

株式会社足利銀行が実施する 株式会社ムゲンエーステートに対する 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、株式会社足利銀行が実施する株式会社ムゲンエーステート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

2025 年 8 月 29 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ムゲンエースに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社足利銀行

評価者：株式会社足利銀行

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

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

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

I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社足利銀行（「足利銀行」）が株式会社ムゲンエスレート（「ムゲンエスレート」）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、足利銀行による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

PIF とは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4 つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。足利銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、これらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、足利銀行にそれを提示している。なお、足利銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。なお、ムゲンエスレートは会社法の定義する大会社に該当するが、サステナビリティについての開示情報のレベルやサステナビリティ体制の強度などを総合的に勘案し、中小企業向けのインパクト分析ツールを活用してインパクト評価を行った。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティ

ブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。¹
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

II. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

足利銀行は、本ファイナンスを通じ、ムゲンエステート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、ムゲンエスレート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、足利銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評

¹ 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

価ツールを確立したことを確認した。

(1) 足利銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

< P I F 概略図 >



(出所：足利銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、足利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、足利銀行内部の専門部署が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・ 本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・ インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・ 借入人による資金調達後のインパクトレポート

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て足利銀行が作成した評価書を通して足利銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、足利銀行が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人であるムゲンエステートから貸付人・評価者である足利銀行に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

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

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

IV. 結論

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

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

新井 真太郎

新井 真太郎



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、明示的であると默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、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・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会) 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

株式会社 ムゲンエステート

2025 年 8 月 29 日

株式会社 足利銀行

目次

1. はじめに	1
2. 会社概要	2
(1) 企業概要.....	2
(2) グループ会社.....	5
(3) 企業理念.....	6
(4) 事業内容.....	7
(5) 社会貢献活動.....	11
(6) 業界動向（不動産業界）	13
3. 包括的分析	14
(1) UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析.....	14
(2) 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性	17
4. サステナビリティ活動.....	20
(1) 環境面での活動.....	20
(2) 環境/社会面での活動.....	23
(3) 社会面での活動.....	24
5. K P I の設定	31
(1) 環境/社会面.....	32
(2) 社会面.....	33
6. マネジメント体制.....	36
7. モニタリング	37

1. はじめに

足利銀行は、株式会社ムゲンエステート（以下、「同社」という。）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するにあたり、同社の企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響およびネガティブな影響）を分析・評価した。

分析・評価にあたっては、株式会社日本格付研究所（JCR）の協力を得て、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」および「資金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」に適合するように、また、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」に整合するように、中小企業¹に対するファイナンスに適用している。

<本ファイナンスの概要>

金額	400, 000, 000 円
資金使途	運転資金
実行日	2025 年 8 月 29 日
モニタリング期間	3 年

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

2. 会社概要

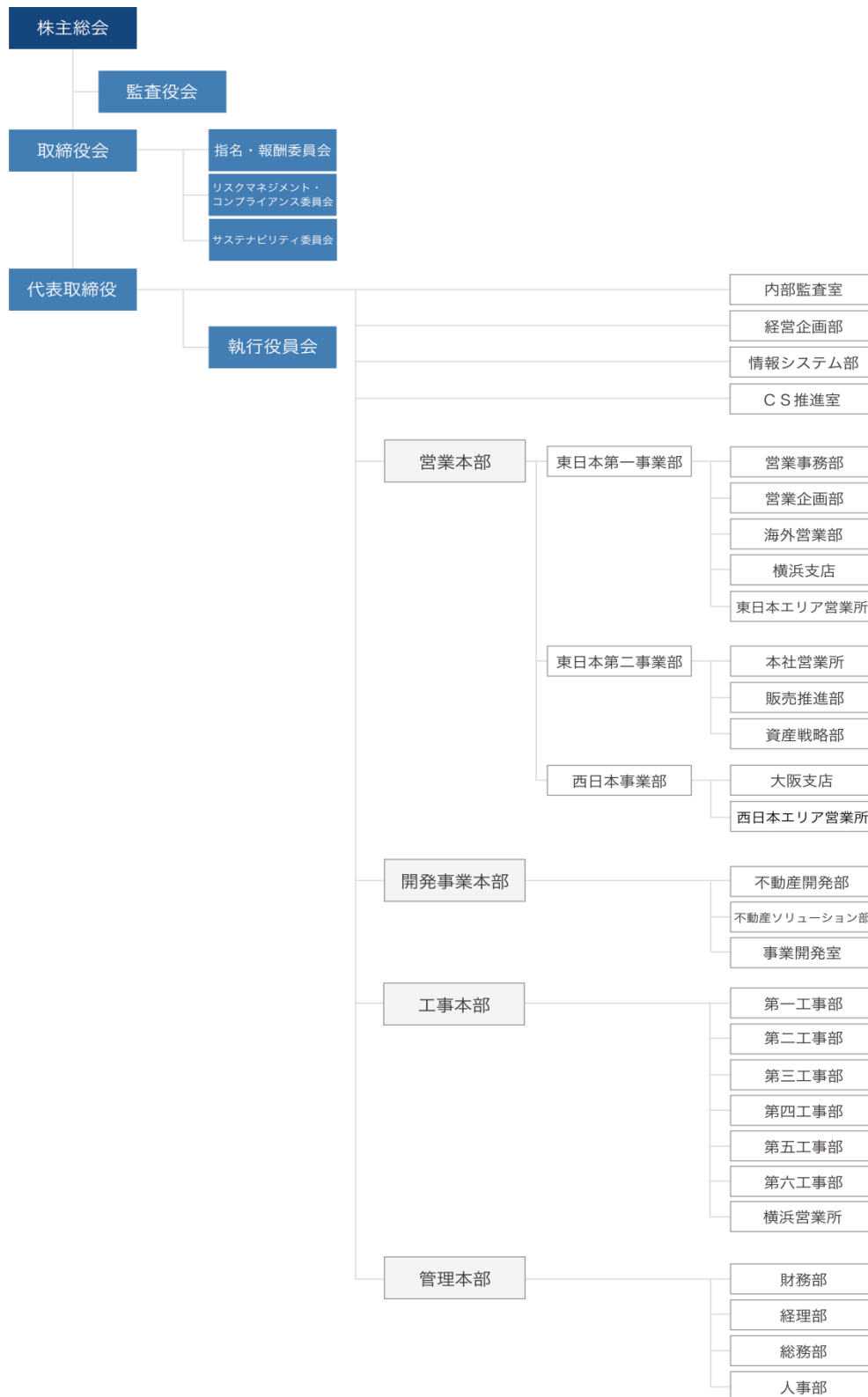
(1) 企業概要

企 業 名	株式会社ムゲンエステート
所 在 地	【本社】 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 7 号大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16 階 【横浜支店】 神奈川県横浜市西区北幸二丁目 6 番 1 号 ONEST 横浜西口ビル 5 階 【大阪支店】 大阪府大阪市北区梅田一丁目 3 番 1 号大阪駅前第 1 ビル 7 階 【営業所】 赤羽営業所・池袋営業所・蒲田営業所・北千住営業所・渋谷営業所 船橋営業所・札幌営業所・仙台営業所・京都営業所・名古屋営業所 福岡営業所・那覇営業所
従業員数	466 名（2024 年 12 月期、連結）
設 立	1990 年 5 月
資 本 金	2,552 百万円
業 種	不動産売買業
事業内容	・不動産買取再販事業 ・不動産内外装工事事業 ・不動産開発事業 ・不動産特定共同事業 ・不動産賃貸事業

（2025 年 3 月 31 日現在）

沿革	
1990 年 5 月	東京都中央区日本橋小網町に株式会社ムゲンエステートを設立
1990 年 7 月	宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
1992 年 4 月	東京都中央区日本橋蛸殻町に本店移転
1997 年 8 月	不動産仲介事業を行う子会社として、東京都中央区日本橋蛸殻町に株式会社フジホームを設立
2003 年 9 月	東京都中央区日本橋浜町に本店移転
2005 年 7 月	一級建築士事務所登録（東京都知事）
2007 年 1 月	工事部門を設置、内外装工事を開始
2010 年 5 月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣）を取得
2010 年 6 月	神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を設置し、業務を開始
2010 年 9 月	工事部門を株式会社フジホームへ移管
2012 年 8 月	賃貸管理部門を株式会社フジホームへ移管
2013 年 1 月	不動産仲介を担当する流通部を株式会社フジホームに設置
2014 年 6 月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015 年 1 月	東京都新宿区西新宿に新宿支店を設置し、業務を開始
2016 年 2 月	東京証券取引所マザーズ市場から東京証券取引所第一部に市場変更
2018 年 6 月	不動産特定共同事業許可取得（東京都知事）
2018 年 8 月	株式会社ムゲンファンディング設立
2020 年 5 月	東京都千代田区大手町（現所在地）に本店移転
2020 年 5 月	新宿支店を東京都中央区日本橋浜町に移転
2020 年 5 月	東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店（旧本社）を設置
2020 年 7 月	日本橋支店を本店に統合
2022 年 4 月	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
2023 年 10 月	東京証券取引所スタンダード市場へ移行
2024 年 7 月	大阪府大阪市北区梅田に大阪支店を開設
2024 年 10 月	工事部門を株式会社フジホームから移管
2025 年 1 月	株式会社ムゲンアセットマネジメント設立

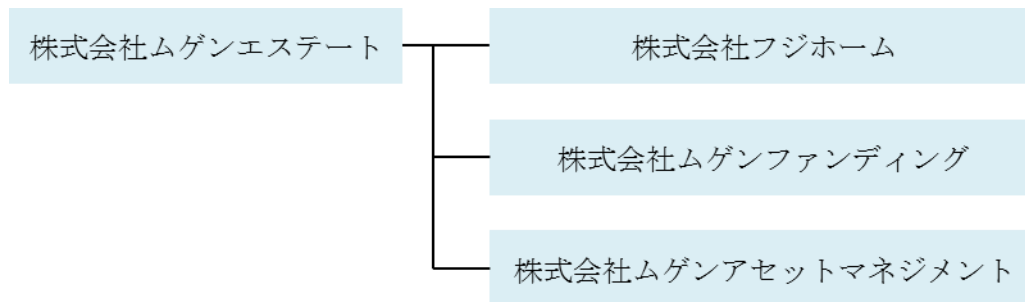
<組織図>



同社 HP より足利銀行作成

(2) グループ会社

<グループ会社関連図>



同社提供資料をもとに足利銀行作成

会社名	設立年月	事業内容
株式会社フジホーム	1997 年 8 月	不動産流通事業 不動産管理事業 不動産賃貸事業など
株式会社ムゲンファンディング	2018 年 8 月	クラウドファンディング事業
株式会社ムゲンアセットマネジメント	2025 年 1 月	アセットマネジメント事業

(2025 年 3 月 31 日現在)

(3) 企業理念

同社は社名の由来でもある「夢現 (MUGEN)」を社是に掲げている。この社是には「住宅取得というお客さまの夢を実現することをお手伝いしたい」という思いが込められている。また、ミッションでは「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」としており、同社の中核事業である中古不動産の買取再販事業に通じている。日本では建てては壊すスクラップ&ビルドが繰り返され、資源の枯渇や廃棄物の処理といった課題があることを踏まえ、同社ではこれらの社会課題を解決したいという意志をミッションに取り入れている。同社の不動産買取再販事業は、中古不動産を活用することで新築不動産の建設に比べCO₂排出量や廃棄物を削減し、限りある資源を有効活用しており、持続可能な社会の実現に寄与している。

<同社の企業理念>

社是	「夢現」(MUGEN)
Mission	不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する
Value	速さを追求 スピードで他者を圧倒しよう なぜなら、スピードは私たちが持つ競争優位の1つだから
	あくなき挑戦 常に挑戦心を持ち、自身を向上させよう なぜなら、挑戦の先に夢の実現が待っているから
	多様な連携 ひとりひとりの専門性を活かし、連携しよう なぜなら、それぞれの強みを掛け合わせたときに大きな成果が生まれるから
	先を見通す 常に先を見据えた行動をしよう なぜなら、相手の真意を捉えることが安心や信頼に繋がるから
	貫く責任 すべてのステークホルダーに対して、三方良しの精神で責任を果たそう なぜなら、ひとつひとつ誠実に責務を果たすことが、成果や信頼に繋がるから

同社 HP より足利銀行作成

(4) 事業内容

ア. 不動産買取再販事業

中古不動産（マンション、オフィスビルなど）を買い取り、内外装工事などにより不動産価値・収益性の向上（以下、「バリューアップ」という）を実施したうえで販売を行っている。販売不動産は投資用不動産と居住用不動産に分けられる。

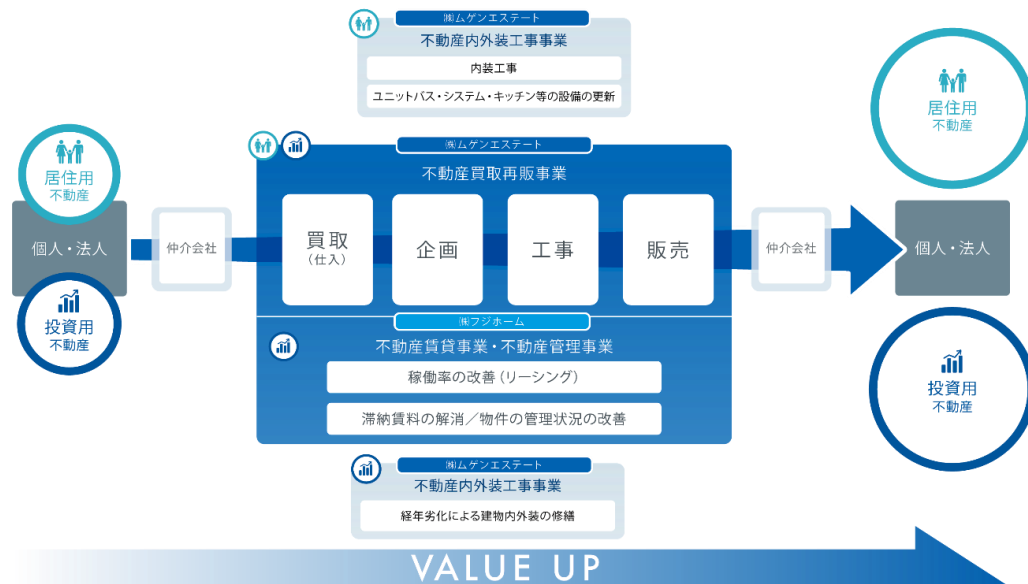
同社では第二次中期経営計画（2022年～2024年）において営業エリアをこれまでの1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に加え、地方都市（大阪、札幌、名古屋、福岡、仙台）へも拡大した結果、投資用不動産と居住用不動産の取引量がいずれも増加した。2025年には第三次中期経営計画（2025年～2027年）に基づき、マンション、オフィスビルに加えホテルや商業施設といった新たなアセットでのビジネスも視野に入れ、京都営業所と那覇営業所を開設した。

<投資用不動産と居住用不動産>

	投資用不動産	居住用不動産
年間販売実績 (2024年)	177件 (26.9%)	481件 (73.1%)
対象物件	一棟賃貸マンション/オフィスビル/区分所有マンション	区分所有マンション
バリューアップ方法	建物の管理状況の改善 修繕工事 空室賃貸および滞納賃料の解消	内装工事 ユニットバス・システムキッチンなどの入替
想定顧客	国内外の投資家	国内の居住希望者

同社へのヒアリングにより足利銀行作成

<不動産買取再販事業イメージ>

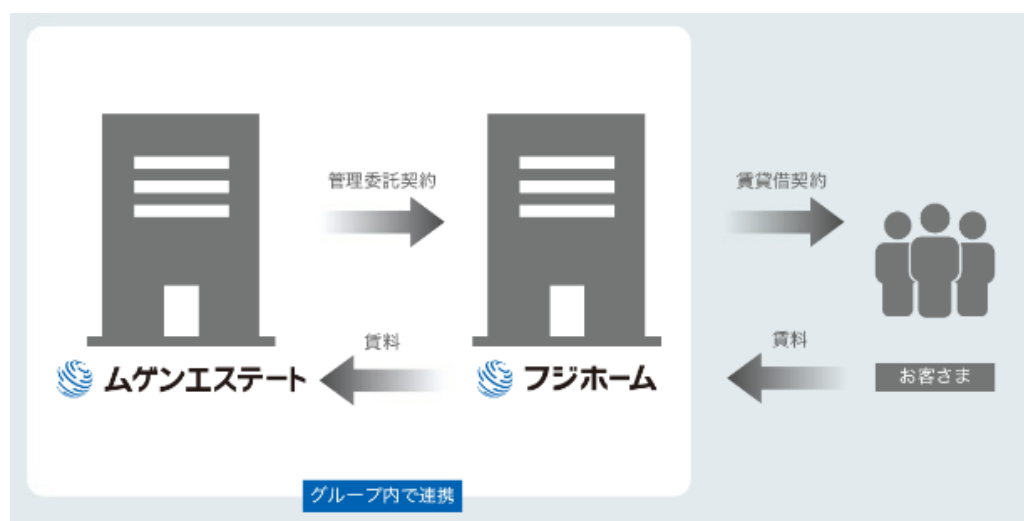


同社 HP より

イ. 不動産賃貸事業

同社が所有する物件を顧客に賃貸し、不動産賃貸収入を得るストック型ビジネスを行う。顧客との契約から物件の管理に至るまで子会社の株式会社フジホームが担っており、同社と株式会社フジホームとで役割を明確に分けることで不動産賃貸事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を実現している。

<不動産賃貸業のイメージ>



同社 HP より

ウ．不動産開発事業

東京都内を中心に環境性能や快適性に重点を置いた市場価値の高い収益物件（新築マンション・新築オフィスビル・新築店舗・住居複合ビルなど）の開発を手掛ける。同社の新築不動産「SIDEPLACE」シリーズは、開発用地の仕入から企画、設計、工事監理、リーシング、販売まで、同社で一貫して行っており、高い収益性を実現している。

<SIDEPLACE OSHIAGE>

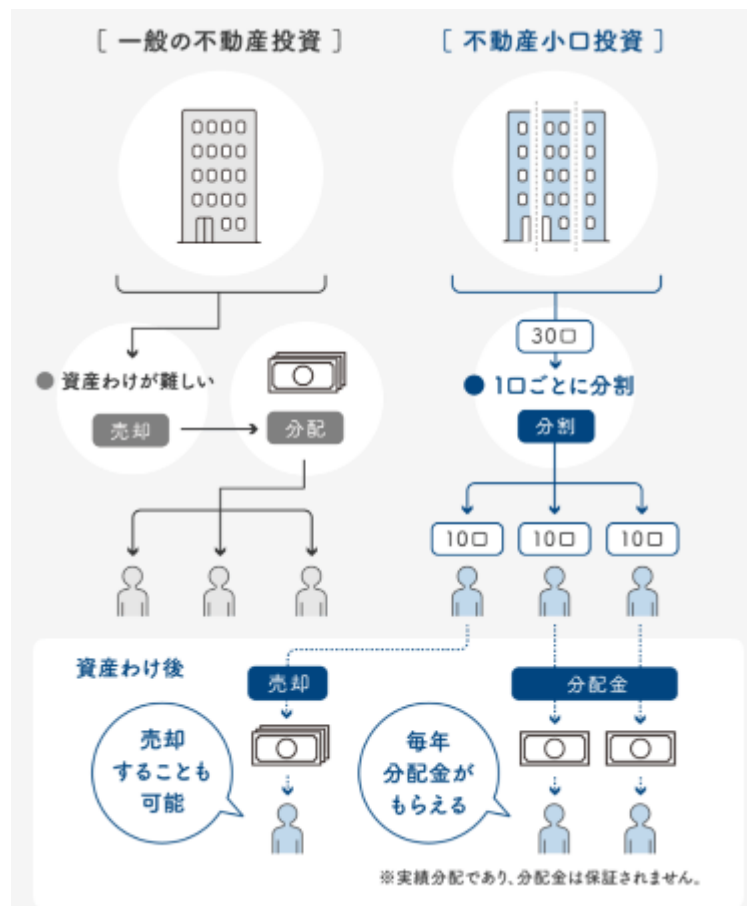


同社 HP より

エ. 不動産特定共同事業

不動産特定共同事業法に基づき、不動産の小口化商品の販売を行う。従来の不動産投資は資産の切り分けができないため投資規模が大きく、投資後の管理を自身で行う必要があることから、不動産の専門的な知識を持つ投資家に限られていた。一方、不動産小口投資は不動産を小口に分割し、1件あたりの投資額を少額で始められること、投資した不動産の管理は事業者が一括管理を行うため手間が減ることなどから、近年投資家の裾野が広がっている。同社では「ブドーさん 備える不動産小口投資」と題し、1口100万円から東京都内の不動産に投資ができるサービスを行う。

<一般の不動産投資と不動産小口投資の違い>



同社 HP より

（５）社会貢献活動

ア．JFA こころのプロジェクト

JFA こころのプロジェクトとは JFA（公益財団法人日本サッカー協会）が子ども達の心身の健全な成長に寄与することを目的に取り組んでいる活動である。Jリーガーやなでしこジャパン、日本代表として活躍している新旧選手、サッカー以外の種目（野球、バレーボール、陸上、水泳など）の選手が「夢先生」として小学校の教壇に立ち、フェアプレー精神や夢を持つことの素晴らしさ、それに向かって努力することの大切さ、失敗や挫折に負けない心の強さを子ども達に伝えている。このプロジェクトは、同社の社是である「夢現」に通じる取り組みであることから、2017 年に JFA こころのプロジェクト（夢の教室）に参加し、現在に至るまで毎年同社の冠授業を開催している。

イ．福知山図書館雑誌スポンサー

同社創業者で現会長の藤田進氏のゆかりの地である京都府福知山市の福知山図書館に芸術や経済誌などの雑誌購入の支援を行っている。福知山図書館は1924年開業、2014年にリニューアルの地域に根付いた図書館であるとともに、全国 385 館ある電子書籍の貸出を行う電子図書館のひとつでもある。電子図書館としては2022年から2024年の3年間で人口あたりの電子書籍の貸出数と閲覧数が全国 1 位となるなど、地域住民の知の拠点となっている。

<福知山図書館>



同社 HP より

ウ．明治学院大学アメリカンフットボール部スポンサード

2022 年から明治学院大学アメリカンフットボール部のスポンサードを行っている。同チームにとって初となるスポンサードであり、支援金はチーム運営に充当されている。近年、少子化の影響で大学からの助成金が減少した結果、学生の負担が増えている。学生の中には経済的な理由でスポーツを続けられないケースもあり、同社の支援は学生スポーツの振興に貢献している。

<スポンサーロゴ>



同社 HP より

(6) 業界動向（不動産業界）

ア. 足元の動向

国内人口集積地の需要	日本全体の人口は減少傾向にあるが、全国の新増減数 ² で見ると、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の1都3県および大阪府、愛知県、福岡県は増加しており、人口の増加した地域では居住用不動産の需要が高まっている。
海外投資家の需要	円安の影響で海外の投資家から見ると、日本の物件は割安で購入できるメリットから海外投資家の需要が高まっている。
物価上昇による中古不動産の需要	日本国内の物価が上昇しており、新築不動産の価格も上昇しているため、新築不動産よりも安く購入できる中古不動産の需要が高まっている。
建設コストの上昇	人手不足や円安による資材価格の上昇によって建設コストが上昇しており、中古不動産においても価格が上昇している。

イ. 今後の見通し

材料革新	既存の材料に代わる新たな材料の登場によって、建設コストが下がる可能性がある。
技術革新	新たな建築手法によって建設コストが下がる可能性がある。
デジタル技術の融合	バーチャルリアリティ（VR）や拡張現実（AR）により現地に行かずとも内見ができるなど、不動産DXによってさらに効率的な不動産売買が行われる可能性がある。
規制の動向	規制緩和、規制強化によって不動産業界全体にプラスにもマイナスにも働く恐れがある。

同社提供資料をもとに足利銀行作成

² 社会増減数：「(転入者数-転出者数) + (国外からの転入者数-国外への転出者数) + 移動前の住所地不詳-職権消除など」で計算されるある地域の人口の増減数

3. 包括的分析

(1) UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、同社の中古不動産買取再販事業、不動産賃貸事業、不動産開発事業、不動産特定共同事業について、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクト向上の取り組みとして「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」が、ネガティブ・インパクト低減の取り組みとして「現代奴隷」「自然災害」「健康および安全性」「エネルギー」「住居」「移動手段」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「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」が抽出された。

インパクト分析ツールの結果に加えて、同社の個別要因を加味してポジティブ・インパクトとネガティブ・インパクトをそれぞれ追加、削除した。個別項目の追加、削除理由は以下の通り。

【追加項目】

インパクトエリア／トピック	追加した理由
ファイナンス (PI)	個人投資家向け小口不動産投資や不動産私募ファンドの取り組みを行っているため
資源強度 (PI)	リフォームやリノベーションによってバリューアップを行い再販しているため
廃棄物 (PI)	
ジェンダー平等 (NI)	女性活躍の推進を行っているため

【削除項目】

インパクトエリア／ トピック	削除した理由
エネルギー (PI/NI)	PI は同社の事業ではエネルギーの安定供給に貢献する建築物を建設していないため、NI は地域社会がエネルギーへのアクセスすることを妨げないため
健康および安全性 (PI)	同社の提供するサービスが顧客の健康や安全性を高めることはなく、医療サービスなどに関する賃貸事業も行っていないため
健康と衛生 (PI)	医療サービスなどに関する賃貸事業を行っていないため
零細・中小企業の繁栄 (PI)	不動産の販売先は個人が多数であること、リフォームやリノベーションの施工はグループ会社で対応しており、中小企業との関わりは少ないため
インフラ (PI)	公共の給排水インフラ、電気インフラ、防災インフラなどの整備に直接関与していないため
現代奴隷 (NI)	人権方針を策定し強制労働の事実はないため
自然災害 (NI)	森林伐採や山林の造成を行っておらず、自然災害を直接引き起こす開発は行っていないため
住居 (NI)	住居からの強制退去を促す事実はなく、再販物件は多くの人が購入しやすい価格設定を行っているため
移動手段 (NI)	混雑の原因となる不動産を取り扱っていないため
文化と伝統 (NI)	歴史的・文化的遺産の取り壊しなどの事実はないため
賃金 (NI)	同社の 2024 年の平均年収（7,598 千円）は業界平均（4,080 千円）よりも高額であり、かつ不規則な収入ではないため
その他の社会的弱者 (NI)	移民労働者などの人権侵害に関する事例はなく、人権侵害などのリスクについて同社独自の人権方針を公表しているため
法の支配 (NI)	違法開発などのリスクはないため
水域 (NI)	同社の事業活動に関して水域への汚染リスクはないため
大気 (NI)	環境負荷を考慮した建築資材を使用し、大気汚染につながる建築資材を使用していないため
土壌 (NI)	土壌汚染を引き起こす開発行為などを行っておらず、生態系に悪影響を与える影響は少ないため
生物種 (NI)	
生息地 (NI)	

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	分析ツールにより抽出された インパクトエリア/トピック		個別要因を加味した インパクトエリア/トピック	
			ポジティブ・ インパクトの 向上	ネガティブ・ インパクトの 低減	ポジティブ・ インパクトの 向上	ネガティブ・ インパクトの 低減
社会	人格と人の安全保障	紛争				
		現代奴隷		●		
		児童労働				
		データプライバシー				
		自然災害		●		
	健康および安全性	—	●	●		●
	資源とサービスの入手可能性、 アクセス可能性、手ごろさ、品質	水				
		食料				
		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			●	
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●	●	
		社会的保護	●	●	●	●
	平等と正義	ジェンダー平等				●
		民族・人種平等		●		●
		年齢差別				
		その他の社会的弱者		●		
経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		●		
		市民的自由				
	健全な経済	セクターの多様性				
		零細・中小企業の繁栄	●			
	インフラ	—	●			
環境	経済収束	—				
	気候の安定性	—		●		●
	生物多様性と生態系	水域		●		
		大気		●		
		土壌		●		
		生物種		●		
		生息地		●		
	サーキュラリティ	資源強度		●	●	●
		廃棄物		●	●	●

(2) 特定されたインパクトエリア/トピックとサステナビリティ活動の関連性

<環境面>

テーマ	主な取組内容	インパクトエリア/ トピック	インパクト	
			イン パ ク ト の 向 上	ネ ガ テ ィ ブ ・ イ ン パ ク ト の 低 減
環境負荷の軽減	GHG 排出量の測定および削減 (Scope1 から Scope3)	気候の安定性		●
	ペーパーレス化	資源強度		●
		廃棄物		●
	事業で排出される廃棄物を外 部事業者へ委託して適切に処 理	廃棄物		●
気候変動に対する リスク分析	TCFD 提言への賛同と気候変動 に起因する事業などのリス ク・機会の把握	気候の安定性		●

<環境/社会面>

テーマ	主な取組内容	インパクトエリア/ トピック	インパクト	
			インパクトの向上 ポジティブ・	ネガティブ・ インパクトの低減
持続可能な 不動産販売	中古不動産のバリューアップ	資源強度	●	
		廃棄物	●	
		住居	●	

<社会面>

テーマ	主な取組内容	インパクトエリア/ トピック	インパクト	
			イン パ ク ト の 向 上	ポ ジ テ ィ ブ・ イ ン パ ク ト の 低 減 ネ ガ テ ィ ブ・
人材定着	有給休暇取得率の向上 時間外勤務の抑制	健康および安全性		●
	階層別研修の構築 e ラーニングの導入	教育	●	
	資格取得補助、資格手当の支給	賃金 社会的保護	●	●
新たな収益 機会の創出	不動産小口投資の提供 私募ファンドによる資金調達	ファイナンス	●	
		社会的保護	●	
雇用創出	新卒・中途採用の強化	雇用	●	
	業界平均より高い賃金水準	賃金	●	
福利厚生	ストレスチェック/社内部活動	社会的保護		●
女性・外国 人材の活躍	女性活躍の取り組み	雇用	●	
		ジェンダー平等		●
	外国人材の活用	民族・人種平等		●

4. サステナビリティ活動

(1) 環境面での活動

1. 環境負荷の軽減

同社では2021年から自社事業活動におけるGHG排出量（Scope1³、Scope2⁴）、および自社事業活動に関連する他社のGHG排出量（Scope3⁵）を算定している。Scope1、Scope2においては2030年までに2021年基準で売上高あたりの排出量46%削減の目標を掲げ、保有車両の入替などによりいずれも2024年に前倒しで達成した。

Scope3においては2027年3月期から東証プライム市場上場の時価総額3兆円以上の約70社に対し、Scope3を含めた気候関連情報の開示が義務化される見通しであるが、同社では先行して取り組みを始めた。また、社内のペーパーレス化や事業を通じて排出される廃棄物についても外部業者を使って適切な処理を継続して実施している。

<Scope1>

	排出量 (t-CO ₂ /億円)	排出原単位	
		(t-CO ₂ /億円)	2021年比
2021年	25.9	0.076	－
2022年	27.1	0.087	+13.8%
2023年	24.7	0.048	△37.3%
2024年	20.9	0.034	△55.9%

<Scope2>

	排出量 (t-CO ₂ /億円)	排出原単位	
		(t-CO ₂ /億円)	2021年比
2021年	166.8	0.491	－
2022年	215.5	0.690	+40.5%
2023年	145.9	0.282	△42.5%
2024年	153.1	0.246	△55.9%

同社HPより足利銀行作成

³ Scope1：自社が直接排出した化石燃料

⁴ Scope2：自社が購入・使用した電気、熱、蒸気

⁵ Scope3：企業のサプライチェーン全体で発生する間接的なGHG排出量

<Scope3>

		2022 年 排出量 (t-CO ₂)	2023 年 排出量 (t-CO ₂)	2024 年	
				排出量 (t-CO ₂)	前年比
Scope3 合計		45,915.7	69,659.6	66,505.9	△4.5%
カテゴリ 1	購入した製品 サービス	13,134.1	17,784.2	20286.3	+14.1%
カテゴリ 2	資本財	117.7	1,194.5	501.0	△58.1%
カテゴリ 3	燃料およびエネルギー 関連活動	43.6	37.7	35.9	△4.8%
カテゴリ 4	輸送、配送（上流）	26.9	25.9	22.7	△12.5%
カテゴリ 5	事業から出る廃棄物	1,066.5	940.1	777.0	△17.4%
カテゴリ 6	出張	32.9	38.5	51.0	+32.5%
カテゴリ 7	雇用者の通勤	98.9	115.9	151.9	+31.0%
カテゴリ 8	リース資産（上流）	－	－	－	－
カテゴリ 9	輸送、配送（下流）	－	－	－	－
カテゴリ 10	販売した製品の加工	－	－	－	－
カテゴリ 11	販売した製品の使用	26,805.6	44,450.6	40,224.0	△9.5%
カテゴリ 12	販売した製品の廃棄	1,234.8	1,842.6	1,861.3	+1.0%
カテゴリ 13	リース資産（下流）	3,354.8	3,229.6	2,595.0	△19.7%
カテゴリ 14	フランチャイズ	－	－	－	－
カテゴリ 15	投資	－	－	－	－

カテゴリ 3 には Scope1、2 に該当するものは含まれない。

カテゴリ 8、9、10、14、15 は同社グループの事業活動において算定対象外。

同社 HP より足利銀行作成

II. 気候変動に対するリスク分析

同社では中核事業の不動産買取再販事業を通じて、既存の資源の有効活用に寄与しているが、水害など気候変動によってさまざまな影響を受ける可能性がある。そのため気候変動によって起こり得るリスクと機会の把握を行うことで持続的な事業運営を目指すべく、金融安定理事会が推奨する TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) の枠組みに賛同し、2050 年時点を想定し 4℃ 上昇シナリオと 1.5℃ 上昇シナリオについて想定されるリスクと機会の整理を行い、それらの対応方針をまとめた。このリスク分析は持続的な事業運営に資する取り組みである。

＜同社のリスク分析（一部抜粋）＞

脱炭素社会への移行に伴い発生するリスク	気候変動起因で発生する物理的なリスク	機会
事業活動に伴う GHG 排出量に対する、炭素税や排出権取引などのカーボンプライシングの公布	異常気象の激甚化による物理的被害の増加	脱炭素政策に伴う、関連施工および物件の需要増加
再エネ政策やエネルギーミックスの変化による電力価格の増加		
省エネルギー政策による ZEB および、ZEH-M に関する規制強化		
プラスチック規制や建築リサイクル法の強化による資材コストの変化	海面の上昇および水害リスクの増加	脱炭素社会への移行に伴う、買取再販事業の需要増加
不動産・建築業に関する脱炭素技術の進展		
脱炭素社会に伴う顧客の行動変化	平均気温の上昇	平均気温の上昇
ステークホルダーの ESG/サステナビリティに起因する評判変化		

同社 HP より

（２）環境/社会面での活動

持続可能な不動産販売

同社では持続可能な事業運営を目指し、これまで中古不動産の買取再販事業を中心に、限りある資源の有効活用と廃棄物の削減といった中古不動産ならではの環境に配慮した事業運営を行ってきた。また、不動産開発事業においては建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）⁶ や累計 2,150 件の認証件数を誇る DBJ Green Building 認証⁷を得た物件の開発を行うなど、それぞれの事業領域で環境配慮の取り組みを行っている。

さらに、物件の居住者や投資家の満足度を高めるためには、より良い住環境や立地、投資利回りの確保が必要であることから、その実現のために第二次中期経営計画では営業エリアを拡大し、それぞれの地域での住環境や立地に優れた物件の発掘に取り組んだ。第三次中期経営計画では投資利回りの向上を目指し、アセットの幅を広げるべく株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立し、新たなアセットの取り組みを進める。

⁶ 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：建築物の省エネ性能が見える化し、購入者や賃借人が省エネ性能を比較・検討しやすくするための制度。2024 年 4 月から新築の販売・賃貸時に表示が義務化された

⁷ DBJ Green Building 認証：日本政策投資銀行が「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして 2011 年に創設された認証制度

(3) 社会面での活動

1. 人材定着

同社では従業員の働きやすい環境を整備するため、有給休暇取得率の向上と時間外勤務時間の削減に取り組んでいる。同社の有給休暇取得率は徐々に向上しており、同規模企業の平均と比べても高い水準であるといえる。今後は管理職(2024年:79.1%)の取得率向上を目指し、業務の見直しや社内体制の整備を進める。

一方、時間外勤務時間は事業の拡大フェーズであることが影響し、同業種の平均時間外勤務時間と比べてやや高く推移している他、産休・育休の取得状況は男性の育休取得率について向上の余地がある。このような状況に対して、採用の更なる強化やDX化による効率化、社内周知を進めることで、より良い労働環境の整備を目指している。

<有給休暇取得率>

2022 年 (同社)	2023 年 (同社)	2024 年 (同社)	同規模 (300~999 人) 有給休暇取得率平均
81.7%	91.7%	89.1%	66.6%

同社提供資料および厚生労働省「令和6年就労条件総合調査」より足利銀行作成

<平均時間外勤務時間(月)>

2022 年 (同社)	2023 年 (同社)	2024 年 (同社)	同業種 平均時間外勤務時間
17 時間	17 時間	19 時間	14.5 時間

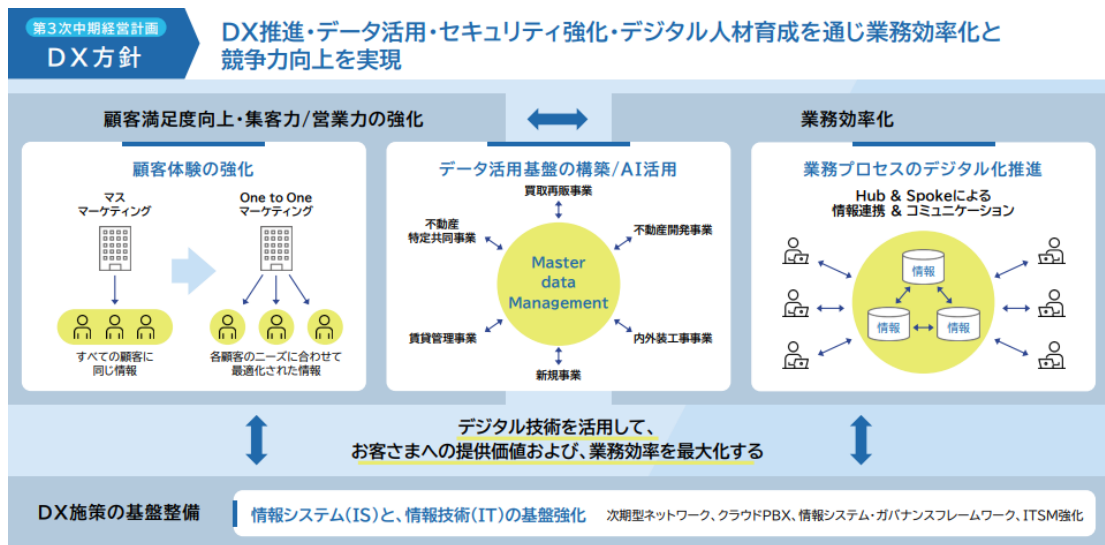
同社提供資料および厚生労働省「令和6年毎月勤労統計調査」より足利銀行作成

<産休・育休取得人数(対象者の取得率)>

	2022 年	2023 年	2024 年
女性産休	100%	100%	100%
女性育休	100%	100%	100%
男性育休	33.3%	66.7%	44.4%

同社提供資料をもとに足利銀行作成

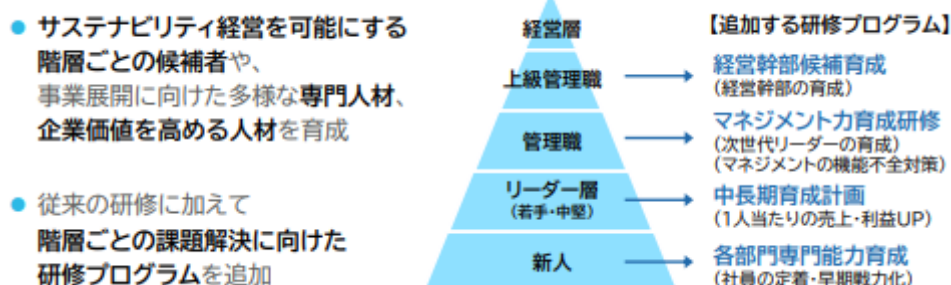
<DX 戦略>



同社 HP より

また同社では、従業員の早期定着や管理職育成を目指し社内研修を整備している。従業員はそれぞれ、職位・職能レベルや目的に合わせて、「階層別」、「人材育成」、「目的別」、「職能別」に分類された研修が受講できる。さらに、Benefit One と提携し、140 種類の e ラーニングが受講できる体制を整備している。2024 年の一人あたりの年間研修受講時間は 54 時間 27 分（e ラーニング含む）と 2023 年比で 14 時間増えており、この研修体制は全社に根づき、広く活用されている。これらの取り組みの他、資格取得助成（資格取得費用の会社補助、取得後の資格手当）や表彰制度により、従業員が自ら学ぶ組織風土の醸成が進んでいる。

<階層別研修の概念図>



同社 HP より

II. 新たな収益機会の創出

同社では新たな収益機会を生み出すために、2025 年 1 月に株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立し、アセットマネジメント業務の取り組みを開始している。アセットマネジメント業務とは投資家、オーナーに代わって不動産の総合的な資産管理を行い、その価値の最大化を主な業務とする。同社は私募ファンドを組成する際に、現物不動産を信託受益権化することで不動産市場での流動性を高めている。同社の第三次中期経営計画では新たなアセット（物流施設、ホテル、ヘルスケア施設、データセンター）への取り組みも検討しており、これらのアセットも含めて不動産の信託受益権化による出口の流動性を高めることは、投資家にとっても投資へのハードルが下がるとともに、年齢、職業を問わず多くの層が不動産投資に取り組むことが期待される。

＜アセットマネジメント事業の計画＞

新規事業 アセットマネジメント事業の立ち上げ

MUGEN ESTATE

27

第3次中期経営計画 事業方針

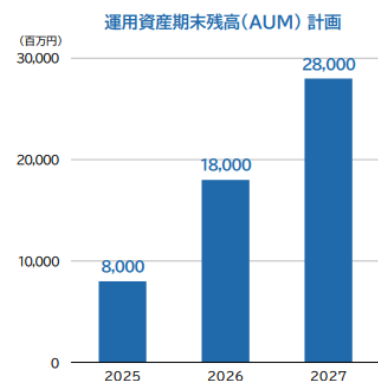
ムゲンエステートグループの特徴を生かした、ファンドの組成と関連収益の拡大を目指す

- 新たな事業として、アセットマネジメント事業を展開する「株式会社ムゲンアセットマネジメント」を2025年1月17日に設立

運用資産残高のターゲット **280億円** 2027年末時点

3カ年の重点施策

1. アセットマネジメント事業に関連した許認可を取得
2. 当社アセットを活用した私募ファンドの組成
3. 運用資産残高の拡大
4. 投資用不動産における仕入機会や販売チャネルを拡充
5. 不動産賃貸管理・運営の受託機会の拡充
6. 不動産と金融のプロフェッショナルの育成



同社 HP より

Ⅲ. 雇用創出

同社では事業の拡大に伴い、積極的な採用を進めている。新卒採用と中途採用を組み合わせ、多様な人材の採用に取り組んでおり、同社の成長エンジンとなっている。第三次中期経営計画では2027年までに従業員を現在の約1.6倍にあたる745名とする予定であり、さまざまなチャネルを駆使して人材獲得に取り組んでいく。

また、採用に向けて従業員の待遇にも十分配慮しており、同社の2024年度の平均年収は7,598千円と厚生労働省令和5年賃金構造基本調査による不動産業界の平均年収4,080千円を上回る水準である。

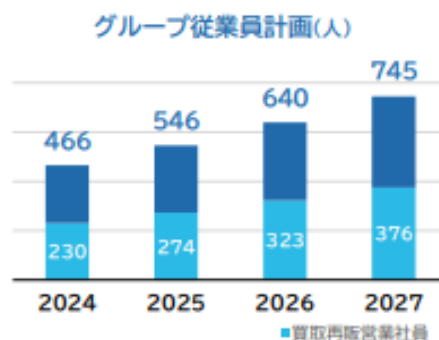
＜採用人数の推移＞

	2022 年	2023 年	2024 年
新卒採用（男性）	10 名	14 名	35 名
新卒採用（女性）	4 名	19 名	29 名
中途採用（男性）	48 名	39 名	59 名
中途採用（女性）	21 名	24 名	29 名
合計	83 名	96 名	152 名

同社提供資料をもとに足利銀行作成

＜グループの従業員計画＞

- 専門人材やカルチャーマッチ、営業マインドを保有する多様な人材を獲得できる採用チャネルの拡大と、選考担当者らが人材を見極める際の精度向上を目指す
- 採用フローの効率化と内定承諾率の向上に寄与する採用管理システムを導入



同社 HP より

IV. 福利厚生

同社では健康経営の取り組みの一環として毎年ストレスチェックを行い、従業員の心身の状態を把握するとともに産業医による個別相談の機会を設け、病気を予防する体制を整備している。また、日々の健康増進を目的として禁煙奨励金制度を設け、従業員の生活の質の向上を支援している。中でも社内部活動が盛んであり、フットサル部、ジョギング部、キャンプ部、ボウリング部、料理・スイーツ部など多くの部活動が組織され、同社は活動費用の一部を支援している。このように同社は業務外でのコミュニケーションも積極的に支援している。

<社内部活動の様子（フットサル部、キャンプ部、料理・スイーツ部）>



同社 HP より

V. 女性・外国人材の活躍

同社では、女性が活躍できる環境づくりを経営の重要課題のひとつとして取り組んでおり、これまでも出産・育児休暇を取得した女性従業員の全員が復職するなど十分な成果が表れている。今後、更なる女性の活躍を推し進めるために女性活躍推進のためのロードマップを作成し、段階的に支援を行う方針である。現在は女性管理職の増加に向けて、女性のキャリア研修や育児・介護休業制度の拡充、短時間勤務の対象年齢の引き上げなどの施策の実行とともに、社内横断プロジェクトとして女性社員を中心とした社内広報誌の作成など多岐にわたる取り組みが行われている。

一方、多様性を高めるべく同社では 2005 年から外国人材を採用している背景もあることから、誰もが働きやすい職場環境を目指している。

＜女性管理職の割合＞

女性管理職数	管理職数	管理職に占める 女性割合	全国平均 (2024 年)
2 名	92 名	2.2%	10.9%

同社提供資料および

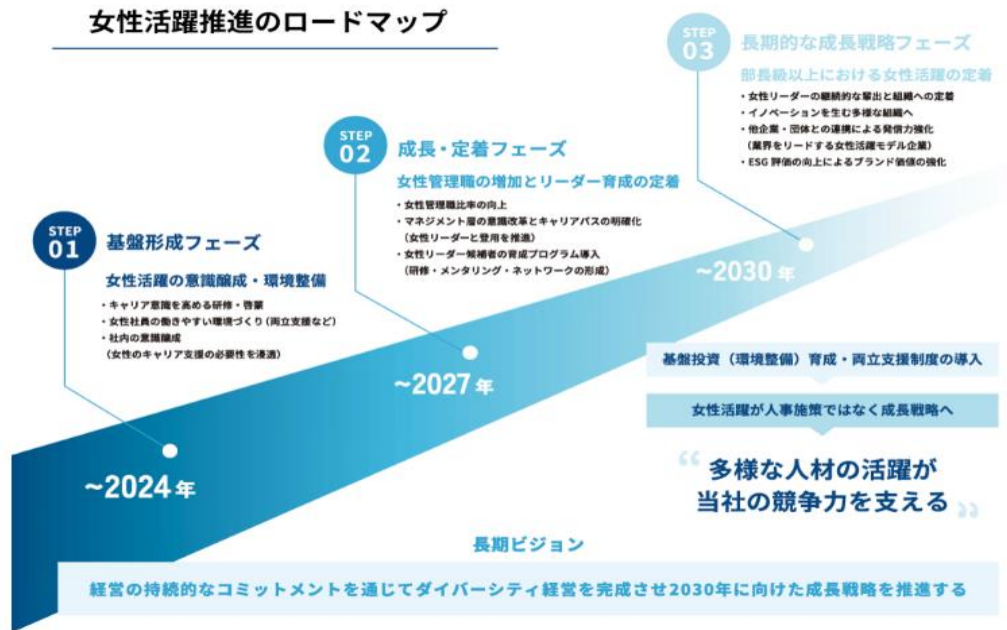
株式会社帝国データバンク「女性登用に対する企業の意識調査（2024 年）」より足利銀行作成

＜女性採用数の推移＞

	2022 年	2023 年	2024 年
新卒	4 名	19 名	29 名
中途	21 名	24 名	29 名
合計	25 名	43 名	58 名

同社提供資料をもとに足利銀行作成

＜女性活躍推進のロードマップ＞



同社 HP より

＜女性活躍推進プロジェクトで製作した冊子＞



同社 HP より

5. KPI の設定

特定されたインパクトエリア/トピックのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、同社の持続可能性を高める項目について、以下のとおり KPI が設定された。モニタリング期間中に目標期限を迎える KPI については、当該期限の前に再設定する。

また、KPI を設定しないインパクトエリア/トピックについても、適切な取り組みがなされていることを、引き続き確認していく。

【ネガティブ・インパクトとして特定しているものの、KPI を設定しないもの】

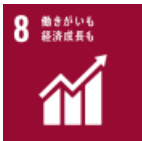
インパクトエリア ／トピック	KPI に設定しない理由
社会的保護	福利厚生取り組みが十分進んでいるため
民族・人種平等	外国人雇用が十分進んでいるため
気候の安定性	GHG の排出量削減目標の取り組みが十分進んでいるため
資源強度	社内で十分なペーパーレス化が進んでいるため
廃棄物	事業で排出される廃棄物を外部事業者に委託して適切に処理しているため

（１）環境/社会面

インパクトエリア/トピック	資源強度、廃棄物、住居
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上
テーマ	持続可能な不動産販売
取組内容	中古不動産の販売強化
KPI(指標と目標)	2027 年までに不動産売買事業の売上高 100,925 百万円 (2024 年不動産売買事業の売上高:59,758 百万円)
関連する SDGs	 

(2) 社会面

インパクトエリア/トピック	健康および安全性
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	人材定着
取組内容	時間外勤務時間の削減、有給休暇取得率の向上
KPI(指標と目標)	2029 年までに全従業員の月間平均時間外勤務時間 16 時間以下 (2024 年実績 : 19 時間) 2029 年までに管理職の有給休暇取得率 80%以上 (2024 年管理職の実績 : 79.1%)
関連する SDGs	

インパクトエリア/トピック	ジェンダー平等、社会的保護、雇用
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	人材定着、女性・外国人材の活躍
取組内容	育児休業取得率向上、従業員の女性比率、 女性管理職比率の向上
KPI(指標と目標)	2029 年までに男性の育児休業取得率 50%以上 2029 年までに従業員の女性比率 35%以上 2029 年までに女性管理職 8%以上
関連する SDGs	   

インパクトエリア/トピック	ファイナンス、社会的保護
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの向上/ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	新たな収益機会の創出
取組内容	事業領域の拡大
KPI(指標と目標)	2027 年までにアセットマネジメント事業における運用資産期末残高 280 億円以上
関連する SDGs	   

6. マネジメント体制

同社では、本ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役藤田進一社長が中心となり、自社の事業活動の棚卸を行い、インパクトレーダーや SDGs との関連性について検討したうえで KPI を設定した。

本ファイナンス実行後においても、代表取締役藤田進一社長を最高責任者、経営企画部を実行責任部署として、全従業員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を実施する。

<KPI の達成に向けた活動の実施体制>

最高責任者	代表取締役社長 藤田進一
実行責任部署	経営企画部

7. モニタリング

本ファイナンスで設定した KPI の進捗状況については、同社と足利銀行の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回実施する他、日々の情報交換や営業情報の場を通じて実施する。

足利銀行は、KPI 達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは足利銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI の達成に向けてサポートを行う。

モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などにより KPI を変更する必要がある場合は、同社と足利銀行が協議のうえで、再設定を検討する。

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、足利銀行が同社から提供された情報と、足利銀行が独自に収集した情報に基づき、現時点での計画または状況に対して評価を実施しており、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。
2. 本評価を実施するにあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」および「資金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、JCR から、本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。
3. 足利銀行は、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。

＜本件に関するお問い合わせ先＞

株式会社足利銀行

法人コンサルティング部 部長代理 関 一平

〒320-8610

栃木県宇都宮市桜4丁目1番25号

TEL : 028-626-0697