

## 株式会社千葉銀行が実施する コロンビア・ワークス株式会社に対する 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コロンビア・ワークス株式会社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 9 月 30 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

コロンビア・ワークス株式会社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」）がコロンビア・ワークス株式会社（「コロンビア・ワークス」）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。コロンビア・ワークスは上記基準より大企業に該当するが、サステナビリティについての開示情報のレベルやサステナビリティ体制の強度などを総合的に勘案し、中小企業向けのインパクト分析ツールを活用してインパクト評価を行った。

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みてもわかるとおり、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、本評価を通じ、コロンビア・ワークス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、コロンビア・ワークス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。

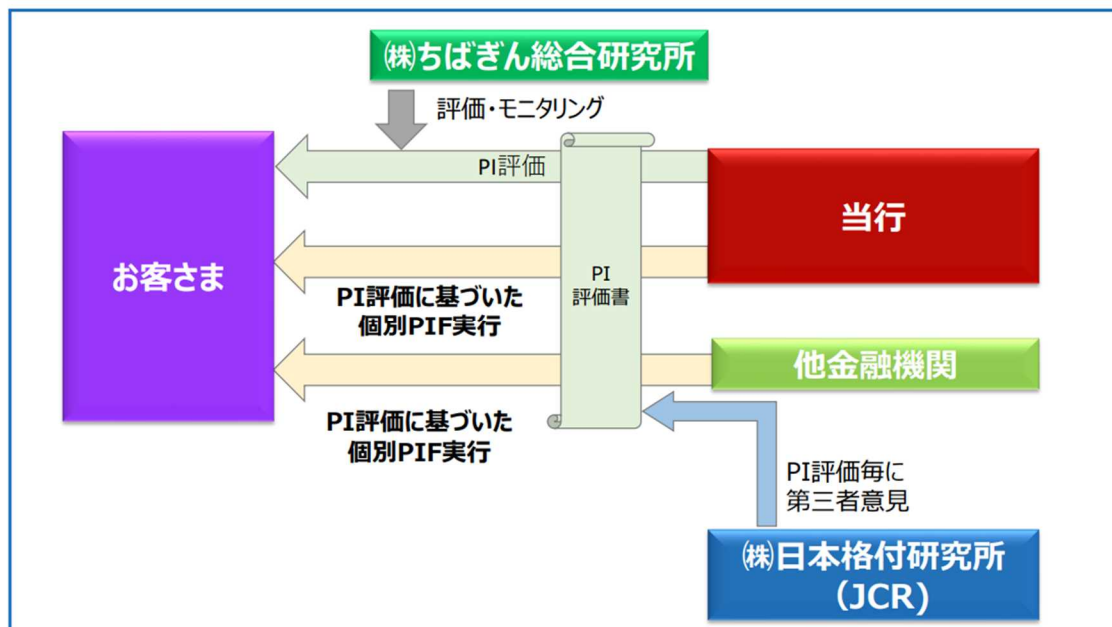
<sup>1</sup> 令和3年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金3億円以下または従業員300人以下、サービス業の場合は資本金5,000万円以下または従業員100人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員20人以下の企業をさす。

## 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 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コロンビア・ワークス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

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。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行為との関係

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行為とは異なります。

#### 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) 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

コロンビア・ワークス株式会社  
ポジティブインパクト評価書

2025年9月30日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行がコロンビア・ワークス株式会社（以下、「コロンビア・ワークス」）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、コロンビア・ワークス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」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

コロンビア・ワークスは、首都圏を中心に全国規模で総合不動産事業を展開する「コロンビア・ワークスグループ」の中核企業である。グループでは、不動産開発を軸に、不動産賃貸管理、ホテル運営、アセットマネジメントなど総合的な不動産サービスを提供しているほか、保有する太陽光発電施設を活かした売電事業なども行っている。



(出所:コロンビア・ワークスHP)

メイン事業の不動産開発では、レジデンスからオフィス、ホテルなど様々な物件の開発を手掛け、豊富なノウハウを活かして企画から開発、運営までの一気通貫のサービスを提供している。2013年の創業以降、着実な成長を続けており、2024年3月には、コロンビア・ワークスが東京証券取引所スタンダード市場での株式上場を果たしている。2025年2月には、沖縄エリアで分譲マンション・戸建開発を手がけるACSホールディングス株式会社およびその子会社の株式会社サックス沖縄を完全子会社化するなど、グループ一体で事業領域のさらなる拡大を進めている。

#### 企業概要

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 企業名      | コロンビア・ワークス株式会社                    |
| 本社       | 東京都渋谷区渋谷2丁目17番1号 渋谷アクシユ9F         |
| 資本金      | 15億7,600万円                        |
| 設立       | 2013年5月                           |
| 決算日      | 12月31日                            |
| グループ事業内容 | 不動産開発、不動産賃貸管理、ホテル運営、アセットマネジメント など |
| グループ従業員数 | 103名 (2025年7月時点、アルバイト等含む)         |

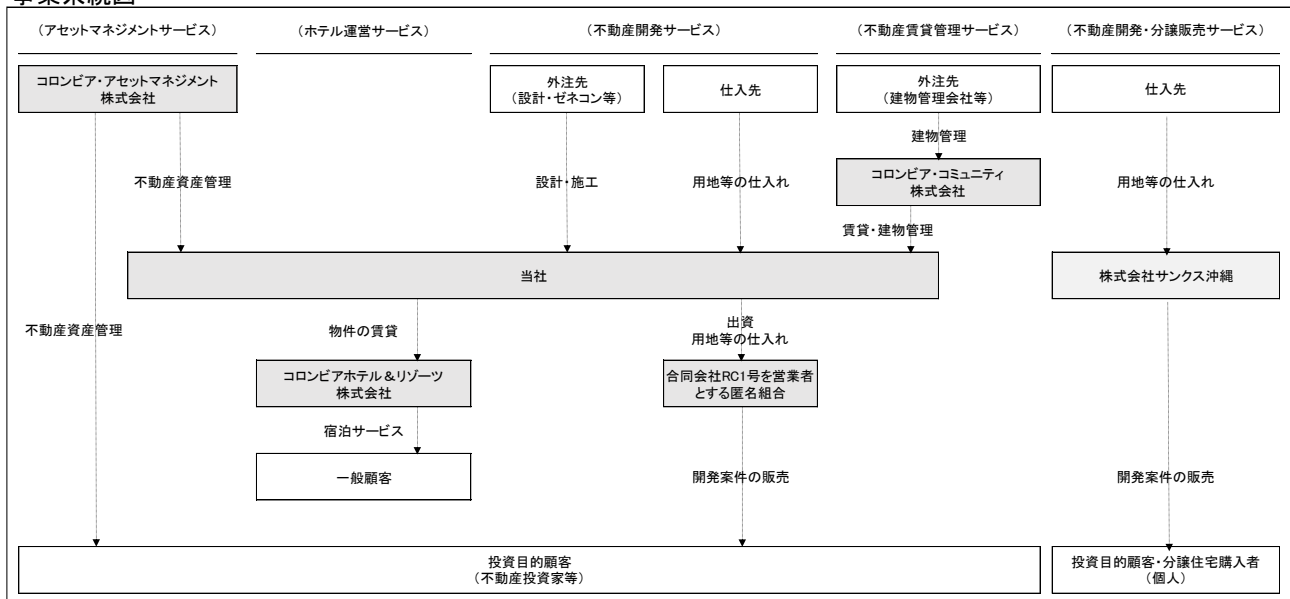
#### 沿革

| 年       | 概要                                      |
|---------|-----------------------------------------|
| 2013年5月 | 設立                                      |
| 2013年8月 | 不動産開発サービスを開始                            |
| 2014年8月 | JACコミュニティ株式会社(現連結子会社)を設立、不動産賃貸管理サービスを開始 |
| 2018年1月 | 連結子会社のコロンビアホテル&リゾーツ株式会社を設立、ホテル運営サービスを開始 |
| 2021年7月 | JACコミュニティ株式会社がコロンビア・コミュニティ株式会社に商号変更     |
| 2023年4月 | 連結子会社のコロンビア・アセットマネジメント株式会社を設立           |
| 2024年3月 | 東京証券取引所スタンダード市場に株式を上場                   |
| 2025年2月 | ACSホールディングス株式会社・株式会社サックス沖縄を連結子会社化       |

グループ企業(連結子会社)一覧

| 会社名                  | 所在地    | 資本金    | 事業内容       |
|----------------------|--------|--------|------------|
| コロンビア・コミュニティ株式会社     | 東京都渋谷区 | 42百万円  | 不動産賃貸管理    |
| コロンビアホテル&リゾート株式会社    | 東京都渋谷区 | 100百万円 | ホテル運営      |
| コロンビア・アセットマネジメント株式会社 | 東京都渋谷区 | 50百万円  | アセットマネジメント |
| ACSホールディングス株式会社      | 沖縄県那覇市 | 9.5百万円 | 不動産開発・売買   |
| 株式会社サンクス沖縄           | 沖縄県那覇市 | 10百万円  | 不動産開発・賃貸管理 |

事業系統図



(出所:コロンビア・ワークス提出資料)

コロンビア・ワークスグループは、不動産開発を手がけるコロンビア・ワークスを中核に、コロンビア・コミュニティ株式会社（不動産賃貸管理）、コロンビアホテル&リゾート株式会社（ホテル運営）、コロンビア・アセットマネジメント株式会社（アセットマネジメント）のほか、2025年に完全子会社化したACSホールディングス株式会社と、さらにその子会社である株式会社サンクス沖縄（沖縄エリアにおける不動産開発など）から構成される。

グループ間の連携や長年培ってきた豊富なノウハウを活かして、不動産に関わる総合的なビジネスを展開しており、多様化する顧客のニーズにスピーディかつきめ細やかに対応している。

## 【事業内容】

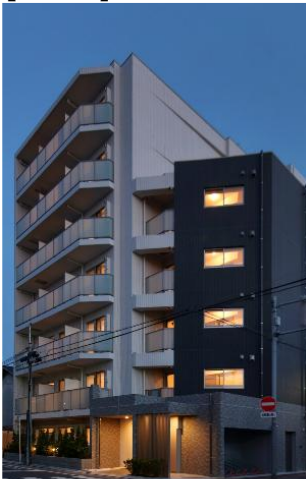
### ○不動産開発サービス

グループの中核事業であり、コロンビア・ワークスがレジデンスやオフィス、ホテルなど幅広い不動産を開発し、主にファンドや機関投資家向けに販売している。レジデンスおよびオフィスに関しては、上質な生活空間を提供する高級レジデンスブランド「Blancé」、充実したサービスで快適な生活を提供するレジデンスブランド「LUMIEC」、ビジネスに最適な機能性とデザイン性を兼ね備えたオフィスブランド「BIASTA」という名称でそれぞれ開発を行っている。近年では、「LUMIEC」の派生ブランドとして、既存建物にこれまでの開発ノウハウを活用したレジデンスブランド「LUMIEC un」の取り扱いを開始し、既存建物のバリューアップを積極的に展開している。

不動産開発および運営に関する豊富なノウハウを活かして、土地の仕入れから企画、開発、販売、運営に至るまでの一貫体制を構築しており、スピード感のある業務執行を実現している。また、グループで不動産賃貸管理やホテル運営など多岐に渡る不動産サービスを提供していることから、世の中のニーズをタイムリーに把握し、地域特性に合わせた独自の不動産を企画・開発することができる。これまでに企画・開発した案件は、現代アートをコンセプトにした「アート×ホテル」のほか、パーソナルトレーニングやジムを利用し放題のマンション「フィットネス×賃貸マンション」など、他社が手掛けたことのない物件も多く、差別化が図られている。

これらの強みから、2024年度（2024年12月期）の開発実績は、16件に上る。近年力を入れているバリューアップ型の開発については、2029年度（2030年12月期）までに年間10件（2024年度：5件）まで増加させる目標を設定し、達成に向けて、仕入れ量の強化や期間・コスト管理の徹底などに努めている。

【Blancé】



【LUMIEC】



【BIASTA】



【LUMIEC un】



（出所：コロンビア・ワークスHP）

### ○不動産賃貸管理サービス

連結子会社のコロンビア・コミュニティ株式会社が、不動産開発サービスにおいて開発・販売したレジデンスや店舗、オフィスなどの賃貸管理を手掛けている。顧客の「良き代理人」であることを使命として、入居審査から賃料集金、更新業務、入居者対応、建物設備の保守点検、火災保険代理店業務に至るまで、賃貸管理に関わるサービスを網羅的に提供している。不動産開発事業の拡大とともに、市場での信頼を着実に積み上げており、2024年度（2024年12月期）時点の総管理戸数は、1,426戸に上る。

## ○ホテル運営サービス

連結子会社のコロンビアホテル&リゾート株式会社が、グループが開発したアートホテルなどの空間演出を含めた運営を手掛けている。運営を行っているホテルは、「BnA Alter Museum」（京都府京都市）、「BnA STUDIO Akihabara」（東京都千代田区）、「MIZUKA DAIMYO 4」（福岡県福岡市）の3物件であり、うち、京都府と東京都の物件については、「作品の中に泊まる」をコンセプトに開発された体験型アートホテルとなっている。2025年6月には、「コミュニケーションが生まれるホテル」をコンセプトとした新たなホテルブランド「NOCTIS<sup>1</sup>」を立ち上げて開発を進めるなど、多様化する顧客の滞在ニーズへの対応を加速している。

【BnA Alter Museum】



【BnA STUDIO Akihabara】



【MIZUKA DAIMYO 4】



（出所：コロンビア・ワークスHP）

## ○アセットマネジメントサービス

連結子会社のコロンビア・アセットマネジメント株式会社が、投資家の委託を受けて、不動産の形成や運用、保全といった総合的管理を行っている。グループの持つ不動産開発・管理・運営に関するノウハウのほか、様々なネットワークや豊富な経験、専門知識を活用し、効率性と安心性の高い不動産コンサルティングサービスを提供している。

<sup>1</sup> 同ブランドでは、すべての施設に、ゲスト同士の交流、ホテルスタッフとの対話、地域とのつながりを育む場として、BARの設置などを予定している。

## (2) サステナビリティ

### ① 経営理念

コロンビア・ワークスは、「人が輝く舞台を世界につくる」という理念のもと、街との調和を考慮した不動産の開発を通じて、人々の豊かな生活の実現に貢献している。

企業理念をベースとしたミッション「ユニキュベーションによって想像と体験のサイクルを生み出し人が輝く舞台を世界につくる」では、一人ひとりが持つ感性と個性を、自らの努力と発想で育て上げ、心の底から思う「あったらいいな」の実現に努めている。また、目指す姿（ビジョン）として「誰もが主役」を掲げ、時代と共に進化し、誰もが人生の主役になれる舞台を提供できる会社を目指している。さらには、ビジョン達成に向けて大切にする価値観（バリュー）を「好奇心、上昇志向、一体感」と定め、これらを大切に育むことで、ユーザーの人生の質「Quality of Life」を向上させるまちづくりを社会に提供し続けるとしている。

(CORPORATE IDENTITY)

**人が輝く舞台を  
世界につくる**

(MISSION)

**ユニキュベーションによって  
想像と体験のサイクルを生み出し  
人が輝く舞台を世界につくる**

(VISION)

**誰もが主役**

(VALUE)

**好奇心、上昇志向、一体感**

(出所:コロンビア・ワークス HP)

## ②SDGs宣言

コロンビア・ワークスは、2023年2月にSDGs宣言を行った。SDGsの17のゴールの中から取り組むべき課題を抽出し、「人権・労働」、「環境」、「公正な事業慣行・組織体制」、「社会貢献・地域貢献」の4側面から持続可能な社会の実現に向けた独自の活動計画を定めている。



# コロンビア・ワークス株式会社

当社は、個を育み、個が輝くまちを創るというビジョンの下、  
SDGsの達成に向けて後述の取り組みを含め社内外に好循環を生み出す取り組みを推進してまいります。  
今後もPDCA(計画-実行-評価-改善)サイクルに沿った継続的な取り組みおよびその改善を行い、  
社会課題の解決に向けた事業活動を推進していくことをここに宣言します。

2023年2月1日  
コロンビア・ワークス株式会社  
代表取締役 中内 準

## SDGs宣言

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>人権・労働</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>環境</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 社員がいきいきと働く環境を整備し<br>持続的な企業成長をしていきます                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 地域周辺的环境に配慮し<br>環境保全に取り組んでいきます                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>&lt;具体的な取り組み内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>従業員の多様性、ライフスタイルに合わせた勤務形態の採用</li> <li>社員が成長をつづけられる研修計画の策定・実施</li> <li>社員の健康維持に関する研修、イベントの開催</li> <li>メンタルヘルス相談窓口の設置</li> </ul> <p>&lt;関連のあるゴール&gt;</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> | <p>&lt;具体的な取り組み内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ペーパーレス化を推進する為のシステムの電子化を積極的に推進</li> <li>サステナブルな備品を利用し廃棄量を削減</li> <li>建物の長寿命化に向けてRC工法を用いて建物を設計</li> <li>太陽光関連事業を展開し、再生可能エネルギーの活用を促進</li> </ul> <p>&lt;関連のあるゴール&gt;</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>        |
| <b>公正な事業慣行・組織体制</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>社会貢献・地域貢献</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 盤石なガバナンス体制を整備し<br>健全な事業運営を推進します                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | コンセプトを持った建築を行い<br>街づくりに貢献していきます                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>&lt;具体的な取り組み内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>関連法令に関するコンプライアンス体制の整備・社員教育の実施</li> <li>個人情報保護に関する方針・ルールの周知徹底</li> <li>BCP（事業継続計画）に基づく定期的な災害対策訓練等を実施</li> <li>経営理念・経営目標とSDGs取組の関係を整理・周知</li> </ul> <p>&lt;関連のあるゴール&gt;</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>                                                                 | <p>&lt;具体的な取り組み内容&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化に向けて観光客が周遊できる街づくりを推進</li> <li>現代アートをコンセプトにしたホテルを設計<br/>若手アーティストの育成にも貢献</li> <li>SDGs関連金融商品を通じてひとり親を支援</li> <li>将来を支える人材を支援するため大学へ寄付</li> </ul> <p>&lt;関連のあるゴール&gt;</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> |



・SDGsとは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称で、国連で採択された2030年までの国際目標です。  
・経済・社会・環境などの分野で17の目標と169のターゲットで構成され、「地球上の誰一人取り残さない」ことを誓っています。

（出所：コロンビア・ワークス提出資料）

### ③地域社会・経済への貢献

#### ○持続可能な街づくりの促進

地域住民との交流を通じて、地域の魅力や課題を深く理解し、地域と歩幅を合わせた持続可能な街づくりに取り組んでいる。

コロンビア・ワークスグループがリゾートホテルの開発を進めている沖縄県今帰仁村の古字利島では、同島と沖縄本島北部を結ぶ古字利大橋の開通20周年を祝う記念事業が2025年4月に開催され、コロンビア・ワークスが株式会社サンクス沖縄とともに、同事業への参加・協賛を実施している。



(出所:コロンビア・ワークス HP)

#### ○地域イベントへの参加

地域コミュニティの一員として、地域イベントへの積極的な参加を通じて地域と関わり、地域活性化や文化継承への貢献を果たしている。

グループが開発・運営するアートホテル「BnA STUDIO Akihabara」が立地する千代田区秋葉原エリアでは、江戸三大祭のひとつである「神田祭」が隔年開催されており、コロンビア・ワークスの社員が神輿の担ぎ手として参加している。



(出所:コロンビア・ワークス HP)

## ○アーティストの育成・支援

グループが開発・運営する現代アートをコンセプトとしたアートホテルでは、宿泊費の一部が関わったアーティストにも還元されており、アートホテルの開発・運営を通じて、若手を中心としたアーティストの育成・支援に貢献している。

## ○大学への寄付

将来を支える人材の支援に向けて、大学への寄付を行っている。2017年には東京大学（生産技術研究所）を、2018年には慶応義塾大学（経済学部）を対象とした学校寄付型の私募債をそれぞれ発行している。

## ○協力企業の成長への貢献

グループが手掛ける建築物の施工にはグループ企業以外の協力企業も携わっている。グループが推進する不動産開発サービスの件数増強の取り組みは、協力企業の売上増につながり、社会的・経済的な成長に貢献する。

## ④環境への貢献

### ○限りある資源の有効活用

名刺や契約書、社内文書を電子化するなど、ペーパーレス化を通じて、紙資源の使用量の削減を進めている。また、運営するホテルのアメニティとしてLIME X<sup>2</sup>製品を採用しているほか、オフィスにウォーターサーバーを設置して社員にタンブラー等の持参を呼びかけるなど、プラスチック使用量の削減にも努めている。

コロンビア・ワークスの手掛ける建物は、RC工法を用いているほか、メンテナンスのしやすさや将来の改修を考慮したフレキシブルな設計が施されていることから、長寿命化が図られている。さらには、不動産管理サービスによる適切な管理・保守を行うことで、単に建物を長持ちさせるだけでなく、居住者や利用者が長期間に渡って、安全・快適に使用し続けられる環境を整備している。建物の長寿命化や利用環境の整備を通じて、解体・新築に必要な資源やエネルギーの節約に貢献している。

### ○再生可能エネルギーの活用

千葉県と青森県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ほか、2025年からは、開発する物件に対する太陽光発電設備の設置も開始した。2025年7月に竣工した「LUMIEC YUKIGAYA」（東京都大田区）では、屋上に設置した太陽光パネルを活用し、共用部の電力をまかなうとともに、余剰分を売電することで環境への配慮と収益性の両立を実現している。今後は、新規に開発する全ての物件への設置や自社物件への導入を検討することとしている。

<sup>2</sup> 株式会社TBMが開発した石灰石を主原料とするプラスチック代替の新素材



(出所:コロンビア・ワークス HP)

## 〇CO<sub>2</sub>排出量の削減

CO<sub>2</sub>排出量の削減に向けて、開発物件に対する緑化の取り組みを積極的に進めている。緑化にあたっては、周辺環境との調和も大切にし、環境と人にやさしい街づくりに努めている。

また、自社物件を含めた全ての建物へLED照明を設置しているほか、社員に対する公共交通機関の利用やエコドライブ、節電の呼びかけなどにも取り組んでいる。



(出所:コロンビア・ワークス提出資料)

## ⑤人権・労働

### 〇採用・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、グループで大切にしている価値観でもある「好奇心、上昇志向、一体感」を有する人材を積極的に採用している。男女問わず誰でも活躍できる組織づくりを進めており、直近3年間の新規採用者（中途を含む）24名のうち、女性が10名と約4割を占めている。

ダイバーシティの観点から、女性の社外取締役を1名登用しているほか、その女性社外取締役による女性のためのキャリア構築に関する座談会などを実施している。また、外国人雇用も積極的に行っており、2025年4月1日時点の在籍数は2名となっている。

### 〇人材育成

社員が成長し続けられる研修体制を構築しており、職階に応じた研修を実施することはもちろん、外部研修への参加機会も提供するなど、社員のスキルやモチベーション向上をバックアップしている。社員間の結束を深めて一体感を醸成することを目的に、年1回の研修旅行も開催している。

資格取得に関する支援制度では、宅地建物取引士や建築士など業務にあたって有用な資格の取得に対して、勤続年数や職位に関わらず、受験費用から講習費用、テキスト費用に至るまで幅広く補助を行っている。

| 有資格者数          | (人) |
|----------------|-----|
| 宅地建物取引士        | 47  |
| 不動産証券化協会認定マスター | 11  |
| 一級建築士          | 3   |
| 不動産鑑定士         | 1   |

※2025年7月時点



### ○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。

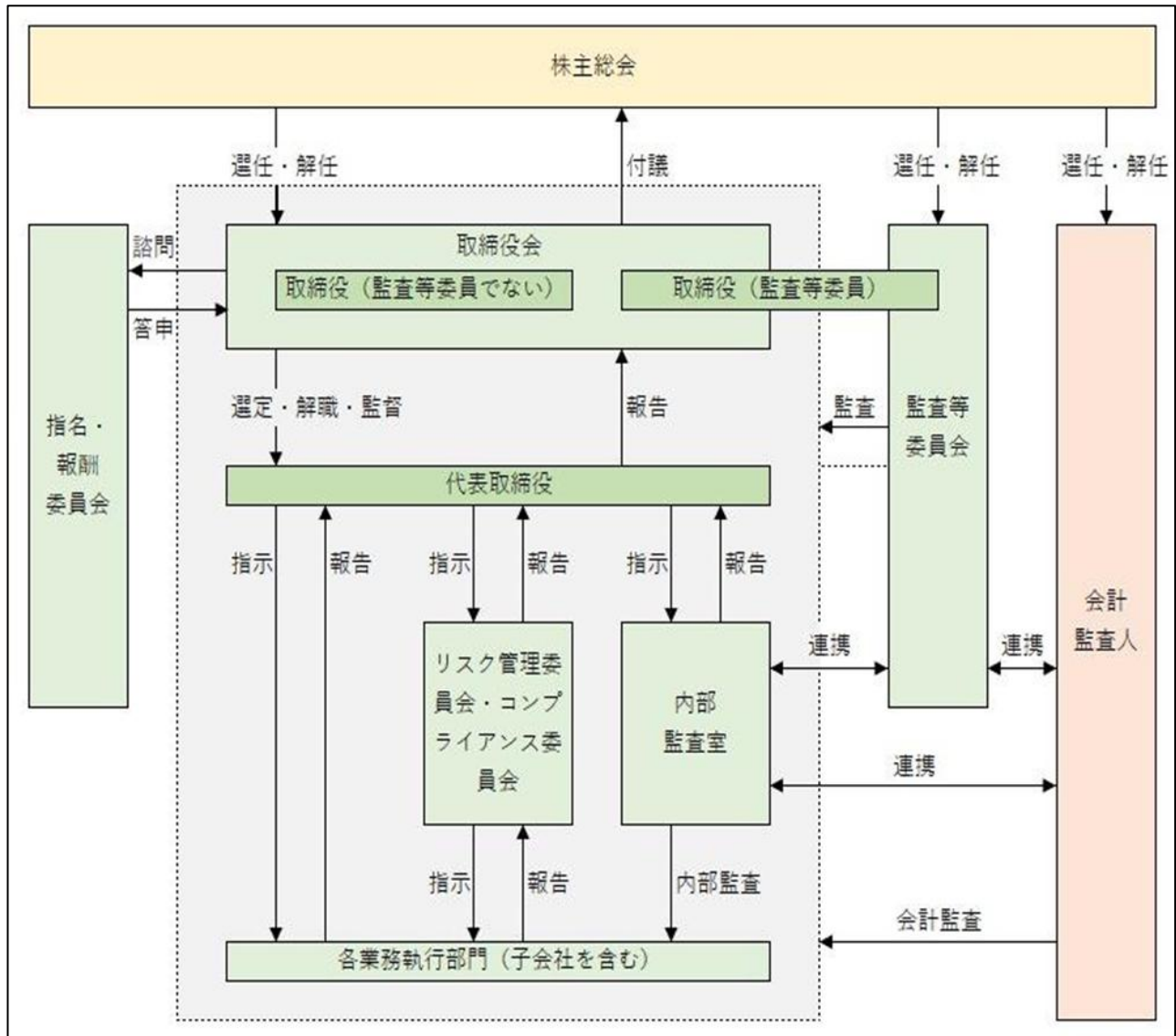
働き方の面では、従業員の多様性やライフスタイルに合わせた勤務制度として、フレックス制度やテレワークを導入している。また、労働基準法など法令を遵守したうえで、勤怠管理システムの活用やDX化による業務の可視化などを通じて、時間外労働の削減や有給休暇の取得促進に努めている。

安全・安心面では、熱中症対策の周知や災害時の避難訓練の実施、ハラスメント相談窓口の設置を行っており、これまでに重大な労働災害は発生していない。今後も同様の取り組みを継続し、重大な労働災害の発生件数0を維持する。

社員のエンゲージメント強化に資する福利厚生では、上記の資格取得支援のほか、退職金制度や持株会制度、企業型確定拠出年金制度を設け、社員の長期的なキャリア・資産形成をサポートしている。また、会員制リゾートホテルの利用や自社保有ホテルでの宿泊費を補助するなど、従業員の休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

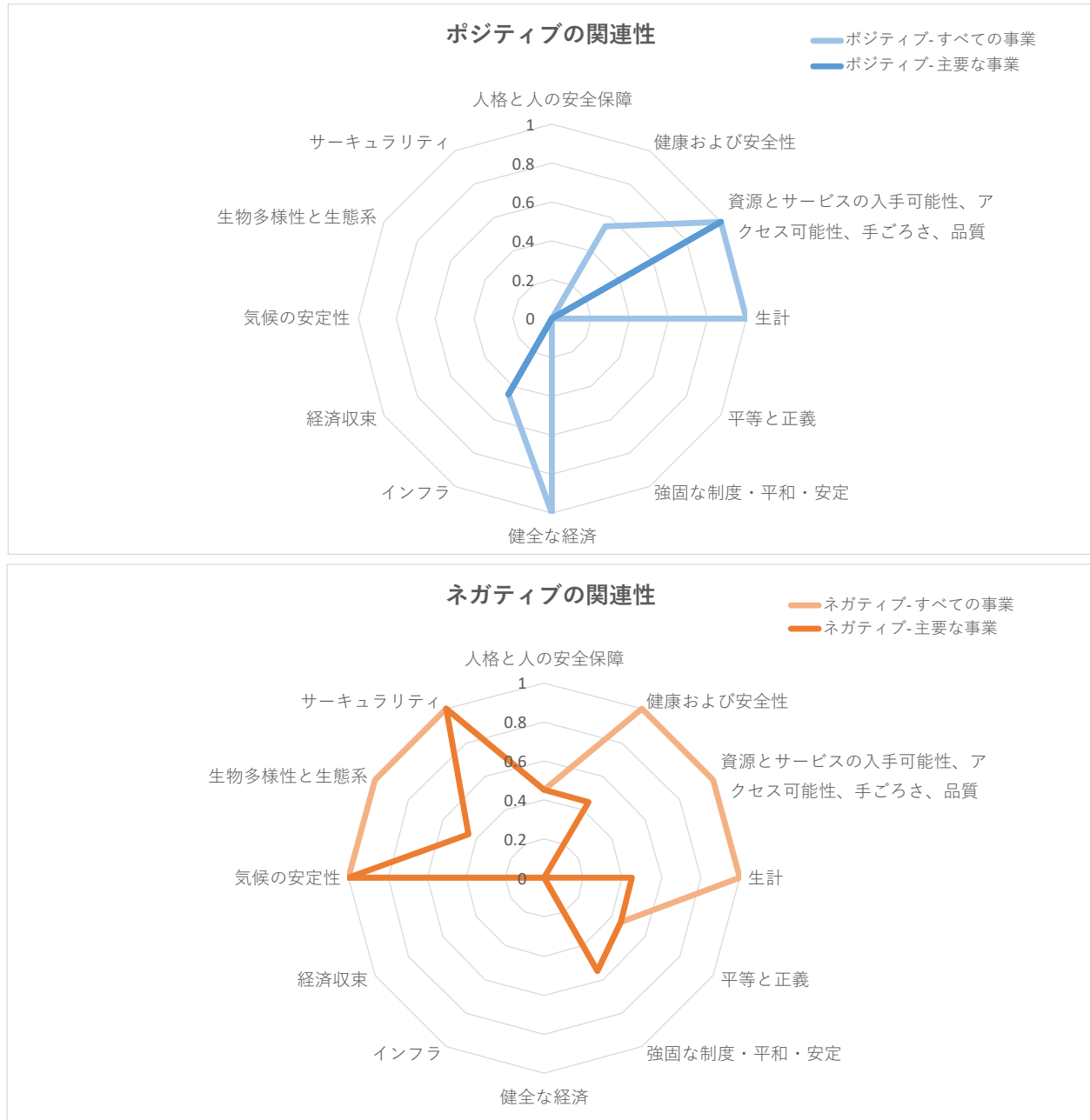
継続的に企業価値を向上させ、株主、取引先、従業員等のステークホルダーの信頼と期待に応え、企業としての社会的責任を果たすために、コーポレート・ガバナンスを確立している。グループでは、法令等の遵守はもちろん、取締役の監督責任の明確化やコンプライアンス体制の強化を通じた経営の健全性の確保、ステークホルダーへの説明責任を果たすための適時・適切な情報開示による経営の透明性の確保を意識し、企業活動を行っている。



（出所：コロンビア・ワークス提出資料）

## 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。コロンビア・ワークスの主な事業については、「建築物の建設業」、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」として整理された。



(出所: UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

UNEP FI が提供する国際的な分析ツールでは、コロンビア・ワークス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%    | 45%   | 0%    | 45%   | 追加したインパクト      |
|                               | 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%    | 45%   | 0%    | 45%   | 追加したインパクト      |
| 健康および安全性                      | —          | 55%   | 100%  | 55%   | 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      | 45%   | 45%   | 45%   | 45%   | KPIを設定しないインパクト |
|                               | 住居         | 100%  | 55%   | 100%  | 55%   | KPIを設定しないインパクト |
|                               | 健康と衛生      | 55%   | 0%    | 55%   | 0%    | 特定しないインパクト     |
|                               | 教育         | 55%   | 0%    | 55%   | 0%    | 特定しないインパクト     |
|                               | 移動手段       | 0%    | 55%   | 0%    | 55%   | 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%  | 追加したインパクト      |
|                               | ファイナンス     | 0%    | 0%    | 0%    | 0%    | 特定しないインパクト     |
|                               | 雇用         | 100%  | 0%    | 100%  | 0%    | KPIを設定しないインパクト |
| 生計                            | 賃金         | 100%  | 100%  | 100%  | 100%  | KPIを設定しないインパクト |
|                               | 社会的保護      | 55%   | 100%  | 55%   | 100%  | KPIを設定しないインパクト |
|                               | 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%    | 45%   | 0%    | 45%   | 追加したインパクト      |
| 平等と正義                         | 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%    | 45%   | 0%    | 45%   | 追加したインパクト      |
| 強固な制度・平和・安定                   | 法の支配       | 0%    | 55%   | 0%    | 55%   | 追加したインパクト      |
|                               | 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%    | KPIを設定しないインパクト |
| インフラ                          | —          | 45%   | 0%    | 45%   | 0%    | KPIを設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%  | 100%  | 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%  | 追加したインパクト      |
|                               | 大気         | 0%    | 100%  | 0%    | 100%  | 追加したインパクト      |
|                               | 土壌         | 0%    | 100%  | 0%    | 100%  | 追加したインパクト      |
|                               | 生物種        | 0%    | 100%  | 0%    | 100%  | 追加したインパクト      |
|                               | 生息地        | 0%    | 100%  | 0%    | 100%  | 追加したインパクト      |
| サーキュラリティ                      | 資源強度       | 0%    | 100%  | 100%  | 100%  | 追加したインパクト      |
|                               | 廃棄物        | 0%    | 100%  | 100%  | 100%  | 追加したインパクト      |

(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばきん総合研究所が作成)

以下のインパクトについて、修正を行った。

### ○追加したインパクト

- ・不動産のリノベーションを推進していることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。
- ・太陽光発電設置建物の取り組みを推進していることから、「気候の安定性」のポジティブ・インパクトを追加した。

### ○特定しないインパクト

- ・建設現場において、労働者の意思に反して労働を強制するような事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・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。
- ・健康を促進する賃貸マンションや医療施設の開発実績はあるものの、恒常的に取り扱っているわけではない。また、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。
- ・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。
- ・当社の外国人および障がい者の雇用数はそれぞれ2人、0人である。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。
- ・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

- ・レジデンスを含めた幅広い不動産の開発を手がけていることから、「住居」はポジティブ・インパクトとして特定している。KPIは設定していない。

- ・中途人材を含めた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。
- ・業界水準を上回る賃金を支給しており、また物価動向や環境変化に合わせた賃上げも検討していることから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定している。K P I は設定していない。
- ・グループ企業と連携して市場のニーズを的確に捉えた不動産開発を徹底し、その後も適切に管理するなど、不動産賃貸オーナーの安定収入に十分に貢献している。また、奨励金が出る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。今後も継続して取り組みを進めていくことから、K P I は設定していない。
- ・当社の主なC O 2 排出源はオフィスにおける電力使用であり、使用電力の削減に向けて、L E D 照明の設置率を 100%としているほか、従業員に対する省エネ意識の喚起などにも尽力していることから、「気候の安定性」はネガティブ・インパクトとして特定している。現状進められる取り組みとしては十分であり、これ以上の削減は見込めないことから、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。今後も継続して取り組みを進めていくことから、K P I は設定していない。
- ・建築資材について環境負荷やシックハウス症候群などに考慮して選定しているほか、保有物件や賃貸物件の室内環境を適切に管理するなど、空気の質の低下につながるような事象は発生していないことから、「大気」はネガティブ・インパクトとして特定している。今後も継続して取り組みを進めていくことから、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。今後も継続して取り組みを進めていくことから、K P I は設定していない。
- ・廃棄物を極力排出しないように、必要となる資材の種類や量を十分把握して仕入れているため、廃棄資材はほとんど発生していない。また、それでも排出される廃棄物は外部リサイクル事業者に委託するなど適正に処理していることから、「資源強度」、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定している。今後も継続して取り組みを進めていくことから、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、コロンビア・ワークスは以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。

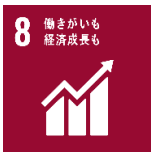
| インパクト<br>カテゴリー | インパクト<br>エリア                              | インパクトトピック  | インパクト区分     | 取り組み内容           | KPI・目標                                           |
|----------------|-------------------------------------------|------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------|
| 社会             | 健康および安全性                                  | -          | ネガティブ・インパクト | 労働災害の抑制          | 重大な労働災害数ゼロを継続する<br>(これまでの発生件数:0件)                |
|                | 資源とサービスの<br>入手可能性、<br>アクセス可能性、<br>手ごろさ、品質 | エネルギー      | ポジティブ・インパクト | 太陽光発電設置建物の取り組み強化 | 太陽光発電設置建物を毎年度1件以上取り組む<br>(2024年度実績:0件)           |
| 環境             | 気候の安定性                                    | -          | ポジティブ・インパクト |                  |                                                  |
| 経 社<br>済 会     | 健全な経済                                     | 零細・中小企業の繁栄 | ポジティブ・インパクト | リノベーション件数の増加     | 2029年度までにリノベーション件数を年間10件まで増加させる<br>(2024年度実績:5件) |
| 環境             | 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 |                  |                                                  |

※' 年度:1月1日から12月31日までのコロンビア・ワークスの会計年度(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)

※' 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  | 健康および安全性                                                                          |
| インパクトトピック | ー                                                                                 |
| インパクト区分   | ネガティブ・インパクト                                                                       |
| 取り組み内容    | 労働災害の抑制                                                                           |
| KPI       | 重大な労働災害数ゼロを継続する<br>(これまでの発生件数:0件)                                                 |
| 対応するSDGs  |  |

|           |                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| インパクトエリア  | 資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質/気候の安定性                                                                                                                                     |
| インパクトトピック | エネルギー/ー                                                                                                                                                                  |
| インパクト区分   | ポジティブ・インパクト                                                                                                                                                              |
| 取り組み内容    | 太陽光発電設置建物の取り組み強化                                                                                                                                                         |
| KPI       | 太陽光発電設置建物を毎年度1件以上取り組む<br>(2024年度実績:0件)                                                                                                                                   |
| 対応するSDGs  |   |

|           |                                                                                                            |                                                                                                                |                                                                                                               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| インパクトエリア  | 健全な経済/サーキュラリティ                                                                                             |                                                                                                                |                                                                                                               |
| インパクトトピック | 零細・中小企業の繁栄/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       | 2029年度までにリノベーション件数を年間10件まで増加させる<br>(2024年度実績: 5件)                                                          |                                                                                                                |                                                                                                               |
| 対応するSDGs  |  <p>8 働きがいも<br/>経済成長も</p> |  <p>11 住み続けられる<br/>まちづくりを</p> |  <p>12 つくる責任<br/>つかう責任</p> |

本P I 評価によるコロンビア・ワークスの取り組みは、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。

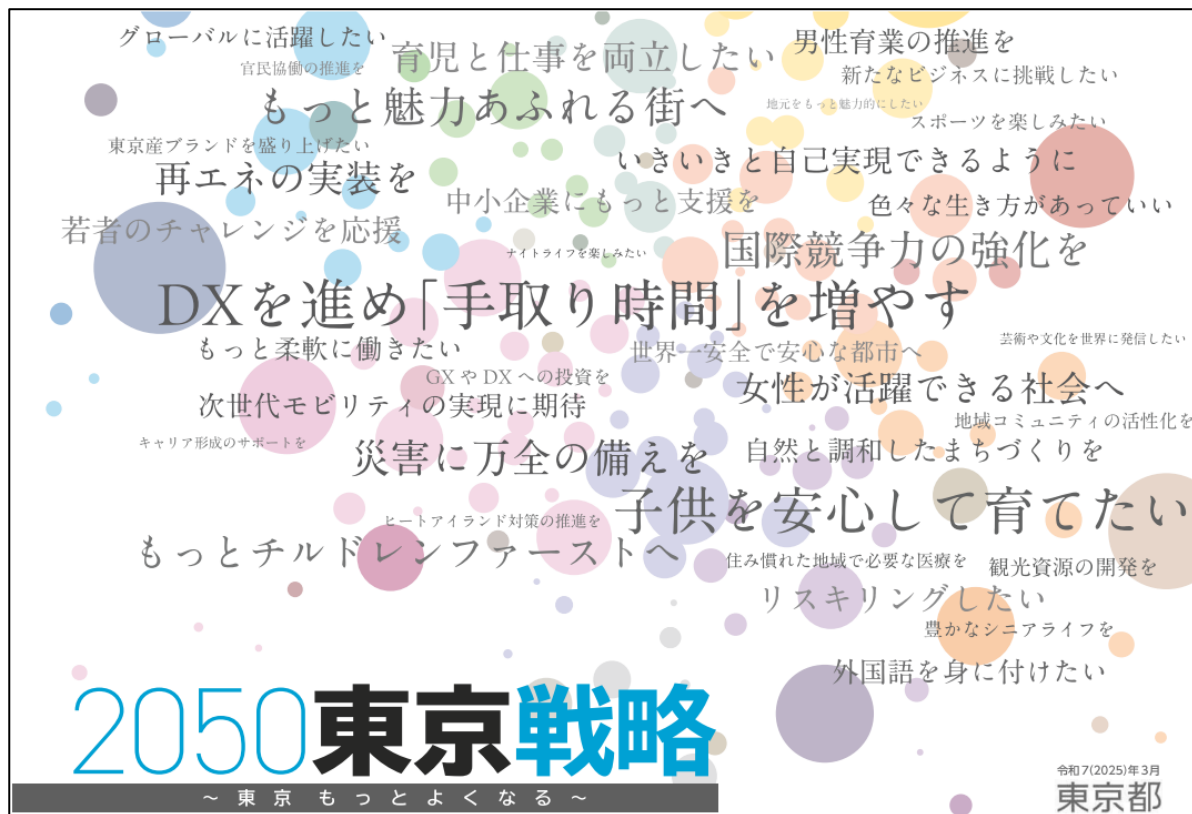
| KPI                                    | インパクトエリア                      | 対応するSDGsとゴール                                                                                                                                                               |                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 重大な労働災害数ゼロを継続する                        | 健康および安全性                      |                                                                                           | 3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。                                                             |
| 太陽光発電設置建物を毎年度1件以上取り組む<br>(2024年度実績:0件) | 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 |                                                                                           | 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。                                                                       |
|                                        | 気候の安定性                        |                                                                                           | 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靱性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。                                                                   |
| 2029年度までにリノベーション件数を年間10件まで増加させる        | 健全な経済                         |                                                                                           | 8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。                             |
|                                        | サーキュラリティ                      | <br> | 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。<br>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。 |

#### 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。

コロンビア・ワークスの事業活動や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<br>(目指すべき姿) |                                          | 政策目標                  |
|----------------|------------------------------------------|-----------------------|
| 17             | まちづくり・住まい<br>(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<br>(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) コロンビア・ワークスにおけるサステナビリティ管理体制

P I 評価に取り組むにあたっては、当社のリスク管理委員会が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。リスク管理委員会は、取締役の水山直也氏を委員長として、代表取締役である中内準氏、取締役である水山直也氏、魚住剛氏の3名のほか、各部門長で構成され、原則として毎月1回開催される。

P I 評価の実行後も、リスク管理委員会が中心となって、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、コロンビア・ワークスと千葉銀行、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、コロンビア・ワークスから提供された情報やコロンビア・ワークス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