

2026 年 8 月 7 日

－取引先の SDGs/ESG への取組みを後押し－ 「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取組みについて

西日本シティ銀行（頭取 村上 英之）は、株式会社ムゲンエステート（代表取締役 社長執行役員 藤田 進一）と「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」（以下「PIF」）の契約を締結しましたので、お知らせします。

PIF とは、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に与える影響を包括的に分析し、特定されたポジティブインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブインパクト（マイナスの影響）の緩和・低減に向けて、KPI※を設定し、金融機関がモニタリングしながら KPI 達成に向けて支援する融資です。

当行は、地域金融機関として、SDGs/ESG に取り組む企業を支援することで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

※ KPI とは、Key Performance Indicator の略で目標を達成する上で、その達成度合いを計測・モニタリングするための定量的な指標のことです。

記

1. PIF の契約内容

契 約 日	2026 年 8 月 7 日
融 資 額	200 百万円
期 間	5 年
資 金 使 途	運転資金

2. 設定した KPI（詳細は別紙「評価報告書」をご参照ください）

社会面の KPI	2029年12月期までに、全従業員の月間平均残業時間 12.0時間以内とする。 (2025年12月期：16.0時間) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。 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 180億円以上とする。 (2025年12月期運用期末残高：0円) ※2027 年以降の KPI については、目標を再度設定する。 2029年12月期までに男性の育児休業取得率を100.0%とする。 (2025年12月期：87.5%) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。 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：33.5%) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。 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：4.3%) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。 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。 (2026年6月1日時点：2.49%) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。
----------	---

社会・環境面の KPI	2027年12月期までに、不動産売買事業の売上高を89,795 百万円とする。 (2025年12月期実績：65,327 百万円) ※2028年12月期以降は第四次中期経営計画に基づく売上高 2029年12月期までに、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。 (2025年12月期実績：473件) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。
----------------	---

(注) 当行は KPI のモニタリングを通じ、KPI 達成にむけて各種支援を行います。

3. 企業の概要

会 社 名	株式会社ムゲンエステート
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 7 号
設 立	1990 年 5 月
業 種	不動産業
特 長	➤ 当社は、東京都千代田区に本社を置く不動産会社です。中古不動産の再生を行う「不動産買取再販事業」を主軸に、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産特定共同事業、不動産内外装工事事業まで幅広く展開しており、買取から工事、販売、賃貸管理までをグループ内で一気通貫して対応できる点が特徴です。 ➤ 近年は、大阪、札幌、名古屋、福岡、仙台等の地方都市に営業エリアを拡大するほか、ホテルや商業施設への参入を視野に入れており、取扱エリア・取扱物件の双方において事業領域の拡大を進めています。

以 上

本件に関するお問い合わせ先
法人ソリューション部 鈴木・手嶋 TEL 092-476-2741

ポジティブ・インパクト・ファイナンス
評価報告書
(株式会社ムゲンエステート)

2026 年 8 月 7 日

公益財団法人 九州経済調査協会

目 次

<要約>	3
1. 業界動向	9
2. サステナビリティ活動と KPI の設定	12
2-1 社会面での活動と KPI	12
2-2 経済面での活動	21
2-3 社会面・環境面での活動と KPI	21
2-4 環境面での活動と KPI	23
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	24
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	24
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	26
3-4 インパクトエリア/トピックの特定方法	26
4. 地域経済に与える波及効果の測定	27
5. マネジメント体制	28
6. モニタリングの頻度と方法	28

(公財)九州経済調査協会(以下、九経調)は、(株)西日本シティ銀行が、(株)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当たって、ムゲンエステートの企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響およびネガティブな影響)を分析・評価した。

分析・評価に当たっては、(株)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(PIF 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(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る。

<要約>

ムゲンエステートは東京都千代田区に本社を置く不動産会社であり、中古不動産の再生を行う不動産買取再販事業を主軸として、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。同社は、「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」という想いのもと、中古不動産を手に入れやすい価格で提供することを出発点として事業を開始した。現在は、社是「夢現(MUGEN)―夢を現実に―」のもと、不動産を通じた価値創造により、顧客の豊かな暮らしや夢の実現に貢献することを目指している。

主力の不動産買取再販事業では、資産性の向上が見込まれる中古不動産を買い取り、内外装工事や設備更新、賃貸管理等を通じて価値や収益性を高めたうえで販売している。取扱物件は、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビルを中心とする投資用不動産と、主にファミリータイプのマンションを扱う居住用不動産に分けられる。グループ会社と連携し、買取から販売、内外装工事、賃貸管理までを一体的に行える点が特徴である。

近年は、首都圏 1 都 3 県に加え、大阪、札幌、名古屋、福岡、仙台など地方都市へ営業エリアを拡大している。また、京都営業所や那覇営業所を開設し、ホテルや商業施設も視野に入れるなど、取扱エリア・取扱物件の双方で事業領域の拡大を進めている。さらに、不動産小口化商品の提供や、2025 年 1 月に設立したムゲンアセットマネジメントを通じた不動産金融ビジネスへの展開にも取り組んでいる。

同社のサステナビリティ活動などを分析した結果、ポジティブ・インパクトとして「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」を、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」、「その他の社会的弱者」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」を特定し、そのうち、環境・社会・経済に対して一定の影響が想定され、同社の経営の持続可能性を高める 10 の領域について、KPI が設定された。

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
資金用途	運転資金
モニタリング期間	5 年 0 カ月

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

企業概要

企業名	株式会社ムゲンエステート	
所在地	【本社】〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 7 号 【横浜支店】〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸二丁目 6 番 1 号 【大阪支店】〒531-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目 3 番 1 号 【赤羽営業所】〒115-0045 東京都北区赤羽一丁目 64 番 11 号 【池袋営業所】〒171-0021 東京都豊島区西池袋一丁目 18 番 6 号 【蒲田営業所】〒144-0052 東京都大田区蒲田四丁目 21 番 14 号 【北千住営業所】〒120-0034 東京都足立区千住一丁目 3 番 6 号 【渋谷営業所】〒150-0002 東京都渋谷区渋谷三丁目 11 番 11 号 【船橋営業所】〒273-0005 千葉県船橋市本町六丁目 1 番 3 号 【札幌営業所】〒060-0807 北海道札幌市北区北七条西四丁目 5 番 1 号 【仙台営業所】〒980-0021 宮城県仙台市青葉区中央四丁目 10 番 3 号 【名古屋営業所】〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄三丁目 6 番 1 号 【京都営業所】〒600-8006 京都府京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町 99 番地 【福岡営業所】〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神一丁目 3 番 38 号 【那覇営業所】〒900-0015 沖縄県那覇市久茂地一丁目 12 番 12 号	
従業員数	501 名(2025 年 12 月時点 連結)	
資本金	2,552 百万円(2025 年 12 月期 連結)	
業種	6810 自己所有物件または賃借物件による不動産業 6820 料金制または契約制による不動産業 4100 建築工事業 ※産業格付は国際標準産業分類(ISIC)による	
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 5 月 東京都中央区日本橋小網町にて設立 1990 年 7 月 宅地建物取引業免許(東京都知事)を取得 1992 年 4 月 東京都中央区日本橋蛸殻町に本店を移転 1997 年 8 月 子会社「株式会社フジホーム」を設立 ※2006 年 2 月 100%子会社化 1999 年 4 月 東京都渋谷区南平台町に渋谷支店を設置 2002 年 7 月 マンション管理業登録(国土交通大臣) 2003 年 9 月 東京都中央区日本橋浜町に本店を移転、渋谷支店を本社に統合 2005 年 7 月 一級建築士事務所登録(東京都知事) 2005 年 10 月 有限会社ムゲンホームを合併 2007 年 1 月 有限会社ムゲンリフォームを合併 2010 年 6 月 神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を設置 2013 年 3 月 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 6 月 東京証券取引所 マザーズ市場に上場 2015 年 1 月 東京都新宿区西新宿に新宿支店を設置 2016 年 2 月 東京証券取引所 市場第一部に上場 2018 年 6 月 不動産特定共同事業許可取得(東京都知事) 2018 年 8 月 ムゲン投資顧問株式会社を設立	

2020年5月	株式会社ムゲンファンディング設立 東京都千代田区大手町（現住所）に本店を移転 新宿支店を本社に統合 東京都中央区日本橋浜町（旧住所）に日本橋支店を設置
2020年7月	日本橋支店を本社に統合
2021年9月	東京都足立区千住に北千住営業所を開設
2021年10月	千葉県船橋市本町に船橋営業所を開設
2021年11月	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
2021年12月	東京都豊島区西池袋に池袋営業所を開設
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、プライム市場へ移行
2022年12月	東京都大田区蒲田に蒲田営業所を開設
2023年5月	大阪府大阪市北区豊崎に大阪営業所を開設
2023年10月	東京証券取引所 スタンダード市場へ移行
2024年1月	北海道札幌市北区北七条西に札幌営業所を開設
	愛知県名古屋市中区栄に名古屋営業所を開設
	福岡県福岡市中央区天神に福岡営業所を開設
2024年5月	東京都渋谷区渋谷に渋谷営業所を開設
2024年7月	大阪府大阪市北区梅田に大阪支店を開設
2024年8月	宮城県仙台市青葉区中央にて仙台営業所を開設
2025年1月	株式会社ムゲンアセットマネジメント設立
2025年2月	京都府京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町に 京都営業所を開設
2025年3月	沖縄県那覇市久茂地に那覇営業所を開設

【関連会社】

構成企業名	設立年	事業内容
株式会社フジホーム	1997年	不動産流通業、不動産賃貸事業、 不動産管理事業
株式会社ムゲンファンディング	2018年	貸金業
株式会社ムゲンアセットマネジメント	2025年	不動産アセットマネジメント事業

事業概要

事業概況

【特長】

ムゲンエステートは、東京都千代田区に本社を置く不動産会社である。現在は、中古不動産の再生を行う「不動産買取再販事業」を軸に、「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」を展開している。また、2025 年 1 月には不動産金融ビジネスへの進出を目的として株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立しており、グループとしてアセットマネジメント事業にも取り組んでいる。

近年は、営業エリアの拡大にも取り組んでいる。第二次中期経営計画において、首都圏 1 都 3 県に加え、大阪、札幌、名古屋、福岡、仙台といった地方都市へ営業エリアを拡大した。さらに、第三次中期経営計画では、ホテルや商業施設でのビジネスも視野に入れており、京都営業所や那覇営業所を開設するなど、取扱エリア・取扱物件の双方で事業領域の拡大を進めている。

▼ムゲンエステートの事業体系



資料)ムゲンエステート HP

同社の主力事業である不動産買取再販事業は、資産性の向上が見込まれる中古不動産を買い取り、内外装工事や設備更新、賃貸管理等を通じて不動産価値・収益性の向上を図ったうえで販売する事業である。取り扱う物件は、一棟賃貸マンションや一棟オフィスビルを中心とする投資用不動産と、主にファミリータイプのマンションを 1 室単位から取り扱う居住用不動産に分けられる。

同社の特徴は、買取から販売までをグループ内で連携して行うことができる点にある。内外装工事を担う工事部門や不動産賃貸・管理部門を社内に有しており、各部門の連携を通じて業務効率化を図っている。既存の不動産を活用する同社の事業は、限りある資源の有効活用に資するものであり、手頃な価格で不動産を供給する点でも社会的意義を有している。

不動産賃貸事業では、同社が所有する投資用不動産や固定資産物件等を顧客に賃貸し、不動産賃貸収入を得るストック型ビジネスを展開している。契約から物件管理に至るまで、グループ会社であるフジホームと連携することで、入居者が安心して利用できる体制を整えている。

不動産開発事業では、東京都内を中心に、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、工事監理、リーシング、販売までを一貫して行っており、環境に配慮した付加価値の高い物件

の開発に取り組んでいる。同社の新築不動産「SIDEPLACE」シリーズでは、屋上に設置することで夏の建物内の気温上昇を抑制する効果が期待される保水タイルや、節水に配慮した設備など、環境面に配慮した材料・設備を積極的に採用している。

不動産特定共同事業では、投資家から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展開している。一般的な不動産投資は投資規模が大きく、専門的な知識を持つ投資家に限られやすい。一方、同社では、「ブドーさん 備える不動産小口投資」として不動産小口化商品を提供しており、少額から不動産投資に参加できる機会を提供している。

不動産内外装工事業では、不動産買取再販事業で仕入れた戸建てやマンション等の居住用不動産及び、店舗、事務所、一棟オフィスビル、一棟賃貸マンション等の投資用不動産のリフォーム・リノベーションを実施している。これまでの工事实績を通じて蓄積した技術やノウハウを活かし、自社販売用物件のみならず、一般顧客向けの内外装リフォーム工事も手掛けている。

さらに、同社グループでは、株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立し、中古不動産のバリューアップに関するノウハウと、不動産金融ビジネスの知見を組み合わせ、私募ファンドの組成や運用拡大を目指すとしている。これにより、投資家にとって魅力的な投資機会を提供するとともに、事業領域の拡大を図っている。

【創業に至る経緯】

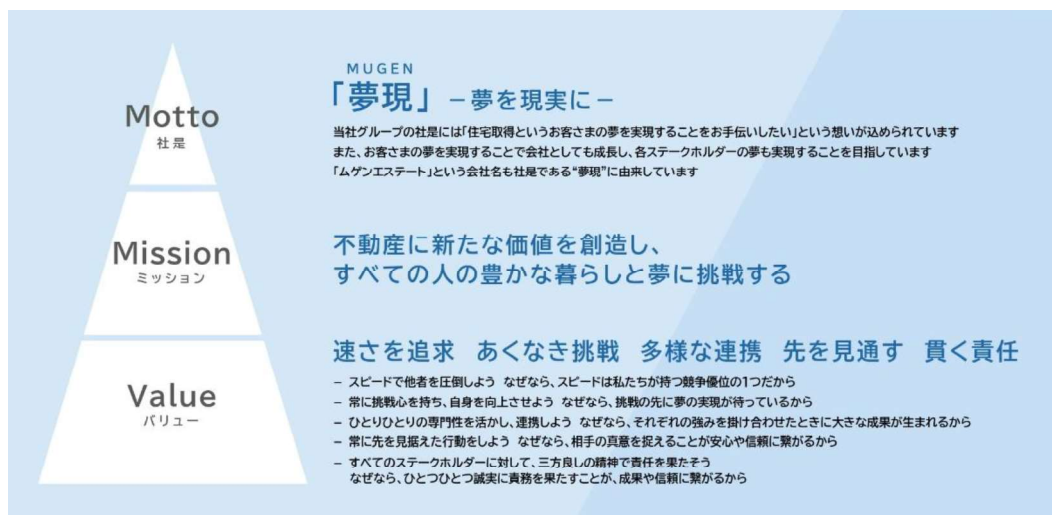
同社は、現会長である藤田進氏により 1990 年に設立された。設立当時はバブル期にあたり、新築不動産の価格が高騰し、多くの人にとって住まいの取得が容易ではない状況にあった。こうした中、同社は中古不動産の再生・販売を通じて、手に入れやすい価格で良質な住まいを提供し、住まいを持ちたいと願う人を支援することが社会貢献につながるのと考えのもと、事業を開始した。

経営理念

同社は、社是として「夢現(MUGEN)―夢を現実に―」を掲げている。この社是には「住宅取得というお客さまの夢を実現することをお手伝いしたい」という想いが込められており、顧客の夢の実現を支援することを通じて、同社自身の成長および各ステークホルダーの夢の実現を目指している。

また、同社は、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」としている。同ミッションは、不動産を通じた価値創造により、顧客の暮らしや夢の実現に貢献しようとする同社グループの事業姿勢を示すものである。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 つのバリューを掲げ、事業運営を推進している。

▼ムゲンエステートが掲げる企業理念



資料)ムゲンエステート HP

同社グループのロゴマークは、大きな視野で事業展開を推進し、社会的な役割を果たす企業姿勢を球体の形状に込めたものである。また、球体を彩る動きのあるブルーのストライプには、顧客に対する多様で柔軟なサービス精神が表現されている。これらの理念・価値観は、顧客、従業員、取引先等のステークホルダーとの関係を重視しながら、不動産を通じて価値創造に取り組む同社グループの姿勢を示すものといえる。



MUGEN ESTATE

サステナビリティ方針およびマテリアリティ

同社は、サステナビリティ方針に基づき、近年の社会環境の変化や社会的要請を踏まえ、ESG の観点から事業活動と社会課題の関連性を整理し、「企業の持続的成長」および「持続可能な社会」の実現に資するマテリアリティを特定している。マテリアリティの特定にあたっては、国際的なフレームワークやステークホルダーの意見を踏まえて社会課題を抽出し、自社目線とステークホルダー目線の双方から重要度を評価している。

その結果、同社グループは「持続可能な未来の実現」をマテリアリティの主軸として掲げ、その内包されるマテリアリティとして「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項目を特定しており、計5項目のマテリアリティとして整理している。これらのマテリアリティを踏まえ、同社グループは不動産事業を通じた社会課題の解決と企業価値の向上の両立を図る方針である。

▼マテリアリティ5項目

マテリアリティ	取り組み方針	取り組み内容
 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 良質な不動産の提供 不動産再生事業を通じた社会貢献 地域社会との共生	販路への負荷を減らす適切な取り組みを行い、不動産の再生事業を通じて環境問題に対する社会的責任を果たします 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、快適で良質な不動産の提供に尽力してまいります 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 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努めてまいります
 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 顧客満足度の追求 DXの推進	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、継続的に貢献することが企業価値の向上につながります 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 デジタル技術やツールを取り入れることで、働き方の向上、顧客満足度の向上、社会課題の解決を図れるよう、業務の改革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 優秀な人材の確保と育成 良好な労働環境の構築と従業員の健康促進	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験を持つ人材を募集し、公平に評価することが重要と認識しており、様々な意見・経験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のために、優秀な人材の採用と育成が重要と認識しており、従業員の能力を個人別に高め、企業価値の向上のみならず、社会貢献の促進にも努めてまいります 従業員の健康と安全を大前提とし、快適な職場環境を確保してまいります。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、働きやすい職場を実現します
 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 コーポレートガバナンスの強化 不正・違反行為の防止とコンプライアンスの強化	人権尊重は社会的責任をもち、ステークホルダー間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役割を果たします 事業運営において、適切な報酬体系があらうと不正・違反行為を予防し、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、事業の透明化と公正さを維持してまいります

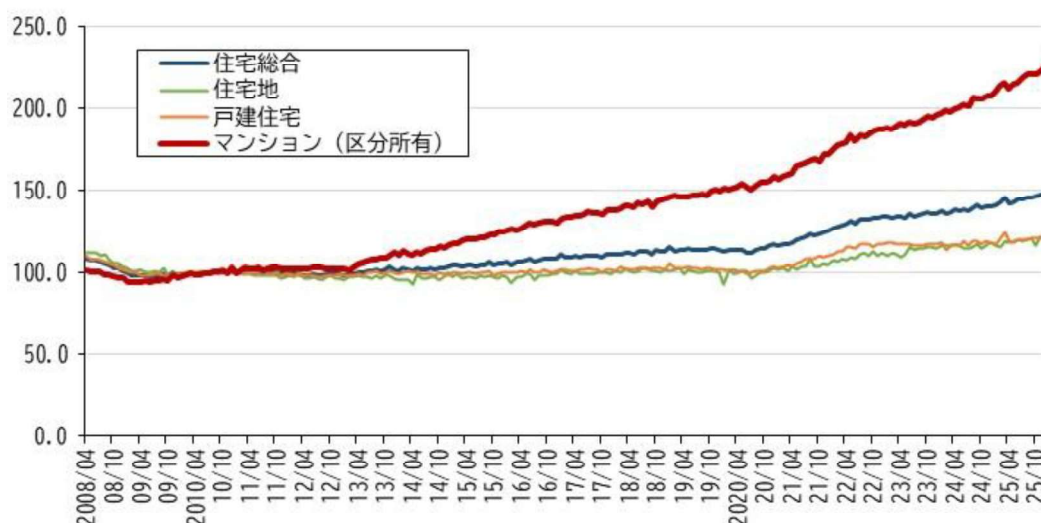
資料)ムゲンエース HP

1. 業界動向

本項では、ムゲンエーストを取り巻く業界動向について整理する。

まず、国土交通省の不動産価格指数から南関東圏の住宅価格の推移をみると、2010 年以降、住宅価格は全体として上昇傾向にある。2024 年の指数は、2010 年平均を 100 として住宅総合が約 149、住宅地が約 128、戸建住宅が約 123 となっており、住宅地・戸建住宅ともに 2010 年時点と比べて価格水準は上昇している。なかでもマンション(区分所有)の指数は約 198 まで上昇しており、他の類型と比べても上昇幅が大きい。このことから、南関東圏では住宅価格全体が上昇するなかでも、特にマンション価格の上昇が顕著であることがうかがえる。

▼南関東圏における不動産価格指数の推移



資料)国土交通省「不動産価格指数」より九経調作成

新築マンション市場では、供給戸数の減少と価格上昇が続いている。株式会社不動産経済研究所によると²、2025 年度の首都圏新築分譲マンション発売戸数は 21,659 戸と前年度比 2.6%減少し、1973 年度以降の最少を更新した。一方で、戸当たり平均価格は 9,383 万円、㎡単価は 141.9 万円となり、いずれも最高値の更新が続いている。また、初月契約率は 62.9%と 3 年連続で 70%を下回っており、価格上昇に伴う慎重さもうかがえる。新築と中古では単純比較には留意が必要であるが、新築マンションの供給が限定的で価格水準が高いなか、中古マンションは存在感を高めている。

首都圏中古マンションの成約動向について、公益財団法人東日本不動産流通機構(以下、東日本レインズ)の公表資料からみたものが次の図表である。2005 年から 2024 年にかけての成約件数の推移をみると、2005 年の 28,039 件から 2024 年には 37,222 件へと増加しており、中古マンションの流通量は長期的に拡大している。

また、成約㎡単価については、2005 年の 32.75 万円/㎡から 2024 年には 76.88 万円/㎡へ、成約価格については 2,107 万円から 4,890 万円へと上昇している。成約件数はリーマンショックや新型コロナウイルス感染症の拡大等の影響を受けながらも、概ね一定の水準を維持しており、2010 年代以降は成約㎡単価および成約価格の上昇が目立っている。

足元では価格上昇が一服する兆しもみられるものの、首都圏中古マンション市場では、一定の流通量を維持しながら、価格水準が大きく上昇している。同社の不動産買取再販事業は、こうした既存住宅流通市場の拡大と価格水準の上昇を背景として展開されている。

² <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/614/ss2024.pdf>

▼首都圏中古マンション成約件数・成約㎡単価の推移



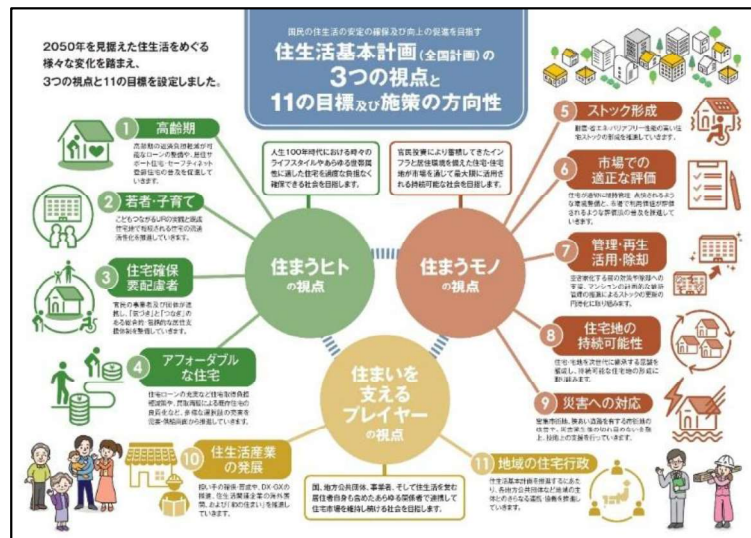
資料)東日本レインズ「不動産市場動向(統計)年報マーケットウォッチ」より九経調作成

住宅政策の動向をみると、国土交通省「住生活基本計画(全国計画)」では、住宅の「量の確保」から住生活の「質の向上」へと移行し、今後は住宅ストック価値の最大化が重要な方向性として示されている。特に、2050年に向けて人口・世帯構成が変化するなか、築年数の経過したものも含めた既存住宅の利用価値を見出し、これを有効活用していくことが求められている。

同計画では、既存住宅について、所有者による適切な維持管理やリフォームによる性能向上、住宅の履歴や性能、維持管理状況の開示などを通じて、住宅ストックの価値が市場で適正に評価され、次の所有者へ引き継がれる循環型の市場を形成することを目指している。また、安心して既存住宅が取引される市場環境を整備するため、インスペクション³、瑕疵保険⁴、安心R住宅⁵、住宅履歴情報の活用、買取再販の普及等を進める方針も示されている。

このように、国の住宅政策では、既存住宅を維持管理やリフォーム等により質や利用価値を高め、市場の中で適正に評価・流通させていく方向性が示されている。

▼住生活基本計画(全国計画)



資料)国土交通省 HP「住生活基本計画(全国計画)」

- 3 建築士の資格をもつ専門の検査員が、目視、動作確認、聞き取りなどにより住宅の現状の検査を行うこと
- 4 引渡し後に瑕疵が見つかった場合に補修を行った事業者に対して保険金が支払われる仕組み
- 5 国土交通省の基準を満たし、耐震性や建物の状態が明確で、購入後も安心して住める中古住宅のこと

また、不動産買取再販事業では、中古不動産の取得後に内外装工事や修繕等を行い、物件の価値を高めたうえで再流通させることから、建築・補修コストの動向も重要な外部環境となる。国土交通省の建設工事費デフレーターをみると、住宅総合や建築補修はいずれも2020年以降に上昇傾向を強めており、建築工事や補修に係る費用水準は上昇している。

こうした工事費の上昇は、リフォームや修繕を通じて価値を高める買取再販事業において、物件取得後の工事原価や販売時の採算に影響を及ぼす可能性がある。したがって、住宅価格や中古マンション成約価格の上昇は販売面での市場背景となる一方、建築・補修コストの上昇は、仕入価格、工事内容、販売価格を含めた採算管理の重要性を高める要因となっている。

▼建設工事費デフレーターの推移



資料)国土交通省「建設工事費デフレーター」より九経調作成

また、国土交通省「主要建設資材需給・価格動向調査」⁶によれば、足元の主要建設資材の需給動向は全ての調査対象資材で「均衡」、在庫状況は「普通」とされており、全国的に広範な資材不足が確認される状況ではない。一方で、同調査の長期推移では、過去に一部資材で需給指数が「ややひっ迫」水準に上昇した局面もみられるほか、直近ではアスファルト合材、鋼材、木材、石油等で価格が「やや上昇」とされている。このため、資材需給そのものは概ね均衡しているものの、資材価格の上昇や同社が認識する資材納期遅延等の不確実性を踏まえると、仕入価格、工事内容、販売価格を含めた採算管理の重要性は高まっている。

⁶ <https://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/mon.htm>

2. サステナビリティ活動と KPI の設定

2-1 社会面での活動と KPI

(1)健康経営への取り組み

ムゲンエステートでは、従業員が心身ともに健康に働き続けられる環境や制度の整備を、持続的な企業価値の向上および社会価値の創出に向けた取り組みの一つに位置付けている。身体面では、年 1 回の定期健康診断を実施し、その結果を従業員へ個別にフィードバックするとともに、必要に応じてフォローアップを行っている。また、各拠点に血圧測定器を設置するほか、禁煙奨励金制度を導入し、従業員の健康維持・増進を支援している。

メンタルヘルス面では、年 1 回のストレスチェックを実施するとともに、産業医による個別相談を受け付ける体制を整え、心身の不調の早期把握と適切な支援につなげている。さらに、業務外における従業員間のコミュニケーションを促進するため、社内部活動の費用の一部を支援している。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おり、部活動を通じた従業員間の交流や信頼関係の構築を後押ししている。

▼フットサル部



資料)ムゲンエステート HP

▼健康診断受診率

	2023 年 12 月期	2024 年 12 月期	2025 年 12 月期
健康診断受診率	81.8%	82.6%	97.7%
ストレスチェック受診率	93.6%	96.7%	97.3%

資料)ムゲンエステート HP

(2)ワーク・ライフ・バランスの推進

ムゲンエステートは、従業員の心身のリフレッシュを図るため、有給休暇を取得しやすい職場環境の整備に取り組んでいる。夏季や年末年始における有給休暇の計画的付与に加え、ゴールデンウィークや年末年始に有給休暇取得奨励日を設定しており、2025 年 12 月期の有給休暇平均取得日数は 15.0 日、取得率は 57.3%となっている。今後も、これらの取り組みを通じて有給休暇取得率の向上を図る方針である。

また、第 3 次中期経営計画に掲げる DX の推進を通じて、情報システムおよび IT 基盤の強化や業務の効率化に取り組んでいる。これらにより、従業員が自身の働き方を見直し、効率的に業務を行うことで、労働時間の短縮と仕事・私生活の両立を図っている。

▼平均残業時間

	2023 年 12 月期	2024 年 12 月期	2025 年 12 月期
平均残業時間	17.0 時間	19.0 時間	16.0 時間

資料)ムゲンエステート HP

ムゲンエースは、従業員一人ひとりがやりがいを持っていきいきと働くことができる職場環境づくりが、企業価値の向上につながると考えている。2022 年からエンゲージメントサーベイを定期的に実施し、仕事への関心度や満足度を把握している。2023 年からは、各チームでエンゲージメント推進担当者を任命し、チーム内でエンゲージメント向上に向けた活動を行う「アンバサダー制度」を導入している。サーベイの結果は、チームごとの状況把握や改善策の検討、キャリアプラン相談等の基礎データとして活用し、組織のパフォーマンス向上や従業員のモチベーション向上につなげている。

そのほか、冷凍弁当サービスやカーシェアの導入など、従業員の声に基づく改善にも取り組んでおり、これらの取り組みを通じて働きがいのある職場づくりを推進している。

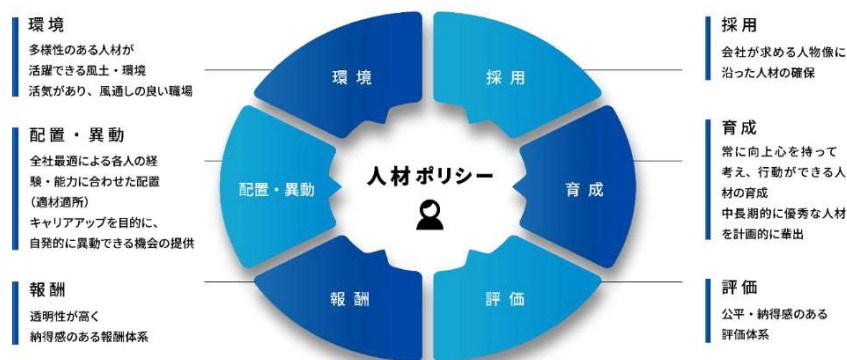
ムゲンエステートは、物件の仕入れから工事・販売までの各工程を一人の営業担当者が担う「営業一貫責任制」を採用しており、一貫した判断を行うため、複合的な判断力や専門知識を備えた人材の育成に取り組んでいる。研修体系は、「階層別」「人材育成」「目的別」「職能別」で構成され、社内外の研修やOJT、社内公募制度を通じて、多様な人材の育成と従業員のキャリア形成を支援している。

教育体系図		職層別以外の振り分け		…全社員		…非管理職		…管理職・次期管理職		…管理職		…専門職		自己啓発							
分類		職層別		人材育成		目的別		職能研修													
								専門職				技術者									
管理職	専任	上級管理職研修				エン ア ワ ー リ ン グ シ ス テ ム															
	課長	ラインケア研修																			
		資格者研修																			
		役職研修																			
		職層別アセスメント																			
非管理職	課長代理	資格者研修		中途社員フォローアップ研修	管理職候補研修	女性活躍推進プロジェクト	コンプライアンス研修	インサイダー取引研修	情報セキュリティ研修	サステナビリティ研修	ハラスメント研修	法務研修	営業研修	中途入社社員研修	財務研修	貴賓管理・客室立研修					
																	係長	資格者研修			
																				職層別アセスメント	
	主任	中間社員適任研修		自主学習強化研修																	
		OJT研修																			
	社員	フォローアップ研修																			
		フォローアップ研修																			
	新卒社員	新人研修																			

また、資格取得支援では、組織全体の不動産知識の底上げとサービス品質の向上を目的として宅地建物取引士の取得を奨励し、資格取得者の受験費用および登録費用を会社が負担するほか、資格手当を毎月支給している。

さらに、第3次中期経営計画では、「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の強化」を人事方針の一つに掲げ、従来の研修に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担う専門人材を育成する方針である。

▼人材ポリシー



資料)ムゲンエステート HP

(5)積極的な雇用の創出

ムゲンエステートは、事業の拡大に伴い、積極的な採用を進めている。採用にあたっては、新卒採用と中途採用を組み合わせ、多様な人材の確保に取り組んでいる。第3次中期経営計画では、2024年12月期の従業員466名から段階的に増員し、2025年12月期は対前年比35名増、2026年12月期は同68名増、2027年12月期は同52名増を計画しており、計画期間を通じて155名増となる621名体制を目指している。これに向けて、同社はさまざまな採用チャネルを活用しながら、事業成長を支える人材の獲得に取り組んでいる。

▼採用人数の推移

	2023年12月期	2024年12月期	2025年12月期
新卒採用(男性)	14名	35名	16名
新卒採用(女性)	19名	29名	7名
中途採用(男性)	39名	59名	46名
中途採用(女性)	24名	29名	23名
合計	96名	152名	92名

資料)ムゲンエステート HP

(6)公正な賃金配分の取り組み

ムゲンエステートでは、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してきた。厚生労働省「令和7年賃金構造基本統計調査」に基づき、同業種の平均年収を「きまって支給する現金給与額×12か月＋年間賞与その他特別給与額」で試算すると、全体平均は約695万円となる。一方、同社の平均年齢は35.4歳(2025年)であることから、年齢構成を踏まえた比較として35～39歳階級をみると、同階級の平均年収は約739万円となる。同社の2025年における平均年間給与は749万円であり、同業種の同年齢階級を上回る水準にある。

(7) 女性活躍の推進

ムゲンエステートは、女性が能力を発揮し活躍できる環境づくりを経営の重要課題の一つとして位置付け、働きやすい職場環境の整備、出産・育児休業からの復職支援、仕事と家庭の両立支援に取り組んでいる。同社における女性従業員構成比率は 33.5%、女性管理職比率は 4.3%(2025 年 12 月期)であり、これまでに産休・育休を取得した女性従業員は全員復職している。

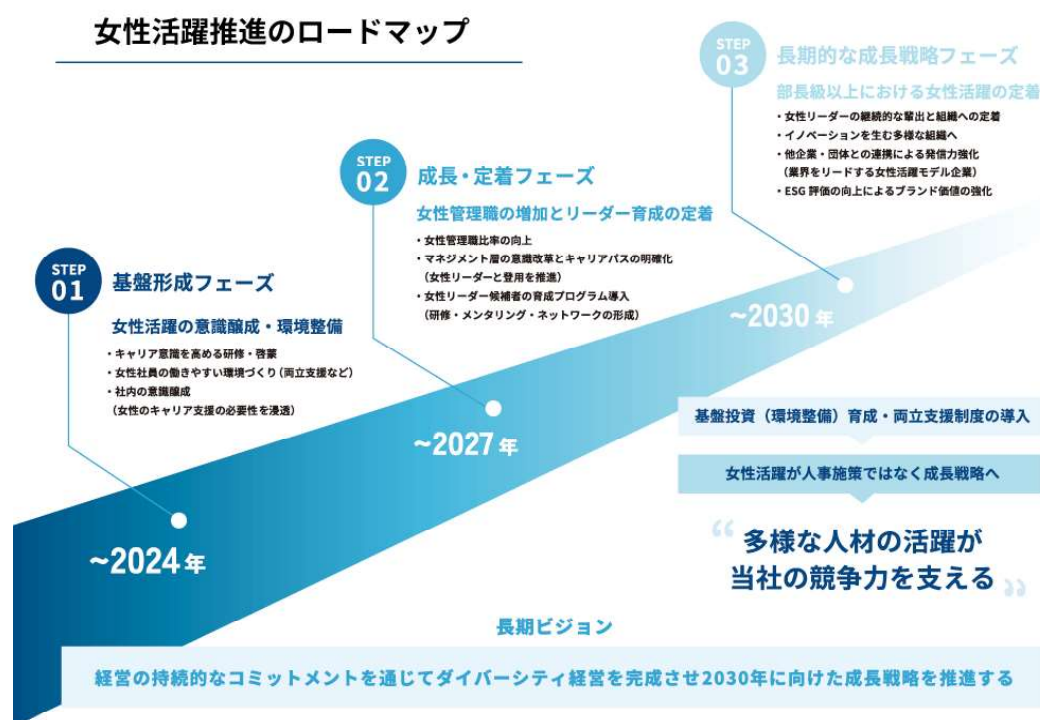
女性活躍推進については、「基盤形成」「成長・定着」「長期的な成長戦略」の 3 フェーズに分けて長期的に取り組んでいる。2025 年からは「成長・定着」のフェーズとして、登用・評価・育成の仕組みの実効性向上を図っている。また、女性従業員を対象とした研修、コミュニティづくりの支援、育児・介護休業制度の拡充、短時間勤務制度の対象年齢の引き上げ、出産祝金制度などを通じて、女性が継続的にキャリアを形成できる環境整備を進めている。さらに、社長直下で横断プロジェクトを始動しており、社内広報誌の作成をはじめ、社内啓発と意識醸成に継続的に取り組んでいる。

▼女性社員・管理職比率

	2023 年 12 月期	2024 年 12 月期	2025 年 12 月期
女性社員	32.0%	33.5%	33.5%
女性管理職	4.1%	2.2%	4.3%

資料)ムゲンエステート提供資料

▼女性活躍推進ロードマップ



資料)ムゲンエステート HP

(8) 多様な働き方の推進

ムゲンエステートは、ライフステージの変化に左右されることなく、従業員が長く安心して活躍できる会社を目指し、柔軟な働き方の環境整備を進めている。育児とキャリアの両立支援として、短時間勤務制度、時間単位年休、復職支援プログラム、両立支援面談、男性育児休業の取得促進に取り

組むほか、介護休業や介護休暇制度を整備し、子育てや介護などのライフイベントを迎えた従業員も安心して働き続けられる環境づくりを進めている。

これらの取り組みが評価され、同社は2023年4月に次世代育成支援対策推進法に基づく「くるみん認定」を取得し、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「プラチナくるみん認定」を取得している。今後も、管理職の休暇取得推進や短時間勤務措置等の柔軟な勤務制度の拡充を通じて、従業員が仕事と家庭生活を両立しながら、自らの成長とキャリアを主体的に描ける職場環境づくりを強化していく方針である。

▼プラチナくるみん



資料)ムゲンエステート HP

▼育児休業取得率

	2023年12月期	2024年12月期	2025年12月期
女性	100.0%	100.0%	100.0%
男性	66.7%	44.4%	87.5%

資料)ムゲンエステート提供資料

(9)多様な人材が活躍できる環境整備

ムゲンエステートは、多様な人材を持続的成長の基盤となるイノベーションの源泉と捉え、国籍や障がいの有無にかかわらず、一人ひとりが個性や能力を発揮できる環境整備に取り組んでいる。

障がい者雇用では、求人媒体や紹介会社等を活用して応募者・面接者数の拡大を図るとともに、入社前に業務内容や職場環境を確認できる仕組みにより、入社後のミスマッチ防止に努めている。また、ジョブカービングにより既存業務を整理し、障がい特性に応じた業務を創出することで、雇用機会と担当職種の幅を広げ、障がいのある従業員が長期的に安心して活躍できる職場環境づくりを推進している。障がい者雇用率については、法定雇用率2.7%以上を目指している。

外国籍従業員については、2005年から採用を行っており、2025年12月時点で10名が在籍している。待遇は従業員一律として公平性・平等性を確保し、外国籍従業員同士を同じ部署に配置するなど人員配置にも配慮することで、育成体制の効率化と働きやすい環境整備の両立を図っている。

(10)人権方針の策定

ムゲンエステートは、企業理念の実現には人権に配慮した事業活動を推進することが重要であると考え、2024年1月に「ムゲンエステートグループ人権方針」を策定している。同方針では、憲法、労働基準法、世界人権宣言等で保障される基本的人権の尊重を踏まえ、人権リスク管理や労働環境の向上、強制労働の排除等について定めており、役職員の権利保護、社会的責任の向上、従業員のモラル向上および同社グループの信頼基盤強化につなげる取り組みとして位置付けている。

(11)アセットマネジメント業務による収益機会の創出

ムゲンエステートは、新たな収益機会を創出するため、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。この業務は、投資家やオーナーに代わって不動産の総合的な資産管理を行い、その価値の最大化を図るものである。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、不動産市場における流動性の向上を図っている。また、第3次中期経営計画では、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設、データセンターといった新たなアセットへの取り組みも検討しており、これらのアセットを含めた不動産の信託受益権化を通じて出口の流動性を高め、投資家にとっての投資機会の拡大につなげることを目指している。

社会面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	健康および安全性
インパクトの別	ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	ワーク・ライフ・バランスの推進
取組内容	残業時間の削減
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、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。
KPI(指標と目標)	・2029 年12月期までに、全従業員の月間平均残業時間 12.0時間以内とする。(2025年12月期:16.0時間) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。

インパクトリーダーとの関連性	ファイナンス、社会的保護
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	収益機会の創出
取組内容	事業領域の拡大
SDGs との関連性	1.4 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。  8.8 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。  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180億円以上とする。 (2025年12月期運用期末残高:0円) ※2027 年以降のKPIについては、目標を再度設定する。

インパクトリーダーとの関連性	雇用、社会的保護、ジェンダー平等
インパクトの別	雇用: ポジティブ・インパクトの増大 社会的保護: ネガティブ・インパクトの抑制 ジェンダー平等: ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	女性活躍の推進、多様な働き方の推進
取組内容	育児休業取得率向上、従業員の女性比率、 女性管理職比率の向上
SDGs との関連性	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。 
KPI(指標と目標)	・2029年12月期までに男性の育児休業取得率を100.0%とする。 (2025年12月期: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: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:4.3%) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。

インパクトレーダーとの関連性	雇用、その他の社会的弱者
インパクトの別	雇用: ポジティブ・インパクトの増大 その他の社会的弱者: ネガティブ・インパクトの抑制
テーマ	多様な人材が活躍できる環境整備
取組内容	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。  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)	・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。 (2026年6月1日時点: 2.49%) ※2029 年12月期以降については、目標を再度設定する。

2-2 経済面での活動

(1) 営業エリア拡大による地域経済活性化への貢献

ムゲンエステートは、主力事業である不動産買取再販事業のさらなる成長に向け、営業エリアの拡大を進めている。第3次中期経営計画では、西日本エリアを中心とした店舗開設を計画しており、京都および沖縄に新たな拠点を開設した。京都ではインバウンド需要の拡大に伴う宿泊・商業物件需要、沖縄では観光産業の発展に伴う住宅・観光物件需要を見据え、新たな営業基盤の構築を図っている。また、同社は、不動産仲介会社向けの物件情報サイトを設け、再販物件に関する情報を提供している。営業エリアの拡大により、各地域の不動産仲介会社等との物件情報の共有や売買仲介の機会が広がることで、地域の中小不動産事業者を含む取引先の事業機会の拡大に寄与することが期待される。

2-3 社会面・環境面での活動と KPI

(1) 外部環境認証の取得を通じた環境性能の向上

ムゲンエステートは、中古不動産の再生や不動産開発を通じて、環境負荷の低減と不動産価値の向上に取り組んでいる。不動産開発事業では、提供する物件の環境付加価値を高めるため、建築物の省エネルギー性能を評価する「BELS 認証」や、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する「DBJ Green Building 認証」等、外部機関による環境認証の取得に取り組んでいる。これらの認証取得を通じて、環境性能・省エネルギー性能に優れた不動産の供給を推進し、環境負荷の低減と不動産価値の向上を目指している。

▼建築物省エネルギー性能表示制度(BELS) SIDEPLACE ASAGAYA



資料)ムゲンエステート HP

▼DBJ Green Building 認証(DBJ) SIDEPLACE JUJO



資料)ムゲンエステート HP

(2) 中古不動産の再生を通じた環境負荷低減

ムゲンエステートは、「いいものを作り、きちんと手入れをして、長く使う」という考えのもと、中古不動産を買い取り、リフォームやリノベーションを実施して再販する不動産買取再販事業を展開している。建物を解体して新築するのではなく、既存ストックを有効活用することで、資源消費や建築廃

棄物の発生、CO₂排出量の抑制につなげている。リフォーム工事では、節水栓や LED 照明、機能性に優れた内外装材・設備等を活用し、物件ごとのバリューアップを図っている。また、不動産業者・売買仲介会社向けの物件情報サイトを通じて中古不動産の流通促進にも取り組み、循環型社会の形成および環境負荷の低減に貢献している。

社会・環境面の KPI

インパクトレーダーとの関連性	住居、資源強度、廃棄物
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	中古不動産の再生を通じた環境負荷低減
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。 12.2 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)	2027 年 12 月期までに、不動産売買事業の売上高を 89,795 百万円とする。 (2025 年 12 月期実績:65,327 百万円) ※2028 年 12 月期以降は第四次中期経営計画に基づく売上高

インパクトレーダーとの関連性	住居、資源強度、廃棄物
インパクトの別	ポジティブ・インパクトの増大
テーマ	中古不動産の再生を通じた環境負荷低減
取組内容	環境に配慮した設備等による不動産のリフォーム
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。  
KPI(指標と目標)	2029 年 12 月期までに、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。 (2025 年 12 月期実績:473 件) ※2029 年 12 月期以降については、目標を再度設定する。

2-4 環境面での活動と KPI

(1) 気候変動対応と情報開示

ムゲンエステートグループは、TCFD 提言に賛同し、事業上のリスク・機会を把握するとともに、適切な情報開示を行っている。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、同委員会を原則年 2 回以上開催している。

気候変動リスクとしては、洪水や高潮による保有資産への物理的被害を想定し、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に取り組んでいる。一方、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需要の増加を機会と捉え、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方針である。

また、自社事業活動における GHG 排出量 (Scope1,2) を指標とし、2030 年度に売上高あたり 46%削減 (2021 年度比)、2050 年度カーボンニュートラルを目標に掲げている。削減目標の達成に向け、保有車両の燃費性能の高い車両への入替や再エネ由来電力の調達を進めており、2025 年度の温室効果ガス排出量は Scope1 が 13.8t-CO₂、Scope2 が 158.7t-CO₂ である。売上高あたりの排出量削減率は、2021 年度比で Scope1 が 73.6%、Scope2 が 52.7%となっている。

▼温室効果ガス排出量 (Scope1,2,3) の推移

	2023	2024	2025
Scope1			
排出量 (t-CO ₂)	24.7	20.9	13.8
排出原単位 (t-CO ₂ /億円)	0.048	0.034	0.020
排出原単位 (2021年度比)	▲37.3%	▲55.9%	▲73.6%
Scope2			
排出量 (t-CO ₂)	145.9	153.1	158.7
排出原単位 (t-CO ₂ /億円)	0.282	0.246	0.232
排出原単位 (2021年度比)	▲42.5%	▲49.9%	▲52.7%
Scope3			
カテゴリ01 購入した製品・サービス	6,854.3	7,703.7	8,475.8
カテゴリ02 資本財	537.2	176.6	5,228.5
カテゴリ03 燃料及びエネルギー関連活動	37.7	35.9	31.9
カテゴリ04 輸送、配送 (上流)	25.9	22.7	23.5
カテゴリ05 事業から出る廃棄物	940.1	777.0	819.9
カテゴリ06 出張	38.5	51.0	58.5
カテゴリ07 雇用者の通勤	115.9	151.9	161.7
カテゴリ08 リース資産 (上流)	-	-	-
カテゴリ09 輸送、配送 (下流)	-	-	-
カテゴリ10 販売した製品の加工	-	-	-
カテゴリ11 販売した製品の使用	44,450.6	40,224.0	45,986.7
カテゴリ12 販売した製品の廃棄	1,842.6	1,861.3	2,038.9
カテゴリ13 リース資産 (下流)	3,229.6	2,595.0	2,838.6
カテゴリ14 フランチャイズ	-	-	-
カテゴリ15 投資	-	-	-
Scope3 合計	58,072.4	53,599.0	65,664.0
Scope1・2・3合計	58,243.0	53,773.0	65,836.5

資料)ムゲンエステート HP

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、網羅的なインパクト分析を実施した。その結果、ポジティブ・インパクトとして「健康および安全性」、「エネルギー」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」が、ネガティブ・インパクトとして「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」が特定された。

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

ムゲンエステートの個別要因を加味して、インパクトエリア/トピックを特定した。その結果、同社のサステナビリティ活動に関連のあるポジティブ・インパクトとして、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、既存ストックを有効活用したリフォームにより、CO2 排出量の抑制に繋がり、循環型社会の形成および環境負荷の低減に貢献しているため「気候の安定性」を、中古不動産の再生・流通のほか、環境負荷の低減効果が高い製品を採用したリフォームを推進している点を評価して、「資源強度」「廃棄物」を追加した。

関連のあるネガティブ・インパクトとして、女性活躍の推進に向け職場環境の整備を進めていることから、ジェンダー平等に関する課題を管理すべき事項として捉え、「ジェンダー平等」を追加した。

一方、「現代奴隷」のネガティブ・インパクトは、人権方針を策定し強制労働の事実はないため、削除した。「自然災害」のネガティブ・インパクトは、自然災害を直接引き起こす開発は行っていないため、削除した。「健康および安全性」のポジティブ・インパクトは、同社の提供するサービスが顧客の健康や安全性を高めることはないため、削除した。「エネルギー」のポジティブ・インパクトは、エネルギーの安定供給に貢献する建築物を建設していないため、ネガティブ・インパクトはエネルギーへのアクセスを妨げるような事業活動を行っていないため、削除した。「住居」のネガティブ・インパクトは、住居からの強制退去を促すような事実はなく、また、再販物件について多くの人が購入しやすい価格設定を行っているため、削除した。「健康と衛生」のポジティブ・インパクトは、医療サービスなどに関わる賃貸事業を行っていないため、削除した。「移動手段」のネガティブ・インパクトは、混雑の原因となる不動産を取り扱っていないため、削除した。「文化と伝統」のネガティブ・インパクトは、歴史的・文化的遺産の取り壊しなどの事実はないため、削除した。「賃金」のネガティブ・インパクトは、同社の賃金水準が同業他社と比べ高く、低収入かつ不規則な収入に該当する状況は確認されていないため、削除した。

また、「法の支配」のネガティブ・インパクトは、従業員一人ひとりのコンプライアンス意識向上に努め、汚職事件に対する十分な抑制が図られていることや違法開発や不正な契約による消費者トラブルの実態はないため、削除した。「インフラ」のポジティブ・インパクトは公共の給排水インフラ、電気インフラ、防災インフラなどの整備に直接関与していないため削除した。

さらに、「水域」のネガティブ・インパクトは、同社の事業活動に関して水域への汚染リスクはないため、削除した。「大気」のネガティブ・インパクトは、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するとともに、物件の運営・管理を含む事業活動につい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は発生していないため、削除した。「土壌」、「生物種」、「生息地」のネガティブ・インパクトは、同社の事業活動において土壌汚染を引き起こす開発行為等を行っておらず、生物種・生息地に悪影響を及ぼす可能性は限定的であるため、削除した。

なお、ネガティブ・インパクトのうち「民族・人種平等」については、外国人雇用が進んでおり、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、インパクトとして特定するものの KPI は設定しない。また、「気候の安定性」についても、2025 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 73.6%、Scope 2 で同 52.7%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、インパクトとして特定はするが、KPI は設定しない。「資源強度」および「廃棄物」については、社内で十分なペーパーレ

ス化が進んでいることと、事業活動で排出される廃棄物はリサイクル業者へ委託し適正処理を実施していることから、インパクトとして特定するものの KPI は設定しない。

【特定されたインパクトエリア/トピック】

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	ポジティブ インパクト	ネガティブ インパクト
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		
		エネルギー		
		住居	●	
		健康と衛生		
		教育	●	
		移動手段		
		情報		
		コネクティビティ		
		文化と伝統		
		ファイナンス	●	
	生計	雇用	●	
		賃金	●	
		社会的保護	●	●
	平等と正義	ジェンダー平等		●
		民族・人種平等		●
		年齢差別		
		その他の社会的弱者		●
経済	強固な制度・ 平和・安定	法の支配		
		市民的自由		
	健全な経済	セクターの多様性		
		零細・中小企業の繁栄	●	
	インフラ			
環境	経済収束			
	気候の安定性		●	●
	生物多様性と 生態系	水域		
		大気		
		土壌		
		生物種		
		生息地		
	サーキュラリティ	資源強度	●	●
		廃棄物	●	●

【表示の分類】

特定されたインパクトエリア/トピックの表示分類	ポジティブ インパクト	ネガティブ インパクト
UNEP FIのみで特定されたインパクトエリア/トピック		
UNEP FI、個社分析双方で特定されたインパクトエリア/トピック	●	●
個社分析でのみ特定されたインパクトエリア/トピック	●	●

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

ムゲンエステートのサステナビリティ活動のうち、ポジティブ面のインパクトエリア/トピックとして、手頃で安心な住宅供給と中古不動産の再生を通じた環境負荷低減への取り組みが「住居」につながると評価できる。また、研修プログラムの拡充による人材育成の取り組みが「教育」につながると評価できる。アセットマネジメント業務による収益機会の創出の取り組みは、「ファイナンス」につながると評価できる。積極的な雇用の創出および公正な賃金配分に関する取り組みは、「雇用」につながると評価できる。業界水準よりも高い賃金水準であることは、「賃金」につながると評価できる。賃貸物件による家賃収入を得る機会を外部に提供する取り組みは「社会的保護」につながると評価できる。営業エリア拡大による地域経済活性化への貢献は、「零細・中小企業の繁栄」につながると評価できる。中古不動産の再生を通じた環境負荷低減に関する取り組みは、「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」につながると評価できる。

一方、ネガティブ面においては、健康経営やワーク・ライフ・バランスへの取り組みが「健康および安全性」につながると評価できる。多様な働き方の推進への取り組みは「社会的保護」につながると評価できる。また、女性活躍推進に向けた取り組みは「ジェンダー平等」につながると評価できる。多様な人材が活躍できる環境整備は「民族・人種平等」および「その他の社会的弱者」につながると評価できる。TCFD 提言に関する情報開示と温室効果ガス排出量削減の取り組みが「気候の安定性」につながると評価できる。ペーパーレス化・事務用品の再利用やリフォーム等で発生する廃棄物の適正処理と発生抑制への取り組みが「資源強度」および「廃棄物」につながると評価できる。

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、ムゲンエステートのサステナビリティに関する活動を同社の HP、提供資料、ヒアリングなどから網羅的に分析するとともに、同社を取り巻く外部環境を勘案し、同社が環境・社会・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、同社の活動が、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・インパクトの抑制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. 地域経済に与える波及効果の測定

ムゲンエステートが本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの KPI を達成することによって、現在の売上高 683 億円を、2 年後に売上高 948 億円とすることを目標とする。

このような同社の事業による地域経済への効果を、「産業連関表_全国表」を用いて試算すると、現在の売上高(683 億円)によっても、雇用増や所得創出による消費増なども含め、計 400 億円の経済波及効果があるものと試算される。

さらに、上記の売上高 948 億円の目標を実現した場合、同社の売上総利益は 256 億円となる。本分析では、当該売上総利益を同社事業活動による直接効果として産業連関表に投入した。その結果、年間 539 億円の経済波及効果を国内に生み出す企業になるものと見込まれる。このうち、同社の生産額 256 億円は同社に帰属する効果であるが、283 億円(=539 億円-256 億円)は社外への経済波及効果である。

なお、この 539 億円の経済波及効果(生産誘発額)は、352 億円の付加価値を生み、そのうち 123 億円は雇用者への所得となる。このようなメカニズムによって、国内に各種需要が喚起され、その経済効果は幅広い産業へ及ぶこととなる。

▼ムゲンエステートの事業による国内への経済波及効果(2 年後)

(億円)

	生産誘発額	うち粗付加価値 誘発額	うち雇用者所得 誘発額
売上	948	—	—
第1次波及効果	346	234	72
第2次波及効果	193	118	51
合計	539	352	123

第一次波及効果は同社の売上と同社の生産増に必要な原材料やサービス需要による効果

第二次波及効果は、第一次波及効果で誘発される生産増に伴い増加する雇用者所得がもたらす消費需要による効果

波及効果の倍率 **2.11** 倍

※波及効果の倍率は、生産誘発額の合計/売上総利益により算出。

産業別にみた経済波及効果は、同社の主軸事業である「不動産仲介及び賃貸」が占める割合が非常に大きい。その他「金融・保険」「商業」「その他の対事業所サービス」などにも同社がもたらす生産と需要が広く波及するものとみられる。

順位	産業部門	金額 (百万円)	順位	産業部門	金額 (百万円)
1	不動産仲介及び賃貸	25,869	6	通信	890
2	金融・保険	3,890	7	広告	769
3	商業	3,732	8	食料品	726
4	その他の対事業所サービス	2,748	9	飲食サービス	586
5	電気	1,007	10	情報サービス	520

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・ファイナンスに取り組むにあたり、プロジェクトチームを結成した。最高責任者として藤田 進一 代表取締役社長を中心に、グループの事業活動とインパクトとの関連性、KPI の設定など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においても、藤田 進一 代表取締役社長を最高責任者とし、経営企画部を実行責任部署としたプロジェクトチームを中心として、全従業員が一丸となり、KPI の達成に向けた活動を実施していく。

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. 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、西日本シティ銀行とムゲンエステートの担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。

西日本シティ銀行は、KPI 達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは西日本シティ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、西日本シティ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. 本評価書は、九州経済調査協会が、西日本シティ銀行から委託を受けて実施したもので、九州経済調査協会が西日本シティ銀行に対して提出するものです。
2. 九州経済調査協会は、依頼者である西日本シティ銀行および西日本シティ銀行がポジティブ・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、九州経済調査協会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評価を保証するものではありません。
3. 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(PIF 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(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＞
公益財団法人 九州経済調査協会
調査研究部 研究主査 永野敦嗣

〒810-0004
福岡市中央区渡辺通2-1-82電気ビル共創館5階
TEL 092-721-4905 FAX 092-721-4904

第三者意見書

2026 年 8 月 7 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：株式会社西日本シティ銀行

評価者：公益財団法人九州経済調査協会

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、株式会社西日本シティ銀行（「西日本シティ銀行」）が株式会社ムゲンエステート（「ムゲンエステート」）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、公益財団法人九州経済調査協会（「九州経済調査協会」）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。西日本シティ銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、九州経済調査協会と共同で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、西日本シティ銀行及び九州経済調査協会にそれを提示している。西日本シティ銀行は、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、ムゲンエステ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。

西日本シティ銀行及び九州経済調査協会は、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

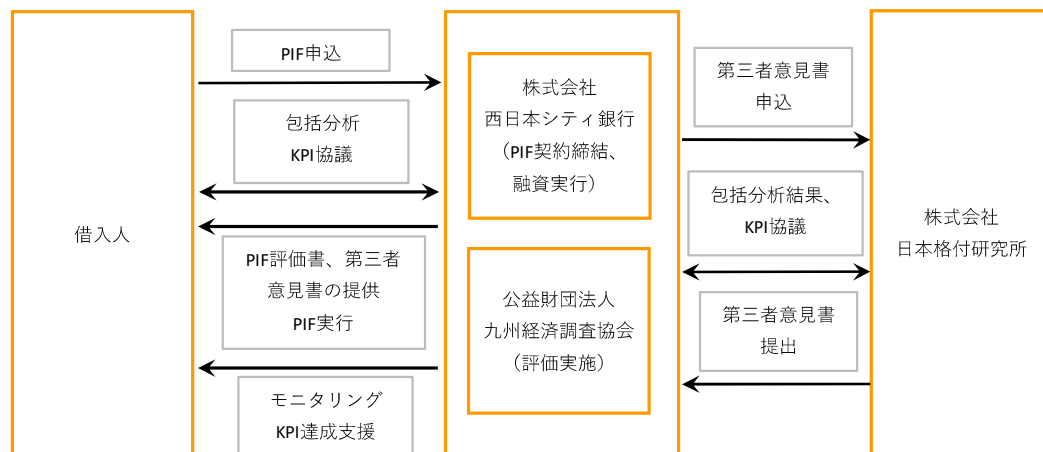
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十

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。

分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、西日本シティ銀行が 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) 西日本シティ銀行は、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：西日本シティ銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、西日本シティ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、西日本シティ銀行からの委託を受けて、九州経済調査協会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、全て九州経済調査協会が作成した評価書を通して西日本シティ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、九州経済調査協会が、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である西日本シティ銀行及び評価者である九州経済調査協会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・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された

ポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

新井 真太郎

新井 真太郎

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

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

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

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

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

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

3. 信用格付業にかかる行為との関係

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

4. 信用格付との関係

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

5. JCR の第三者性

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

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると默示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

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