

株式会社商工組合中央金庫が実施する 株式会社 BRAVE 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、株式会社商工組合中央金庫が実施する株式会社 BRAVE 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 9 月 18 日

株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社 BRAVE に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社商工組合中央金庫

評価者：株式会社商工中金経済研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社商工組合中央金庫（「商工中金」）が株式会社 BRAVE（「BRAVE」）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、株式会社商工中金経済研究所（「商工中金経済研究所」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金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」（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。商工中金は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、商工中金経済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、商工中金及び商工中金経済研究所にそれを提示している。なお、商工中金は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、中小企業基本法の定義する中小企業等(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。

商工中金及び商工中金経済研究所は、本ファイナンスを通じ、BRAVE 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、BRAVE 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。

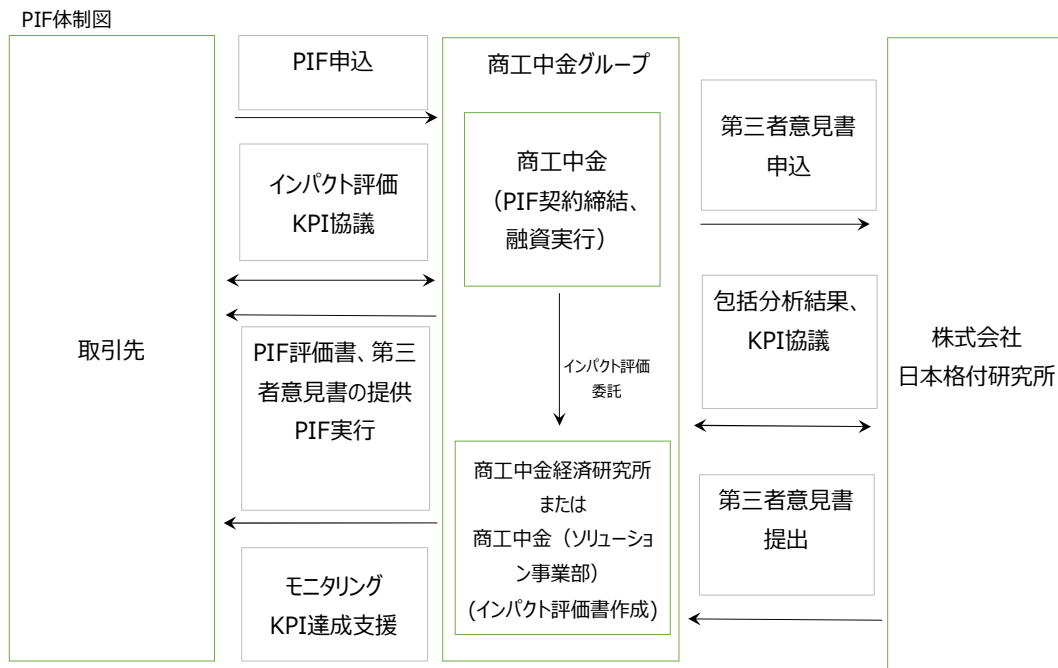
ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

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、商工中金が 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 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。

(1) 商工中金は、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：商工中金提供資料)

(2) 実施プロセスについて、商工中金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、商工中金からの委託を受けて、商工中金経済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、全て商工中金経済研究所が作成した評価書を通して商工中金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、商工中金経済研究所が、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 BRAVE から貸付人である商工中金及び評価者である商工中金経済研究所に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

- 要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの
- 要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの
- 要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの
- 要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンス



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)

■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

2026 年 9 月 18 日

株式会社商工中金経済研究所

商工中金経済研究所は株式会社商工組合中央金庫（以下、商工中金）が株式会社 BRAVE（以下、BRAVE）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、BRAVE の活動が、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「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、中堅・中小企業※に対するファイナンスに適用しています。

※中小企業基本法の定義する中小企業等（会社法の定義する大会社以外の企業）

目次

1. 評価対象のファイナンスの概要
2. 企業概要・事業活動
 - 2.1 基本情報
 - 2.2 業界動向
 - 2.3 企業理念
 - 2.4 事業活動
3. 包括的インパクト分析
4. 本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性
5. サステナビリティ管理体制
6. モニタリング
7. 総合評価

1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	株式会社 BRAVE
借入金額	920,000,000 円
資金使途	設備投資（ビル建設資金）
モニタリング期間	5 年
モニタリング実施時期	毎年 6 月

2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

本社所在地	大阪府大阪市中央区難波千日前 15 番 15 号 BRAVE 難波 7 F
設立	2008 年 2 月 1 日
資本金	10,000,000 円
従業員数	8 名 （2026 年 6 月現在）
事業内容	不動産事業（不動産開発、不動産売買、不動産賃貸ほか）
主要取引先	日本マクドナルドホールディングス(株) くら寿司(株) 地主、資産家など

【業務内容】

- BRAVEは、大阪中心部及び東京中心部を中心に、不動産開発・売買・賃貸・仲介・コンサルティングを一体的に展開する総合不動産企業である。同社の特徴は、用地取得から開発、販売、賃貸運営に至るまでを自社で一貫して手掛ける点にあり、単なる不動産取引にとどまらず、価値創出型のビジネスモデルを確立している。地主やビルオーナーへの直接アプローチを通じて物件情報を上流段階で取得し、機動的な意思決定により優良案件を迅速に事業化できる体制を有している点も競争優位性となっている。

自社の不動産事業を支える、5つのパッケージ事業



- 事業の中核は、老朽化した商業ビルや土地の再開発・建替えであり、立地特性を活かした商業施設やマンションの開発を通じて、不動産価値の最大化を図っている。開発後は、投資家向けに売却しキャピタルゲインを確保する一方で、自社保有物件については賃貸運用を行い、インカムゲインを安定的に積み上げることで、収益の多層化を実現している。こうした「開発×ストック」のハイブリッド型収益構造は、市況変動への耐性を高めるとともに、継続的な事業成長を支える基盤となっている。
- また、同社は国内外の投資家や富裕層、ならびに商業テナントを主要顧客としており、資産運用ニーズと事業用不動産ニーズの双方に対応できる点も特徴である。投資家に対しては収益性と安全性を兼ね備えた投資機会を提供し、テナント企業に対しては利便性の高い立地と魅力的な空間を提供することで、双方に価値を創出している。さらに、金融機関や仲介業者とのネットワークを活用

し、仕入れ・販売の双方における情報力を強化している。

- 加えて、同社は少数精鋭の組織体制を背景に、意思決定のスピードと柔軟性を強みとしている。代表者の豊富な業界経験と人脈を活かし、案件ごとに最適な戦略を立案・実行することで、高付加価値な不動産の創出を実現している。また、開発においてはデザインや設備にも最大限こだわり、他社と差別化された物件提供を行っている点も特徴である。
- また、同社は新たな成長分野として蓄電池事業にも参入している。四国では同社初となる蓄電施設を開設し、再生可能エネルギーの有効活用や電力需給の安定化に取り組んでいる。今後は環境・エネルギー分野への事業展開を通じて、持続可能な社会の実現にも貢献していく方針である。

【事業拠点】

拠点名	住所	特徴
本社	大阪府中央区難波千日前 15-15 BRAVE 難波 7F	本社、企画、経理
東京支店	東京都港区東新橋 2-9-7 YAHATA 汐留ビル 11F	営業



本社（左）と東京支社（右）（出典：当社提供資料）

自社保有・主要テナントビル一覧

拠点名	住所
BRAVE 難波	大阪市中央区難波千日前 15-15
BRAVE 宗右衛門町Ⅱ	大阪市中央区宗右衛門町 1-14
BRAVE 宗右衛門町Ⅰ	大阪市中央区宗右衛門町 7-16
BRAVE 難波Ⅱ	大阪市中央区難波千日前 14-6
BRAVE 難波Ⅲ	大阪市中央区難波千日前 13-1
BRAVE 難波Ⅳ	大阪市浪速区難波中 2-6-6
BRAVE 難波Ⅴ	大阪市浪速区難波中 2 丁目 9
BRAVE 難波Ⅵ	大阪市中央区難波千日前 15-20
BRAVE 千日前	大阪市中央区千日前 1 丁目
エンジェル・ネクストビル	大阪市北区芝田 1 丁目 3-14
BRAVE 天満橋Ⅱ	大阪市中央区北浜東 4-1
メルパシオ本町	大阪市中央区南本町 2 丁目
コンフォートビル	大阪市中央区北久宝寺町 1 丁目
BRAVE 心斎橋 (仮称)	大阪市中央区西心斎橋 1 丁目



天満橋Ⅱ（左）と千日前（右）（出典：当社提供資料）

天満橋Ⅲプロジェクト（本 PIF 対象案件）

- 大阪市中央区天満橋京町の商業地域において、地上 11 階建ての複合用途ビル（主用途：事務所・店舗）を整備する開発案件である。敷地面積 246.09 ㎡、実行容積率 784%を活用し、延床面積約 1,900 ㎡の建物を建設する計画であり、駅近接の商業地域を開発することで、都市機能の集積及び地域価値の向上に貢献するものである。

- 対象地が位置する天満橋エリアは、京阪電車及び Osaka Metro 谷町線の結節点であり、大阪都心部への交通利便性に優れている。また、周辺には OMM ビルをはじめとするオフィスビルや商業施設、官公庁関連施設が集積しており、大阪市内の業務・商業機能を支える重要な拠点の一つとなっている。さらに、八軒家浜や大川周辺の歴史・文化資源を有する地域でもあり、本開発はこうした都市機能と地域資源を活かしたエリア活性化にも資するものと位置付けられる。



天満橋Ⅲ（中央）の完成予想図（出典：当社提供資料）

- 建物は 1 階に店舗区画、2 階以上に事務所区画を配置し、地域の賑わい創出とビジネス拠点機能の強化を両立する。多様な規模・業種のテナントに対応可能な空間構成とすることで、新たな企業活動の受け皿として機能し、天満橋エリアにおけるオフィス需要の受容や事業活動の集積促進を図る。
- 環境面では、LED 照明の採用に加え、APF（通年エネルギー消費効率）が高い高効率空調設備や Low-E 複層ガラスなど省エネルギー性能に配慮した設備機器の導入により、建物運用時のエネルギー消費量の削減を図る。また、断熱性能の向上や環境負荷低減に配慮した建材・設備仕様を採用することで、温室効果ガス排出量の抑制や建物の環境性能向上を目指している。これにより、テナントの快適性や省エネ性を高めながら、都市部における低炭素化の推進に貢献する。
- 社会面では、防火地域における適切な建築計画のもと、エレベーターや消防・防災設備などを整

備し、安全性及び防災性に配慮した都市空間の形成を推進する。また、公共交通機関へのアクセスに優れた立地特性を活かし、通勤利便性の向上や多様な働き方を支える快適な就業環境の提供にも寄与する。

- 経済面では、新たなオフィス・店舗床の供給を通じて地域の商業活動や企業活動の活性化を促進し、雇用機会の創出や周辺地域への経済波及効果が期待される。また、駅前立地における土地の有効活用を進めることで、天満橋エリアの不動産価値や都市機能の向上にも寄与し、大阪都心部の持続的な発展と都市競争力の強化につながるプロジェクトとして評価できる。

【沿革】

2008年2月	不動産コンサル・仲介業として大阪市内に設立
2008年5月	宅地建物取引業者免許証取得
2009年5月	大阪市中央区常盤町に本社移転
2014年11月	不動産開発業開始
2015年11月	業務拡張に伴い、大阪市北区西天満に本社移転
2017年	Y's 大手通り他 6 棟竣工
2018年	BRAVE 農人橋他 8 棟竣工
2019年	BRAVE 浅草橋他 8 棟竣工
2020年4月	業務拡張に伴い、大阪市中央区難波千日前に本社移転
2020年9月	業務拡張に伴い、東京都港区東新橋に東京支店開設
2020年	BRAVE 難波他 9 棟竣工
2021年1月	ACN 銀座（商業ビル）竣工
2021年	BRAVE 天満橋京町他 7 棟竣工
2022年	BRAVE 赤坂・BRAVE 宗右衛門町Ⅰ他 7 棟竣工
2023年	BRAVE 常磐町Ⅱ他 4 棟竣工

2.2 業界動向

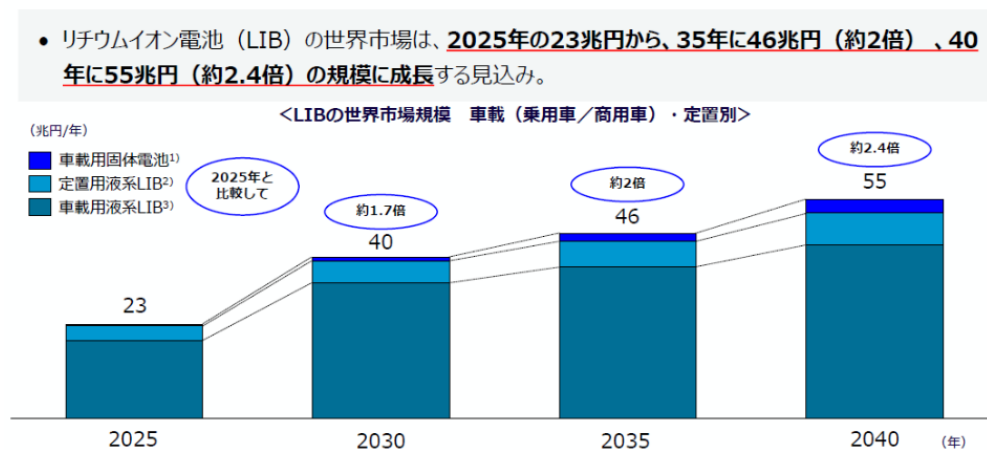
■ 不動産市場を取り巻く外部環境の変化

- 建物売買業及び貸事務所業は、企業活動や都市機能を支える重要な社会インフラであり、日本経済において大きな役割を担っている。不動産業は法人数ベースで全産業の約 13%を占める基幹産業であり、事業用不動産市場も国内外の投資マネーの流入を背景に拡大が続けている。日本不動産研究所によると投資用・事業用不動産の取引市場規模は、2022 年に約 3.1 兆円に達し、その後一時的な調整局面を経たものの、2024 年上期には約 3.7 兆円と過去最高水準を更新するなど、堅調な成長が続けている。
- 事業用不動産市場では、企業による資産ポートフォリオの見直しや不動産投資需要の拡大を背景に、物流施設、データセンター、オフィスビルなどへの投資が活発化している。近年は金利動向や世界経済の影響を受けつつも、国内外投資家の投資意欲は底堅く、市場は堅調に推移している。
- 貸事務所市場では、新型コロナウイルス感染症拡大による需要減少局面を経て、経済活動の正常化に伴いオフィス需要が回復している。特に東京都心部や大阪市中心部では空室率の低下や賃料の上昇が見られ、駅近接や高機能オフィスへの需要が高まっている。一方で、築年数の経過した中小規模ビルでは競争が激化しており、リニューアルや用途転換の重要性が増している。
- また、近年は ESG 投資や脱炭素経営への関心の高まりを背景に、省エネルギー性能や環境認証を備えた環境配慮型不動産への需要が拡大している。加えて、建設コストの上昇を受けて既存不動産の有効活用や再開発による資産価値向上への取り組みも活発化している。
- 地域別では、都市部を中心に再開発やインバウンド需要の回復を背景として不動産需要が堅調に推移している。特に大阪エリアでは、大阪・関西万博や IR（統合型リゾート）計画、なにわ筋線をはじめとする交通インフラ整備を背景に、中長期的な不動産価値の向上が期待されており、国内外投資家から高い注目を集めている。

■ 蓄電池業界の動向

- 蓄電池業界は、カーボンニュートラルの実現や電動化・デジタル化の進展を背景に、世界的な成長産業として注目を集めている。蓄電池は電気自動車やハイブリッド車などの電動モビリティの中核技術であるとともに、再生可能エネルギーの導入拡大に不可欠な電力貯蔵設備として位置付けられており、エネルギー・産業インフラを支える重要な存在となっている。

- 経済産業省の「蓄電池・電源産業戦略」によれば、リチウムイオン電池（LIB）の世界市場規模は 2025 年の 23 兆円から 2035 年には 46 兆円、2040 年には 55 兆円へ拡大する見通しであり、今後 15 年間で約 2.4 倍の成長が見込まれている。市場の中心は引き続き電気自動車向け車載用電池であるが、再生可能エネルギーの普及に伴う系統用蓄電池や産業用蓄電システム、AI データセンター向けバックアップ電源など定置用蓄電池市場も大きく拡大すると予測されている。



LIB の市場規模推移（出典：経済産業省「蓄電池・電源産業戦略」）

- また、世界の蓄電池需要は 2030 年時点で約 1,600～2,900GWh に達すると見込まれており、各国の脱炭素政策やエネルギー安全保障政策を背景に、蓄電池を巡る国際的な投資競争は一層激化している。特に米国、中国、欧州、韓国は大規模な生産能力増強や補助金政策を推進しており、日本においても蓄電池産業を戦略産業と位置付け、国内製造基盤の強化や次世代電池の開発支援が進められている。
- 国内市場においても成長が続いている。政府は 2030 年代半ばまでに国内蓄電池製造基盤 150GWh／年の確立を目標として掲げており、経済安全保障推進法による支援を通じて、既に 100GWh／年を超える生産能力の整備が進行している。電動車の普及拡大に加え、再生可能エネルギーの導入増加や災害対策需要の高まりを背景として、住宅用・産業用・系統用蓄電池への投資は全国的に拡大している。
- 蓄電池は、太陽光発電や風力発電など再生可能エネルギーの出力変動を吸収し、電力需給を安定化させる役割を担うほか、災害時の非常用電源、データセンターや通信基地局のバックアップ電源としても活用されている。近年では AI データセンターの急増に伴い、高性能な蓄

電システムへの需要も高まっており、蓄電池は電化社会・デジタル社会を支える基盤インフラとして重要性を増している。

- 地域別にみると、都市部では住宅用蓄電池や V2H（Vehicle to Home）を活用した分散型エネルギーシステムの普及が進む一方、地方では再生可能エネルギー発電所と連携した系統用蓄電池の導入が活発化している。特に北海道や九州など再生可能エネルギー導入量の多い地域では、出力制御対策や需給調整を目的とした大規模蓄電池案件が増加しており、今後も市場拡大が期待される。

2.3 企業理念

【企業理念】

～「毎日を、昨日以上に」～

昔からナンバーワンにこだわってきました。

ナンバーワンとは理想に向かって挑戦し続けるものの

総称だと思っています。

明確なビジョンを持ち、深く考え、強く感じ、

進化を求め愚直に行動。

毎日が挑戦の連続であり、昨日できなかったことは今日やる、

今日できたことはさらに伸ばす。

「毎日を、昨日以上に」全力でやりきる。

そしてお客様、社員からも BRAVE で良かった、

BRAVE と仕事ができて楽しかった、

また BRAVE と仕事がしたいと次世代まで

「希望と安心」をお届けする使命を果たしてまいります。

2.4 事業活動

BRAVE は以下のような自然環境・社会・社会経済へのインパクトを生む事業活動を行っている。

■ 環境面における取り組み

● 環境配慮設計とエネルギー効率向上

BRAVE は、不動産開発を通じて都市機能の更新と環境負荷の低減を両立する事業を推進している。再開発案件においては、老朽化した不動産の再生にとどまらず、省エネルギー性能に優れた建築物を供給することで、地域全体の環境性能向上や持続可能なまちづくりへの貢献を目指している。

開発プロジェクトでは、LED 照明の導入に加え、APF（通年エネルギー消費効率）が高い高効率空調設備や Low-E 複層ガラスなど省エネルギー性能に配慮した設備機器を導入している。これにより、建物運用時のエネルギー消費量の削減と温室効果ガス排出量の抑制を図り、環境負荷の低減に取り組んでいる。また、自社保有物件を中心にエネルギー使用量（電力）の把握・可視化を進めることで、継続的な省エネルギー改善活動にも取り組んでいる。

さらに、開発段階から快適性と環境性能の両立を重視し、断熱性能や設備効率に配慮した設計を採用している。これにより、建物利用者の快適性向上に加え、テナントの光熱費負担軽減や維持管理コストの抑制にもつながっている。こうした取り組みは、環境価値と経済価値の双方を創出する不動産開発として、地域社会の持続的な発展に貢献するものである。

将来的には、開発・保有物件におけるエネルギー使用量や CO₂排出量の測定・管理体制をさらに高度化し、環境負荷低減効果の定量的な把握と継続的な改善を推進する方針である。また、省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの活用についても検討を進め、中長期的な脱炭素社会の実現に向けた取り組みを強化していく考えである。

● 蓄電池導入による再生エネ活用

再生可能エネルギーの有効活用と電力インフラの強靱化を目的として、蓄電池事業への参入を進めている。同社では、四国エリアにおいて出力 2MW、蓄電容量 8MWh の系統用蓄電池設備の導入を予定しており、今後も事業拡大に合わせて蓄電容量の拡充を計画している。

「2MW／8MWh」とは、最大 2MW の電力を出力できる設備であり、8MWh の電力量を蓄えることが可能であることを示している。この容量は、一般家庭約 1,500～2,000 世帯の 1 日当たりの電力使用量に相当する規模であり、再生可能エネルギーの余剰電力を蓄え、需要が高まる時間帯に供給することが可能となる。

蓄電池は、太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギーが抱える出力変動の課題を補完し、電力系統の安定化を支える重要なインフラである。近年、再生可能エネルギーの導入拡大に伴い、電力需給の調整力確保が社会的課題となっているが、同社の蓄電池事業はその解決に資する取り組みとして位置付けられる。

とりわけ、蓄電池の普及は発電量が天候や時間帯によって変動する太陽光発電の導入拡大を後押しする効果が期待される。余剰電力を効率的に蓄え、必要なタイミングで供給できる環境を整備することで、再生可能エネルギーの利用拡大と電力系統の安定運用の両立が可能となる。同社の蓄電池事業は、こうした課題解決に貢献するとともに、再生可能エネルギー、とりわけ太陽光発電のさらなる普及を支え、脱炭素社会の実現に寄与する取り組みとして位置付けられる。

- 廃棄物管理・削減

BRAVE は、不動産開発事業に伴い発生する建設廃棄物について、自ら処理業務を行うのではなく、法令を遵守した施工業者及び産業廃棄物処理事業者へ委託することを基本方針としている。施工業者の選定にあたっては、廃棄物処理法をはじめとする関係法令の遵守状況や、適切な分別・処理体制、資源リサイクルへの取り組み状況を重視している。また、工事に伴い発生する産業廃棄物については、マニフェスト（産業廃棄物管理票）の提出を義務付けることで、廃棄物の発生から最終処分までの処理状況を確認し、不適切処理の防止や管理の透明性確保に努めている。特に、再開発事業や解体工事においては、コンクリート、金属類、木材などの建設副産物が多く発生することから、再資源化に積極的に取り組む事業者との連携を推進している。これにより、資源の有効活用や最終処分量の削減を図るとともに、循環型社会の形成に貢献している。

■ 社会面における取り組み

- 雇用創出の取り組み

同社は少数精鋭の組織体制を採用しているものの、物件取得、事業企画、開発コンセプトの立案、リーシング戦略の策定など、不動産開発の中核を担う業務については自社社員が主体となって推進している。事業規模の拡大に合わせて人材採用や人材育成にも取り組んでおり、今後も継続的な人材確保と組織能力の向上を図る方針である。

また、同社が手掛ける再開発プロジェクトには、設計会社、施工会社、不動産管理会社、設備工事会社をはじめとする多様な事業者が参画している。このため、同社の事業活動は自社における直接雇用に加え、建設・不動産関連産業を中心とした幅広い雇用機会の創出にもつながっている。

さらに、開発後の物件においても、オフィスや店舗へのテナント誘致を通じて新たな事業活動の場を提供し、入居企業による雇用創出や地域経済の活性化を促進している。

- 働きやすい職場環境整備

従業員一人ひとりが能力を十分に発揮し、長期的に活躍できる職場環境の整備を重要な経営課題と位置付けている。

近年では、年間休日数を 128 日まで拡充するとともに、有給休暇取得率を 63%（2025 年 1 月期）から 71%（2026 年 1 月期）へ向上させるなど、ワークライフバランスの充実に向けた取り組みを推進している。また、時間外労働についても極めて低い水準で管理されており、限られた人員の中でも効率的な業務運営を実現することで、高い生産性と働きやすさの両立を図っている。

こうした取り組みは、従業員の心身の健康維持や働きがいの向上につながるとともに、人材の定着や組織力の強化にも寄与している。少数精鋭の組織である同社にとって、人材は事業成長を支える最も重要な経営資源であり、働きやすい職場環境の整備は持続的な企業価値向上の基盤となっている。

- 資格取得支援

不動産業界では法制度や市場環境の変化が大きく、高度な専門知識と継続的な学習が求められることから、従業員の能力開発を積極的に支援している。

具体的には、宅地建物取引士、ファイナンシャル・プランナー（FP）をはじめとする業務関連資格の取得を奨励しており、研修費用や講座受講費用、資格試験の受験費用について会社が負担する制度を設けることで、従業員が主体的にスキルアップに取り組める環境を整備している。また、業務に必要な専門知識や実務能力の向上を目的とした各種研修や学習機会を提供し、専門人材の育成に努めている。

こうした取り組みは、従業員個人の専門性向上や市場価値の向上につながるだけでなく、顧客に対する提案力やサービス品質の向上を通じて、同社の競争力強化にも寄与している。特に少数精鋭の組織体制を採用する同社においては、一人ひとりの専門性向上が企業価値向上の重要な基盤となっている。

- コンプライアンス体制の強化と企業信頼性の向上

法令遵守や企業倫理に関する教育・研修を継続的に実施し、役職員のコンプライアンス意識向上を図ることで、不正行為や法令違反の未然防止に努めている。こうした取り組みは、事業活動の透明性を高めるとともに、顧客・取引先・地域社会からの信頼向上のみならず、長期的な事業継続性の確保にもつながる。

- 賃上げと福利厚生の取り組み

2026 年 1 月期の平均年収は退職など一時的な要因により前期を下回ったものの、在籍従業員ベースでは年間 6%以上の賃上げを実施している。今後も業界平均水準を意識しながら、競争力のある報酬体系の構築を進めていく予定である。

また、社会保険完備、各種手当、産前産後休業制度、育児休業制度などの福利厚生制度を整備し、従業員が安心して働ける環境づくりを推進している。今後も待遇改善を継続し、多様な人材が活躍できる職場環境の実現を目指している。

■ 経済・社会経済面における取り組み

- 再開発を通じた地域経済活性化への貢献

BRAVE の事業活動は、地域経済に対して大きな波及効果をもたらしている。

同社が展開する大阪中心部や東京中心部における再開発事業は、老朽化した建物の更新を通

じて地域の魅力向上を促進し、不動産価値の向上や商業機能の強化に貢献している。

また、飲食店やサービス業など多様なテナントの誘致を行うことで、地域内の雇用機会創出や消費活動拡大にも寄与している。さらに、工事発注や施設運営を通じて地元施工業者や中小企業との継続的な取引を行っており、地域企業の成長支援にもつながっている。

- 裏なんばエリアのまちづくりへの貢献

大阪を代表する観光・商業エリアである「裏なんば」の魅力向上を目的とした街並み整備事業に協力している。

同エリアでは、従来のアスファルト舗装の道路を石畳へと改修するプロジェクトが実施され、歴史や文化を感じられる景観づくりが進められました。BRAVE はこうした地域活性化への取り組みを支援し、街のブランド価値向上や来街者の回遊性向上に貢献している。

- 企業版ふるさと納税を活用した子ども支援活動

BRAVE は、企業版ふるさと納税制度を活用し、全国各地で子どもたちの健全な成長を支援する取り組みをしている。

これまで約 6 年にわたり、徳島県・鳥取県・和歌山県をはじめ、広島市、松江市、鈴鹿市などの自治体へ継続的な寄付を実施し、放課後児童クラブの運営支援や教育環境整備、地域の子育て支援事業などに活用されている。



取り組みに対して各自治体から感謝状を受領した（出典：当社提供資料）

3.包括的インパクト分析

UNEP FI のインパクトレーダー及び事業活動などを踏まえて特定したインパクト

社会（個人のニーズ）		
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
水	食 料	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	雇 用
賃 金	社会的保護	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
社会経済（人間の集団的ニーズ）		
法の支配	市民的自由	セクターの多様性
零細・中小企業の繁栄	インフラ	経済収束
自然環境（プラネタリーバウンダリー）		
気候の安定性	水 域	大 気
土 壌	生物種	生息地
資源強度	廃棄物	

（黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ/ネガティブ双方 のインパクトを表示）

【UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた結果】

国際標準産業分類	所有または賃貸物件を伴う不動産業 発電・送電・配電業
ポジティブ・インパクト	健康および安全性、エネルギー、住居、健康と衛生、教育、雇用、賃金、社会的保護、零細・中小企業の繁栄、インフラ、気候の安定性、大気、廃棄物
ネガティブ・インパクト	健康および安全性、水、住居、移動手段、文化と伝統、賃金、社会的保護、法の支配、気候の安定性、水域、大気、土壌、生物種、生息地、資源強度、廃棄物

【当社の事業活動などを踏まえて特定したインパクト】
■ ポジティブ・インパクト

インパクト	取組内容
健康および安全性、住居	➤ 環境配慮設計とエネルギー効率向上
エネルギー、インフラ、気候の安定性、大気、資源強度、廃棄物	➤ 蓄電池導入による再エネ活用
雇用	➤ 雇用創出の取り組み
零細・中小企業の繁栄	➤ 再開発を通じた地域経済活性化への貢献 ➤ 裏なんばエリアのまちづくりへの貢献

■ ネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）

インパクト	取組内容
健康および安全性	➤ 働きやすい職場環境整備
賃金	➤ 賃上げと福利厚生の取り組み
法の支配	➤ コンプライアンス体制の強化と企業信頼性の向上
気候の安定性、資源強度	➤ 環境配慮設計とエネルギー効率向上
資源強度、廃棄物	➤ 廃棄物管理・削減

■ ポジティブ・インパクトとネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）の両方

インパクト	取組内容
（ポジティブ）教育 （ネガティブ）社会的保護	➤ 資格取得支援

■ UNEP FI 分析ツールで発出されたものの、インパクト特定しないもの

<ポジティブ・インパクト>

インパクト	特定しない理由
健康と衛生	➤ 病院などの不動産の提供を主たる事業としておらず、人々の健康・衛生状態の向上に直接的な影響を及ぼす事業特性を有していないため。
賃金	➤ 当社の賃金水準は業界平均を下回っており、「賃金」の向上に対する顕著なポジティブ・インパクトを創出しているとはいえないため。
社会的保護	➤ 当社は不動産の有効活用を通じて不動産所有者の収益機会を創出しているが、社会保障や所得保障を直接提供するものではないため、「社会的保護」への影響は限定的なため。

<ネガティブ・インパクト>

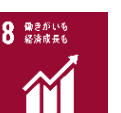
インパクト	特定しない理由
水	➤ 蓄電池事業において水を大量に消費することはないため。
住居	➤ 当社は不動産の取得・売却やバリューアップを行う場合があるが、権利者や入居者との適切な協議及び法令遵守のもとで事業を実施しており、住民の移転や住宅へのアクセスに対するネガティブ・インパクトを生じさせる可能性は限定的であるため。
移動手段	➤ 当社の事業活動に伴う不動産開発は、地域における交通混雑の発生や移動手段へのアクセス低下を招く規模・内容ではなく、地域の移動手段へのアクセスを阻害する影響は限定的であるため。
文化と伝統	➤ 文化遺産の保存を損なう開発は行っていないため。
水域、大気	➤ 当社は大規模な開発事業を主たる事業としておらず、不動産の取得・運用・改修等に際しては、法令等に基づく排水管理や環境配慮を実施している。このため、水質汚染面や大気汚染を引き起こす可能性は限定的であるため。
土壌、生物種、生息地	➤ 建築許可や法令等に基づく環境配慮を実施しており、自然環境や生態系への影響は限定的であるため。

4.本ファイナンスの実行にあたり特定したインパクトと設定した KPI 及び SDGs との関係性

BRAVE は商工中金と共同し、本ファイナンスにおける重要な以下の管理指標（以下、KPI という）を設定した。設定した KPI のうち、目標年度までに達成したものについては、再度の目標設定等を検討する。

【ポジティブ・インパクト】

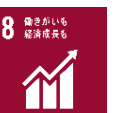
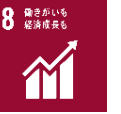
特定したインパクト	エネルギー、インフラ、気候の安定性、大気、資源強度、廃棄物		
取組内容（インパクト内容）	蓄電池導入による再エネ活用		
KPI	● 2031 年 1 月期までに累計蓄電容量を 80MWh 以上に拡大する（2026 年 1 月期：8MWh）		
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 系統用蓄電池案件の継続的な開発・取得 ➢ 電力需要が高い地域での設置候補地の開拓 ➢ 再生可能エネルギー事業者との連携強化 ➢ 太陽光発電等との再エネ連携モデルの検討・推進 ➢ 蓄電池運用ノウハウの蓄積と事業体制の強化		
貢献する SDGs ターゲット	7.2	2030 年までに、世界のエネルギ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。	
	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。	

特定したインパクト	雇用		
取組内容（インパクト内容）	雇用創出の取り組み		
KPI	● 2031 年 1 月期までに従業員数を 10 名以上にする（2026 年 6 月期 8 名）		
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 採用戦略の強化 ➢ 不動産開発人材の計画的な採用		
貢献する SDGs ターゲット	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。	

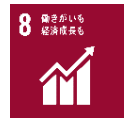
特定したインパクト	零細・中小企業の繁栄		
取組内容（インパクト内容）	再開発を通じた地域経済活性化への貢献		
KPI	● 2031 年 1 月期までに 10 件の新規案件開発を行う		

KPI 達成に向けた取り組み	➤ 優良立地での継続的な開発 ➤ テナントミックスの最適化 ➤ 地域ニーズに沿った企画設計 ➤ 長期契約の推進 ➤ 飲食店、サービス業、小売業等の地域事業者の誘致・地域企業との継続的な取引拡大		
貢献する SDGs ターゲット	9.1	全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。	
	11.3	2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、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。	

【ネガティブ・インパクト】

特定したインパクト	健康および安全性		
取組内容（インパクト内容）	働きやすい職場環境整備		
KPI	● 2031 年 1 月期までに有給休暇取得率を 75%以上に （2026 年 1 月期：71%）		
KPI 達成に向けた取り組み	➤ 年間休日 128 日を維持し、ワークライフバランスの向上を図る ➤ 計画的な有給休暇取得を推進する ➤ 時間外労働の適切な管理を継続する（現在残業時間ほぼゼロ） ➤ 従業員エンゲージメント向上施策を実施する ➤ 働きやすい職場環境の維持向上に努める		
貢献する SDGs 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。	
	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。	
特定したインパクト	賃金		

取組内容（インパクト内容）	賃上げと福利厚生の取り組み	
KPI	● 従業員の平均賃金を年率 3%以上引き上げる	
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 継続的な賃上げの実施 ➢ 業績向上を反映した報酬制度の運用 ➢ 競争力のある給与水準の維持・向上 ➢ 福利厚生制度の充実 ➢ 人材育成による生産性向上	
貢献する SDGs 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。



特定したインパクト	気候の安定性、資源強度	
取組内容（インパクト内容）	環境配慮型不動産開発の推進	
KPI	● 保有物件の㎡あたりエネルギー使用量を年間 2%削減する（2026 年 1 月期 195kWh/㎡）	
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 全物件における省エネ設備導入の標準化 ➢ エネルギー使用量の見える化と継続的なモニタリング ➢ 既存物件における LED 照明、高効率空調設備への更新・断熱性能や省エネ性能に配慮した建築計画の採用・テナントと連携した省エネルギー活動の推進	
貢献する SDGs 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。
	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。



【ポジティブ・インパクト】【ネガティブ・インパクト】

特定したインパクト	（ポジティブ）教育 （ネガティブ）社会的保護
取組内容（インパクト内容）	資格取得支援
KPI	● 2031 年 1 月期までに宅建、FP の業務関係資格保有者を延べ 10 人以上にする（現状 4 名）
KPI 達成に向けた取り組み	➢ 労働時間管理の徹底による学習時間の確保

		➤ 資格取得支援制度（受験費用、講座受講費用等の補助） ➤ 資格取得者への手当支給 ➤ 外部研修や社内勉強会の実施	
貢献する SDGs ターゲット	4.3	2030 年までに、全ての人々が男女の区別なく、手の届く質の高い技術教育・職業教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。	
	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。	

■ネガティブ・インパクト（緩和の取り組み）として特定しているものの、KPI を設定しないもの

インパクト	設定しない理由
法の支配	法令遵守体制及び内部管理体制が適切に整備・運用されており、法の支配に対する負の影響は適切に管理されていることから、追加的な KPI は設定しない。
廃棄物	廃棄物処理法をはじめとする関係法令の遵守状況に加え、適切な分別・処理体制の整備状況や資源リサイクルへの取り組みを重視しており、不動産開発における廃棄物は最小限に抑え、廃棄物処理は適切に行っているため。

5.サステナビリティ管理体制

BRAVE では、本ファイナンスに取り組むにあたり、山部和孝社長を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトリーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討を行った。本ファイナンス実行後も、山部和孝社長を最高責任者、橋本秀暁常務をプロジェクト・リーダーとし、KPI 毎に選任されたリーダーを中心として、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を推進していく。

(最高責任者)	代表取締役社長	山部和孝
(プロジェクト・リーダー兼事務局)	取締役常務	橋本秀暁
(KPI 推進リーダー)	設定した KPI ごとにリーダーを選任	

6.モニタリング

本ファイナンスに取り組むにあたり設定した KPI の進捗状況は、BRAVE と商工中金並びに商工中金経済研究所が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、商工中金は KPI の達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により当初設定した KPI が実状にそぐわなくなった場合は、BRAVE と協議して再設定を検討する。

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。BRAVE は、上記の結果、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、商工中金は年に 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、商工中金経済研究所が商工中金から委託を受けて作成したもので、商工中金経済研究所が商工中金に対して提出するものです。
2. 本評価書の評価は、依頼者である商工中金及び申込者から供与された情報と商工中金経済研究所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。また、商工中金経済研究所は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用または損害について一切責任を負いません。
3. 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」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。

〈本件に関するお問い合わせ先〉

株式会社商工中金経済研究所

主任コンサルタント 野田 芳成

〒104-0028

東京都中央区八重洲 2 丁目 10 番 17 号

TEL: 03-3437-0182 FAX: 03-3437-0190