

株式会社千葉興業銀行が実施する 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、株式会社千葉興業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 9 月 25 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：株式会社千葉興業銀行

評価者：株式会社千葉興業銀行

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、株式会社千葉興業銀行（「千葉興業銀行」）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、千葉興業銀行による分析・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。千葉興業銀行は、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、千葉興業銀行にそれを提示している。なお、千葉興業銀行は、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企業に該当するが、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。

千葉興業銀行は、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

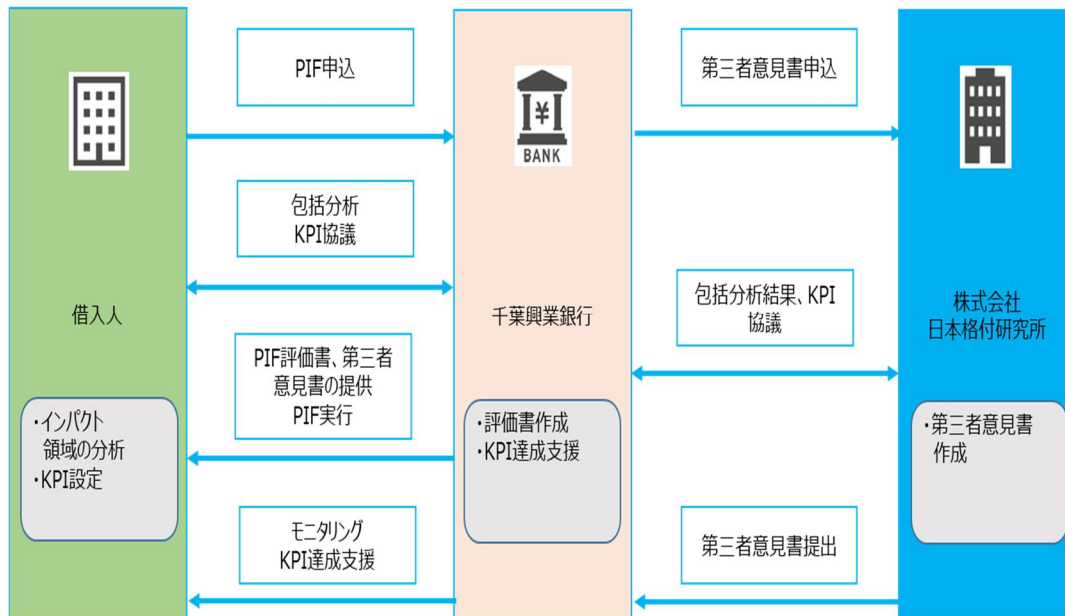
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、千葉興業銀行が 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

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。

び評価ツールを確立したことを確認した。

(1) 千葉興業銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



(出所：千葉興業銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、千葉興業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、千葉興業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、全て千葉興業銀行が作成した評価書を通して千葉興業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、千葉興業銀行が、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・評価者である千葉興業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

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当アナリスト

任田 卓人

任田 卓人



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

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：株式会社ムゲンエスレート

2025 年 9 月 25 日

株式会社千葉興業銀行

Chiba Kogyo Bank Ltd.

目次

1. はじめに	3
2. 企業概要	3
2-1 【基本情報】	3
2-2 【沿革】	4
2-3 【業務内容】	5
2-4 【経営理念】	9
2-5 【サステナビリティ経営の推進】	10
3. サステナビリティ事業活動	11
3-1 【環境面での活動】	11
3-2 【社会面での活動】	12
3-3 【経済面での活動】	20
4. 包括的なインパクト分析	22
4-1 【UNEP FI の分析ツールによるインパクトエリア/トピックの特定】	22
4-2 【個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定】	22
4-3 【特定されたインパクトエリア/トピックについて】	25
4-4 【インパクトの特定方法】	27
5. KPI の決定	28
5-1 【社会面】	28
5-2 【社会面・環境面】	31
5-3 【環境面】	31
6. インパクト管理体制	33
7. モニタリング内容の確認	33

1. はじめに

千葉興業銀行は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が公表している「ポジティブ・インパクト金融原則」に則り、株式会社ムゲンエステート（以下、ムゲンエステート）の包括的なインパクト分析を行いました。千葉興業銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの向上とネガティブ・インパクトの低減に向けた取り組みを支援するため、ムゲンエステートに対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施します。

分析・評価に当たっては、株式会社日本格付研究所の協力を得て、UNEP FI が提唱した「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」に則った上で、中小企業に対するファイナンスに適用しています。

「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

借入先	株式会社ムゲンエステート
借入金額	300,000,000 円
資金使途	運転資金
モニタリング期間	5 年

2. 企業概要

2-1 【基本情報】

企業名	株式会社ムゲンエステート
代表者	代表取締役社長 藤田 進一
所在地	〒100-0004 東京都千代田区大手町 1 丁目 9 番 7 号 大手町フィナンシャルサウスタワー16 階
横浜支店	神奈川県横浜市西区北幸 2 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 1 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
関連会社	・株式会社フジホーム：不動産流通事業、不動産管理事業など ・株式会社ムゲンファンディング：貸金業 ・株式会社ムゲンアセットマネジメント：アセットマネジメント業
役員員数	466 名（2024 年 12 月末時点 連結）
売上高	62,187 百万円（2024 年 12 月末時点 連結）
資本金	2,552 百万円（2024 年 12 月末時点）
業種・事業内容	・不動産買取再販事業・不動産開発事業 ・不動産賃貸事業 ・不動産内外装工事事業

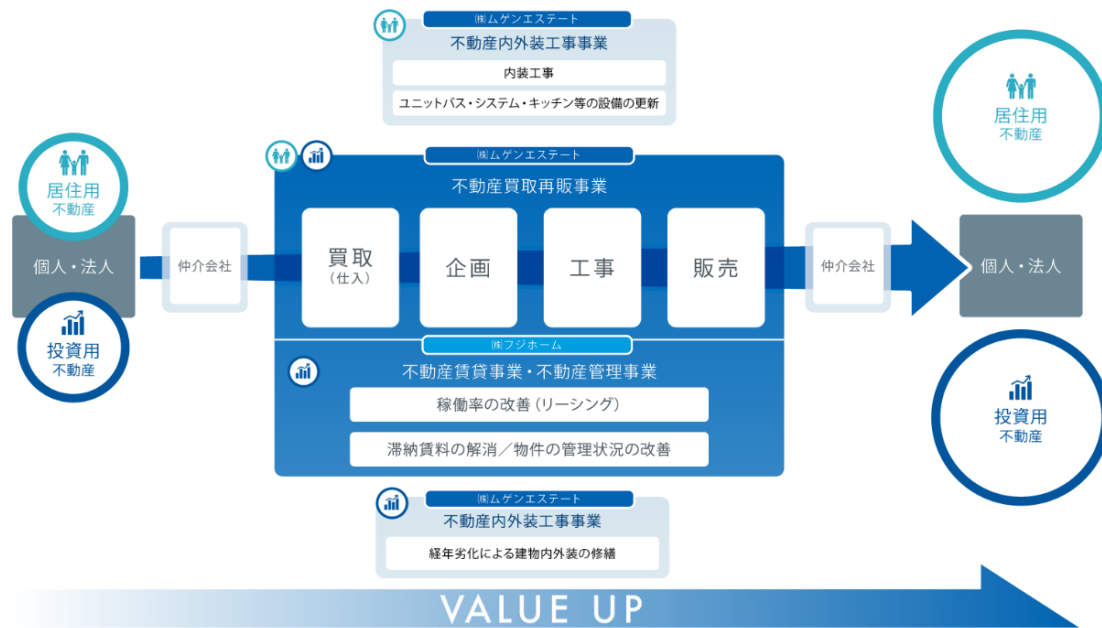
2-2 【沿革】

1990 年	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 宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
1992 年	東京都中央区日本橋蛸殻町に本店移転
1997 年	東京都中央区日本橋蛸殻町に株式会社フジホーム設立※2006 年 2 月 100%子会社化
1999 年	東京都渋谷区南平台町に渋谷支店を設置
2002 年	マンション管理業登録（国土交通大臣）
2003 年	東京都中央区日本橋浜町に本店移転、渋谷支店を本社に統合
2005 年	一級建築士事務所登録（東京都知事 第 51257 号） 有限会社ムゲンホームを合併
2007 年	有限会社ムゲンリフォームを合併
2010 年	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（（3）第 7987 号） 神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を設置
2013 年	藤田 進 代表取締役会長に就任 藤田 進一代表取締役社長に就任
2014 年	東京証券取引所 マザーズ市場に上場
2015 年	東京都新宿区西新宿に新宿支店を設置
2016 年	東京証券取引所 市場第一部に上場
2018 年	不動産特定共同事業許可取得（東京都知事 第 105 号） ムゲン投資顧問株式会社を設立 株式会社ムゲンファンディングを設立
2020 年	東京都千代田区大手町（現住所）に本店移転 旧住所に日本橋支店を設置 新宿支店、日本橋支店を本社に統合
2021 年	東京都足立区北千住に北千住営業所を開設 千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設 東京都杉並区荻窪に荻窪営業所を開設 東京都北区赤羽に赤羽営業所を開設 東京都豊島区西池袋に池袋営業所を開設
2022 年	市場区分見直しにより、市場第一部からプライム市場に移行 東京都大田区蒲田に蒲田営業所を開設
2023 年	大阪府大阪市北区に大阪北営業所を開設 東京証券取引所 スタンダード市場へ移行
2024 年	北海道札幌市北区に札幌営業所を開設 愛知県名古屋市中区に名古屋営業所を開設 福岡県福岡市中央区に福岡営業所を開設 東京都渋谷区に渋谷営業所を開設 大阪府大阪市北区に大阪支店を開設 宮城県仙台市に仙台営業所を開設
2025 年	株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立 京都府京都市下京区に京都営業所を開設 沖縄県那覇市に那覇営業所を開設

（2025 年 6 月末現在）

2-3 【業務内容】

当社は「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」という思いから、中古不動産を手に入れやすい価格で提供する「不動産買取再販事業」を柱に「不動産賃貸事業」、「不動産開発事業」、「不動産特定共同事業」、「不動産内外装工事業」を展開し、各事業が相互連携を図ることで、顧客の多様なニーズに応えることを目指している。



出所：当社 HP より引用

●不動産買取再販事業

- ・資産性の向上が期待される中古不動産、潜在的価値が高い中古不動産を買い取り、グループ会社の株式会社フジホーム（以下、フジホーム）にて内外装工事や賃貸管理を通じ価値、収益性の向上を高め再販している。
- ・内外装工事についてはトイレや風呂などの水回りについて節水使用商材など環境配慮型製品の導入を進めている。
- ・買取を行う物件は一棟賃貸マンション、一棟オフィスビルを中心とした投資用不動産と主にファミリータイプマンションを1室単位から取り扱う居住用不動産からなっている。
- ・投資用不動産と居住用不動産に分け、顧客ニーズにあった居住空間、投資用不動産となるように物件企画、入居付け、物件メンテナンスを進めており、メンテナンスも自社で行うことにより時間、費用を効率良く施工する事ができる。

- ・新たに建築を行うのではなく現在ある資源を活用することから、環境面に貢献できるだけではなく、手頃な価格で不動産を供給できる点にも貢献している。

中古不動産を再生し、新たな価値を吹き込む

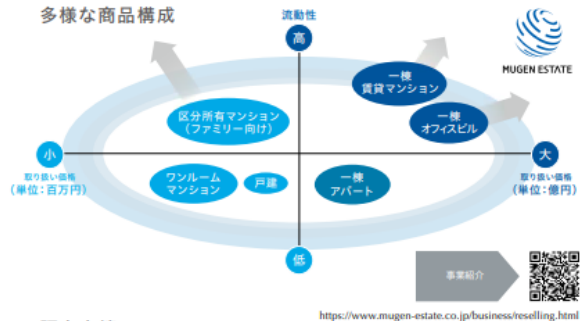
不動産買取再販事業

居住用不動産 | 区分所有マンション / 戸建・土地

単身者向けワンルームやファミリー向けマンション等を1室単位から買い取り、物件の状況やニーズに応じて内装工事や設備更新といったバリューアップを施し、2,000万円台～3,000万円台を中心とした価格帯の物件を一次取得者層（初めて住宅を取得する層）や二次取得者層（住宅の買い替え層）に提供しています。

投資用不動産 | 一棟賃貸マンション / 一棟オフィスビル / 一棟アパート

一棟賃貸マンションや一棟オフィスビルを中心に、一棟アパートや区分所有マンション等、数千円から20億円規模まで幅広い価格帯の投資用不動産を取り扱っています。内外装の修繕を中心に、稼働率の改善等のバリューアップを行い、利回りを向上させた上で、国内外の不動産投資家に販売しています。



販売実績 (2013年～2023年)

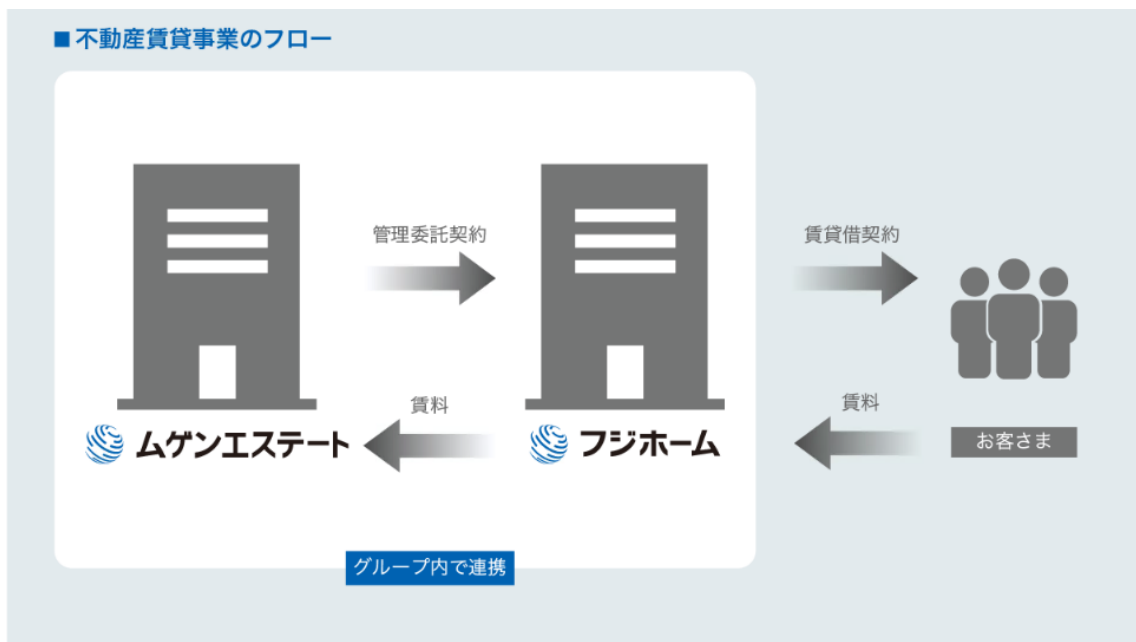
東京都	神奈川県	埼玉県	千葉県
2,985件	964件	829件	725件
居住用 1,583件	居住用 680件	居住用 622件	居住用 509件
投資用 1,402件	投資用 284件	投資用 207件	投資用 216件

出所：当社会社案内より引用

●不動産賃貸事業

- ・ムゲンエステートが所有する投資用不動産および固定資産物件を賃貸し、不動産賃貸収入を得るストック型のビジネスを展開している。
 - ・フジホームの賃貸管理部門との連携を図ることで、安定的な稼働率確保。
- 取引先・入居先の様々な利用シーンに対応するための幅広い賃貸不動産商品を取り揃え、多種多様な物件ニーズに応える事が可能。

■不動産賃貸事業のフロー



出所：当社 HP より引用

●不動産開発事業

- ・ 東京都内を中心に、全国の収益物件等の開発を手掛けている。
- ・ 開発用地の仕入れ、企画立案、設計、工事監理、リーシングや販売までを行う。
- ・ 開発する物件については環境面への配慮に精力的に取り組み。

屋上に設置することで夏場の建物内の気温上昇を抑制する効果の保水タイルや、水回りには節水に配慮した設備などを積極的に資料した建物を「SIDEPLACE」シリーズとして商品化している。



資産性の高い環境に配慮した物件の実現

不動産開発事業

新たな事業領域へ進出し、多様なニーズへの対応を図る

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・住居複合ビル等）の開発を手がけています。当社の新築不動産「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、販売まで一貫して担当することで、開発物件を視野に入れた用地の仕入と徹底した利益管理を実現しています。また、主力事業である不動産買取転売事業と連携し、情報を共有することで、良質な用地の仕入が可能となり、価値ある不動産の開発につなげています。

中古不動産買取再販事業とは異なる、新たなお客さま層の開拓を図りながら、不動産にかかわる社会的課題にも積極的に取り組み、ムゲンエステートグループ全体の持続的な成長を目指しています。

— Point 1 —

ノウハウを活かした
不動産開発

中古不動産の買取再販事業で
長年培ってきた経験やノウハウ
を活かし、利便性及び収益性
の高い不動産を開発します。

- Point 2

環境に配慮した
物件の提供

持続可能な社会の実現に向けて、環境に配慮した材料、商品、設備の導入を推進し、付加価値の高い物件を提供します。

— **Point 3** —

物件ごとに最適な
コンセプトの設定

物件ごとにコンセプトを設定し、エリアの特性やニーズに合わせた開発を行っています。

供給実績 2023年12月現在



出所：当社会社案内より引用

●不動産特定共同事業

- ・当社では不動産特定共同事業法に基づき、許可を受けた事業主が、投資家より資金を集めて不動産売買や賃貸等の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業を実施している。
- ・特に少額の資金で不動産投資が出来る不動産小口化商品においては「ブドーさん備える不動産小口投資」を商品化し、多くの投資家から投資を受け事業を運営している。



100万円単位で投資できるユニークな資産運用のカタチ

— 不動産特定共同事業

不動産の小口化投資

不動産特定共同事業法に基づく不動産の小口化商品の販売を行っています。当社が提供する「ブドーさん備える不動産小口投資」は、資産価値の高い都内の一棟不動産を1口100万円に小口化して販売し、不動産売買や賃貸等による収益を投資家の皆さまに分配しています。個人で不動産を所有するのではなく中古マンション・オフィスビル等の共同オーナーになることで、価格の高い都心部の不動産にも、少ない資金で投資が可能となります。マンション・オフィスビルの管理は、理事長である当社が一括で行うので、物件管理の手間はかかりません。「手間のかからない不動産資産を持ちたい」、「万が一の相続に迷惑をかけない資産で運用したい」と思っている方に適した商品です。

Point 1

中古不動産に対する 目利き力

1990年の創業当初より首都圏1都3県に特化し、中古不動産の価値向上に努めてまいりました。豊富な情報とこれまでの知見を活用することで、中長期投資に適した不動産を提供しています。

Point 2

都心の優良不動産を 厳選

都心の中古不動産は利回りも新築や都心以外の不動産と比べて安定しています。過去の賃貸収入や入居率といった運用実績も把握できるため、投資家の皆さまに安心して保有いただける不動産を厳選しています。

Point 3

グループ総合力で投資家の 皆さまを力強くサポート

安心・安全な商品を届け、購入後も高い品質を維持するために、子会社であるフジホームが企画、設計、運営、管理まで力強くサポートできる体制を整えています。

不動産特定共同事業のフロー



出所：当社会社案内より引用

2-4 【経営理念】

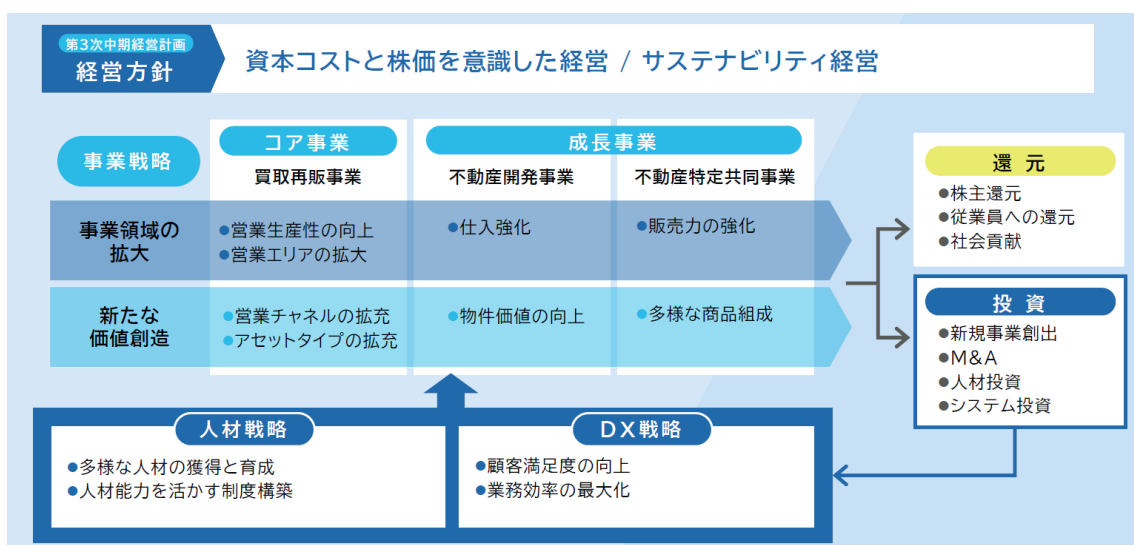
- ・当社における行動の中心は「住宅取得というお客さまの夢を実現することをお手伝いしたい」という想いであり、この夢の実現に向け会社として成長することで、顧客だけでなく各種ステークホルダーの夢の実現や成長を目指すことを理念としている。
- 〈当社経営理念について〉



出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

- ・また当社では2025年12月期から2027年12月期を期限として第3次中期経営計画を新たに策定し、資本コストと株価を意識し経営、およびサステナビリティ経営に注力していくことを表明している。
- ・その中で2027年の当社のあるべき姿を「組織力の強化を起点に、事業領域の拡大と新規事業の創出」としている。

〈第3次中期経営計画における戦略サマリー〉

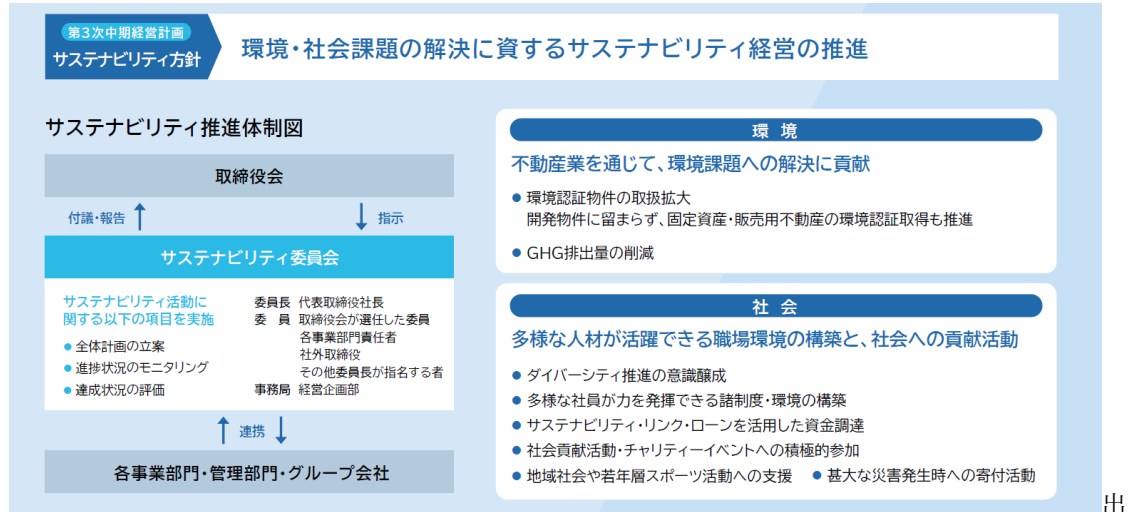


出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

2-5 【サステナビリティ経営の推進】

- ・第3次中期経営計画においてもサステナビリティ経営は当社における大きな課題として認識している。重要な施策として人材戦略やエンゲージメント向上につながる環境整備、効率化を高めるの為にDX戦略を打ち出している。

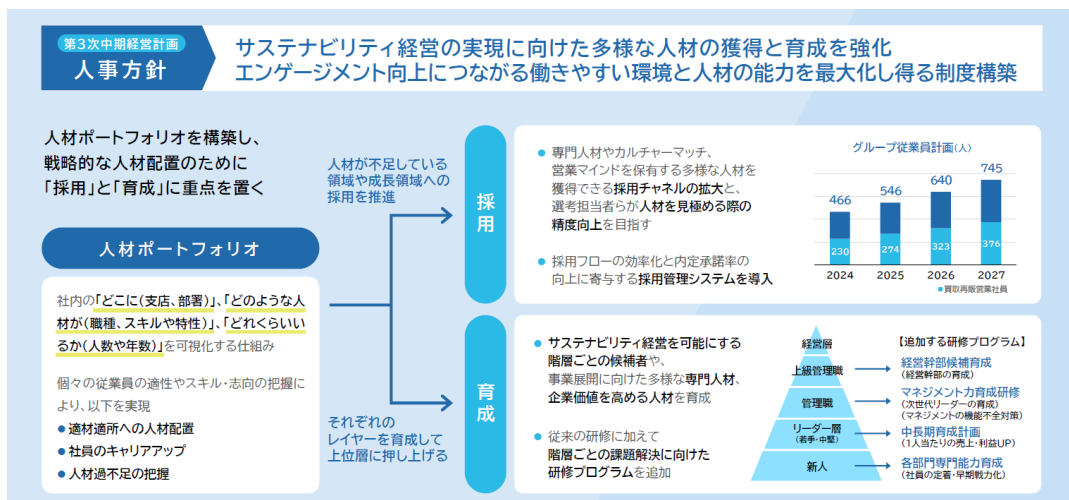
〈第3次中期経営計画におけるサステナビリティ経営の全体像〉



出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

- ・人材の育成、および人材確保（採用）についても第3次中期経営計画では積極的な取り組みを実施していくことを表明。
- ・採用においては、現在の従業員466名（2024年12月期）から段階的に増加させ、2025年12月期は対前年比80名増、2026年12月期は対前年比94名増、2027年12月期は対前年比105名増を予定し、第3次中期経営計画の期間を通して279名増（2024年12月期比）の目標を策定。

〈人材戦略について〉



出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

3. サステナビリティ事業活動

当社では以下のような環境・社会・経済へのインパクトを生む事業活動を行っている。

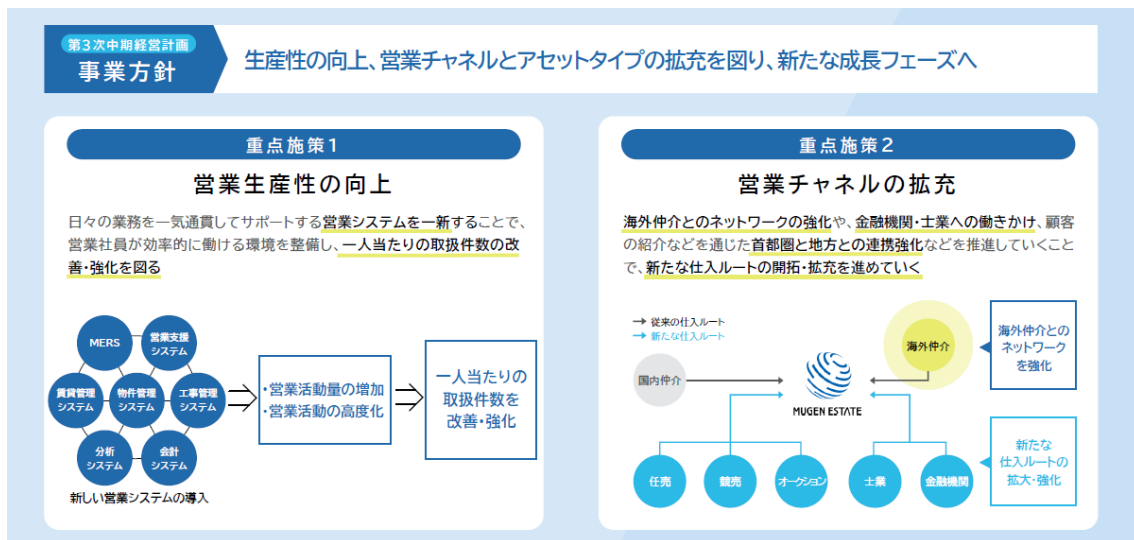
3-1 【環境面での活動】

●中古不動産の流通促進

- ・当社は中古不動産を買い入れ、リフォームやリノベーションを実施して再販する事業を展開している。この事業は資源（不動産ストック）の有効利用、廃棄物削減の観点において、新築物件を建てるよりも環境への貢献度が大きい。

流通促進活動としては不動産業者・売買仲介会社向けに

物件情報サイトを設立しており、中古不動産の売買活性化に寄与している。



出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

●中古不動産の再生

- ・欧米等と比較しても日本の中古住宅の流通シェアは低い。
新築住宅思考が高い国内市場の転換を図ることは、不動産資源の有効活用面からも大きな意義がある。
- ・当社においては買取再販不動産事業を拡大し、居住用不動産の比率を高めることを目標としている。中古不動産は新築と比較し手ごろ感があり、消費者の住宅アクセスにも貢献。
- ・リフォームやリノベーションの実施時には従来よりも機能性に優れた内外装材や設備等を積極的に活用することで、健康や安全性を高めることにも寄与している。当社では「上質」をキーワードに物件それぞれのバリューアップを図り、消費者の満足につながる取り組みを実施している。

●TCFD 提言の情報開示

- ・当社グループは持続可能な社会の実現のため、環境に配慮した事業活動への取り組みの一環として、TCFD 提言に賛同するとともに、気候変動に起因する事業等のリスク・機会の把握と適切な情報開示を行っている。
- ・当社は事業を通して持続可能な社会の実現を推進するために、代表取締役社長を委員長とした「サステナビリティ委員会」を設置している。同委員会は原則年に 2 回以上開催するとし、気候変動課題を含む当社のサステナビリティ課題について、審議・検討を行い、サステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を行っている。
- ・気候変動に影響するリスクとして、洪水や高潮による保有資産への物理的な被害を想定している。被害想定への対応として、ハザードマップを意識した不動産立地選定基準の強化等、より一層の災害対策を講じる。一方、機会として脱炭素社会への移行に ZEB・ZEH 化による再エネ・省エネ関連のリフォーム工事の需要増加が想定されている。環境に配慮した事業活動を通じて、気候変動の抑制に寄与していくことを打ち出している。
- ・当社では、自社事業活動における GHG 排出量（Scope1,2）を指標とし、環境に配慮した事業活動を推進している。中期的な削減目標として、2030 年度に売上高あたり 46%削減（2021 年度比）を掲げるとともに、長期的な目標として、パリ協定の目標を参考に 2050 年度カーボンニュートラルを目指す。
今後、事業の成長や新規事業への参入に伴う GHG 排出量の増加が想定されるが、所有不動産の省エネ化、社有車の電気自動車への変更、再エネの導入や非化石証書利用の検討も視野にいれ、長期的な目標達成のために事業の脱炭素化を推進していく。

●資源の活用

- ・ペーパーレス化促進や事務用品再利用などに取り組み。
加えて、リフォームやリノベーション等で排出される廃棄物は外部事業者へ委託するなど適正に処理をしている。

3-2 【社会面での活動】

●人権方針の作成

- ・当社は企業理念の Motto「夢現」と Mission「不動産に新たに価値を創造し、すべての人が豊かな暮らしと夢と挑戦する」を実現するために、人権に配慮した事業活動に取り組んでいる。当社の企業理念の実現には、人権に配慮した事業活動を推し進めていくことが何より大切であると考え、憲法、労働基準法、世界人権宣言などで保障する全ての基本的人権を含む人権尊重に対する方針を『ムゲンエステートグループ人権方針』と定め、社会的責任の向上や従業員のモラル向上、強制労働の排除に努めている。

●ダイバーシティ

- ・当社の多様な人材による発想は、持続的成長の基盤となるイノベーションの源泉であり、ダイバーシティの推進は重要な経営戦略の一つと考えている。

多様な人材が個性や能力を発揮できる機会や社内環境の整備に取り組んでおり、役割と成果、能力に応じた公正な評価に基づいて役職や処遇を決定させてきた。

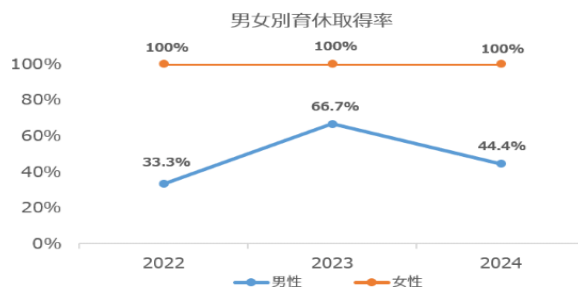
その結果、当社の 2024 年度平均年収は 7,598 千円であり、厚生労働省による不動産業界の平均年収 4,080 千円と比べて高い。また離職率は 2021 年度 14.4%、2022 年度 12.8%、2023 年度 9.5%、2024 年度 12.1%の推移であり、2024 年度は 2021 年度と比較すると減少している。

●女性活躍推進

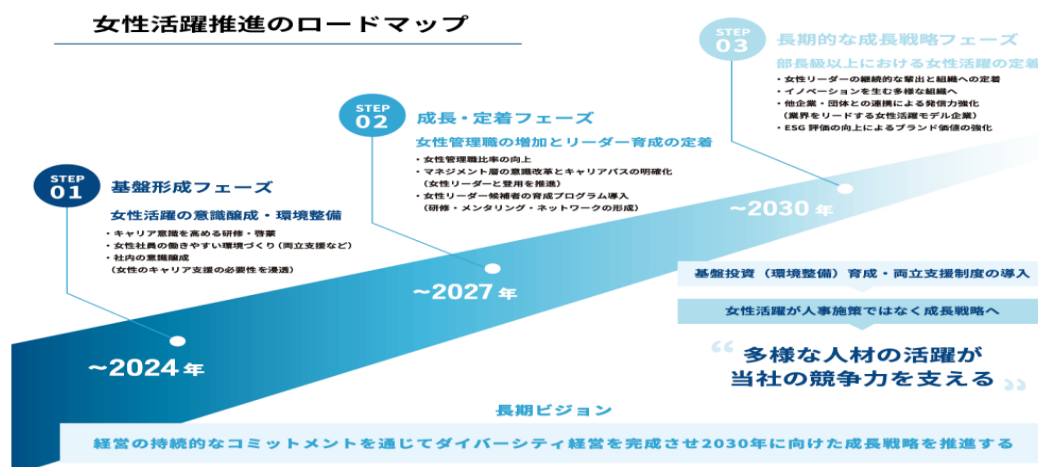
- ・当社に所属する女性の従業員構成比率は 33.5%、女性管理職比率は 2.2%（2024 年度）となっている。これまでに産休・育休を取得した女性従業員は全員復職。

これらの取り組みが評価され、2023 年 4 月に、次世代育成支援対策推進法に基づく子育てサポート企業として、厚生労働大臣認定「くるみん認定」を取得した。

今後は、これまでの支援に関わる取り組みを継続・強化をしていき、「くるみん認定」の上位認定である「プラチナくるみん認定」を取得する。



出所：当社 HP より引用

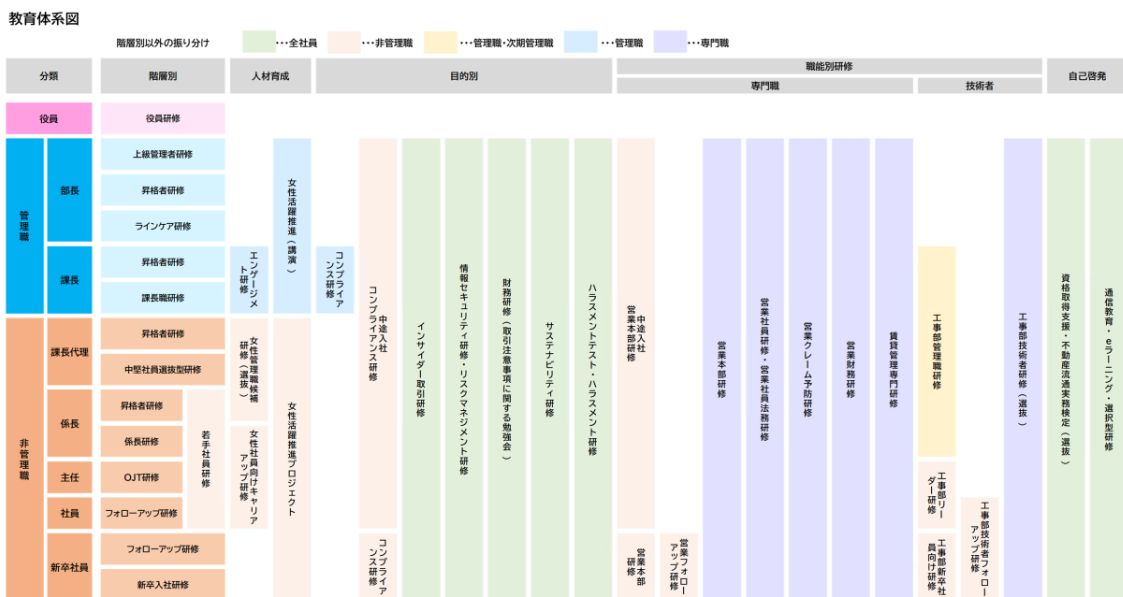


出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

●人材育成の強化

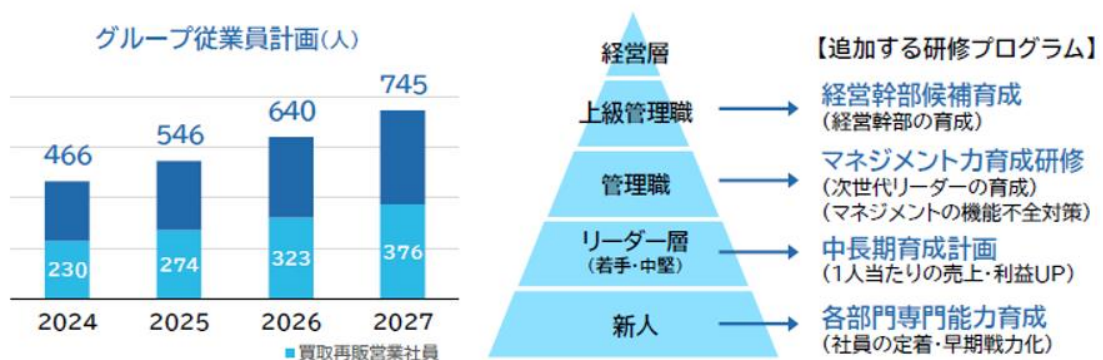
- ・様々な育成プログラムを提供し、能力を最大限に発揮し多様な人材の活躍でイノベーションが創出される組織風土の醸成に取り組んでいる。
今後も国籍・年齢・性別など様々な違いを問わず優秀な人材を適材適所で積極的に育成・登用し、強靱な組織力の構築や企業価値の向上につなげていく。
- ・当社の研修体系は、「階層別研修」「人材育成研修」「目的別研修」「職能別研修」の4つで構成している。
あらゆる階層の従業員に幅広く育成の機会を提供し、多様な人材がやりがいや誇りを持って仕事に取り組み、能力を最大限に発揮しながら継続的に成長・活躍できるよう、キャリア自立を後押しする取り組みを拡充している。
- ・キャリア形成支援の為に社内公募制度や社外研修を定期的の実施している。
福利厚生のひとつとして Benefit One に加入しており、約 140 講座ある e ラーニングを通じて、学びの場を提供し、2024 年には従業員一人当たりの年間研修時間が 54 時間 27 分（e ラーニングを含むと昨年対比で 14 時間増加。

〈教育体系図〉



●人材戦略

- ・当社は第3次中期経営計画の人事方針の一つに、「サステナビリティ経営の実現に向けた多様な人材の獲得と育成を強化」を掲げている。採用面では採用チャネルを拡大することや採用管理システムを導入することで、2027年度までにグループ従業員数を745人（2024年度比+279人）に増加させる戦略としている。
- ・また、人材育成面では従来の研修に加えて階層ごとの課題解決に向けた研修プログラムを追加し、サステナビリティ経営を可能にする専門人材の育成、事業展開に向けた多様な専門人材の育成を行う戦略としている。

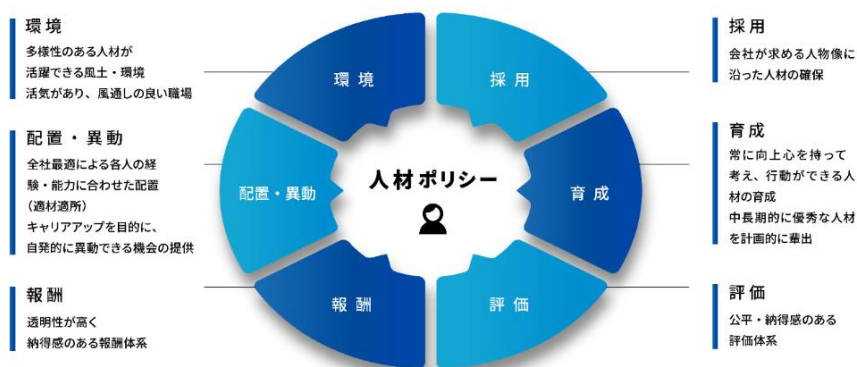


出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

人資本6カテゴリー（採用・育成・評価・報酬・配置/異動・環境）

人材マネジメントに関する6つの分野（採用・育成・評価・報酬・配置/異動・環境）についての人材ポリシーを策定し企業方針として定めています。この方針に基づき、多様な従業員が働きがいを持ち、一人ひとりの能力を最大限に発揮できる環境づくりに取り組んでいます。

人材ポリシー



出所：当社 HP より引用

●外国籍従業員の活躍推進

- ・当社では日本で働く外国籍（日本国籍外）従業員の採用を 2005 年から本格的に開始し、2024 年度の外国籍従業員数は 9 名が在籍している。
- 待遇は従業員一律であり、公平性や平等性を確保しつつ、外国籍従業員も働きやすい環境を整備することで優秀な人材の確保を目指している。

●男性の育児休業取得推進

- ・2024 年度における当社に所属する男性の育児休業取得率は 44.4%となっている。
- 育児休業については社内啓蒙や社内研修、業務合理化などの職場環境整備を行い更なる男性従業員の所得を促す。育児休業以外にも、有給休暇、短時間勤務、有給の介護・看護休暇など育児目的に使用できる制度は充実しており、制度を組み合わせながら男性も積極的に育児に関わることを推奨。

●有給休暇の取得率向上

- ・当社では有給休暇の取得率向上を目指しており、2024 年度における当社に所属する従業員の平均的な有給取得は 89.1%となっている。厚生労働省発表の令和 6 年就労条件総合調査の概況に記載のある不動産業の取得状況によると 62.4%であり当社の取得率は高い。従業員の健康維持や心身のリフレッシュに向けた有給奨励日を設定している成果であり、今後も同取り組みを継続することで休暇取得の促進をしていく。

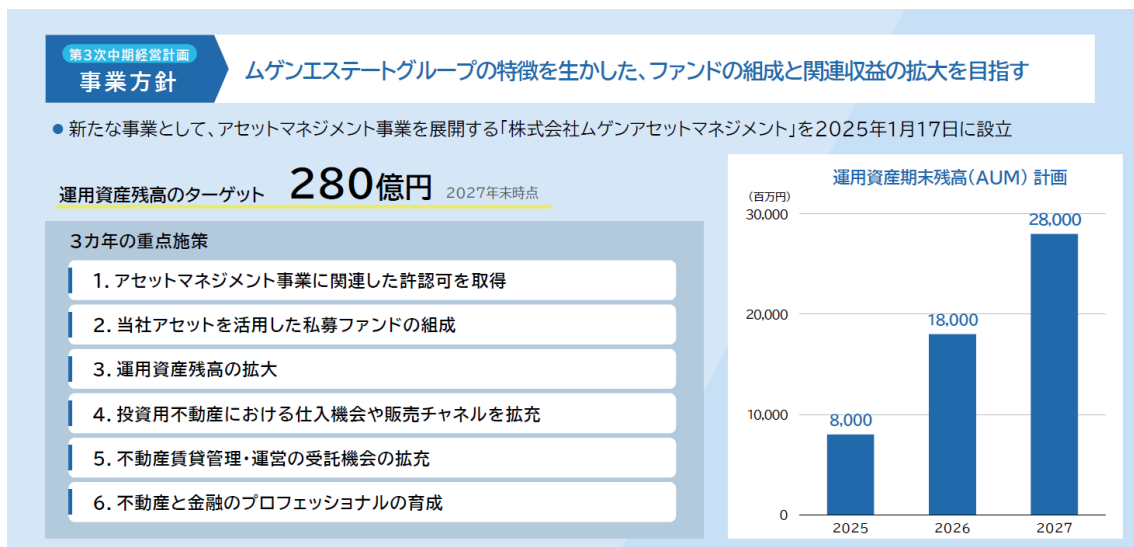
●時間外勤務の抑制

- ・当社では「働き方改革」の一環として従業員の両立支援、ワークライフ・バランス（仕事と生活の調和）を充実させるため、ノー残業デーへの取り組みを強化し従業員自身の働き方を見直し、より効率的に業務を行うことで、労働時間の短縮、仕事とプライベートの両立を目指している。当社の 2024 年度における月平均残業時間は 19 時間であり、残業時間を短縮するべく上記取り組みに注力する。

●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、その価値を最大化することを 主な業務としている。
- 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通性を高めている。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、これらのアセットを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事が期待される。

【アセットマネジメント事業計画】



出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

●エンゲージメント向上への取り組み

- ・当社では 2022 年より従業員エンゲージメントサーベイを定期的に行っており、従業員が仕事に対してどの程度の関心を持っているか、どの程度満足しているかななどを定量的に把握し、組織のパフォーマンスの向上、生産性の向上、従業員のモチベーション向上、離職率の削減などにつなげている。
- ・強い組織づくりと組織モチベーション向上のための 1on1 ミーティングなどの対話を通じ理念の浸透や組織風土の醸成、上長と部下のコミュニケーション促進、自己成長や健康に配慮し従業員エンゲージメントの向上につなげている。
- ・これらの結果を踏まえて人材の確保や定着に関するリスクを適切に把握することで、従業員の活力と会社の業績向上、事業の持続的な成長を支える優秀な人材の定着へと結びつけている。

●健康経営への取り組み

- ・従業員の健康を維持するため、年に一度の定期健康診断を実施している。診断結果は個別にフィードバックされ、必要に応じてフォローアップが行われる仕組み。
- ・併せて、年に一度のストレスチェックを実施、産業医による個別相談を受け付ける体制を整えている。これにより、メンタルヘルの問題を早期に発見し、適切なサポートを提供。
- ・当社で仕事以外のコミュニケーションも積極的に支援している。部活動を通じて、さまざまな交流をし、チームワークやメンバー同士の信頼関係を深めあっている。具体的にはフットサル部、ジョギング部、キャンプ部、料理・スイーツ部が活動している。
- ・全従業員が「この会社で働いて良かった。有意義な時間を過ごせて良かった」と思える取り組みを継続的に推進していく。

●コーポレート・ガバナンス

- ・ミッションを『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、事業活動を通して地球温暖化、少子高齢化、空き家問題や住宅ストックの老朽化等、不動産業界が抱える数々の社会課題の解決に取組み、持続的な企業価値の向上を目指す。
- ・また、ミッションの実現に向けた行動の基軸として『速さを追求』『あくなく挑戦』『多様な連携』『先を見通す』『貫く責任』の 5 つのバリューを定めている
- ・当社では、この企業理念の実現の為に最も必要な施策は、経家の透明化と健全性の確保および環境の変化に迅速・適切に対応できる経営機能の強化であり、コーポレート・ガバナンスの確立が最重要課題であると認識し、
 - ①株主の権利・平等性の確保、②株主以外のステークホルダーとの適切な協働
 - ③適切な情報開示と透明性の確保④取締役会等の責務の履行
 - ⑤株主の対話を基本原則として踏まえコーポレート・ガバナンスの充実に取り組む。

 持続可能な未来の実現 持続可能な未来を実現するために、社会との連携、技術の革新、人材への投資などを重要視した長期戦略の策定・実行することが重要と認識しております		
 不動産の再生 私たちは不動産の再生を通じて顧客との信頼関係を構築し、環境問題等の社会課題の解決や地域共生にも努めてまいります	環境に配慮した事業活動	資源への負荷を減らす積極的な取り組みを行い、不動産の再生事業を通して環境問題に対する社会的責任を果たします
	良質な不動産の提供	顧客への信頼構築や社会的責任を果たすため、事業を通じて物件の価値向上に寄与し、快適で心地よい不動産の提供に注力してまいります
	不動産再生事業を通じた社会貢献	社会の多様なニーズを捉え、不動産再生事業を通じて環境問題などの社会課題の解決に貢献してまいります
	地域社会との共生	不動産の再生を通じて地域の魅力を高め、雇用創出や地域の活性化に寄与してまいります
 企業価値の向上 私たちはすべてのステークホルダーに対して適正な利益の還元を実現すべく、顧客満足度の追求や社会課題の解決に努め、企業価値の向上を図ってまいります	企業価値の向上とステークホルダーへの還元	自社の利益を追求するだけでなく、すべてのステークホルダーに対して適正な利益の還元が重要と認識しており、継続的に実現することが企業価値の向上につながります
	顧客満足度の追求	顧客の要望を真摯に受け止め、商品とサービスの質を向上させ、顧客満足度を高めるよう努力してまいります
	DXの推進	デジタル技術を積極的に取り入れることで、競争力の向上・顧客満足度の向上・社会課題の解決を図れるよう、業務の革新を推進してまいります
 ダイバーシティ&インクルージョン 私たちは従業員の多様性を尊重し、その強みを活かすことで組織の成長を図ってまいります	誰もが活躍できる組織風土の構築	すべての人々が活躍できる組織を構築するために、多様なバックグラウンドや経歴を持つ個人を尊重し、公平に評価することが重要と認識しており、様々な意見・視点が活かされる職場環境を醸成してまいります
	優秀な人材の確保と育成	競争力の強化とイノベーションを促進するために、優秀な人材の採用と育成が重要と認識しております。従業員の能力を最大限に活かし、企業価値の向上のみならず、社会課題解決にも寄与してまいります
	良好な労働環境の構築と従業員の健康促進	従業員の健康と安全を大切に、快適な職場環境を提供してまいります。また、各従業員が自身の健康維持に積極的に取り組めるようサポートすることで、業務の生産性を高め、働きやすい環境を実現します
 ガバナンス 私たちは公正で透明な経営を行うべく、コーポレートガバナンスの強化を図るとともに、不正・違反行為の防止とコンプライアンスの強化に努めてまいります	人権の尊重	人権尊重は社会的責任を果たし、ステークホルダーとの信頼関係を築く上で重要な役割を果たすと認識しております。すべての人々の権利と尊厳を尊重し、差別や虐待をなくすために努力してまいります
	コーポレートガバナンスの強化	コーポレートガバナンスや内部統制を強化し、公正で透明な経営を行うことで、すべてのステークホルダーの期待に応える経営を目指します
	不正・違反行為の防止とコンプライアンスの強化	事業運営において、如何なる理由があろうとも不正・違反行為を容認しません。コンプライアンスを強化し、従業員の教育を継続的に実施し、事業の透明性と公正さを維持してまいります

出所：当社 HP より引用

●地域・社会貢献活動

JFA こころのプロジェクト

2017 年より公益財団法人日本サッカー協会の「JFA こころのプロジェクト」に参加し、未来を担う子供たちに「夢をもつことや、その夢に向かって努力することの大切さ」

「仲間と協力することの大切さ」などを伝える「夢の教室」を年に一度当社グループの冠事業として開催している。



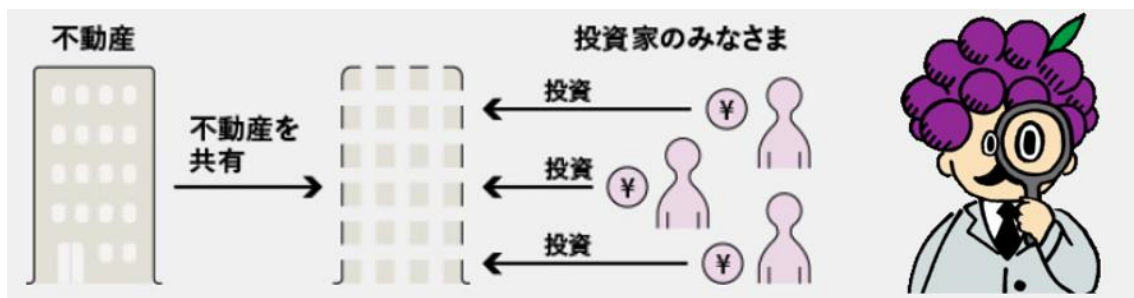
3-3 【経済面での活動】

●全国各地への出店計画の推進

- ・今後さらなる不動産需要が見込まれる京都・沖縄エリアなどの西日本を中心に営業エリアを拡大し、観光産業の発展を支える。当社が安価な価格帯で中古不動産を販売することで各地域の不動産販売が活発化し、地域の就労人口増加や新たな産業の創出、働き手の賃金増加などの波及効果に貢献していく。

●小口不動産投資の積極展開

- ・不動産投資は大きな資金が必要で限られた投資家や企業向けの投資といったイメージが強いが、そのような中で不動産投資を身近にするために「ブドーさんの不動産小口投資」を開発。マンション・オフィスビル・ホテルやヘルスケア施設などに1口100万円から投資でき、不動産の所有権を複数の投資家とシェアする新しい不動産投資の形を提供。これにより多くの投資家層が市場に参加することで都市部だけでなく地方の不動産市場にも注目が集まり、地方経済の活性化や不動産市場の多様化や安定性に資するなど広範な経済的波及効果を生み出すことにつながっている。



出所：当社 HP より引用

●寄付活動

- ・甚大な災害時において、日本および核国へ義援金の寄付を行っている。地域社会や国際社会と連携し被災地の支援につとめることで、一日も早い復興の一助になればと考えている。

2011 年	東日本大地震義援金	—
2016 年	熊本地震義援金	10,000,000 円
2024 年	能登半島地震義援金	10,000,000 円
	台湾東部沖地震救済金	5,000,000 円
	能登半島豪雨支援金 (企業版ふるさと納税)	30,000,000 円

●わんぱく相撲全国大会スポンサード

- ・当社は 2023 年よりわんぱく相撲全国大会のスポンサーを務め、子どもたちの健全な成長と地域文化の継承を支援しております。次世代を担う若者たちが相撲を通じて健全なスポーツ精神を育み、健やかに成長していくことを応援しています。



4. 包括的なインパクト分析

4-1 【UNEP FI の分析ツールによるインパクトエリア/トピックの特定】

- ・ UNEP FI のインパクト分析ツールを用いて、4100 建築物の建設業、6810 所有または賃貸物件を伴う不動産業、6820 手数料または契約ベースの不動産活動業に関する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」が抽出された。
- ・ ネガティブ・インパクトとして、「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」、「気候の安全性」「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。

4-2 【個別要因を加味したインパクトエリア/トピックの特定】

- ・ ムゲンエステートの個別要因を加味し、インパクトエリア/トピックを特定した

●追加したインパクト

- ・ 女性活躍推進に向けた職場環境の整備を進め、女性活躍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。
- ・ リフォームやリノベーションを実施して再販する事業については、施工時に従来よりも機能的に優れた内外装材や設備等を積極的に活用していることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。
- ・ 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「ファイナンス」のポジティブ・インパクトを追加した。

●特定しないインパクト

- ・ 人権方針を策定し人権尊重に対する方針を定めており強制労働の事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・ 森林伐採や山林の造成を行っておらず自然災害の誘発をもたらさないことから「自然災害」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・ 健康増進に寄与する不動産を扱っていないことから、「健康及び安全性」はポジティブ・インパクトとしては特定していない。

- ・当社事業はエネルギーの安定供給に貢献する構築物を建設していない他、エネルギーへのアクセスを阻害する要因に対する取り組みも行っていないことから、「エネルギー」はポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・物件取得時及び開発時に強制退去を促すような事実はなく、また住宅を手ごろな価格で提供していることから、「住居」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・医療サービス等に関する賃貸事業を行っていないことから、「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。
- ・混雑の原因となる可能性がある不動産の取得や開発に携わる事実はないことから、「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。
- ・歴史的・文化的な遺産の破壊につながるような開発は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。
- ・従業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、2024年度の当社平均年収は7,598千円。厚生労働省による不動産業界の平均年収4,387千円（不動産取引業 従業員数100～999人）と比べても高い水準であり、低賃金労働はなく、また不規則な収入でもないことから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・人権侵害等に関するリスクについても組織的に取り組んでおり、「ムゲンエステートグループ人権方針」として公表していることから、「その他の社会的弱者」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・違法開発や違法物件の流通、不公正な契約による消費者トラブルの実態はない。さらに従業員一人一人のコンプライアンス意識向上に努めており、汚職事件に対する十分な抑制が図られていることから、「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。
- ・不動産の供給先は個人が大半を占めている他、施工はグループ企業に委託しており零細・中小企業との関わりは少ないことから、「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。
- ・公共の給排水インフラ、電気インフラ、防災インフラ等の整備に直性関与していないことから、「インフラ」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
- ・開発時に発生する汚水処理について適切な処理を行っていることから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・建築資材について環境負荷を考慮した調達を行い、物件の室内環境悪化につながる事象も発生していないことから「大気」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・土壤汚染を引き起こす開発行為等を行っておらず、生態系に悪影響を与える可能性が低いことから、「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ない。

● 特定されたインパクトエリア/トピック

	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
社会面	人格と人の安全保障	紛争				
		現代奴隷		●		削除
		児童労働				
		データプライバシー				
		自然災害		●		削除
	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	—	●	●	削除	●
		水				
		食料				
		エネルギー	●	●	削除	削除
		住居	●	●	●	削除
		健康と衛生	●		削除	
		教育	●		●	
		移動手段		●		削除
		情報				
		コネクティビティ				
		文化と伝統		●		削除
		ファイナンス			●【追加】	
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●	●	削除
		社会的保護	●	●	●	●
	平等と正義	ジェンダー平等				●【追加】
		民族・人種平等		●		●
		年齢差別				
		その他の社会的弱者		●		削除
経済面	強固な制度・平和・安定	法の支配		●		削除
		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	●		削除	
	インフラ	—	●		削除	
環境面	経済収束	—				
	気候の安定性	—		●		●
		生物多様性と生態系		●		削除
		水域		●		削除
		大気		●		削除
		土壌		●		削除
		生物種		●		削除
		生息地		●		削除
	サーキュラリティ	資源強度		●	●【追加】	●
		廃棄物		●	●【追加】	●
※	●	KPIを特定しないインパクト				

4-3 【特定されたインパクトエリア/トピックについて】

●社会面①

インパクト エリア	インパクト トピック	インパクト 区分	主要な取組内容
健康および 安全性	—	ネガティブ	・1on1 ミーティングなどの対話を通じ理念の浸透や組織風土の醸成、上長と部下のコミュニケーション促進、自己成長や健康に配慮し、従業員エンゲージ面の向上に取り組み。 ・健康経営の取り組みとして、年に一度の定期健康診断および、ストレスチェックを実施。 ・有給休暇の取得率向上、ノー残業デーをはじめとした時間外勤務の抑制取組。
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	住居	ポジティブ	・買取再販不動産事業を每期拡大し、居住用不動産販売比率を高め、安価で良質な商品提供を消費者に行う。 ・販売不動産の安心安全性を担保するためリフォーム工事完了後の検査実施に加え、保証書の発行やアフターサービス点検も実施している。 ・再エネ・省エネ関連のリフォーム工事の積極的な提案と取扱い実施。
	教育	ポジティブ	・階層別研修、人材育成研修、目的別研修、職能別研修など、多様な人材の活躍に向けて研修プログラム拡充。

●社会面②

インパクト エリア	インパクト トピック	インパクト 区分	主要な取組内容
	ファイナンス	ポジティブ	・不動産小口投資の提供 ・私募ファンドによる資金調達
生計	雇用	ポジティブ	・採用チャネルの拡大、採用管理システムの導入を行い、2027年度までにグループ従業員数を745名（2024年度比+279人）に増加させる戦略をとっている。 ・育児休業取得率向上にも取り組み。
	賃金	ポジティブ	・業界水準を上回る賃金支給に加え、物価動向や環境変化に合わせた賃上検討にも取り組み。
	社会的保護	ネガティブ	・男性の育児参画を行いやすい、社内環境を整備に努めている。 ・「子育てサポート企業」として厚生労働大臣認定の「くるみん認定」取得 ・女性従業員が安心して働くことができる職場環境の整備に取り組みを実施。
		ポジティブ	・不動産特定事業において、物件の適切な選定や管理を通じて、投資家の安定収入に貢献。
平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ	・女性活躍推進の社内醸成に向けて、女性従業員推進のロードマップを策定。 ・キャリア形成支援につながる研修制度の拡充、女性リーダー候補者の育成プログラムの策定に取り組む。
	民族・人種平等	ネガティブ	・外国人従業員の働きやすい職場環境の整備に取り組み。

●環境面

インパクト エリア	インパクト トピック	インパクト 区分	主要な取組内容
気候の安定性	—	ネガティブ	・公共交通機関及びカーシェアの利用促進 ・2024年度の売上高あたりの温室効果ガス排出量はScope1で2021年度比55.9%、Scope2で同49.9%削減。順調に削減実施。
サーキュラリティ	廃棄物	ポジティブ	・不動産業者、仲介会社に向けた物件情報サイトの設立。 中古不動産の売買活性化に寄与。 ・中古不動産を購入し、リフォームやリノベーションを実施して再販する事業を展開しており、建替・新築物件に比べ、廃棄物を削減することができ、廃棄物の削減に寄与している。
		ネガティブ	・事業活動で排出される廃棄物は外部リサイクル事業者に委託するなど適正な処理に取り組み、種類や量の把握に努め削減を推進。
	資源強度	ポジティブ	・リフォームやリノベーションの実施時には、従来よりも機能的に優れた内外装材や住宅設備等を積極手に導入している。 ・買取再販不動産事業を拡大することで、利活用前の中古物件と比較して、付加価値を高め、不動産活用期間の長期化を図ることができる。
		ネガティブ	・ペーパーレス化の促進取り組み。 ・事務用品の再利用への取り組み強化。

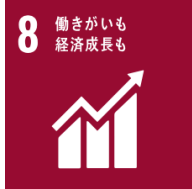
4-4 【インパクトの特定方法】

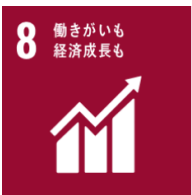
・ UNEP FI のインパクト評価ツールを用いたインパクト分析結果を参考に、
 当社のサステナビリティに関する活動を HP、提供資料、ヒアリング等から網羅的に分析するとともに、当社を取り巻く外部環境や地域特性等を勘案し、社会・環境・経済に対して最も強いインパクトを与える活動について検討した。そして、当社の活動が、対象とするエリアやサプライチェーンにおける社会・環境・経済に対して、ポジティブ・インパクトの向上やネガティブ・インパクトの低減に最も貢献すべき活動を、インパクトエリア/トピックとして特定した。

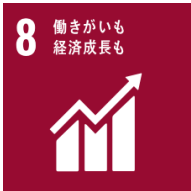
5. KPI の決定

- ・上記で特定されたインパクトエリア/トピックについて、社会・環境・経済に対してポジティブな成果が期待できる事項、ネガティブなインパクトの低減が必要となる事項を特定し、定量的、かつ当社の経営持続可能性を高める項目について、毎年モニタリングする指標と目標を KPI として設定する。KPI については、SDGs 要素に対する追加性をもち、本ファイナンスにより、売上高やその他成果への貢献度がどのようなものか、地域経済に対する社会的課題、環境問題への貢献度はどの程度かを同様に検討していく。

5-1 【社会面】

インパクトエリア	健康および安全性
インパクトトピック	—
インパクトの種類	ネガティブ・インパクトの低減
具体的取り組み	全従業員のワークライフバランスを進める制度
KPI（指標と目標）	・ 2029年度までに、全従業員の月間残業平均時間16時間以下を実現する。（2024年度実績：平均19時間） ・ 2029年度までに、管理職の有給取得率80%以上を達成する。（2024年度実績：79.1%）
SDGs との関連性	<u>3.4</u> 2030年までに、非感染症疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、最新保険及び福祉を促進する。 <u>8.5</u> 2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。 <u>8.8</u> 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。  3 すべての人に健康と福祉を  8 働きがいも経済成長も

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 / 生計
インパクトトピック	ファイナンス / 社会的保護
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大
具体的取り組み	新たな収益機会の創出
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
SDGs との関連性	<u>1.4</u> 2030年までに、貧困層及び脆弱層をはじめ、全ての男性及び女性が、基礎的サービスへのアクセス、土地及びその他の形態の財産に対する所有権と管理権限、相続財産、天然資源、適切な新技術、マイクロファイナンスを含む金融サービスに加え、経済的資源についても平等な権利を保障される。 <u>8.10</u> 国内の金融機関の能力を強化し、全ての人々の銀行取引、保険及び金融サービスへのアクセスを促進・拡大する。 <u>9.3</u> 特に開発途上国における小規模の製造業その他の企業の、安価な資金貸付などの金融サービスやバリューチェーン及び市場への統合へのアクセスを拡大する。 <u>10.1</u> 2030年までに、各国の所得下位40%の所得成長率について、国内平均を上回る数値を漸進的に達成し、持続させる。    

インパクトエリア	生計 / 平等と正義
インパクトトピック	雇用 / 社会的保護 / ジェンダー平等
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大 / ネガティブ・インパクトの低減 / ネガティブ・インパクトの低減
具体的取り組み	・育児休業取得率 ・従業員の女性比率、管理職比率の向上
KPI（指標と目標）	・2025年度中の「プラチナくるみん」認定の取得および2026年度以降の取得維持。 ・2029年度までに男性従業員の育児休業取得率50%以上の達成（2024年度実績：44.4%） ・2029年度までに女性の雇用を積極的に進め、グループ人員数の内、女性比率35.0%を目指す（2024年度実績：33.5%） ・2029年度までに女性管理職比率8%以上を目指す（2024年度実績：2.2%）
SDGs との関連性	<u>5.5</u> 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。 <u>8.8</u> 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。 <u>10.2</u> 2030年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、すべての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。  5 ジェンダー平等を 実現しよう  8 働きがいも 経済成長も  10 人や国の不平等 をなくそう

5-2 【社会面・環境面】

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 / サークュラリティ / サークュラリティ
インパクトトピック	住居 / 資源強度 / 廃棄物
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大 / ポジティブ・インパクトの増大 / ポジティブ・インパクトの増大
具体的取り組み	中古不動産の流通促進、販売強化
KPI（指標と目標）	・ 2027年度までに、不動産売買事業の売上高100,925百万円を達成する（2024年度実績：59,758百万円）
SDGs との関連性	<u>11.1</u> 2030年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。 <u>12.5</u> 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、破棄物の発生を大幅に削減する。  11 住み続けられるまちづくりを  12 つくる責任 つかう責任

5-3 【環境面】

インパクトエリア	サーキュラリティ
インパクトトピック	資源強度
インパクトの種類	ポジティブ・インパクトの増大
具体的取り組み	環境に配慮した設備等による不動産のリフォーム
KPI（指標と目標）	2029年度までに、節水、節電に配慮した設備を活用したリフォーム件数540件を達成する。（2024年度実績：456件）
SDGs との関連性	<u>12.2</u> 2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。  12 つくる責任 つかう責任

●KPIを設定しないインパクト

- ・「階層別研修」、「人材育成研修」、「目的別研修」、「職能別研修」など、多様な人材の活躍に向けた研修プログラムを充実し、定期的な見直しを行っていることから、「教育」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、KPIを設定していない。
- ・業界水準を上回る賃金を支給しており、物価動向や環境変化に合わせた賃上げも検討していることから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、KPIを設定していない。
- ・不動産特定事業において、物件の適切な選定や管理を通じて、投資家の安定収入に十分に貢献していることから、「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ものの、KPIを設定していない。
- ・待遇に関する公平性や平等性を担保するとともに、部署配置にも気を配るなど、外国人従業員の働きやすい職場環境の整備にも十分に取り組んでいることから、「民族・人種平等」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、KPIを設定していない。
- ・公共交通機関やカーシェアの利用促進、再エネ由来の電力調達を進めた結果、2024年度の売上高あたりの温室効果ガス排出量はScpoe1で2021年度比55.9%、Scope2で同49.9%削減している。現状順調に削減を進めることができているため、「気候の安定性」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、KPIを設定していない。
- ・ペーパーレス化の促進や事務用品の再利用などに継続的に取り組んでいる。
また、事業活動で排出される廃棄物は外部リサイクル事業者に委託するなど適正に処理しているほか、種類や量を把握して削減に努めている。現状十分な取り組みであることから、「資源強度」、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、KPIを設定はしていない。

6. インパクト管理体制

- ・当社では、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むにあたり、代表取締役社長 藤田進一氏を委員長としたサステナビリティ委員会を設置している。同委員会では、サステナビリティの課題について審議・検討を行い、サステナビリティ活動に関する全体計画の立案、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を実施している。また審議された重点課題、および対応方針については取締役会にその進捗状況が報告され、必要に応じて審議、および全体的な対応策を決定している。
- ・本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、代表取締役社長 藤田進一氏を最高責任者として、モニタリング担当部署及び報告担当部署は経営企画部が担い、全従業員が一丸となり、KPI 達成に向けた活動の実施、社会的な課題解決への貢献に努めると共に持続的な経営を実現していく。
- ・各 KPI は各部門が中心となり取り組み、地域を代表する企業を目指していく

最高責任者	代表取締役社長 藤田進一
モニタリング担当部	経営企画部
報告担当部署	経営企画部

7. モニタリング内容の確認

- ・本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、当社と千葉興業銀行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 回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。
- ・千葉興業銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他コンサルティングの実施、千葉興業銀行の持つネットワークから外部連携先とのマッチング機会を提供し、KPI 達成をサポートする。
- ・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、当社と千葉興業銀行が協議の上、再設定を検討する。

以 上