

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社 RM パートナーズに対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社千葉銀行が実施する株式会社 RM パートナーズに対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金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

2026 年 1 月 29 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社 RM パートナーズ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 RM パートナーズ（「RM パートナーズ」）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（「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」（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

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、本ファイナンスを通じ、RM パートナーズ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、RM パートナーズがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

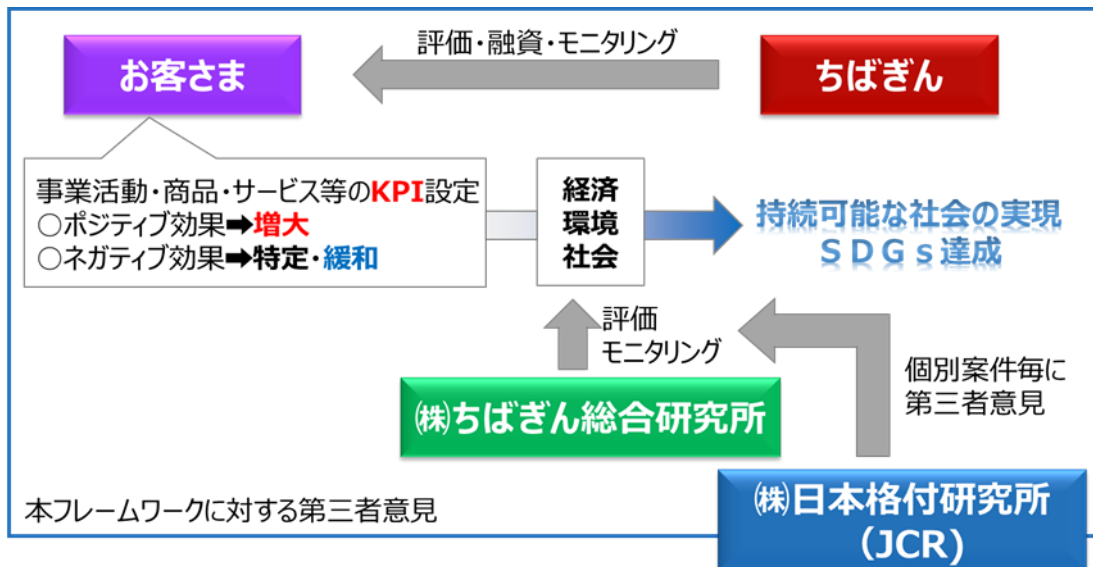
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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

JCR は、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 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。



(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 RM パートナーズ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RMパートナーズ
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年1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RMパートナーズ（以下、「RMパートナーズ」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「P I F」）を実施するにあたって、RMパートナーズ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。

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。

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	2026年1月29日～2029年1月25日
（モニタリング期間）	3年
金額	1.5億円
資金用途	運転資金

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要



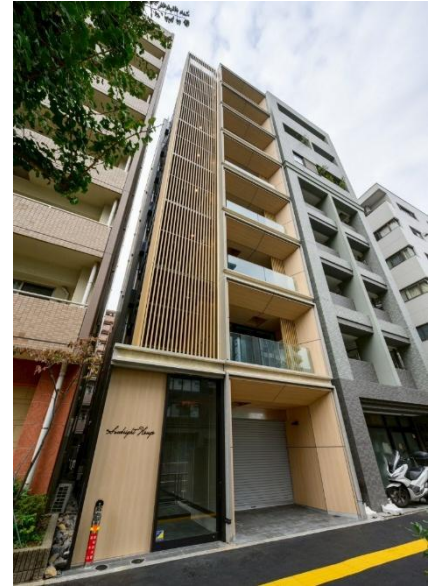
東京都新宿区に本社を構えるRMパートナーズは、東京23区を主要な営業エリアとして、マンションなどの不動産の販売事業を展開している。不動産に関する専門知識を備えたスタッフを多数擁し、限りある土地を有効活用して価値あるものを創り上げる「不動産開発事業」と中古物件を再生して新たな価値を生み出す「不動産リノベーション事業」を手掛けている。2009年の創業から培ってきた豊富な経験と広範な情報ネットワーク、高度な物件評価能力を強みとして、着実に業績を拡大している。

会社概要

企業名	株式会社 RMパートナーズ
所在地	東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル33階
資本金	1億円（2025年12月時点）
設立	2009年9月
従業員数	14名（2025年12月時点、全て正社員）
事業内容	不動産開発事業 不動産リノベーション事業

①不動産開発事業

不動産開発事業では、協力企業と連携し、土地の仕入れから用途地域の確認、開発計画の策定、建物の設計・施工、許認可の取得、販売にいたるまでの一貫体制を構築しており、レジデンスをはじめ、ホテルや商業施設、オフィスビルなどの開発を手掛けている。不動産の価値を向上させるためのアイデアや提案力に定評があり、土地の特徴や特性を生かした開発（不動産の最有効活用）に努めている。また、機能やデザインなどの細部にまでこだわった建物づくりを行っており、「100年」先まで利用される価値の高い不動産を未来に遺していくことを目指している。



（出所：当社提供資料、以下記載のない画像は同じ）

②不動産リノベーション事業

不動産リノベーション事業では、住宅やオフィス、店舗、ホテルなどの中古物件をバリューアップして市場に届けている。内装や設備の更新、改修工事、エクステリアの改善などを行い、動線の変更などの新しい使い方や新しいデザインを加えて、より魅力的な不動産へと再生させている。建物の外観や内装はもちろん、照明や家具、小物などの細かい部分まで、全てにこだわったデザインを行うことで、心地よく過ごすことができる美しい空間を作り上げており、中古不動産の価値を最大限高めている。



事業別売上高の実績と目標

（億円）

	2023年2月期 （実績）	2024年2月期 （実績）	2025年2月期 （実績）	2028年2月期 （目標）
開発事業	6.9	29	80	300
リノベーション事業	3.1	15	30	160
合計 （うち住居系）	10 (8.8)	44 (34)	110 (75)	460 (230)

(2) サステナビリティ

RMパートナーズの基本理念は、「不動産で未来を創る。」である。単に不動産を作り売るのではなく、その土地の歴史や未来を見据え、どのように活用することが最適かを追求する強い信念を掲げている。枠にとらわれない発想で、設計もデザインも劣化しない、これから先の時代までも遺る不動産開発を目指している。

①環境への貢献

○不動産リノベーション事業

中古物件を仕入れ、リノベーションによるバリューアップを図り再生させることは、既存の構造や素材を利用するため、新築する場合に比べて資源やエネルギーの消費を抑えられることから、環境負荷の軽減という社会問題に対して貢献している。

○自社で排出するCO2の削減

本ファイナンスの取り組みを機に、自社で排出するCO2の削減を本格的に進めることとした。2026年度（2027年2月期末）までに排出量を可視化し、削減計画を策定する。CO2排出量の削減に向けた具体的な施策の一例は下表の通り。

1. 社内における節電の励行	4. 使用していない機器の電源オフ
2. パソコンの省電力設定	5. 時間外労働の削減(消費電力の削減)
3. ディスプレイの輝度調整	

○ペーパーレス化の推進

不動産売買契約書及び重要事項説明書の電子化を進めている。今後は、契約関係書類における電子化の対象範囲の拡大や社内資料における両面刷りの励行、電子契約率の向上などに取り組むことで、更なる紙の使用量の削減に取り組んでいく。

○事業所周辺の美化活動

週に1回、本社周辺のゴミ拾いを実施している。収集、分別したゴミが、リサイクルなどによって適切に処理されることで、CO2排出量の削減に繋がる。また、日頃より路上喫煙者に対する注意喚起を行うなど、住みよい街にするための活動も意識して取り組んでいる。

このほか、不動産開発を行う際には、開発現場や周辺の水路などの清掃を積極的に行い、近隣住民とのコミュニケーションを図りながら、円滑なプロジェクトの進行に努めている。

②働きやすい社内環境づくり

労働基準法などの法令遵守のうえ、長時間労働については、業務の分担や勤務実態の可視化に取り組む中で、時間外労働や休日勤務の削減に努めている。

従業員一人ひとりに合った柔軟な働き方につながる有給休暇取得については、年次有給休暇5日取得義務の遵守を前提に、休暇取得促進期間の設定や社内周知を励行するなど、それぞれに付与された年次有給休暇の取得を推奨している。

従業員の安全確保と健康維持・増進への支援を積極的に行い、多様な人材が生き生きと働ける職場環境づくりに取り組んでおり、過去3年間に於いて労働災害は発生していない。

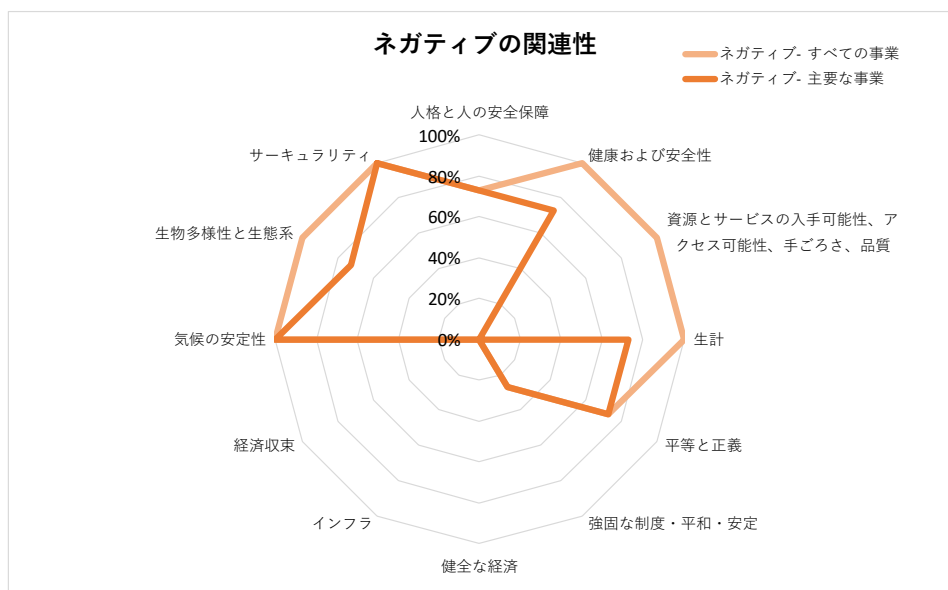
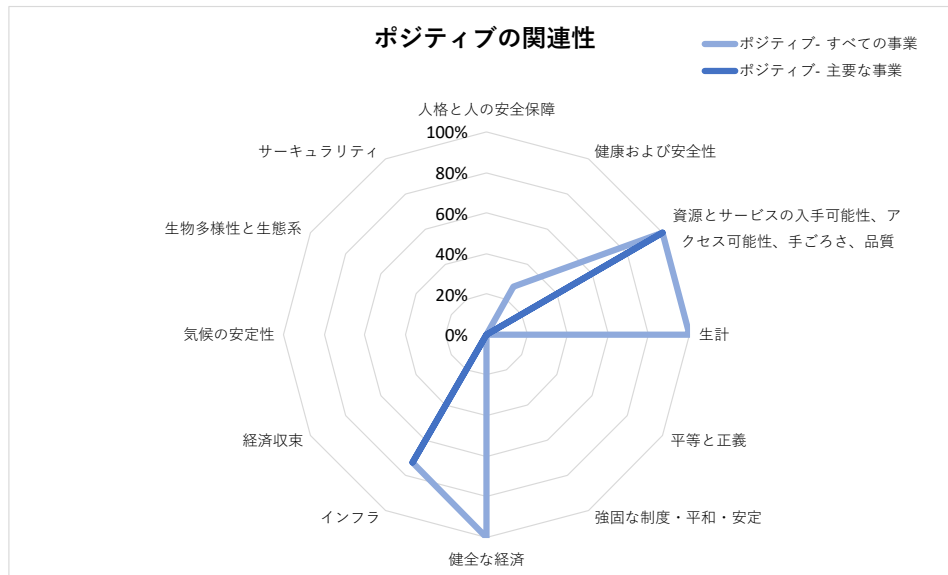
	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期
時間外労働時間	20時間/月	20時間/月	20時間/月

	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期
有給休暇取得日数	8.5日/人	8.0日/人	10.5日/人
有給休暇取得率	53.1%	60.7%	77.2%

	2023年2月期	2024年2月期	2025年2月期
労働災害件数 (休業4日以上)	0件	0件	0件

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。RMパートナーズ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、RMパートナーズ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%	73%	0%	73%	
	児童労働	0%	0%	0%	0%	
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%	
	自然災害	0%	73%	0%	73%	
健康および安全性	—	27%	100%	27%	100%	特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%	
	食料	0%	0%	0%	0%	
	エネルギー	73%	73%	73%	73%	
	住居	100%	27%	100%	27%	
	健康と衛生	27%	0%	27%	0%	
	教育	27%	0%	27%	0%	
	移動手段	0%	27%	0%	27%	
	情報	0%	0%	0%	0%	
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%	
	文化と伝統	0%	100%	0%	100%	
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%	
	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%	
	社会的保護	27%	100%	27%	100%	
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%	73%	0%	73%	
	年齢差別	0%	0%	0%	0%	
	その他の社会的弱者	0%	73%	0%	73%	
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	27%	0%	27%	特定しないインパクト
	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%	特定しないインパクト
	零細・中小企業の繁栄	100%	0%	100%	0%	
インフラ	—	73%	0%	73%	0%	特定しないインパクト
経済収束	—	0%	0%	0%	0%	
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%	
	大気	0%	100%	0%	100%	
	土壌	0%	100%	0%	100%	
	生物種	0%	100%	0%	100%	
	生息地	0%	100%	0%	100%	
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	0%	100%	
	廃棄物	0%	100%	0%	100%	

（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

- ・建物の解体工事や新築工事では、多くの資源とエネルギーが消費され、廃棄物とCO₂が多分に排出される。当社が手掛ける不動産イノベーション事業は、新築と比べ、それらの消費・排出量が抑制されていることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。

○特定しないインパクト

- ・施工を委託する外注先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。
- ・施工を委託する外注先において適切な開発を行っており、自然災害の誘発をもたらすような事実はないことから、「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。
- ・レジデンスやオフィスビルなどを中心に取り扱いしており、健康増進に繋がる施設や医療施設、教育施設などとは関与が薄いことから、「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。
- ・事業活動においてエネルギーへのアクセスに貢献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・インパクトとして特定していない。
- ・事業活動において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。
- ・住宅の高級化や開発に伴って住人の退去を強制する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。
- ・重要な文化財等を損なう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・インパクトとして該当しない。
- ・不動産賃貸管理事業は手掛けていないことから、「社会的保護」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
- ・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。
- ・法令等の定めに従った事業の運営が実施されており、違法開発や汚職事件のリスクはないことから、「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。
- ・不動産開発やイノベーションにおいて、設計事業者などの中小企業の成長に貢献する側面はあるものの、直接的に大きな影響を与えないことから、「零細・中小企業の繁栄」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
- ・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。

- ・施工を委託する外注先において適切な開発を行っており、水質汚染や空気の質の低下、土壌汚染物質の排出、森林伐採、生態系などに悪影響を与える可能性も低いことから、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」はネガティブ・インパクトとして特定していない。

○K P Iを設定しないインパクト

- ・新卒採用の予定はなく、毎年の社内体制に応じた流動的な中途採用を行っており、今後も継続していくことから、「雇用」はポジティブ・インパクトとして特定しているがK P Iは設定していない。
- ・通勤、住居、育児等の各種手当をはじめとする十分な福利厚生を提供しており、今後も継続していくことから、「社会的保護」はネガティブ・インパクトとして特定しているがK P Iは設定していない。
- ・自社で排出するC O 2の削減を本格的に進める方針を打ち出しており、今後は具体的な計画を立て、削減に向けて取り組んでいくことから、「資源強度」はネガティブ・インパクトとして特定しているがK P Iは設定していない。
- ・契約書等の電子化によるペーパーレス化を推進している。また、施工を委託する外注先においては、施工現場で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。こうした取り組みを今後も継続していくことから、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定しているが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、RMパートナーズ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	安全衛生環境の整備	①毎期、労働災害（休業4日以上）の発生件 数ゼロを継続する ②2027年度末（2028年2月期末）までに有 給休暇取得率100%を達成する
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	良質な不動産の提供	2027年度末（2028年2月期末）までに年間 売上高460億円を達成する
社会	生計	賃金	ポジティブ ・インパクト	持続的な賃金の引き上げ	2027年度末（2028年2月期末）まで、毎期の 賃金上昇率を10%以上とする
自然環境	気候の 安定性	—	ネガティブ ・インパクト	CO2排出量の削減	2026年度末（2027年2月期末）までにCO2 排出量の削減に向けた計画を策定する 2027年度以降は、策定した計画の目標達 成に向けて取り組む
自然環境	サーキュラ リティ	資源強度 廃棄物	ポジティブ ・インパクト ポジティブ ・インパクト	リノベーション件数の増加	2027年度末（2028年2月期末）までに年間 のリノベーション件数を20件まで増加させる


※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	安全衛生環境の整備
KPI	①毎期、労働災害（休業4日以上）の発生件数ゼロを継続する ②2027年度末（2028年2月期末）までに有給休暇取得率100%を達成する
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
インパクトトピック	住居
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	良質な不動産の提供
KPI	2027年度末（2028年2月期末）までに年間売上高460億円を達成する
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	持続的な賃金の引き上げ
KPI	2027年度末(2028年2月期末)まで、毎期の賃金上昇率を10%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	2026年度末(2027年2月期末)までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定する 2027年度以降は、策定した計画の目標達成に向けて取り組む
対応するSDGs	 

インパクトエリア	(1)・(2) サーキュラリティ
インパクトトピック	(1) 資源強度 (2) 廃棄物
インパクト区分	(1)・(2) 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	2027年度末(2028年2月期末)までに年間のリノベーション件数を20件まで増加させる ※2024年度(2025年2月期)実績:3件
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RMパートナーズの取り組みは、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。

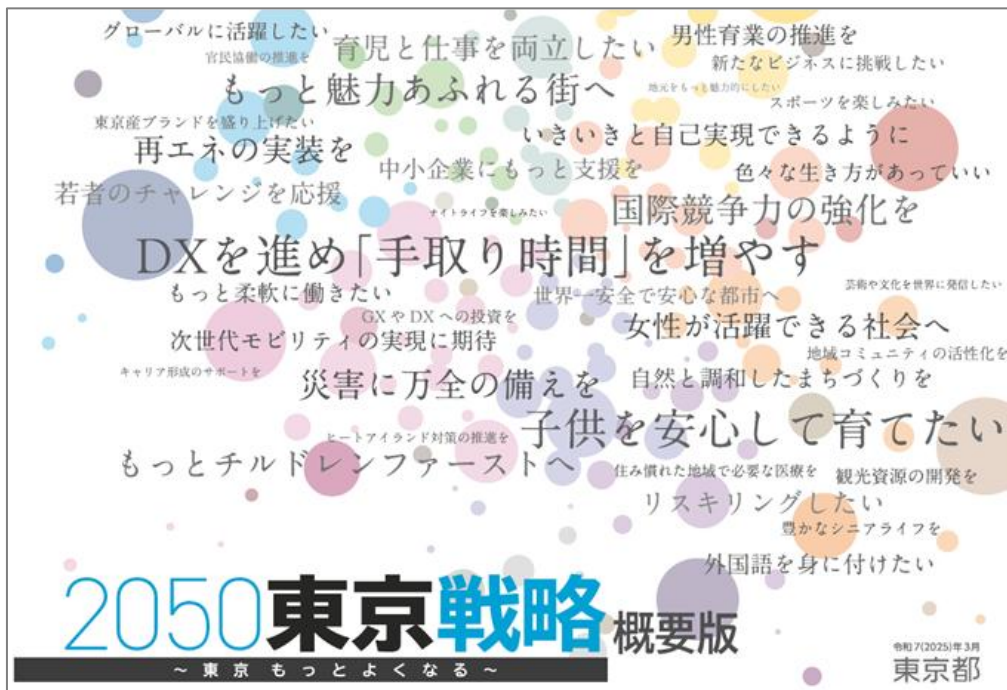
KPI	インパクトエリア	対応するSDGsとゴール	
①毎期、労働災害(休業4日以上)の発生件数ゼロを継続する ②2027年度末(2028年2月期末)までに有給休暇取得率100%を達成する	健康および安全性	 	<p>3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。</p> <p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>
2027年度末(2028年2月期末)までに年間売上高460億円を達成する	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		<p>11.1 2030年までに、全ての人の、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>
2027年度末(2028年2月期末)まで、毎期の賃金上昇率を10%以上とする	生計		<p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。</p>
2026年度末(2027年2月期末)までにCO2排出量の削減に向けた計画を策定する 2027年度以降は、策定した計画の目標達成に向けて取り組む	気候の安定性	 	<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>13.1 全ての国々において、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> <p>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。</p>
2027年度末(2028年2月期末)までに年間のリノベーション件数を20件まで増加させる	サーキュラリティ		<p>12.2 2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。</p> <p>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。</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、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6「働き方」では、政策目標として「柔軟で多様な働き方の推進」が、戦略20「ゼロエミッション」では、「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。

RMパートナーズ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：東京都政策企画局ウェブページ）

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 （目指す姿）		政策目標
6	働き方 （誰もがいつでも自分らしく、よりポジティブに働き、活躍する東京）	柔軟で多様な働き方の推進
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）	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) RMパートナーズ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・ファイナンスに取り組むにあたり、当社の代表取締役である正井巨一氏を最高責任者として、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リーダーとの関連性について分析・検討したうえでKPIを設定した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、以下の通りの管理体制にて、KPIの達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

最高責任者	代表取締役	正井 巨一
プロジェクトリーダー	社長室	春永 晃
KPI推進リーダー	設定したKPIごとにリーダーを選任	

(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KPIの進捗状況については、RMパートナーズと千葉銀行、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、RMパートナーズから提供された情報やRMパートナーズ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