

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社 THE グローバル社に対する 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 THE グローバル社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 THE グローバル社に対する
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 THE グローバル社（「THE グローバル社」）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。THE グローバル社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 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、THE グローバル社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、THE グローバル社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

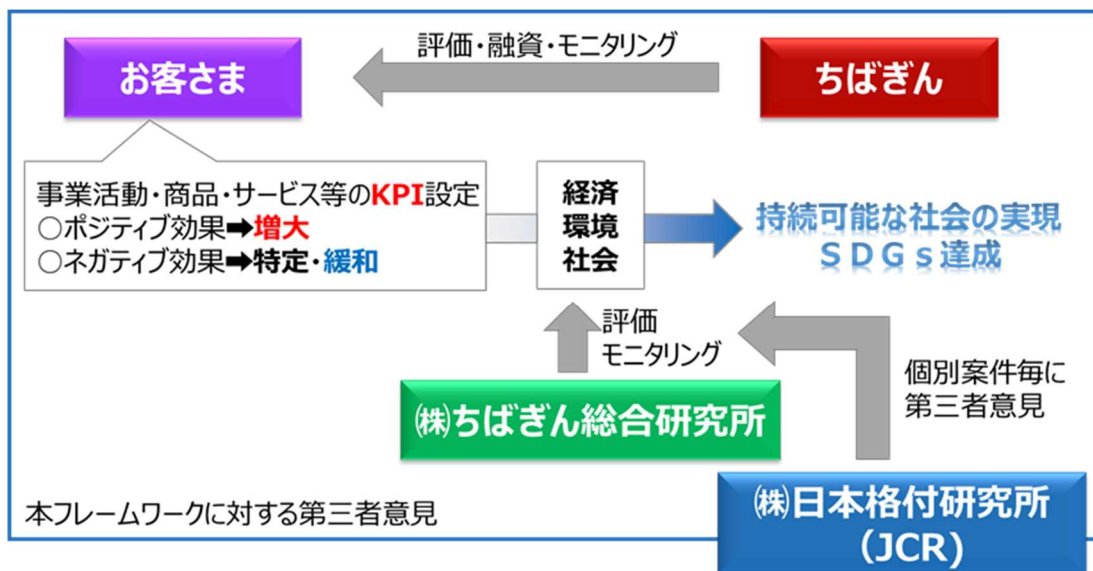
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

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

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。

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。

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 THE グローバル社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 THE グローバル社
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 THE グローバル社（以下、「THE グローバル社」）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、THE グローバル社の事業活動が環境・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（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。

実行日および返済期日	2024年3月29日～2029年3月30日
（モニタリング期間）	5年
金額	9億円
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

THE グローバル社は、首都圏において総合不動産事業を展開する「THE グローバル社グループ」の中核企業である。「分譲マンション事業」、「収益物件事業」、「販売代理事業」、「建物管理事業」、「ホテル事業」など生活の基本である「住空間」の企画から提供、運営に至るまでグループ一体で展開している。得意領域であるマンション開発分野で着実な成長を続け、2016年7月に東京証券取引所市場第一部に上場した。2022年9月からは、総合金融グループのSBIホールディングス株式会社の連結子会社となった。



(出所: THE グローバル社ウェブページ、以下記載のない画像は同じ)

会社概要

企業名	株式会社THEグローバル社
所在地	東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル18階
資本金	1,924百万円
設立	2010年7月
グループ事業内容	不動産開発、不動産売買、建物管理、ホテル運営
従業員数	140名 (2023年6月末時点、パート・アルバイト含む)

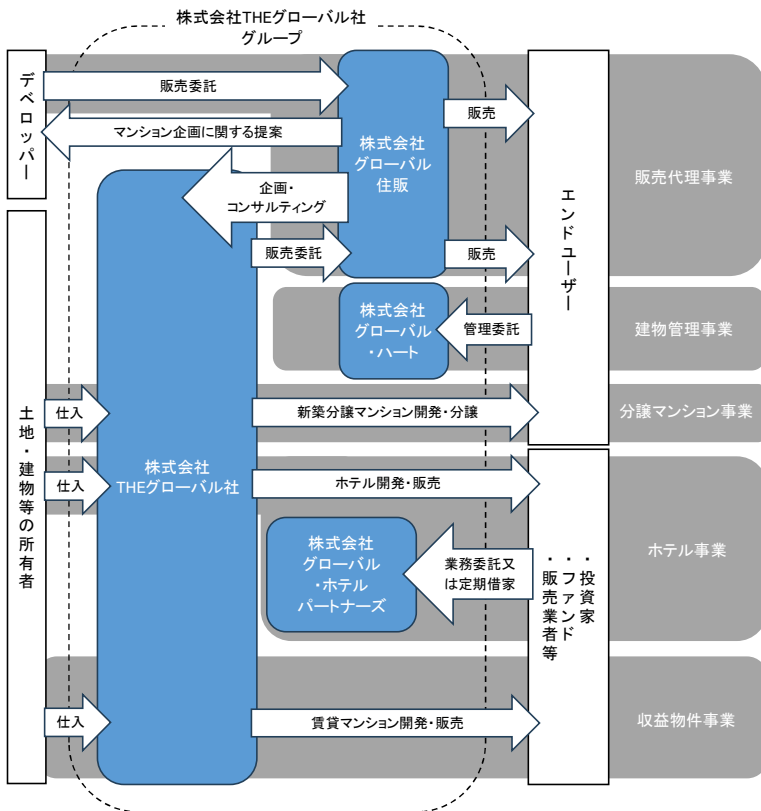
沿革

年月	概要
1998年9月	東京都豊島区に「有限会社シー・アール・エス」を設立
1999年2月	「株式会社グローバル住販」へ組織・商号変更
2000年7月	一級建築士事務所登録
2001年11月	「株式会社エルシード」(その後、株式会社グローバル・エルシード)を設立
2003年2月	新築分譲マンション第1号物件「ウィルローズ阿佐ヶ谷」販売
2005年9月	「株式会社ハートウェルス・マネジメント」(現 株式会社グローバル・ハート)を設立
2006年6月	「株式会社ヒューマンヴェルディ」(その後、株式会社グローバル・キャスト)を設立
2007年3月	商業ビル第1号物件「吉祥寺プロジェクト」着工
2008年3月	株式会社グローバル住販がJASDAQ証券取引所に株式を上場
2010年7月	株式会社グローバル住販の株式移転により純粋持株会社として「株式会社THEグローバル社」を設立
2010年7月	株式会社THEグローバル社が大阪証券取引所JASDAQ市場に株式を上場
2012年9月	株式会社THEグローバル社が東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2016年7月	株式会社THEグローバル社が東京証券取引所市場第一部に指定
2020年9月	「株式会社グローバル・ホテルパートナーズ」を設立
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の再編に伴い、株式会社THEグローバル社が東京証券取引所スタンダード市場に上場
2022年9月	SBIホールディングス株式会社の連結子会社となる
2023年10月	株式会社グローバル・エルシードと株式会社グローバル・キャストを「株式会社THEグローバル社」に統合

① グループ・営業体制

国内外に連結子会社8社を抱えており、それぞれの事業領域を活かした多角的な不動産事業をグループ一体で展開している。

「分譲マンション事業」は、仕入・開発・分譲を THE グローバル社が、企画・販売を株式会社グローバル住販（以下、「グローバル住販」）が担っている。「収益物件事業」は、仕入から開発、販売に至るまで THE グローバル社が手掛けている。「販売代理事業」はグローバル住販に、「建物管理事業」は株式会社グローバル・ハートが担っている。「ホテル事業」は、THE グローバル社が開発した物件を投資家などに販売し、株式会社グローバル・ホテルパートナーズが投資家などからホテルをリースバックして運営を行っている。



関連会社

会社名	資本金	業種
(親会社) SBIホールディングス株式会社	百万円 139,272	株式等の保有を通じた企業グループの 統括・運営事業
(連結子会社) 株式会社グローバル住販	千円 463,810	不動産販売代理事業
株式会社グローバル・ハート	千円 50,000	建物管理事業
株式会社グローバル・ホテル パートナーズ	千円 10,000	ホテル事業
株式会社グローバル・メディカル ラボ	千円 10,000	コンサルティング事業
株式会社グローバル投資顧問	千円 283,000	その他(アセットマネジメント事業)
細沼興業株式会社	千円 10,000	建物管理事業(自社保有不動産)
Global L-seed Ho Chi Minh Company Limited	VND 20,000百万	分譲マンション事業(ベトナム)
Global Office Company Limited	VND 20,000百万	サービスオフィス運営事業(ベトナム)

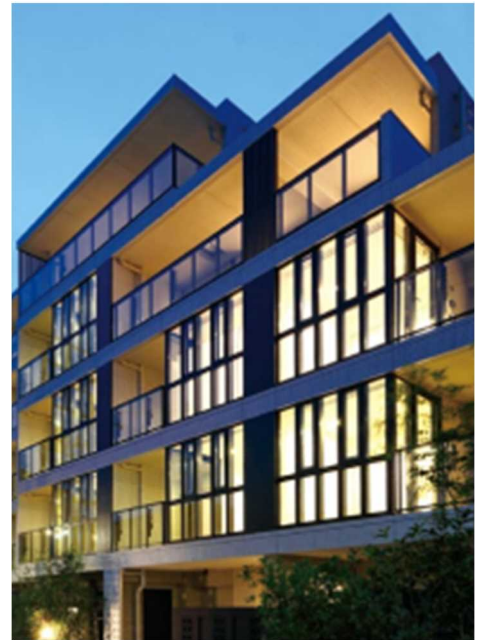
② 事業内容

○分譲マンション事業

首都圏を中心に、新築分譲マンションの企画・開発・販売を手掛けている。開発するマンションは、平均40戸/棟の中高層型で、主に最寄り駅から徒歩10分圏内の好立地で展開している。

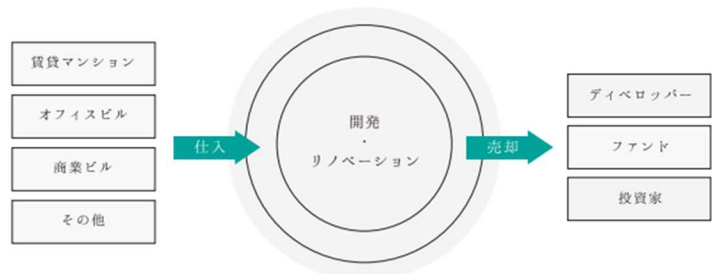
販売の中心は自社ブランド「WILLROSE（以下、ウィルローズ）」シリーズである。住戸ごとに間取りや設備を自由に選択できるセレクトシステム「Life Palette」や設計から施工、入居後のサポートに至るまで徹底した品質管理をフォローするシステム「Quality Sign」などの特長を持ち、唯一無二の住まいづくりを高品質で提供している。

同シリーズは、街並みの景観や周辺環境に調和した設計やデザインなどが評価されている。2012年には「ウィルローズ月島テラス」が、2016年には「ウィルローズ日本橋蛸殻町」が、それぞれ一般社団法人全国住宅産業協会が主催する「優良事業賞」を獲得している。ブランド展開を開始した2003年以降の累計供給実績は、2023年12月末時点において95棟3,784戸に上る。



○収益物件事業

賃貸マンションやオフィスなどの企画・開発・販売を手掛けている。分譲マンション事業で培った豊富なノウハウやグループ企業間の連携を駆使し、不動産の情報収集から取得・開発・管理まで、一貫性のあるプランニングを提供している。既存ビルのリノベーションやコンバージョンに加え、リーシングや管理システムの再構築など多彩なソリューションサービスも用意していることから、ファンドや投資家などを中心に強固な営業基盤を構築している。



(出所: 当社提供資料)

○不動産販売代理事業

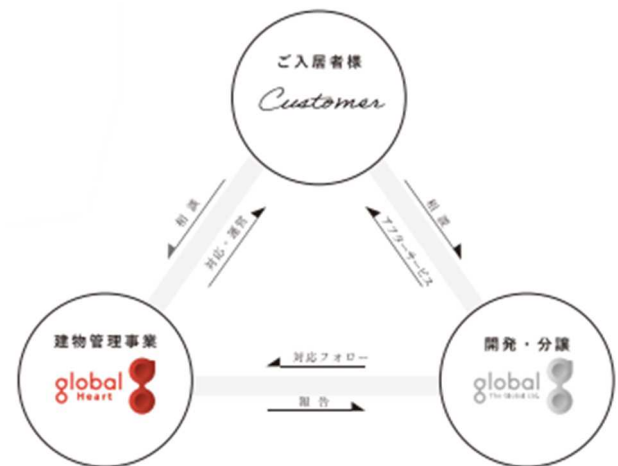
自社開発物件の販売業務に加え、他社開発物件の販売代理業務を行っている。エンドユーザー向けの窓口として東京都中央区に「人形町仲介センター」を構え、買い替え相談から資金計画の案内、契約・登記手続きに至るまで幅広い支援サービスを提供している。確定申告セミナーやクラシックコンサートなど入居者向けイベントの企画・運営にも力を入れている。2023年12月末時点における累計販売受託実績は、8,877戸に上る。



人形町仲介センター

○建物管理事業

分譲マンション管理業務を受託している。24時間管理システムを導入し、迅速な危機対応の体制を構築しているほか、入居者パーティーや消防訓練、季節イベントの企画・サポートなど入居者間のコミュニティづくりにも努めている。安心感ある管理業務の提供を続けていることからエンドユーザーを中心に高い評価を得ており、2023年12月末時点における管理物件数は99棟3,932戸に上る。



(出所: 当社提供資料)

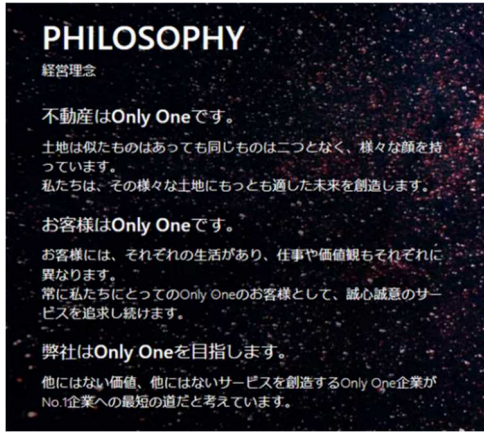
○ホテル事業

インバウンド需要の高い京都府や東京都を中心に、ホテルの開発や販売、運営を行っている。これまでに開発したホテル数は16棟で、有名デザイナーと共同で開発した京都府のホテル「THE GENERAL KYOTO」は、街並みや地域コミュニティへの配慮を重視した建物づくりが評価されている。



(2) サステナビリティ

THE グローバル社グループ（以下、グループ）は、「新しい発想、新しい挑戦、新しい行動。」を経営基本方針に掲げ、時代の変化をいち早く捉えながら他にはない価値、他にはないサービスを創造する Only One 企業を目指している。付加価値の高い物件・サービスの提供に努め、多様に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。



① サステナビリティ基本方針

グループは、社員や地域社会などあらゆるステークホルダーに対して、不動産総合デベロッパーとしての企業価値向上と事業を通じた持続可能な社会の実現、社会課題の解決を目指している。ステークホルダーとグループにとっての重要度の観点から、優先して取り組むべき社会課題を抽出し、5つのマテリアリティ（重要課題）と取り組み方針を策定している。

サステナビリティ基本方針

当社グループは経営基本方針のもと、「新しい発想、新しい挑戦、新しい行動。」の実践により、社員や地域社会の皆様など、あらゆるステークホルダーに対して不動産総合デベロッパーとしての企業価値向上と事業を通じた持続可能な社会の実現と社会課題の解決を目指します。

テーマ	マテリアリティ	取り組み方針
Only one な 価値創造 による 社会への 貢献	環境への貢献を通じた 持続可能な社会の実現	CO2排出量削減等の脱炭素社会へ寄与する取り組みを行い、持続可能な社会の実現に貢献します。
	顧客や地域に感動を 届ける一気通貫での 不動産価値創造	将来にわたり、お客様のニーズに対して、マンションの開発・販売・管理まで一気通貫でサービスを提供することで、事業を通して地域社会への貢献・活性化を促し、お客様と地域に感動を届けます。
	新しい価値創造への挑戦を 育む組織風土の醸成	事業の礎である社員が不動産のプロフェッショナルとして、お客様に対して真に満足していただける付加価値を提供していけるように、最大限に挑戦し、力の発揮を促す環境を創ります。
	信頼関係を深める 住まいの安心・安全の追求	お客様が安心・安全に住まうことが出来るサービスの提供に努め、期待に応えるとともに信頼の向上を目指します。
価値創造 基盤 の強化	企業の健全な発展を支える ガバナンスの向上	企業価値向上の基盤として、経営の健全性・透明性・効率性の継続的な強化を図り、多様なステークホルダーから信頼されるコーポレートガバナンス体制の充実を図ります。

② 環境への貢献

○ZEH-Mの普及

持続可能なライフスタイルの構築に向けて、環境に配慮し、顧客にとってより良い住まいを提供すべく、2023年より新築分譲マンション事業においてZEH-M¹の普及に注力している。第1号案件として、東京都江戸川区で「ウィルローズ篠崎」を建築中であり、2024年9月に竣工予定である。このほか、埼玉県川口市で「ウィルローズ川口青木町公園」の建築を計画しており、こちらは2025年6月に竣工予定である。2024年中にZEHデベロッパーに登録し、ZEH仕様の標準化に向けて推進を強化していく。



(出所: 当社提供資料)

○太陽光発電設備の設置

分譲マンションやホテル屋上への太陽光発電設備の設置を進めている。2014年より取り組みを開始し、これまでにマンション2棟、ホテル4棟に設置している。今後は、発電設備と併せて蓄電池の導入を進め、災害発生時の非常用電源確保にも貢献するとしている。



(出所: 当社提供資料)

○EV充電設備の設置

分譲マンションの駐車場へのEV充電設備の導入を進めている。2014年より取り組みを開始し、これまでの設置実績は、5棟6基である。2024年中は、新たに、5棟9基の設置を予定するなど取り組みを加速する。



(出所: 当社提供資料)

○環境配慮型の製品・資材の活用

マンションやホテルの開発にあたって、環境負荷の少ない製品や資材の活用推進を計画しており、具体案の一つとして、CLT²木材の導入を検討している。CLT木材の活用は、CO₂排出量の削減や森林保全だけでなく、林業・木材産業の活性化などにもつながり、環境と地方創生の両面から持続可能な社会の実現に貢献する。

¹ 外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムや再生可能エネルギーなどを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した集合住宅を指す。

² Cross Laminated Timberの略称で、木材を直交積層して作ることで、優れた断熱性や高い耐震性を持つ。木材の特性を活かしてCO₂を蓄積し、製造・建設時の排出を大幅に低減することができるほか、国産木材の活用に伴って森林循環にも貢献する。

③ 地域経済・社会への貢献

○各種団体に対する支援活動

社会貢献の一環として、障がい者の就労支援事業や交通事故の被害者救済、難病と闘う子どもたちへの福祉活動などを実施する団体に対して、寄付などを含めた支援活動に取り組んでいる。

【ワークピア河口湖】

社会福祉法人美德社（山梨県）が運営する障がい者就労支援センターで、当グループが建設を含めて開設に携わった。農作業やキャンプ場の整備作業などを通じて、障がい者が本来の能力を引き出せるよう支援活動を行っている。



【公益社団法人被害者支援都民センター】

犯罪や交通事故の被害者とその遺族に対して、精神的支援その他各種支援活動を行う公益社団法人である。社会全体の被害者への支援意識を高めて、被害者等の被害の軽減及び回復を目指すという目的に共感し、支援活動を行っている。



【財団法人日本ユニセフ協会】

子供の人権を守り、開発途上国の子供たちを貧困から救うことを目的として150以上の国と地域において活動を行う国連所属の機関である。未来を担う子供たちを様々な困難から救い、よりよい社会を実現したいという思いから、支援活動を行っている。



【メイク・ア・ウィッシュ オブ ジャパン】

難病とたたかっている子どもたちへの福祉活動を目的とする非営利のボランティア団体である。3歳から18歳未満の難病とたたかっている子どもたちの夢をかなえ、生きる力や病気と闘う勇気を持ってもらいたいという思いに共感し、支援活動を行っている。



また、2024年1月1日に石川県能登地方で発生した地震（令和6年能登半島地震）の被災地への義援金活動も実施している。

○地域イベントの開催

自社で供給したマンションの入居者との“ふれあいの場”を設けるため、「グローバルまつり」と題した地域イベントを継続的に企画している。これまでに供給した全てのマンションの住民から参加者を募るもので、新型コロナウイルスの感染拡大前の2019年には、約300名が千葉県の農園リゾート「THE FARM」に応募し、野菜の収穫イベントやバーベキューなどを大規模に開催した。



○老犬ホーム及びペットホテルの運営

ペットや飼い主の高齢化が進むなか、東京都目黒区で老犬ホーム及びペットホテル「THE ケネルズ東京」を運営している。室内ドッグランやケアルームなどを完備しているほか、24時間の見守り体制を構築しており、終身まで老犬たちが安心して生活できる環境を提供している。



④ 雇用環境整備・人材育成

○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、優れた創造性やチャレンジ精神を有する人材を積極的に採用している。中途採用を含めた直近3年間の新規採用者数は男性51名、女性51名、また、直近期となる2022年度は、新卒7名のうち外国人を1名採用しており、2023年6月末時点の外国人の従業員数は5名となっている。外国人も含めて男女をバランス良く採用しており、ダイバーシティに配慮した採用活動が行われている。女性活躍の推進にも取り組んでおり、2023年6月末時点での女性管理職は3名と全体の約1割を占めている。同年9月には、グループ初となる女性取締役の就任も実現している。

有資格者数(グループ全体)	(人)
一級建築士	4
一級施工管理技士	2
二級建築士	1
宅地建物取引士	70
管理業務主任者	15
マンション管理士	4
不動産コンサルティングマスター	7
貸金業務取扱主任者	1

※2024年2月末時点

○人材育成

コンプライアンスや法令遵守を意識した研修体系が確立されているほか、従業員の資格取得に関する支援制度も構築されている。

研修体系では、2023年よりe-Learningを導入し、全従業員向けにコンプライアンスやインサイダー取引、ハラスメント、マネーロンダリングなどに関する研修を通年で実施している。いずれも受講率は98%を超えており、従業員の知識向上に加えて、企業のリスクマネジメント体制の強化にもつながっている。

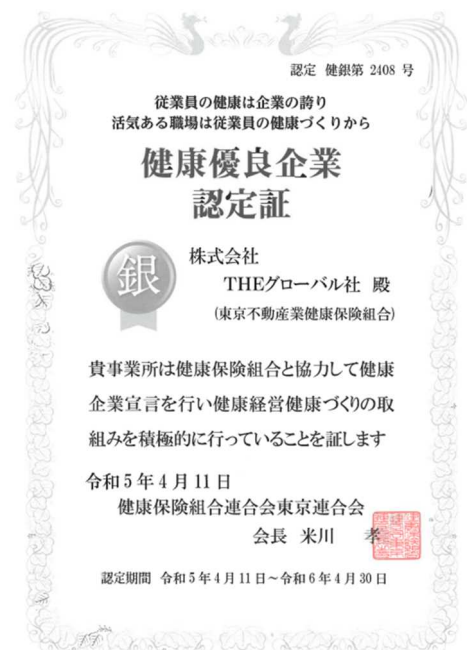
資格取得支援制度では、宅地建物取引士や管理業務主任者など不動産・建築に関する有資格者に対して、資格手当を支給しており、グループ全体で有資格者の育成に努めている。

○健康経営の取り組み

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職場環境づくりのため、2022年3月にグループ全体で従業員の疾病予防・健康づくりに取り組むことを宣言した。

主な取り組みは、受診スケジュール管理による健康診断の受診率向上や診断結果に基づく個別面談の実施、リモートワーク制度の導入によるワークライフバランスの実現などである。これらの取り組みが評価され、2023年4月に健康保険組合連合会により「健康優良企業認定(銀)」を取得している。

同年8月には、仕事や会社に対する従業員のエンゲージメントを可視化・数値化するため、エンゲージメントサーベイツール「モチベーションクラウド」を導入した。今後は、従業員のエンゲージメント向上に向けて、フレックス制度の導入も含めて就業規則の改定などを検討している。



(出所: 当社提供資料)

○労働環境改善の取り組み

労働基準法など法令遵守のうえ、リモートワーク制度や一部子会社におけるノー残業デーの導入、WEB会議の実施など時間外労働の削減に取り組んでおり、2022年度の時間外労働は、月平均18.5時間であった。

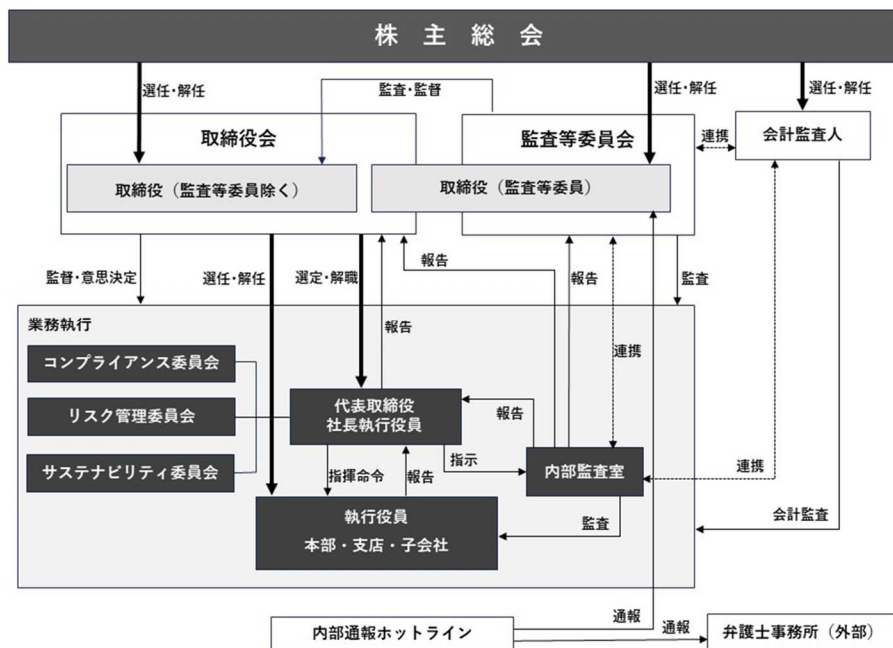
また、有給休暇の取得推進に向けて、有給休暇取得奨励日年5日を設定しているほか、有給休暇の取得日数や残日数の確認ができる勤怠システムを導入している。2022年度の有給休暇取得平均日数は11.5日であった。なお、厚生労働省の「令和5年就労条件総合調査の概況」によると2022年の不動産業の年次有給休暇取得日数は10.6日となっている。

⑤ 住まいの安心・安全性の追求

顧客が安心・安全に住むことができるサービスの提供に取り組んでいる。新築分譲マンションの仕上げ工事について、途中経過を確認してもらう現場見学会を必ず開催し、工事の進捗を公開することで顧客の不安感を解消することに努めている。また、専用のカスタマーセンターを設置して入居顧客の満足度向上を図っているほか、年1回の防災訓練を実施して安全意識の醸成にも取り組んでいる。今後は、分譲マンションにおける防災倉庫やAED、自家発電機などの設置を進め、さらなる安全性の向上に努めていく。

⑥ ガバナンス体制

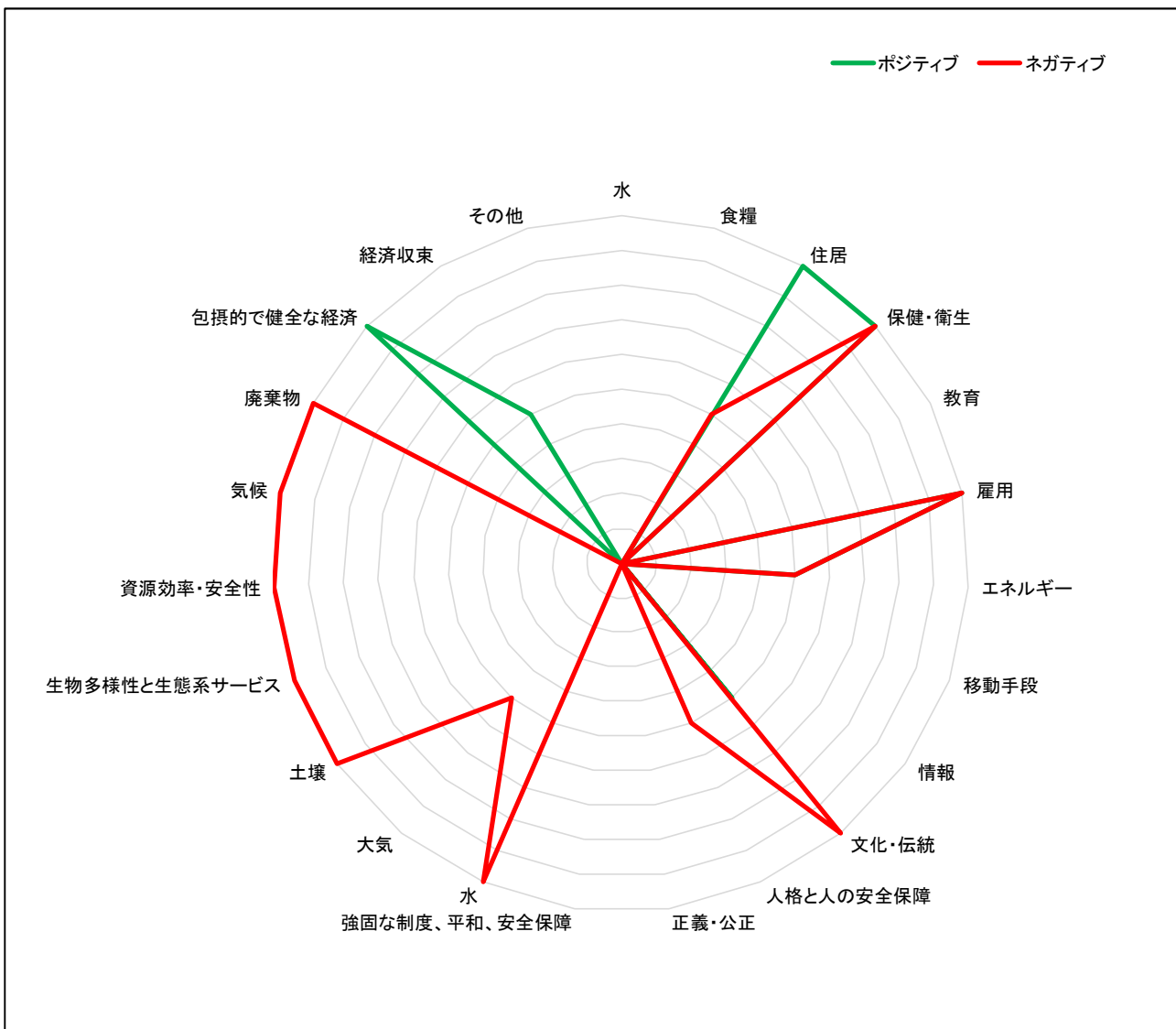
コーポレート・ガバナンスに対する基本的な方針は、経営の効率性と適法性を確保し、環境や社会に配慮して持続的に発展していくために必要な体制や施策を整備することであり、経営上の最重要課題の一つと位置付けている。2023年8月には、内部通報ホットラインの機能拡充を行った。同年9月には監査等委員会設置会社への移行やサステナビリティ委員会の設置を実施するなど、ガバナンスの強化が進んでいる。



(出所: 当社提供資料)

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、THE グローバル社が属する業種のインパクトとして「住居」(ポジティブ、ネガティブ)、「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」(ポジティブ、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)、「包摂的で健全な経済」(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)

ポジティブインパクトのうち、「保健・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」、「包摂的で健全な経済」は当社の事業活動による寄与が小さいことからポジティブインパクトとして特定していない。

ネガティブインパクトのうち、「住宅」「エネルギー」については同社の業務を通じて大きな影響を与えていないこと、「文化・伝統」については景観に悪影響を与えるような開発や文化遺産の破壊、損傷につながる開発を行っていないこと、「人格と人の安全保障」は法令遵守し差別的な対応を行っていないことから、ネガティブインパクトとして特定していない。「水(質)」、「大気」、「土壌」、「生物多様性と生態系サービス」、「廃棄物」については、現場における建築を協力会社に発注しており、同じく協力会社における法令遵守を確認していることから、いずれも影響を与えないため、特定していない。

一方で、ポジティブインパクトとして「気候」を追加した。

	ポジティブ	ネガティブ
水	○	○
食糧	○	○
住居	●	○
保健・衛生	○	●
教育	○	○
雇用	○	●
エネルギー	●	○
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	○	○
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	○	○

追加したインパクト

特定しないインパクト

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、「エネルギー」、「資源効率・安全性」、「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、THE グローバル社は以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。



	インパクト カテゴリ	インパクト区分	取り組み内容	KPI・目標
環境	エネルギー	ポジティブインパクト	再生可能エネルギーの導入	新築物件(全物件)内で使用する再生可能エネルギー割合の向上(2022年度の実績:0%) 2023年度:10%以上 2024年度:20%以上 2025年度:30%以上 2026年度:40%以上 2027年度:50%以上
			EV充電設備の導入	新築物件(全物件)を対象としたEV充電設備の導入割合の向上(2022年度の実績:25%) 2023年度:44%以上 2024年度:62.5%以上 2025年度:85%以上 2026年度以降:100%
社会・ 環境	住居、気候	ポジティブインパクト	分譲マンションにおけるZEH-M Oriented取得率の向上	新築分譲マンションにおけるZEH-M Oriented(※)取得率の向上(2022年度の実績:0%) 2023年度:50%以上 2024年度:62.5%以上 2025年度:75%以上 2026年度:87.5%以上 2027年度:100%
環境	気候	ポジティブインパクト	収益物件におけるZEH-M取得率の向上	収益マンションにおけるZEH-M取得率の向上(2022年度の実績:0%) 2028年度:100%(ZEH-Mを認証取得した収益マンションの棟数÷売却したマンションの棟数※) ※建築確認申請の下付以降に土地の状態で売買を行う収益物件も含む
環境・ 経済	気候、経済収束	ポジティブインパクト	躯体への省CO2資材導入	新築物件に占める省CO2資材(CLT等の木材)を使用した物件割合の向上(2022年度の実績:0%) 2023年度:5%以上 2025年度:25%以上 2027年度:75%以上
社会	保健・衛生、雇用	ネガティブインパクト	健康経営優良法人認定	健康経営優良法人認定の維持 (初回取得:2023年4月)
			エンゲージメント向上	「モチベーションクラウド」におけるエンゲージメントスコアの向上(2022年度の実績:47.7 CCCランク) 2023年度:スコア48以上(Bランク) 2024年度:スコア55以上(BBBランク) 2025年度:スコア58以上(Aランク) 2026年度:スコア61以上(AAランク) 2027年度:スコア67以上(AAAランク)
環境	資源効率・ 安全性、気候	ネガティブインパクト	リサイクル製品の活用、 省CO2資材の導入促進	2025年度までにリサイクル舗装材、樹脂窓、リサイクル外壁材(省CO2建材)、省CO2コンクリート等の製品・資材を選定し、2026年度以降は利用割合100%を維持

※ ZEH-M Oriented: ZEH-Mのうち、ZEH-Mの強化外皮基準(断熱性能)を満たし、省エネによる一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%以上削減可能とする集合住宅。



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	①再生可能エネルギーの導入
	②EV充電設備の導入
KPI	①新築物件(全物件)内で使用する再生可能エネルギー割合の向上 (2022年度の実績:0%) 2023年度:10%以上 2024年度:20%以上 2025年度:30%以上 2026年度:40%以上 2027年度:50%以上
	②新築物件(全物件)を対象としたEV充電設備の導入割合の向上 (2022年度の実績:25%) 2023年度:44%以上 2024年度:62.5%以上 2025年度:85%以上 2026年度以降:100%
対応するSDGs	

インパクトカテゴリ	「住居」、「気候」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	分譲マンションにおけるZEH-M Oriented取得率の向上
KPI	新築分譲マンションにおけるZEH-M Oriented取得率の向上(2022年度の実績:0%) 2023年度:50%以上 2024年度:62.5%以上 2025年度:75%以上 2026年度:87.5%以上 2027年度:100%
対応するSDGs	 

インパクトカテゴリ	「気候」
インパクト区分	ポジティブインパクト
取り組み内容	収益物件におけるZEH-M取得率の向上
KPI	収益マンションにおけるZEH-M取得率の向上(2022年度の実績:0%) 2028年度:100%(ZEH-Mを認証取得した収益マンションの棟数÷売却したマンションの棟数※) ※建築確認申請の下付以降に土地の状態で行う売買を行う収益物件も含む
対応するSDGs	 

インパクトカテゴリ	「気候」、「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	躯体への省CO2資材導入
KPI	<p>新築物件に占める省CO2資材(CLT等の木材)を使用した物件割合の向上(2022年度の実績:0%)</p> <p>2023年度:5%以上</p> <p>2025年度:25%以上</p> <p>2027年度:75%以上</p>
対応するSDGs	 

インパクトカテゴリ	「保健・衛生」、「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	①健康経営優良法人認定 ②エンゲージメント向上
KPI	①健康経営優良法人認定の維持(初回取得:2023年4月) ②「モチベーションクラウド」におけるエンゲージメントスコアの向上 (2022年度の実績:47.7 CCCランク) 2023年度:スコア48以上(Bランク) 2024年度:スコア55以上(BBBランク) 2025年度:スコア58以上(Aランク) 2026年度:スコア61以上(AAランク) 2027年度:スコア67以上(AAAランク)
対応するSDGs	  

インパクトカテゴリ	「資源効率・安全性」、「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	リサイクル製品の活用、省CO2資材の導入促進
KPI	2025年度までにリサイクル舗装材、樹脂窓、リサイクル外壁材(省CO2建材)、省CO2コンクリート等の製品・資材を選定し、2026年度以降は利用割合100%を維持
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 THE グローバル社の取り組みは、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	
保険・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>8.5 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>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、全ての人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>
雇用		<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>
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>
資源効率・安全性		<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>
気候	 	<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>15.1 2020年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する</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7『「住まい」と「地域」を大切にする』では、政策目標として「都民のニーズに合った様々なタイプの良質な住居を普及」が設定されている。また、戦略14『ゼロエミッション東京』では、「都内の太陽光発電設備導入量を200万kWまで向上」や「集合住宅へのEV充電器の設置数を累計6万口まで拡大」などが掲げられている。

THE グローバル社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
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)	都民のニーズに合った様々なタイプの良質な住居を普及
14	ゼロエミッション東京戦略 (気候危機に立ち向かう行動を加速し、 ゼロエミッション東京を実現する)	都内の太陽光発電設備導入量を累計200万kW以上
		集合住宅へのEV充電器設置数を累計6万口

(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) THE グローバル社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、サステナビリティ推進委員会が中心となり、グループの事業内容や特性を分析し、インパクト・リーダーやSDGsとの関連性について検討したうえでKPIを設定した。

サステナビリティ推進委員会は、当社の社長執行役員である岡田圭司氏を委員長に、執行役員、連結子会社の社長などから構成される。

サステナビリティ推進委員会メンバー

氏名	役職名
岡田 圭司	社長執行役員(代表取締役)
宮本 晋一	副社長執行役員
菅沼 武広	専務執行役員
吉田 修	常務執行役員
三瓶 克久	常務執行役員
川畑 真也	常務執行役員
内貴 知一	執行役員
小澤 一貴	執行役員
奥田 晃久	執行役員/グローバル住販代表取締役社長
横川 正治	グローバル・ハート代表取締役社長
山名 徳雄	執行役員(取締役)

※敬称略

ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後もサステナビリティ推進委員会が中心となって、KPI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KPIの進捗状況については、THE グローバル社と千葉銀行、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、THE グローバル社から提供された情報や THE グローバル社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