

株式会社京葉銀行が実施する 株式会社ムゲンエースに対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社京葉銀行が実施する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

2026 年 9 月 30 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：株式会社京葉銀行

評価者：株式会社京葉銀行

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、株式会社京葉銀行（「京葉銀行」）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、京葉銀行による分析・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。京葉銀行は、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、京葉銀行にそれを提示している。京葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。なお、ムゲンエスレートは会社法の定義する大会社に該当するが、サステナビリティについての開示情報のレベルやサステナビリティ体制の強度などを総合的に勘案し、中小企業向けのインパクト分析ツールを活用してインパクト評価を行った。

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

ブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

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

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

ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

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

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

京葉銀行は、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

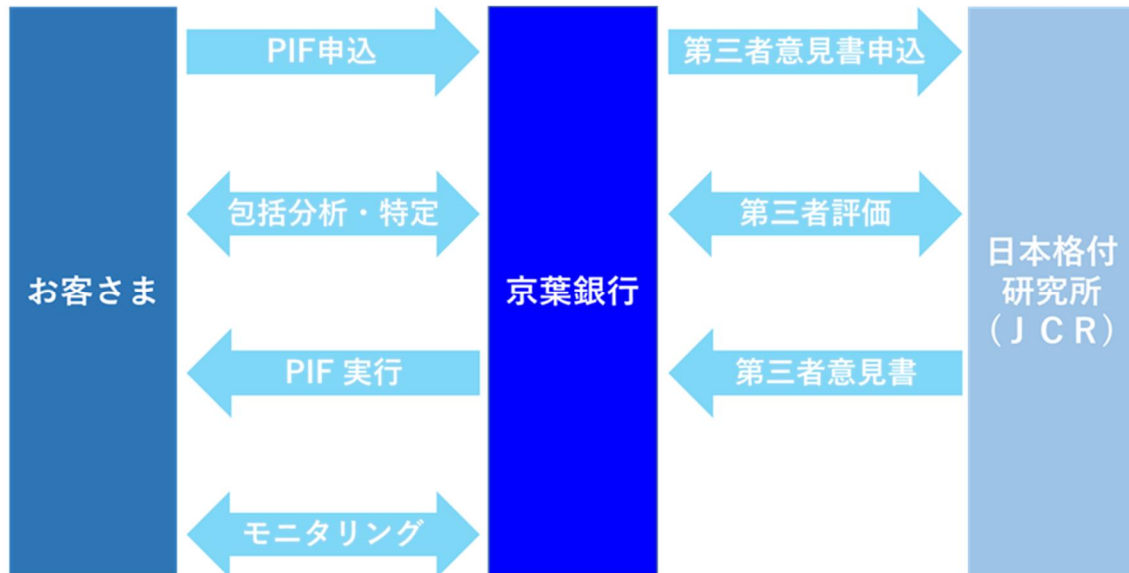
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、京葉銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評

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

価値ツールを確立したことを確認した。

(1) 京葉銀行は、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：京葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、京葉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、京葉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、全て京葉銀行が作成した評価書を通して京葉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、京葉銀行が、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・評価者である京葉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



JCR Sustainable
PIF for SMEs

の基本的考え方」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

井上 肇

井上 肇

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報は、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行います。

■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テート



MUGEN ESTATE

2026 年 9 月 30 日

株式会社 京葉銀行

〈要約〉	P.3
企業概要	P.4
概要 事業概要	P.5
1－① 事業概況	P.5
1－② 理念	P.8
1－③ 業界動向	P.9
1－④ 地域課題との関連性	P.10 
概要 サステナビリティ活動	P.11
2－① サステナビリティ経営方針	P.11
2－② 社会面での活動	P.12
2－③ 社会経済面での活動 	P.15
2－④ 自然環境面での活動	P.17
概要 包括的分析	P.19
3－① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析	P.19
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	P.20
概要 目標の設定	P.23
4－① 社会面	P.24
4－② 社会・自然環境面 	P.28
4－③ 自然環境面	P.29
概要 マネジメント体制	P.30
概要 京葉銀行によるモニタリングの頻度と方法	P.30

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

分析・評価にあたっては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「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合させるとともに、ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合させ、中小企業^{※1}に対するファイナンスに適用している。

※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会社以外の企業

〈要約〉

ムゲンエステートグループは、1990 年の創業以来、中古不動産を再生して販売する不動産買取再販事業を主力とし、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を展開している。中古不動産を仕入れ、子会社の株式会社フジホーム等が内外装のバリューアップ（リフォーム・リノベーション）を施し、「再生不動産」として再販するワンストップ・モデルを強みとしている。首都圏を中心に全国 14 拠点を展開し、近年は大阪・京都・那覇など地方都市圏にも拠点を拡大している。

同社グループのサステナビリティ活動を分析した結果、ポジティブ面では「住居」「教育」「ファイナンス」「雇用」「賃金」「社会的保護」「零細・中小企業の繁栄」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」が、ネガティブ面では「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」「その他の社会的弱者」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」が特定された。とりわけ、既存住宅ストックを解体・新築せずに再生・活用する買取再販事業そのものが、資源効率の向上・廃棄物の削減・低炭素化に資するポジティブ・インパクトの中核を成している。

〈本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要〉

借入金額	300 百万円
借入期間	5 年
資金使途	運転資金

企業概要

企業名	株式会社 ムゲンエステート
所在地	本社：東京都千代田区大手町 1-9-7 大手町フィナンシャルサウスタワー16F
従業員数	連結 501 名、単体 463 名（2025 年 12 月 31 日現在）
資本金	2,552 百万円（2025 年 12 月 31 日）
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     （資本金 10 百万円）     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を設立 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 2005 年 一級建築士事務所登録（東京都知事）      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 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 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）      ムゲン投資顧問株式会社を設立（資本金 10 百万円） 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（現所在地）に本店移転 2022 年 東京証券取引所市場第一部からプライム市場に移行 2023 年 東京証券取引所プライム市場からスタンダード市場に移行 2025 年 株式会社ムゲンアセットマネジメント設立（資本金 50 百万円）      株式会社ムゲンアセットマネジメント 第二種金融商品取引業、 投資助言、代理業登録

（2026 年 2 月 28 日現在）

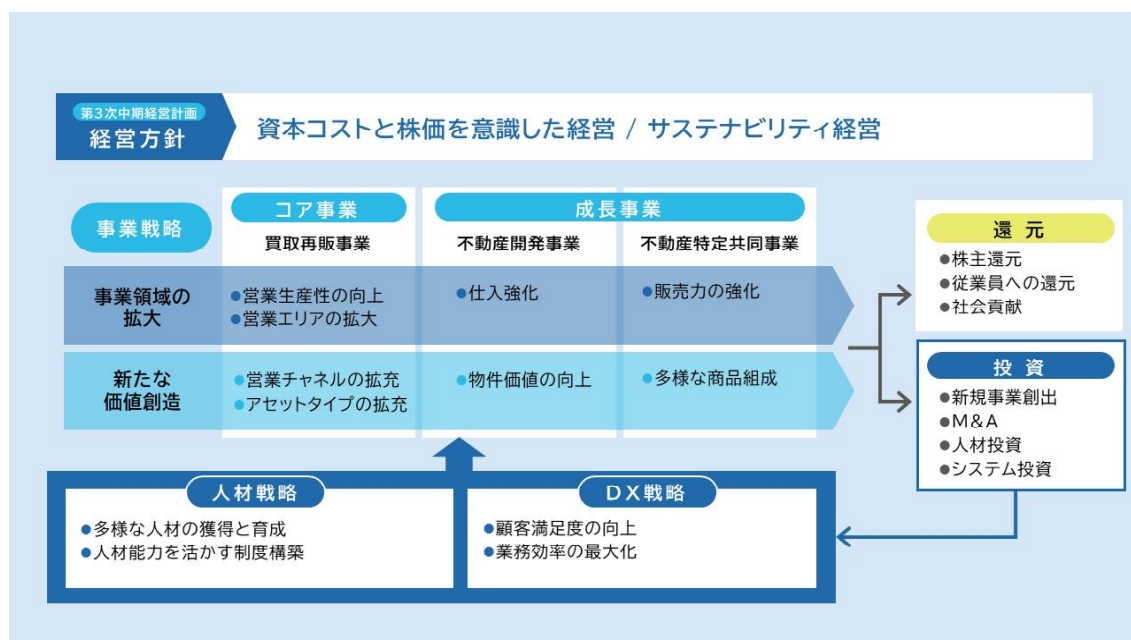
概要事業概要

1-① 事業概況

ムゲンエステートは1990年5月に設立され、本社を東京都中央区日本橋に置き、東証スタンダード市場へ上場している。2025年2月策定の第3次中期経営計画・戦略サマリーでは、「コア事業」としての不動産買取再販事業、「成長事業」としての不動産開発事業、不動産特定共同事業への取り組みを通じ、「還元」と「投資」を継続的に生み出すことで、経営方針である「資本コストと株価を意識した経営/サステナビリティ経営」の双方を実現する、としている。

ムゲンエステートにて内外装工事を施工するほか、グループ会社のフジホームが不動産賃貸管理・売買仲介を担う等、不動産の買取から企画、工事、管理、リーシング、販売、資金調達、不動産小口化までを内製化しワンストップ対応できる総合力が、同社のビジネスモデルの中核となっている。

〈ムゲンエステート 戦略サマリー〉



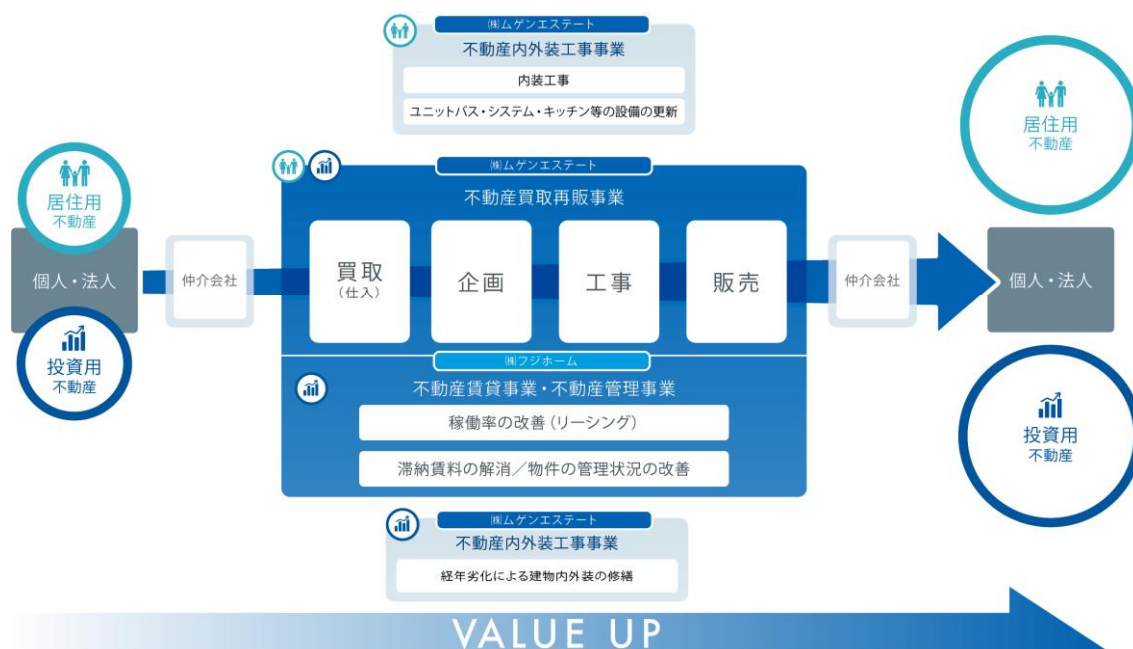
出所：ムゲンエステート 第3次中期経営計画

【不動産買取再販事業】

（事業内容と強み）

ムゲンエステートの主力事業である不動産買取再販事業は、中古不動産を買い取り、リフォーム・リノベーションやリーシング等を通じて不動産価値および収益性を高めたうえで販売する事業である。取扱物件は、一棟賃貸マンションやオフィスビルなどの投資用不動産に加え、区分マンションを中心とした居住用不動産まで幅広い。グループ内で内外装工事、賃貸管理、リーシング機能を有しており、物件の仕入れから企画、工事、管理、販売までを一貫して行う体制を構築している。このワンストップ体制により、物件の価値向上と迅速な商品化を実現するとともに、効率的な原価管理や収益性の向上につなげている。また、既存不動産の再生・活用を通じて不動産ストックの有効活用を促進し、循環型社会の実現にも貢献している。

〈買取再販事業のビジネスモデル図〉



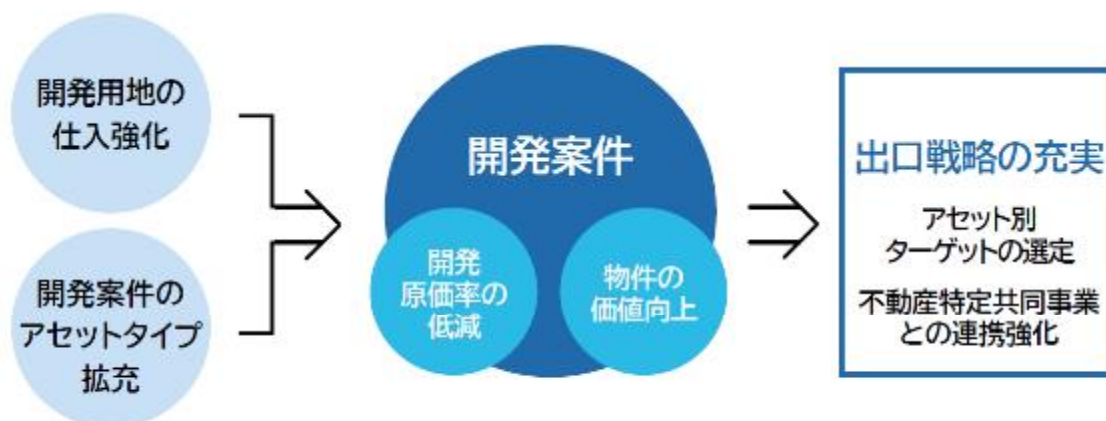
出所：ムゲンエステート ホームページ

【不動産開発事業】

不動産開発事業では、開発用地仕入れやホテルなどのオペレーショナルアセットの取扱を強化し、事業期間の短縮化、販売件数の増加による生産性・物件価値の向上を図っている。

また、開発用地の仕入れから企画立案・設計・工事監理・リーシング・販売までの不動産開発にかかる一連のプロセスを一気通貫で対応することを強みとしており、東京都内を中心にエリア特性やニーズに合わせた開発を行っている。また、環境配慮材・設備の導入や環境認証の取得を推進し、環境価値の高い物件を提供している。

〈買取再販事業のビジネスモデル図〉



出所：ムゲンエステート 第3次中期経営計画

【不動産特定共同事業】

不動産特定共同事業は、不動産特定共同事業法に基づき、許可を受けた事業主が資金を集めて不動産売買や賃貸などの取引を行い、その収益を投資家に分配する事業である。ムゲンエステートでは、「ブドーさん 備える不動産小口投資」ブランドで不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化商品の提供を行っており、1口100万円からムゲンエステートが開発する不動産物件へ投資することを可能にしている。

第3次中期経営計画では、幅広い顧客ニーズに対応すべく、バラエティ豊富な商品提供と顧客満足度の向上を掲げている。

1-② 理念

ムゲンエステートは、以下の理念を掲げている。

【社是】

「夢現」 夢を現実に

【Mission】

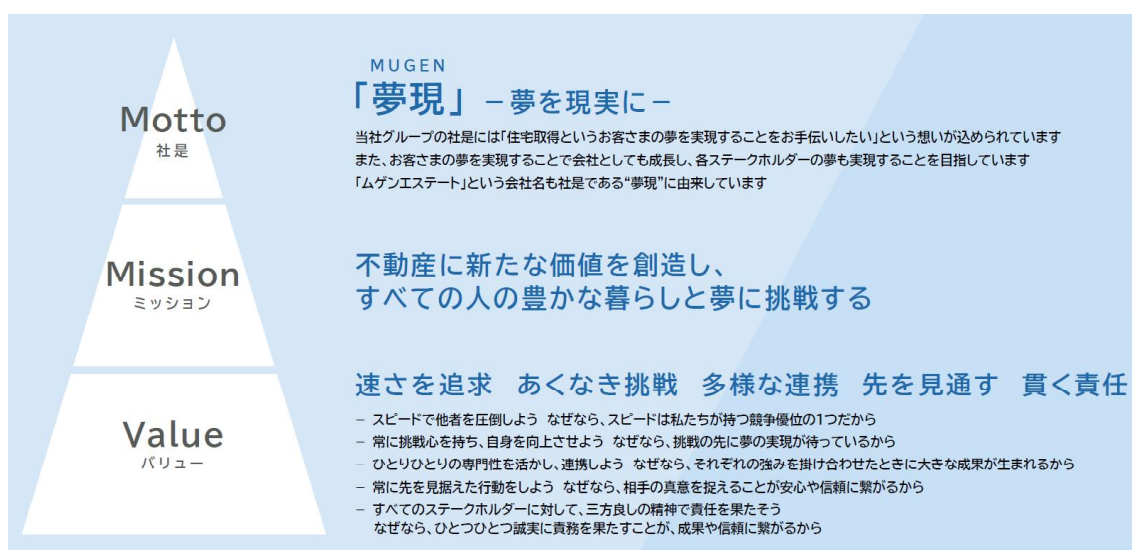
**不動産に新たな価値を創造し、
すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する**

【Value】

速さを追求 あくなき挑戦 多様な連携 先を見通す 貫く責任

ホームページのトップメッセージでは、社は「夢現－夢を現実に－」を掲げ、中古不動産を再生して販売する不動産買取再販事業を主力事業として、顧客に新たな価値を提供しており、さらに長期的な目標として「不動産事業を通じた、持続可能な経済価値・社会価値の創造」を未来像として掲げている。ムゲンエステートは、この長期的な目標実現に向けて、中期的なビジョンを「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」と定め、着実に実行するとしている。

〈ムゲンエステート 企業理念〉

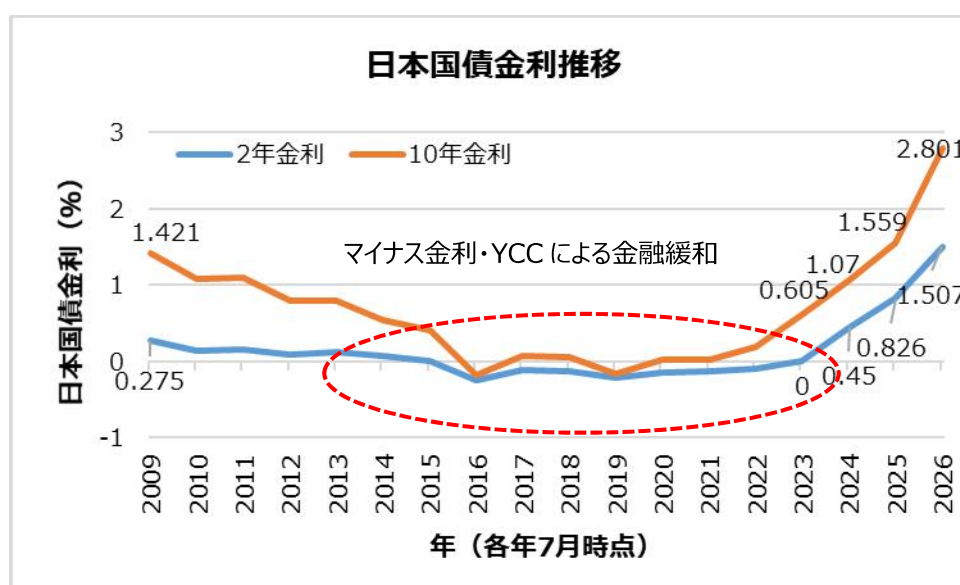


出所：ムゲンエステート 第3次中期経営計画

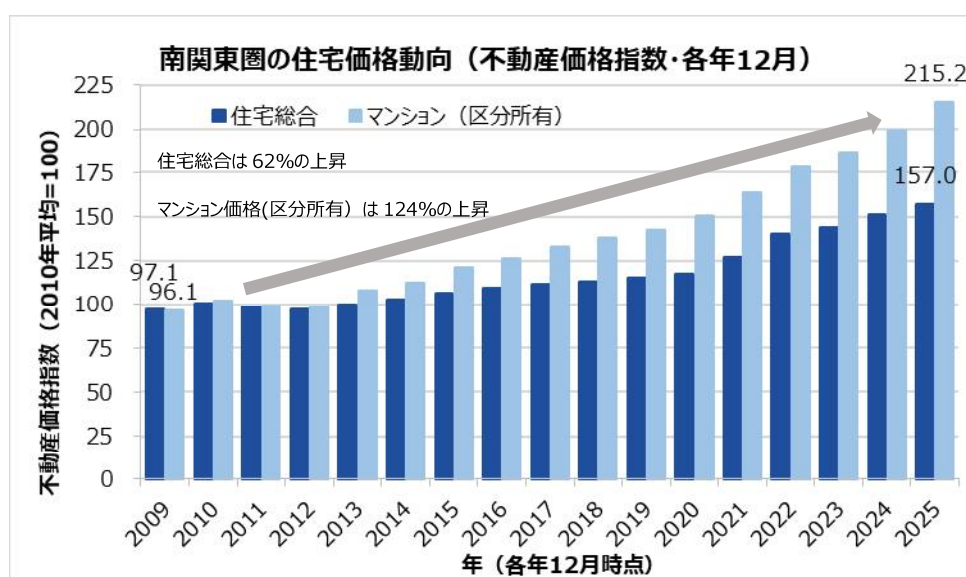
1－③ 業界動向

(金利動向)

2008 年のリーマンショック、2011 年の東日本大震災後、マイナス金利、イールドカーブコントロール等の金融緩和、建材価格の高騰、海外投資家流入等により南関東圏の住宅価格は上昇し、2025 年 12 月時点で 2009 年対比住宅総合 +62%、マンション（区分）+124%上昇した。一方で、2025 年半ば以降、長期金利は上昇し、今後の不動産需要や価格への影響が注目されている。



出所：財務省「国際金利情報」に基づき当行作成



出所：国土交通省（公社）東京都不動産鑑定士協会「不動産価格指数」に基づき当行作成

1－④ 地域課題との関連性

同社の主たる営業基盤である首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）、および近年展開を進める大阪・京都・那覇等の大都市圏では、住宅ストックの老朽化・空き家の増加、住宅の省エネ性能向上、職住環境の質的向上が共通の地域課題となっている。各自治体の SDGs 未来都市計画・脱炭素ロードマップ・空き家対策計画は、いずれも既存住宅の再生・有効活用と省エネ化の促進を掲げている。

最大のマーケットである東京都では「2050 東京戦略～東京もっとよくなる～」では、「戦略 17 まちづくり・住まい」を掲げ、区市がリノベーションによるまちづくりに取り組む地区を 2050 年までに 15 地区まで増加させることを目標にしている。また、「その他空き家」の「住宅総数」に対する割合の低減を目指しており、2023 年度実績の 2.57% から 2030 年度に 2.31%以下とすることを目標としている。

2050 東京戦略



出所：東京都 ホームページ

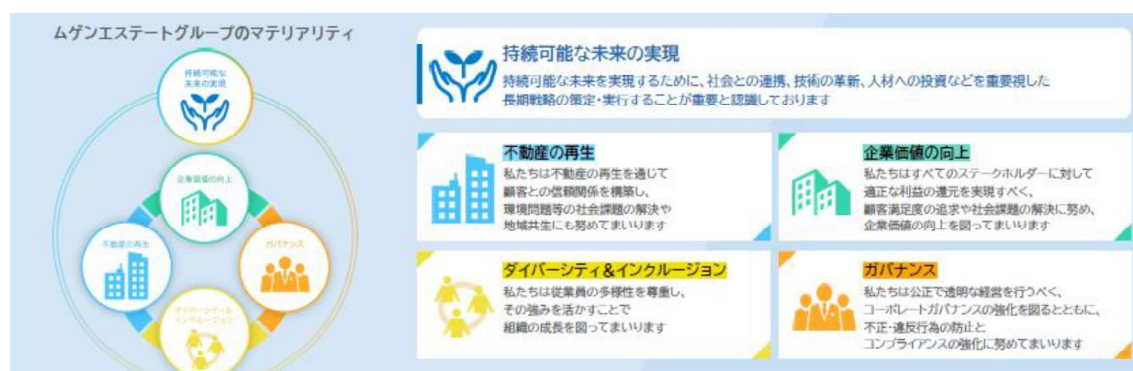
模範サステナビリティ活動

2-① サステナビリティ方針

ムゲンエステートは、社是「夢現－夢を現実に－」のもと、中古不動産に新たな価値を創り出し社会に貢献しているとの認識をグループ内で共有している。事業を通じた持続可能な社会の実現をグループ共通の「夢」と位置づけており、ミッション「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」の実践を通じて、持続可能な社会の実現とグループの持続的成長の両立することをサステナビリティ方針として掲げている。

この方針のもと、社会課題を 107 項目抽出し、14 項目への集約・評価を経て、「持続可能な未来の実現」を主軸に「不動産の再生」「企業価値の向上」「ダイバーシティ&インクルージョン」「ガバナンス」の 4 項目をマテリアリティとして特定している。2022 年 7 月には代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、計画立案・モニタリング・評価と取締役会への報告を通じた推進・監督体制を構築している。本件で特定したインパクトおよび設定した KPI は、いずれも同社のマテリアリティおよび第 3 次中期経営計画の人材戦略・サステナビリティ経営と整合しており、既存の推進体制のもとでモニタリングが可能な体制が確保されている。

〈ムゲンエステートグループのマテリアリティ〉



出所：ムゲンエステート 提供資料

2-② 社会面での活動

(1) ワークライフバランスの推進

ムゲンエースは健康経営を推進しており、長時間労働が従業員の健康に及ぼす負の影響を低減すべく、業務プロセスの見直しとDX戦略による生産性向上を通じた残業時間の削減に取り組んでいる。DX戦略では情報システム（IS）と情報技術（IT）の基盤強化を掲げており、営業支援システムの刷新や営業アシスタント機能の強化により、営業活動における事務負担の軽減と生産性の向上を同時に実現する方針である。こうした取り組みにより、全従業員の月間平均残業時間は2023年12月期17.0時間、2024年12月期19.0時間、2025年12月期16.0時間と推移しており、今後は2029年12月期までに12.0時間以内とすることを目標としている。

あわせて、有給休暇取得の推進を通じたリフレッシュタイムの確保にも組織的に取り組んでおり、取得状況の定期的な確認等により、2026年12月期の有給休暇取得率は57.3%となっている。今後は2029年12月期までに取得率を70%以上とすることを目標としている。

また、フットサルやジョギング、キャンプなどの部活動を実施しており、仕事以外のコミュニケーション機会を提供することで、チームワークの向上や信頼関係の醸成を図っている。



出所：ムゲンエース 提供資料

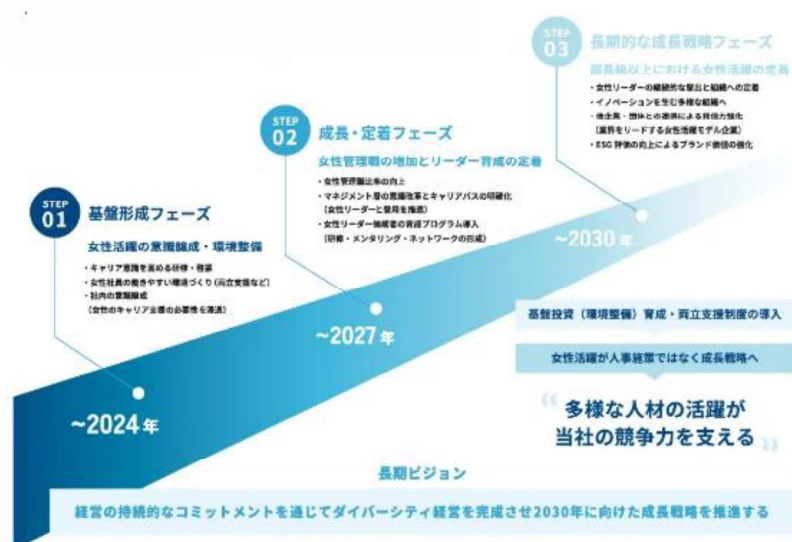
（２）女性活躍および多様な働き方の推進

ムゲンエースは、価値観・ジェンダー・世代・民族・言語・文化・障がいの有無・ライフスタイル等の違いを活かす「知・経験のダイバーシティ＆インクルージョン」を重要な経営戦略と位置づけ、マテリアリティの一項目として明確に掲げている。具体的な取り組みとして、女性活躍推進プロジェクトを発足させ、ロードマップを策定し女性社員のキャリア形成を支援しているほか、グローバル人材への支援、育児・介護と仕事の両立を可能とする制度等の整備を進めている。

このような取り組みが評価され、2023年4月には子育てサポート企業として厚生労働大臣認定「くるみん」を取得した。さらに2025年には、より高い水準の取り組みを行う企業に与えられる「プラチナくるみん」の認定を取得している。

こうした取り組みの結果、2025年12月期における従業員の女性比率は33.5%、女性管理職比率は4.3%となっている。女性活躍ロードマップでは、女性が能力を十分に発揮できるキャリア支援（女性リーダー候補者向け研修、メンタリング制度等）を通じて、2029年12月期までに従業員の女性比率を35.0%以上、女性管理職比率を8.0%以上とすることを目標としている。

〈女性活躍推進のロードマップ〉



（出所：ムゲンエース 提供資料）

育児休業については、女性従業員の取得率が100%である一方、男性従業員の取得率は2025年12月期で87.5%にとどまっており、性別にかかわらず育児に参画できる環境を整えることが、女性従業員のキャリア継続にもつながるとの考えから、対象者への個別周知や取得時の業務引継ぎ体制整備を通じて、2029年12月期までに男性の育児休業取得率が100%とすることを目標としている。

また、多様な人材の活躍に向けて外国籍従業員の採用にも取り組んでおり、2025年12月期時点で10名の外国籍従業員が在籍している。障がい者雇用については、採用チャネルの拡大や受け入れ業務の切り出し等を通じて雇用を推進し、法定雇用率である2.7%以上とすることを目標としている。

（３）人的資本の強化

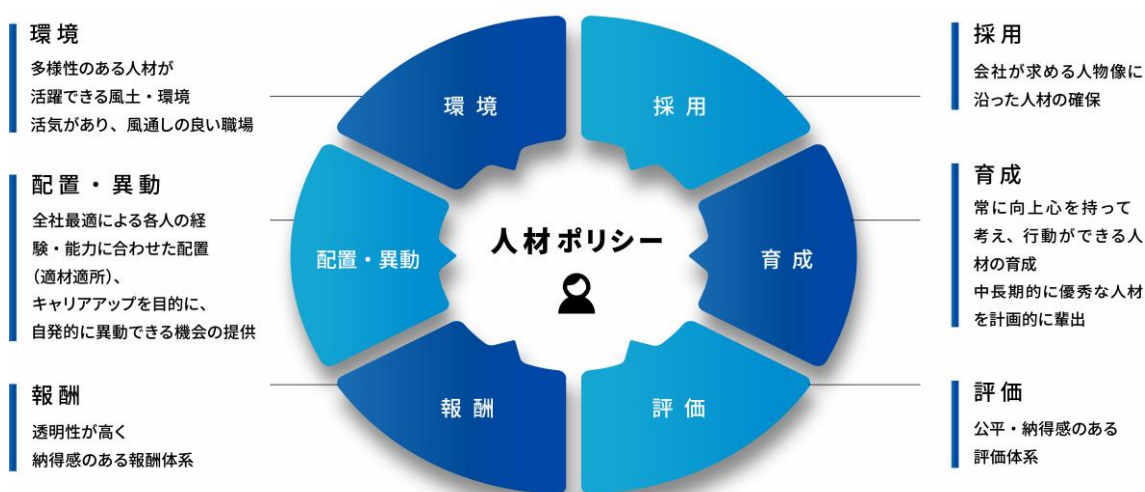
ムゲンエーストは、人材に対するポリシーを掲げ、「人材サステナビリティ経営の実現に向けた多様な人材の獲得と育成」を強化するとしており、専門性を持つ多様な人材の採用強化、マネジメントの育成や次世代リーダーの早期発掘に向けたプログラムの充実、戦略的人材配置による最適な人材ポートフォリオの構築を進めている。育成面では、新卒およびキャリア採用の強化に加え、社内外の教育研修プログラムの充実やOJTを活用した中核人材の育成、専門スキルの取得支援を通じて、従業員の生産性向上を図っている。また人事評価制度を刷新し、仕事に基づく人事体系、成長を促す評価体系、やりがいのある賃金体系という三位一体の仕組みを構築することで、求める人材像を明確化し、一人ひとりの成長を支援する体制を整えている。加えて、全社的な組織文化調査を実施し、従業員の声を反映することでエンゲージメントの向上を図っている。

また、多様な人材が属性にかかわらず能力を発揮できる職場環境を整備することで、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。

育成面では、「階層別」「人材育成」「目的別」「職能別」の研修体系を整備しているほか、宅地建物取引士資格の取得者には受験・登録費用を支給するとともに資格手当を支給している。採用面では、営業エリアの拡大に合わせて新卒お

よびキャリア採用を強化しており、2025 年 12 月期は新卒 23 名、キャリア採用 69 名を採用し、連結従業員数は 501 名（前期比 35 名増）となっている。報酬面では、人事評価制度の刷新により成果に応じた公正な処遇体系を整備しており、2025 年 12 月期の平均年間給与は 749 万円と、業界平均の 695 万円を上回る水準）となっている。

〈ムゲンエステート 人材ポリシー〉



出所：ムゲンエステート ホームページ

2－③ 社会経済面での活動

不動産投資へのアクセス向上

連結子会社である株式会社ムゲンファンディングは、クラウドファンディング事業者との連携を通じて、不動産投資経験の少ない個人投資家向けに小口の不動産投資サービスを提供している。創業当初から蓄積された中古不動産に関する知見を活用し、中長期投資に適した物件を不動産小口商品として提供しており、従来は多額の自己資金を要した不動産投資を少額から可能とし、幅広い個人が資産形成手段にアクセスできる環境の整備に寄与している。

また購入後も一貫してサポートできる体制を整えており、商品提供後の投資家保護にも配慮している。組成実績としては、賃貸レジデンス、ナーシングホーム、ホステルなど多様なアセットタイプにわたっており、各地域の特性を活かした商品構成

を意識した組成が行われている。

さらに、連結子会社である株式会社ムゲンファンディングは、クラウドファンディング事業者との連携を通じて、不動産投資経験の少ない個人投資家向けに小口の不動産投資サービスを提供している。加えて同社は、収益拡大と出口戦略の多様化を目的として不動産アセットマネジメント事業に参入することとし、2025 年 1 月に 100%子会社である株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立している。今後数年間で段階的に私募ファンドを組成し、運用残高の拡大に取り組む方針である。

第 3 次中期経営計画において不動産特定共同事業は成長事業に位置づけられており、組成商品・組成スキームの多様化、出口戦略の拡充、販売ネットワークの拡大を通じた年間組成数の増加および組成枠の拡大を重点施策としている。

これらの取り組みは、投資機会へのアクセス拡大という社会的意義と、収益機会の創出および事業領域の拡大という事業性の双方に整合するものである。

また同社は、2023 年 5 月の大阪進出を皮切りに、2024 年に札幌・名古屋・福岡・仙台・京都・那覇へ営業拠点を開設し、営業エリアを首都圏 1 都 3 県から全国主要都市へと拡大している。各営業所では地域に根ざした活動を通じて物件情報の収集に努めており、地域の不動産流通の活性化を通じて地方経済にも波及効果をもたらすものと評価できる。加えて同社は、収益拡大と出口戦略の多様化を目的として不動産アセットマネジメント事業に参入するため、2025 年 1 月に 100%子会社である株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立している。

今後、運用残高の拡大に取り組む方針で 2027 年 12 月期までに運用資産期末残高を 180 億円以上とすることを目標としており、再生・開発した不動産を投資対象とする多様な資産運用機会を提供していく方針である。

2-④ 自然環境面での活動

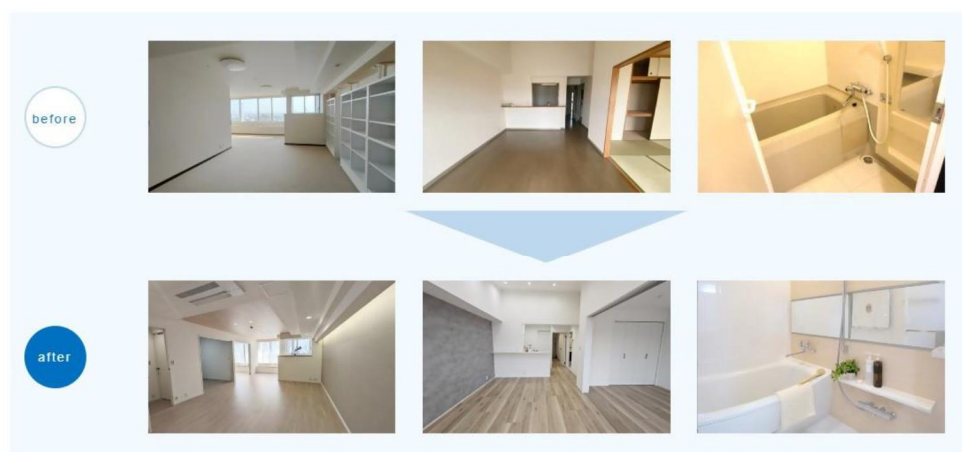
(1) 中古住宅の買取再販強化

既存の住宅ストックを再生して市場に供給する買取再販事業は、新築に比べて、良質な住宅を相対的に取得しやすい価格で提供するものであり、資材や建築にかかる温室効果ガス排出量の低減や建設廃棄物の削減にも貢献することから、住宅取得機会の拡大と資源循環の双方に資する事業である。

ムゲンエステートは経営方針において、地球温暖化、少子高齢化、空き家問題、住宅ストックの老朽化といった社会課題の解決に事業活動を通じて取り組むことを明示しており、本事業はその中核に位置づけられる。

居住用不動産のバリューアップは、内装工事およびユニットバス・システムキッチン等の設備更新を内容とし、幅広い顧客層に供給されている。投資用不動産についても、建物の管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室の賃貸および滞納賃料の解消等を通じて建物の資産価値と収益性を回復させており、既存建物の長寿命化に直結する取り組みである。2007年1月に工事部門を設置して内外装工事を開始し、2024年10月には子会社から工事部門を本体へ移管して施工体制を強化している。一級建築士をはじめとする工事関連資格保持者による的確な物件の調査・診断、年間800件を超える実績を有しており、節水・節電に配慮した設備の導入を主体的に進められる点は、外注に依存する同業他社にはない構造的な強みである。あわせて、価格・品質の統一化によるコスト低減と工期短縮に取り組んでおり、資材の効率的利用と廃棄物抑制に寄与している。

〈バリューアップの一例〉



出所：ムゲンエステート 提供資料

（２）TCFD 提言に沿った環境保全

ムゲンエーステートは、脱炭素社会への移行に対応すべく、環境に配慮した事業活動への取り組みを推進しており、具体的には再生可能エネルギーの利用促進や建物の省エネルギー性能向上を積極的に進めることで環境負荷の一層の低減に取り組む方針を掲げている。また、金融安定理事会（FSB）により設立されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同を表明し、TCFD提言に基づく透明性の高い情報開示を継続することで、環境保全に向けた取り組みを深化させることとしている。事業活動に伴う電気・燃料使用量を把握したうえで電力使用の効率化に取り組んでおり、2050年のカーボンニュートラル実現を長期目標として掲げている。同社のScope1・2の温室効果ガス排出量の売上高あたり原単位は、2021年12月期の0.5674t-CO₂/億円から2025年12月期には0.252t-CO₂/億円へと約56%減少している。また、サプライチェーン全体の排出量把握に向け、Scope3の算定にも取り組んでいる。

（３）不動産開発事業における環境配慮

ムゲンエーステートは、主に不動産投資を目的とした投資家向けに、賃貸マンションやオフィスビルを中心とした収益物件等の開発を、開発用地の仕入れから企画立案、設計、工事監理、リーシング、販売まで一貫して行っている。これまで培った不動産再生のノウハウを活かし、より環境に配慮し、物件ごとに最適なコンセプトを設定した開発を行う方針を掲げており、オリジナルブランド「SIDEPLACE」シリーズを展開している。第3次中期経営計画においても、立地の選定や品質の向上にとどまらず、環境に配慮したプランニングを行い、付加価値の高い商品開発に取り組む方針が示されている。同社は「SIDEPLACE」ブランドのもと、建築物の省エネルギー性能を評価する「BELS 認証」等外部機関による環境認証の取得を通じた物件価値向上を重点施策の一つとしている。2025年の省エネ基準適合義務化を含む規制強化の流れを踏まえると、開発段階から環境性能を作り込む同社の方針は、将来的な移行リスクへの備えとしても合理的である。

3. 包括的分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。

対象とした事業セグメント

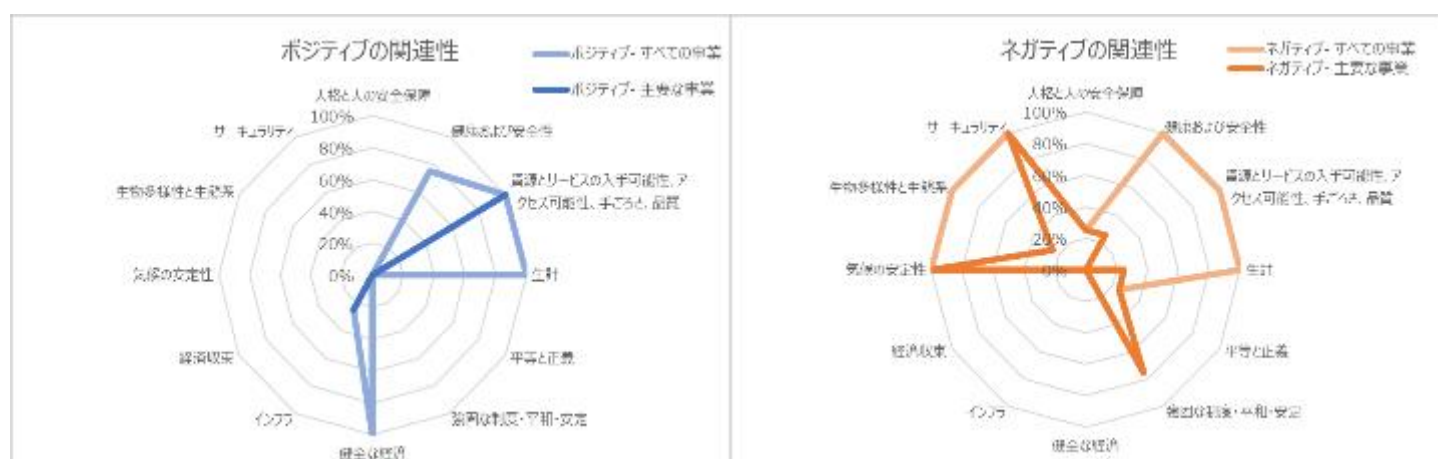
「6810:所有または賃貸物件を伴う不動産業」

「6820:手数料または契約ベースの不動産活動」

「4100:建築物の建設業」

3-① UNEP FI のコーポレートインパクト分析ツールを用いた分析

UNEP FI が提供する国際的な分析ツールでは、ムゲンエースが属する業種のインパクトとして「現代奴隷」（ネガティブ）、「自然災害」（ネガティブ）、「健康および安全性」（ポジティブ・ネガティブ）、「エネルギー」（ポジティブ・ネガティブ）、「住居」（ポジティブ・ネガティブ）、「健康と衛生」（ポジティブ）、「教育」（ポジティブ）、「移動手段」（ネガティブ）、「文化と伝統」（ネガティブ）、「雇用」（ポジティブ）、「賃金」（ポジティブ・ネガティブ）、「社会的保護」（ポジティブ・ネガティブ）、「民族・人種平等」（ネガティブ）、「その他の社会的弱者」（ネガティブ）、「法の支配」（ネガティブ）、「零細・中小企業の繁栄」（ポジティブ）、「インフラ」（ポジティブ）、「気候の安定性」（ネガティブ）、「水域」（ネガティブ）、「大気」（ネガティブ）、「土壌」（ネガティブ）、「生物種」（ネガティブ）、「生息地」（ネガティブ）、「資源強度」（ネガティブ）、「廃棄物」（ネガティブ）が確認された。



(出所:UNEP FI 分析ツールに基づき当行作成)

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

ムゲンエースに実施した事業性評価、インパクトレーダーによるマッピング結果を踏まえ、社会・社会経済・自然環境に与えるインパクトを以下の通り特定した。

(インパクトの追加)

- 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点を評価して「ファイナンス」をポジティブ・インパクトに追加
- 女性活躍推進に向け職場環境の整備を進めていることから「ジェンダー平等」へのネガティブ・インパクト低減を追加
- 中古不動産の買取再販やリノベーションを通じて既存住宅の有効活用を促進し、新築に比べてCO₂排出抑制・資源投入抑制と廃棄・排出物の削減に貢献しているため「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」へのポジティブ・インパクトを追加

(特定しないインパクト)

- 当社では内外装工事や開発工事の発注にあたり、協力会社へも労働関係法令の遵守を求めており、人権方針に基づき強制労働や不当な労働慣行の防止を要請していることから「現代奴隷」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社は自然災害を直接引き起こす物件取得・開発を行っておらず、建築基準法などの関係法令に適合した物件を供給していることから「自然災害」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、健康の維持・向上に直接つながる住居提供は行っていないため「健康および安全性」へのポジティブ・インパクトを除外
- リノベーションにおいて節水・節電に配慮した設備の導入を進めているものの、エネルギーへのアクセス向上を主たる目的としていないため「エネルギー」のポジティブ・インパクトから除外
- リノベーションで節電型設備の導入や、開発物件における省エネ性能の確保により、エネルギー効率の低い建物の供給によって居住者の光熱費負担が増加する恐れは低いことから「エネルギー」のネガティブ・インパクトから除外
- 当社事業では、中古住宅流通により新築と比べ手ごろな価格での住宅供給

を促進し、その仕入れに際して、宅建法などの法令を遵守するとともに、強制的な退去を伴っておらず、持続的な住居確保に貢献しているため、「住居」のネガティブ・インパクトから除外

- 医療機関のための不動産供給等を行っていないため「健康と衛生」へのポジティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、公共交通の混雑につながるような開発などを行っていないため「移動手段」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、文化財の維持・保存に悪影響をおよぼす事業活動を行っていないため「文化と伝統」へのネガティブ・インパクトを除外
- 従業員に対しては業界平均を上回る報酬を支給しており、さらに人事評価制度の刷新により成果に応じた公正な処遇体系を整備していることから「賃金」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、違法な開発行為や汚職事件につながるような事業活動は行っていないため「法の支配」へのネガティブ・インパクトを除外
- 当社は住宅・収益不動産の供給が中心であり、道路や上下水道等の公共インフラ整備は行っていないことから「インフラ」はポジティブ・インパクトから除外
- 当社事業は「水域」への汚染リスクはないため、ネガティブ・インパクトから除外
- 当社事業では、リフォーム等において環境負荷を考慮した設備や建材の導入を推進し、物件の運営・管理を含む事業活動に関して環境マネジメントを行うなど、空気の質の低下につながるような事象が発生していないことから「大気」のネガティブ・インパクトを除外
- 当社事業では、土壌汚染を引き起こす開発行為などを行っておらず、生物種・生息地に悪影響を及ぼす可能性は限定的であることから「土壌」「生物種」「生息地」へのネガティブ・インパクトを除外

インパクトエリア/トピックの特定

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	分析ツールにより抽出された インパクトエリア/トピック		個別要因を加味した インパクトエリア/トピック	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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	ー	●	●		●
	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				
		エネルギー	●	●		
		住居	●	●	●	
		健康と衛生	●			
		教育	●		●	
		移動手段		●		
		情報				
		コネクティビティ				
		文化と伝統		●		
		ファイナンス			●	
	生計	雇用	●		●	
		賃金	●	●	●	
		社会的保護	●	●	●	●
	平等と正義	ジェンダー平等				●
		民族・人種平等		●		●
		年齢差別				
		その他の社会的弱者		●		●
社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配		●		
		市民的自由				
	健全な経済	セクターの多様性				
		零細・中小企業の繁栄	●		●	
	インフラ	ー	●			
自然環境	経済収束	ー				
	気候の安定性			●	●	●
	生物多様性と生態系	水域		●		
		大気		●		
		土壌		●		
		生物種		●		
		生息地		●		
	サーキュラリティ	資源強度		●	●	●
		廃棄物		●	●	●

 追加したインパクト
 特定しないインパクト

4. KPI の設定

特定されたインパクトエリア/トピックのうち、社会・社会経済・自然環境に対してムゲンエステートの経営の持続可能性を高める項目について、以下の通り、KPI が設定された。なお、モニタリング期間内に KPI の設定年度が到来するものは、その年度において再度 KPI を設定し、測定していく。

なお、ネガティブ・インパクトとして特定している「民族・人種平等」に関しては、現在 10 名の外国人を雇用しており、部署配置等、就業環境の整備に配慮していることから、ネガティブ・インパクトの低減が図られていると判断し、KPI は設定していない。また、「資源強度」、「廃棄物」に関しては、事業活動により一定の資源消費と廃棄物が発生するものの、施工会社と連携した建設副産物の分別と各種法令を遵守し、廃棄物や排水は適正に処理をしていることから、ネガティブ・インパクトの低減が十分に図られていると判断し、KPI は設定していない。

ポジティブ・インパクトとして特定している「教育」に関しては、「階層別」「人材育成」「目的別」「職能別」で研修が整備され、宅建士資格取得者への受験・登録費用の支給や資格手当などで従業員のスキルアップを十分に支援されていることから、ポジティブ・インパクトの拡大が十分に図られていると判断し、KPI は設定していない。

「賃金」については、人事評価制度の刷新を通じて業界平均を上回る水準の報酬を支給し、物価動向や環境変化に合わせた賃上げ、従業員の処遇向上に継続的に取り組んでおり、今後も取り組みを継続・拡充していく方針であることから、KPI は設定していない。

「零細・中小企業の繁栄」については、当社が行う事業において、工事協力会社等との取引拡大によって零細・中小企業の発展に貢献しており、今後も取り組みを継続・拡充していく方針であることから、KPI は設定していない。

4-① 社会面の KPI

インパクトエリア/トピック	健康および安全性（ネガティブの低減）
目標	ワークライフバランスの推進
取り組み内容	残業時間の削減 有給休暇取得の推奨
SDGs との関連性	3.4 2030 年までに、非感染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、精神保健及び健康を促進する。 8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性および女性の、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。  
KPI（指標）	2029 年 12 月期までに、全従業員の月間平均残業時間 12.0 時間以下とする。達成後は目標を改めて検討する。 （2025 年 12 月期 実績：16.0 時間） 2029 年 12 月期までに有給休暇取得率を 70%以上にする。 達成後は改めて目標設定する。（2025 年 12 月期：57.3%）

インパクトエリア/トピック	ファイナンス（ポジティブの拡大） 社会的保護（ポジティブの拡大）
目標	多様な資産運用機会の提供
取り組み内容	アセットマネジメント事業の拡大
SDGs との関連性	1.4 2030 年までに、貧困層および脆弱層をはじめ、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。 8.5 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アクセラを拡大する。 9.3 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。 10.1 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。    
KPI（指標）	2027 年 12 月期までに、アセットマネジメント事業における運用資産期末残高 180 億円以上とする。達成後は目標を改めて検討する。 (2025 年 12 月期 実績：0 円)

インパクトエリア/トピック	雇用（ポジティブの拡大） 社会的保護（ネガティブの低減） ジェンダー平等（ネガティブの低減）
目標	女性活躍の推進 多様な働き方の推進
取り組み内容	育児休業取得率の向上 従業員の女性比率向上 女性管理職比率の向上
SDGs との関連性	5.4 公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。  5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。  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。  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かかわらず、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的な包含を促進する。
KPI（指標）	2029 年 12 月期までに、男性の育児休業取得率を 100%とする （2025 年 12 月期 実績：87.5%） 2029 年 12 月期までに、従業員の女性比率を 35.0%以上とする。 （2025 年 12 月期 実績：33.5%） 2029 年 12 月期までに女性管理職比率を 8.0%以上とする。 （2025 年 12 月期 実績：4.3%） ※ 2029 年 12 月期以降については目標を再設定する。

インパクトエリア/トピック	雇用（ポジティブの拡大） その他の社会的弱者（ネガティブの低減）
目標	多様な人材が活躍できる環境整備
取り組み内容	障がい者雇用率の向上
SDGs との関連性	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、並びに同一価値の両道についての同一賃金を達成する。  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かかわらず、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的な包含を促進する。 
KPI（指標）	2029 年 12 月期までに、障がい者雇用率を法定雇用率の 2.7%以上とする。達成後は改めて目標設定する。 （2025 年 6 月 1 日時点：2.49%）

4－② 社会・自然環境面

インパクトエリア/トピック	住居（ポジティブの拡大） 資源強度（ポジティブの拡大） 廃棄物（ポジティブの拡大）
目標	環境負荷の低い良質な中古住宅を供給
取り組み内容	中古住宅の買取再販の強化
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。 12.2 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。  
KPI（指標）	2029 年 12 月期までに節水・節電に配慮した設備を使用したリフォーム件数 540 件を達成する。達成後は目標を改めて検討する。 （2025 年 12 月期 実績：473 件）

4-③ 自然環境面

インパクトエリア/トピック	気候の安定性（ネガティブの低減）
目標	TCFD 提言に沿った環境の保全
取り組み内容	電力使用の効率化、電気・燃料使用量の把握
SDGs との関連性	7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。 13.2 気候変動対策を国別の政策、戦略及び計画に盛り込む。  
KPI（指標）	2050 年のカーボンニュートラル実現を長期目標として掲げており、その達成に向けた中間目標として Scope1・2 の温室効果ガス排出量合計を、2030 年 12 月期に売上高あたり 46%削減する。（2021 年 12 月期対比） （参考）2021 年 12 月期：0.5674(t-CO₂/億円) 2025 年 12 月期：0.252(t-CO₂/億円) 削減率 56%

5. マネジメント体制

ムゲンエステートでは本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの取り組みにあたり、最高責任者を代表取締役社長 藤田進一氏とするプロジェクトチームにより、本 PIF のインパクト特定および目標・KPI の策定をムゲンエステートの経営理念、サステナビリティ方針、事業活動に基づき KPI の設定について検討を重ねた。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、プロジェクトチームを中心として、KPI 達成のために必要な施策の検討、目標達成のための進捗管理など行う。

最高責任者	代表取締役社長 藤田進一
実行責任部署	経営企画部
担当部署	経営企画部

6. 京葉銀行による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、京葉銀行とムゲンエステートの担当者が定期的にミーティングを行い共有する。PIF 期間中のミーティングは少なくとも年に 1 回以上実施するほか、その他のコミュニケーション機会においても適宜ディスカッションを実施する。

京葉銀行は KPI 達成を含むサステナビリティ経営の実現に向けて、必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは京葉銀行のもつネットワークから外部資源とマッチングすることで、サポートする。

また、モニタリング期間中に達成した KPI に関しては、再度の目標設定等を検討・実施する。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、京葉銀行とムゲンエステートが協議の上、再設定を検討する。

以上

本評価書に関する重要な説明

1. 京葉銀行はポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施するムゲンエスレートから供与された情報と京葉銀行が独自に収集した情報に基づき、現時点での計画または状況に対する評価を実施したものであり、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。
2. 本評価を実施するにあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」および「資金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」に整合させながら実施しています。なお、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い合わせ先》

株式会社京葉銀行

〒260-0026

千葉市中央区千葉港 5-45

法人営業部 法人コンサルティンググループ

立花 一郎

TEL : 043-306-8176