

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社アイム・ユニバースに対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、株式会社千葉銀行が実施する株式会社アイム・ユニバースに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、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・ファイナンス原則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 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

2024年3月29日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社アイム・ユニバースに対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社千葉銀行

評価者：株式会社ちばぎん総合研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

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、千葉銀行が株式会社アイム・ユニバース（「アイム・ユニバース」）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・ファイナンス（PIF）について、株式会社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 PIF 原則に適合していること、および、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、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・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。

PIF 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かまたはネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。千葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、ちばぎん総合研究所と共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、千葉銀行及びちばぎん総合研究所にそれを提示している。なお、千葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、① 中小企業基本法及び信用保証協会法に定める「中小企業者」に該当しない企業である。② 全てのインパクト領域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 PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 原則で参照するインパクト領域における「包括的で健全な経済」、「経済収れん」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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることからわかるとおり、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. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

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かまたはネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

千葉銀行及びちばぎん総合研究所は、本ファイナンスを通じ、アトム・ユニバースの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクト領域および SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、アトム・ユニバースがポジティブな成果を発現するインパクト領域を有し、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。

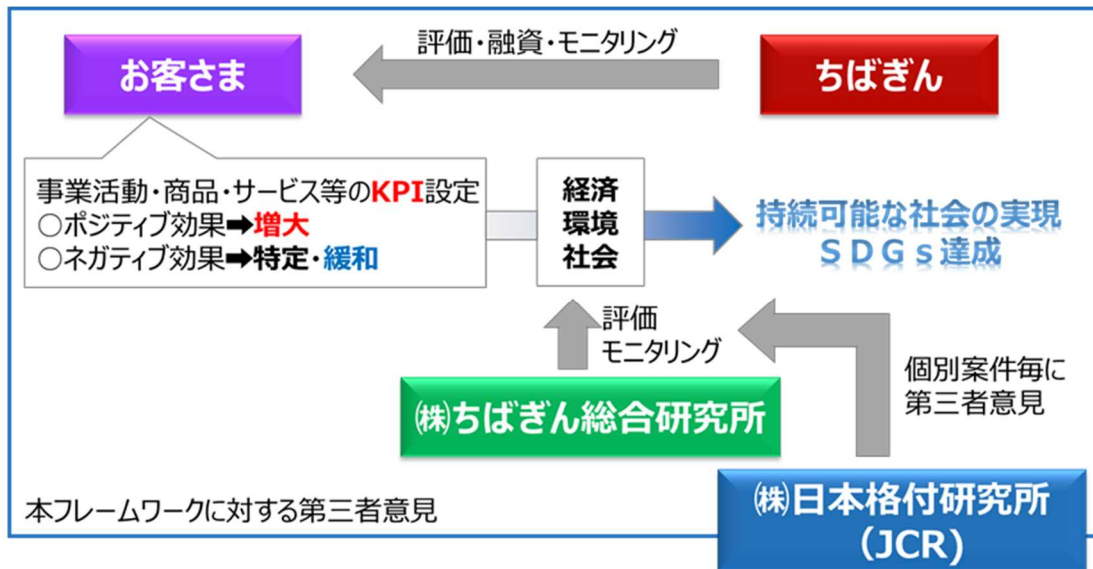
PIF 原則 2

PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、千葉銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

- (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。

¹ 経済センサス活動調査（2016年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。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。



(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。

PIF 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

PIF 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銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、ちばぎん総合研究所が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分

析、特定、評価を行った。JCRは、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人であるアーム・ユニバー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、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト・ファイナンス原則に適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンス



JCR Sustainable
PIF for SMEs

の基本的考え方」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

日野 響

日野 響



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(PIF)原則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、PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブ・インパクト金融原則

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 PIF 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・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への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル

株式会社アイム・ユニバース
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024年3月29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AIM・ユニバース（以下、「AIM・ユニバース」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、AIM・ユニバースの事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価するものである。

この分析・評価は、株式会社日本格付研究所の協力を得て、国際環境計画・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」に則った上で、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。

今回実施予定のポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

実行予定日および返済期日	2024年3月29日～2029年3月25日
（モニタリング期間）	5年
金額	2億円
資金使途	運転資金

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要

アイム・ユニバースは、東京都杉並区の東京本社をはじめ埼玉県、千葉県、福岡県、沖縄県に5ヶ所の営業拠点と2ヶ所の展示場を構える総合ディベロップメント企業である。「新築戸建分譲事業」を中心に、「注文住宅・建て替え」や「中古住宅・マンション再生」、「リノベーション」、「賃貸物件施工・管理」など、幅広い住宅関連サービスを提供している。リゾートのような特別な時間が過ごせる家をコンセプトとする「&RESORT HOUSE」を主力商品として、デザイン性と機能性、耐久性を兼ね備えた高級感ある住空間の供給を通じて成長を続けている。



(出所: 当社ウェブページ、以下記載のない画像は同じ)

会社概要

企業名	株式会社 アイム・ユニバース
所在地	東京都杉並区荻窪5-11-17 荻窪有川ビル4F・5F
資本金	100,000,000円
設立	2004年5月26日
従業員数	63 名 (2023年4月末時点)
事業内容	不動産売買、交換、賃借及びその仲介並びに所有・管理及び利用 建物の建築、設計、施工並びに請負 店舗の室内空間の装飾における企画、立案、実施
事業拠点	埼玉営業所(埼玉県さいたま市) 千葉支社(千葉県市川市) 福岡支社(福岡県福岡市) 沖縄支社(沖縄県浦添市) 練馬展示場(東京都練馬区) 沖縄展示場(沖縄県沖縄市)

沿革

2004年5月	有限会社アイム・ユニバースを設立
2006年7月	株式会社アイム・ユニバースに商号変更
2008年8月	株式会社アイム・ユニバース建設を設立
2010年2月	分譲住宅「バシレイオン」シリーズの販売を開始
2011年3月	東京ヤクルトスワローズオフィシャルスポンサーとなる
2012年3月	一般社団法人東京都信用金庫協会 優良企業表彰制度に於いて優秀賞を受賞
2012年4月	ISO9001の認証を取得
2014年3月	埼玉営業所を開設
2015年4月	株式会社アイム・ユニバース管理を設立
2015年12月	沖縄支社を開設
2016年10月	プライバシーマークを取得
2017年5月	株式会社アイムプールガーデン琉球を設立
2017年8月	新報ハウジングパーク・アワセベイ内にモデルハウスを出展
2017年11月	東京都経営革新優秀賞に於いて奨励賞を受賞
2019年10月	沖縄県浦添市「アイム・ユニバース てだこホール」ネーミングライツを取得
2019年12月	福岡支社を開設
2020年6月	おもてなし規格認証の「★(金認証)」を取得
2020年10月	第33回東京国際映画祭スポンサーとなる
2021年7月	千葉支社を開設
2021年8月	分譲住宅「バシレイオン」を「&RESORT HOUSE」に名称変更
2021年10月	第34回東京国際映画祭スポンサーとなる
2022年10月	第35回東京国際映画祭スポンサーとなる
2023年2月	SECURITY ACTIONの「★★二つ星」を宣言
2023年3月	東京都発行の「東京ソーシャルボンド」へ投資
2023年4月	ベストバリューホームの認定事業者となる
2023年10月	練馬展示場内にモデルハウスを出展
2023年11月	ベストバリューホーム認定事業者として「建物価値保証」と「初期30年の長期保証」を導入
2024年2月	東京エコビルダーズアワードに於いてハイスタンダード賞(断熱・省エネ性能部門)を受賞

① グループ・営業体制

アイム・ユニバースを中核企業とするアイム・ユニバースグループは、新築戸建分譲事業を中心とする住宅関連サービスをはじめ、広告事業や飲食事業、美容事業、スポーツ施設やレジャー施設の運営など多角的に事業を展開している。主要事業である住宅関連サービスは、仕入れ、設計、建設、分譲などの分野ごとに強みをもったグループ企業が連携して手掛けている。



(出所: 当社提供資料)

関連会社

会社名	業種
株式会社アイム・ユニバース建設	建設業(新築、リノベーション、公共工事等)
株式会社アイム・ユニバース管理	賃貸管理業
株式会社アイムプールガーデン琉球	プール販売

② 事業内容

○新築戸建分譲事業

「この上ない日常を究める家」、「どこにもいかない贅沢」、「ただいまは、旅のはじまり」、「暮らしの中に、リゾートタイムを」を家づくりのキャッチフレーズとして、分譲住宅ブランド「&RESORT HOUSE」シリーズを1都3県の国道16号線内を中心に販売しており、2022年5月から2023年4月30日時点までの年間販売件数は181件である。眺望と開放感を兼ね備えたもうひとつのリビング「屋上テラス」、ジェットバスやミストサウナなどを備えた浴室「プライベートスパ」などの様々な設備を標準仕様とする寛ぎのリゾート邸宅を実現している。また、高品質な部材や製品を使用することで、耐震性、断熱性、気密性、耐久性に加えデザイン性を兼ね備えた、世代を超えて資産価値が続いていく家づくりを行っている。



【イメージ:屋上テラス・プライベートスパ】



【標準採用する設備の一例】

耐震性 制震性	<p>独自制震ダンパー「アイムダンパー」「アイムダンパーAⅢ」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通大臣認定を受けた制震ダンパー ・耐震・制震性能を併せ持ち、耐震壁としても高い効果を発揮
断熱性 気密性	<p>高性能断熱材「グラスウール」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旭ファイバーガラスの「アクリア」を採用 ・直射日光による屋根や天井からの熱の伝わりを遮断し、「夏涼しく冬暖かい」を実現 ・有害物質であるホルムアルデヒドを一切含まず、燃えにくく高温に強い特性を持つ
耐久性	<p>木造住宅専用の外壁材「パワーボード」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高性能な軽量気泡コンクリートから作られている厚さ37mmの外壁材 ・60年以上におよぶ耐久性をはじめ、防火性、断熱性、遮音性などの高い機能性を併せ持つ

制震ダンパー **AIM DAMPER** [アイムダンパー] 国土交通大臣
認定

AIM DAMPER[アイムダンパー]とは、高性能を目指したアイムユニバース独自の制震ダンパーです。耐震と制震機能を併せ持ち、耐震壁としても高い効果を発揮します。

鋼製K型筋交いで
壁倍率3.3倍

耐震+制震
+耐力壁



○注文住宅・建て替え、中古住宅・マンション再生、リノベーション、賃貸物件施工・管理

新築戸建分譲事業で培った経験と技術力を活かし、注文住宅・建て替え、中古住宅・マンション再生、リノベーション、賃貸物件施工・管理なども手掛ける。

注文住宅では、フルオーダー高価格注文住宅と建売住宅をベースとした中価格注文住宅を取り扱う。新築戸建分譲事業を中心に様々な間取りやデザインの住宅を年間200件近く販売しており、その中で築き上げてきた斬新なアイデアと高い提案力に定評があり、顧客の理想の家づくりを実現している。

中古住宅・マンション再生及びリノベーションの分野においては、耐震性や機能性、デザイン性などに優れ、新たな資産価値を生み出すとともに、より長く快適に住み続けられる住まいづくりを手掛けている。

機能性が高く快適な空間づくりに関するノウハウを活かし、オフィスや店舗、学校や保育園などの多くの人が過ごす様々な場所においても施工実績をあげている。

(2) サステナビリティ

アイム・ユニバースの経営理念は、「世の為人の為になるものを世の中に創造する」である。

時代の変化とともに進化を続け、最大限のホスピタリティと真心で新しい価値を提供するという強い信念を掲げている。先進性を備えた付加価値の高い住宅と最高のサービスの提供に努め、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る。

創業時より
「世の為人の為になるものを
世の中に創造する」
という理念を大切にし、
時代と共に進化し続ける、
プロデュース型商品を
提供してまいりました。
今後もこの理念を大切にし、
全てのお客様に
心から満足していただけるよう、
常に最大限のホスピタリティと真心で
お客様に最高のサービスを
提供してまいります。

品質方針

地域社会・地域経済と密着した総合デベロッパーとして、
最上の寛ぎの場となる長く住み続けられる住まいの提供のため、時代に合わせた改善を続けていきます。

常にホスピタリティを
意識した接客・
サービスを行います。

より良い商品提供のため、
時代に合わせた
設備仕様をとりいれます。

自社一貫体制で
品質を担保し、お客様に
安心をお届けします。

社員一人ひとりが、
成長意欲をもって
取り組みます。

① SDGsの取り組み

アイム・ユニバースは、SDGsの17のゴールの中から取り組むべき課題を抽出し、持続可能な社会の実現に向けた独自の目標を定めている。

01
安心で安全な暮らしを提供します
WITHコロナ下でもサステナブル（持続可能）な環境・社会配慮型商品を販売

02
共働き・子育て世代を応援します
暮らしに豊かさを求める世代に家事労働差別や格差を無くし、多様なライフスタイル/ワークスタイルに対応

03
ウェルネスでハピネスな暮らしを提供します
&RESORTを通し『アーバンスタイル』と『極上の癒し』を両立した暮らしを提案

04
最大のホスピタリティで最高のコンシェルジュを目指します
豊かな人生のサポート役を目指し、働きがい高めるためのスキル習得と働きやすい環境づくりを両立

② 環境への貢献

○ベストバリューホームの普及

アイム・ユニバースは、ベストバリューホーム[※]の企業認定を受けた事業者であり、分譲住宅ブランド「&RESORT HOUSE」シリーズの販売を通して、住宅の資産価値の維持と長寿命化に貢献している。

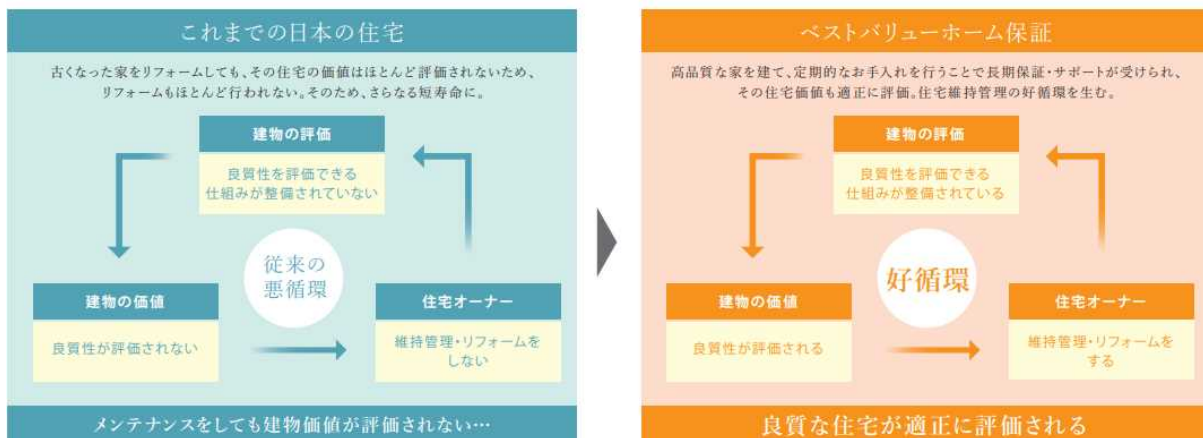
ベストバリューホームの認定基準は、①建物の基本構造部分の性能が高品質であること②確実に施工されたことを第三者が検査すること③施工した工務店が「住まいの主治医」となること④建物の状況をいつでも確認できる「住まいの記録」を蓄積して保存することである。認定された住宅は、新築時の詳細なデータから将来の建物価値が評価され、売却することになった際に建物価値と売却価格に差異が生じた場合にその差額を長寿命住宅普及協会が補償する「建物価値保証」が受けられる。

アイム・ユニバースは、高品質な住宅を建て、定期的な点検・メンテナンスまでサポートすることで、永く住み継がれる長寿命な家「ベストバリューホーム」の普及に取り組んでいる。

(※) 一般社団法人長寿命住宅普及協会による認定制度である。高品質につくられ確実にメンテナンスした建物を適正に評価することで、建物の資産価値を保証する仕組みである。同協会は、住宅等の長寿命化や機能・性能の向上を図るとともに、住宅の資産価値が適正に評価される市場を醸成し、国民の住生活の向上ならびに住生活産業の発展に寄与することを目的として設立され、正会員・団体会員は、良質な住宅を供給する全国の住宅事業者等で構成されている。東京都が実施した、環境性能の高い建物の普及に向け、業界をけん引する意欲的な取り組みを行う事業者を表彰する制度「令和5年度 東京エコビルダーズアワード」において、アイム・ユニバースを含む協会の正会員企業3社が「ハイスタンダード賞（断熱・省エネ性能部門）」を受賞している。

良質な家が適正に評価される仕組み

日本の住宅は20年程度で価値が無くなる耐久消費財でした。
しかし、Best Value Homeにより、日本の住宅が変わります。
「建物価値が適正に評価・保証され、皆さんの大切な資産となる新しい住宅」へと生まれ変わります。



(出所: 当社提供資料)

○ZEH水準省エネ住宅の普及

高性能な断熱材や外壁材、アルミと熱伝導率の低い樹脂の複合窓、熱交換気システムなどの高効率な設備システムの導入により断熱性・遮熱性・気密性に優れた住宅を実現している。2022年10月以降、ZEH水準の「断熱等性能等級5」「一次エネルギー消費量等級6」を標準仕様とし、ZEH水準省エネ住宅の普及に取り組んでいる。

2023年には太陽光発電システム等の再生可能エネルギーを導入したZEHを埼玉県にて初めて販売した。今後は、埼玉・千葉・神奈川を対象エリアとしてZEHの販売を拡大していく計画である。



○環境配慮型車両の導入

アイム・ユニバースは、環境負荷の軽減に向けて営業車両に環境配慮型車両を導入している（2023年4月末時点における総保有台数21台のうち19台を環境配慮型車両が占める）。今後も車両の増台や入れ替えなどの際には、環境配慮型車両を随時導入する方針を立てている。

○EV充電設備の設置

アイム・ユニバースは、新築分譲住宅の標準仕様としてEV充電設備を設置しており、2022年5月から2023年4月30日時点までの年間設置件数は181件である。新築戸建分譲事業の拡大によりEV充電設備の設置件数も伸ばす方針を立てている。

③ 地域経済・社会への貢献

○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、スポンサーシップやネーミングライツの取得を通じて、スポーツ・文化芸術振興を推進している。

【東京ヤクルトスワローズ】

2011年からオフィシャルスポンサーを務めており、冠協賛試合「AIM・ユニバースDAY」の開催や球団マスコット「つば九郎」を自社のCMに起用するなど、様々なコラボレーション企画に取り組んでいる。



【東京国際映画祭 (T I F F)】

T I F Fが掲げる「男女平等、環境保全などSDGsへ積極的に取り組んでいく」というビジョンに共感し、第33回(2020年)から第35回(2022年)までスポンサーとして参画した。



【浦添市てだこホール】

浦添市の文教施設が集積したカルチャーパーク内にある、大小ホールをはじめとした10施設を擁する市民ホールである。ネーミングライツの取得を通じ、地域における文化教養の拠点の発展に貢献している。



④ 人材育成・雇用環境整備

○人材育成

業界知識の獲得からホスピタリティやマナー、接客に至るまで様々な研修体系を確立しているほか、従業員の資格取得に関する支援制度も構築されている。

資格取得支援制度では、宅地建物取引士や建築士、建築・土木施工管理技士などの業務にあたって有用な資格の取得に対して、従業員向けにeラーニングによる講座や模試を用意している。有資格者には取得費用を会社が負担するほか資格手当を支給しており、グループ全体で有資格者の育成に努めている。

有資格者数(グループ全体) (人)

宅地建物取引士	13
一級建築士	3
二級建築士	7
一級建築施工管理技士	8
二級建築施工管理技士	3
一級土木施工管理技士	3

※2023年4月30日時点

○採用・ダイバーシティ

多様に変化する顧客の価値観やライフスタイルに応えるため、真剣に顧客のことを考えて行動できる「会社にとって有益で財産になる人(人財)」を採用している。また、ダイバーシティ経営を進めており、2023年4月末時点におけるアイム・ユニバースの全従業員63名のうち、女性が22名、外国人が3名を占める。奨学金返済支援制度や出産祝い金制度などの充実した福利厚生も備え、男女・外国人を問わず誰もが意欲的に活躍できる多様性のある組織づくりを積極的に推進している。

2023年4月期における育児休業取得率は100%（対象者は女性2名、男性は対象者なし）であり、男性を含めた全従業員が育児休業を積極的に取得する方針を立てている。

○雇用管理

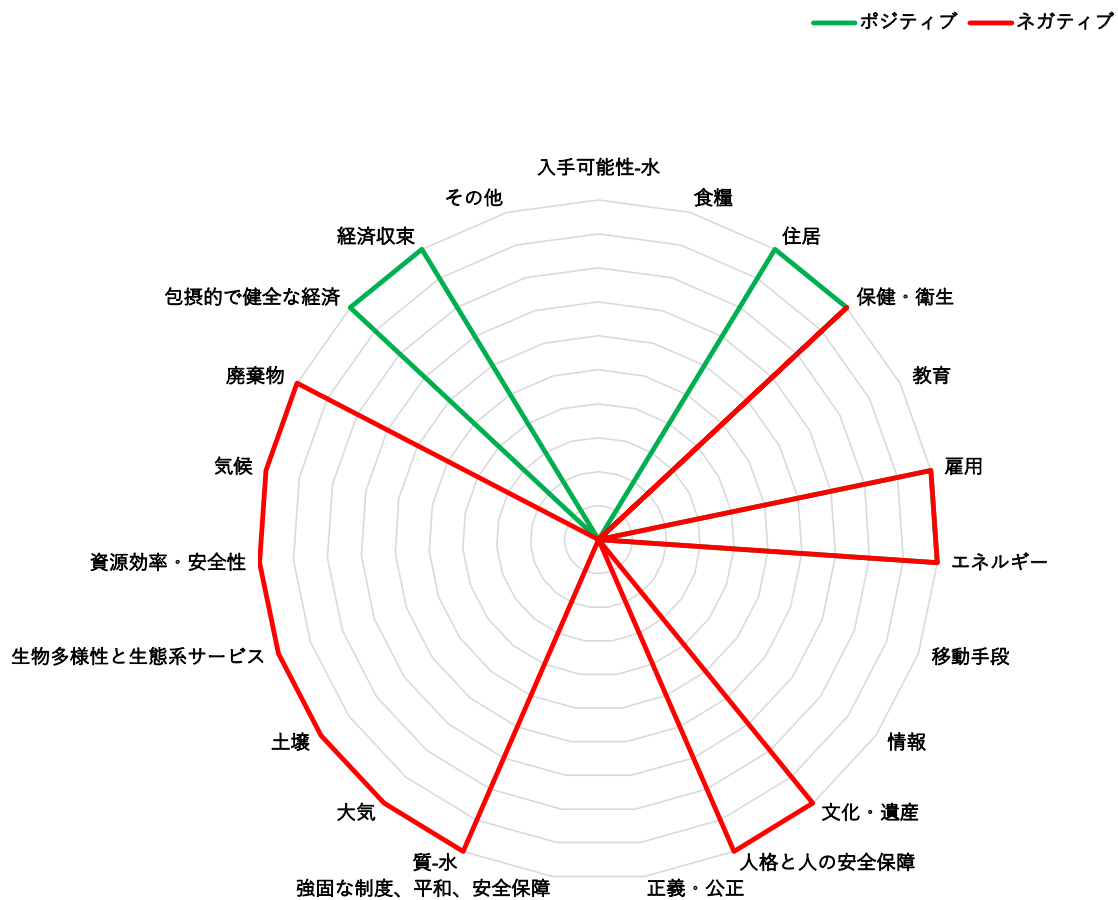
労働基準法など法令遵守のうえ、勤怠管理システムを活用して時間外労働の削減や有給休暇の取得推進に取り組んでいる。人事総務部が時間外労働の実績と有給休暇の取得状況を把握してマネジメントするほか、休暇の取得推奨日を設けている。

○労働安全

施工現場における事故・災害の防止と健康の保持増進に努めることなどを目的として、協力業者とともに安全衛生協力会を組織している（2023年5月時点会員数75社）。従業員と協力企業の安全への意識の向上を目的とした教育や訓練を実施するなど、リスクアセスメントに基づいた体制を構築している。また、施工能力や工期などを踏まえ、施工現場ごとに周辺地域の協力業者の中から選定して業務を依頼している。

2. 包括的なインパクト分析

UNEP FIが提供する国際的な分析ツールでは、アトム・ユニバースが属する業種のインパクトとして「住居」(ポジティブ)、「保健・衛生」(ポジティブ、ネガティブ)、「雇用」(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)、「文化・伝統」(ネガティブ)、「人格と人の安全保障」(ネガティブ)、「水(質)」(ネガティブ)、「大気」(ネガティブ)、「土壌」(ネガティブ)、「生物多様性と生態系サービス」(ネガティブ)、「資源効率・安全性」(ネガティブ)、「気候」(ネガティブ)、「廃棄物」(ネガティブ)、「包括的で健全な経済」(ポジティブ)、「経済収束」(ポジティブ)が確認された。



(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

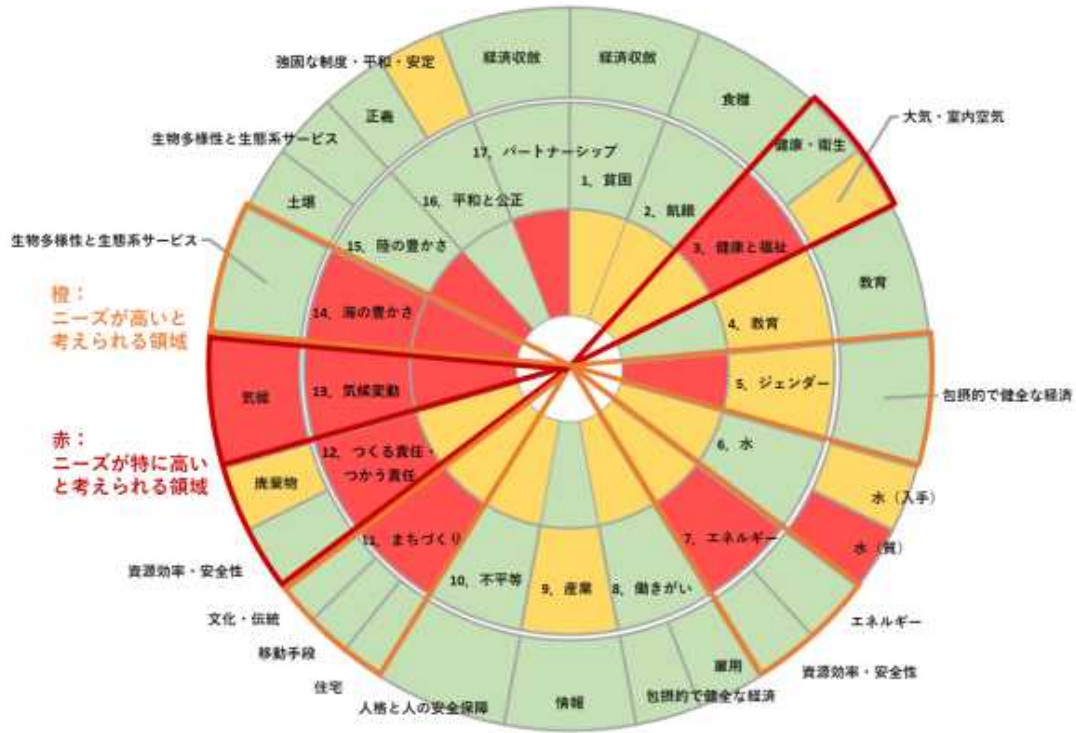
ネガティブインパクトのうち、「エネルギー」、「水（質）」「大気」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」は事業活動を通じて大きな影響を与えていないことから、「文化・伝統」は文化遺産の破壊や損傷につながる施工を行っていないことから、「人権と人の安全保障」は法令を遵守し差別的な措置がなされていないことから特定していない。

同社は高品質な部材や製品を活用し、断熱性・気密性が高く快適な室温を保つことが可能な住空間をつくりあげることで、冷暖房の稼働の抑制など使用エネルギーの削減に寄与している。自然界の無機質素材を原料としたリサイクル可能な製品を外壁材の標準仕様とするなど、資源効率の向上に向けた取り組みを今後も継続していくことから、「資源効率・安全性」についてネガティブインパクトとして特定しているもののKPIは設定していない。また、年賀状の廃止やカタログなどの資料提供用の紙袋をエコバッグに変更するなどペーパーレス化に取り組んでおり、今後も継続していく方針であることから、「廃棄物」についても同様にネガティブインパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

一方で、ポジティブインパクトとして「教育」を追加した。

	ポジティブ	ネガティブ	
水(入手可能性)	○	○	
食糧	○	○	
住居	●	○	
保健・衛生	●	●	
教育	●	○	追加したインパクト
雇用	●	●	
エネルギー	●	○	特定しないインパクト
移動手段	○	○	
情報	○	○	
文化・伝統	○	○	
人格と人の安全保障	○	○	
正義・公正	○	○	
強固な制度、平和、安定	○	○	
水(質)	○	○	
大気	○	○	
土壌	○	○	
生物多様性と生態系サービス	○	○	
資源効率・安全性	○	●	
気候	○	●	
廃棄物	○	●	
包摂的で健全な経済	●	○	
経済収束	●	○	
その他	○	○	

今回特定したインパクトを環境省の国内インパクトニーズマップにあてはめると、「保健・衛生」、「エネルギー」、「気候」の категорияは、日本においてもニーズが高いことが確認された。



(出所:環境省「インパクトファイナンスの基本的考え方」)

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、AIM・ユニバー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。

側面	インパクトカテゴリ	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	住居、保健・衛生	ポジティブインパクト	ベストバリューホームの販売	2029年3月末までに、ベストバリューホームの年間販売件数300件を達成する
社会	保健・衛生	ネガティブインパクト	安全衛生環境の整備	加盟工務店の施工物件における重大な労働災害の発生件数を毎年度0件を継続する
社会	教育	ポジティブインパクト	資格取得者の育成	2029年3月末までに、グループ全体における各資格ごとの取得者数目標を達成する ①宅地建物取引士:18名 ②一級建築士:5名 ③二級建築士:10名 ④一級建築施工管理技士:10名 ⑤二級建築施工管理技士:5名 ⑥一級土木施工管理技士:5名 ⑦二級土木施工管理技士:3名
社会・経済	雇用、包摂的で健全な経済	ポジティブインパクト	従業員の積極採用およびダイバーシティ経営の推進	2029年3月末までに、AIM・ユニバース及びAIM・ユニバース建設の全従業員に占める女性(正社員)の雇用割合40.0%を達成する ○2023年4月末時点における従業員数 ・AIM・ユニバース:63名(うち、女性22名) ・AIM・ユニバース建設:30名(うち、女性3名)
				2029年3月末までに、AIM・ユニバース及びAIM・ユニバース建設の外国人(正社員)の雇用数を10名以上にする ○2023年4月末時点における外国人従業員数 ・AIM・ユニバース:3名 ・AIM・ユニバース建設:2名
				2029年3月末までに、グループ全体の男性育児休業取得率80.0%を達成する ○2023年4月末時点における育児休業の対象となる男性0名
社会	雇用	ネガティブインパクト	働き方改革の推進	2029年3月末までに平均有給取得日数を10日以上とする ○2023年4月期における平均有給取得日数7.3日
社会	エネルギー	ポジティブインパクト	ZEHの販売	2029年3月末までに、ZEHの年間販売件数を、埼玉県内10件以上、千葉県内5件以上、神奈川県内2件以上とする
			EV充電設備の導入	2029年3月末までに、EV充電設備の年間設置件数300件を達成する
環境	気候	ネガティブインパクト	環境配慮型車両の導入	2029年3月末までに、環境配慮型車両の保有台数を25台以上とする ○2023年4月末時点における環境配慮型車両の保有台数19台
経済	経済収束	ポジティブインパクト	安全衛生協会の発展	2029年3月末までに、安全衛生協会の会員数100社以上を達成する

※設定したKPIのうち、目標年度までに達成したものは再度目標を設定する




インパクトカテゴリ	「住居」、「保健・衛生」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	ベストバリューホームの販売
KPI	2029年3月末までに、ベストバリューホームの年間販売件数300件を達成する
対応するSDGs	  

インパクトカテゴリ	「保健・衛生」
インパクト区分	ネガティブインパクト
取り組み内容	安全衛生環境の整備
KPI	加盟工務店の施工物件における重大な労働災害の発生件数を毎年度0件を継続する
対応するSDGs	 

インパクトカテゴリ	「教育」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	資格取得者の育成
KPI	<p>2029年3月末までに、グループ全体における各資格ごとの取得者数目標を達成する</p> <ul style="list-style-type: none"> ①宅地建物取引士:18名 ②一級建築士:5名 ③二級建築士:10名 ④一級建築施工管理技士:10名 ⑤二級建築施工管理技士:5名 ⑥一級土木施工管理技士:5名 ⑦二級土木施工管理技士:3名
対応するSDGs	 <p>4 質の高い教育を みんなに</p>

インパクトカテゴリ	「雇用」、「包摂的で健全な経済」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	従業員の積極採用およびダイバーシティ経営の推進
KPI	2029年3月末までに、AIM・ユニバース及びAIM・ユニバース建設の全従業員に占める女性(正社員)の雇用割合40.0%を達成する ○2023年4月末時点における従業員数 ・AIM・ユニバース:63名(うち、女性22名) ・AIM・ユニバース建設:30名(うち、女性3名)
	2029年3月末までに、AIM・ユニバース及びAIM・ユニバース建設の外国人(正社員)の雇用数を10名以上にする ○2023年4月末時点における外国人従業員数 ・AIM・ユニバース:3名 ・AIM・ユニバース建設:2名
	2029年3月末までに、グループ全体の男性育児休業取得率80.0%を達成する ○2023年4月末時点における育児休業の対象となる男性0名
対応するSDGs	  

インパクトカテゴリ	「雇用」
インパクト区分	ネガティブインパクト
取り組み内容	働き方改革の推進
KPI	2029年3月末までに平均有給取得日数を10日以上とする ○2023年4月期における平均有給取得日数7.3日
対応するSDGs	

インパクトカテゴリ	「エネルギー」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	ZEHの販売
	EV充電設備の導入
KPI	2029年3月末までに、ZEHの年間販売件数を、埼玉県内10件以上、千葉県内5件以上、神奈川県内2件以上とする
	2029年3月末までに、EV充電設備の年間設置件数300件を達成する
対応するSDGs	  

インパクトカテゴリ	「気候」
インパクト区分	ネガティブインパクト
取り組み内容	環境配慮型車両の導入
KPI	2029年3月末までに、環境配慮型車両の保有台数を25台以上とする ○2023年4月末時点における環境配慮型車両の保有台数19台
対応するSDGs	

インパクトカテゴリ	「経済収束」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	安全衛生協力会の発展
KPI	2029年3月末までに、安全衛生協力会の会員数100社以上を達成する
対応するSDGs	 

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる AIM・ユニバースの取り組みは、SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲットに以下のように関連している。

インパクト カテゴリ	対応するSDGsとゴール		
住居 保健・衛生	 		<p>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。</p> <p>12.8 2030年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようになる。</p> <p>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。</p>
保健・衛生			<p>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。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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。</p>
教育			<p>4.4 2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。</p>
雇用 包摂的で 健全な経済	 		<p>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。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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。</p> <p>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。</p> <p>10.3 差別的な法律、政策及び慣行の撤廃、ならびに適切な関連法規、政策、行動の促進などを通じて、機会均等を確保し、成果の不平等を是正する。</p>
雇用			<p>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。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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。</p>
エネルギー	 		<p>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。</p> <p>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p> <p>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。</p>
気候			<p>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。</p>
経済収束	 		<p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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。</p> <p>9.1 すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靱(レジリエント)なインフラを開発する。</p>

4. 地域課題との関連性

東京都は、都政の羅針盤となる新たな総合計画として、2021年3月に『「未来の東京」戦略』を打ち出し、2040年の目指す姿（ビジョン）と、その実現に向けて2030年までに取り組むべき「20+1の“戦略”」を策定した。

戦略3「女性の活躍推進」では、政策目標として「女性の就業率を向上」や「男性の育児休業取得率を向上」などが設定されている。また、戦略7『「住まい」と『地域』を大切にする』では、「住まいの安心・質の向上」などを目指している。

アトム・ユニバースの事業活動やポジティブ・インパクト・ファイナンスに関わる取り組みは、東京都が目指す政策目標の実現に貢献する。



(出所:東京都政企画局ウェブページ)

ビジョンを実現するための取組(20+1の“戦略”)

(一部抜粋)

戦略 (目指す姿)		目標
3	女性の活躍推進戦略 (女性自らの希望に応じた生き方を選択し、自分らしく輝く)	女性の就業率を向上
		男性の育児休業取得率を向上
7	「住まい」と「地域」を大切に する戦略 (誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが 至るところに存在する東京)	住まいの安心・質の向上

(出所:『「未来の東京」戦略』をもとにちばぎん総合研究所が作成)

5. 管理体制

(1) アイム・ユニバースにおけるサステナビリティ管理体制

ポジティブ・インパクト・ファイナンスを取り組むにあたり、プロジェクトチームを組成した。プロジェクトチームは、藍川代表取締役を統括責任者、佐々木取締役及び財務部所属太田係長をプロジェクトリーダーとした組織横断的なもので、経営計画や事業行動、各種指標をもとにインパクトの特定からインパクトを増大又は緩和するためのK P Iの策定を行った。

【プロジェクトチーム】

統括責任者	代表取締役CEO 藍川真樹
プロジェクトリーダー①	取締役 佐々木由明
プロジェクトリーダー②	財務部 係長 太田茂治

ポジティブ・インパクト・ファイナンス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

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定したK P Iの進捗状況については、アイム・ユニバースと千葉銀行、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。

本評価書に関する説明

1. 本評価書は、ちばぎん総合研究所が、千葉銀行から委託を受けて実施したもので、ちばぎん総合研究所が千葉銀行に対して提出するものです。
2. ちばぎん総合研究所は、依頼者である千葉銀行及び千葉銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行するうえで、AIM・ユニバースから提供された情報やAIM・ユニバー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 PIF 原則及び PIF 実施 ガイド、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいて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」に則って行っております。

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