

株式会社山梨中央銀行が実施する 株式会社ムゲンエスレートに対する 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、株式会社山梨中央銀行が実施する株式会社ムゲンエスレ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 5 月 26 日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ムゲンエステートに対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社山梨中央銀行

評価者：株式会社山梨中央銀行

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、株式会社山梨中央銀行（「山梨中央銀行」）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、山梨中央銀行による分析・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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的であることを確認した。

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

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

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。山梨中央銀行は、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、山梨中央銀行にそれを提示している。なお、山梨中央銀行は、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）または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もわかるとおり、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。

山梨中央銀行は、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

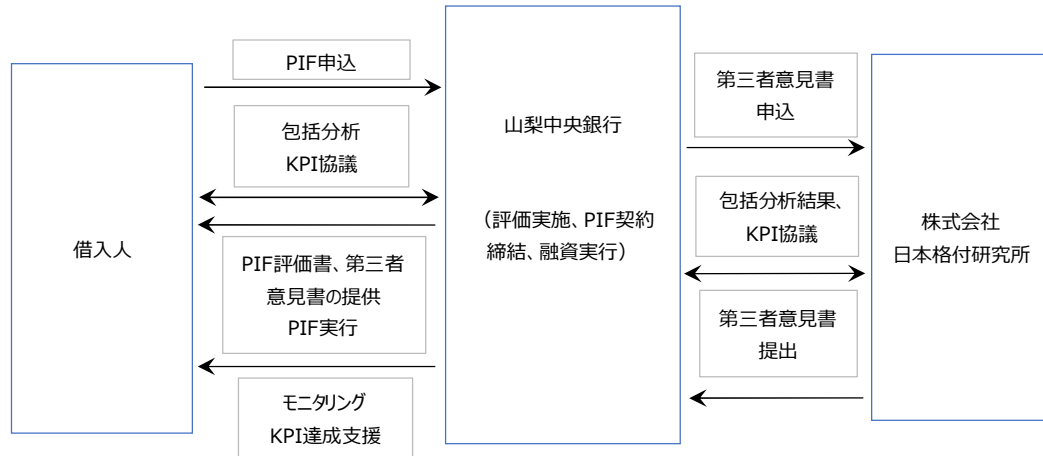
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、山梨中央銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

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

(1) 山梨中央銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。

PIF評価体制図



(出所：山梨中央銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、山梨中央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、山梨中央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ティング

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て山梨中央銀行が作成した評価書を通して山梨中央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、山梨中央銀行が、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・評価者である山梨中央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。



JCR Sustainable
PIF for SMEs

(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

間場 紗寿

間場 紗寿

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。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」

「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

■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テート

2025 年 5 月 26 日

山梨中央銀行

目 次

《要約》	3
企業概要	4
沿革	5
1. 事業概要	7
1-1 事業概況	
1-2 経営理念	
1-3 サステナビリティ経営の推進	
1-4 業界動向	
1-5 地域課題との関連性	
2. サステナビリティ活動	15
2-1 環境面での活動	
2-2 社会面での活動	
2-3 経済面での活動	
3. 包括的分析	24
3-1 UNEP FI のインパクト分析ツールを用いた分析	
3-2 個別要因を加味したインパクトエリア／トピックの特定	
3-3 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	
3-4 インパクトエリア／トピックの特定方法	
4. KPI の設定	30
4-1 環境面・社会面	
4-2 環境面	
4-3 社会面	
4-4 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	
5. マネジメント体制	34
6. モニタリングの頻度と方法	34

山梨中央銀行は株式会社ムゲンエステート（以下、当社）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って、当社の企業活動が、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・評価しました。

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、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」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させた上で、中小企業※¹に対するファイナンスに適用しています。

※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・会社法の定義する大企業以外の企業

<要約>

- ・当社は現会長である藤田 進氏によって 1990 年に設立された。
- ・設立当時はバブル期であったことから、新築物件等は高価で購入できないという人も多くなか、中古物件を手に入れやすい価格で提供し、住まいを持ちたいと願う顧客の支援を行うことこそが、社会貢献になると考え事業を開始している。
- ・主力事業である「不動産買取再販事業」の他、「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」を展開する。
- ・本評価書において、当社のサステナビリティ活動等を分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「住居」、「教育」「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「資源強度」、「廃棄物」が抽出され、ネガティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「社会的保護」、「ジェンダー平等」、「民族・人種平等」、「気候の安定性」「資源強度」、「廃棄物」が抽出された。

今回実施予定の「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の概要

金 額	200,000,000 円
資 金 使 途	運転資金
モニタリング期間	3 年

企業概要

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 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・荻窪営業所・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・ 大阪北営業所、名古屋営業所、福岡営業所・仙台営業所
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
売 上 高	62,187 百万円（2024 年 12 月期、連結）
従 業 員 数	466 名（2024 年 12 月末時点、連結）
資 本 金	2,552 百万円（2024 年 12 月末時点）
事 業 内 容	・不動産買取再販事業 ・不動産開発事業 ・不動産特定共同事業 ・不動産賃貸事業 ・不動産内外装工事事業

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富士ホームを設立
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
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（現在住所）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	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

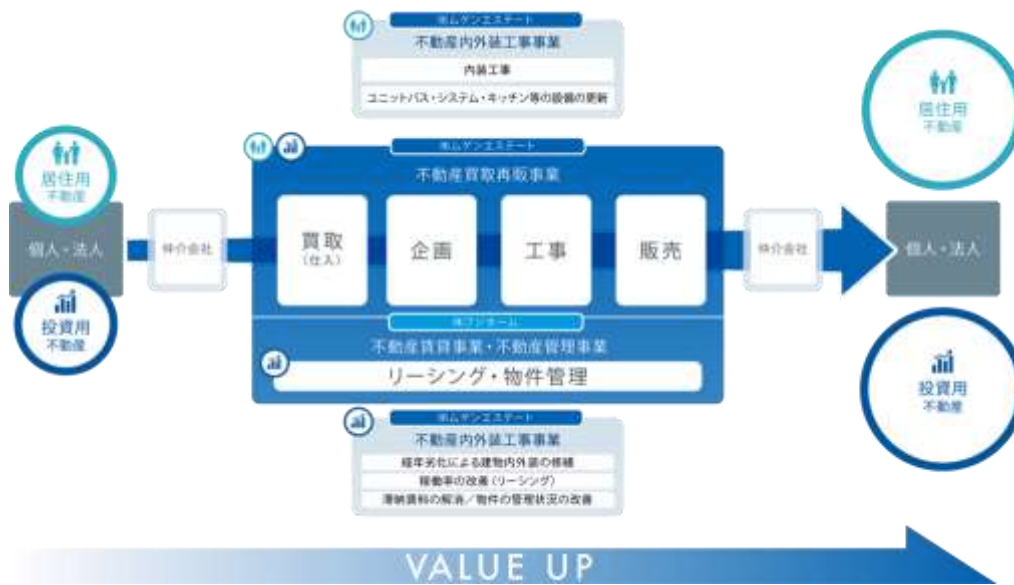
2024 年	北海道札幌市北区に札幌営業所を開設 愛知県名古屋市中区に名古屋営業所を開設 福岡県福岡市中央区に福岡営業所を開設 東京都渋谷区に渋谷営業所を開設 大阪府大阪市北区に大阪支店を開設 宮城県仙台市に仙台営業所を開設
2025 年	株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立 京都府京都市下京区に京都営業所を開設 沖縄県那覇市に那覇営業所を開設

1. 事業概要

1-1 事業概況

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」という想いから、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」を主軸に「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対応することを目指している。

<当社事業の全体像>



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仕様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のマンション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、ニーズにあった居住空間となるように企画、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ことができる。
- ・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。

【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、取引先の様々な利用シーンに対応するため幅広い商品を取り揃えているのが特徴である。

【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事業としている。
- ・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んでおり、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ある保水タイルや、水回りには節水に配慮した設備などを積極的に使用した建物を「SIDEPLACE」シリーズとして商品化している。

【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「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。

1-2 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、この夢に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月期を期限とした第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た経営、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＞

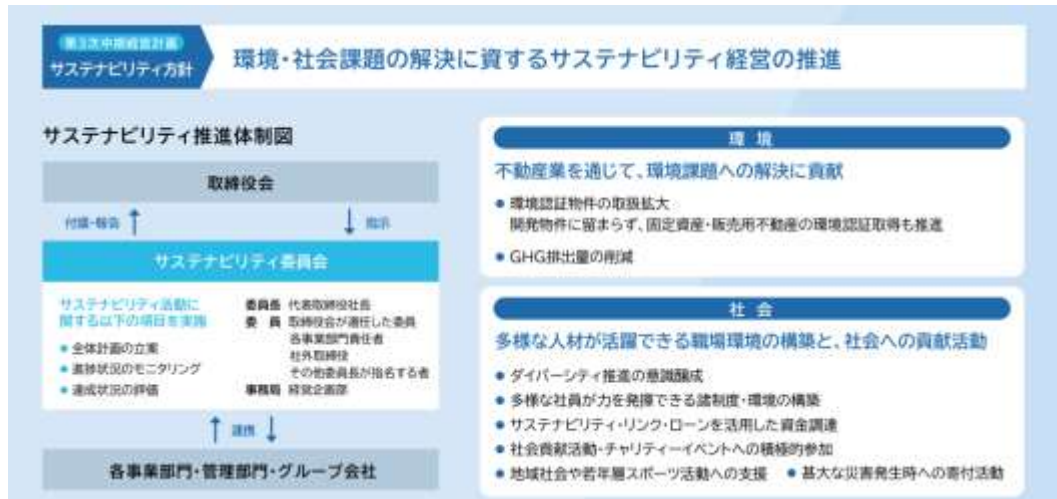


出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

1-3 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おり、重要な施策として人材戦略や、社内外における満足度や効率化を高めるためのDX戦略を打ち出している。

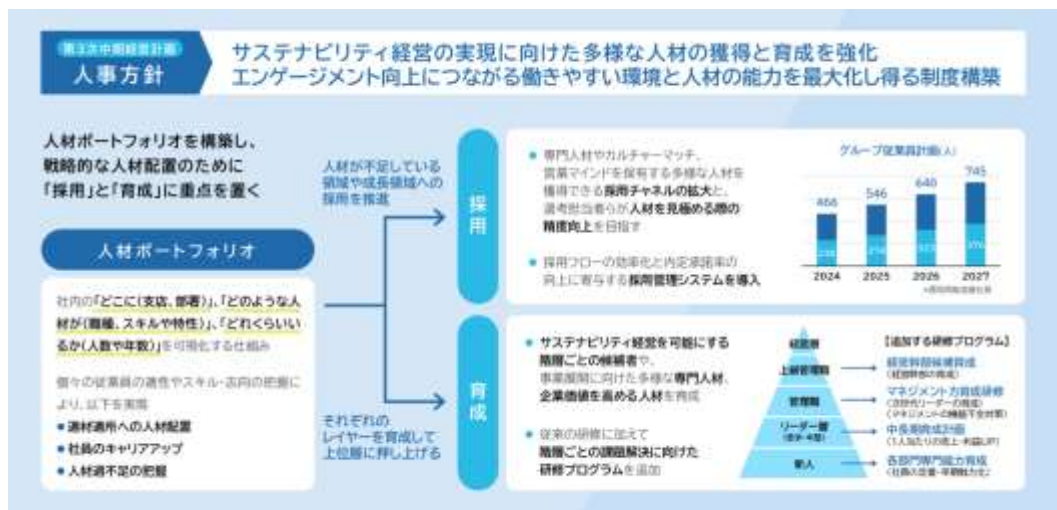
＜第3次中期経営計画におけるサステナビリティ経営の全体像＞



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している。
- ・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）の目標を立てている。

＜人材戦略について＞



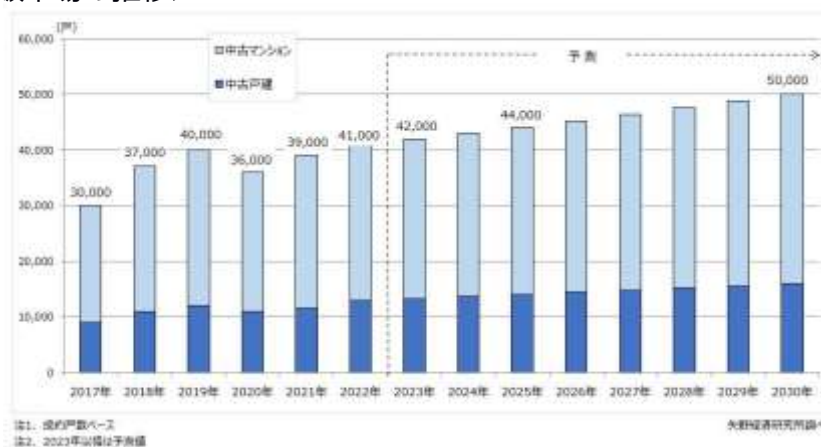
出所：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

1-4 業界動向

＜中古不動産買取市場の概況＞

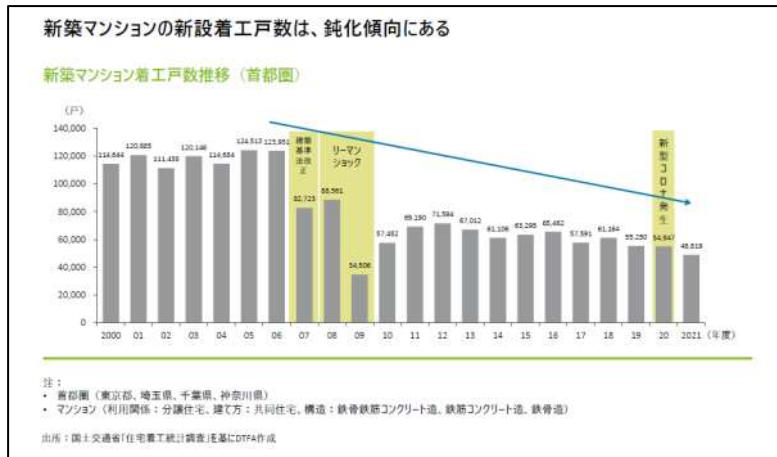
- ・不動産における買取再販とは前述のとおり、不動産を購入しリフォームやリノベーションなどで物件価値を高めたうえで再度販売する事業をいう。
- ・株式会社矢野経済研究所が2023年に実施した中古住宅買取再販市場に関する調査では、中古戸建、および中古マンションの買取再販戸数の年間合計が2017年は30,000戸であったのに対し、2023年予測は42,000戸、2030年には50,000戸に達すると示されているように、不動産における買取再販の急速な市場拡大が見込まれる。
- ・買取再販の市場拡大についての要因はいくつか考えられるが、特に大きな要因として①新築マンションの着工数減少と高値傾向の継続、②カーボンニュートラルへの社会的要請の高まりが挙げられる。
- ・①新築マンションの着工数減少と高値傾向の継続については、大規模なタワーマンションの供給が見られた2006年付近をピークに改正建築基準法の施行やリーマンショックの影響が一因とされる。また近年では建設用地の不足や新型コロナウイルス感染拡大や、ロシア、ウクライナ情勢等を起因とした建築資材の高騰の影響も大きく、リフォームやリノベーションにおいても費用の増加は避けられないが、新築物件よりも手の届きやすい価格帯となることから、そのニーズは高まりを見せている。
- ・②カーボンニュートラルへの社会的要請の高まりについては、日本国内においても地球温暖化対策推進法に基づき、具体的なCO₂削減量の数値目標が設定されるなど、2013年度を基準に2030年度には46%の削減、2050年度にはCO₂排出量実質ゼロ（カーボンニュートラル）が求められている。目標達成には、現存する不動産をリフォームやリノベーションにより長く使い続けることも有効かつ効果的であるとの認知が広がっておりニーズの高まりを見せている。

＜中古住宅買取再販市場の推移＞



出所：株式会社矢野経済研究所 「中古住宅買取再販市場規模推移と予測」

<新築マンション着工件数推移と新築マンション価格について>



出所：デロイトトーマツ「買取再販事業の市場拡大における不動産事業分析」

1-5 地域課題との関連性

＜空き家対策＞

- ・ 少子高齢化の一層の進展や人口・世帯数の減少が見込まれる中、都内には 2018 年時点で 80 万戸を超える空き家が存在している。加えて、65 歳以上の世帯員がいる単身または夫婦のみ世帯が居住する持ち家については将来空き家になるおそれがあり、今後空き家が更に増えることが懸念される。都では、2022 年 3 月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、目標の一つに「空き家対策の推進による地域の活性化」を掲げ、2030 年度末までに全区市町村が空き家等対策計画を策定することなどを政策指標とし、その達成に向けて、取り組みを進めている。
- ・ 2018 年の「住宅・土地統計調査」によれば、都内には空き家が約 81 万戸存在する。その種類別内訳では、「賃貸用の住宅」が約 57.9 万戸と最も多く、次いで、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等の「その他の住宅」が約 18 万戸、「売却用の住宅」が約 4.2 万戸、「二次的住宅」（別荘など）が約 0.9 万戸である。

＜空き家種類別の空き家数の推移＞



出所：東京都「空き家ポータルサイト」

- ・ 80 万戸を超える空き家があるという都の課題に対し、当社が展開している不動産買取再販事業の貢献度は高い。資産性の向上が見込まれる中古不動産を買い取り、内外装工事や賃貸管理を行う事で、価値ある不動産に再生している。その中でも工事完了後の独自の検査体制や購入後のアフターサポート体制を設けており、引渡し後も快適に居住できる体制を整備している。具体的な取り組みの1つ目は完了検査の充実であり、当社独自の厳しい検査基準のもと、施工担当者は約 200 箇所の項目について不具合がないか確認をしている。2つ目は充実したアフターサービスであり、当社が施行した箇所について最長 2 年間の保証や、重大な瑕疵が見つかった場合の修理費を保証する住宅瑕疵保険に加入している。こうした品質管理・アフターサポート体制の充実により不動産のバリューアップに取り組んでおり、都の空き家対策との関連性は高い。

<工事完了後の検査内容>



- ・排水管の水漏れは無い
- ・シールの隙間はない
- ・水栓の水漏れは無い
- ・水、お湯の出は良い
- ・扉がスムーズに開閉するか



- ・水栓、シャワーホースの水漏れは無い
- ・排水はスムーズか
- ・シールの隙間はない
- ・水、お湯の出は良い
- ・入口扉がスムーズに開閉するか



- ・給排水の水漏れは無い
- ・排水はスムーズか（大、小レバー共）
- ・手洗いの水の出は良い
- ・ウォシュレットの水は出る
- ・ペーパーホルダー、タオル掛けのぐらつきは無い



- ・換気扇の吸い込みを確認
- ・回転時の音の確認



- ・スムーズに開閉するか
- ・ドアストッパーがついているか
- ・戸当たりゴムがついているか



- ・スムーズに開閉するか
- ・鍵はかかるか
- ・網戸は破れていないか

2. サステナビリティ活動

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。

2-1 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）の有効利用や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。
- ・国においても「不動産ストックビジネスの発展と拡大に向けて～今後の方向性と先進的な取組事例について～」(国土交通省 土地・建設産業局不動産市場整備課 2016 年 3 月)にある通り、これらの取り組みを推奨している。

＜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まだ低い。その向上を図ることは大きな課題となっている。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できている。また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 回以上開催するものとし、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伴う 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 G H G 排出量（S c o p e 1,2）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 G H G 排出量の増加が想定されるが、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。加えて、S c o p e 3（自社以外の間接排出量）の排出量実績の把握、削減方法の検討および削減目標値の設定を実施していく。

＜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んでおり、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に委託するなど適正に処理をしている。

2-2 社会面での活動

＜人権方針の策定＞

- ・当社は企業理念のMotto「夢現」とMission「不動産に新たな価値を創造し、すべての人が豊かな暮らしと夢に挑戦する」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と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。総務省統計局の労働力調査による不動産業界の女性の従業員構成比率は約40%、帝国データバンクによる不動産業界の女性管理職比率は約16%であり、当社比率は平均よりも低い。また、出産・育児休暇後の女性従業員全員が復職しており、仕事と育児を両立している。
- ・今後もさらなる女性の活躍推進を目指し、育児・介護休業法で定められた短時間勤務の対象年齢の拡充や、介護・看護休暇についても法定で定められた内容を上回ることを目標に、子どもを安心して出産し育てられる職場環境づくりや、出産祝金制度、女性が能力を十分に発揮できるようなキャリア支援に取り組んでいる。女性社員を中心とした社内横断プロジェクトを社長直下のもとで始動しており、具体的には女性従業員を対象としたキャリア研修、リーダーシップ研修の継続実施、従業員のコミュニティづくりの支援のほか、女性活躍推進の社内醸成に向けて、社員への啓蒙と意識醸成に向け様々な働きかけを継続的に取り組んでいる。

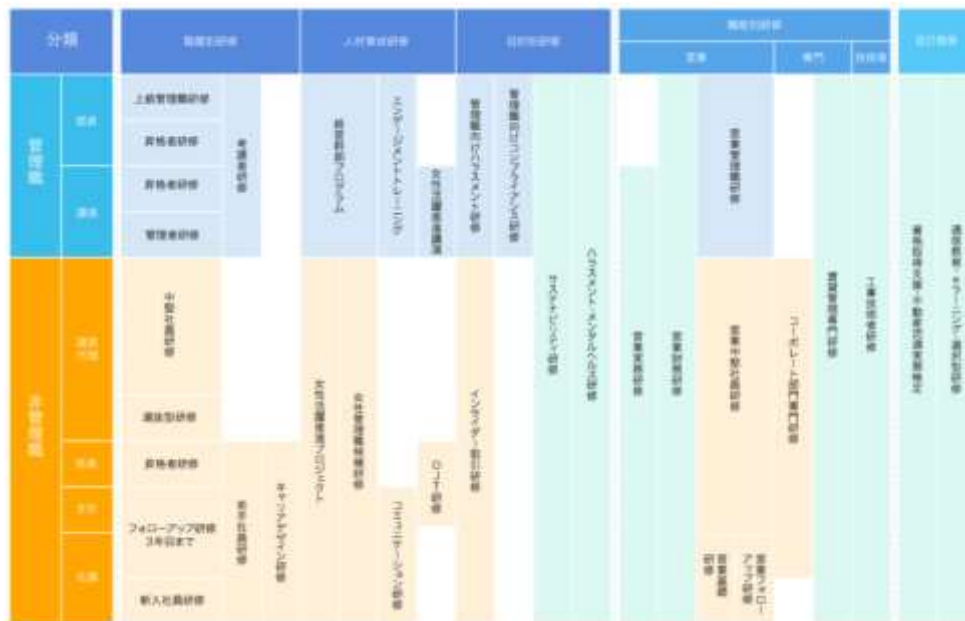
＜人材育成の強化＞

- ・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」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と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、キャリア自律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内、社外研修を定期的実施している。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、学びの場を提供している。

<教育体系図>



<人材戦略>

出所：当社HPより引用

- ・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を育成する戦略としている。



出所：ムゲンエース「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

<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。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>

- ・当社では男性の育児参画を推進しており、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。厚生労働省によると平均的な男性の育児休業取得率は 46.2%であり、当社は平均並みと言える。育児休業については社内啓蒙や社内研修などでさらに男性社員の取得を促す。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している。

<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休取得は 89.1%となっている。厚生労働省によると平均的な有給休暇の取得率は 62.1%であり、当社の取得率は高い。社員の健康維持や心身のリフレッシュに向けて有休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の取得が促進していく。

<時間外勤務の抑制>

- ・当社では「働き方改革」の一環として社員の両立支援、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。

<くるみん認定の取得>

- ・当社は 2023 年 4 月 13 日厚生労働省東京労働局長より、次世代育成支援対策推進法に基づく基準を満たした「子育てサポート企業」として厚生労働大臣の認定（くるみん認定）を取得している。今後も仕事と子育ての両立をサポートできるよう、ワークライフバランスの向上を目指し、働きやすい環境整備に取り組んでいく。

**<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の向上、離職率の削減などにつ

なげている。

- ・ 更には、強い組織づくりと組織モチベーション向上のため1 on 1 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付けている。

＜タウンホールミーティングの実施＞

- ・ 経営陣と従業員とが直接対話できる場を設けている。社長を含む経営陣が現場の声をダイレクトに聴き、素早く経営に反映させることを目的とするとともに、経営陣と現場の円滑なコミュニケーションの場として活用している。

＜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。
- ・ 併せて年に一度のストレスチェックを実施し、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、メンタルヘルスの問題を早期に発見し、適切なサポートを提供している。
- ・ 当社では、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。部活動を通して、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合っている。具体的にはフットサル部、ジョギング部、キャンプ部、ボウリング部、料理・スイーツ部などが活動している。

＜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』『あくなき挑戦』『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ために最も必要な施策は、経営の透明性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株主と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。

＜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、未来を担う子どもたちに「夢を持つことや、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授業として開催するなど社会貢献活動にも力を入れており、子どもに対する教育活動の一環も担っている。



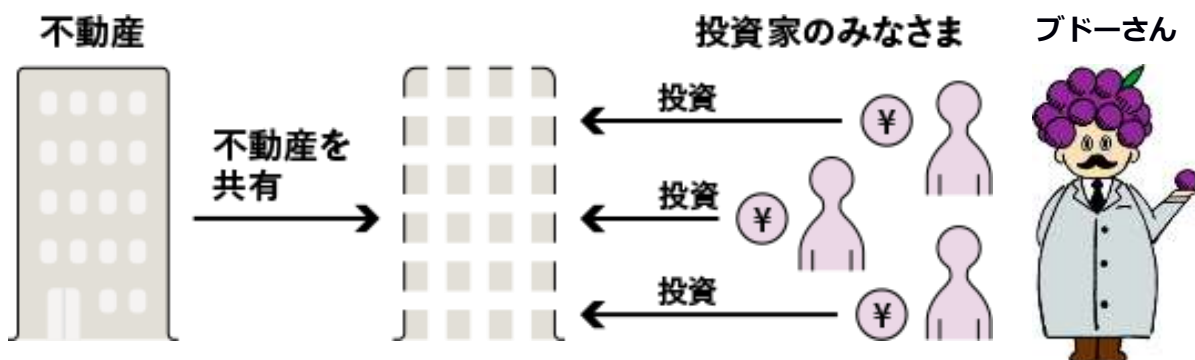
2-3 経済面での活動

＜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売買が活発化し、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る。

＜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」を開発した。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している。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：ムゲンエステート「第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）」

＜寄付活動＞

- ・甚大な災害時において、日本および各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努めることで、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

出所：当社HPより引用

＜明治学院大学アメリカンフットボール部スポンサード＞

・ 学生スポーツの発展と学生アスリートの夢の実現に寄与すべく、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活動を行っている。スポーツを通じて学生の成長を支援することで将来的なアスリート養成や社会に貢献するためのリーダー育成につながり、スポーツ業界発展および地域経済発展に寄与している。



3. 包括的分析

3-1 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 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。

3-2 個別要因を加味したインパクトエリア／トピックの特定

<追加したインパクト>

- ・ 女性活躍推進に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を行っており、施工時には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。

<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地滑り・洪水・地震などの自然災害を直接引き起こす開発などを行っていないため、「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。
- ・ 健康増進に貢献する不動産を扱っていないことから、「健康および安全性」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・ 当社事業はエネルギーの安定供給に貢献する建築物を建設していない他、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。
- ・ 住居からの強制退去を促す事実はなく、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」はネガティブ・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を取扱う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・文化的遺産の取り壊し等はなく、「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。
- ・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く低賃金労働はなく、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。
- ・無許可開発や不公正な契約による消費者トラブルの実態はない。さらに従業員一人ひとり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接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。
- ・土壌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は低いことから、「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】

			UNEP FIのインパクト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 【4100】【6810】【6820】		個別要因を加味し特定されたインパクトエリア／トピック	
			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	ー	●	●	削除	●
	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	●	●	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				
	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	ー	●		削除	
環境面	経済収束	ー				
	気候の安定性	ー		●		●
	生物多様性と生態系	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	●

3-3 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

インパクトエリア／トピック	ポジティブ・インパクトの増大	ネガティブ・インパクトの減少	主な取組内容
気候の安定性		●	・ 自社事業活動における G 排出量（S c o 1,2）を指標とし、2030 年度に売上高あたり 46%削減（2021 年度比）を掲げる
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設備等を積極的に活用 ・ 買取再販不動産事業を拡大することで中古物件の付加価値を高め、耐用年数の長期化を図ることができる <ネガティブ> ・ ペーパーレス化促進や事務用品再利用などに取り組んでいる・買取再販不動産事業を拡大することで中古物件の付加価値を高め、資源の有効年数長期化を図っている
廃棄物	●	●	<ポジティブ> ・ 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 ・ 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することで、新築よりも廃棄物を削減することができる <ネガティブ> ・ 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・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することで、新築よりも廃棄物を少量に抑制している

社会面

インパクトエリア ／トピック	ポジティブ・ インパクトの増大	ネガティブ・ インパクトの減少	主な取組内容
健康および安全性		●	・ 1 1 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 ・ 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 ・ 有給休暇の取得率向上、時間外勤務の抑制
住居	●		・ 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、安価に消費者の住宅アクセスに貢献する ・ 中古不動産を安心して購入できるように、購入後のリフォーム等が正しく工事されているか検査の実施とともに保証書の発行やアフターサービス点検を実施している ・ 脱炭素社会への移行に伴う Z E B ・ Z E H ZEB ・ 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
教育	●		・ さまざまな階層の従業員に幅広く研修等育成の機会を提供 ・ キャリア形成支援の為に約 140 講座ある e ラーニングを提供
雇用	●		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
賃金	●		・ 公正な評価に基づいて役職や処遇を決定させてきた結果、当社の 2024 年度平均年収は 7,598 千円と、不動産業界の平均年収より高い
社会的保護	●	●	<ポジティブ> ・ 賃貸物件による家賃収入を得る機会を外部

			に提供している <ネガティブ> ・介護休業法で定められた短時間勤務の対象年齢の拡充 ・子どもを安心して出産し育てられる職場環境づくりの整備 ・出産・育児休暇後の女性従業員全員が復職しており、仕事と育児を両立 ・男性の育児参画を推進 ・「子育てサポート企業」として厚生労働大臣の認定（くるみん認定）を取得
ジェンダー平等		●	・女性活躍推進の社内醸成に向けて、女性社員を中心とした社内横断プロジェクトを、社長直下のもと始動
民族・人種平等		●	・従業員の多様な民族、言語、文化などを活かした視点や発想を活用することができる職場風土を醸成

3-4 インパクトエリア／トピックの特定方法

- ・ 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当社の 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、当社が社会・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、対象とするエリアにおける環境・社会・経済に対して、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。

4. KPI の設定

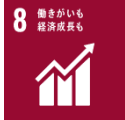
4-1 環境面・社会面

インパクトエリア ／トピック	住居 資源強度 廃棄物	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
テーマ	・ 環境負荷低減に向けた中古不動産の流通促進	
取組内容	・ 中古不動産の流通促進、販売強化	
SDGs との関連性	11.1 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。 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。  	
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	
取組状況	・ 2024 年度実績 59,758 百万円	

4-2 環境面

インパクトエリア ／トピック	資源強度	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	・ 環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進	
取組内容	・ 節水型製品の交換推進 ・ 環境に配慮した設備を用いた中古不動産のリフォーム推進	
SDGs との関連性	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。 	
KPI（指標と目標）	・ 2029 年度までに節水、節電効果の高い設備を活用したリフォーム件数 540 件を実現する。	
取組状況	・ 2024 年度実績 456 件	

4-3 社会面

インパクトエリア ／トピック	健康および安全性	ネガティブ・インパクトの低減
テーマ	全従業員の残業時間を抑制し、管理職の有休取得率を向上させる	
取組内容	全従業員のワークライフバランスを進める制度	
SDGs との関連性	3.4 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、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。 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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	
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。 ・ 2029 年度までに、管理職の有休取得率 80%以上を達成する。	
取組状況	・ 2024 年度における全従業員の月間残業平均時間 19 時間 ・ 2024 年度における管理職の有休取得率 79.1%	

インパクトエリア ／トピック	雇用 社会的保護 ジェンダー平等	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
テーマ	・ 仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり	
取組内容	・ 育児休業取得率 ・ 従業員の女性比率、管理職比率の向上	
SDGs との関連性	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。 8.8 移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。 10.2 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、全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。   	
KPI（指標と目標）	・ 2025 年度までに「プラチナくるみん」認定取得 ・ 2029 年度までに男性従業員の育児休業取得率 50%以上 ・ 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の女性比率 35.0%を目指す ・ 2029 年度までに女性管理職比率を 8%以上とする	
取組状況	・ 2023 年度「くるみん」認定取得 ・ 2024 年度の男性従業員の育児休業取得率 44.4% ・ 2024 年度のグループ人員数の内の女性比率 33.5% ・ 2024 年度の女性管理職比率 2.2%	

4-4 ネガティブ・インパクトと特定しているものの KPI を設定しないもの

特定しないインパクト	特定しない理由
民族・人種平等	・日本で働く外国籍従業員の採用を 2005 年から本格的に開始し、2024 年度は外国籍従業員数を 9 名採用しているなど、十分な取り組みができています。以上より K P I については設定しない。
気候の安定性	・環境負荷の低減を目的として燃費性能の高い車両へ入れ替えを実施した結果、2024 年度の S c o p e 1 は、排出原単位では 2021 年度比で 55.9%削減させた。固定資産の一部を販売用不動産に切り替えた結果、2024 年度の S c o p e 2 は、排出原単位では 2021 年度比で 49.9%削減させており、現状順調に削減を進めることができている。以上より K P I について設定しない。
廃棄物	・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等適正に処理し、種類や量を把握して削減に努めており、十分な取り組みができています。以上より K P I については設定しない。

5. マネジメント体制

- ・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 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。またそこで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推進状況が報告され、必要に応じて審議、および全体的な対応を決定している。
- ・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 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 達成に向けた活動を実施し、社会的な課題解決への貢献と共に持続的な経営を実現していく。
- ・各 K P I は当社の推進体制に基づき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 藤田進一
モニタリング担当部署	経営企画部
報告担当部署	経営企画部

6. モニタリングの頻度と方法

- ・本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成および進捗状況については、山梨中央銀行と当社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。
- ・山梨中央銀行は、KPI 達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは山梨中央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 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、山梨中央銀行と当社が協議の上、再設定を検討する。

以 上

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書は、山梨中央銀行が株式会社ムゲンエスレート（以下、当社）から依頼を受けて実施したものです。
2. 山梨中央銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する当社から供与された情報と、山梨中央銀行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。
3. 本評価を実施するに当たっては、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「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的な考え方」に整合させながら実施しています。なお、株式会社日本格付研究所から、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けています。

<評価書作成者および本件問合せ先>

株式会社山梨中央銀行
コンサルティング営業部
コンサルティング営業室
(担当：手塚 祐司)