

埼玉県信用金庫が実施する 武蔵コーポレーション株式会社に対する 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、埼玉県信用金庫が実施する武蔵コーポレーション株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、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・ファイナンス原則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 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

2024 年 8 月 22 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

武蔵コーポレーション株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：埼玉縣信用金庫

評価者：埼玉縣信用金庫

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・ファイナンス原則に適合している。

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、埼玉縣信用金庫が武蔵コーポレーション株式会社（「武蔵コーポレーション」）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、埼玉縣信用金庫による分析・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 PIF 原則に適合していること、および、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、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関が審査・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。

PIF 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。埼玉縣信用金庫は、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、埼玉縣信用金庫にそれを提示している。なお、埼玉縣信用金庫は本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえで PIF 原則との適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、PIF 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 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では 52.9%にとどまることから、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. PIF 原則への適合に係る意見

PIF 原則 1

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。

埼玉縣信用金庫は、本ファイナンスを通じ、武蔵コーポレーション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/トピックおよび 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、武蔵コーポレーション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。

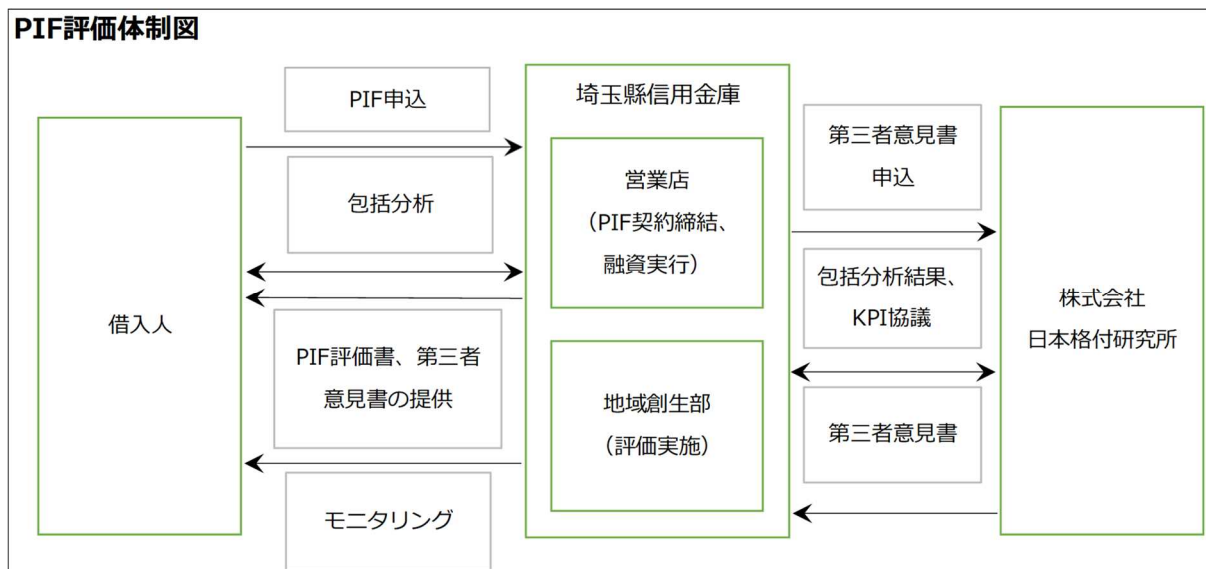
PIF 原則 2

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、埼玉縣信用金庫が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

¹ 経済センサス活動調査（2016 年）。中小企業の定義は、中小企業基本法上の定義。業種によって異なり、製造業は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業は資本金 5 千万円以下または従業員 100 人以下などだ。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。

(1) 埼玉縣信用金庫は、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：埼玉縣信用金庫提供資料)

(2) 実施プロセスについて、埼玉縣信用金庫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、埼玉縣信用金庫は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。

PIF 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

PIF 原則 3 で求められる情報は、全て埼玉縣信用金庫が作成した評価書を通して埼玉縣信用金庫及び一般に開示される予定であることを確認した。

PIF 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、埼玉縣信用金庫が、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武蔵コーポレーションから貸付人である埼玉縣信用金庫に対して開示がなされることとし、可能な範囲で对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・ファイナンス原則に適合している。

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

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

望月 幸美

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、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。本事業により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

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、明示的であると暗示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、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)

■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：武蔵コーポレーション株式会社



2024 年 8 月 22 日

埼玉縣信用金庫

埼玉縣信用金庫は、武蔵コーポレーション株式会社（以下、「武蔵コーポレーション」）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当たり、武蔵コーポレーションの活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価しました。

分析にあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び 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」に則ったうえで、中小企業（※）に対するファイナンスに適用しています。

※ 中小企業とは、会社法の定義する大会社以外の企業をいいます。

目 次

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

1. 評価対象のファイナンスの概要

企業名	武蔵コーポレーション株式会社
借入金額	300 百万円
資金使途	長期事業資金
モニタリング期間	5 年

2. 企業概要・事業活動

2.1 基本情報

企業名	武蔵コーポレーション株式会社
代表者名	大谷 義武
本社所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-7-5 ソニックシティビル 21F
創業年・設立年	2005 年 12 月
従業員数（2024 年 6 月末現在）	274 名 ※グループ全体、パート・派遣含む
売上高	176 億円 （単体、2023 年 8 月期） 253 億円 （グループ連結）
資本金	1 億円
事業内容	収益不動産の売買・仲介・賃貸管理
主な取引先	一般顧客
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

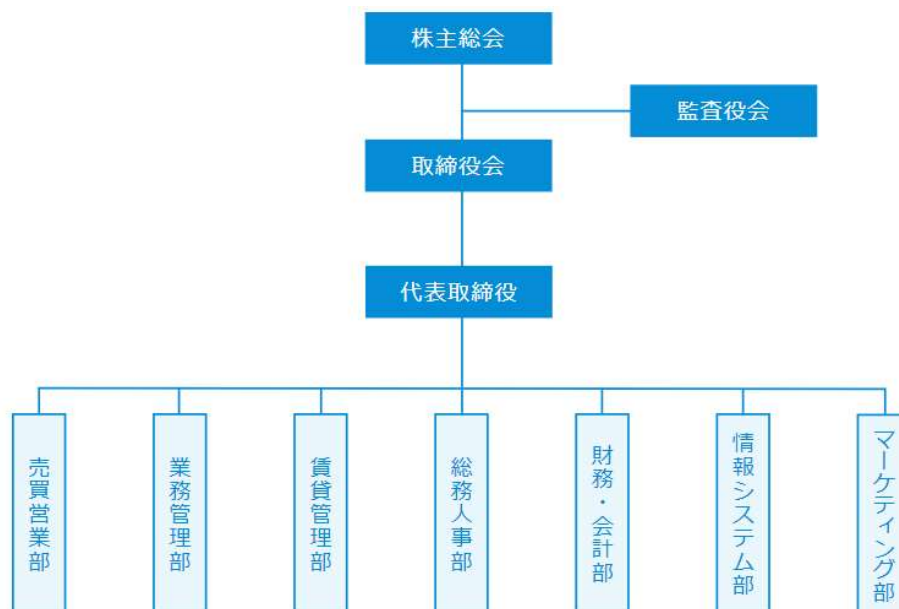
■ グループ企業

武蔵コーポレーショングループでは、「三方よし」を企業理念とし、収益不動産の売買事業を柱に、不動産売買の仲介、賃貸管理事業のほか、自社で不動産賃貸業を営んでいる。収益不動産を通じて社会課題の解決に貢献し、関わるすべての人（顧客、取引先、地域社会、社員）の幸福度を高めることを存在意義としており、その意義を実現するため、以下の企業がそれぞれグループ内で役割を担っている。

武蔵コーポレーション株式会社	武蔵コーポレーショングループの中核企業 収益不動産の売買・仲介事業
武蔵コミュニティ株式会社	収益不動産の賃貸管理事業
武蔵コンストラクション株式会社	収益不動産のリフォーム、企画・提案、施工
株式会社ホームサポート	家賃債務保証業務

※ 上記の他に、公益財団法人武蔵奨学会があり、奨学金の給付を行っている。

■ 組織図



（出典：当社ホームページより）

■ 企業理念

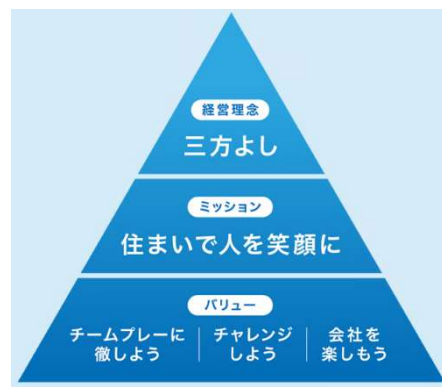
▶ 武蔵コーポレーションは「三方よし」でいく

売り手が幸せになり、買い手が幸せになり、社員と取引先が幸せになる。

私たちの事業に携わる全ての人々が、利益を生める方法や施策を考え、そして誠実に実践していく。

相手に対する思いやりを決して忘れず、ともに成長していく。その精神のみが、企業を、地域を、そして日本を強く幸せにできる。たとえ、人が不幸になったとしても儲かればいい、という利己的思考がさらに勢いを増していったとしても、武蔵コーポレーションの精神は、不動にして寸分もずれることはない。

家族にも、友人にも、誰に対しても、誇りを持てる仕事をする。その想いを、改めて刻むために生まれた新しいロゴマーク。これは、武蔵コーポレーションで生きる一人ひとりの胸に掲げる旗印です。日本が今の時代まで守ってきた、かけがえのない経営の精神「三方よし」で、私たちは進んでいく。



(当社ホームページに掲載の「企業理念」より引用)

■ ロゴマーク

▶ ロゴマークへの想い すべての人が、幸せに丸くおさまる「三方よし」

日本が古くから大切にしている日本的経営の理念に基づいています。

お客様と武蔵コーポレーションと社員・お取引様が、手を取って結ばれて、1つの円をつくる。円は輪であり、和でもある。武蔵コーポレーションの事業を通して、すべての人たちが丸く収まることを意味しています。

▶ 色への想い 誠実、志、知性

青色は空や海など常に私たちの身近にあって、親しみのある色でもあります。

また、それぞれの色が三方を表していて、1つの円（和）を表現しています。

(当社ホームページに掲載の「ロゴマークへの想い」、「色への想い」より引用)



■ ミッション

▶ 住まいで人を笑顔に

武蔵コーポレーションは「入居者ファースト」を基本原則とし、常に入居者の視点で考え、行動している。このことが、結果として不動産オーナーが所有する物件の資産価値の維持・向上を実現している。

■ バリュー

▶ チームプレーに徹しよう

ミッションの実現のためには、仲間との連携が必要不可欠であり、武蔵コーポレーションでは個人の力だけでなく、チームの力で仕事をしている。「自分だけがうまくいけばいい」という考えではなく、チームプレーで行動している。

▶ チャレンジしよう

収益不動産事業の新しいスタンダードを創出するためには、常に新しいことにチャレンジすることが重要であり、「失敗してもいいから、まずやってみる」という精神で、ミッションの実現に向け、社員一人一人が新たな価値を生み出している。

▶ 会社を楽しもう

ミッションの実現のためには、まずは社員が笑顔でいることが求められると武蔵コーポレーションは考えている。社員自身が業務だけでなく、会社そのものを楽しむことによって、幸せに暮らすことができ、結果として顧客のことを想った行動をとれるようになると考えている。

■ 事業拠点

拠点名	住 所	備 考
本 社 / さいたま支店	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-7-5 ソニックシティビル 21F	賃貸管理本部 コーポレート部門
東京本社	東京都千代田区丸の内 1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス丸の内 29 階	売買事業本部
横浜支店	神奈川県横浜市西区北幸 1 丁目-11-15 横浜 ST ビル 5F	地方密着型 管 理
千葉支店	千葉県千葉市中央区新町 1000 センシティビルディング 11 階	
熊谷支店	埼玉県熊谷市筑波 2-98 駅前パークビル 6 階	
高崎支店	群馬県高崎市栄町 14-1 高崎イーストセンタービル 5F	
宇都宮支店	栃木県宇都宮市東宿郷 4-2-24 センタースビルディング 10F	
浜松支店	静岡県浜松市中区板屋町 111-2 浜松アクトタワー 12 階	リゾート
軽井沢支店	長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢東 7-1 油屋ビル 1F	

2.2 沿革

2005 年	埼玉県さいたま市浦和区にて有限会社武蔵コーポレーション設立 収益用不動産仲介事業 開始
2006 年	収益用不動産売買事業 開始
2007 年	株式会社に改組 埼玉県さいたま市中央区下落合に移転
2009 年	賃貸管理事業 開始 本社を埼玉県さいたま市大宮区にあるソニックシティビルに移転
2015 年	東京支店開設
2016 年	東京本部開設
2018 年	本社機能を東京本部に移転
2023 年	本社機能を埼玉県さいたま市大宮区にあるソニックシティビルに再度移転

2.3 事業活動

■ 事業概要

武蔵コーポレーションは、関東1都6県を中心に、中古収益不動産を買い取り、自社でリノベーション（再生）した後に（状況によっては入居者を決めた後に）、不動産投資を検討している顧客に販売する「収益不動産売買事業」を営んでいる。また、グループ会社にて収益不動産の賃貸管理事業も手掛けており、図1の通り、一気通貫したサポート体制の提供が当社の強みである。収益不動産を「売りたい / 買いたい / 管理してほしい / 工事してほしい」といった不動産オーナーのニーズに十分に応えることを目標としている。

図1 「一気通貫」したワンストップサービス



（出典：当社ホームページより）

2024年6月末時点で、中古不動産の取扱棟数は3,277棟、管理戸数は32,230戸、オーナー数は1,774人と、前年同時期と比べいずれも伸長している。また、当社が管理している物件における入居率は97.39%と高位を維持している。中古1棟アパート・マンション買取再生棟数は2023年4月時点で4年連続全国1位となっている（東京商工リサーチ調べ）。

▶ 収益不動産売買事業

武蔵コーポレーションの主力事業である。中古アパートやマンションを自社で買い取り、リノベーションし、不動産投資を検討している顧客に販売している。物件販売時は単なる物件の紹介のみならず、司法書士をはじめとする専門家の紹介や、資金調達の支援も行なうなど、きめ細かいサービスが特徴である。

当社には一級建築士6名をはじめ多数の建築専門家が在籍しており、法規や構造、設備など100項目にわたるチェック事項をクリアしなければ物件を販売できないルールとなっている。細かくルールを設定することで、投資家が安心して不動産への投資ができる環境を整備している。

こうした事業を開始した背景は、バブル期に大量に建てられた集合住宅の存在にある。現在、それらの物件は築30～40年を迎え老朽化し、適切に再生・維持されなければ、倒壊などによる事故を招く他、空き家が増加することで治安の悪化を招くおそれがあるため、早期に物件の再生・維持への対策が必要となっている。

図2 リノベーション前後の収益不動産



(出典：当社ホームページより)

「認定再生物件 ReBreath (リブレス)」

ReBreath (リブレス) は、様々な問題から機能しなくなった物件を武蔵コーポレーションが買い取り、大規模修繕の実施や100項目にわたるチェックを実施し、満室での引き渡しかつ賃料の滞納保証を付与し不動産投資家に販売する、武蔵コーポレーションの中古収益不動産のブランドである。雨漏りや内装設備の不具合に対する保証を付与しているほか、保証書を発行するなど不動産投資家に安心と安定を提供するものとなっている。



図3 中古収益不動産の再生例



(出典：当社ホームページより)

図4 100項目にわたるチェック事項の一例

法規			
✓ 確認済証の有無	✓ 接道義務の確認	✓ 用途地域内の建築制限	✓ 容積率制限
✓ 検査済証の有無	✓ 路地状部分の形状	✓ 用途変更の有無	✓ 界壁の有無
✓ 増築の有無	✓ セットバックの状況	✓ 建ぺい率制限	✓ がけ地の有無
構造			
✓ 建物の構造形式	✓ 擁壁の傾き・はらみ・クラックの有無	✓ 外壁の傾き	✓ コンクリートの爆裂・鉄筋の露出
✓ 敷地内高低差の確認	✓ 組構造の塀の高さ	✓ 室内床の傾き	✓ コンクリートのじゃんか
✓ 擁壁の構造	✓ 組構造の塀の控え壁の設置状況	✓ コンクリートの構造クラック	✓ 白蟻被害の有無
✓ 擁壁の水抜き穴の有無	✓ 基礎の状況	✓ コンクリートの錆汁の発生	
設備			
✓ 集合ポストの状況	✓ バイク置場の状況	✓ 共用部の分電盤位置	✓ 昇降設備の有無
✓ 掲示板の状況	✓ 水道メーターの確認	✓ 受変電設備の有無	✓ 浄化槽の有無
✓ 宅配ボックスの状況	✓ 散水栓の有無	✓ 共用灯・屋外灯の状況	✓ 浄化槽ブロアーの状況
✓ オートロックの状況	✓ 貯水槽の漏れ・亀裂・倒れ	✓ 共用部電源の有無	✓ 広告看板の有無

(出典：当社ホームページより)

▶ 賃貸管理事業

武蔵コーポレーションが販売した物件が否かにかかわらず、賃貸経営に困っている収益不動産オーナーに対し、経営のサポートを行っている。入居者の生活の快適さを第一に考え、安心して暮らせる住居環境の提供が事業目的である。

巡回清掃や設備点検作業など通常管理業務のみならず、修繕工事やアップグレード工事の企画・提案や、スピーディーかつ幅広い入居付け（リーシングマネジメント）、屋上防水工事や設備の予防工事を徹底するなど、入居者を第一に考えた管理体制を構築している。

入居付けには、複数の仲介業者を通じて幅広く入居者を募集するほか、仲介業者に対し積極的に営業することで、素早い入居付けを実現している。このことは他の管理業者と差別化しているポイントであり、その効果は管理戸数の着実な増加に表れている。

図5 賃貸管理のイメージ

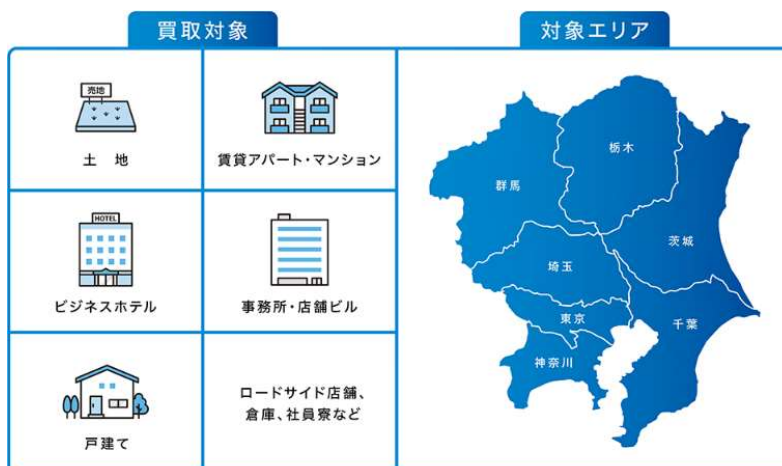


(出典：当社ホームページより)

■ 武蔵コーポレーションが行う中古収益不動産売買事業の特徴

- ▶ 中古物件の買取・再生棟数全国1位の取引実績
 4年連続中古一棟もののアパート・マンション買取・再生棟数で全国1位という実績をもつ。様々なノウハウを持っており、顧客のニーズに合わせた最も効果的な提案を可能としている。
- ▶ 他社では「難しい」と言われた物件でも買取可能
 築年数や場所、入居率などから他社では買取が難しい物件であっても、当社は10万人を超えるメール会員や、オーナーズクラブという当社独自のコミュニティがあり、スピード感ある仲介が可能となっているほか、当社の直接買取も対応可能としている。
- ▶ 最短2週間で買い取り・決済
 当社が直接収益不動産を買い取る場合は、最短2週間で決済が可能としている。急遽不動産を売却しなければならなくなった顧客のニーズにもできる限り応えることが可能である。
- ▶ 瑕疵担保免責
 通常は売主側に発生する瑕疵担保責任を、当社が代わりに引き受けるため、売主は安心して取引完了することが可能である。また、未公開物件として買い手を見つけることも可能なため、物件情報がネット等に公開され、近隣に知られる心配も不要である。

図6 当社の不動産買取対象及び対象エリア



(出典：当社ホームページより)

■ 売上高概況

当社のセグメント別の売上高は、下表のとおりである。収益不動産売買事業は販売件数の減少から売上高は減少しているが、一方で販売単価（粗利）は増加しており、収益性は改善している。賃貸管理事業は管理戸数の増加を背景に、順調に売上は増加している。

売上高（百万円）	2022 年 8 月期	2023 年 8 月期
収益不動産売買事業	17,721	16,003
売上総利益（百万円）	2,632	2,845
賃貸管理事業	6,145	7,631
賃貸事業（自社保有）	1,098	1,534
その他	108	115
合 計	25,072	25,283

■ ローカルマーケティング

武蔵コーポレーションでは、認知度の向上を目的に、2022 年 10 月頃よりマーケティング戦略として看板設置を進めている。当社が中古収益不動産の売買や管理を進める上で、既存アパートやマンションのオーナー、不動産投資を検討している投資家との接点を増やしていくことが重要であるが、不動産オーナーや地主は高齢者も多いため、WEB だけの情報発信では不動産オーナー等にリーチできず、認知度向上に課題があった。そこで当社では看板を設置することで、地元・埼玉を中心に WEB だけではリーチできない顧客層の認知度向上を図っている。

広告については、看板を約 430 枚設置（野立て 240 枚、駅 140 枚、その他ビルボードやビル壁面 50 枚）しているほか、2024 年 2 月末より埼玉新都市交通ニューシャトルのラッピング車両を運行するなど、地元・埼玉を中心とした関東圏でのエリア認知度を上げることで、不動産オーナーや地主、投資家との接点強化に取り組んでいる。

▶ 当社広告の例（2024 年 7 月現在）



大宮駅東口（JR 各線、東武アーバンパークライン）に設置されている当社看板。
大宮駅は本社の最寄り駅であり、看板を 4 カ所設置し積極的に認知度向上を図っている。



武蔵コーポレーションCM（30秒）

Youtube の当社チャンネルにアップロードしている当社の広告 CM。



埼玉新都市交通ニューシャトルのラッピング車両（2024 年 2 月 29 日より運行している）

■ オーナーズクラブ

武蔵コーポレーションにとって、不動産のオーナーは事業パートナーと位置付けている。当社ではオーナー同士のコミュニティとしてオーナーズクラブを組織しており、アパート・マンションオーナーという同じ立場で、同じ価値観や成功経験・失敗経験を共有できるほか、様々な情報やノウハウを得る“場”、人脈を作る“場”を提供している。



（出典：当社ホームページより）

■ 品質向上活動

業務の品質向上のため、武蔵コーポレーションでは、不動産オーナーや入居者より生の声を聴く機会を作っている。

不動産オーナーからは、上記オーナーズクラブで情報交換・意見交換を実施し、タイムリーな情報収集を行うほか、当社が中古収益不動産を売却決済後、相手方の不動産オーナーに対しアンケートを実施しており、「お客様の声」として忌憚のない意見を吸い上げている。入居者からは賃貸契約解約時にアンケートを実施し、退去理由を吸い上げ、入居者対応の改善を適宜行っている。

また、提携している賃貸仲介業者より、入居が決まりやすい室内設備や賃料など、地域特性に合わせた条件をヒアリングし、商品組成に反映させている。

2.4 業界動向

■ 国内収益不動産の市場規模

収益不動産の国内市場規模は 289.5 兆円と推計されており、うち賃貸住宅は 77.1 兆円(27%)とオフィスの次に資産規模が大きい。埼玉県における賃貸住宅の資産規模は約 3 兆円であり、東京都(約 32.1 兆円)、大阪府(9.1 兆円)、神奈川県(7.1 兆円)、愛知県(3.5 兆円)、福岡県(3.2 兆円)に次ぐ 6 番目の規模である。収益不動産の約 42%が東京都に集積しているなど、関東圏の収益不動産市場は大きく、かつ拡大が見込める市場といえる。

収益不動産の規模の動向をみると、オフィスは直近やや減少しており、商業施設・ホテルは拡大しているもののコロナ以前の水準に戻っていない。一方で賃貸住宅と物流施設はコロナ禍にあっても拡大しており、堅調な需要が確認できる。

図 7 収益不動産の資産規模

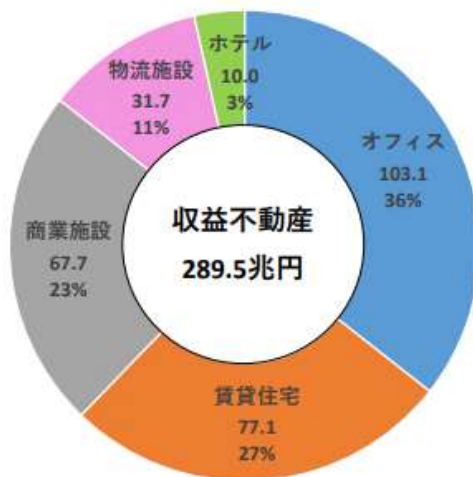


図 8 資産規模の比較

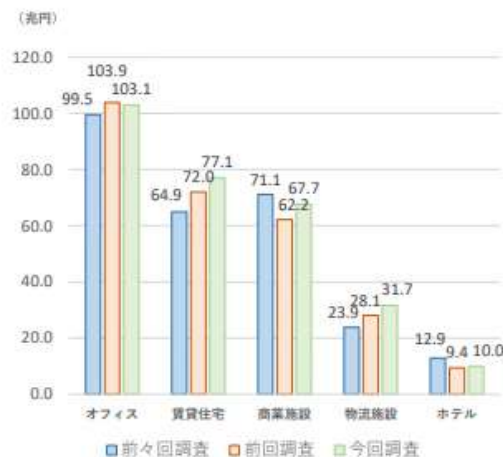


図 7、8 の出典：(株)価値総合研究所・ニッセイ基礎研究所 レポート「わが国の不動産投資市場規模(2023 年)」(今回 2023 年 前回 2022 年 前々回 2021 年)

■ 賃貸不動産市場

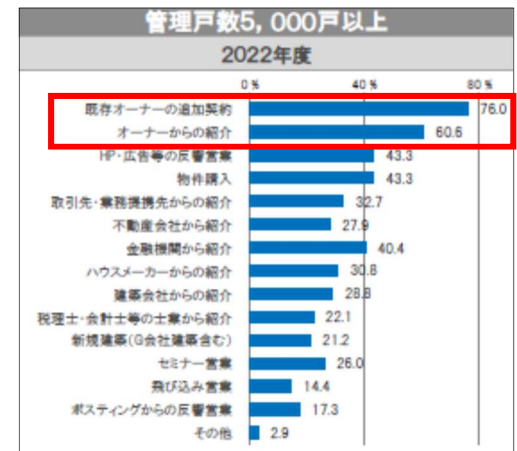
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が、賃貸住宅管理会社に対して実施しているアンケート調査によれば、コロナ禍の行動規制の緩和による人の動きの活発化等により、2022 年度(2022 年 4 月～2023 年 3 月)の賃貸成約件数は「増加」回答が上昇している。特に首都圏・関西圏にてその傾向が強く出ているほか、成約賃料も首都圏を中心に「増加」回答が増えており、活況な市場動向が見て取れる。賃貸管理の面からも、管理物件数は全国的に「増加」回答が多く、新築戸数・既存戸数ともに増加しており、従前の傾向同様、既存戸数の増加比率が高くなっている。

▶ 新規管理物件の獲得方法

同アンケートの結果から、新規管理物件の獲得方法としては、「既存オーナーからの追加契約」や、「オーナーからの紹介」という回答が多数である。なお、右表は管理戸数 5,000 戸以上の会社からの回答であるが、管理戸数 5,000 戸未満であっても、同様の結果となっている。

収益不動産の管理戸数を増加させるには、不動産オーナーとの結びつきが最も重要であり、どのように関係性を深耕するかが課題といえる。

図 9 新規賃貸管理物件獲得方法



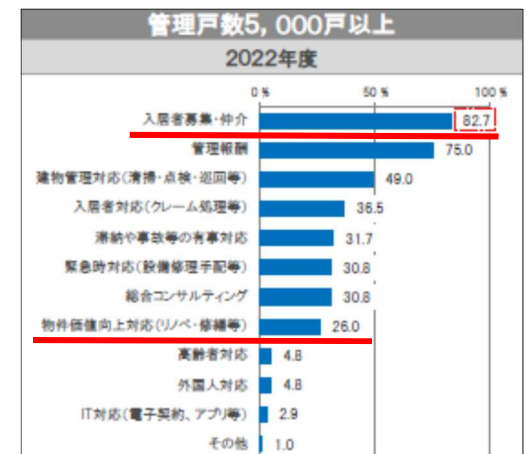
▶ 新規管理物件受託時の条件

図 10 の通り、新規管理物件の賃貸管理受託時にオーナーから最も期待されることは「入居者募集・仲介」である。新規受託する物件は既存の賃貸物件であることから、入居率の改善を期待する声は多いものと思われる。

また、入居率改善に繋がる部分でもあるが、管理戸数が多い会社になるほど、「物件価値向上対応」を期待されるとの回答が増加している。こちらも既存の物件を新たに受託するためと思われる。

その他は管理報酬や建物管理、入居者対応、清掃など、基本的事項について期待されるとの回答が続いている。

図 10 新規管理物件受託時の条件

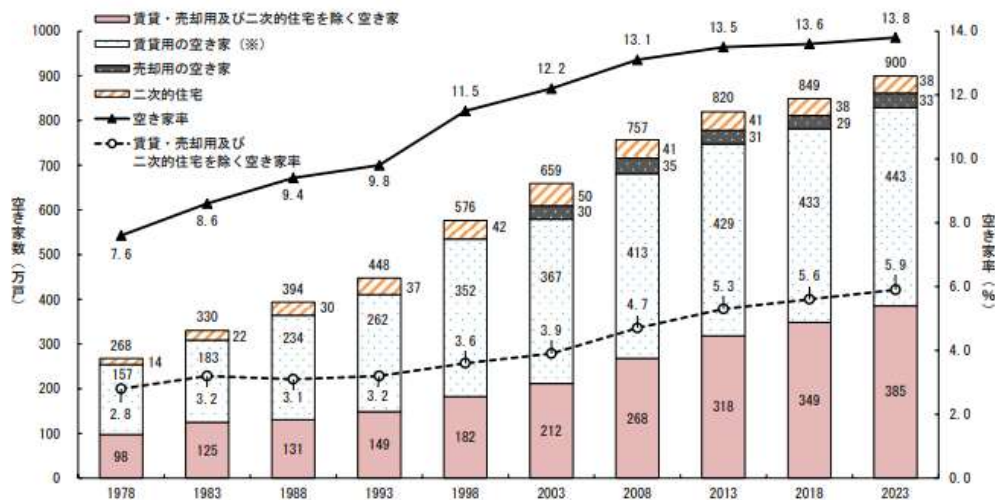


(図 9、10 の出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会実施のアンケート)

■ 空き家数 (空き家率)

国内の空き家数は年々増加しており、空き家対策が社会課題となっている。中古賃貸住宅についても同様の傾向にあり、将来の循環型社会の形成のためにも、対策は必要不可欠である。日本では諸外国と比較して住宅は新築が好まれる傾向にあるが、一方で価格の手頃さから中古住宅にも一定の需要がある。

図 1 1 空き家数及び空き家率の推移（全国）



（出典：国土交通省「令和 5 年度住宅・土地統計調査」）

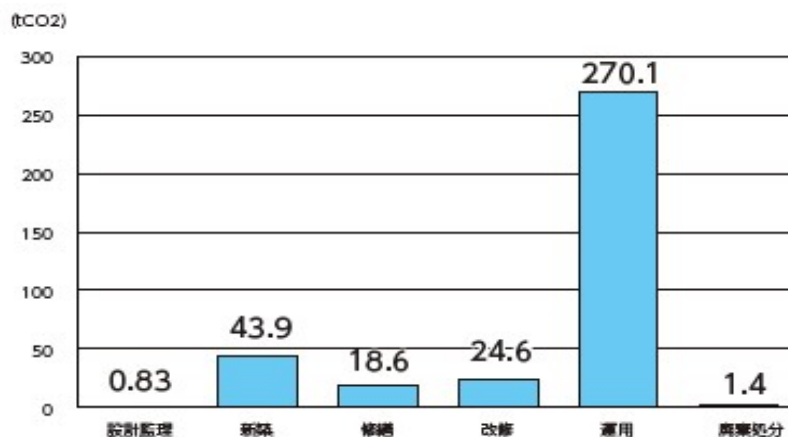
■ 住宅ライフサイクルアセスメントにおける二酸化炭素排出量

持続可能な社会の実現が国際的な課題の 1 つとなる中、国土交通省によれば不動産分野の CO2 排出量は、日本国内全体の CO2 排出量の三分の一を占めているとされ、課題解決に向けて不動産分野が果たすべき役割は大きい。

令和 4 年版の国土交通白書によれば、民生部門における温室効果ガス削減のためには、住宅建築後の運用時の CO2 排出量削減とともに、新築時・改修時等の CO2 排出量削減に取り組むことが重要だとしている。武蔵コーポレーションが行う不動産の“再生”は、不動産の寿命を延ばすことにより CO2 排出量の削減にも貢献しているといえる。

なお、同白書によれば、いわゆる住宅の寿命は日本は約 38 年とされており、米国の約 56 年、英国の約 79 年と比較すると短い。

図 1 2 ライフサイクルアセスメントによる二酸化炭素排出評価



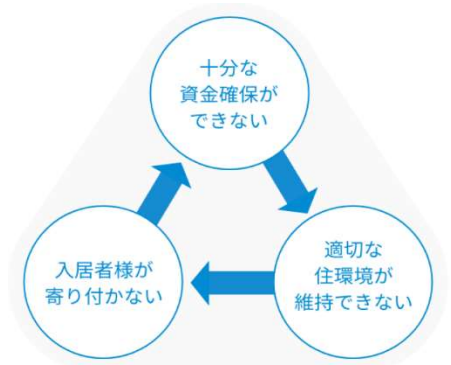
（出典：国土交通省「令和 4 年版国土交通白書」）

3. サステナビリティ活動

武蔵コーポレーションは、「住まいで人を笑顔に」をミッションに、「入居者」と「不動産オーナー」を結び付け、「住まい」にまつわる困りごとを一緒になって解決し、人々に安心安全な住環境を提供することで、自社に関わる全ての人が幸せになれる会社を目指している。武蔵コーポレーションでは、以下のような環境・社会・経済へのインパクトを生むサステナビリティ活動を行っている。

【社会面】

当社は中古収益不動産の買取・販売を通じて、「**収益不動産の再生**」を担っている。中古収益不動産によっては、築古・郊外・稼働悪（空室率高）など、様々な課題があることが多く、不動産オーナーによっては悩みの種であることも多い。十分な設備更新などできないことから、住環境が悪化し、さらに入居者が入らなくなるという負の連鎖が続いてしまうおそれがある。こうした負の連鎖を断ち切り、「快適な住環境・家賃以上の住み心地」を提供すべく、このような不動産を仲介または自社で買い取ることで、既存の不動産オーナーの悩みを解決している。



買取した中古収益不動産は、自社でリノベーションすることで、住環境を改善しつつ手ごろな賃料で入居者に提供する。家賃以上の価値を提供できれば、入居者の満足度は向上する。入居者が集まることで、収益不動産の価値は高まる。価値を高めた後、不動産投資家へ中古収益不動産を販売することで、効果的な資産運用が期待できる。



以上のように中古収益不動産の販売事業は、住まいにまつわる人々の幸せに直接関わる事業であり、社会面に与えるインパクトは大きい。

【環境面】

中古収益不動産の売買事業は、既述の通り社会面へインパクトがあるほか、中古不動産を解体し新たに収益不動産を新築するよりも、社会問題化している空き家を含む中古不動産を活用することで不動産の“循環”を生み、多くのCO2排出量の削減を実現している。

従来のようにスクラップ＆ビルドを繰り返す（＝多量のCO2を排出する）ことによる住環境ではなく、今あるものを最大限活用することで、省資源・省CO2を実現し、かつ空き家を減らすサステナブルな住環境の実現を目指している。

また、中古収益不動産のリノベーションにより、快適な住環境の提供のほか、街の景観美化や環境保全、治安の悪化防止にも貢献している。

以上より、**中古収益不動産売買事業は社会面・環境面へのインパクトが認められる。**

中古収益不動産	2022年8月期 (実績)	2023年8月期 (実績)	2024年8月期 (見込)
買取実績	186 件	227 件	177 件
販売実績	202 件	170 件	166 件
管理戸数	27,875 戸	30,740 戸	32,500 戸

【環境面】

武蔵コーポレーションでは、賃貸管理に伴う契約書の電子化を進めている。紙ベースの契約書は契約満了後も保存することとしているが、保存コストや使用するコピー用紙のコストがかかっており、賃貸管理件数が増加するに伴い、同コストも増加していた。そこで、武蔵コーポレーションでは、賃貸管理に伴う契約書を電子化することでコストの大幅な削減を図るとともに、環境に配慮した事業活動を行っている。

	2023年8月期 (実績)	2024年8月期 (見込)	減少幅
紙の使用枚数	約 140 万枚	約 114 万枚	▲26 万枚

【社会面】

■ 健康経営への取組

武蔵コーポレーションでは、「社員の幸福度を最大化できる会社」を目指すとともに、社員が働くことに喜びを見出し、最大限のポテンシャルを発揮できるよう健康経営への取組を進めている。

▶ 時間外労働時間

総務人事部にて月次で管理を行っており、時間外労働が適切に運用されているかチェックしている。直近1年間における正社員の時間外労働時間は月平均で10.1時間であり、業種平均と比べ3割程度短い。

時間外労働時間（正社員・月平均） 2023年6月～2024年5月	10.1 時間	業種平均(※) 14.7 時間
-------------------------------------	----------------	--------------------

※ 厚生労働省「毎月勤労統計調査」（令和5年速報） 不動産・物品賃貸業－一般労働者

▶ 有給休暇の取得推進

全社的に有給休暇の取得率改善を図っており、直近 1 年間における年間有給休暇取得率は 79.1%となっている。この取得率は業種平均と比べても高い取得率となっている。

有給休暇取得率（正社員 1 人あたり平均） 2023 年 6 月～2024 年 5 月	79.1%	業種平均(※) 61.3%
--	--------------	------------------

※ 厚生労働省「令和 5 年就労条件総合調査」 不動産業，物品賃貸業

▶ 健康経営に関するその他の取組

① リフレッシュ休暇制度

勤続年数に応じて、休暇及びお祝い金を付与している。

勤続年数	リフレッシュ休暇日数	お祝い金
3 年	3 日	3 万円
5 年		10 万円
7 年		20 万円
10 年		30 万円
15 年	5 日	50 万円
20 年		100 万円
25 年	10 日	100 万円
30 年		100 万円

② 喫煙率

武蔵コーポレーションでは、喫煙が身体に及ぼす影響や、受動喫煙を通じた非喫煙者の健康への影響が懸念されることから、全社的に禁煙としている。また、喫煙に関する健康への影響などを周知し、社員の健康への配慮を十分に行っている。なお、全社員の喫煙率は 0 である。

■ ダイバーシティ経営への取り組み

▶ 高齢者雇用

武蔵コーポレーションでは、若年層の採用を強化している一方で、一級建築士など有資格者を中心に、ノウハウの承継・吸収を目的に高齢者の雇用も進めている。当社の社員は若手が多く、平均年齢も 27.3 歳と若い会社であるが、不動産や建築業界における業務知識や経験が豊富な社員も雇用することで、会社「勢い」と「地に足のついた確かさ」を両立することを目指している。

▶ 誰もが活躍できる組織風土

武蔵コーポレーションでは、性別や勤続年数に関係なく良い意味でフラットに働ける・活躍できる組織風土がある。管理職を目指したい社員がいれば、意欲や実力に応じた配置を行うとともに、フォローする体制整備も整えている。

このように誰もが活躍できる理由は、年齢や性別関係なく責任ある業務に挑戦させ、かつ、上席者がフォローする業務体制を構築していること、代表取締役が社員の企画や意見等を真摯に聞き、スピーディーに実現できる体制であること、全社一丸となって目標を達成していくという意識が共有されていることが挙げられる。

当社では事業の成長に伴い、常に人手は不足している状態にある。既述の通り勤続年数等に関わらず、社員に常に新しいことに挑戦させ、時には失敗しつつも結果を出す経験をさせることで、社員の成長を促すとともに会社が前に進む活力としている。

■ 社員の経済的負担緩和

武蔵コーポレーションでは、社員の経済的または心理的な負担を緩和し、健やかに仕事に従事してもらうことで働くことに喜びを見出し、最大限のポテンシャルを発揮してもらうことを目的に、貸与奨学金の返済金額の一部または全額を給与に上乗せする形で、月3万円を上限に支給している。総返済額に上限はなく返済終了まで支援することとしており、社員のモチベーションアップに繋げている。

■ 社員教育

武蔵コーポレーションでは、社員教育に力を入れており、「スキルアップサポート」として会社が認める資格に社員が合格した際に、その取得にかかる受講費や教材費等を会社が一部補助する制度を構築している。当社は業種柄、事業に必要な不可欠な資格もあることから、社員の資格取得に向けたサポートは今後も継続して行う方針である。

■ 奨学金の給付

武蔵コーポレーションでは、2016年12月より運営している公益財団法人武蔵奨学会を通じて経済的に恵まれなくても、学習意欲のある児童・生徒及び学生を持つ埼玉県内の家庭に対し、返済義務のない奨学金の給付を行っている。学習意欲のある若者に、より良い学習環境を整える手助けをすることにより、埼玉県、ひいては日本全体にとって有用な人材の育成に寄与することを目指している。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	累 計
奨 学 生 徒 数	8名	8名	2名	7名	4名	7名	7名	43名

【その他】

■ 社会貢献活動

武蔵コーポレーションでは、事業活動以外でも社会に貢献すべく以下の活動を行っている。

▶ 清掃活動

2009 年より、埼玉県さいたま市大宮区にある氷川神社、及び東京都千代田区にある靖国神社の参道の清掃活動を毎月行っている。これは清掃を行うことで謙虚な気持ちを持ち、日々の行動を振り返る良い機会としており、当社社員のほか、当社取引先等からも有志を募り実施している。



(出典：当社ホームページより)

▶ スポーツへの協賛

サッカーや卓球チームのスポンサーとなることで、創業の地である埼玉のプロスポーツチームの応援を通じて、地域活性化や地域貢献を図っている。また、各種スポーツ等の大会（柔道、剣道、サッカー、リトルリーグ）への協賛を通じて、日本の将来を担う子どもたちの健全な育成に貢献している。



(出典：当社ホームページより)

- ー 埼玉県さいたま市大宮区に本拠地を置くサッカーチーム「大宮アルディージャ」2009 年よりスポンサーとなっている。



(出典：当社ホームページより)

- 埼玉県さいたま市に本拠地を置く卓球チーム「T.T 彩たま」
2019 年よりスポンサーとなり、2021 年からトップパートナーとして支援活動を行っている。
- 子どもたちの健全な育成に貢献するため各種スポーツ大会への協賛を行っている。



(出典：当社ホームページより)

4. 包括的インパクト分析

埼玉縣信用金庫は、所定の手続きに従い武蔵コーポレーションのインパクトを分析・評価するにあたり、第一に UNEP FI のインパクトレーダーによりインパクトエリア及びトピックを確認した。

■ UNEP FI のインパクトレーダーにより特定したインパクト

国際標準産業分類		自己所有物件または賃貸物件による不動産業		
	インパクトエリア	インパクトトピック		
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 糧	住 居
		健康と衛生	教 育	エネルギー
		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		
社会 経済	強固な制度・平和・ 安定	市民的自由	法の支配	
	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			
	経済収束			
環 境	気候の安定性			
	生物多様性と 生態系	水 域	大 気	土 壤
		生物種	生息地	
	サーキュラリティ	資源強度	廃棄物	

(黄：ポジティブ増大 青：ネガティブ緩和 緑：ポジティブ／ネガティブ双方 のインパクトエリア／トピックを表示)

次に武蔵コーポレーションの事業活動及び個別要因を加味し、インパクトの除外・追加を実施した。

■ 武蔵コーポレーションの事業活動及び個別要因を加味したインパクトの特定

「健康および安全性」

健康増進に貢献が見込まれる建物を扱っている可能性があることから、ポジティブ・インパクトが抽出されているが、武蔵コーポレーションでは健康増進に繋がる施設は扱っておらず、当社の事業との関連がないことからインパクトに資する取組がないため、ポジティブを削除する。

「住居」

武蔵コーポレーションは強制退去を伴う住宅開発は行っておらず、手ごろな住宅へのアクセスを高める事業を行っていることから、インパクトとの関連性がないため、ネガティブを削除する。

「健康と衛生」

医療施設等を扱うことで医療サービスへのアクセスを高める可能性があることから、ポジティブ・インパクトが抽出されているが、武蔵コーポレーションの事業は医療施設を取り扱っておらず、医療サービスへのアクセスを高めるものではないため、ポジティブを削除する。

「移動手段」

武蔵コーポレーションの事業は混雑の原因となるような大型の開発を行うものではないことから、ネガティブを削除する。

「文化と伝統」

武蔵コーポレーションの事業は重要な文化財等を損なうような開発を行うものではないことから、ネガティブを削除する。

「法の支配」

武蔵コーポレーションが行う中古収益不動産の売買やリノベーションにあたっては、定められた手続きに則り実施されていることから、違法開発のリスクはなくネガティブを削除する。

「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」

武蔵コーポレーションの中古収益不動産売買事業では、汚水や土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、かつ生態系に影響を及ぼすような開発は行っていないことから、ネガティブを削除する。

「資源強度」、「廃棄物」

武蔵コーポレーションの中古収益不動産の買取再販事業は、新築に比べ廃棄物の排出抑制になるとともに、社会的資産である中古収益不動産を流通させることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブを追加する。

なお、武蔵コーポレーションでは、不当な賃金格差や低収入、不規則収入といったネガティブな事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、事業との関連性はあるものの「賃金」のネガティブ・インパクトについては、抑制が十分に図られていることから、KPIは設定しない。

■ UNEP FI のインパクトレーダー及び武蔵コーポレーションの事業活動、個別要因を加味して特定したインパクト一覧

インパクトエリア / トピック	ポジティブ・インパクト (ポジティブ増大)	ネガティブ・インパクト (ネガティブ緩和)
健康および安全性		●
住居	●	
教育	●	
賃金	●	●
雇用	●	
社会的保護	●	●
気候の安定性		●
資源強度	●	●
廃棄物	●	●

■ インパクトエリア／トピックに対し貢献する取組

各インパクトエリア／トピックに対して、ポジティブ・インパクトの増大や、ネガティブ・インパクトの低減に貢献する当社の取組内容は以下の通りである。

No.	取組内容	特定したインパクトの項目
①	手ごろな住宅の提供 温室効果ガス削減への取組	ポジティブ・インパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」
②	働きやすい雇用環境の整備	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「健康および安全性」 「社会的保護」
③	人材採用の取組	ポジティブ・インパクト「雇用」
④	資格取得奨励の取組	ポジティブ・インパクト「教育」「賃金」 ネガティブ・インパクト「社会的保護」
⑤	CO2 排出量の削減に向けた取組	ネガティブ・インパクト「気候の安定性」「資源強度」 「廃棄物」

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

①手ごろな価格の住宅の提供 / 温室効果ガス削減への取組

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「住居」「資源強度」「廃棄物」
取組の方針及び内容	・中古収益不動産の再生を進め、入居者にとって手ごろかつ居住満足度の高い住居の提供を実現 ・再生した収益不動産は、投資家ニーズに合わせ販売するが状況によっては自社で継続して保有する ・中古収益不動産の賃貸管理を増加させ、入居者の満足度向上に寄与する ・中古収益不動産リノベーションをした際は、当社所属の一級建築士による 100 項目以上のチェック項目クリアを義務付ける
設定する KPI（経営目標）	・中古収益不動産の年間買取棟数及び販売棟数 各 220 件 ・2030 年 8 月期末における中古収益不動産の管理戸数 60,000 戸

武蔵コーポレーションでは、2022 年 11 月に埼玉県 SDGs パートナーに登録するなど、SDGs 達成に向けた宣言を行い、全社員一人一人が誠実に事業活動に取り組むことで、SDGs の達成に貢献している。

まずは、本業である「中古収益不動産の再生事業」である。既述の通り、中古収益不動産の再生事業は当社の柱であり、かつ「環境、社会」に与えるインパクトも大きい事業である。中古収益不動産をスクラップすることなく再生することは、新築に比べコストが抑えられることから、入居者にとって適切・安全かつ手ごろな価格での賃貸を実現している。また、中古収益不動産の再生は、新築に比べ使う資源も少なく済み、省資源化に貢献している。

リノベーション実施時には、当社所属の一級建築士により、独自に設定している 100 以上のチェック項目がクリアされているか確認することで、中古不動産ではあるものの一定の品質を保証している。今後も省資源化を可能な限り実現しつつ、適切・安全・手ごろな価格の賃貸住宅の提供を行うため、弛まぬ企業努力を行っていく方針である。

【中古収益不動産の年間買取・販売件数計画値及び管理戸数計画値】

中古収益 不 動 産	2023 年 8 月期 実 績	2024 年 8 月期 見 込	2025 年 8 月期 目 標	2026 年 8 月期 目 標	2027 年 8 月期 目 標	2030 年 8 月期 目 標
買取実績	227 件	177 件	180 件	190 件	200 件	220 件
販売実績	170 件	166 件	180 件	190 件	200 件	220 件
管理戸数	30,740 戸	32,500 戸	36,000 戸	40,000 戸	45,000 戸	60,000 戸

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内容
	11.1	2030 年までに、すべての人々の、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。
	11.6	2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものも含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
	12.2	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。
	12.5	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。

②働きやすい雇用環境の整備

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア/トピック	ポジティブ・インパクト「雇用」 ネガティブ・インパクト「健康および安全性」「社会的保護」
取組の方針及び内容	・全社員の業務効率化促進により時間外労働を抑制 ・年次有給休暇取得促進のため、主管部署である総務人事部が全社員へ取得推進を通知するとともに、取得状況のモニタリングを実施 ・健康経営実現の目的から、全社員の喫煙率0を継続 ・全社員が定期健康診断もしくは人間ドック受診により、健康の保持増進に努める（2024年7月末時点で社員の定期健康診断もしくは人間ドックの受診率100%） ・奨学金貸与返済分の補助（上限月額3万円を給与上乘せ）
設定する KPI（経営目標）	・2030年8月期における一人当たり月平均残業時間9時間未満 ・2030年8月期における一人当たり年間有給休暇取得率85%以上 ・全社員の喫煙率0を継続 ・全社員の毎年の定期健康診断もしくは人間ドックの受診率100%を継続

武蔵コーポレーションでは、「会社が楽しければ、人生が楽しい」をモットーとし、社員の幸福度最大化を目指している。社員が幸せに働く条件として、「自分が取り組んでいる仕事に誇りを感じることができる」こと、もう一つの条件が「働く環境や報酬」とし、これらが合わさって社員の幸せは成り立つものだと考えている。社員の働く環境をより良くするため、これまで時間外労働の抑制や有給休暇の取得推進に努めてきた。今後もより良い雇用環境を実現し、社員誰もが幸せを感じることができる職場を実現する方針である。

【社員一人当たり月平均時間外労働の計画値】

年 度	2023 年 8 月期 実 績	2024 年 8 月期 見 込	2025 年 8 月期 目 標	2026 年 8 月期 目 標	2027 年 8 月期 目 標	2030 年 8 月期 目 標
月 平 均 時間外労働	11.1 時間	10.5 時間	10 時間未満	10 時間未満	9.5 時間未満	9 時間未満

【社員一人当たり年間有給休暇取得率の計画値】

年 度	2023 年 8 月期 実 績	2024 年 8 月期 見 込	2025 年 8 月期 目 標	2026 年 8 月期 目 標	2027 年 8 月期 目 標	2030 年 8 月期 目 標
有給休暇 取 得 率	69.9%	79%	80%以上	80%以上	80%以上	85%以上

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年性死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
	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。

③人材採用の取組

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア/トピック	ポジティブ・インパクト「雇用」
取組の方針及び内容	・若手人材を積極的に活用するため、新規学卒者の採用を実施
設定する KPI（経営目標）	・2030 年までに、新規学卒者の年間採用者数 20 名以上

武蔵コーポレーションでは、中途採用にて即戦力となる人材の確保を行う一方、長期的な視点で地域に貢献できる人材の育成を図るため、特に新規学卒者の採用に注力している。社員については勤続年数に関わらず、仕事に対する意欲・能力・実績等を総合的に評価する人事制度を構築・運用しており、若手社員であっても責任ある業務に従事可能である。

今後も会社の成長を図るため、人材採用は積極的に行っていくが、その中でも新卒採用に注力し長期的な人材育成が図っていく方針であるため、新卒採用者数の計画値のみ設定する。

【新卒採用者数の計画値】

年 度	2024 年 採用実績	2025 年 採用目標	2026 年 採用目標	2027 年 採用目標	2030 年 採用目標
新卒採用者数	19 名	20 名以上	20 名以上	20 名以上	20 名以上

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	8.6	2020 年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。

④資格取得奨励の取組

項 目	内 容						
インパクトの種類及び インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクト「教育」「賃金」 ネガティブ・インパクト「社会的保護」						
取組の方針及び内容	・スキルアップサポートとして、資格取得にかかる費用や教材費の全部または一部を補助し、資格保有者数の増加を図る ・宅地建物取引士資格保有者に対して資格手当を支給することで社員の資格取得に対するモチベーション向上を図る						
設定する KPI（経営目標）	・2030 年 8 月期末時点における資格保有者数（正社員のみ）<table><tr><td>宅地建物取引士</td><td>資格保有者数</td><td>110 名</td></tr><tr><td>賃貸不動産経営管理士</td><td>資格保有者数</td><td>20 名</td></tr></table>	宅地建物取引士	資格保有者数	110 名	賃貸不動産経営管理士	資格保有者数	20 名
宅地建物取引士	資格保有者数	110 名					
賃貸不動産経営管理士	資格保有者数	20 名					

武蔵コーポレーションでは円滑な業務遂行の観点から、各種公的資格の取得奨励を行っている。特に「宅地建物取引士」及び「賃貸不動産経営管理士」は重要視しており、早期の取得を奨励しているとともに、「宅地建物取引士」については、保有者に資格手当として月額 1.5 万円を支給している。

【各種資格の保有者数の計画値】

	2023 年 8 月期 実 績	2024 年 8 月期 見 込	2025 年 8 月期 目 標	2026 年 8 月期 目 標	2027 年 8 月期 目 標	2030 年 8 月期 目 標
宅地建物取引士	89 名	92 名	95 名	98 名	100 名	110 名
賃貸不動産 経営管理士	9 名	10 名	12 名	14 名	16 名	20 名

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	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。

⑤CO2 排出量の削減に向けた取組

項 目	内 容
インパクトの種類及び インパクトエリア/トピック	ネガティブ・インパクト「気候の安定性」「資源強度」 「廃棄物」
取組の方針及び内容	・賃貸管理契約等の契約書やその他書類について、電子化を進め ペーパレス化を促進する
設定する KPI（経営目標）	・2030 年 8 月期における紙の使用量を、2024 年 8 月期の見込 使用量と比べ発注ベースで 15%以上削減する (2024 年 8 月期見込 114 万枚（発注ベース）)

武蔵コーポレーションでは、環境保護の観点から、契約書等の電子化によるペーパレス化を進めている。不動産契約にかかる契約書等をクラウド上で管理することで、紙の使用量削減のみならず管理コストの削減も同時に図っている。すべての帳票や契約書等をペーパレス化することは難しいものの、削減余地は見られるため、さらなる電子化によるペーパレス化を進め、省資源化及び廃棄物の削減を図っていく方針である。

また、当社が行う物件リフォーム時には住宅設備の更新も行うが、省エネルギー効果のある設備に更新することとしており、十分にネガティブ・インパクトを抑制する取組が行われている。そのため KPI は設定しないものの、今後も物件リフォームをする際は省エネ効果のある設備更新を行い、環境に配慮した事業活動を行う方針である。

【紙の使用料の計画値】

年 度	2023 年 8 月期 実 績	2024 年 8 月期 見 込	2025 年 8 月期 目 標	2026 年 8 月期 目 標	2030 年 8 月期 目 標
紙の使用量 (発注ベース)	140 万枚	114 万枚	110 万枚	105 万枚	95 万枚
削減率 (2024 年 8 月期比)	—	—	3.5%	7.9%	16.6%

▶ 関連する SDGs の 17 のゴールと 169 のターゲット

関連する SDGs	ターゲット	内 容
	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。

6. サステナビリティ管理体制

武蔵コーポレーションでは、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 大谷義武氏を最高責任者として、自社の事業活動とインパクトレーダー、SDGs における貢献などとの関連性について検討した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、武蔵コーポレーションは、以下の通りの管理体制にて、全社員が一丸となって KPI の達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

(最高責任者)	代表取締役	大谷 義武
(プロジェクトリーダー)	常務取締役	亘 秀之
(事務局)	財務・会計部	

7. モニタリング

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設定した KPI の進捗状況は、武蔵コーポレーションと埼玉県信用金庫が年 1 回以上の頻度で話し合う場を設け、その進捗状況を確認する。モニタリング期間中は、埼玉県信用金庫は KPI 達成のため適宜サポートを行う予定であり、事業環境の変化等により KPI を見直す必要がある場合は、武蔵コーポレーションと埼玉県信用金庫による協議のうえ、再設定を検討する。

8. 総合評価

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠した融資である。武蔵コーポレーションは、上記の結果、本件モニタリング期間を通じてポジティブ・インパクトの発現とネガティブ・インパクトの低減に努めることを確認した。また、埼玉県信用金庫は年に 1 回以上その成果を確認する。

本評価書に関する重要な説明

・本評価書は、武蔵コーポレーションから供与された情報と、埼玉縣信用金庫が独自に収集した情報に基づく現時点での計画または状況に対する評価で、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、埼玉縣信用金庫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。

・本評価を実施するにあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び 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」に適合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

＜評価書作成者及び本件に関するお問い合わせ先＞

埼玉縣信用金庫

地域創生部 事業ソリューショングループ

主任推進役 田口 和彦

〒 366-0042

埼玉県熊谷市久下4-141

TEL : 048 - 526 - 1111(代)

FAX : 048 - 526 - 1391