

株式会社三十三銀行が実施する 株式会社みらいホールディングスに対する 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、株式会社三十三銀行が実施する株式会社みらいホールディング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：

株式会社みらいホールディングスに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社三十三銀行

評価者：株式会社三十三総研

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、三十三銀行が株式会社みらいホールディングス（「みらいホールディングス」）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、株式会社三十三総研による分析・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。三十三銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、三十三総研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、三十三銀行及び三十三総研にそれを提示している。なお、三十三銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、PIF 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。

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 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。

三十三銀行及び三十三総研は、本ファイナンスを通じ、みらいホールディング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、みらいホールディング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。

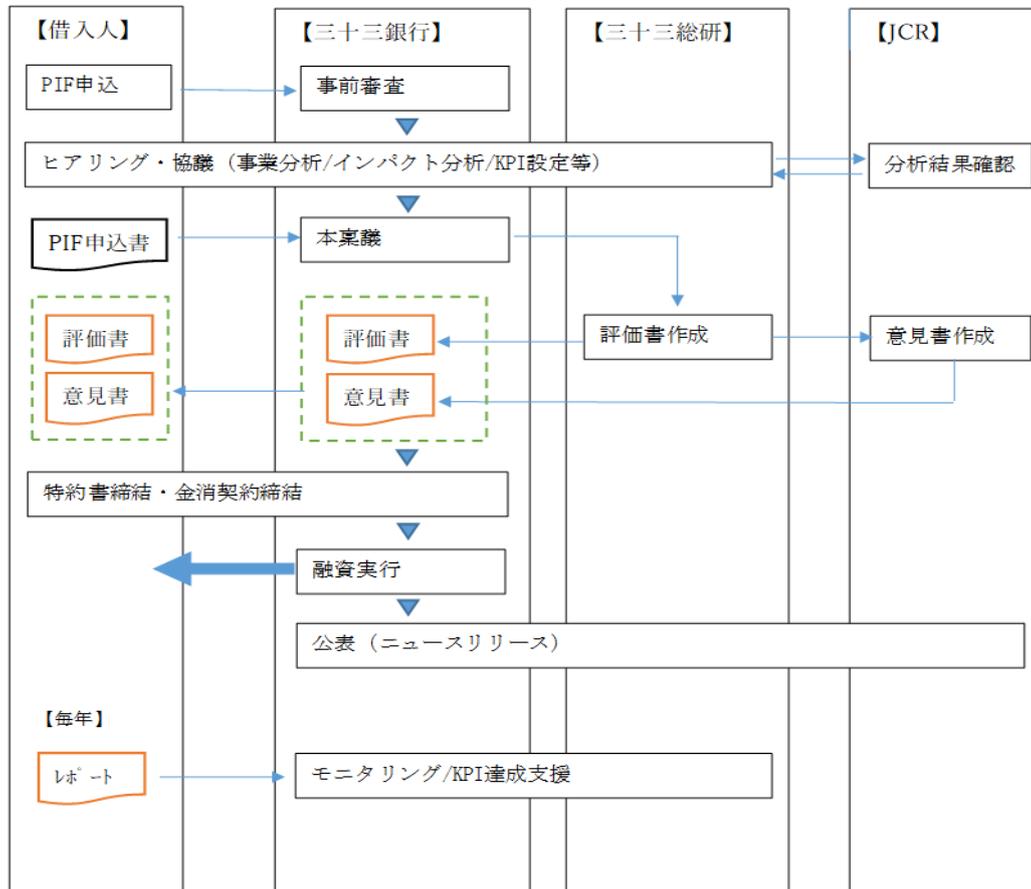
PIF 原則 2 フレームワーク

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、三十三銀行が 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) 三十三銀行は、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：三十三銀行提供資料)

- (2) 実施プロセスについて、三十三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、三十三銀行からの委託を受けて、三十三総研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、全て三十三総研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、三十三総研が、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みらいホールディングスから貸付人である三十三銀行及び評価者である三十三総研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。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(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

菊池 理恵子

菊池 理恵子



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、明示的であると黙示的であると問わず、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行います。

■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)



JCR Sustainable

PIF for SMEs

■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

2024年3月29日
株式会社三十三総研

三十三総研は、三十三銀行が、株式会社みらいホールディングス(以下、みらいホールディングス)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って、みらいホールディングスの活動が、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・評価しました。

分析・評価にあたっては、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(UNEP FI)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び ESG 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」に則ったうえで、中小企業^{※1}に対するファイナンスに適用しています。

※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

目次

1. 評価対象の概要.....	2
2. 株式会社みらいホールディングスの概要.....	2
2-1. 基本情報	
2-2. 企業理念と事業内容	
2-3. サステナビリティに関連する活動	
3. UNEP FI インパクトレーダーとの関連性.....	15
3-1. 経済面のインパクト	
3-2. 社会面のインパクト	
3-3. 環境面のインパクト	
4. 測定する KPI と SDGs との関連性.....	19
4-1. 経済面・社会面(ポジティブ)	
4-2. 経済面(ポジティブ)	
4-3. その他 KPI を設定しないインパクトについて SDGs との関連性	
5. サステナビリティ管理体制.....	23
6. モニタリング.....	23
7. 総合評価.....	23

1. 評価対象の概要

企業名	株式会社みらいホールディングス
借入金額	100,000,000 円
資金使途	運転資金
契約日及び返済期限	2024 年3月 29 日 ~ 2029 年1月 31 日

2. 株式会社みらいホールディングスの概要

2-1. 基本情報

本社所在地	愛知県名古屋市西区牛島町6-1 名古屋ルーセントタワー5階
従業員数	単体 18 名(グループ全体 375 名) (2023 年 11 月 20 日現在)
資本金	91,000,000 円
業種	純粋持株会社
グループ会社	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社みらい経営(経営コンサルティング業) ・株式会社みらいアセット(不動産関連事業) ・株式会社アットイン(マンスリーマンション、賃貸住宅、シェアハウス運営、ホテル・温浴事業) ・株式会社 Cross Border Relocations Japan(リロケーション事業、民泊運営事業) ・ミネルヴァ債権回収株式会社(事業再生コンサルティング、債権管理回収業)
許認可事項	<p>(みらいアセット)</p> <p>不動産特定共同事業許可 愛知県知事 第3号 宅地建物取引業 愛知県知事(4)第 20164 号 賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(01)第 000568 号</p> <p>(アットイン)</p> <p>宅地建物取引業 国土交通大臣 免許(1)第 10061 号 賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(01)第 003101 号</p> <p>(Cross Border Relocations Japan)</p> <p>住宅宿泊管理業 国土交通大臣(01)第F01479 号</p> <p>(ミネルヴァ債権回収)</p> <p>法務大臣営業許可 第 72 号</p>

<p>主要取引先</p>	<p>DMG 森精機、豊田自動織機、豊田通商、MTGなど</p>
<p>沿革</p>	<p>2003 年 現代表取締役磯部悟氏が、中小企業の経営支援を目的として個人創業</p> <p>2004 年 名古屋市中村区名駅に、株式会社 IPO(現 株式会社みらい経営)を資本金 1,000 万円で設立 不動産流動化支援業務に参入</p> <p>2005 年 株式会社 IPO を、株式会社 IPO フィナンシャルパートナーズに名称変更し、ファイナンスアドバイザー業務を強化</p> <p>2006 年 ベンチャー支援を目的として投資ファンド組成</p> <p>2007 年 資本金を 7,500 万円に増資。不動産仲介、不動産流動化支援業務を強化するため株式会社 IPO アセット・アドバイザー(現 株式会社みらいアセット)を立ち上げ 本社を名古屋市中区錦1丁目に移転</p> <p>2009 年 業務拡大に伴い、東京オフィス、大阪オフィスを同時開設</p> <p>2010 年 株式会社 IPO フィナンシャルパートナーズを株式会社みらい経営に社名を変更し、資金調達、事業再生、M&A、資産形成支援業務を強化</p> <p>2013 年 経営革新等支援機関認定 名古屋中小企業投資育成株式会社より出資を受ける。資本金を 8,200 万円に増資 事業再生実務家協会に正会員登録</p> <p>2014 年 マンスリーマンション、シェアハウスを管理運営する株式会社アットインをグループ化 本社を名古屋市中村区名駅四丁目に移転 株式会社アットインにてホテル運営事業を開始</p> <p>2015 年 株式会社 OKB キャピタルより出資を受ける。資本金を 9,100 万円に増資</p> <p>2016 年 株式会社みらいホールディングスを事業持株会社とするホールディングス体制へ移行 あいぎん未来創造ファンド2号投資事業有限責任組合より出資を受ける</p> <p>2017 年 株式会社百五銀行より出資を受ける みらい経営にてヘルスケアコンサルティング事業を開始</p> <p>2018 年 株式会社アットインの運営するマンスリーマンション、社宅等の部屋数が 2,000 室を突破 ホテル運営会社、株式会社アットインホテルズの資本金を</p>

	<p>6,000 万円に増資 株式会社みらいアセットの資本金を1億円に増資 短期ステイ運営会社、株式会社ミライブを資本金 1,000 万円にて設立</p>
2019 年	株式会社みらいアセットが不動産特定共同事業法1号免許を取得
2020 年	アットインホテル豊田市駅(豊田市喜多町 2-97)グランド OPEN
2021 年	株式会社アットインホテルズを株式会社アットインに合併(存続会社:株式会社アットイン) 事業再生、債権回収を行うミネルヴァ債権回収株式会社をグループ化
2022 年	株式会社レジデンストーキョーよりマンスリーマンション事業を譲受 株式会社ミライブを株式会社 Cross Border Relocations Japan へ社名変更。リロケーションサービス事業も新たに展開 株式会社豊和より「癒しの里 小京都の湯」の運営事業を譲受 西尾温泉 茶の湯 リニューアルオープン
2023 年	Hotel and Spa Gift TAKAYAMA グランド OPEN
2024 年	本社を名古屋市西区牛島町6-1 名古屋ルーセントタワーに移転

みらいホールディングスは、下記の5社を傘下に収める持株会社である。

- ・経営支援事業を営む「株式会社みらい経営」(以下、みらい経営)
- ・不動産売買・管理や不動産特定共同事業など不動産関連事業を営む「株式会社みらいアセット」(以下、みらいアセット)
- ・マンスリーマンションやシェアハウスなどの住まいサービス事業とホテル・温浴事業を営む「株式会社アットイン」(以下、アットイン)
- ・リロケーション事業・民泊運営事業を営む「株式会社 Cross Border Relocations Japan」(以下、CBRJ)
- ・事業再生コンサルティング・債権管理回収業を営む「ミネルヴァ債権回収株式会社」(以下、ミネルヴァ債権回収)

以下、文中において、みらいホールディングスおよび子会社等の「グループ会社全体」を指す場合には「みらいグループ」と表記する。

2-2. 企業理念と事業内容

【企業理念】

グループ経営理念

人の“こころ”を大事にし、
“みらい”に良い事を“つくる”“つなぐ”

ミッション

人と企業のみらいを幸せにする。

多くの人や企業が、今よりももっと良くなりたいと努力し諸活動を行っています。
しかしながら、環境変化や、競争により、うまくいかないことが数多くあります。
解決しようとして、一人で悩み、もがいても前に進まないこともあります。

私たちは、「人と企業のみらいを幸せにする」というミッションのもと、縁ある皆さまの心に寄り添って、2つの事業領域をもって、幸せ活動を展開しております。
周りを幸せにする人は、自分も幸せになれる人という信念で、関係者の皆さまとともに、幸せの和を広げてまいりたいと考えています。

行動基準

「心」真心

真心をもって、笑顔で、縁ある方と接します。
感謝と思いやりを持って行動します。

「誠」誠実

謙虚に、誠実に事に当たります。
約束は守り、引き受けたことは真剣に取り組みます。

「創」創造

現状に満足せず、創意工夫をします。
前向きに、楽しんで価値向上に取り組みます。



ロゴに込められた想い

3つの円(縁)をモチーフに人と人との縁を大切にすることを表しています。

また、渦を巻くさまはムーブメントを起こす、活力・成長性のある企業であることをも表しています。基調とした3色は、行動基準にある「心」、「誠」、「創」をイメージしています。

【事業内容】

みらいグループは、グループ全体で「みちびく事業」(経営ソリューション事業、アセットソリューション事業、再生ソリューション事業)、「もてなす事業」(住まいサービス事業、ホテル・温浴事業、リロケーションサービス事業)の2つの事業領域を展開している。グループの中核事業は、「もてなす事業」のうち、アットインとCBRJが展開する住まいサービス事業およびホテル・温浴事業で、グループ内でそれぞれ 65.8%、17.1%(2022 年度)の売上構成を占めている。

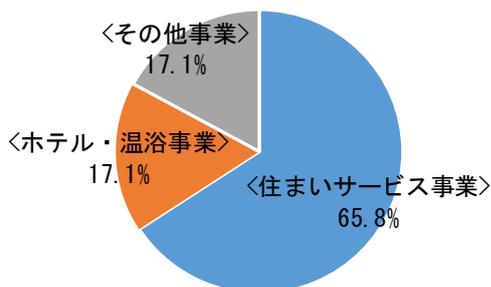
みらいグループ企業(同社 HP より)



みらいグループの事業領域(同社 HP より)



グループ事業別売上高構成比(2022 年度)



- 〈住まいサービス事業〉【アットイン】
 〈ホテル・温浴事業〉【アットイン】【CBRJ】
 〈その他事業〉
- ・経営ソリューション事業【みらい経営】
 - ・アセットソリューション事業【みらいアセット】
 - ・再生ソリューション事業【ミネルヴァ債権回収】
 - ・リロケーションサービス事業【CBRJ】

1. みちびく事業 [Solution]

(1) 経営ソリューション事業

みらい経営では、中小企業向け経営コンサルティング事業を行っている。企業の創業期・成長期・成熟期・転換期・衰退期の段階毎の経営課題に対して、財務や事業内容の改善、事業再生、販売支援、DX コンサルティングなど経営全般にわたる幅広いサポートを通して、中小企業の持続的な発展に貢献している。みらい経営は、経済産業省が推進する「令和4年度補正 地域新成長産業創出促進事業費補助金(地域 DX 促進活動支援事業)」にかかる補助事業者として採択を受けている。

(2) アセットソリューション事業

みらいアセットでは、不動産の売買のほか、売買賃貸コンサルティング、管理、運用等の幅広い不動産サービスを提供する不動産関連事業を行っている。不動産投資型クラウドファンディングサービスや建物管理システムの開発など、顧客の不動産価値を向上させる独自性の高い事業を展開している。

① 不動産投資型クラウドファンディングサービス「みらファン」

Web 完結の不動産投資型クラウドファンディングサービス「みらファン」を運営して、愛知県内の賃貸マンション等を投資対象とする不動産小口化商品を組成・販売している。不動産投資が初めてでも安心できるよう、「みらファン大学公式 YouTube チャンネル」を開設して、不動産投資に関するノウハウや知っておきたいことなど、不動産投資に対する理解を深めるための情報を発信している。



みらファンの仕組み(同社 HP より)

② 建物管理システム「スマカン Biz™」

賃貸建物管理業務の効率化、建物情報の一元管理を実現する建物管理システム「スマカン Biz™」を自社開発してサービスを提供している。「スマカン Biz™」は、安全かつレジリエントで持続可能な人間居住を実現するとして一般社団法人 SDGs 協会の事業認定を受けている。



スマカン Biz™ の仕組み(同社 HP より)

(3)再生ソリューション事業

ミネルヴァ債権回収では、中小企業の再生支援を目的に、債権管理回収業に関する特別措置法(サービサー法)に基づき、法務省の指導・管轄の下、再生支援事業を行っている。総合商社で培った再生支援ノウハウを活かして、各種アドバイス・経営改善計画の策定支援・専門家およびスポンサー候補先の紹介など、中小企業の再生支援を行っている。

①債権買取サービス

債権買取機能と再生手法を駆使して、顧客企業の債務圧縮を図る。

- ・金融機関等債権者からの事業融資や住宅ローン・クレジットカード債権など特定金銭債権の買取交渉
- ・(債権買取後)債務の一部圧縮
- ・債務の一部を株式に切り替える DES(デット・エクイティ・スワップ)

②スポンサーサービス

同社がスポンサーとなり、再生実現まで資金援助する。

- ・増資引受

③債権管理回収受託

債権買取が難しいケースでは、回収管理業務を受託する。

- ・債権管理回収受託

2. もてなす事業[Service]

(1)住まいサービス事業

アットインでは、東海エリアを中心に全国 47 都道府県で約 3,100 室のマンスリーマンション事業を運営しており、名古屋を中心とした東海エリアでは業界最多の物件数を誇る。同事業の売上高はグループ全体の6割以上を占めており、グループの主力事業と位置付けている。運営形態は、1部屋から数部屋を借り上げるサブリースの他、一棟すべてを借り上げるマスターリースが主力である。

マンスリーマンションは、1カ月以上から契約が可能な「定期借家契約」方式の短期滞在施設で、賃貸住宅とは異なり1年未満の契約が可能である。入居者は敷金や礼金などの初期費用が不要であるためホテルの連泊滞在よりも滞在費用を抑えることができるほか、家具・家電・備品などが揃っているため滞在時の自由度が高いことも特徴である。カギの紛失や水まわりのトラブルから、在宅確認や健康・医療の電話相談などを 24 時間受付する、生活サポートサービス「24 時間ヘルプラインサービス」を設置して、入居者が安心して滞在できる住まいサービスを提供している。



マンスリーマンション外観



マンスリーマンション室内

(2) ホテル・温浴事業

アットインでは、愛知県・青森県・岐阜県で4つのホテルと愛知県で1つの温浴施設を、CBRJでは、既存建物を活かしてリノベーションした2つの民泊施設を運営している。同事業は、グループ内で上記(1)の「住まいサービス事業」に次いで高い売上構成を占めている。

① ホテル

- ・アットインホテル豊田市駅(愛知県豊田市)
- ・青森センターホテル(青森県青森市)
- ・Hotel and Spa Gift TAKAYAMA(岐阜県高山市)
- ・ニュー岐阜ホテルプラザ(岐阜県岐阜市)



アットインホテル豊田市駅



Hotel and Spa
Gift TAKAYAMA

② 温浴施設

- ・西尾温泉 茶の湯(愛知県西尾市)



西尾温泉 茶の湯

③ 民泊施設

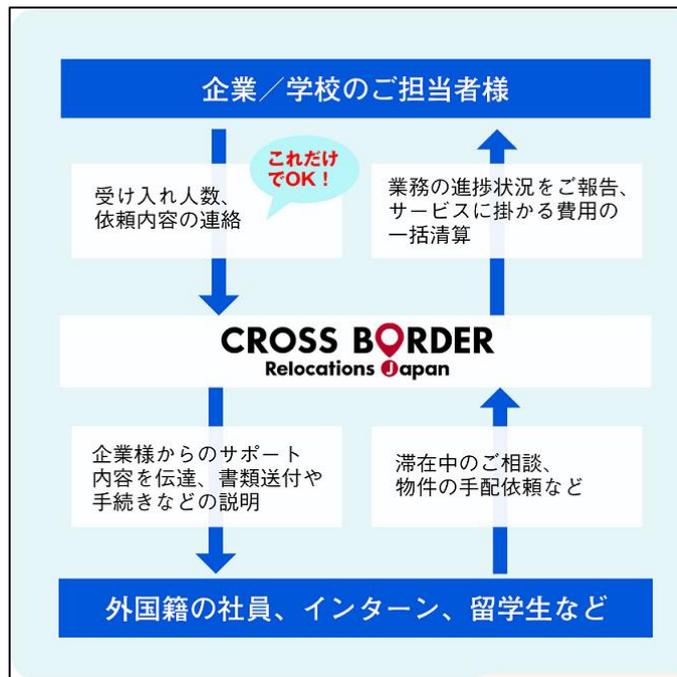
- ・なごやど(愛知県名古屋市)
- ・SEVEN STORIES(愛知県名古屋市)



なごやど

(3)リロケーションサービス事業

CBRJでは、海外からの赴任者とその家族を対象に住居探しからビザの手配や学校の紹介など暮らし全般の支援、さらに、彼らを受け入れる企業や学校を対象に受け入れ準備などをワンストップで対応するリロケーションサービス事業を行っている。赴任者や留学生の住居探し・生活オリエンテーション、緊急・コンシェルジュ対応など日本国内での住まいや生活に関するサポートサービスを7か国語で提供しているほか、企業や学校での来日前の受け入れ準備、来日中サポート、帰国準備までのあらゆる対応の代行サービスを提供している。



ワンストップ・リロケーション(同社 HP より)

2-3. サステナビリティに関連する活動

【多様なニーズに応える住まいサービス】

アットインが運営するマンスリーマンションは、観光や通院・介護での一時滞在、住宅建て替え時の仮住まいといった個人利用のほか、出張や転勤時のビジネス目的での利用まで幅広いニーズへの対応が可能であり、同社はマンスリーマンション事業を通じて、快適な住まいサービスの提供と、顧客企業の円滑な事業活動に貢献している。マンスリーマンション利用者の内訳は、法人利用が約7割、個人利用が約3割と法人利用が多いことから、希望物件探しから契約手続き、入居者の生活サポート、入れ替え管理までワンストップで代行する法人専用サービス「ワンストップマンスリー」や、首都圏で100%、東海圏で90%以上の部屋に無制限の高速インターネットに対応したテレワーク環境を整えるなど法人向けサービスを充実させている。今後、大阪地区、熊本地区等ビジネス目的の利用増加が見込まれる地域への本格進出を目指している。



ワンストップマンスリー(同社 HP より)

【安全で衛生的な施設運営】

マンスリーマンションには家具・家電が設置されていること、1か月から1年以上の長期間まで幅広い滞在期間で利用されることから、入居者が入れ替わる際の清掃においては一般的な賃貸物件とは異なる清掃が必要となる。アットインは、「五つ星ホテルクラスの清掃クオリティを実現すること」、「築浅・リフォーム物件の充実を図ること」を指針に掲げ、清掃品質の向上と綺麗で快適な住まい提供に取り組んでいる。

具体的には、素手で触れやすい約40か所の除菌処理や浴室コーキングのカビ汚れ除去など約300項目の独自基準を設けて部屋の隅々まで清掃を行っているほか、中長期滞在者向けの清掃オプションサービスを用意するなど清掃品質を高め、清潔で衛生的な住まいを提供している。

一方で、徹底した清掃を行ってもどうしてもとれない汚れや劣化の問題が生じるため、築浅・リフォーム物件を充実させており、2023年12月時点で首都圏(1都3県)では築5年以内の部屋が約3割を占めている。また、東海エリア・近畿エリアでは「睡眠とくつろぎ」「快適ワーキング空間」など独自のテーマでデザインした綺麗なリフォーム物件も取り揃えるなど、入居者に「選んでよかった」と思ってもらえるよう、清潔で衛生的な住まい提供を目指している。さらに、一部の居室では段差のないバリアフリー対応もしており、高齢者や身体の不自由な入居者にも安全な住まいを提供している。

清掃チェックリスト抜粋(同社 HP より)

【不動産関連事業を通じた地域経済への貢献】

みらいアセットでは、「どんな生活を実現したいのか」「なぜ売却を考えているのか」といった顧客のニーズを丁寧にヒアリングし、グループ会社とも連携して、住みやすい街づくりを目指した不動産関連事業を行っている。

不動産投資型クラウドファンディングサービス「みらファン」は、Web上で多数の投資家から小口の資金を集めて特定の不動産を対象に投資を行う。投資家は、不動産に直接投資するよりも簡単な手続きで不動産投資が可能で、難しい賃貸管理をすることなく少額からの投資で不動産市場に参加できる。主に、築30年を経過している築古ビルを投資対象にクラウドファンディングを組成し、計画的な修繕を行って建物の価値向上および寿命の長期化を図ることにより、投資家への還元収益の最大化を目指している。同社の不動産投資型クラウドファンディングサービスは、一般投資家の不動産投資機会の拡大と、地域の不動産市場の活性化に貢献している。また、自社開発した建物管理システム「スマカン Biz™」は、賃貸管理業務の効率化・質の向上につながり、不動産管理事業者の持続的な発展に貢献している。

【コンサルティング事業を通じた中小企業の経営支援】

みらい経営では、知識と経験、独自のネットワークを活かして財務や事業内容の改善、事業再生、販売支援など、中小企業の経営全般にわたるコンサルティング事業を行っている。中小企業の経営者が持つ悩みや課題に真摯に向き合い、寄り添いながら共に解決を目指すことによって、顧客企業の持続的な発展に寄与している。さらに、中部地域のロボット Sler(システムインテグレーター)企業6社とともに設立した「中部DX推進協議会」の代表機関を務め、製造現場における自動化・DX化、バックオフィスのDX化のためのセミナー開催、課題分析・戦略策定の伴走型支援、ソリューション提供事業者とのマッチング支援を通して、中小製造業の労働生産性および競争力の向上への寄与に貢献している。

【企業再生事業を通じた中小企業の経営支援】

ミネルヴァ債権回収では、総合商社及び経営コンサルティング業で培った再生支援ノウハウをもとに、各種アドバイス、経営改善計画の策定支援、スポンサー候補の紹介などを通して、中堅・中小企業が事業再生・再チャレンジに取り組むための再生支援を行っている。同事業を通じて、再生意欲を持っている企業の持続可能な発展と雇用の安定に貢献している。

【地域の文化・伝統を活かしたホテル・民泊施設】

アットインが運営するホテル、CBRJが運営する民泊施設では、地元の文化・伝統を積極的に取り入れた施設・サービスを提供している。ホテル「Gift TAKAYAMA」(岐阜県高山市)では、館内に地元飛騨の老舗家具メーカーの調度品を備え、地元食材をふんだんに使った食事を提供し、築年数が数十年を超える建物の良さを活かしてリノベーションした民泊施設「なごやど」(名古屋市)、常滑市の陶磁器や小牧市の尾張漆器など東海エリアの伝統工芸や産業、文化をテーマにデザインしたライフスタイル系宿泊施設「SEVEN STORIES」(名古屋市)など、地域の文化・伝統を重視したホテル・民泊施設の運営を行っている。

【来日外国人向けサービスによる多様性の促進】

CBRJでは、訪日外国人のスムーズな移住と、彼らを受け入れる企業や学校の円滑な受け入れ態勢や手続きを支援するリロケーションサービスの提供を通して、社会・経済における多様性の拡大に貢献している。さらに同社では、7人(2023年12月時点)の外国籍の従業員が訪日外国人向けのサポート業務全般を担っており、多様な国籍の人材が活躍する雇用を実現している。同社では、今後も外国籍の従業員を積極的に採用してサービススタッフの充実を図り、より質の高いサービスの提供を目指している。

【ダイバーシティ経営の推進】

みらいグループは、女性が活躍できる職場を目指している。年齢・性別を問わず豊富な経験と高いリテラシーを持つ人材を中間管理職として継続的に採用を行っており、グループ全体では2023年12月時点で225名(グループ全体の62.5%)の女性従業員が在籍し、2名の女性が中間管理職に就いている。今後はグループ内の管理職研修やハラスメント研修の内容充実を通じて、女性の役員や管理職への登用、営業担当者の育成を推進していく方針である。

【ワークライフバランスの推進】

みらいグループは、従業員のワークライフバランスを重視し、有給休暇制度や福利厚生制度、健康増進のための取り組みを充実させている。事業会社によって制度が異なるため、グループ全体の従業員のうち85%と最も多くの従業員が在籍するアットインの取り組みを記述する。

(1) 有給休暇制度の充実

有給休暇制度では、仕事と子育ての両立を目的とする育児休暇制度を設け、対象者に対して積極的に取得を促している。2022年度には男性1名が1カ月間、女性4名が1～2年間の育児休暇を取得しており、今後は女性だけでなく男性の取得をより一層推奨して全社の取得率向上を目指す。そのほか、労働基準法では入社後6カ月間継続して勤務した者に年間10日間の年次有給休暇を与えることとなっているが、同社では入社直後から有給休暇を取得できる制度としており、慣れない職場で勤務する従業員に配慮したものとなっている。勤務状況や有給休暇取得状況は、グループ全体で勤務管理システムを使用して本人および管理職が確認し、未消化休暇日数のアラートを出して年次有給休暇の取得を積極的に奨励している。全ての従業員が年間5日間の法定日数以上の有給休暇を取得し、2022年度の有給休暇消化率は6割以上となっている。

(2) 福利厚生制度の充実

福利厚生制度では、従業員の働きがい醸成を目的として「家族いたわり制度」を実施して、本人と家族の誕生日を祝うためのプレゼント・食事代の一部を支給している。そのほか、社員同士のコミュニケーションを高めるための社員旅行(毎年実施)や社員親睦会(定期的に実施)など、福利厚生制度の充実を図っている。

(3) 従業員の健康増進の取り組み

安全衛生委員会による管理のもとで従業員のメンタル面でのケアに注意を払っており、産業医によるストレスチェックを毎年実施して希望者には産業医の面談を実施している。そのほか、会社が費用の一部負担することによって野菜サラダなどの健康食を低価格(1食 100円)で購入できる「OFFICE DE YASAI」サービスを導入し、従業員の食生活改善を後押しして健康増進にも取り組んでいる。

(4) 労働環境の整備

安全衛生委員会による従業員の就労状況や労働災害等の毎月の確認と、産業医から提供される健康情報を含めた安全衛生に関する情報の社内開示を通して、労働環境や安全衛生への意識向上を図っている。

同社は基本給に加えて一定の固定残業時間に対する残業代を支給する固定残業代制を採用しており、従業員にとっては予め残業時間が決まっているため仕事とプライベートのバランスを取りやすい環境となっている。さらに、社内システム導入、業務フロー見直し、人員増強、テレワークなど労働生産性を意識した取り組みを積極的に採用して、業務効率の改善を推進している。2023年4月に就業規則を改定して固定残業時間の短縮を図った結果、固定残業時間を上回る従業員の割合が前年比で約3割減少するなど、労働時間の短縮効果も表れている。

そのほか、半期ごとの面談制度、保有資格への手当制度など従業員のモチベーションを向上させる制度の充実を図り、労働環境の整備に取り組んでいる。

【温浴施設における適切な排水管理】

アットインが運営する青森センターホテル内の温浴施設「青森まちなかおんせん」では、使用した温泉水をろ過システムによって適切に排水管理を行っている。

【CO₂排出削減の取り組み】

マンスリーマンション、宿泊施設、温浴施設などの各施設では、館内照明の9割以上をLED化しており、使用電力を抑えCO₂排出削減を図っている。

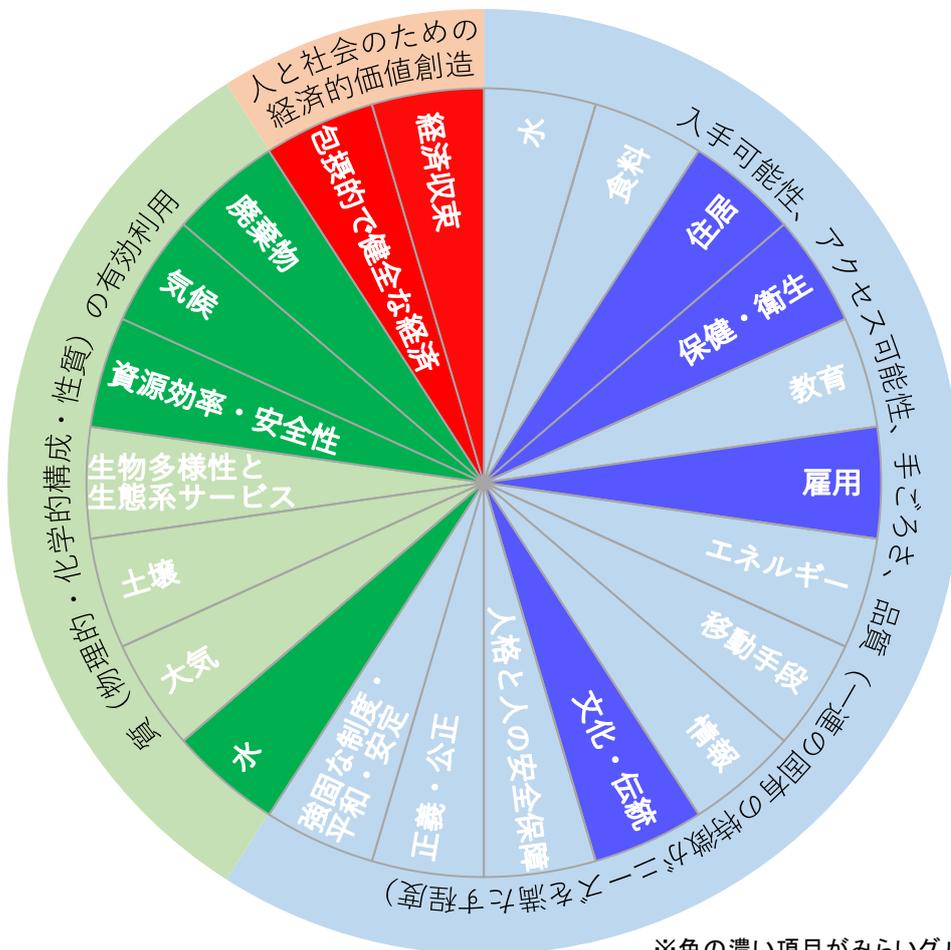
【ペーパーレス化の推進】

グループ全体で、社内コミュニケーションツール「slack」や「TUNAG」の活用、グループウェアを活用した各種申請、稟議などの電子化、複合機を使ったFAX送受信などにより、事業所内の紙使用の削減を図っている。

3. UNEP FI インパクトリーダーとの関連性

本ファイナンスでは、みらいグループの事業を国際標準産業分類における「持株会社」「自己所有または賃貸物件による不動産業」「短期宿泊業」「経営コンサルタント」「不動産業」「料金制または契約制による不動産業」「他に分類されないその他の金融サービス業(保険・年金基金業を除く。)」として整理した。その前提のもとで UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果、「住居」「保健・衛生」「雇用」「文化・伝統」「包摂的で健全な経済」に関するポジティブ・インパクト、「住居」「保健・衛生」「雇用」「文化・伝統」「正義・公正」「強固な制度・平和・安定」「水(質)」「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」「経済収束」に関するネガティブ・インパクトが分析された。

一方、事業活動等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたみらいグループのインパクトは以下の通りである。



※色の濃い項目がみらいグループのインパクト領域

3-1. 経済面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 包摂的で健全な経済	多様なニーズに応える住まいサービス	・マンスリーマンション事業を通して、快適な住まいサービスの提供と、顧客企業の円滑な事

	<p>不動産関連事業を通じた域経済への貢献</p> <p>来日外国人向けサービスによる多様性の促進</p> <p>ダイバーシティ経営の推進</p>	<p>業活動に貢献している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産投資型クラウドファンディングサービス「みらファン」の運営を通じて、築古ビルの価値向上と寿命の長期化を図り、一般投資家の不動産投資機会の拡大と地域の不動産市場の活性化に貢献している。 ・建物管理システム「スマカン Biz™」を自社開発し、不動産管理事業者の持続的な発展に貢献している。 ・訪日外国人と、彼らを受け入れる企業や学校の円滑な受け入れを支援するリロケーションサービスの提供を通して、社会・経済における多様性の拡大に貢献している。 ・訪日外国人向けのサポート業務全般を多様な国籍の人材が担い、活躍する雇用を実現している。 ・年齢・性別を問わず豊富な経験と高いリテラシーを持つ人材を継続的に採用している。
<p>経済収束</p>	<p>不動産関連事業を通じた地域経済への貢献</p> <p>コンサルティング事業を通じた中小企業の経営支援</p> <p>企業再生事業を通じた中小企業の経営支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「包摂的で健全な経済」を参照 ・中小企業の経営全般にわたるコンサルティング事業を通じて、顧客企業の持続的な発展に寄与している。 ・中部 DX 推進協議会の代表機関として活動し、中小製造業の DX 支援を通して労働生産性および競争力の向上への寄与に貢献している。 ・中堅・中小企業が事業再生・再チャレンジに取り組むための再生支援事業を通じて、再生意欲を持っている企業の持続可能な発展と雇用の安定に貢献している。

3-2. 社会面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ポジティブ) 住居	多様なニーズに応える住まいサービス	・「包摂的で健全な経済」を参照
保健・衛生	安全で衛生的な施設運営	・高い清掃品質、築浅・リフォーム物件の充実により、清潔で衛生的な住まいを提供している。 ・段差のないバリアフリー対応を取り入れ、高齢者や身体の不自由な入居者にも安全な住まいを提供している。
雇用	来日外国人向けサービスによる多様性の促進 ダイバーシティ経営の推進	・「包摂的で健全な経済」を参照 ・「包摂的で健全な経済」を参照
文化・伝統	地域の文化・伝統を活かしたホテル・民泊施設	・地域の調度品や食材を取り入れたホテル、伝統工芸や産業、文化をテーマにデザインした居室の民泊施設など、地域の文化・伝統を重視した施設運営を行っている。
(ネガティブ) 保健・衛生 雇用	労働環境の整備 有給休暇制度の充実	・安全衛生委員会による従業員の就労状況や労働災害等の毎月の確認と、産業医から提供される健康情報を含めた安全衛生に関する情報の社内開示を通して、労働環境や安全衛生への意識向上を図っている ・社内システム導入、業務フロー見直し、人員増強、テレワークなど業務効率の改善を図り、残業時間の削減を進めている。 ・半期ごとの面談制度、保有資格への手当制度など従業員のモチベーションを向上させる制度の充実を図っている。 ・仕事と子育ての両立を目的する育児休暇制度、入社直後から有給休暇を取得できる制度など、充実した有給休暇制度を実施している。

	福利厚生制度の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・家族いたわり制度、社員旅行、社員親睦会など充実した福利厚生制度を実施している。
	従業員の健康増進の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・安全衛生委員会の管理のもとで、ストレスチェック、産業医による面談を実施し、従業員のメンタル面でのケアに注意を払っている。 ・会社が費用の一部負担して野菜サラダを低価格で購入できる「OFFICE DE YASAI」サービスを導入し、食生活改善による健康増進に取り組んでいる。

3-3. 環境面のインパクト

インパクト領域	テーマ	活動内容
(ネガティブ) 水(質)	温浴施設における適切な排水管理	<ul style="list-style-type: none"> ・温浴施設では、使用した温泉水をろ過システムによって適切に排水管理を行っている。
気候	CO ₂ 排出削減の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設の館内照明の9割以上をLED化し、使用電力を抑えてCO₂排出削減を図っている。
資源効率・安全性 廃棄物	ペーパーレス化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・社内コミュニケーションツール「slack」や「TUNAG」の活用、複合機を使ったFAX送受信などにより、事業所内の紙使用の削減を図っている。

なお、インパクト分析ツールで発出したネガティブ・インパクトのうち、みらいグループのインパクトと特定しなかったものについては、以下記載の理由に基づく。

「住居」については適正な価格の施設の運営を行っていること、「文化・伝統」については文化遺産の破壊、損傷につながっていないこと、「正義・公正」「強固な制度・平和・安定」については法令を遵守した事業を行っていること、「土壌」「生物多様性と生態系サービス」については土壌や生態系に影響を及ぼす事業を行っていないこと、「経済収束」については他社の業務を圧迫していないことからネガティブ・インパクトには当たらないことを確認している。

4. 測定する KPI と SDGs との関連性

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



みらいグループは本ファイナンス期間において以下の通り KPI を設定する。

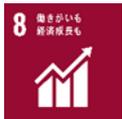
4-1. 経済面・社会面(ポジティブ)

特定インパクト	包括的で健全な経済 住居	
取組、施策等	【多様なニーズに応える住まいサービス】 ・マンスリーマンション事業を通して、快適な住まいサービスの提供と、顧客企業の円滑な事業活動に貢献している。	
借入期間における KPI	<ul style="list-style-type: none"> ・マンスリーマンションの合計室数を 5,000 室に増やす。 (2023 年 12 月現在 3,100 室) ・事業進出する地域の室数を下記の通り増やす。 大阪地区 1,300 室(2023 年 12 月現在 14 室) 熊本地区 100 室(2023 年 12 月現在 10 室) 	
関連する SDGs	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。 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。	 

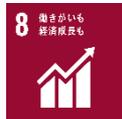
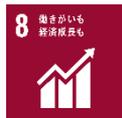
特定インパクト	包摂的で健全な経済 雇用	
取組、施策等	【ダイバーシティ経営の推進】 ・年齢・性別を問わず豊富な経験と高いリテラシーを持つ人材を継続的に採用している。	
借入期間における KPI	・女性役員・管理職を毎年1人以上増やす。 (2023年12月 2人) ・女性営業担当者を毎年1人以上増やす。 (2023年12月 16人)	
関連する SDGs	<p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</p> <p>10.2 2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的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>	 

4-2. 経済面(ポジティブ)

特定インパクト	包摂的で健全な経済 経済収束	
取組、施策等	【不動産関連事業を通じた地域経済への貢献】 ・不動産投資型クラウドファンディングサービス「みらファン」の運営を通じて、築古ビルの価値向上と寿命の長期化を図り、一般投資家の不動産投資機会の拡大と地域の不動産市場の活性化に貢献している。 ・建物管理システム「スマカン Biz™」を自社開発し、不動産管理事業者の持続的な発展に貢献している。	
借入期間における KPI	<p>・築30年が経過しているビル(集合住宅、オフィスビル、店舗など)を対象とする不動産投資型クラウドファンディングを毎年1棟以上組成する。 (2022年12月事業開始以降、2023年8月までに5棟組成)</p> <p>・不動産投資型クラウドファンディングサービス「みらファン」の投資家(登録会員)を毎年100人以上増加する。 (2024年1月現在 投資家(登録会員)2,600人)</p>	

関連する SDGs	<p>8.10 国内の金融機関の能力を強化し、すべての人々の銀行取引、保険及び金融サービスへのアクセスを促進・拡大する。</p> <p>11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。</p>	 
-----------	--	--

4-3. その他 KPI を設定しないインパクトと SDGs との関連性

事業活動	関連する SDGs のターゲット	SDGs のゴール
<p>〈経済面〉</p> <p>来日外国人向けサービスによる多様性の促進</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。	
コンサルティング事業を通じた中小企業の経営支援	8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。	
企業再生事業を通じた中小企業の経営支援	8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。	
<p>〈社会面〉</p> <p>安全で衛生的な施設運営</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。	
地域の文化・伝統を活かしたホテル・民泊施設	8.9 2030 年までに、雇用創出、地方の文化振興・産品販促につながる持続可能な観光業を促進するための政策を立案し実施する	
労働環境の整備	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	

	働環境を促進する。	
有給休暇制度の充実	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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。	8 働きがいも経済成長も
福利厚生制度の充実	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。	8 働きがいも経済成長も
従業員の健康増進の取り組み	2.2 5歳未満の子どもの発育阻害や消耗性疾患について国際的に合意されたターゲットを2025年までに達成するなど、2030年までにあらゆる形態の栄養不良を解消し、若年女子、妊婦・授乳婦及び高齢者の栄養ニーズへの対処を行う。	2 飢餓をゼロに
<環境面> 温浴施設における適切な排水管理	6.3 2030年までに、汚染の減少、投棄の廃絶と有害な化学物・物質の放出の最小化、未処理の排水の割合半減及び再生利用と安全な再利用の世界的規模で大幅に増加させることにより、水質を改善する。	6 安全な水とトイレを世界中に
CO ₂ 排出削減の取り組み	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。	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
ペーパーレス化の推進	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。	12 つくる責任 つかう責任

5. サステナビリティ管理体制

みらいホールディングスでは、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、磯部悟社長を最高責任者、阪井進之助執行役員経営管理部長を管理責任者とし、各部署が日々の業務やその他活動を棚卸し、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGsの17のゴール・169のターゲットとの関連性について検討を行った。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの実行後、返済期限までの間において、磯部悟社長を中心に KPI の達成状況を定期的に確認・協議を行うなど、推進体制を構築し、各部署において実行していく。

最高責任者	代表取締役社長 磯部 悟
管理責任者	執行役員 経営管理部長 阪井 進之助
担当部	経営管理部

6. モニタリング

本件で設定したKPIの進捗状況は、みらいホールディングスと三十三銀行の担当者が年に1回以上の会合を設けることで確認する。モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、三十三銀行は、みらいホールディングスに対して適切な助言・サポートを行い、KPIの達成を支援する。

7. 総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。みらいホールディングスは、上記評価の結果、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、三十三銀行は年に1回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、三十三総研が、三十三銀行から委託を受けて作成したもので、三十三総研が三十三銀行に対して提出するものです。
2. 三十三総研は、依頼者である三十三銀行及び三十三銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するみらいホールディングスから供与された情報と、三十三総研が独自に収集した情報に基づく、現時点での計画または状況に対する評価で、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。
3. 本評価を実施するに当たっては、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」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、株式会社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。

〈本件問合せ先〉

株式会社三十三総研

調査部 主任研究員 中田 丈仁

〒510-0087

三重県四日市市西新地 10 番 16 号

第二富士ビル4階

TEL: 059-354-7102 FAX: 059-351-7066