

株式会社京葉銀行が実施する 明和地所株式会社に対する 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は、株式会社京葉銀行が実施する明和地所株式会社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 10 月 30 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

明和地所株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社京葉銀行

評価者：株式会社京葉銀行

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、株式会社京葉銀行（「京葉銀行」）が明和地所株式会社（「明和地所」）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、京葉銀行による分析・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。京葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、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、京葉銀行にそれを提示している。京葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。なお、明和地所は会社法の定義する大会社に該当するが、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。

京葉銀行は、本ファイナンスを通じ、明和地所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、明和地所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

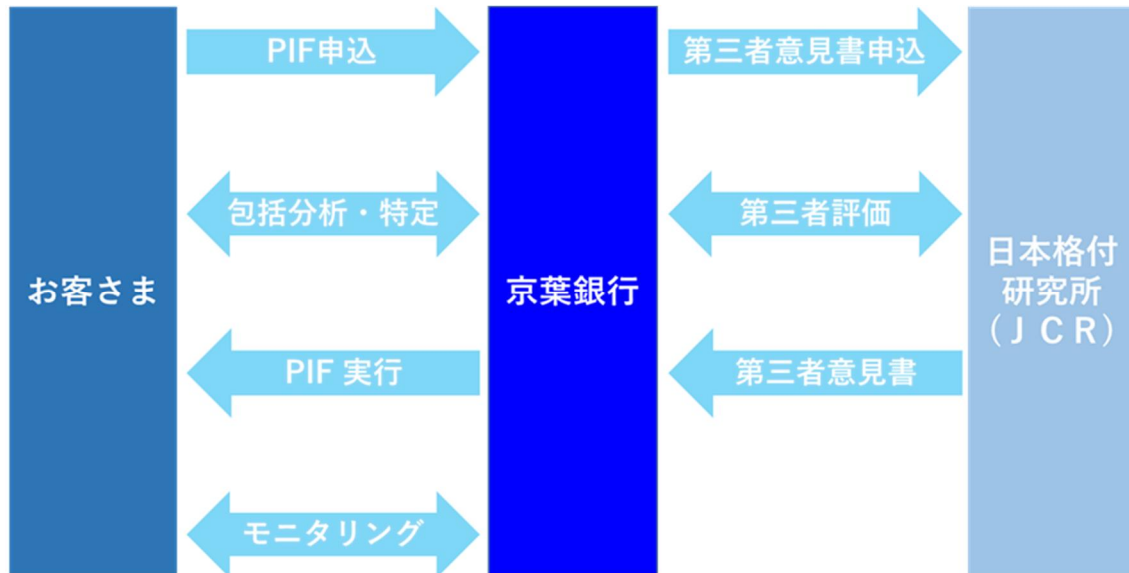
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、京葉銀行が 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 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。

価値ツールを確立したことを確認した。

(1) 京葉銀行は、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：京葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京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、京葉銀行内部の専門部署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、全て京葉銀行が作成した評価書を通して京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、京葉銀行が、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明和地所から貸付人・評価者である京葉銀行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



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

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

井上 肇

井上 肇

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んを問わず、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」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) 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)

■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

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：明和地所株式会社



明和地所

2026 年 10 月 30 日

株式会社 京葉銀行

〈要約〉	P.3
企業概要	P.4
1. 事業概要	P.5
1－① 事業概況	P.5
1－② 理念	P.8
1－③ 業界動向	P.10
1－④ 地域課題との関連性	P.11
2. サステナビリティ活動	P.12
2－① サステナビリティ基本方針	P.12
2－② 社会面での活動	P.13
2－③ 社会経済面での活動	P.16
2－④ 自然環境面での活動	P.17
3. 包括的分析	P.21
3－① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析	P.21
3－② 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定	P.22
4. KPI の設定	P.25
4－① 社会面	P.26
4－② 自然環境面	P.28
5. マネジメント体制	P.30
6. 京葉銀行によるモニタリングの頻度と方法	P.30

京葉銀行は、明和地所株式会社（以下、明和地所）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたり、明和地所の事業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響およびネガティブな影響）を分析・評価した。

分析・評価にあたっては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」および「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、中小企業^{※1}に対するファイナンスに適用している。

※1 IFC（国際金融公社）または中小企業基本法の定義する中小企業・会社法の定義する大会社以外の企業

〈要約〉

明和地所グループは、1986 年に横浜で創業した首都圏を中心に展開するマンションデベロッパーである。分譲マンションブランド「クリオ（CLIO）」を軸に、分譲事業、流通事業（買取再販・売買仲介・ウェルスソリューション）、管理事業、賃貸事業を展開し、累計供給戸数は 49,866 戸（1,017 棟、2026 年 3 月 31 日時点）に達している。

「想いをかなえ、時をかなでる。今日も、10 年後も、その先も、『ここに住んでよかった』と思えるマンションを。」をビジョンとして掲げ、価値ある住まい・安全安心な暮らし・豊かなライフスタイル・地域社会との共創を通じて「選ばれる企業」を目指している。

現行の「中期経営計画 2027」（2025 年 3 月期～2027 年 3 月期）において、最終年度に連結売上高 880 億円・営業利益 55 億円を目標に掲げるとともに、環境性能の高い住まいづくりを事業戦略の中核に据えている。また、成長を続ける中古マンション市場に対し、買取再販事業による上質なりノベーションマンションの供給を拡大しており、既存ストックの利活用による環境負荷低減にも寄与している。

インパクト分析の結果、ポジティブ面では「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「教育」「雇用」「賃金」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」が、ネガティブ面では「健康および安全性」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」が特定された。

とりわけ、①環境性能の高い新築分譲（ZEH-M）の供給と、②中古ストックの再生・流通（買取再販・リノベーション）は、明和地所グループの中核ポジティブ・インパクトである。

本ファイナンスは明和地所を借入人とするが、インパクトの特定および評価は、明和地所コミュニティ等のグループ会社を含む事業活動全体を対象とする。

環境・社会・経済に一定の影響が想定され、明和地所の経営の長期持続性を高める6つの活動に対して KPI が設定された。

〈本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要〉

借入金額	500 百万円
借入期間	5 年
資金使途	運転資金

企業概要

企業名	明和地所株式会社
所在地	本社： 東京都渋谷区神泉町 9-6 明和地所渋谷神泉ビル
従業員数	446 名（2026 年 4 月 1 日時点）
資本金	3,537,500 千円
事業内容	マンション開発・分譲事業、再開発事業、マンション建替え事業、不動産売買仲介事業、買取再販事業、ウェルスソリューション事業、リノベーション事業、賃貸事業、ホテル開発事業
沿革	1986 年 明和地所株式会社を横浜市西区に設立（4 月） 1987 年 第 1 号物件「クリオ上大岡ホームズ」竣工（8 月） 1988 年 札幌第 1 号案件「クリオ 二十四軒壺番館」竣工（10 月） 1992 年 東京都渋谷区の新本社ビルに移転（10 月） 1994 年 供給戸数 10,000 戸を達成（5 月） 1996 年 東京証券取引所市場第二部に株式を上場（9 月） 1998 年 東京証券取引所市場第一部に指定（9 月） 1999 年 東京都渋谷区に第 2 明和ビル完成（12 月） 2005 年 供給戸数 30,000 戸を達成（2 月） 2014 年 供給戸数 40,000 戸を達成（7 月） 2015 年 企業シンボル及びブランドロゴを改変（4 月）

	2017 年 福岡第 1 号物件「クリオ 室見」竣工（3 月）
	2019 年 リノベーション事業ブランド「tukurite」始動（4 月）
	2020 年 名古屋第 1 号物件「クリオ 名古屋城西」竣工（3 月）
	2022 年 ZEH-M Oriented 第 1 号物件「クリオ レジダンス横濱綱島」竣工（3 月）
	2023 年 神奈川県で供給棟数 500 棟を達成（3 月）
	2023 年 東京証券取引所 スタンダード市場へ移行（10 月）
	2025 年 供給棟数 1,000 棟を達成

1. 事業概要

1-① 事業概況

明和地所は 1986 年に横浜で設立され、1987 年の第 1 号案件「クリオ 上大岡ホームズ」竣工を経て業容を拡大し、1996 年に東証二部、1998 年に東証一部へ上場した。（現在は東証スタンダード市場）

分譲マンションブランド「クリオ」の供給戸数は、1998 年に 20,000 戸、2014 年に 40,000 戸、2023 年に 48,000 戸へと積み上がり、同年には神奈川県での供給棟数 500 棟を達成した。

2013 年には環境共生型住宅第一号物件「クリオ 平和台」が竣工し、2019 年のリノベーションブランド「tukurite（ツクリテ）」開始、2021 年ウェルスソリューション事業への参入、2022 年の ZEH-M Oriented 第 1 号物件「クリオ レジダンス横濱綱島」竣工等、環境性能とストック活用の両面で進化し続けている。

【分譲事業】

分譲事業は「クリオ（CLIO）ブランド」として展開する主力事業である。首都圏の共働き世帯（パワーファミリー）・富裕層をメインターゲットとし、好立地・環境性能・デザイン性を備えた上質な住まいを供給している。

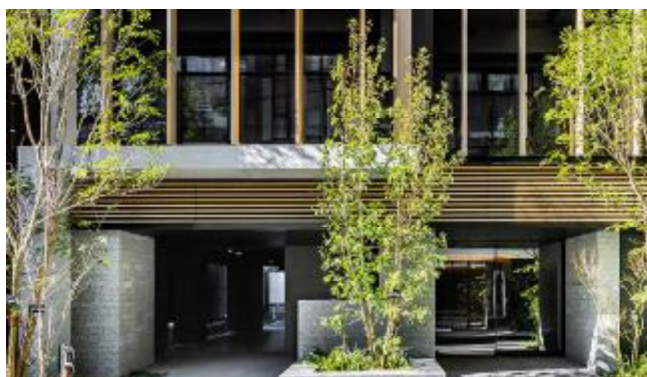
想いをかなえ、時をかなでる。



(ブランドに込める思い)

「クリオ (CLIO)」は、明和地所グループが提供するサービスを象徴するマンションブランドで、ギリシャ神話に登場する歴史を司る女神に由来している。顧客の最良のパートナーとなり、かけがえのない時間と笑顔が満ちる豊かな暮らしを共創し、「そこに住む人の歴史が刻まれていく大切な場所」を提供し続けることがクリオブランドの想いである。

〈クリオ ラベルヴィ中央湊〉



〈クリオ 横濱センター北グランシック〉



出所：明和地所 ホームページ

(徹底したアフターサービス)

明和地所では、新築分譲住宅の標準設備を 15 年間無償保証するサービス「CLIO SUPPORT 15」を提供しており、修理代無料で回数無制限、修理不能な場合には無償で新品交換するとしている。また、24 時間 365 日専用窓口が対応することから、住む人に寄り添った実用性の高いアフターサービスとなっている

〈アフターサービス「CLIO SUPPORT 15」〉

15 年の変わらぬ安心を。
CLIO SUPPORT 15

出所：明和地所 提供資料

【流通事業】

買取再販事業では、分譲で培ったノウハウで上質なリノベーションを施すことで付加価値をつけて、新築と比較して手ごろな価格で一般顧客へ販売している。

あわせて、既存ストックの活用は環境負荷の低減にも貢献することから、取引の一層の拡大に注力しており、「中期経営計画 2027」では、買取再販事業の売上高を 2027 年 3 月期までに 200 億円へ伸長する計画となっている。

〈リノベーションの一例〉



出所：明和地所 中期経営計画 2027

また、首都圏を中心として、札幌・福岡に店舗展開し、住宅・土地・オフィス・商業施設など多様なアセットクラスを取扱っている。

ウェルスソリューション事業では、クリオマンションで培った住まいここの良い上質な賃貸マンションを開発し、富裕層へ販売する他、事業承継や相続対策など顧客のニーズや課題に応じたソリューションを提供している。

【管理事業】

グループ会社の明和地所コミュニティでマンション管理事業を行っている。親切・丁寧な対応と独自開発 SaaS「kanri.online」による効率的な対応から、高い顧客満足度を維持しており、他社管理物件のリプレイスが好調で管理件数は増加している。

1-② 理念

明和地所は、以下の企業理念を掲げている。

■ Statement [声明]

想いをかなえ、時をかなでる。

私たちがつくるマンションの設計図は、

「お客様の心の中」にあります。

お一人おひとりの声に耳を傾け、そのビジョンや想いをかたちにする。

そこに住む人の歴史が刻まれていく大切な場所だからこそ、

何年経っても色あせることのない価値ある住まいをお届けする。

それが私たちの仕事であり、デベロッパーとしての使命。

今日も、10年後も、その先も、

「ここに住んでよかった」と思えるマンションを。

私たちはクリオブランドの明和地所グループです。

■ Message, Vision, Mission, Value

Message

共感

明和地所グループは、多くの人に選ばれ、
住む人の人生に深く関わることで共感が生まれ、
人々に愛される企業を目指します。

Vision

共創

私たちは、お客様の最良のパートナーとなり、
かけがえない時間と、
笑顔が満ちる豊かな暮らしを共創し続けます。

Mission

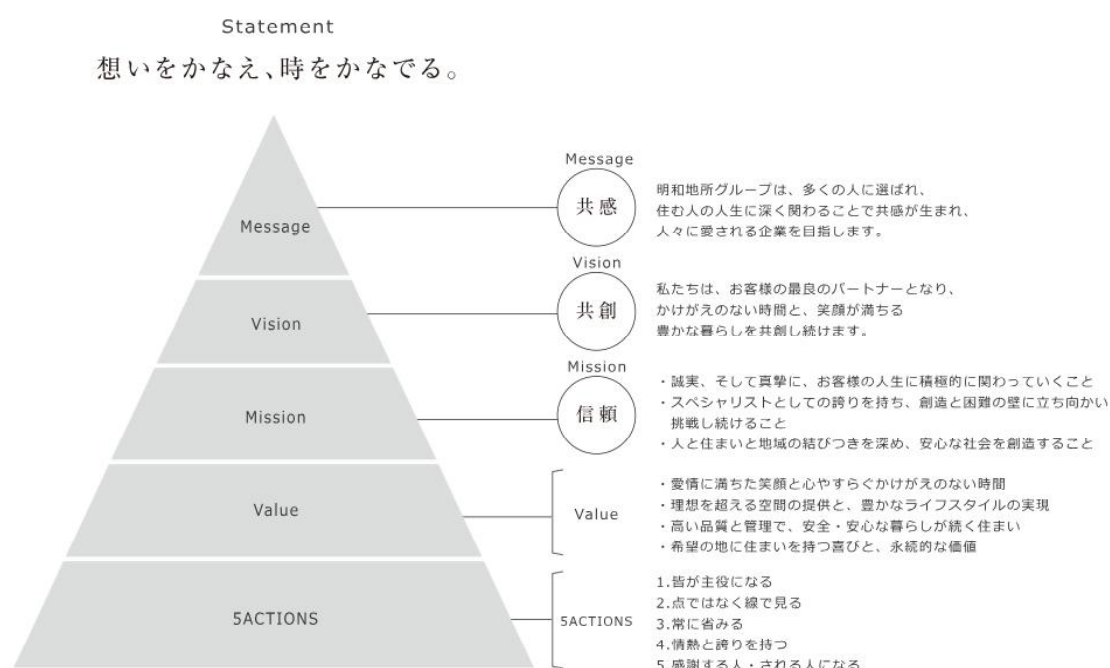
信頼

- 誠実、そして真摯に、お客様の人生に積極的に関わっていくこと
- スペシャリストとしての誇りを持ち、創造と困難の壁に立ち向かい挑戦し続けること
- 人と住まいと地域の結びつきを深め、安心な社会を創造すること

Value

- 愛情に満ちた笑顔と心やすらぐかけがえない時間
- 理想を超える空間の提供と、豊かなライフスタイルの実現
- 高い品質と管理で、安全・安心な暮らしが続く住まい
- 希望の地に住まいを持つ喜びと、永続的な価値

企業理念の構造



【5ACTIONS】

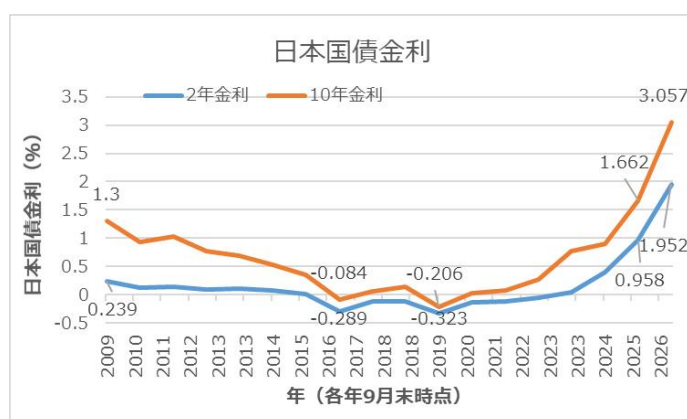
- 1 皆が主役になる
- 2 点ではなく線で見える
- 3 常に省みる
- 4 情熱と誇りを持つ
- 5 感謝する人・される人になる

Statement〔声明〕では、「私たちがつくるマンションの設計図は、『お客様の心の中』にあります。お一人おひとりの声に耳を傾け、そのビジョンや想いをかたちにする。そこに住む人の歴史が刻まれていく大切な場所だからこそ、何年経っても色あせることのない価値ある住まいをお届けする。」としており、さらに「それが私たちの仕事であり、デベロッパーとしての使命。今日も、10年後も、その先も、『ここに住んでよかった』と思えるマンションを。」提供し続けるとしている。

1－③ 業界動向

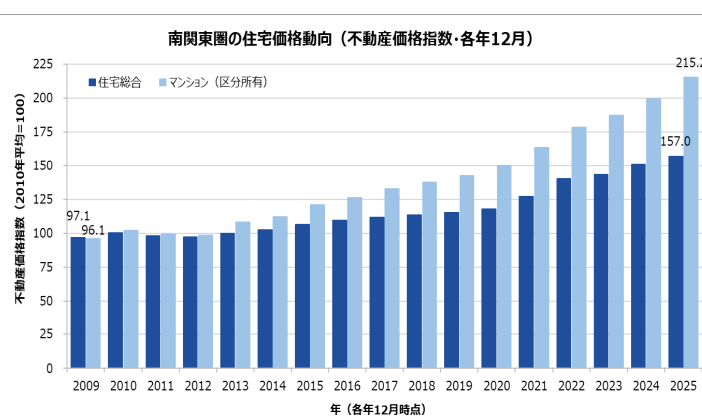
2008 年のリーマンショック、2011 年の東日本大震災後、マイナス金利、イールドカーブコントロール等の金融緩和、円安に伴う建材価格の高騰、海外投資家流入により全国の住宅価格は上昇し、2025 年 12 月時点で 2009 年同月対比住宅総合 +62%、マンション（区分）+124%上昇している。2025 年半ば以降、長期金利は上昇に転じ、2026 年 9 月 30 日時点での 10 年国債金利が 3.057%に達する中、今後の不動産需要や価格への影響が注目されている。

〈日本国債金利〉



出所：財務省「国際金利情報」に基づき当行作成

〈住宅価格動向〉



出所：国土交通省（公社）東京都不動産鑑定士協会
「不動産価格指数」に基づき当行作成

環境面では、日本政府が掲げる 2050 年カーボンニュートラルおよび 2030 年度の温室効果ガス削減目標（2013 年度比 46%削減）を背景に、住宅分野では ZEH-M（ネット・ゼロ・エネルギー・マンション）等の環境性能の底上げ、既存ストックの長寿命化・省エネ改修が政策的にも推進されている。環境性能の高い分譲マンションはパワーファミリー・富裕層からの評価が高く、環境対応が商品競争力に直結する市場環境となっている。

1－④ 地域課題との関連性

同社の主要事業エリアである首都圏（東京・神奈川中心）および札幌・福岡の大都市圏では、住宅ストックの老朽化と建替え・再生ニーズの増大、住宅の省エネ性能向上、管理不在マンションの予防、共働き世帯の住生活の質向上が共通の地域課題となっている。同社の環境性能の高い新築供給、買取再販による既存ストック再生、マンション建替え事業（2023年4月「再開発・建替事業部」新設）、高品質なマンション管理は、これらの地域課題に事業として直接応えるものである。

最大のマーケットである東京都では「2050 東京戦略～東京もっとよくなる～」では、「戦略 17 まちづくり・住まい」を掲げ、区市がリノベーションによるまちづくりに取り組む地区を2050年までに15地区まで増加させることを目標にしている。また、「その他空き家」の「住宅総数」に対する割合の低減を目指しており、2023年度実績の2.57%から2030年度の2.31%にすることを目標としている。

〈2050 東京戦略 表紙〉



〈東京都の地域課題—まちづくり・住まい〉



出所：東京都「2050 東京戦略」

2. サステナビリティ活動

2-① サステナビリティ基本方針

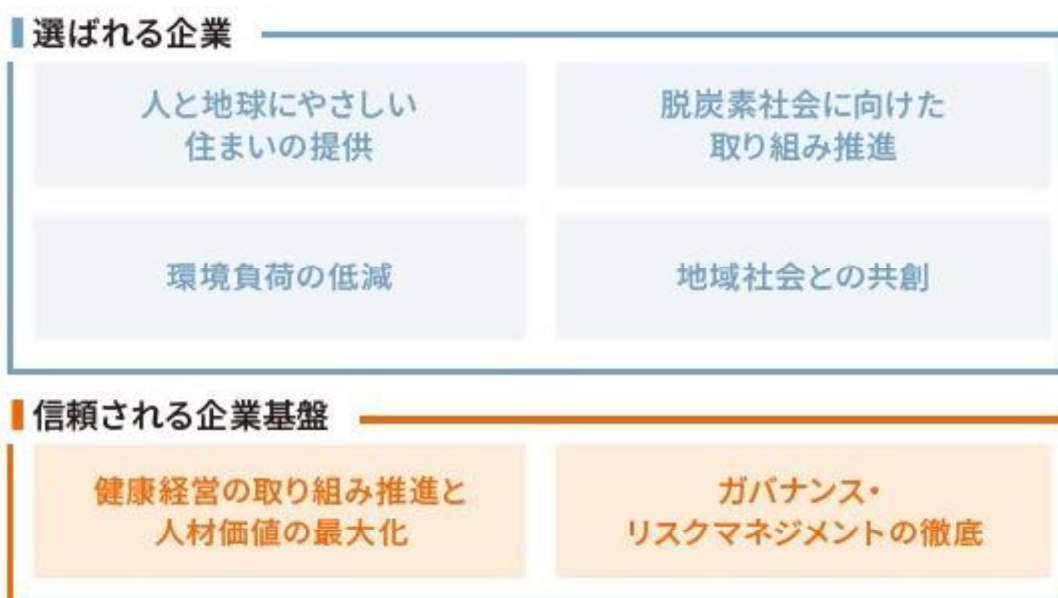
明和地所のサステナビリティ基本方針では、企業理念の根幹である「信頼」「共創」「共感」に基づき、顧客、取引先、株主・投資家、従業員、地域社会などすべてのステークホルダーとの対話と協働を通じて、自らの成長とともに、持続可能な社会の実現を目指している。

サステナビリティ基本方針は次の3項からなる。

- 1.暮らしを豊かにする住まいやサービスの提供により、社会の持続的発展に貢献します。
- 2.社会や地域の活性化・環境保全を目的とした取り組みを継続します。
- 3.コーポレートガバナンス体制の強化やリスク管理を重視し、信頼される企業を目指します。

また、同社はマテリアリティを特定し、TCFD 提言への対応として気候変動に関するリスクと機会の評価・開示を行っている。

〈特定されたマテリアリティのテーマ〉



出所：明和地所 提供資料

2-② 社会面での活動

(1) 健康経営・安全・サポートの推進

明和地所グループの持続的な成長においては、事業の担い手であるグループ社員の健康が不可欠であることから健康経営を積極的に推進しており、有給休暇取得・業務効率化による時間外勤務の抑制・性別を問わない育児休暇取得の推進を行う他、健康管理室・休憩室の設置やトレーニングジムなどの設備も整備している。これらは、法定基準の順守や定期健康診断受診、ストレスチェックの実施等を通じて進捗管理されている。また、営業活動の事故を防止するため、社用車へのドライブレコーダー設置、熱中症予防に関する定期的な注意喚起を行っている。これらの取組により、1 日以上の休業を伴う労働災害の発生件数は、2023 年 3 月期以降 2026 年 3 月期まで各期 0 件となっている。

〈健康管理室〉



出所：明和地所 ホームページ

〈本社 トレーニングジム〉



出所：明和地所 ホームページ

(2) 仕事と育児の両立支援

当社は次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を策定し、男性従業員の育児休業取得を推進している。対象者への個別周知や取得時の業務引継ぎ体制の整備等により、2026 年 3 月期の女性の育児休業取得率は 100%、男性の育児休業取得率は 33.3%となっている。

(3) 人材育成

明和地所では、人材の育成にも積極的に取り組んでおり、新入社員から管理職まで各階層で求められる能力に応じた体系的な研修・フォロー制度を用意しており、当社は e-ラーニングやオンデマンド研修を整備し、受講率は 100%となっている。また、宅地建物取引士や管理業務主任者等の資格取得者には資格手当を支給している。新卒者・中途採用者それぞれに合わせた研修・フォロー制度を設けている。そのほか、2025 年度には、部門横断的に選抜された 30 代中心の若手・中堅社員 12 名を MJB（明和地所ジュニアボード会議）メンバーとし、「新規事業の企画」「組織風土改善」をテーマに社長はじめ経営陣とのディスカッションの機会を設け、将来のリーダー育成を行っている。

〈MJB（明和地所ジュニアボード会議）〉



出所：明和地所 サステナビリティレポート 2025

(4) 多様な人材の活躍

当社はコーポレート・ガバナンス報告書において、国籍・人種等による差別の禁止を定めており、外国人従業員を雇用している。また、障がい者雇用については、2026 年度に新たに 2 名を採用するなど雇用を推進しており、法定雇用率の充足を目指している。

（５）地域との共生

明和地所グループは、サステナビリティの重点項目に「地域社会との共創」を掲げ、事業を通じた地域との関係構築を継続している。小学生を対象としたサッカー大会「CLIO CUP」への特別協賛、神奈川県茅ヶ崎市でのプロサーフィン大会に合わせたビーチクリーン活動、北海道における居住者・社員参加型の植樹・育樹および木育ワークショップ「未来づくり感響プロジェクト」の開催など、居住者・社員・地域住民が共に参加する形態を特徴としている。

〈地域貢献の一例〉



（出所：明和地所 サステナビリティレポート 2025）

また横浜市が実施したプロポーザル方式による市保有地売却において、明和地所が事業者として選定された「クリオ レジダンス大船シーズンテラス」プロジェクトは、地域共生と環境共生をテーマに掲げ、人と人、人と自然、人と地域、地域と自然のすべてをシームレスにつなげる街づくりを目指したもので、敷地を包み込むように配した植栽、大小のコミュニティホールや広場、通路、常設カフェなどを配置し利便性、賑わいを生み出している。

〈クリオ レジダンス大船シーズンテラス〉



（出所：明和地所 ホームページ）

2-③ 社会経済面での活動

(1) 中古住宅の買取再販

明和地所グループは、手ごろな価格で取得可能な中古住宅の売買仲介や買取再販を促進することで、空き家解消、住宅の長寿命化に寄与し、社会コストの低減に貢献している。また、中古住宅と新築・建替えを比較した場合、資材や建築にかかる GHG 排出量低減や廃棄物削減に資することから、自然環境の保護にも貢献している。

成長する中古マンション市場に対し、買取再販・売買仲介の両輪で流通を活性化させるとともに、マンション建替え事業・等価交換・不動産 M&A 等の多様な手法で都市の土地・建物の有効利用を推進している。

(2) DX を活用した課題解決

明和地所グループは、独自開発した SaaS「kanri.online」を管理事業の全物件に導入し、マンション管理業務の高効率化と高品質の両立を図っている。管理業界は担い手不足と管理組合運営の複雑化という構造的な課題を抱えており、点検・報告・履歴管理等の業務をデジタル基盤上で標準化する取り組みは、管理品質を維持しながら受託を拡大するための基盤となっている。中期経営計画 2027 においても、管理事業の成長戦略として「ICT を活用した顧客満足度と業務効率の両立」が明示されており、DX が事業戦略とサステナビリティ課題の解決の双方に接続している点が特徴である。加えて、居住者・購入者との接点における情報提供のデジタル化は、住まいに関する情報の非対称性の緩和にも寄与する。これらは、高経年化が進む住宅ストックを健全に維持・更新していくための社会的基盤づくりに貢献するものである。

(3) 雇用の拡大

当社は「中期経営計画 2027」において、中古マンションの買取再販を中心とする流通事業を成長の柱と位置付け、2027 年 3 月期に買取再販事業売上高 200 億円を目標としている。物件の仕入・リノベーション企画・販売の各段階で人

員の拡充が不可欠であることから、流通事業の人員を 2026 年 3 月末の 131 名から、2027 年 3 月期までに 188 名以上へ増員する計画としている。

2-④ 自然環境面での活動

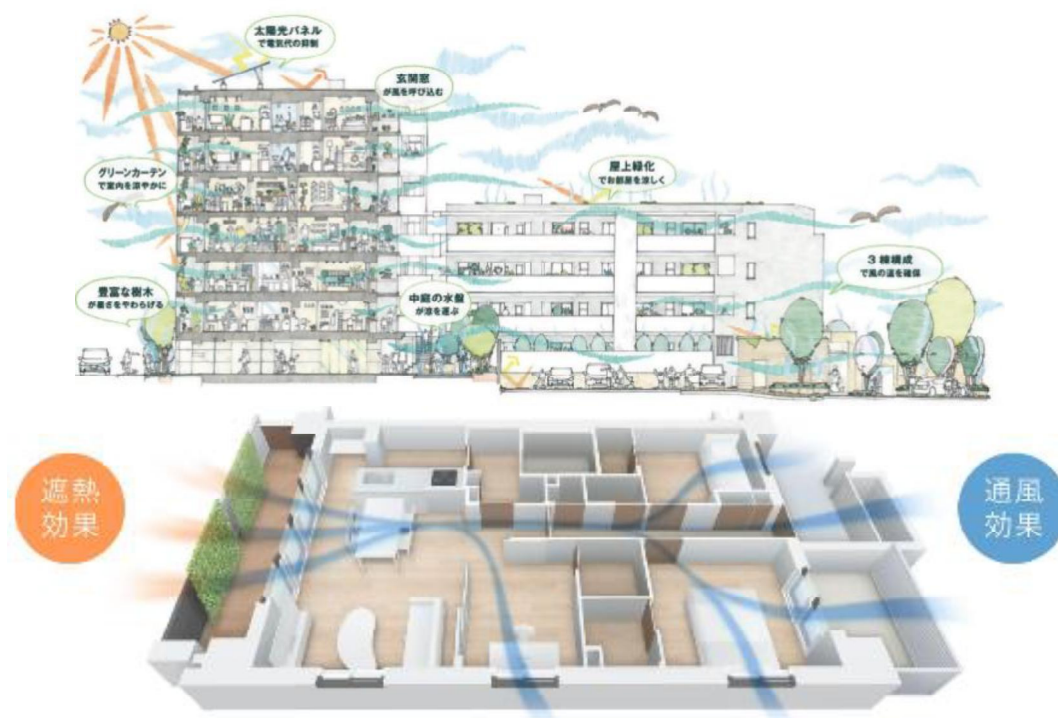
(1) 長く健やかに暮らせる住まいづくり

明和地所グループの環境活動は、商品そのものの環境性能向上を中核に据えている。経済産業省・環境省の「ZEH デベロッパー」に登録され、2022 年竣工の自社初の ZEH-M Oriented「クリオ レジダンス横濱綱島」以降、断熱性能の向上と高効率設備の導入により省エネルギーを実現する住まいを供給し続けている。

また、断熱性能の向上は、冬季の室温低下や住戸内の温度差を抑制し、ヒートショックや循環器系疾患のリスク低減、夏季の室内熱中症の予防、結露抑制によるカビ・ダニの発生防止などを通じ、居住者の健康維持に貢献している。

同社では、温熱環境を制御しつつ風が住戸内に流れる仕組みをつくり、心地よい住空間を創出するパッシブデザイン思想を設計に採り入れた環境共生型住宅を継続して手掛けており、長く健やかに暮らせる住まいを提供している。

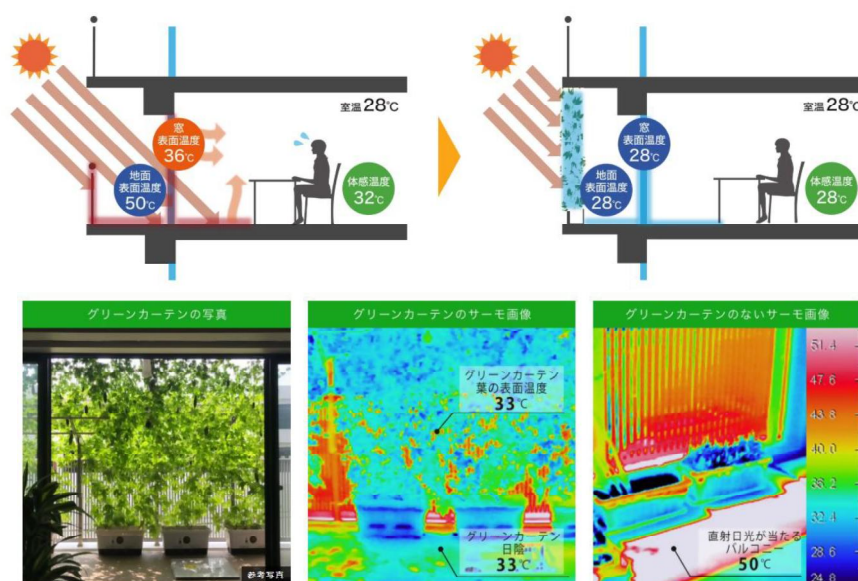
〈光・風・水・緑を活かして温熱環境を制御するパッシブデザイン/環境共生型住宅〉



2026年3月期の新規供給物件に占める ZEH-M Oriented 以上の供給物件比率は 91%となっている。また、ZEH-M Oriented にとどまらず、一次エネルギー消費量の削減効果がより大きい物件の供給にも取り組んでおり、前出のパスシブデザイン思想に基づいたグリーンカーテンの活用などにより、省エネ効果と自然の心地よさと伸びやかな解放感のある住空間を提供している。さらに東京都市大学との共同研究によるバルコニー緑化の温熱環境改善効果検証、収益の森林関連活動への循環など、研究・資源循環の両面から取り組みを広げている。

同社では、この取り組みを将来にわたって推進するため、2030 年度までに新規供給物件の全てを ZEH-M Oriented 以上とする方針を掲げている。

〈バルコニー緑化による温熱効果改善の検証〉



〈クリオブランド ZEH-M Oriented〉



「クリオ レジダンス横濱綱島」

(2) 環境保全にむけた取り組み

明和地所グループは、気候変動を含む環境保全への対応を、競争力向上の機会と認識している。同社では、TCFD 提言に沿った情報開示を行うとともに、事業活動を通じて、持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指しており、自社が排出する CO₂ (Scope1, Scope2) を開示し、2030 年 3 月期までに自社排出の CO₂ を 2018 年 3 月期比 40%以上削減するとしている。

〈明和地所の CO₂ 排出量〉

	Scope1	Scope2(マーケット基準)
2018年度	370t-CO ₂	1,399t-CO ₂
2022年度	358t-CO ₂	1,187t-CO ₂
2023年度	398t-CO ₂	903t-CO ₂
2024年度	395t-CO ₂	899t-CO ₂
2025年度	209t-CO ₂	870t-CO ₂

※基準年：2018年度

出所：明和地所 ホームページ

(3) 買取再販事業を通じた資源の有効活用

既存ストックの利活用では、リノベーションブランド「tukurite」および買取再販事業を通じて、中古マンションを再生し市場へ循環させることで、解体・新築と比較した場合の資源消費・廃棄物・CO₂ 抑制に寄与している。

〈リノベーションの一例〉



出所：明和地所 提供資料

【参考】ZEH-M（ゼッチ・マンション）の定義と種類

ZEH-M は、断熱性能を高め、高効率設備を導入することで快適な室内環境を保ちつつ省エネを実現するマンションに与えられる認証で、共用部を含む住棟全体の年間のエネルギー消費量収支ゼロをめざすものとなっている。そのうち、ZEH-M Oriented は、再生可能エネルギーの導入を要件としないものの、住棟全体で基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減を実現したものを指す。さらに、再生可能エネルギー導入後の削減率が 50%以上のものを ZEH-M Ready、75%以上のものを Nearly ZEH-M、100%以上のものを ZEH-M という。

〈ZEH-M の概要と種類〉



集合住宅におけるZEHの定義

『ZEH-M』

(住棟全体で正味100%以上省エネ)

Nearly ZEH-M

(住棟全体で正味75%以上省エネ)

ZEH-M Ready

(住棟全体で正味50%以上省エネ)

ZEH-M Oriented

(住棟全体で正味20%以上省エネ)

住棟での評価				住戸での評価				住棟での評価における 評価すべき水準
	断熱性能 が全住戸で 以下を達成	省エネ率 が共用部を含む住棟全体で 以下を達成			断熱性能 が全住戸で 以下を達成	省エネ率 が全住戸で 以下を達成		
ZEH-M			100%以上	ZEH			100%以上	1～3階建
Nearly ZEH-M	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	75%以上 100%未満	Nearly ZEH	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%	75%以上 100%未満	
ZEH-M Ready			50%以上 75%未満	ZEH Ready			50%以上 75%未満	
ZEH-M Oriented			再生エネの導入 は必要ない*	ZEH Oriented			再生エネの導入 は必要ない*	

出典：ZEHの普及促進に向けた政策動向と令和3年度目標達成率算定（令和3年3月）

3. 包括的分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。

対象とした事業セグメント

「4100:建築物の建設業」

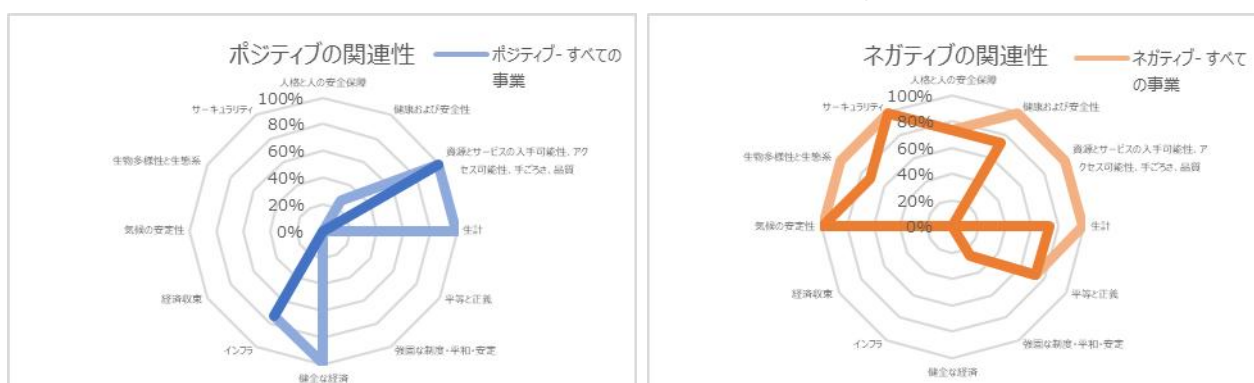
「6810:所有または賃貸物件を伴う不動産業」

「6820:手数料または契約ベースの不動産活動」

3-① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI が提供する国際的な分析ツールでは、明和地所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。

〈インパクトレーダーによる包括的分析〉



出所:UNEP FI 分析ツールに基づき当行作成

3-② 個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定

明和地所に対して実施した事業性評価、インパクトレーダーによるマッピングの結果を踏まえ「社会」「社会経済」「自然環境」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

(インパクトの追加)

- 住宅販売に関連する ZEH-M oriented 以上の環境基準住宅普及を図るとしていることから「気候の安定性」へのポジティブ・インパクトを追加
- 中古住宅を流通させることにより、天然資源の使用量削減と廃棄物・排出物削減に貢献しているため「資源強度」「廃棄物」へのポジティブ・インパクトを追加

(特定しないインパクト)

- 当社事業では、労働関係法等を遵守し、適切な管理を行っていることから「現代奴隷」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社は自然災害を直接引き起こす物件取得・開発を行っておらず、建築基準法などの関係法令に適合した物件を供給していることから「自然災害」へのネガティブ・インパクトを除外
- リノベーションにおいて節水・節電に配慮した設備の導入を進めているものの、エネルギーへのアクセス向上を主たる目的としていないため「エネルギー」のポジティブ・インパクトから除外
- 当社事業では、手ごろな住宅供給を妨げる事業活動は行っておらず、居住者との合意を前提とした運営を徹底し、意に反する強制退去の実績もなく、今後も行わないことから、「住居」へのネガティブ・インパクトを除外
- 医療機関のための不動産供給等を行っていないため「健康と衛生」へのポジティブ・インパクトを除外
- 当社事業は、主として既成市街地における住宅開発であり、交通インフラへ重大な負荷を与える開発事業等を行っていないことから「移動手段」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、文化財の維持・保存に悪影響をおよぼす事業活動を行って

いないため「文化と伝統」へのネガティブ・インパクトを除外

- 従業員に対しては業界平均を上回る報酬を支給していることから、「賃金」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社は、事業活動において社会的保護のポジティブ・インパクトに起因する取り組みは行っていないため、「社会的保護」へのポジティブ・インパクトを除外
- 当社は、コンプライアンスおよびガバナンスに関する体制を整備し、法令遵守のもとで事業を運営するとともに、違法な開発行為や汚職事件の発生防止に取り組んでいることから、「法の支配」へのネガティブ・インパクトを除外
- 建設にかかる協力会社等との取引・連携は認められるものの、中小企業の資金アクセスや販路拡大等に貢献する事業・施策は実施していないことから「零細・中小企業の繁栄」に対するポジティブ・インパクトを除外
- 当社は住宅供給が中心であり、道路や上下水道等の公共インフラ整備は行っていないことから「インフラ」へのポジティブ・インパクトから除外
- 当社事業は「水域」への汚染リスクはないため、ネガティブ・インパクトから除外
- 当社事業では、開発行為等において環境負荷を考慮した設備や建材の導入を推進し、物件の運営・管理を含む事業活動に関して環境マネジメントを行うなど、空気の質の低下につながるような事象が発生していないことから「大気」のネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、土壤汚染を引き起こす開発行為等を行っておらず、土壤汚染対策法等の関係法令に基づき適切に管理しており、生物種・生息地に悪影響を及ぼす可能性は限定的であることから「土壌」「生物種」「生息地」へのネガティブ・インパクトを除外

インパクトの特定分析		分析ツールにより抽出されたインパクトエリア/トピック		個別要因を加味したインパクトエリア/トピック	
インパクトエリア	インパクトトピックス	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				
	現代奴隷		●		
	児童労働				
	データプライバシー				
	自然災害		●		
健康および安全性	ー	●	●	●	●
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				
	食糧				
	エネルギー	●	●	●	
	住居	●	●	●	
	健康と衛生	●			
	教育	●		●	
	移動手段		●		
	情報				
	コネクティビティ				
	文化と伝統		●		
	ファイナンス				
生計	雇用	●		●	
	賃金	●	●	●	
	社会的保護	●	●		●
平等と正義	ジェンダー平等				
	民族・人種平等		●		●
	年齢差別				
	その他の社会的弱者		●		●
強固な制度・平和・安定	法の支配		●		
	市民的自由				
健全な経済	セクターの多様性				
	零細・中小企業の繁栄	●			
インフラ	ー	●			
経済収束	ー				
気候の安定性			●	●	●
生物多様性と生態系	水域		●		
	大気		●		
	土壌		●		
	生物種		●		
	生息地		●		
サーキュラリティ	資源強度		●	●	●
	廃棄物		●	●	●

 追加したインパクト
 特定しないインパクト

4. KPI の設定

特定されたインパクトエリア/トピックのうち、社会・社会経済・自然環境に対して明和地所の経営の持続可能性を高める項目について、以下の通り、KPI が設定された。なお、モニタリング期間内に KPI の設定年度が到来するものは、その年度において再度 KPI を設定し、測定していく。

一方、特定されたインパクトエリア/トピックのうち KPI を設定しない項目については以下のとおり判断している。

ネガティブ・インパクトとして特定している「民族・人種平等」については、外国人労働者を雇用しており、国籍・人種による差別の禁止をコーポレート・ガバナンス報告書に定め遵守していることから、KPI を設定していない。「資源強度」、「廃棄物」については、マンションの開発・建設に伴い一定の資源消費と廃棄物が発生するものの、施工会社と連携した建設副産物の削減・分別により十分に抑制されているものと判断し、KPI は設定しない。

ポジティブ・インパクトとして特定している「教育」については、e-ラーニングやオンデマンド研修の整備や、資格取得者への資格手当支給、新卒者・中途採用者それぞれに合わせた研修・フォロー制度等により従業員のスキルアップを継続的に支援している。「賃金」については業界平均以上の賃金や、保有資格に応じた手当の支給を継続しており、その取り組みを継続・拡充していく方針であることから、KPI は設定していない。

4-① 社会面

インパクトエリア/トピック	住居（ポジティブの拡大） 資源強度（ポジティブの拡大） 廃棄物（ポジティブの拡大）
目標	低環境負荷の持続可能な中古住宅の拡大
取組内容	中古マンション再生・流通の強化
SDGs との関連性	<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> <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>  
KPI（指標）	2027 年 3 月期までに買取再販事業売上 200 億円を達成し、期日到来時に新たな計画を策定する。（2026 年 3 月期 実績：177 億円）

インパクトエリア/トピック	健康および安全性（ネガティブの低減）
目標	健康で安全な職場環境の維持・向上
取組内容	健康経営宣言に基づく健康維持・増進施策の実践および進捗管理の徹底、営業中・通勤時の事故防止に向けた安全運転講習の実施や定期的な注意喚起
SDGs との関連性	<p>3.4 2030 年までに、非感染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、精神保健および福祉を促進する。</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>  
KPI（指標）	2030 年 3 月期までに 1 日以上の休業を伴う労働災害の発生件数 0 件を毎期継続する。（2026 年 3 月期実績：0 件）

インパクトエリア/トピック	雇用（ポジティブの拡大） その他の社会的弱者（ネガティブの低減）
目標	人的資本強化と雇用の拡大
取組内容	計画的な従業員の採用・育成 障がい者雇用率の向上
SDGs との関連性	<p>8.5 2030 年までに、若者や障がい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、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かかわらず、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的な包含を促進する。</p>  
KPI（指標）	<ul style="list-style-type: none"> ・2027 年 3 月期までに、流通事業の人員を 188 名以上とし、期日到来時に改めて目標設定する。（2026 年 3 月末：150 名） ・2028 年 3 月期までに、障がい者雇用の法定雇用率充足に向けて、目標を設定し、設定した目標達成に向けて雇用を行う。

インパクトエリア/トピック	社会的保護（ネガティブの低減）
目標	ワークライフバランスの推進
取組内容	行動計画に即した育児休暇取得の推進
SDGs との関連性	<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> 
KPI（指標）	<p>2028 年 3 月期までに男性の育児休暇取得率向上に向けた目標を設定し、目標達成に向けて男性の育児休暇取得を推進する。</p> <p>（2026 年 3 月末：33.3%）</p>

4-② 自然環境面

インパクトエリア/トピック	気候の安定性（ネガティブの低減）
目標	気候変動への対応と温室効果ガス排出量の削減
取組内容	オンライン商談の推進、電気使用量の把握
SDGs との関連性	<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）およ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> 
KPI（指標）	<p>Scope1・2 の温室効果ガス排出量合計を、国際的な科学的基準である「SBT1.5℃水準」が求める年率 4.2%以上の削減率に基づき、2030 年 3 月期までに自社排出の CO₂ を 2018 年 3 月期比 40%以上削減する。期日到来後、目標を再設定する。</p> <p>（参考）温室効果ガス排出実績（単位:tCO₂）</p> <p>2018 年 3 月期 Scope1:370 Scope2:1,399 合計 1,769</p> <p>2026 年 3 月期 Scope1:209 Scope2:870 合計 1,079</p> <p>（2026 年 3 月期削減率） 39%</p>

インパクトエリア/トピック	健康および安全性（ポジティブの拡大） エネルギー（ポジティブの拡大） 住居（ポジティブの拡大） 気候の安定性（ポジティブの拡大） 資源強度（ポジティブの拡大）
目標	環境性能の高い新築分譲マンションの供給による GHG 排出削減
取組内容	ZEH-M・低炭素建築物の企画・供給 環境性能を訴求した商品・デザイン開発
SDGs との関連性	<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 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）および適応の能力を強化 する。</p> <p>13.2 気候変動対策を国別の政策、戦略及び計画に盛り込む。</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> 
KPI（指標）	新規供給物件に占める ZEH-M Oriented 以上の物件比率を 2030 年 3 月 期までに 100%とする。（2026 年 3 月期実績：91%） 目標達成後は 100%の継続をする。

5. マネジメント体制

明和地所では本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの取り組みにあたり、最高責任者を代表取締役社長 原田氏、担当部署をサステナビリティ委員会とし、本 PIF のインパクト特定および目標・KPI の策定を明和地所の経営理念、サステナビリティ方針、事業活動に基づき KPI の設定について検討を重ねた。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、サステナビリティ委員会を中心として、KPI 達成のために必要な施策の検討、目標達成のための進捗管理など行う。

最高責任者	代表取締役社長 原田英明
担当部署	サステナビリティ委員会

6. 京葉銀行によるモニタリングの頻度と方法

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、京葉銀行と明和地所の担当者が定期的にミーティングを行い共有する。PIF 期間中のミーティングは少なくとも年に 1 回以上実施する他、その他のコミュニケーション機会においても適宜ディスカッションを実施する。

京葉銀行は KPI 達成を含むサステナビリティ経営の実現に向けて、必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京葉銀行のもつネットワークから外部資源とマッチングすることで、サポートする。

また、モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、再度の目標設定等を検討・実施する。なお、経営環境の変化などにより KPI を変更する必要がある場合は、京葉銀行と明和地所が協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 京葉銀行はポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する明和地所から供与された情報と京葉銀行が独自に収集した情報に基づき、現時点での計画または状況に対する評価を実施したものであり、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。
2. 本評価を実施するにあたっては、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」および「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」に整合させながら実施しています。なお、日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

《評価書作成者および本件問い合わせ先》

株式会社京葉銀行

〒260-0026

千葉市中央区千葉港 5-45

法人営業部 法人営業グループ

立花 一郎

TEL : 043-306-8176