

株式会社千葉銀行が実施する MIRARTH ホールディングス株式会社に対する 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、株式会社千葉銀行が実施する MIRARTH ホールディングス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 1 月 30 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

MIRARTH ホールディングス株式会社に対するポジティブインパクト評価

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：

本ポジティブインパクト評価は、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

JCR は、株式会社千葉銀行が MIRARTH ホールディングス株式会社（同社）に対して実施するポジティブインパクト評価（本評価）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「ポジティブ・インパクト金融原則」（PIF 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。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス（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。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、本評価の合理性及び本評価に基づくファイナンスのインパクト及び千葉銀行の PIF 評価フレームワーク及び本評価の PIF 原則に対する準拠性 etc を確認し、本評価の PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性及び「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性について確認することを目的とする。



II. ポジティブ・インパクト金融原則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。

本評価は、千葉銀行が同社のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するための PIF を実施する枠組みと位置付けられている。

千葉銀行及びちばぎん総合研究所は、本評価を通じ、同社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。

本評価では、各インパクトのポジティブ・ネガティブの両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されていると JCR は評価している。

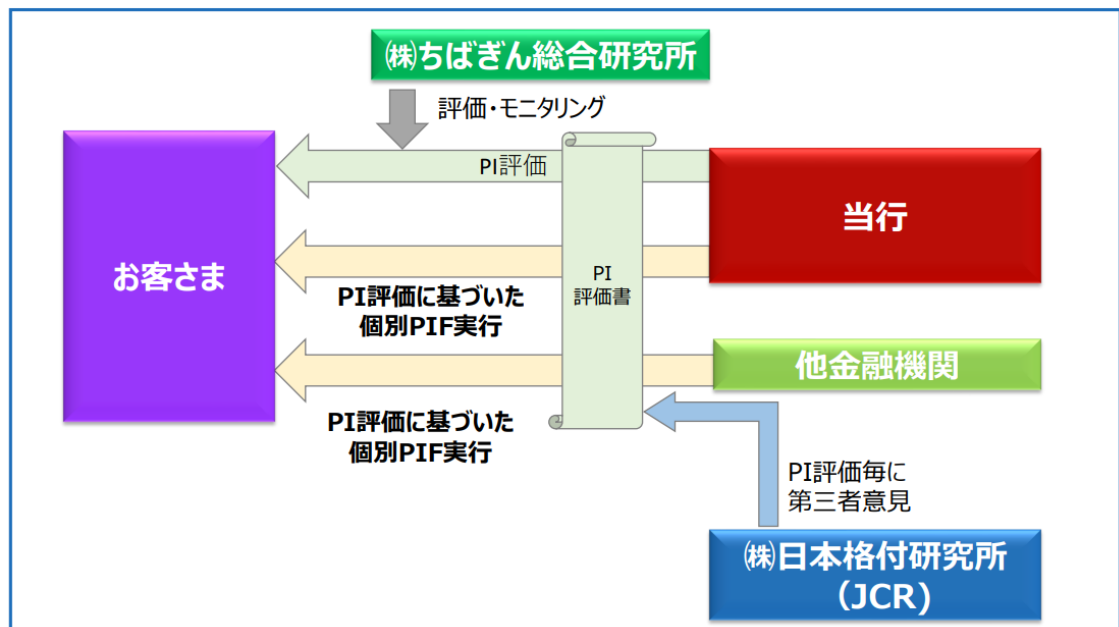


ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、千葉銀行が本評価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、本評価実施に際し以下の実施体制を確立した。



(出所：千葉銀提供資料)

- (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。

本評価では、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。

また、JCR は、本評価の KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下のとおり確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。本評価で定められた KPI は、上記のインパクト特定及び同社のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本評価は、同社のバリューチェーン全体を通して、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各 KPI が示す 6 項目のインパクトは、以下のとおりそれぞれ幅広いインパクトエリア／トピックに亘っている。

(1) 環境に配慮した建物と空間の提供

ポジティブ・インパクト：「エネルギー」「住居」

(2) 少子高齢化、労働人口減少への対応

ポジティブ・インパクト：「教育」

(3) ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進①

ポジティブ・インパクト：「雇用」

ネガティブ・インパクト：「ジェンダー平等」

(4) 従業員の健康と安全の確保

ネガティブ・インパクト：「社会的保護」

(5) ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進②

ネガティブ・インパクト：「ジェンダー平等」

(6) 気候変動・脱炭素化への対応

ネガティブ・インパクト：「気候の安定性」

また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、例えば、物件開発及び建設においては、環境性能認証を取得した物件の取得及び Scope3 の CO₂ 排出量削減、事業活動においては、従業員 1 人あたりの研修時間の増加、女性採用比率及び女性管理職割合



の向上、自社での GHG 排出量削減等が挙げられる。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本評価は、大きなポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

2025 年 3 月期の同社の売上高は 1,965 億円である。同社は、主に不動産事業、エネルギー事業、アセットマネジメント事業の 3 部門を主力事業としており、不動産事業における分譲マンション供給戸数において国内トップクラスに位置する。

同社は、Our Purpose（存在意義）として「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」を掲げており、2023 年度にはサステナビリティ重要テーマとして「脱炭素社会の実現」「サステナブルな街づくり」「Well-being の向上」「ガバナンスの強化」を再設定し、特定した 10 のマテリアリティに紐づく取り組みを推進している。

同社は、各 KPI によりもたらされる 4 項目のインパクト（「気候変動・脱炭素化への対応」、「少子高齢化、労働人口減少への対応」、「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進」、「従業員の健康と安全の確保」）をグループ全体で推進している。同社は業界大手の企業であり、これらの取り組みは同業界への波及を含め、大きなインパクトをもたらすものと期待される。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

本評価は、効率的なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

本評価で定められたインパクトに関する目標と KPI は、同社が特定したマテリアリティのうち、「気候変動・脱炭素化への対応」、「少子高齢化、労働人口減少への対応」、「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進」、「従業員の健康と安全の確保」に資するものである。

本評価の各 KPI が示すインパクトは、同社の特定したマテリアリティに係るものであり、本評価によってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各 KPI が示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本評価は以下にリストアップしたとおり、SDGs の 17 目標及び 169 ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。



(1)「環境に配慮した建物と空間の提供」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 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。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。



目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 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する。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

ターゲット 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。

(2)「少子高齢化、労働人口減少への対応」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 4：質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.4. 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。

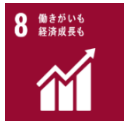


(3)「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進①」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 5 : ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 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。



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

ターゲット 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。

ターゲット 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。



目標 10 : 人や国の不平等をなくそう

ターゲット 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。

(4)「従業員の健康と安全の確保」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

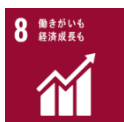
ターゲット 8.8. 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。

(5)「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進②」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 5 : ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 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。



目標 8 : 働きがいも 経済成長も

ターゲット 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。

ターゲット 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。



目標 10. 人や国の不平等をなくそう

ターゲット 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。

(6)「気候変動・脱炭素化への対応」に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 7 : エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 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。



目標 13 : 気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1. すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）および適応の能力を強化する。

ターゲット 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。



III. モデル・フレームワークへの適合に係る意見

(1) インパクト特定の適切性評価

JCR は、本評価におけるインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下のとおり確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。

モデル・フレームワークの確認項目	JCR による確認結果
事業会社のセクターや事業活動類型を踏まえ、操業地域・国において関連のある主要な持続可能性の課題、また事業活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、事業環境を考慮する。	業種・エリア・サプライチェーンの観点から、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、インパクトエリア／トピックが特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト 10 原則等）、また事業会社がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	同社は、TCFD 提言への賛同表明及び国連グローバル・コンパクトへの署名等を行い、対応を進めていることが確認されている。
CSR 報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた事業会社の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	同社は、公表している「統合報告書 2025」等の公開情報で、インパクトエリア／トピックを特定し、公に表明している。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低中所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FI のインパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクトエリア／トピックが特定されている。
PIF 商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	同社は、千葉銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る事業活動について、事業会社の関与を考慮する。	同社の事業で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、GHG 排出量、ジェンダー差別等が特定されている。これらは、同社のマテリアリティ等で抑制すべき対象と認識されている。



モデル・フレームワークの確認項目	JCR による確認結果
事業会社の事業活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。	千葉銀行は、原則として同社の公開情報を基にインパクトエリア／トピックを特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCR はちばざん総合研究所の作成した本評価に係る評価書を踏まえて同社にヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。

(2) KPI 設定の適切性評価及びインパクト評価

「ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価」に既述の通り、JCR は千葉銀行の設定した KPI について、適切であると評価している。

(3) モニタリング方針の適切性評価

千葉銀行は、同社の事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避、低減されていることを、継続的に少なくとも年 1 回モニタリングする。本評価の契約にあたっては、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することを同社に要請している。同社の各種開示情報等を確認することにより、目標達成に向けた進捗度合い及び取り組みをモニタリングする。各 KPI に係る目標については、本評価に基づくファイナンスの契約期間後の目標年度までの施策や、契約期間中に目標年度が到来した場合の後続目標の設定状況等についても確認する。イベント発生時においては、同社から状況をヒアリングし、必要に応じて対応策等に関するエンゲージメントを行う。本評価に基づくファイナンスの資金提供者となった千葉銀行以外の金融機関等は、上記モニタリング結果について千葉銀行グループとの連携によって確認することができる。当該金融機関等は、モニタリング結果の確認を踏まえ、必要に応じ自らの判断において同社と直接エンゲージメントを行う。なお、モニタリングの結果、①本評価の前提となる同社のサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（サステナビリティ方針・推進体制の変更、マテリアリティの変更、M&A の発生、規制等の制度面の大幅な変更、天災や感染症蔓延等の異常事象等）が認められた場合、②①及びその他の要因により本評価で選定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは③KPI・目標に変更が生じた場合、本評価の内容は更新される。

また、本評価の評価書の有効期限や本評価の内容が更新される時などもモニタリングを実施する。なお、本評価の有効期限は、「ポジティブインパクト評価書の納品後 3 年間」ま



たは「ポジティブインパクト評価書納品後に取り組んだ個別 PIF の融資期限」のいずれか遅い方までとする。

JCR は、以上のモニタリング方針について、本評価のインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

(4) 結論

JCR は上記 (1) ～ (3) より、本評価において、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）が、十分に活用されていると評価している。



IV. 「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、本評価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。本評価は、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同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、本評価の評価・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。

V. 結論

以上の確認より、本評価は、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・ファイナンス評価本部

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

MIRARTHホールディングス株式会社
ポジティブインパクト評価書

2026年1月30日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行がMIRARTHホールディングス株式会社（以下、「MIRARTHホールディングス」）に対してポジティブインパクト評価（以下、「P I 評価」）を実施するにあたって、MIRARTHホールディングス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。

P I 評価の有効期限は、「P I 評価書の納品後 3 年間」または「P I 評価書納品後に取り組んだ個別ポジティブインパクトファイナンス（P I F）の融資期限」のいずれか遅い方までとする。

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（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。

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) MIRARTHホールディングスの概要

① 企業概要

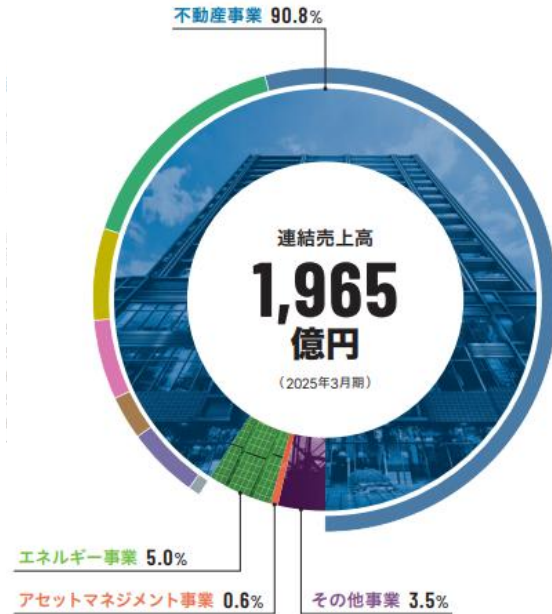
MIRARTHホールディングスの前身である株式会社タカラレーベンは、1972年に株式会社宝工務店として東京都に設立された。創業以来、「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」を追求し、開発、企画、販売、管理の一貫体制によるスピード感、常識にとらわれない発想を強みに成長し続けてきた。新築分譲マンション事業をコア事業とする不動産事業を中心に、エネルギー事業、アセットマネジメント事業など、事業の多角化を積極的に進めてきた。創業50周年という節目を迎えた2022年10月には、MIRARTHホールディングス株式会社に商号を変更し、持株会社体制へ移行している。この新しい商号は、Mirai（未来）とEarth（地球）を組み合わせたもので、「地域全般への貢献を通じ、人と地球の未来を幸せにする企業へと進化したい」という思いが込められている。

会社概要

企業名	MIRARTHホールディングス 株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内1-8-2
設立	1972年9月
資本金	9,056百万円（2025年3月末）
上場取引所	東京証券取引所 プライム市場（証券コード:8897）
従業員数	1,506名（2025年3月末時点、グループ連結）
事業内容	グループ会社の経営管理等

② 事業内容

MIRARTHホールディングスグループの事業セグメントは、不動産事業、エネルギー事業、アセットマネジメント事業、その他事業の4事業としており、主に日本国内で事業活動を行っている。2025年3月期における連結売上高は1,965億円であり、不動産事業が1,785億円と全体の9割を占める。



(出所: MIRARTHホールディングス 統合報告書 2025)

主要なグループ会社

会社名	主な事業内容	
株式会社タカラレーベン	新築分譲マンション事業	不動産事業
株式会社レーベンコミュニティ	分譲マンションの総合管理事業	
株式会社レーベンホームビルド	戸建分譲事業及び建築の請負事業	
株式会社タカラレーベンリアルネット	不動産流通事業	
株式会社レーベンゼストック	リニューアル再販事業	
株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	
MIRARTHエナジーソリューションズ株式会社	再生可能エネルギー事業	エネルギー事業
MIRARTHアセットマネジメント株式会社	投資運用業	アセットマネジメント事業
MIRARTH不動産投資顧問株式会社	投資運用業	

○不動産事業

新築分譲マンション事業をコア事業として、「LEBEN（レーベン）」・「NEBEL（ネベル）」シリーズ等の企画・開発・販売を手掛けている。また流動化事業として、レジデンス「LUXENA（ラグゼナ）」シリーズやオフィスビル「L. Biz（エルビズ）」シリーズ等の企画・開発・売却を行っているほか、リニューアル再販事業、新築戸建分譲事業、賃貸・管理事業、不動産仲介事業等、不動産に関わるさまざまな事業に取り組んでいる。



（出所：MIRARTHホールディングスウェブページ、以下記載のない画像は同じ）

○エネルギー事業

太陽光などの再生可能エネルギーを発電源とする発電所の開発・売電を手掛けており、電力供給の安定化を通じた社会貢献の役割を担っている。陸上風力・バイオマスなどの発電源の多様化や、蓄電所といった新たなビジネスモデルの構築、カシューナッツ殻を活用したバイオマス燃料化事業などを推進している。また、固定価格買取制度（FIT制度）に依存しないPPA（電力販売契約）モデルの構築にも積極的に取り組んでおり、不動産事業に次ぐ第二の柱としての成長を目指している。



○アセットマネジメント事業、その他事業

アセットマネジメント事業では、MIRARTHホールディングスグループが有する不動産と再生可能エネルギーに関する豊富な専門知識とノウハウ、ネットワークを活用し、J-REIT、私募ファンド、再生可能エネルギーファンドなどの運用受託を積極的に展開している。資産の特性を見極めた最適な運用を行っており、投資家の多様なニーズに応じた優良な投資機会の創出に取り組んでいる。

その他事業では、ホテル運営事業、建設事業、介護事業など、幅広い事業を手掛けている。建設事業では、施工時の各工程における幾重もの社内検査など、厳重な品質管理体制を構築し、共同住宅や福祉施設、店舗などのさまざまな用途の建物を提供している。

(2) サステナビリティ

① パーパス、長期ビジョン

MIRARTHホールディングスグループでは、2022年の新体制の発足に際して「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」をOur Purpose（存在意義）として掲げた。不動産総合デベロッパーの枠を超え、地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組む「未来環境デザイン企業」へ進化していくという決意を込めている。このパーパスは、タカラレーベンが掲げてきたVision「幸せを考える。幸せをつくる。」とMission「共に創造する」の精神を受け継ぎ、ホールディングス全体の指針として発展させたものであり、暮らしの質の向上だけでなく、環境や地域、未来世代に対する責任を果たしていくMIRARTHホールディングスグループの社会における存在意義を示している。また2023年10月には、従業員によるパーパスの具現化を後押しするため、2030年に向けた長期ビジョン「地域社会のタカラであれ。」を策定した。地域社会の「タカラ」であるために、事業を通じて地域や社会にどのように貢献できるのかを従業員が自らに問いを立てながら、地域社会の課題解決に貢献する存在となっていきたいという想いが込められている。



(出所:MIRARTHホールディングス サステナビリティコミュニケーションブック 2025)

② サステナビリティ基本方針とマテリアリティ

MIRARTHホールディングスグループは、パーパスのもと、事業を通じたサステナビリティ活動に取り組むことで社会課題の解決とSDGs達成に貢献し、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、持続可能な発展を目指すことをサステナビリティ基本方針としている。



MIRARTHホールディングスグループは、持株会社体制への移行と事業環境の変化を踏まえて、2023年度にマテリアリティ（重要課題）の再特定を行った。「脱炭素社会の実現」「サステナブルな街づくり」「Well-beingの向上」「ガバナンスの強化」の4つをサステナビリティ重要テーマに掲げ、特定した10のマテリアリティに紐づく取り組みを推進している。

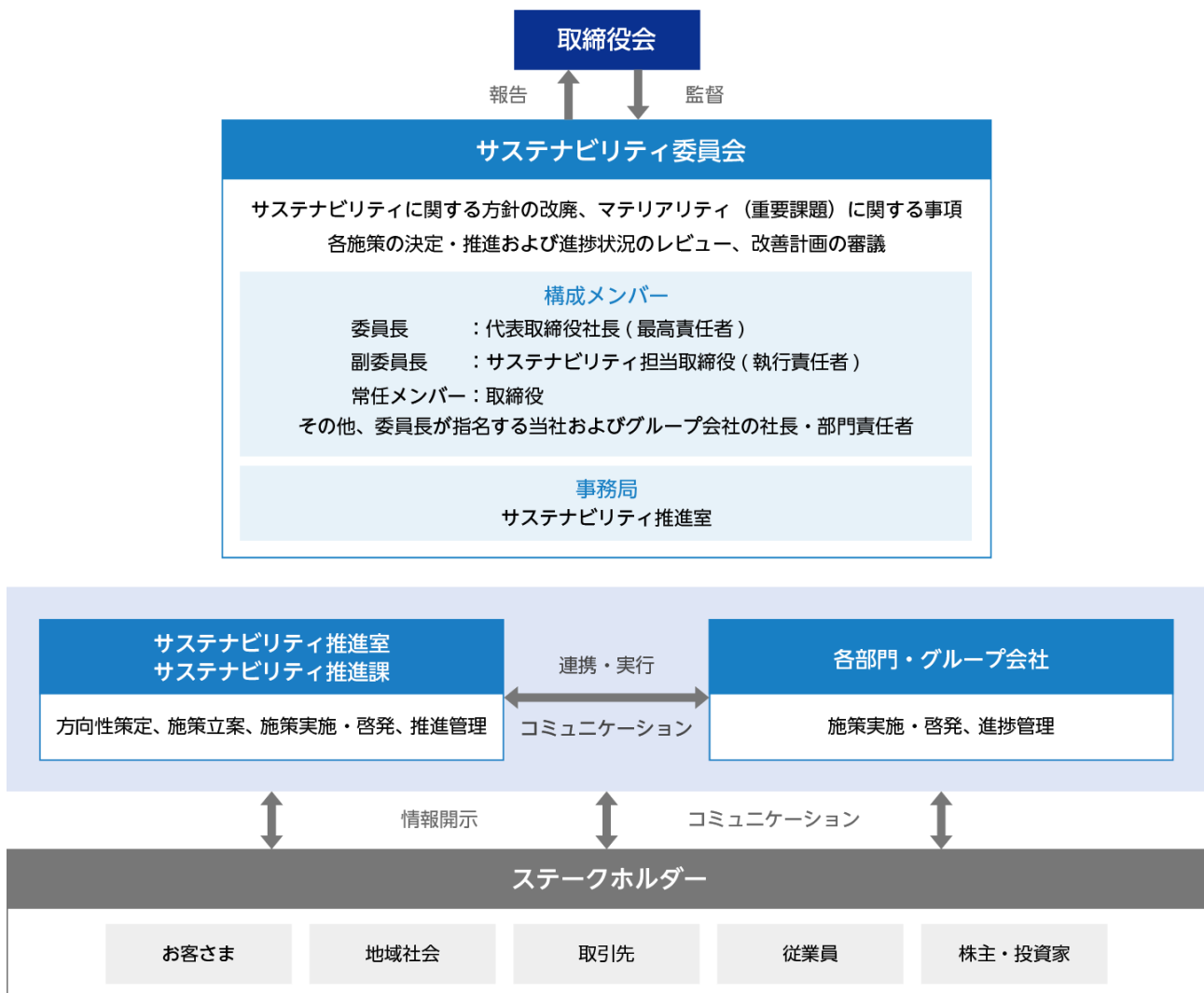
重要テーマ		マテリアリティ
Environment	<h3>脱炭素社会の実現</h3> <p>再生可能エネルギーの安定供給に取り組むとともに、省エネルギー化を取り入れた環境負荷の少ない開発を目指し、気候変動問題の緩和に取り組めます。</p> 	<p>気候変動・脱炭素化への対応</p> <p>再生可能エネルギーの安定供給と利用促進</p>
	<h3>サステナブルな街づくり</h3> <p>地域社会の発展と人々の暮らしの豊かさの向上を図り、社会課題やニーズの変化に対応した商品・サービスの提供を通じて持続可能な未来の実現に貢献します。</p> 	<p>地域社会の持続的な成長の実現</p> <p>少子高齢化、労働人口減少への対応</p>
Social	<h3>Well-beingの向上</h3> <p>心身の健康と安全を守るとともに、多様な人材が活躍できる職場風土を醸成し、ステークホルダーとの対話を通じて共創関係を築きます。</p> 	<p>従業員の健康と安全の確保</p> <p>ダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョン(DE&I)の推進</p> <p>人権の尊重、サプライチェーンへの対応</p>
	<h3>ガバナンスの強化</h3> <p>健全な企業活動を推進し、意思決定の透明性を確保することで企業の社会的責任を果たし、企業価値の持続的な向上を目指します。</p> 	<p>コーポレート・ガバナンスの強化</p> <p>リスクマネジメントの強化</p> <p>企業倫理、コンプライアンスの徹底</p>
Governance		

(出所:MIRARTHホールディングス 統合報告書 2025)

③ サステナビリティ推進体制

MIRARTHホールディングスグループは、「気候変動などの地球環境問題への配慮、人権の尊重、従業員の健康・労働環境への配慮や公正・適切な処遇、取引先との公正・適正な取引、自然災害等への危機管理など、サステナビリティを巡る課題への対応は重要な経営課題である」という認識のもと、サステナビリティ推進体制を構築している。

代表取締役を委員長とし、取締役、グループ会社の社長・部門責任者によって構成される「サステナビリティ委員会」を設置し、ESG戦略の推進及びサステナビリティに関する方針・施策の決定や、マテリアリティ（重要課題）の検討、推進、進捗状況のレビュー、改善計画の審議などを行っている。



④ マテリアリティに対する取り組み

○環境方針

MIRARTHホールディングスグループは、「人と地球の未来の幸せについて誰よりも前向きに考え、地球にやさしい持続的な環境づくりを提案します。」という環境方針を定めている。

環境方針(抜粋)

1. 環境に配慮した建物と空間の提供	4. 資源循環の推進
2. 気候変動への対応	5. 環境関連法規の遵守と環境教育
3. 生物多様性の維持・保全	6. 環境マネジメントの確立

○温室効果ガス排出量削減における中長期目標

MIRARTHホールディングスグループでは、カーボンニュートラル実現に向け、グループ全体の温室効果ガス排出量削減の中長期目標及び指標（KPI）を設定し、モニタリングを実施している。グループの事業活動に伴う温室効果ガス排出量（Scope1・2及び3）について、2030年度までに45%削減（2022年度比）、2050年度までにネットゼロとする目標を設定している。2030年度目標は、国際的な気候変動イニシアチブであるSBTi（Science Based Targets initiative）より、科学的根拠に基づいたSBTの認定を取得している。

温室効果ガス排出量削減目標と実績

(t-CO2)

区分	2022年度 (基準年度)	2023年度 (実績)	2024年度 (実績)	2030年度 (中期目標)
Scope1・2	3,593	2,191	2,113	1,078 (▲70%)
Scope3	616,368	587,132	727,432	339,002 (▲45%)

○気候変動・脱炭素化への対応

脱炭素社会の実現に向けて、再生可能エネルギーの安定供給に取り組むとともに、省エネルギー化を取り入れた環境負荷の少ない開発を目指し、気候変動問題の緩和に取り組んでいる。グループ全社が当事者意識を持ってScope1・2の削減に向けて取り組むべく、温室効果ガス排出量の削減に向けた社内における主体的な省エネ活動の可視化・共有を推進している。具体的な取り組みは、空調の適切な温度管理、待機電力の削減、電力使用量の削減、ガソリン使用量の削減などである。

○環境に配慮した建物と空間の提供

環境方針に即し、環境性能の向上と環境負荷の低減に努めるとともに、環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、気候変動への対応と循環型の街づくりを進めている。優れた断熱性能と高効率設備システムを有するZEHマンションの供給に取り組んでいるほか、建築物省エネ法に基づく省エネルギー性能表示制度「BELS（ベルス）」の第三者認証や建築環境総合性能評価システム「CASBEE（キャスビー）」の認証取得などを推進しており、2024年度は9棟で認証を取得している。不動産市況や建設コストなど様々な変動要因がある中においても、環境性能認証の取得に関する年度目標を掲げ、毎年度、目標の達成に向けて取り組んでいる。

○廃棄物の削減

3R（リデュース・リユース・リサイクル）の推進等を通じて、環境負荷の低減に努めるとともに「循環型社会の形成」に寄与することを環境方針にて定めている。事業活動における建築物の設計・施工・運営管理・解体のいずれの段階においても資源ごみの分別の徹底や廃棄物排出量の削減に取り組んでいる。

・傘のリサイクル

社内の傘立てに放置されたビニール傘を回収し、モンドデザイン社が実施するリサイクルプログラム「Umbrella Recycling Program」へ寄付している。回収された傘のビニール部分をモンドデザイン社の製品にアップサイクルするもので、ビニール傘素材の買取金額は、日本や世界各地で清掃活動を通じてまちづくりを行う認定NPO法人「greenbird」に寄付され、ゴミを拾うためのトングや、まちをきれいにするためのチームの運営費に使用されている。

・事務用品の寄付

経年劣化や使用頻度の低下により社内で不要となったクリアファイルやバインダーなどの事務用品を、NPO法人グッドライフが運営する「セカンドライフ」に寄付している。寄付した事務用品は国内外でリユースされるほか、段ボール1箱につき2人分のワクチンが寄付されている。

○人材育成方針

MIRARTHホールディングスグループは、「パーパスの実現に向け、高いビジネス基礎力と信頼される人格を持ち、自らが率先してチャレンジすることでチームを目標達成へ導ける人材の育成を目指します。」という人材育成方針を定めている。

本方針で定義した人材を育成するための教育制度を構築しており、従業員一人ひとりの成長と組織としての総合力の向上を目指し、階層別研修をはじめ、コンプライアンス研修やハラスメント研修、個人情報保護研修などのさまざまな研修を実施している。

○企業倫理、コンプライアンスの徹底

MIRARTHホールディングスグループは、企業の社会的責任を果たすため、各組織ならびに役員・従業員が、法令や社会的な規範、また別途定める倫理規程を遵守し、社会の規範となるようコンプライアンス基本方針を定めている。

グループ全体でコンプライアンスを推進・徹底させるための体制を構築している。コンプライアンス

委員会では、コンプライアンスに係る方針・施策を決定し、違反または違反のおそれがある事象について報告を受けた場合、調査を指示・実施している。ハラスメントコンプライアンスヘルプラインの設置やコンプライアンス委員会とグループ内部監査室との連携等により、グループ各社でのコンプライアンス状況をモニタリングする体制を整えている。

○ハラスメント防止

ハラスメントやコンプライアンスに関するメールマガジンと啓発コンテンツをグループ各社に毎月配信しているほか、グループ全社を対象としたコンプライアンス研修を年に1回以上実施している。ハラスメントを撲滅するために必要となる基本的な考え方や具体的な行動の浸透を図り、グループ全体でハラスメントを許さない風土づくりを推進している。

○働きやすい職場環境づくり

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いる。

長時間労働については、「時間外労働 月に原則45時間以内・年6回のみ60時間以内」を徹底するとともに、勤務実態を可視化するなど、長時間労働をしない職場づくりを推進している。長時間労働をした従業員に対しては、「医師による面接指導」「労働時間の把握」を実施し、衛生委員会や産業医と情報を共有して、健康被害、労働災害の防止を図っている。

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、それぞれに付与された年次有給休暇の取得を強く推奨している。グループ人事戦略部にてグループ各社の有給休暇取得率を管理しているほか、MIRARTHホールディングスの取締役会へ月次で進捗を報告している。

このほか、週に一度、定時を1時間短縮して業務以外の活動に充てることができる「プレミアムワンアワー制度」や場所や時間にとらわれない柔軟な働き方ができる「テレワーク制度」を導入しており、従業員の多様な働き方を支援している。

労働災害件数 (業務上災害)	2022年度	2023年度	2024年度
	11件	10件	13件

有給休暇取得率	2022年度	2023年度	2024年度
	68.8%	72.8%	70.0%

○ダイバーシティの推進

ライフステージに応じた労働条件を整備し、女性が働きやすく、能力を発揮できる職場環境の整備を進めており、ミドル総合職制度の導入やベビーシッター補助制度の導入など、さまざまな施策を行っている。女性活躍推進を最も重要な施策の一つと位置付け、女性の採用、人材育成、キャリア形成支援、管理職への登用を進めており、女性管理職比率及び女性採用比率に関する年度目標を掲げている。

また、社内報や社内掲示板を通じてグループ全従業員に対して、育児休業取得における制度の紹介や、育児休業を取得した男性従業員の座談会記事を発信するなど、男性従業員の育児休業取得も積極的に促進している。

女性管理職比率	2022年度	2023年度	2024年度
	10.6%	11.3%	14.2%

女性採用比率	2022年度	2023年度	2024年度	
	新卒	30.8%	29.3%	31.6%
	中途	32.5%	39.6%	37.3%

育児休業取得率	2022年度	2023年度	2024年度	
	男性	35.1%	39.7%	57.6%
	女性	100.0%	100.0%	100.0%

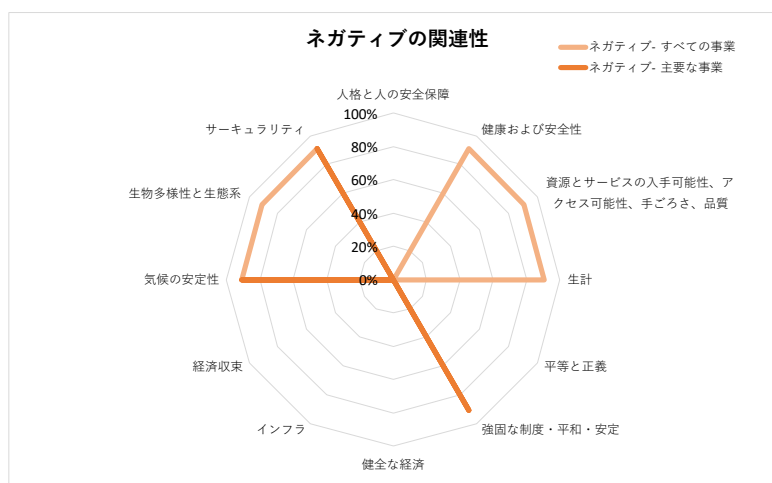
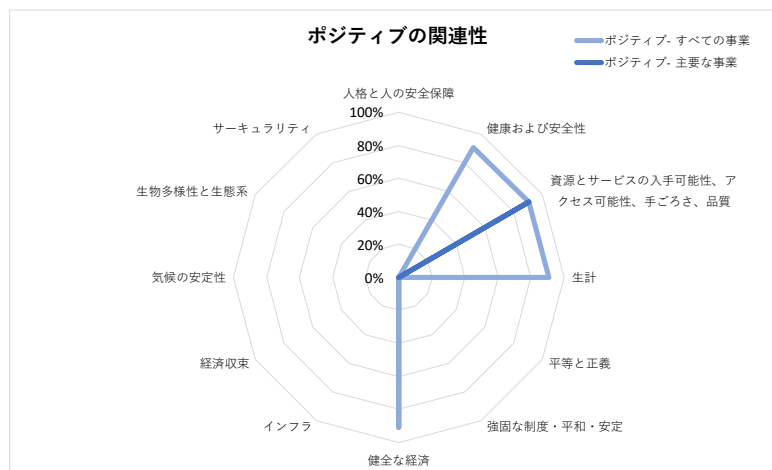
2. 包括的なインパクト分析

(1) 分析対象事業及び対象エリア

事業活動全体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は、全体の売上高の約91%を占める不動産事業である。同事業は国内を中心に展開していることから、エリアは日本を対象とした。分析対象企業は、MIRARTHホールディングスを中心として不動産事業を営む国内グループ会社とした。

(2) インパクトレーダーによる分析

UNEP FIが提供する国際的な分析ツールでは、MIRARTHホールディングスが属する業種のインパクトトピックとして、「健康および安全性」（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）、「法の支配」（ネガティブ）、「零細・中小企業の繁栄」（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。



(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)

(3) サプライチェーン分析

分析対象企業の事業セグメントにおけるサプライチェーンは以下の通りである。不動産業は、建設会社や管理会社をはじめとして、多くの企業でサプライチェーンが構築されるという特徴を有している。特に社会面でのネガティブ・インパクトとして、建築工事現場における労働条件や国籍による差別、強制労働、安全上の課題等が特定される。MIRARTHホールディングスグループでは人事担当役員を責任者とした人権ワーキンググループを中心に人権尊重への取り組みを推進しており、重要人権リスクの特定、防止・低減するための体制整備に取り組んでいる。また、レーベンホームビルドによる建設工事現場における毎月1回以上の安全衛生パトロールの実施や、工事協力会社が参加する安全大会の開催を通じて、安全衛生に係る知識及び安全に対する意識の醸成を図っている。

このほか、施工後の入居者やテナントによる環境負荷が発生するため、環境面でのネガティブ・インパクトとして温室効果ガスの排出やサーキュラリティ等の課題が特定される。



(4) インパクトの特定

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%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	児童労働	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	自然災害	0%	0%	0%	0%	KPIを設定しないインパクト
健康および安全性	—	91%	91%	91%	91%	
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	0%	0%	0%	0%	追加したインパクト
	住居	91%	91%	91%	91%	
	健康と衛生	91%	0%	91%	0%	
	教育	91%	0%	91%	0%	
	移動手段	0%	91%	0%	91%	
	情報	0%	0%	0%	0%	
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%	
	文化と伝統	0%	91%	0%	91%	
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%	
生計	雇用	91%	0%	91%	0%	
	賃金	91%	91%	91%	91%	
	社会的保護	91%	91%	91%	91%	
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%	追加したインパクト
	民族・人種平等	0%	0%	0%	0%	
	年齢差別	0%	0%	0%	0%	
	その他の社会的弱者	0%	0%	0%	0%	
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	91%	0%	91%	
	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%	
	零細・中小企業の繁栄	91%	0%	91%	0%	
インフラ	—	0%	0%	0%	0%	
経済収束	—	0%	0%	0%	0%	
気候の安定性	—	0%	91%	0%	91%	
生物多様性と生態系	水域	0%	91%	0%	91%	
	大気	0%	91%	0%	91%	
	土壌	0%	91%	0%	91%	
	生物種	0%	91%	0%	91%	
	生息地	0%	91%	0%	91%	
サーキュラリティ	資源強度	0%	91%	0%	91%	
	廃棄物	0%	91%	0%	91%	

(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)

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

- ・環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、気候変動への対応と循環型の街づくりに積極的に取り組んでいることから、「エネルギー」のポジティブ・インパクトを追加した。
- ・女性が働きやすく、能力を発揮できる職場環境の整備を進めており、女性の採用や管理職への登用などの女性活躍の推進にも積極的であることから、「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを追加した。

○特定しないインパクト

- ・マンションや戸建住宅を中心に取り扱いしており、健康増進に繋がる施設や病院等の医療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」はポジティブ・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。
- ・法令等の定めに則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。
- ・主力事業であるマンションの開発・企画・販売において、零細・中小企業の繁栄とは関与が薄いことから、「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。

○KPIを設定しないインパクト

- ・グループ人事戦略部にてグループ各社の有給休暇取得率を管理し、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の取得を実現しているほか、勤務実態の可視化などにより、長時間労働をしない職場づくりや労働災害の防止を図っている。こうした取り組みを今後も継続していくことから、「健康および安全性」はネガティブ・インパクトとして特定しているがKPIは設定していない。
- ・物価動向や環境変化に合わせた賃上げに柔軟に対応し、業界水準に比して高い水準の賃金を支給しており、今後も継続していくことから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定しているがKPIは設定していない。
- ・不動産の適切な管理を通じて不動産賃貸オーナーの安定収入に十分に貢献しており、今後も継続していくことから、「社会的保護」はポジティブ・インパクトとして特定しているがKPIは設定していない。

- ・各種法令等に沿った不動産開発に努めており、水質汚染に影響を及ぼすような開発は行っておらず、今後も継続していくことから、「水域」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。
- ・建築資材について環境負荷やシックハウス症候群などに考慮して選定しているほか、保有物件や賃貸物件の室内環境を適切に管理するなど、空気の質の低下につながるような事象は発生しておらず、今後も継続していくことから、「大気」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。
- ・土壌汚染物質の排出、森林伐採、生態系に影響を及ぼすような開発は行っておらず、今後も継続していくことから、「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るがK P Iは設定していない。
- ・温室効果ガス排出量の削減目標を掲げ、S c o p e 1・2の削減に向けて電力やガソリンの使用量を削減する様々な取り組みを行っており、今後も継続していくことから、「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。
- ・グループとして定める環境方針において3 R（リデュース・リユース・リサイクル）の推進に努めており、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、MIRARTHホールディングスは以下の取り組み方針を定め、それぞれにグループ共通の目標である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	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	エネルギー	ポジティブ・インパクト	環境に配慮した建物と空間の提供	【毎年度の目標】 環境性能認証の取得(5棟)
		住居			
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	教育	ポジティブ・インパクト	少子高齢化、労働人口減少への対応	【毎年度の目標】 従業員1人当たり研修時間(25時間)
社会	生計	雇用	ポジティブ・インパクト	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進	【毎年度の目標】 女性採用比率(30%)
	平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ・インパクト		
社会	生計	社会的保護	ネガティブ・インパクト	従業員の健康と安全の確保	【2030年度までの中期目標】 男性育児休業取得率(85%)
社会	平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ・インパクト	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進	【2030年度までの中期目標】 女性管理職比率(20%)
自然環境	気候の安定性	—	ネガティブ・インパクト	気候変動・脱炭素化への対応	【2030年度までの中期目標】 CO2排出量削減率(2030年度までにScope1・2・3排出量を2022年度比で45%削減) ・Scope1・2排出量を70%削減 ・Scope3排出量を45%削減


インパクトエリア	(1)・(2)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	(1)エネルギー (2)住居
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	環境に配慮した建物と空間の提供
KPI	【毎年度の目標】 環境性能認証（ZEH、CASBEE、ZEB等）の取得（5棟） （2024年度実績：9棟）
対応するSDGs	<div>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</div> <div>9 産業と技術革新の 基盤をつくろう</div> <div>11 住み続けられる まちづくりを</div> <div>12 つくる責任 つかう責任</div> <div>13 気候変動に 具体的な対策を</div>

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	教育
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	少子高齢化、労働人口減少への対応
KPI	【毎年度の目標】 従業員1人当たり研修時間（25時間） （2024年度実績：11.8時間）
対応するSDGs	<div>4 質の高い教育を みんなに</div>

インパクトエリア	(1) 生計 (2) 平等と正義
インパクトトピック	(1) 雇用 (2) ジェンダー平等
インパクト区分	(1) ポジティブ・インパクト (2) ネガティブ・インパクト
取り組み内容	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進
KPI	【毎年度の目標】 女性採用比率(30%) (2024年度実績: 36%)
対応するSDGs	  

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	社会的保護
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	従業員の健康と安全の確保
KPI	【2030年度までの中期目標】 男性育児休業取得率(85%) (2024年度実績: 57.6%)
対応するSDGs	

インパクトエリア	平等と正義
インパクトトピック	ジェンダー平等
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの推進
KPI	【2030年度までの中期目標】 女性管理職比率(20%) (2024年度実績: 14.2%)
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	気候変動・脱炭素化への対応
KPI	【2030年度までの中期目標】 CO2排出量削減率(2030年度までにScope1・2・3排出量を2022年度比で45%削減) ・Scope1・2排出量を70%削減 ・Scope3排出量を45%削減 (2024年度実績: Scope1・2 41%削減) (2024年度実績: Scope3 ▲18%削減)
対応するSDGs	 

本P I 評価によるMIRARTHホールディングスの取り組みは、SDGsの17のゴールと169のターゲットに以下のように関連している。

KPI	インパクトエリア	対応するSDGsとゴール	
環境性能認証の取得(5棟)	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>7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。</p> <p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p> <p>11.6 2030年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p> <p>12.8 2030年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようになる。</p> <p>13.1 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>
従業員1人当たり研修時間(25時間)	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>4.4 2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。</p>
女性採用比率(30%)	生計／平等と正義	 	<p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</p> <p>8.5 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>
女性管理職比率(20%)	平等と正義		<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> <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>
男性育児休業取得率(85%)	生計		<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>
CO2排出量削減率(2030年度までにScope1・2・3排出量を2022年度比で45%削減) ・Scope1・2排出量を70%削減 ・Scope3排出量を45%削減	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>

4. 管理体制

千葉銀行は、MIRARTHホールディングスの事業活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避、低減されていることを、継続的に少なくとも年1回モニタリングする。本PI評価の契約にあたっては、インパクトを生み出す活動やKPI等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することをMIRARTHホールディングスに要請している。MIRARTHホールディングスの各種開示情報等を確認することにより、目標達成に向けた進捗度合い及び取り組みをモニタリングする。各KPIに係る目標については、本PI評価に基づくファイナンスの契約期間後の目標年度までの施策や、契約期間中に目標年度が到来した場合の後続目標の設定状況等についても確認する。イベント発生時においては、MIRARTHホールディングスから状況をヒアリングし、必要に応じて対応策等に関するエンゲージメントを行う。本PI評価に基づくファイナンスの資金提供者となった千葉銀行以外の金融機関等は、上記モニタリング結果について千葉銀行グループとの連携によって確認することができる。当該金融機関等は、モニタリング結果の確認を踏まえ、必要に応じ自らの判断においてMIRARTHホールディングスと直接エンゲージメントを行う。なお、モニタリングの結果、①本PI評価の前提となるMIRARTHホールディングスのサステナビリティ活動に重大な影響を与える事象（サステナビリティ方針・推進体制の変更、マテリアリティの変更、M&Aの発生、規制等の制度面の大幅な変更、天災や感染症蔓延等の異常事象等）が認められた場合、②①及びその他の要因により本PI評価で選定されたインパクトに変更が生じた場合、あるいは③KPI・目標に変更が生じた場合、本PI評価の内容は更新される。

また、PI評価の評価書の有効期限やPI評価の内容が更新される時などもモニタリングを実施する。なお、PI評価の有効期限は、「PI評価書の納品後3年間」または「PI評価書納品後に取り組んだ個別PIFの融資期限」のいずれか遅い方までとする。

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PI評価を実行するうえで、MIRARTHホールディングスから提供された情報やMIRARTHホールディングスへのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況の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