

株式会社みずほ銀行が実施する サンフロンティア不動産株式会社に対する 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（JCR）は、株式会社みずほ銀行がサンフロンティア不動産株式会社に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえてサンフロンティア不動産株式会社（同社）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定した「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）への適合性、並びに環境省の 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（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）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、独立した第三者機関として、(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT（総称して〈みずほ〉）の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、不動産再生事業のパイオニアとして、ビル再生・活性化事業のリブランニング事業を中心に、不動産サービス事業、ホテル・観光事業等を展開し、連結子会社 23 社及び持分法適用関連会社 1 社で企業グループを構成している。不動産再生事業を通じて、価値を高めれば使い続けられる中小規模ビルが取り壊されているという社会課題の解決に取り組んでおり、ビルの仕入れから、再生・活用の企画、修繕・改修工事、テナント誘致、販売、管理業務までをグループ内で一貫して対応する、連鎖複合型の高付加価値サービスの提供に強みを有している。

同社グループは 1999 年の創業来「利他」の精神を軸とするフィロソフィ経営を実践しており、企業哲学を「再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する」と定め、社会の持続可能性に資する事業活動を展開している。持続可能な社会の実現への貢献と中長期的な企業価値の向上を目指すために、2021 年 1 月に代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置した。同社グループの「利他」の精神や価値観の再定義を行い、サステナビリティ・ビジョンとして掲げ、「環境保護」「地域創生」「人財育成」の 3 つのマテリアリティを特定することで、「利他」の精神と融合したサステナビリティ経営を推進している。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビ

リティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 13 項目のインパクトが選定され、そのうち 9 項目について KPI が設定された。これらのインパクトは、いずれも同社のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大として住居や健康・衛生、ネガティブ・インパクトの抑制として資源効率・安全性や気候等がある。今後、これら 9 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンス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。また、本ファイナンスの 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。当該 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。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンス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。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標 (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。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

* 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

評価対象：株式会社みずほ銀行のサンフロンティア不動産株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2024 年 2 月 29 日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 5 -
II. 第三者意見の概要	- 5 -
III. 同社に係る PIF 評価等について	- 6 -
1. インパクト特定の適切性評価	- 6 -
1-1. 同社の事業概要	- 6 -
1-2. インパクト特定の概要	- 10 -
1-3. JCR による評価	- 17 -
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価	- 19 -
2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況	- 19 -
2-2. KPI 設定の概要	- 22 -
2-3. JCR による評価	- 32 -
3. モニタリング方針の適切性評価	- 35 -
4. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 36 -
IV. PIF 原則に対する準拠性等について	- 37 -
1. PIF 第 1 原則 定義	- 37 -
2. PIF 第 2 原則 フレームワーク	- 38 -
3. PIF 第 3 原則 透明性	- 39 -
4. PIF 第 4 原則 評価	- 39 -
5. インパクトファイナンスの基本的考え方	- 40 -
V. 結論	- 40 -

＜要約＞

本第三者意見は、株式会社みずほ銀行がみずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（MHRT）による評価を踏まえてサンフロンティア不動産株式会社（同社）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定した「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）への適合性、並びに環境省の 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（PIF TF）が纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合性を確認したものである。株式会社日本格付研究所（JCR）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、独立した第三者機関として、(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)みずほ銀行・MHRT（総称して〈みずほ〉）の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等について確認を行った。

(1)同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

同社は、不動産再生事業のパイオニアとして、ビル再生・活性化事業のリブランニング事業を中心に、不動産サービス事業、ホテル・観光事業等を展開し、連結子会社 23 社及び持分法適用関連会社 1 社で企業グループを構成している。不動産再生事業を通じて、価値を高めれば使い続けられる中小規模ビルが取り壊されているという社会課題の解決に取り組んでおり、ビルの仕入れから、再生・活用の企画、修繕・改修工事、テナント誘致、販売、管理業務までをグループ内で一貫して対応する、連鎖複合型の高付加価値サービスの提供に強みを有している。

同社グループは 1999 年の創業来「利他」の精神を軸とするフィロソフィ経営を実践しており、企業哲学を「再生産不可能な資源の無駄遣いをおさえ、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する」と定め、社会の持続可能性に資する事業活動を展開している。持続可能な社会の実現への貢献と中長期的な企業価値の向上を目指すために、2021 年 1 月に代表取締役社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置した。同社グループの「利他」の精神や価値観の再定義を行い、サステナビリティ・ビジョンとして掲げ、「環境保護」「地域創生」「人財育成」の 3 つのマテリアリティを特定することで、「利他」の精神と融合したサステナビリティ経営を推進している。

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われた。同社のサステナビリティ活動も踏まえ、インパクト領域につき特定のうえ 13 項目のインパクトが選定され、そのうち 9 項目について KPI が設定された。これらのインパクトは、いずれも同社のマテリアリティに係るものであり、ポジティブ・インパクトの増大として住居や健康・衛生、ネガティブ・インパクトの抑制として資源効率・安全性や気候等がある。今後、これら 9 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンス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。また、本ファイナンスの 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。当該 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。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンス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。従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（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。

(2) 〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、みずほ銀行が MHRT による評価を踏まえて同社に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則及びモデル・フレームワーク、並びに PIF TF の纏めた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に沿って第三者評価を行った。PIF とは、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、評価のうえ、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。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、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、同社に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性等を確認し、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性、並びに「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. 第三者意見の概要

第三者意見は、みずほ銀行が同社との間で 2024 年 2 月 27 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

＜同社に係る PIF 評価等について＞

1. インパクト特定の適切性評価
2. KPI の適切性評価及びインパクト評価
3. モニタリング方針の適切性評価
4. モデル・フレームワークの活用状況評価

＜〈みずほ〉の PIF 評価フレームワーク等について＞

1. 〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況が PIF 原則に準拠しているか
2. 〈みずほ〉が定めた社内規程に従い、同社に対する PIF を適切に組成できているか

III. 同社に係る PIF 評価等について

本項では、同社に係る PIF 評価におけるモデル・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）の活用状況と、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. インパクト特定の適切性評価

1-1. 同社の事業概要

(1) 沿革

同社は、事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として、1999 年に株式会社サンフロンティアとして設立され、2000 年にビル所有者に対する建物の受託管理を含むプロパティマネジメント業を開始したことから、商号を現社名に変更した。

同社は、不動産再生事業のパイオニアとして、2001 年にビル再生・活性化事業のリブランニング事業を開始した。2004 年には不動産証券化事業を開始するとともに、ジャスダック証券取引所に株式を上場した。その後 2005 年に滞納賃貸料保証事業を開始し、2007 年に東京証券取引所市場第一部に株式を上場し、現在は 2022 年 4 月の東京証券取引所の市場区分の見直しによりプライム市場へ移行している。

その間、2013 年に台湾に現地法人を設立して以降、海外に進出している。国内では、2013 年にセットアップオフィスの提供を開始し、2015 年にホテル運営事業、2016 年に貸会議室事業、2017 年に地域創生事業に参入した。2019 年に設立 20 周年を迎え、2023 年に新たに特定技能外国人等の就労支援事業を開始するなど、不動産活用の専門サービスを中心とした不動産再生事業、不動産サービス事業、ホテル・観光事業等にその業容を拡大している。

(2) 企業理念・経営方針

同社グループ（同社及び関係会社）は、フィロソフィ経営を実践し、「利他」の価値観を共有した集団であることを重視し、「利を求むるにあらず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する、期待以上で応える」という大方針のもと、以下のクレド・ミッション・ビジョンを掲げている。また、7 項目のバリュー（行動指針）と事業方針によりフィロソフィ経営を補完している。

□ Credo¹

利他 ～ 一生かけて、どれだけ多くの人に役立たせていただくことができるか ～

□ Mission

全従業員を守り、物心両面の幸福を追求するとともに、共創の心をもって、持続可能で豊かな社会を実現する

¹ 出典：同社第 24 期有価証券報告書

□ Vision

限りある資源を活かし、新たな価値創造に挑み続け、
世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニーを目指す

(3) 主な事業活動

同社グループは、2023年3月31日現在、図1に示すとおり、同社及び関係会社24社で構成されており、都心エリアの中規模オフィスビルを中心とした不動産再生事業に加え、以下の事業を行っている。

- 不動産再生事業（リブランニング事業、賃貸ビル事業等）
- 不動産サービス事業（プロパティマネジメント事業、ビルメンテナンス事業、売買仲介事業、賃貸仲介事業、貸会議室事業、滞納賃料保証事業等）
- ホテル・観光事業（ホテル開発事業、ホテル運営事業等）
- その他（海外開発事業、建設事業等）

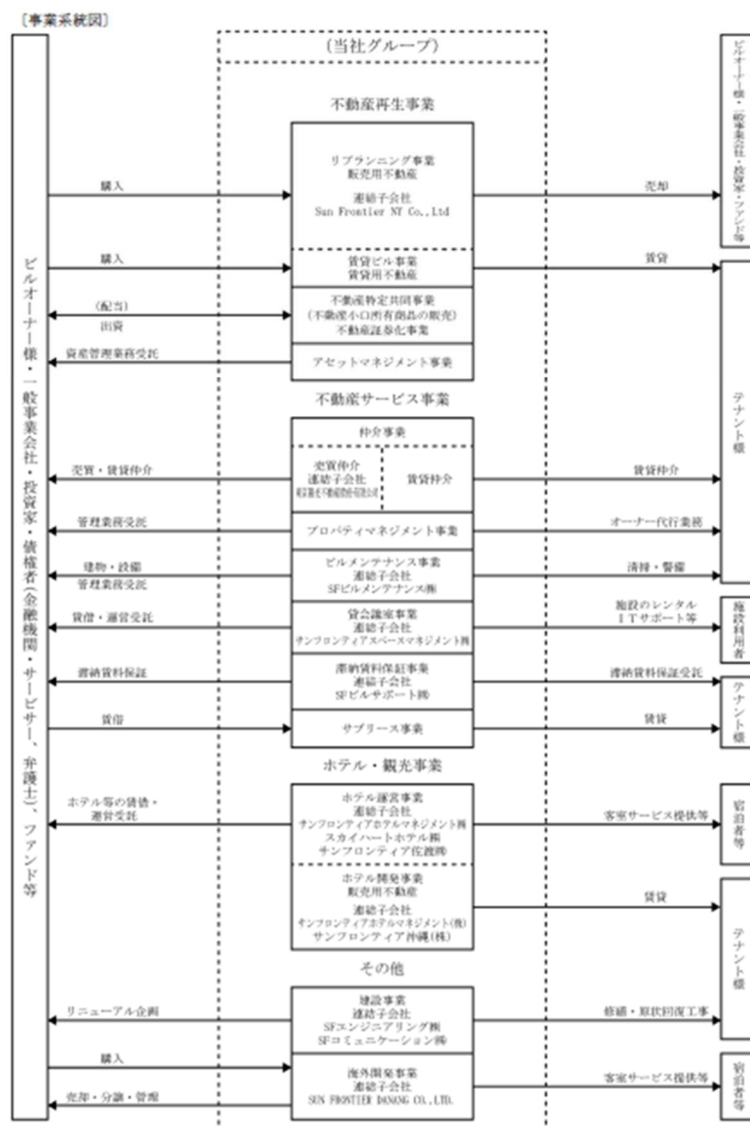


図1 同社グループの事業内容²

² 出典：同社第24期有価証券報告書

同社グループの2024年度（2025年3月期）を最終年度とする中期経営計画では、「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供することを基本方針として、オフィス事業では、既存ビルの活用により、カーボンニュートラルへの貢献を図りつつ、事業を深化・成長させ、ホテル事業では、満足と感動を与えるサービスを創り、海外展開、周辺事業や成長分野への投資を加速化することで、売上高は2022年度の827億円から2024年度に1,000億円への伸長を計画している。

(4) 売上高等概況

セグメント別の売上高（連結）は、表1のとおりである。

2022年度において、各セグメントの構成比は、不動産再生事業が60.5%、不動産サービス事業が9.7%、ホテル・観光事業が27.7%、その他2.1%である。なお、地域別の売上高では、国内が90%を超える。

表1 セグメント別の売上高（外部顧客への売上高）³

営業収益（百万円）	2022年度
不動産再生事業	50,050
不動産サービス事業	8,014
ホテル・観光事業	22,938
その他	1,774
合計	82,777

³ 出典：同社第24期有価証券報告書

1-2. インパクト特定の概要

本ファイナンスでは、同社の事業活動全体に対する包括的分析が行われ、同社のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

(1) 業種別インパクトの状況

本ファイナンスでは、同社の事業について、国際標準産業分類（ISIC：International Standard Industrial Classification of All Economic Activities）における「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」及び「料金制または契約制による不動産業」、「建築工事業」、「短期宿泊業」として整理された。その前提のもと、UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトが下表のとおり分析された。

表2 業種別ポジティブインパクト・ネガティブインパクト

		同社事業	
		ポジティブ	ネガティブ
入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	水		
	食糧		
	住居	●	●
	健康・衛生	●	●
	教育		
	雇用	●	●
	エネルギー	●	●
	移動手段		
	情報		
	文化・伝統	●	●
	人格と人の安全保障		●
	正義		
	強固な制度・平和・安全		
質（物理的・化学的特性）と有効利用	水（質）		●
	大気		●
	土壌		●
	生物多様性と生態系サービス		●
	資源効率・安全性		●
	気候		●
	廃棄物		●
人と社会のための経済的価値創造	包括的で健全な経済	●	
	経済収束	●	
その他			

(2) 国・地域別インパクトの状況

本ファイナンスでは、国・地域別インパクトについて、同社の連結売上高で大きな割合を占める日本を対象として分析が行われた。なお、UNEP FI のインパクト分析ツールで示されたインパクト領域ごとの国・地域別のニーズをベースとして、ニーズのレベルが高いと判断されたインパクト領域には重みづけがなされている。具体的には、日本では「住居」、「雇用」、「エネルギー」、「移動手段」、「情報」、「文化・伝統」、「水（質）」、「生物多様性と生態系サービス」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」、「包括的で健全な経済」のニーズが高く設定されている。

(3) インパクトレーダーチャート

ここまでの分析を踏まえ、本ファイナンスで業種及び国・地域の観点から推定された同社の事業に係るインパクト領域は、下図のとおりである。

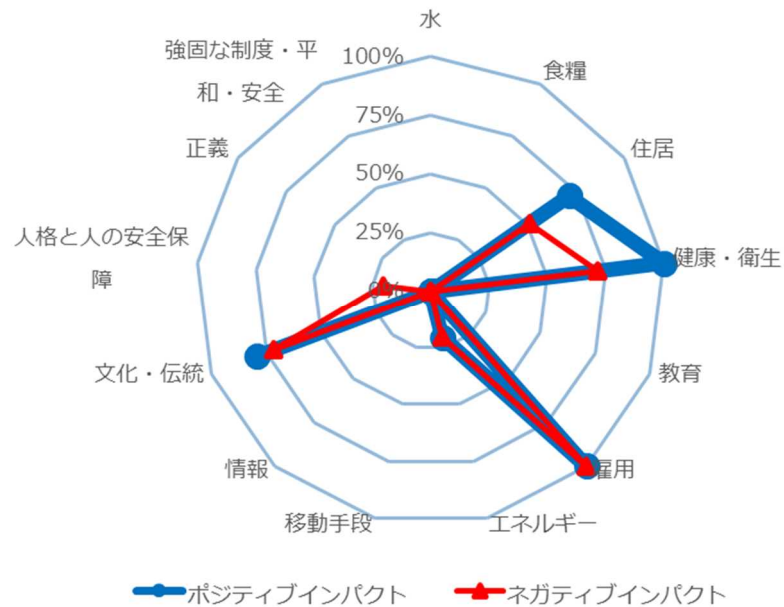


図 2 入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質についてのインパクトレーダーチャート

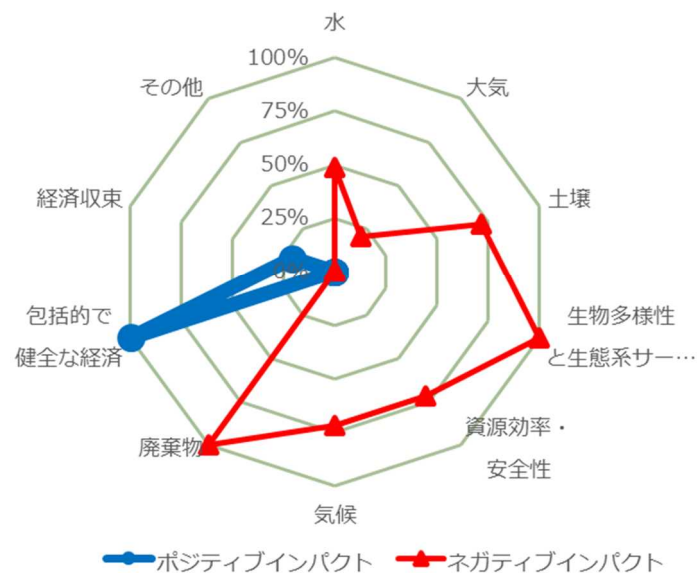


図 3 質（物理的・化学的特性）と有効利用及び人と社会のための経済的価値創造についてのインパクトレーダーチャート

(4) サプライチェーンの全体構造

同社グループでは不動産の新規開発や再生工事等を実施している。工事実施時には、コンクリートや木材等の多くの建設資材を、建物運営時には大量の電気や水等を使用している。また、再生工事時には廃棄物が発生する。それらの削減が求められていることに加え、建設資材には、コンクリート型枠用合板パネルに南洋木材（マレーシア、インドネシア産等）が、用いられることが多く、こうした南洋木材の活用は原生林における土地収奪、過度な伐採による森林破壊、固有動植物の生息地を奪う生物多様性の損失等の環境負荷や人権問題等が懸念される。コンクリートは、原料である石灰石を採掘する際に発生する周辺環境への影響、セメント精製の際に CO2 が発生することによる環境負荷が懸念される。調達にあたっては、持続可能性への配慮が必要である。

なお、同社グループでは今後サプライチェーンマネジメントに取り組む意向である。

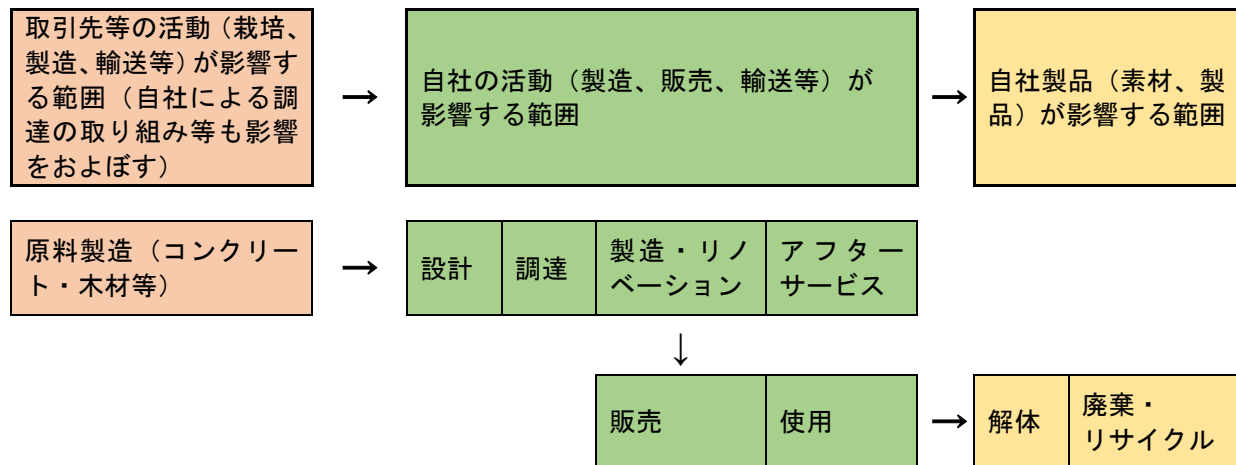


図4 サプライチェーン全体の構造

(5) サステナビリティ方針

同社は、「利他 ～ 一生をかけて、どれだけ多くの人に役立たせていただくことができるか ～」との社是のもとで以下のサステナビリティ・ビジョンを設定し、事業をとおして社会課題の解決に貢献するとともに、中長期的な企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としている。

□ サステナビリティ・ビジョン

私たちは、社是（Credo）である利他の心を大切に、
事業活動を通して持続可能な社会の実現に貢献していきます。

サステナビリティ・ビジョンで掲げた「利他」の精神による事業活動を通じた持続可能な社会の実現に向けて、中期経営計画では、図 5 で示しているとおり、重視するポイントとして ESG を強化し、同社グループの企業哲学の実践を通して貢献するサステナビリティの観点が盛り込まれている。

ESG



ESG視点を強化し、企業哲学の実践を通して企業価値を高める

企業哲学		
我々社員は仕事を通して知識・技能・人格をあふれる熱意で向上させ、不動産ストックの活用と流通に専念することにより、再生産不可能な資源の無駄遣いを抑え、永続的な地球上の人類や動植物の繁栄に寄与する		
環境 (Environment)	社会 (Social)	ガバナンス (Governance)
CO₂の削減  環境と共生するビルの再生事業を通して、CO ₂ の削減を推進する 原状回復工事が要らないセットアップオフィスで、資源の無駄遣いを抑える カーボンニュートラル  ゼロカーボンに向けての電力調達に、再エネ導入推進(RE100)とカーボンニュートラル(森のでんき)に取り組む CO ₂ の吸収量によって認証されるJクレジット制度を活用した事業を開始 	社会ニーズに応える  保育園や医療施設(リハビリ施設)の入居に合うビル開発を通して、社会ニーズに応える 地方創生  「日本を元気に！」をスローガンに、地方の観光活性化、雇用創出を促進 社会性に合う経営の推進 人材育成への注力、多様な人材が活躍できる体制・経営を推進 	法令遵守  ビルの再生を通して施工不良を是正、遵法性を確保し、安全で安心な建物を創出 ガバナンス強化  社外役員比率 41.7% 社外取締役比率 33.3% 幅広い知見や経験・多様性によって、健全な取締役会運営を取締役会以外にも経営会議等へ参画し、経営の推進力を向上 指名報酬委員会の適切な開催・運営を通して、経営の健全性を確保

図 5 同社グループの ESG⁴

⁴ 出典：同社「中期経営計画の見直しについて」（2021 年 5 月 21 日）

また、各 ESG の取り組みとして、環境方針、人財育成方針、コーポレート・ガバナンスの基本方針が定められている。さらに、同社サステナビリティレポートでは、3つの重要課題（環境保護、地域創生、人財育成）別に目標・KPI が設定され、定量的指標も公表されている。

なお、同社グループは、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に賛同し、同コンソーシアムに加盟し、TCFD に基づく情報開示や CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）の気候変動質問書に回答している。

(6) サステナビリティに係る重要課題と KPI の設定状況

同社グループでは「サステナビリティ・ビジョン」を制定し、サステナビリティ・ビジョンの実現に向けて取り組むべき3つの重要課題（マテリアリティ）を特定している。重要課題の特定においては、サステナビリティ委員が20社・団体を超えるステークホルダーと直接対話し、それぞれの課題を環境保護、地域創生、人財育成の3つの重要課題に落とし込み、各主要施策と具体的施策、目標・KPI が設定された。

重要課題	解決すべき社会課題	主要施策	具体的施策	目標 (KPI)	2022年度実績	関連するSDGs
(1) 環境保護 	価値を高めればまだまだ使われ続ける中小規模ビルが取り壊されている ＝資源の無駄遣い	不動産の健康長寿命化	不動産再生工事によるビルの経済的耐用年数の延長	経済的耐用年数30%以上延長	43.3%	
			不動産のトータルサポートにより、築年数が長く経過したビルの稼働率を向上させ、ビルの「健康」を維持	築30年超ビルの稼働率90%以上 リブランニング物件売却後の管理の継続90%以上	90.2% 97.0%	
		不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」	不動産再生の推進による二酸化炭素排出量の抑制	ビルの建替え工事と比較した二酸化炭素排出量平均12%以上抑制	12.6%	 
			不動産再生における工事で排出する二酸化炭素をクレジットによるオフセットを実施	カーボンオフセット100%	100.0%	
(2) 地域創生 	地域経済の活性化	経済成長に資する「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくり	Well-beingに配慮した不動産再生の推進	2022年度中に社内基準を制定	策定完了	 
				制定した社内基準を超えるリブランニング物件の新規供給割合2023年度30%以上	2023年度実施	
	甚大化する自然災害への対応	地域連携による防災、減災	防災用費ないし設置スペースを設けたセットアップオフィスの提供 テナント様の防災意識の向上に資する情報の提供	テナントアンケート満足度調査実施（自社保有物件）	2023年度実施	 
				2023年度までに5区画以上 専用ホームページへの防災情報掲載2023年度100%（自社保有物件）	2023年度実施	
(3) 人財育成 	少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少（実質労働力減少）とジェンダーギャップの解消	多様性の尊重と活用	社員のライフステージに合わせた職場環境整備と柔軟な研修機会の提供	女性管理職比率 2025年4月までに12%以上（サンフロンティア不動産）	8.8% (2023年4月1日)	 
				所定労働時間に対する研修時間割合10%以上（サンフロンティア不動産）	10.3%	
		「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場づくり	次世代リーダー育成プログラムの構築、外部研修への支援制度等 DX活用、業務プロセス改善、個々の能力向上	2023年3月期 時間当たり経常利益 前年比で増加させる（サンフロンティア不動産 正社員一人当たり）	未達	

図6 同社が特定した重要課題及び主要施策⁵

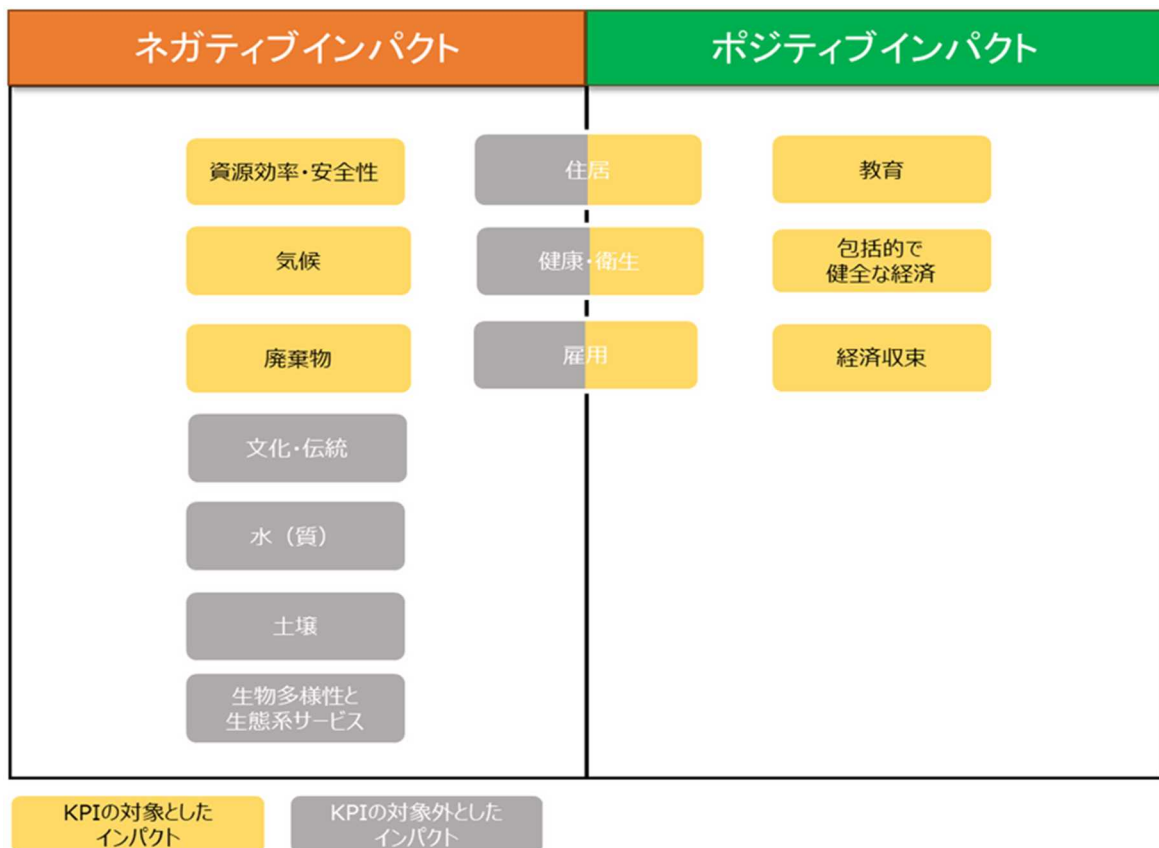
⁵出典：同社サステナビリティレポート 2023

(7) インパクト領域の特定

ここまでの分析等を踏まえ、本ファイナンスで特定されたインパクト領域は下図のとおりである。下図では、図 2・3 で特定したインパクト領域を踏まえ、計 13 種類のインパクトを特定した。これらについて、2-2 以降に示す評価に基づき、うち 9 種については KPI を設定した。

「教育」のポジティブインパクトは、同社グループが重視している人財育成の姿勢を評価すべく、また、「経済収束」のポジティブインパクトは、同社グループの築年数が長く経過したビルを再生させるリブランニング物件の地域経済への貢献を評価すべく、追加的に特定し KPI の対象としている。

他方で、図 2・3 で特定したネガティブインパクトのうち、グレーアウトした「住居」「健康・衛生」「雇用」「文化・伝統」「水（質）」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」について KPI を設定していない理由については、2-2（7）に示す評価に基づく。



注) 各インパクトの記載順は、インパクトの重要性や大きさなどを表すものではありません。

図 7 本件における重点領域

1-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンス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。	操業エリア・業種・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、インパクト領域が特定されている。
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。	同社の公表しているマテリアリティ等を踏まえ、インパクト領域が特定されている。
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、インパクト領域が特定されている。
PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	同社は、〈みずほ〉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、廃棄物や温室効果ガス排出の削減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。

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。	〈みずほ〉は、原則として同社の公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、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は同社に対するヒアリングへの同席等により、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の適切性評価及びインパクト評価

2-1. 同社のサステナビリティ経営体制の整備状況

(1) サステナビリティ方針・中長期ビジョン、経営計画との統合の進展度

本ファイナンスでは、「1-2.(5)サステナビリティ方針」を踏まえ、同社のサステナビリティ方針が経営計画と十分に統合され、また定量的指標の設定等の報告がなされていると判断できることから、同社におけるサステナビリティの経営計画への統合進展度は「Level-H」と評価されている。

表3 サステナビリティについての経営計画への統合レベル

レベル	概要
Level-H	経営計画にサステナビリティについての記述があり、定量的指標の設定やモニタリング等の報告がなされている。
Level-M2	経営計画にサステナビリティについての明確な記載はないものの、サステナビリティに連動する記述が見受けられるもの。
Level-M1	経営計画にサステナビリティについての記載はないものの、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述があるもの。
Level-L	経営計画にサステナビリティに関する記述がなく、サステナビリティに関する方針、ビジョン等対外的に公表可能な記述がないもの。

(2) サステナビリティ開示体制、透明性

同社グループは後述する特定した3つの重要課題（マテリアリティ）に対して、主要施策・具体的施策とKPIを定め、定量的実績開示がなされている。

例えば、環境面については、不動産の健康長寿命化、不動産再生による「省エネ」「環境負荷低減」を主要施策と定め、具体的なKPIとして経済耐用年数30%以上延長やカーボンオフセット100%等が実績値とともに開示されている

同社グループの環境社会面に関する取り組み状況は、サステナビリティレポートやウェブサイト上のESGデータとしてCO2排出量、育児休業取得人数、障がい者雇用、有給休暇取得率、会議開催状況、出席率など、幅広いデータを提示している。

上記のとおり、主要施策・具体的施策について定量的目標の開示と、過年度の状況についての実績開示が概ねなされていることから、本評価段階では「Level-H2」と評価する。

表4 サステナビリティについての開示情報のレベル

レベル	概要	目標開示		実績開示
		定量	定性	
Level-H2	サステナビリティについての定量的目標開示、実績開示がなされているもの	あり	あり	あり
		あり	なし	あり
Level-H1	サステナビリティについての定性的目標開示、実績開示がなされているもの	なし	あり	あり
Level-M2	サステナビリティについての目標開示はなされていないものの、実績開示がなされているもの	なし	なし	あり
	サステナビリティについての定量的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	あり	なし
Level-M1	サステナビリティについての定性的目標開示がなされているものの、実績開示がなされていないもの	あり	なし	なし
		なし	あり	なし
Level-L	サステナビリティについての目標開示、実績開示がなされていないもの	なし	なし	なし

(3) サステナビリティ体制の強度

同社グループは、持続可能な社会の実現と、中長期的な企業価値の向上を目指すため、代表取締役社長を委員長、サステナビリティ推進室長を副委員長として、各事業部のサステナビリティ担当者を委員、社外取締役4名をアドバイザーとする「サステナビリティ委員会」を設置し、年4回定期的に開催している。また、サステナビリティ委員会の事務局として、サステナビリティ推進室が設置されている。

同委員会は、2021年10月に設置され、そこから半年間をかけて「サステナビリティ・ビジョン」の制定と「3つの重要課題（マテリアリティ）」の特定を実施した。サステナビリティに関連する活動方針や戦略の作成、目標設定やその進捗状況のモニタリング及び評価、諸施策の審議等を行っている。また、リスクと機会の評価、進捗状況の管理、ならびに経営

会議・取締役会への報告を定期的実施している。

同社グループのサステナビリティ委員会の特徴は、実務者が主要な役割を担い参画している点で、現場に根差したサステナビリティ活動の実践が可能となっている。

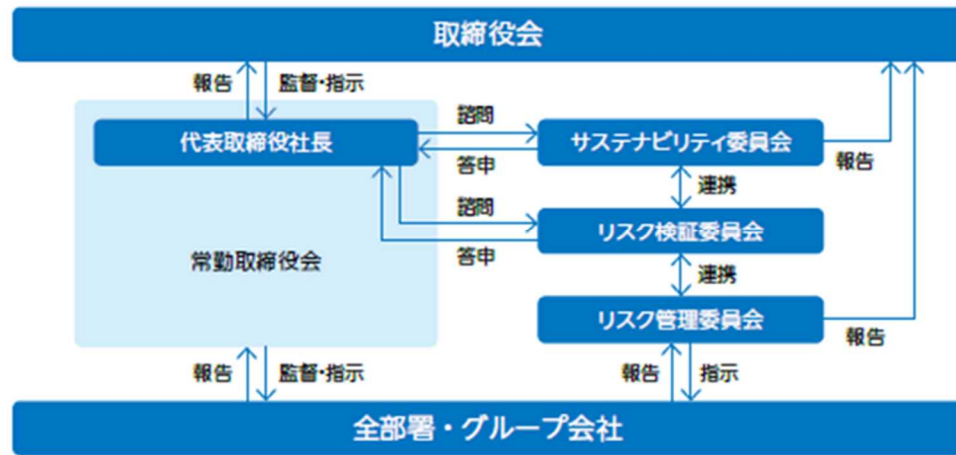


図8 同社グループのサステナビリティ推進体制⁶

サステナビリティ委員会は、目標の進捗状況のモニタリング及び評価、諸施策の審議等を行い、検討事項・実施状況を年1回、毎年6月に取締役会へ定期的な報告を実施している。

本ファイナンスでは、同社のサステナビリティ専門組織について、上記のとおり設置されていることから「L・H」と評価されている。また、取締役会等の経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制が整備されていることから、経営報告体制について「L・H」と評価されている。

表5 サステナビリティ体制の強度についてのチェックリスト

チェック項目	概説
(1)サステナビリティについての専門組織について	L-H：サステナビリティ専門部署を有している L-M：環境・CSRに関する部署が対応 L-L：専門組織なし、総務系、IR系部署等における兼務
(2)経営報告の体制について	L-H：取締役会等経営レベルの意思決定が可能な会議体に対して定期報告がなされ、必要に応じて改善の指導が可能な体制 L-M：何らかの会議体に対して定期報告がなされる体制 L-L：経営報告の体制を持っていない

⁶ 出典：同社サステナビリティレポート2023

2-2. KPI 設定の概要

本ファイナンスでは、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を踏まえて 13 項目のインパクトが選定され、うち 9 種について KPI が設定された。

(1) 資源効率・安全性、廃棄物（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

不動産業では、高度成長期以降に建設された都心のオフィスビルが、耐用年数を経過し、エネルギー効率や耐震性等の点で老朽化していることが問題となっている。老朽化したビルでは、取り壊しや建て替えが一般的であるが、これらの工事には大量の廃棄物が発生し、建築資材等の資源の大量消費が課題である。

同社グループでは、重要課題として「環境保護」を掲げ、資源の使用と廃棄物を抑制するために、築年数の経過したビルへの不動産再生工事の実施により、経済的耐用年数を延長する取り組みを行っている。

他方、不動産業では、オフィスから大量に廃棄される紙の使用量も課題ではあるが、同社では、新会計システムの導入等の DX 化により、十分な取り組みが推進されている。

上記を踏まえ、本ファイナンスでは同社の建築物での資源と廃棄物を抑制する取り組みに着目して、KPI として「経済的耐用年数の延長」を設定した。

② KPI

建築物の経済的耐用年数は、建物の構造（鉄筋コンクリート造や重量鉄骨造等）、用途、環境条件等により異なり数十年の開きがある。老朽化したビルでも再生工事やメンテナンスを行うことで、その耐用年数を延長することが可能である。同社が日本建築学会の LCA（ライフサイクルアセスメント）ツールを使用し、築 30 年の中規模ビルを 50 年間使用し 35 年毎に建て替えを行った場合と改修（再生工事）を実施した場合の比較では、建て替え案より改修案が資源投入量を 40.9%、廃棄物発生量を 49.3%、ライフサイクル CO2 排出量を 19.1%削減できると試算された。

実際に、同社グループが行った再生事業の事例では、外観・内装、空調・電気・衛生などの設備を大規模改修し、法定耐用年数 38 年に対し経済的耐用年数が 65 年と 27 年も延長され、最大で延長率 71%が実現された。2022 年度に同社グループが販売した物件の経済的耐用年数の延長率平均は 43.3%と目標値の 30%以上を既に達成している。

経済的耐用年数の延長は、LCA ツール上の大規模改修と部分的な改修の係数値の差により算出される。大規模改修はコスト上昇を伴うため、顧客の意向を踏まえて、販売（賃貸）価格と需要とのバランスを考慮した結果、30%が現実的な数値と想定される。従って、KPI の目標値は 30%を基準として設定している。但し、同社グループでは、更なる付加価値の創出により、30%以上を目指している。

表 6 過年度における KPI 状況⁷

KPI (資源効率・安全性、廃棄物)	2022 年度
経済的耐用年数の延長	43.3%

③ 目標

表 7 目標・方針

KPI (資源効率・安全性、廃棄物)	目標年：毎年度
経済的耐用年数の延長（同社）	30%以上

(2) 気候（ネガティブ）

① KPI 設定の考え方

気候変動への対策は世界で喫緊の課題となっている。日本は、2050 年カーボンニュートラルを目指しており、企業においても気候変動への取り組みが求められる。

IEA の 2050 年ネットゼロへのロードマップによると、不動産業界においては 85%以上の建物がゼロ炭素仕様になることが、2050 年ネットゼロの達成に必要なマイルストーンの一つとされている。2020 年 12 月に公表されたグリーン成長戦略においては、2050 年カーボンニュートラルを目指すに当たっては、LCCM（ライフサイクル・カーボン・マイナス）住宅・建築物等環境負荷が大きく低減された住宅の普及、省エネ改修の推進、再生可能エネルギーの導入等を可能な限り進めていくことが求められている。

従って、本ファイナンスにおいては、KPI として「温室効果ガスの排出量（Scope1, 2）（同社グループ）」、「カーボンオフセット」、「ビルの建て替え工事と比較した二酸化炭素排出量の抑制」を設定した。

② KPI

同社グループは、重要課題として「環境保護」を掲げ、不動産再生事業のフロンティアとして廃棄物や温室効果ガス排出を大幅に削減することにより、環境面での持続可能性を高めることを目指している。

同社グループの過年度の温室効果ガス排出量（Scope1,2）が増加しているのは、8 割強を占める主要排出源であるホテル事業における事業拡大の要因が大きいと想定される。今後は原単位等の指標や排出量削減施策を検討し、その体制づくりと目標設定を目指している。まずは 2024 年 6 月までに Scope1,2 を対象とした長期の温室効果ガス排出量削減目標を設定し、その上で温室効果ガス排出量削減目標にそった取り組みを推進する予定である。

⁷ 出典：同社サステナビリティレポート 2023

本ファイナンスでは、目標設定後に取り組みの推進状況として温室効果ガス排出量（Scope 1、2）をモニタリングする。なお、Scope3 は取引会社にも協力を依頼して次年度に算定予定であり、算定後に目標設定も検討する意向である。

また、事業から排出される温室効果ガスの削減に資する取り組みとしては、同社グループではカーボンオフセットに取り組んでいる。特に、不動産の経済的耐用年数の延長を目的とする不動産再生工事において排出する二酸化炭素を、バイオマス由来の再生可能エネルギーの J-クレジットを購入し、100%カーボンオフセットを実施している。今後も不動産再生工事で発生する二酸化炭素排出量の 100%オフセットを継続する予定である。

さらに、不動産再生事業では、改修工事を行うことでビルの建て替え工事にかかる二酸化炭素総排出量を抑制することができるため、両工事の LCCO⁸ の算定結果を比較することで事業の環境貢献度（二酸化炭素排出量の抑制率）が可視化される。2022 年度は平均 12.6%を達成したが、更なる二酸化炭素排出量の抑制を目指し、今後も 12%以上を目標に同指標のモニタリングを行う。

表 8 過年度における KPI 状況⁹

KPI（気候）	2020 年度	2021 年度	2022 年度
温室効果ガス排出量（Scope1,2） （同社グループ） （単位：t-CO ₂ ）	5,616	10,781	10,872
【参考情報】 温室効果ガス排出量（Scope3） （同社） （単位：t-CO ₂ ）	—	195,123	152,939
カーボンオフセット	—	—	100%
【参考情報】 オフセットした二酸化炭素排出量 （単位：t-CO ₂ ）	—	-151	-364
ビルの建て替え工事と比較した 二酸化炭素排出量の抑制	—	—	12.6%

③ 目標

表 9 目標・方針

KPI（気候）	目標年：
温室効果ガスの排出量（Scope1,2）（同社グループ）	2024 年 6 月： 目標の設定 2024 年 6 月以降： 目標達成に向けた削減の取り組み
カーボンオフセット（同社）	毎年度： 100%の維持
ビルの建て替え工事と比較した二酸化炭素排出量の抑制（同社）	毎年度： 12%以上

⁸ 製品の製造・輸送・販売・使用・廃棄・再利用まで全ての段階での二酸化炭素（CO₂）発生量を評価

⁹ 出典：同社サステナビリティレポート 2023、ESG データ等より MHRT 作成

(3) 雇用、包括的で健全な経済（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

日本政府は、人財の活躍機会拡大に向けて、人口の約半分を占める女性の活躍に係る目標設定を行ってきた。2003 年には、「社会のあらゆる分野において、2020 年までに、指導的地位に女性が占める割合が、少なくとも 30%程度となるよう期待する」との目標を掲げたが、日本における女性の参画は、諸外国と比べ低い水準にとどまっている。¹⁰

同社グループは、重要課題として「人財育成」を掲げ、少子高齢化にともなう生産年齢人口の減少とジェンダーギャップの解消を目指し、主要施策として多様性の尊重と活用に取り組んでいる。ダイバーシティの推進ではシニアの活用に加え、障がい者雇用では 2022 年度 2.74%と法定雇用水準を上回り、十分な取り組みを推進している。

上記を踏まえ、本ファイナンスにおいては、KPI として「女性管理職比率」を設定した。なお、同社における女性管理職の定義は、「課長」職以上の者（課長、次長、部長）を指す。

② KPI

同社の女性活躍推進については、社員のライフステージに合せた職場環境整備と研修機会の提供を行っている。こうした取り組みにより、同社の過年度の女性管理職比率については、2021 年 4 月 6.8%（5 人）から 2023 年 4 月 8.8%（8 人）と増加傾向にある。

日本全体で見てもより強固な取り組みが求められる中、管理職を目指すことのできる女性人財プールの増加が期待される。同社では、新卒プロパー社員が主となる課長代理・係長層では男女比率はほぼ同率である。女性の場合は育休取得により 5・6 年程度昇進が遅くなる傾向にあるため、今後もライフステージに合せた女性活躍の取り組みを進めることで目標達成が期待される。なお、同目標は社会情勢により適宜、見直す予定であり、本ファイナンスでは 2025 年 4 月以降もモニタリングを予定している。

表 10 過年度における KPI 状況¹¹

KPI（雇用、 包括的で健全な経済）	2021 年 4 月	2022 年 4 月	2023 年 4 月
女性管理職比率	6.8%	8.5%	8.8%

③ 目標

表 11 目標・方針

KPI（雇用、包括的で健全な経済）	目標年：2025 年 4 月
女性管理職比率（同社）	12%以上

¹⁰ 例えば、世界経済フォーラム（WEF）の「Global Gender Gap Report 2023」では、日本のジェンダーギャップ指数は 146 カ国中 125 位と過去最低の結果となっている。

¹¹ 出典：同社サステナビリティレポート 2023

(4) 経済収束（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

近年、気候変動による気象災害の激甚化・頻発化や大規模地震による自然災害リスクの脅威が増しており、防災・減災、国土強靱化の取り組みが不可欠である。不動産業では建築物の構造上の耐震化や強靱化を推進するとともに、防災に優れたまちづくりも取り組むべき課題である。同社グループでは、重要課題に「地域創生」を掲げ、主要施策として地域連携による防災、減災に取り組んでいる。

上記を踏まえ、本ファイナンスにおいては、同社で展開されている地域連携による防災、減災の姿勢を評価することを目的に、KPI として「防災用具ないし設置スペースを設けたセットアップオフィスの提供」「専用ホームページへの防災情報掲載」を設定した。

② KPI

同社では、自治体と連携し防災情報等を共有し、町内活動などにも参画し地域住民と連携できるような体制を整えている。またホテル・観光事業では、自治体と提携し高台にあるホテルが避難場所として提供されるなどの取り組みを実施している。なお、地域連携の推進から、全ホテルの地域の SDGs パートナー制度への認定も進めている。

同社のテナントにはスタートアップ企業が多いため、すぐに入居・ビジネス可能なように設備を整えたセットアップオフィスを提供している。同社はセットアップオフィスにおいて防災用具ないし設置スペースを設けた状態で提供する施策を進めている。取り組みは 2023 年度から始めたばかりのため過年度の実績はないが、毎年度 5 区画¹²以上を目標に提供する。また、同社保有物件において専用ホームページの防災情報掲載を今年度から推進しており、100%の維持を目指している。

③ 目標

表 12 目標・方針

KPI（経済収束）	目標年：毎年度
防災用具ないし設置スペースを設けた セットアップオフィスの提供（同社）	5 区画以上
専用ホームページへの防災情報掲載 （自社保有物件）	100%

¹² 賃貸オフィスは、ワンフロアを複数に区切る場合があり、区分された各单位を区画という。

(5) 住居、健康・衛生、経済収束（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

不動産業では環境負荷低減に資する省エネ性能を評価する環境認証を取得した物件が増加傾向にある。他方、省エネやエネルギー効率だけでなく、日本政府が提唱している「働き方改革」により、健康経営への社会的関心が高まっている。不動産業では、オフィスで働く人の健康や快適性、安心・安全で働ける場所の提供が注目されているが、中小規模のビル経営においては収益性が重視され、健康経営に配慮した利用者への便益が課題となっている。

同社グループでは、「地域創生」を重要課題とし、不動産再生事業により地域経済を活性化するとともに、健康・衛生、安全に配慮しつつ「働きがい」「創造性」のあるビル・オフィス・空間づくりに取り組んでいる。

上記を踏まえ、本ファイナンスにおいては、同社グループでのポジティブなインパクトを増大させるウェルビーイングに配慮した不動産再生の取り組みを評価することを目的に、KPI として「制定した社内基準を超えるリブランニング物件の新規供給割合」を設定した。

② KPI

同社グループでは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取り組みを評価する CASBEE ウェルネスオフィスの評価基準を参考に、セットアップオフィスや中規模オフィスに該当する項目を下記の健康性・快適性、利便性、安全・安心性などの 5 つの分野から 44 項目を抜粋し、社内基準としてサンフロンティア・ウェルネス・スコア（略称 SWS）を 2022 年に制定した。同社が手掛けるセットアップオフィスは、主にスタートアップをはじめとするテナント企業に活用されており、「企業の成長が加速するオフィス」「出社が楽しみになるオフィス」を標榜し、オフィスワーカーのコミュニケーションやモチベーションを高め、生産性の向上により企業の成長に寄与することを意図している。

新たな取り組みのため、過年度の実績はない。社内基準を満たす物件の目標設定は初めての試みであり、同社が取り扱う物件の 3 分の 1 相当の 30% 以上を目指すことは意欲的な目標と考えられる。従って、当初の目標として 30% 以上の提供を目指し、今後のニーズを踏まえ、適宜、目標を更新する予定である。

表 13 サンフロンティア・ウェルネス・スコアの評価項目¹³

健康性・快適性	利便性	安全・安心性	運営管理	プログラム
空間・内装 音環境 光・視環境 リフレッシュ	移動空間・コミュニケーション 情報通信	災害対策 有害物質対策 水質安全性 セキュリティ	維持管理計画 満足度調査 災害時対応	メンタルヘルス対策、医療サービス 社内情報共有インフラ

③ 目標

表 14 目標・方針

KPI（住居、健康・衛生、経済収束）	目標年：毎年度
制定した社内基準を超えるリプランニング物件の新規供給割合（同社）	30%以上

¹³ 出典：同社サステナビリティレポート 2023

(6) 教育、雇用（ポジティブ）

① KPI 設定の考え方

超少子高齢社会が進行する日本では、労働人口の減少という課題を抱えている。持続可能な社会のためには、労働者の事情に応じて長く働けるように、多様で柔軟な働き方ができる社会の構築が急務である。企業では、働くことに対する価値観の変化に合わせ、人財を採用・配置・育成し、専門性や技術の習得にリスキル・学び直しなどを実施し、人への投資を拡充することが求められている。

同社グループでは、「人財育成」を重要課題とし、自発的な取り組みを尊重する「働きがい」、新たな発想が生まれる「創造性」、価値創造につながる「成長機会」のある職場づくりに取り組んでいる。

上記を踏まえ、本ファイナンスにおいては、同社グループで人的資本に配慮した人財育成の取り組みを評価することを目的に、**KPI**として「所定労働時間に対する研修時間割合」「時間当たり経常利益額」を設定した。

② KPI

同社グループは、クレドである「利他」の精神に基づき、フィロソフィ経営を行っており、従業員の「働きがい」「創造性」「成長機会」に配慮した下記の人財育成方針と社内環境整備方針を掲げている。

具体的には、日次の経営理念手帳の読み合わせ、フィロソフィを直接伝える会長研修、テーマを掲げた社員研修旅行、次世代リーダー育成プログラム、宅建講習などがあるほか、自己研鑽補助金制度があり、年間 10 万円を限度として、資格取得や専門知識の習得に関する費用を補助している。

所定労働時間に対する研修時間割合の 2022 年度の実績は 10.3%であり、当初の 10%以上の目標を達成したため目標値を引き上げ、今後、毎年度 12%以上を目指す予定である。

時間当たり経常利益額は、2021 年度 88%増益したものの、2022 年度は 20%減益となった。減益は主に規模の大きい物件販売が減少したことによるが、今後は収益性を維持した上で業容拡大を図り、DX 活用、業務プロセス改善、個人の能力開発等を推し進めることにより、前年度比増加を目指す。なお、ファイナンス満期まで、同指標をモニタリングする予定である。

表 15 人財育成方針・社内環境整備方針¹⁴

人財育成方針	「利他」の価値観を共有する仲間と共に、 持続可能な社会の実現に向けて、フロンティア精神を持って、 新たな領域を切り拓いていける人財を育成します
社内環境整備方針	「働きがい」「創造性」「成長機会」のある職場環境をつくれます。 全社員が自ら目標を掲げ、その目標に向かって意欲的に取り組み、 そしてお互いに信頼し合い新たな価値創造に挑み続ける、 「共創」の組織を実現します。

 表 16 過年度における KPI 状況¹⁵

KPI（教育）	2020 年度	2021 年度	2022 年度
所定労働時間に対する 研修時間割合	—	—	10.3%
KPI（教育・雇用）	2020 年度	2021 年度	2022 年度
時間当たり経常利益額 （正社員一人当たり）	9,611 円	18,080 円	14,397 円

③ 目標

表 17 目標・方針

KPI（教育）	目標年：毎年度
所定労働時間に対する研修時間割合 （同社）	12%以上
KPI（教育・雇用）	目標年：毎年度
時間当たり経常利益額（正社員一人当たり） （同社）	前年度比増加

¹⁴ 出典：同社サステナビリティレポート 2023 より MHRT 作成

¹⁵ 出典：同社サステナビリティレポート 2023 より MHRT 作成

(7) その他インパクトは特定したが、KPI の設定対象外としたインパクト

2.5.2 で特定したネガティブインパクトのうち、KPI の設定対象外としたインパクトについては、下記の理由に基づく。なお、いずれも同社へのヒアリング等にてネガティブインパクトの抑制を確認している。

□住居（ネガティブ）

同社はビル再生事業や不動産サービス事業、海外事業、建設事業を行っている。同事業では、適正価格での販売や賃貸料の設定を実施しており、新規開発時には強制退去等がないことを確認しており、保有物件でのネガティブインパクトが十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

□健康・衛生（ネガティブ）

同社では建設現場での有害物質は法令に従い、適切に管理されている。また、保有物件は衛生的であり、入居者の健康性や快適性などのウェルビーイングに配慮されている。以上から、ネガティブインパクトが十分に抑制されており、設定対象外とする。

□雇用（ネガティブ）

労働災害の観点では、2022 年度は 5 件と前年度 1 件から増加しているが、そのすべてが軽症であり、重大な労働災害事故は発生していないことを確認している。また、従業員の雇用の観点では、同社の 2022 年度の平均残業時間は 36 協定・法定内である。同社では、過度な時間外労働が発生しないように、モニタリング体制が構築されており、警告の発出等で管理するなど、適切な労働環境の構築に向けた対策が講じられている。さらに、同社の離職率は 7.7%と業界（不動産・物品賃貸業 13.8%）平均を下回っている。以上によりネガティブインパクトが十分に抑制されていることから、設定対象外とする。

□文化・伝統（ネガティブ）

同社は文化財保護に配慮し、文化遺産を損なうような不動産開発を実施していないことから、ネガティブインパクトが十分に抑制されており、設定対象外とする。

□水（質）、土壌、生物多様性と生態系サービス（ネガティブ）

同社は新規開発や再生工事時には、環境汚染物質の関連法規制に則り水質・土壌汚染の防止に努めている。また、生物多様性に配慮し、生態系を損なう不動産開発は実施しないようにしている。以上から、水（質）、土壌及び生物多様性と生態系サービスのネガティブインパクトが抑制されており、設定対象外とする。

2-3. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの 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。当該 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

本ファイナンスは、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が示すインパクトは、「住居」、「健康・衛生」、「教育」、「雇用」、「資源効率・安全性」、「気候」、「廃棄物」、「包括的で健全な経済」、「経済収束」という、幅広いインパクト領域に亘っている。

また、これらをバリューチェーンの観点から見ると、例えば調達段階では不動産再生事業による資源の有効活用、施工段階では二酸化炭素排出量の抑制、使用段階では地域連携による防災・減災、そして全段階に亘る温室効果ガス排出量の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

同社は、中期経営計画において2025年3月期に売上高1,000億円を目指すとしており、「人が集まり、心を通わせ、社会の発展と人々の幸せを創出していく場」を提供していくことを基本方針に、オフィス、ホテル、海外の3つの市場分野に注力し、M&Aなども積極的に活用しながら事業を拡大していくとしている。これらを通じて、既存ビルを活用した二酸化炭素排出削減や再生可能エネルギーの活用などに、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。

一方、短期目標の設定にとどまるKPIも含まれることから、今後さらなる中長期的な定量目標の設定が望まれる。

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

同社は、代表取締役社長を委員長として、各営業現場のメンバー等が参画するサステナビリティ委員会を設置し、経営理念、企業哲学に基づいて社会課題の解決に資する活動を推進している。

本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、同社の特定した「環境保護」「地域創生」「人材育成」という全てのマテリアリティに係るものであり、本ファイナンスの後押し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

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

本ファイナンスは、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。



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。



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。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

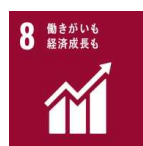
ターゲット 5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2 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。

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 8：働きがいも 経済成長も

ターゲット 8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

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



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。



目標 12 : つくる責任 つかう責任

ターゲット 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。



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）及び適応力を強化する。



目標 17 : パートナリーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

3. モニタリング方針の適切性評価

本ファイナンスでは、同社においてポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善が図られているかどうか、定量面・定性面でのモニタリングが実施されるとともに、確実な向上・改善を促すためのアドバイザリーレポートが同社に提示される。

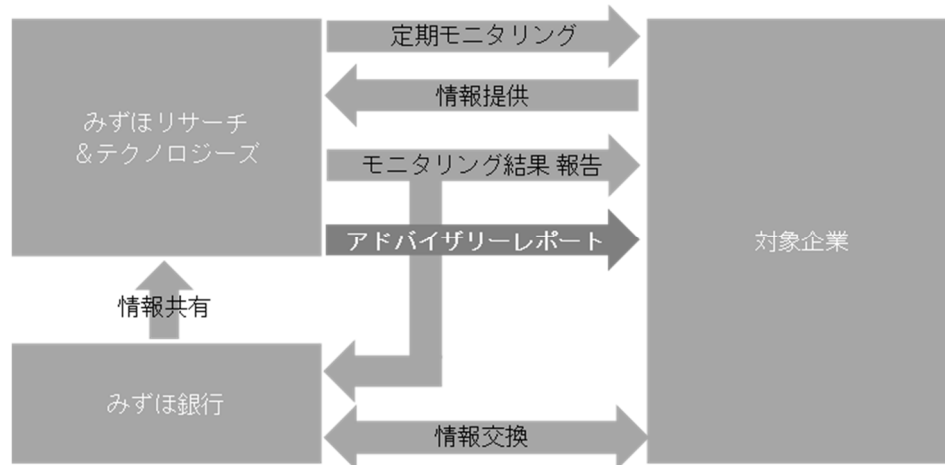


図9 モニタリング体制

表 18 モニタリング実施内容

モニタリング実施主体	モニタリング実施内容
みずほリサーチ＆テクノロジー	➤ 対象企業における KPI 設定事項及びサステナビリティに関連する事項について定期的にモニタリングする。 ➤ 定期モニタリングは年 1 回実施する。 ➤ 対象企業からの情報入手は、有価証券報告書、統合報告書、環境報告書、サステナビリティレポート等から行い、必要に応じて対象企業に対して情報提供依頼を行いサステナビリティに関連する情報を入手する。 ➤ モニタリング結果については、対象企業及びみずほ銀行に報告する。 ➤ モニタリング結果に加え、ポジティブ・インパクトの向上、ネガティブ・インパクトの改善に向けた対策について記載したアドバイザリーレポートを提供する。
みずほ銀行	➤ 通常業務において実施する対象企業とのミーティングにて、サステナビリティについての情報交換を実施する。 ➤ サステナビリティに影響を及ぼす内容が見受けられた場合には、みずほリサーチ＆テクノロジーに情報共有を行う。

モニタリングは、KPI として設定された事項について、年に一度実施される。有価証券報告書の提出等、会計報告のなされた翌四半期に実施される予定であるが、サステナビリティレポート等の公開が会計報告と異なるスケジュールである場合には、当該レポートが提出された翌四半期に実施される。なお、新たなサステナビリティに係る事象（特にネガティブ・インパクト）が発生した場合には、それらについてもモニタリングの対象とされる。また、

本ファイナンスの契約期間は 2029 年 2 月 28 日までであるが、契約期間中に目標年を迎える KPI は継続する目標の設定状況について、目標年が契約期間を超える KPI は目標達成に向けた進捗状況と契約期間後の対策について、それぞれモニタリングが実施される。

モニタリングは、公開されたレポートの最新版に基づき実施される。サステナビリティに係る状況の変化によって不明点が発生した場合や、KPI の著しい変動あるいは各種レポートへの記載が無くなる等の変更がなされた場合、開示資料に不明点があった場合等には、ヒアリング等により同社から〈みずほ〉に対して追加的な情報提供が行われる。

モニタリングと同時期に作成されるアドバイザリーレポートでは、モニタリング結果が同社に報告されるとともに、サステナビリティの取り組み推進に資する以下の情報が同社に提供される。

- モニタリング結果
- サステナビリティに関連する政策動向
- サステナビリティに関連する企業動向
- 対象企業におけるサステナビリティ推進のための対策等のアドバイス

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンス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. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 1～3 より、本ファイナンスにおいて、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. PIF 原則に対する準拠性等について

JCR は、〈みずほ〉の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに同社に対する PIF 商品組成について、以下のとおり確認した結果、PIF 原則における全ての要件に準拠していると評価している。また、本ファイナンスは「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であると評価している。

1. PIF 第 1 原則 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、〈みずほ〉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に実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定、緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定、緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、みずほ銀行の同社に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、同社の事業活動全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、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。

2. PIF 第2原則 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
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。	〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。
事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。	〈みずほ〉は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。
事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。	〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。
事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。	〈みずほ〉は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。
事業主体は、上記のプロセスを実行するため、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。	〈みずほ〉には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。
事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。	〈みずほ〉は今般、JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。
事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。	〈みずほ〉は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2023 年 4 月改定の社内規程を参照している。

ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。	〈みずほ〉は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及びインパクト分析ツールを活用している。
--	--

3. PIF 第 3 原則 透明性

原則	JCR による確認結果
PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）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。 ・ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連）	本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、同社は KPI として列挙された事項につき、サステナビリティレポート及びウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、〈みずほ〉は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。

4. PIF 第 4 原則 評価

原則	JCR による確認結果
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評価されるべきである。	本ファイナンスでは、JCR によって、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づく評価が行われている。

5. インパクトファイナンスの基本的考え方

PIF TF の「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、基本的な考え方を整理しているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないが、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である。

- 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

「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上記の 4 要素を満たすものとして定義しており、本ファイナンスは当該要素と整合的である。また、本ファイナンスにおけるインパクトの特定・評価・モニタリングのプロセスは、「インパクトファイナンスの基本的考え方」が示しているインパクトファイナンスの基本的流れ（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

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していること、また「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合していることを確認した。

（担当）玉川 冬紀・望月 幸美

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）が付与し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纏めた「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、本 PIF 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、本 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 PIF における KPI 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る、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼人の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録) ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

■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