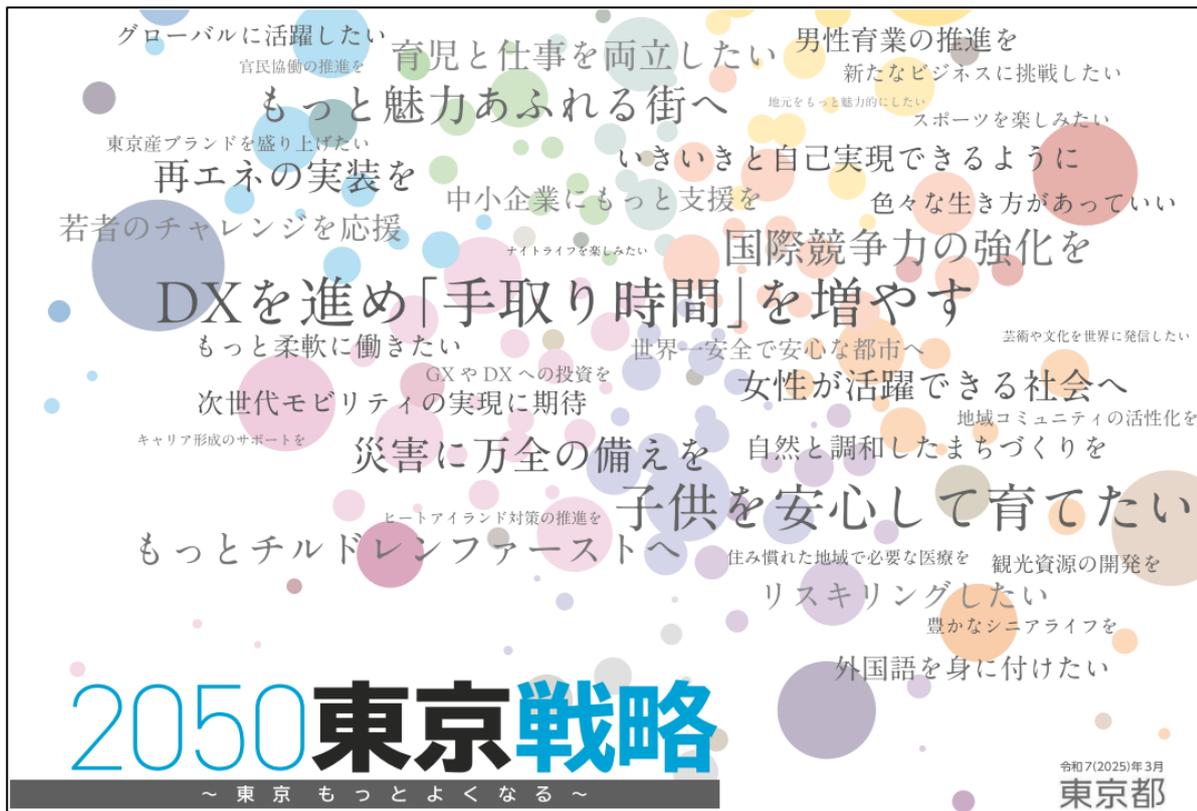
KPI	インパクトエリア	対応するSDGsとゴール	
2030年度末までにリノベーション件数を年間41件まで増加させる	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	 11 住み続けられるまちづくりを	11.1 2030年までに、すべての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
	サーキュラリティ	 12 つくる責任、つかう責任	12.5 2030年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。
2029年度末までに毎年度の平均賃金上昇率を2.5%以上とする	生計	 8 働きがいも経済成長も	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。
2028年度までに、新たにCO2排出量削減計画(ロードマップ)を策定する。2029年度以降は、新たな削減計画のもと削減に努める	気候の安定性	 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	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。
		 13 気候変動に具体的な対策を	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。 13.3 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。

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、2025年3月に「2050東京戦略」を打ち出し、2050年代の目指す姿（ビジョン）とその実現に向けて2035年までに取り組むべき28の戦略を策定した。

戦略17「まちづくり・住まい」では、政策目標として「人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン」が、戦略20「ゼロエミッション」では、「再生可能エネルギーの基幹エネルギー化」や「サーキュラーエコノミーへの移行」などが設定されている。

ビーロットの事業活動やP I 評価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。



ビジョン達成に向けた28の戦略と政策目標

(一部抜粋)

戦略 (目指すべき姿)		政策目標
17	まちづくり・住まい (日本の成長を牽引し、人がいきいきと輝く都市・東京)	人や地域の個性に着目した都市のリ・デザイン
20	ゼロエミッション (脱炭素社会を実現し、世界のネットゼロ達成に大きく貢献)	再生可能エネルギーの基幹エネルギー化
		サーキュラーエコノミーへの移行

(出所:「2050 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) ビーロットにおけるサステナビリティ管理体制

本P I 評価を取り組むにあたり、当社の代表取締役社長である望月雅博氏を統括責任者とし、管理本部を中核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・レーダーとの関連性について分析・検討したうえでK P I を設定した。

P I 評価の実行後も、プロジェクトチームが中心となって、K P I 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P I 評価で設定したK P I の進捗状況については、ビーロットと千葉銀行、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。

また、P I 評価の評価書の有効期限やP I 評価の内容が更新されるときなどもモニタリングを実施する。なおP I 評価の有効期限は、「P I 評価書の納品後3年間」または「P I 評価書納品後に取り組んだ個別P I Fの融資期限」のいずれか遅い方までとする。

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PI評価を実行するうえで、ビーロットから提供された情報やビーロット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はあるものの、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