

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社玉川工産に対する 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玉川工産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

2025 年 8 月 25 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：株式会社玉川工産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」）が株式会社玉川工産（「玉川工産」）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、玉川工産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、玉川工産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。

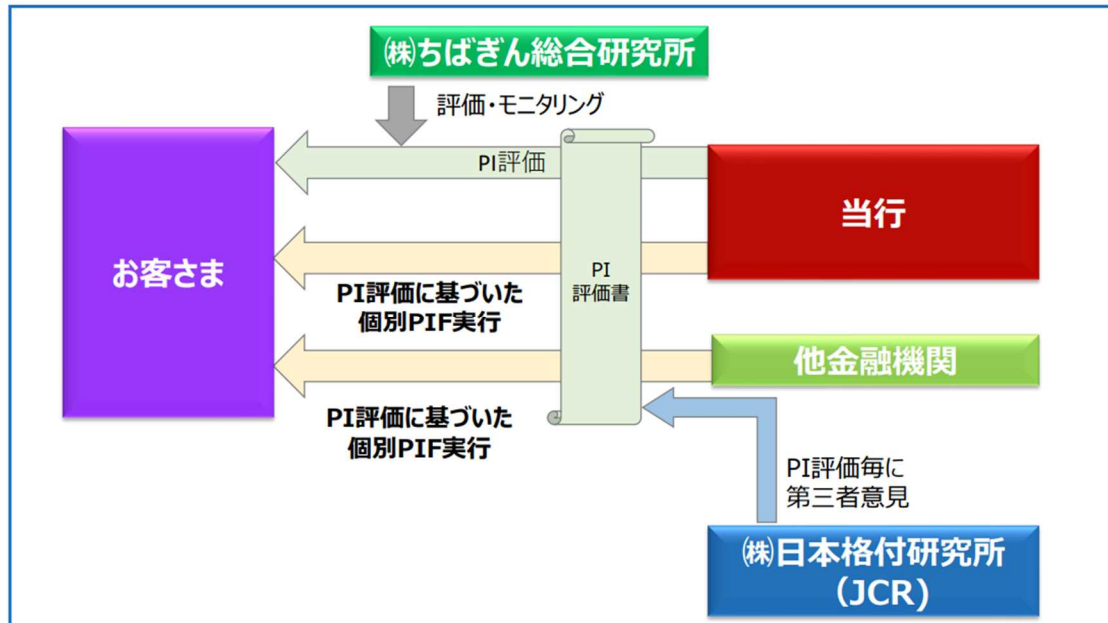
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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玉川工産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



JCR Sustainable
PIF for SMEs

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

株式会社玉川工産
ポジティブインパクト評価書

2025年8月25日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行が株式会社玉川工産（以下、「玉川工産」）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、玉川工産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（U N E P F I）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、E S G 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

千葉県茂原市に本社を構える玉川工産は、不動産開発・販売事業を軸に、建設事業や不動産賃貸事業などを展開している。中核の不動産開発・販売事業では、主に店舗開発や宅地分譲を手掛けており、土地の仕入れから企画・テナント誘致、建設、販売、管理に至るまでのワンストップサービスを提供するなど、高い総合力を強みとしている。また、1977年の創業以来、地域密着型の経営を続けており、長年築いてきた実績と信頼から、強固な営業基盤を構築している。2019年には東京都千代田区に東京支店を構え、全国各地の開発プロジェクトも手掛けるなど、着実に事業規模を拡大している。



(出所: 当社提出資料、以下記載のない画像は同じ)

会社概要

企業名	株式会社玉川工産
本社	千葉県茂原市八千代3-12-6
支社	東京都千代田区丸の内1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス丸の内19階
資本金	2,000万円
設立	1977年3月
決算日	9月30日
事業内容	不動産開発・販売事業、建設事業、不動産賃貸事業 など
従業員数	18名 (2025年7月時点)

グループ企業

会社名	設立年月	資本金	事業内容
株式会社タマホールディングス	2024年8月	100万円	グループ統括
株式会社未来企画	2013年11月	1,000万円	不動産賃貸
株式会社タイキ総合計画	1991年7月	1,000万円	不動産賃貸

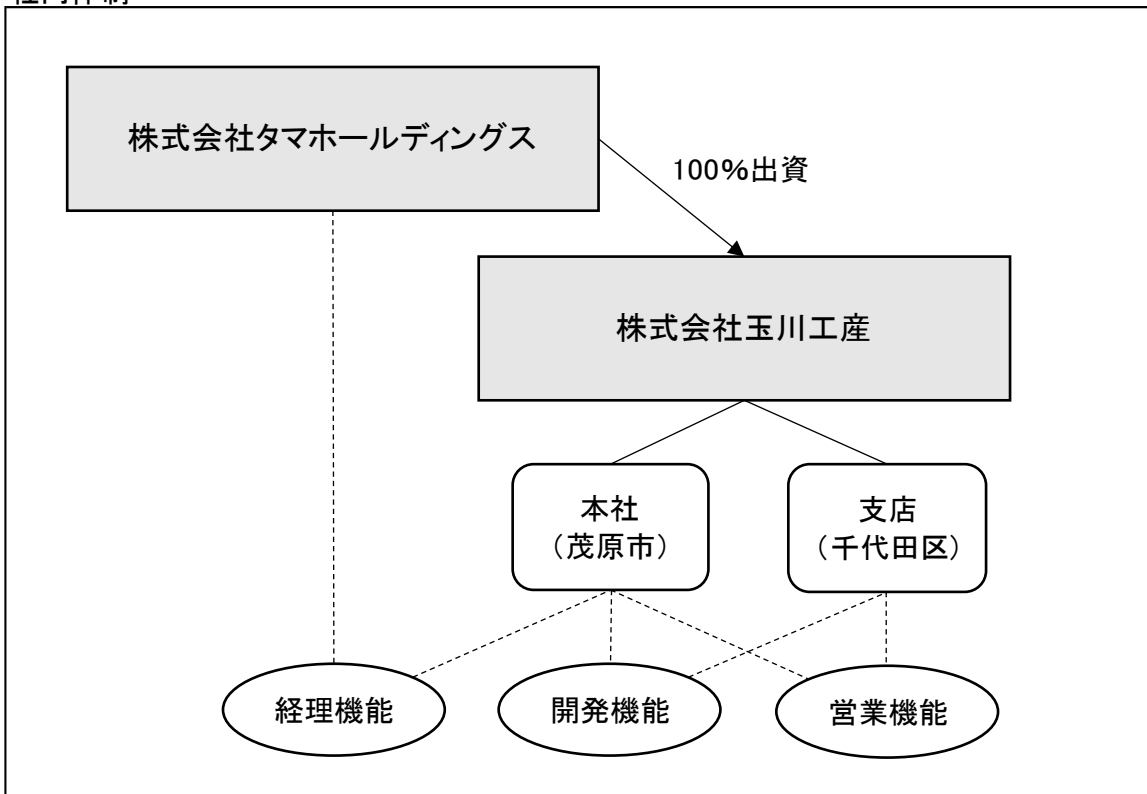
※一部抜粋

沿革

年	概要
1977年	五代建設興業株式会社を設立
1980年	都合により廃業
1984年	会社を継続
	本店移転(茂原市小林2374-5)
1987年	代表取締役変更 玉川健治代表取締役が就任
1988年	千葉県建設業土木工事業免許登録(一般)
1989年	本店移転(茂原市早野1071-1)
	千葉県建設業解体工事業免許登録(一般)
	千葉県宅地建物取引業者免許登録
1990年	資本金変更 800万円
1992年	株式会社玉川工産に商号変更
1995年	資本金変更 1,000万円
1999年	千葉県建設業建築工事業免許登録(一般)
2005年	代表取締役変更 玉川大樹代表取締役が就任
2010年	千葉県建設業とび・土工工事業免許登録(一般)
2014年	資本金変更 2,000万円
	千葉県建設業土木、建築、とび・土工、解体工事業免許登録(特定)
2019年	東京事業部設置 東京都千代田区丸の内1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス8階
2020年	東京事業部移転 東京都千代田区丸の内1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス31階
2022年	東京支店設置
	宅地建物取引業者国土交通大臣免許取得
2024年	株式会社タマホールディングス設立
2025年	新社屋完成移転 千葉県茂原市八千代3-12-6
	東京支店移転 東京都千代田区丸の内1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス19階

※HPより抜粋

社内体制



玉川工産は、2024年に設立された100%持株会社の株式会社タマホールディングスによる統括のもと、不動産に関わる多角的なビジネスを展開している。

玉川工産のビジネスを支える拠点として、同社は茂原市に本社を、東京都千代田区に支店を構えており、本社では経理機能、営業機能、開発機能を、支店では営業機能、開発機能を有している。各拠点と各機能を連動させて、土地の仕入れから企画・テナント誘致、建設、販売、管理まで統括することで、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。

玉川工産が手掛ける不動産ビジネスは、主に「不動産開発・販売事業」、「建設事業」、「不動産賃貸事業」の3つの事業から構成されている。いずれの事業においても、営業エリアは、茂原市内が中心であるほか、不動産開発や販売事業では、実績の積み重ねに伴う既往客からの紹介等も増え、関東一円から全国に至るまで拡大している。

①不動産開発・販売事業

玉川工産の中核事業であり、用地を仕入れ、店舗開発や宅地開発を手掛けている。

店舗開発では、主にロードサイドにおいて、コンビニエンスストアや外食チェーン、ドラッグストアなど多様な業態の店舗を開発している。開発にあたっては、土地の仕入れ段階から、店舗側のニーズに沿った立地環境調査や企画を行うことで、収益性の高い店舗の開発を実現している。調査・企画力の高さに加えて、用地の仕入れから店舗誘致、建築に至るまでのワンストップ体制を強みとし、直近期（2024年9月期）の開発実績は、4件（敷地面積：計15,471㎡）に上る。

宅地開発では、仕入れた土地を宅地へ造成し、主にエンドユーザー向けに分譲販売を行っている。直近期（2024年9月期）の宅地造成実績は、6区画（敷地面積：計2,014㎡）であり、足もとでは、宅地造成区画数の増加に向けて、人員拡大などによる営業力の強化を進めている。

【店舗開発】



【宅地開発】



②建設事業

主に不動産開発・販売事業で土地を販売した顧客からの注文を受けて、店舗や注文住宅の建築を行っている。また、戸建の建て替えやリフォームのほか、店舗建設を請け負う際に生じる外構工事、店舗周辺の造成工事などにも幅広く対応している。開発事業で培った豊富なノウハウを活かした自由度の高い設計や丁寧なアフターサポートを強みとし、着実に実績を積み上げている。

【戸建建築】



③不動産賃貸事業

自社で所有する投資用不動産や固定資産物件を賃貸し、不動産収入を得るストックビジネスを展開している。地域密着型営業で培った地元オーナーとの人脈から、紹介による物件の持ち込みが豊富にあり、自社で所有する不動産は、マンションやコンビニエンスストア、外食チェーン向け店舗、駐車場など幅広い。また、自社物件だけでなく、顧客の不動産管理も受託しており、契約の更新や解約、定期借地契約の再契約など、長期間にわたり管理物件をサポートしている。

【不動産賃貸(自社所有区分マンション)】



【不動産賃貸(自社所有店舗)】



(2) サステナビリティ

○経営理念

玉川工産の経営理念は、「みんな笑顔になろう」である。地域の誰もが安心して快適な生活を送り、笑顔で過ごしていくために、良質な不動産の開発・供給に努めている。そのための行動宣言として、「みんなが笑顔になるために」を掲げ、人と人との出会いに感謝し、何事にも前向きに、全力で、創意工夫をして取り組んでいくこととしている。また、多様に変化する顧客の価値観やライフスタイルに応え続けていくための行動基準として、「人」、「誠実」、「付加価値」、「チャレンジ精神」、「努力」、「学び」を定めている。

企業理念

“みんな笑顔になろう”

私たち一人ひとは“笑顔”になるために働きます。
そして私たちの笑顔がみんなの笑顔につながる。
それが、玉川工産です。

行動宣言

“みんなが笑顔になるために”

私たちは、“出会い”を大切にします。
私たちは、どんなことも“前向き”に考えます。
私たちは、何事も“全力”で取り組みます。
私たちは、“創意工夫”し続けます。
そして私たちは、責任をもって“結果”を出し続けます。

行動基準

玉川工産の社員は、みんなが『笑顔』になるために、行動し続けます。

人

すべての出会いに感謝し、素直な気持ちをもって人として常に良心に従って行動します。

誠実

商売の基本を忠実に守り、人として誠実であり続けます。

付加価値

不動産のもつ可能性を追求し、一番良い形に生まれ変われるよう最適な方法を追求します。

チャレンジ精神

失敗を恐れず新しいこと、新しい取り組みに果敢に挑戦します。

努力

常に努力を怠りません。
何事にも努力をし、最後まで諦めないことが、お客様の信頼に繋がるものと心得て行動します。

学び

常に新しい知識を取り入れ、学び続けます。

(出所:玉川工産ホームページ)

①地域社会・経済への貢献

○各種団体等に対する支援活動

地域社会貢献の一環として、地域イベントやスポーツチームへの協賛支援などを通じて、文化・スポーツ振興を推進している。

【地域行事への協賛支援】

2000年から「茂原七夕まつり」、2019年から「もばら元気まつり」など市内で開催されるイベントへの協賛支援を開始している。協賛金の寄付だけに止まらず、イベント参加者のための休憩場の設置や運営の手伝いなども行っており、これらの活動を通じて、地域活性化や文化継承に貢献している。

- ・「茂原七夕まつり」・・・茂原市で毎年7月下旬に開催される関東最大級の七夕祭り
- ・「もばら元気まつり」・・・茂原市のショッピングプラザアスモを中心に催される夏祭り

【スポーツチームの応援・支援】

プロ野球チーム「千葉ロッテマリーンズ」茂原後援会やチアダンスチーム「キッズチア Twinkle star☆」への協賛支援のほか、社会人サッカーチーム「厚木はやぶさFC」やプロゴルフ選手「川上猛鳴プロ」とのスポンサー契約を行っており、スポーツチームの応援・支援を通じた地域社会への貢献に努めている。

②環境への貢献

○自社で排出するCO2の削減

2023年度より自社で排出するCO2の削減を進めている。CO2の排出削減に向けた主な取り組みは、所有物件への自家消費型太陽光発電設備の設置のほか、営業所照明のLED化、環境配慮型車両の導入、節電・エコドライブの励行などである。これらの取り組みを進めた結果、2024年度のCO2排出量は、2022年度比で▲43.7%と大幅に削減された。2025年4月に移転・新設した社屋には大型の太陽光パネルを設置しており、今後は、その他の所有物件にも自家消費型太陽光発電設備の導入を進めていく予定である。

○省資源・リサイクル

建設現場では、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を行っているため、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については、外部リサイクル事業者に運搬を委託しており、95%以上を再生している。

③雇用環境整備・人材育成

○女性活躍の推進

男女問わず誰でも活躍できる組織づくりに向けて、女性労働者の採用・雇用を積極的に進めている。直近3年間の新規採用者（中途のみ）7名のうち、女性が4名と均等に採用しているほか、結婚や育児

を機に当社を退職した女性の再雇用などにも取り組んでおり、2023年度時点の全従業員に占める女性比率は約44%と業界平均の32.7%（厚生労働省「令和5年度雇用均等基本調査」）を上回っている。2024年度には、初の女性管理職（課長職）も誕生した。

本P I評価の取り組みを機に、えるばし認定の取得を目指すこととしており、女性がキャリアを中断せず働き続けられる職場づくりに向けて、社内制度や人員配置の見直しなどを進めるほか、キャリア教育の推進や人事評価制度の策定などキャリア形成の機会を提供する体制整備にも着手する。

○人材育成

宅地建物取引士や一級建築施工管理技士など、業務にあたって有用な資格の取得を支援しており、資格講座の受講費や資格試験の受験料などを全額補助している。資格取得者に対しては、別途手当を用意しており、従業員のモチベーションアップにつなげている。また、業務関連スキルの習得に向けた外部研修への参加を推奨し、その費用を全額補助しているほか、経営幹部候補が利用できる経営塾（外部）にも入会しており、幅広い層の人材の育成を支援するプログラムを用意している。

有資格者数	(人)
宅地建物取引士	8
一級建築施工管理技士	1
一級土木施工管理技士	2
不動産コンサルティング技能登録者	1
賃貸不動産経営管理士	3
一級建築士	1
二級建築士	1
競売不動産取扱主任者	1
相続診断士	1
FP2級	1
個人情報保護士	1
一等無人航空機操縦者	1

※2025年7月時点

○働きやすい社内環境づくり

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。労働基準法など法令を遵守したうえで、時間外労働の削減や有給休暇の取得促進に努めている。残業時間の削減に向けては、生成AIの活用による業務効率化やノー残業デーの導入などに取り組んでいる。また、拠点が担う業務機能の違いなどから、茂原本社では東京支店と比べて残業時間が多い傾向にあるため、本P I評価を機に本社を対象とした残業時間の削減目標を設定した。有給休暇の取得推進に向けては、計画的付与制度を導入し、夏季や年末年始における大型連休の実現を可能としているほか、午前休・午後休・時間休の取得も奨励している。

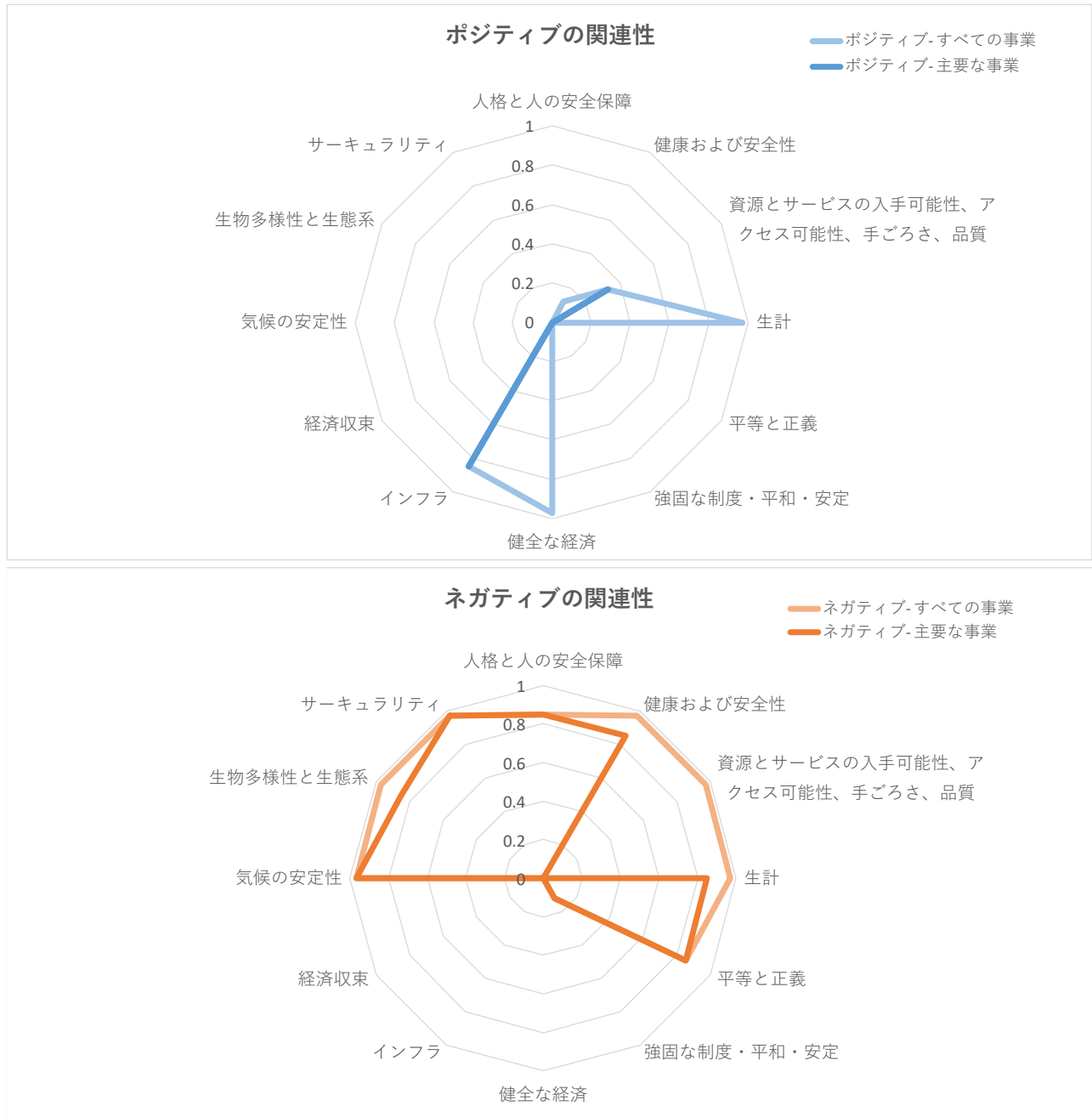
その他の福利厚生では、事務所内における休憩スペースの整備やフリードリンク・フリースナックの導入、酸素ボックスの設置および利用補助など、従業員の業務パフォーマンス向上に資する空間を提供している。また、会社所有の保養所（軽井沢や宮古島）やクルーザーの利用補助など、従業員の休暇の充実を支援しているほか、災害対策に向けた備蓄品の準備なども進めている。

本P I評価の取り組みを機に、健康経営優良法人の取得を目指すこととしており、会社での健康診断一括手配による受診率の向上や診断結果に基づく個別面談の実施などを進めるとしている。

建設現場では、当社は主に施工管理を担い、協力企業の作業員の安全確保に努めている。作業員の体調管理や定期的な機器・資材の点検、コミュニケーションの強化などを徹底しており、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件を維持する。

2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。玉川工産の主な事業については、「その他土木工事建設業」、「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、玉川工産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%	85%	0%	85%	
	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%	
	自然災害	0%	85%	0%	85%	KPIを設定しないインパクト
健康および安全性	—	12%	97%	12%	97%	
資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水	0%	0%	0%	0%	
	食料	0%	0%	0%	0%	
	エネルギー	21%	21%	21%	21%	
	住居	33%	12%	33%	12%	
	健康と衛生	12%	0%	12%	0%	
	教育	12%	0%	12%	0%	
	移動手段	0%	12%	0%	12%	
	情報	0%	0%	0%	0%	
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%	
	文化と伝統	0%	97%	0%	97%	
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%	
生計	雇用	97%	0%	97%	0%	
	賃金	97%	97%	97%	97%	
	社会的保護	12%	97%	12%	97%	
	ジェンダー平等	0%	0%	0%	100%	
	民族・人種平等	0%	85%	0%	85%	
	年齢差別	0%	0%	0%	0%	
	その他の社会的弱者	0%	85%	0%	85%	
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	12%	0%	12%	
	市民的自由	0%	0%	0%	0%	
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%	
	零細・中小企業の繁栄	97%	0%	97%	0%	
インフラ	—	85%	0%	85%	0%	
経済収束	—	0%	0%	0%	0%	
気候の安定性	—	0%	97%	0%	97%	
生物多様性と生態系	水域	0%	97%	0%	97%	
	大気	0%	97%	0%	97%	
	土壌	0%	97%	0%	97%	
	生物種	0%	97%	0%	97%	
	生息地	0%	97%	0%	97%	
サーキュラリティ	資源強度	0%	97%	0%	97%	
	廃棄物	0%	97%	0%	97%	

（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）

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

・女性活躍の推進に向けて職場環境の整備を進めるとともに、女性の雇用比率や管理職比率の増加を図っていることから、「ジェンダー平等」のネガティブ・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。
- ・行政の許可や法令に則り開発行為を行っており、自然災害を引き起こすような事業は行っていないことから、「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。
- ・健康を促進する不動産を取り扱っておらず、医療サービス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」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係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も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。
- ・住居の建設割合は僅少であるほか、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。
- ・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。
- ・外国人や障がい者等の採用はないが、人権侵害等の被害を起こす事象が発生しない体制を構築していることから、「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。
- ・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ない。

○KPIを設定しないインパクト

- ・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。KPIは設定していない。
- ・事前に立地や市場に関する調査を行って不動産を開発・取得しており、その後も適切に管理することで、不動産賃貸オーナーの安定収入に十分に貢献していることから、「社会的保護」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。

- ・自家消費型太陽光発電設備やエコカーの導入、節電やエコドライブの励行などを進め、2023年度の温室効果ガス排出量は、2022年度比43.7%削減していることから、「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。今後も継続して取り組みを進めていくものの、数値目標の設定は難しいことから、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ものの、数値目標の設定は難しいことから、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ものの、数値目標の設定は難しいことから、K P Iは設定していない。

- ・施工に必要となる資材の種類や量を十分把握したうえで、仕入れを行っているため、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。これらから、「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ものの、数値目標の設定は難しいことから、K P Iは設定していない。

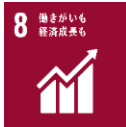
3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとKPIの設定

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

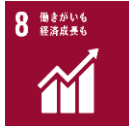
インパクト カテゴリー	インパクト エリア	インパクトトピック	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	健康および安全性	-	ネガティブ・インパクト	①有給休暇の取得推進 ②労働災害の抑制 ③残業時間の削減 ④健康経営優良法人の認定取得	①有給休暇取得率(%)を、2030年度までに65%とする ②重大な労働災害数ゼロを継続する ③茂原本社における残業時間を2030年度までに15時間以内にする ④健康経営優良法人(中小規模法人部門)の認定を2030年度までに取得し、維持する
	資源とサービスの 入手可能性、 アクセス可能性、 手ごろさ、品質	教育	ポジティブ・インパクト	資格・免許取得者数の増加	業務に関連する資格・免許取得者数を2030年度までに延べ30名以上とする
	生計	社会的保護	ネガティブ・インパクト		
		雇用	ポジティブ・インパクト	えるぼし認定の取得	えるぼし認定を2030年度までに取得し、維持する
	平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ・インパクト		
社会 経済	健全な経済	零細・中小企業の繁栄	ポジティブ・インパクト	宅地造成工事の強化	年間の宅地造成工事区画数を12区画以上とする
	インフラ	-	ポジティブ・インパクト		

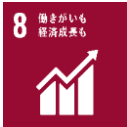
※¹ 年度:10月1日から9月30日までの玉川工産の会計年度(2024年度の場合、2024年10月1日から2025年9月30日までを指す)

※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	健康および安全性
インパクトトピック	－
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	①有給休暇の取得推進 ②労働災害の抑制 ③残業時間の削減 ④健康経営優良法人の認定取得
KPI	①有給休暇取得率(%)を、2030年度までに65%とする ②重大な労働災害数ゼロを継続する ③茂原本社における残業時間を2030年度までに15時間以内にする ④健康経営優良法人(中小規模法人部門)の認定を2030年度までに取得し、維持する
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/生計
インパクトトピック	教育/社会的保護
インパクト区分	ポジティブ・インパクト/ネガティブ・インパクト
取り組み内容	資格・免許取得者数の増加
KPI	業務に関連する資格・免許取得者数を2030年度までに延べ30名以上とする
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計/平等と正義
インパクトトピック	雇用/ジェンダー平等
インパクト区分	ポジティブ・インパクト/ネガティブ・インパクト
取り組み内容	えるぼし認定の取得
KPI	えるぼし認定を2030年度までに取得し、維持する
対応するSDGs	  

インパクトエリア	健全な経済/インフラ
インパクトトピック	零細・中小企業の繁栄/-
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	宅地造成工事の強化
KPI	年間の宅地造成工事区画数を12区画以上とする
対応するSDGs	 

本P I 評価による玉川工産の取り組みは、SDGsの17のゴールと169のターゲットに以下のように関連している。

KPI	インパクトエリア	対応するSDGsとゴール	
①有給休暇取得率(%)を、2030年度までに65%とする ②重大な労働災害数ゼロを継続する ③茂原本社における残業時間を2030年度までに15時間以内にする ④健康経営優良法人(中小規模法人部門)の認定を2030年度までに取得し、維持する	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。 8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 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。
業務に関連する資格・免許取得者数を2030年度までに延べ30名以上とする	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/生計		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。
えるぼし認定を2030年度までに取得し、維持する	生計/平等と正義	  	5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。 8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべ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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 10.2 2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、すべての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。
年間の宅地造成工事区画数を12区画以上とする	健全な経済/インフラ	 	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。 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。

4. 地域課題との関連性

2022年度からスタートした千葉県の総合計画「千葉県総合計画 ～新しい千葉の時代を切り開く～」において「千葉県を取り巻く環境変化と課題」として挙げられた項目の中には、「社会経済情勢の変化への対応」、「価値観・ライフスタイルの多様化への対応」などがある。玉川工産によるP I評価の取り組みは、これらの課題解決に貢献する。

「千葉県を取り巻く環境変化と課題」(千葉県総合計画より抜粋)

- 1 感染症・災害等リスクの増大への対応(新型コロナウイルス感染症等の新たな感染症の脅威、大規模災害等に備えた危機管理対策の推進)
- 2 暮らしの安全・安心の確保(防犯対策の推進、交通安全対策の推進、消費者の安全・安心の確保)
- 3 人口減少・少子高齢化への対応(将来人口推計、高齢化の進行、未来を担う子どもの育成、都市や集落の機能低下)
- 4 社会経済情勢の変化への対応(商工業等をめぐる状況の変化、農林水産業をめぐる状況の変化、雇用環境の変化、成田空港の更なる機能強化、社会資本の老朽化)
- 5 半島性の克服と活用(道路や鉄道等交通ネットワークの充実、移住・定住の促進)
- 6 医療・福祉ニーズの増加と健康志向の高まりへの対応(医療・介護ニーズの増加、福祉ニーズの増加、健康づくりの推進)
- 7 環境保全・持続可能な社会づくり(地球温暖化対策の推進、循環型社会の構築、大気・水環境の保全、産業廃棄物の不法投棄防止、豊かな自然環境の保全、野生生物の保護と管理)
- 8 価値観・ライフスタイルの多様化への対応(共生社会の実現、多様な人材の活躍や多様な働き方の実現、文化芸術の継承・創造とスポーツの振興)
- 9 デジタル社会の推進(デジタル社会の推進)
- 10 SDGsの推進(SDGsの推進)
- 11 行財政改革の推進(県の持続的発展を支える行政運営の推進、厳しい財政状況)

(出所:「千葉県総合計画」をもとにちばぎん総合研究所が作成)

5. 管理体制

(1) 玉川工産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り、当社の東京支店支店長である白井隆行氏をリーダー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、玉川工産と千葉銀行、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、玉川工産から提供された情報や玉川工産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