



2024年12月27日

株式会社愛知銀行

株式会社ムゲンエースとの あいぎんポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約締結について

株式会社愛知銀行（頭取 伊藤 行記）は、株式会社ムゲンエース（本社 東京都千代田区、代表取締役 藤田 進一）と、あいぎんポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約を締結しましたのでお知らせいたします。

当行はこれからも、お客さまの多様化する資金調達ニーズに応え、SDGsの趣旨に賛同するお客さまとともに、持続可能な社会づくりを目指してまいります。

記

1. 融資概要

契約締結日	2024年12月27日（金）
融資金額	500百万円
融資期間	5年
資金使途	運転資金

2. 株式会社ムゲンエースの概要

本社所在地	東京都千代田区大手町一丁目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
代表者	藤田 進一
事業内容	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業 など
設立	1990年

3. 特定されたインパクトと測定するK P I（2030 年に向けた目標）

（１）環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進
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／年を実現する (2023 年度までの 4 ヶ年平均実績 336 件／年)
（２）従業員の成長と働きがいの向上
2029 年度までに専門性の深化やマネージメント力、営業力、従業員エンゲージメントの向上等に資する年間教育投資額を 2,700 万円に高める (2023 年度 600 万円)
（３）仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり
①2029 年度までに管理職の有給取得率を 80%以上とする (2023 年度までの 4 か年平均実績 69.9%) ②2025 年度までに「プラチナくるみん」認定を取得する ③2029 年度までに男性従業員の育児休業取得率を 50%以上とする (2023 年度までの 4 か年平均実績 44.4%)

4. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて

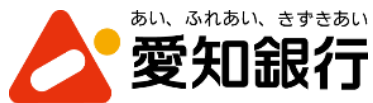
国際的な金融原則の枠組みに沿った融資商品で、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に及ぼす影響を包括的に分析・評価（以下、「インパクト評価」）します。インパクト評価により特定されたポジティブな影響の増大とネガティブな影響の低減に向けた取り組みに対して目標（以下、「K P I」）を設定し、モニタリングを実施することで、当該取り組みを継続的に支援いたします。

K P I の達成に向けて取り組む過程を対外的に発信することで、お客さまの社会的評価の向上が期待されます。

本商品では当行がインパクト評価とモニタリングを実施します（※¹）。

（※¹）当行のポジティブ・インパクト・ファイナンス実施体系は、株式会社格付投資情報センター（R & I）より、国連環境計画・金融イニシアティブ（U N E P F I）が制定したポジティブ・インパクト金融原則（P I F 原則）への適合についてセカンドオピニオンを取得しています。

以 上



「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」評価書

～株式会社ムゲンエステート～

2024 年 12 月 27 日
株式会社愛知銀行
営業企画部
ファイナンス戦略グループ

目次

はじめに	2
1. 企業概要	2
①会社概要	
②沿革	
③事業系統図	
④企業理念	
2. 事業内容	5
①不動産買取再販事業	
②不動産賃貸事業	
③不動産開発事業	
④不動産特定共同事業	
3. サステナビリティへの取り組み	7
環境への取り組み	
社会への取り組み	
ガバナンスの取り組み	
4. インパクトの特定	13
①インパクトマッピングによるインパクト分布	
②インパクト分布図（掲載は主要業種のみ）	
③個別要因を考慮したインパクトの特定	
④国内のインパクトニーズ	
⑤特定したインパクトに対する愛知銀行の方向性との確認	
5. 測定する KPI	19
①環境負荷を低減した中古不動産再生の推進	
②従業員の成長と働きがいの向上	
③仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり	
6. インパクト管理体制	21
7. モニタリング方法	21
8. 総括	21

はじめに

株式会社愛知銀行は、株式会社ムゲンエステートの事業が「環境」・「社会」・「経済」に与えるインパクトを分析・評価し、「あいぎんポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、あいぎん PIF）」を実行した。

なお、株式会社愛知銀行は、国連環境計画金融イニシアティブ（以下、UNEP FI という）が策定した「ポジティブインパクト金融原則」、及び、環境省が策定した「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則ったうえで、株式会社ムゲンエステートの事業活動を分析・評価し KPI を設定した。

<融資条件概要>

融資形態	証書貸付
融資金額	500,000,000 円
資金使途	運転資金
融資期間	5 年

1. 企業概要

①会社概要

会社名	株式会社ムゲンエステート（MUGEN ESTATE Co., Ltd.）
代表取締役	代表取締役社長 藤田 進一
資本金	2,552 百万円（2023 年 12 月 31 日現在）
事業内容	・不動産買取再販事業 ・不動産賃貸事業 など
本社所在地	東京都千代田区大手町一丁目 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
横浜支店所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目 6 番 1 号 ONEST 横浜西口ビル 5 階
大阪支店所在地	大阪府大阪市北区梅田一丁目 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
売上高	51,640 百万円（2023 年 12 月期、連結）
従業員数	452 名（2024 年 9 月 30 日時点、連結）
上場区分	東京証券取引所 スタンダード市場（銘柄コード 3299）
決算日	12 月 31 日
関連会社	株式会社フジホーム・株式会社ムゲンファンディング

【コーポレーションマーク】



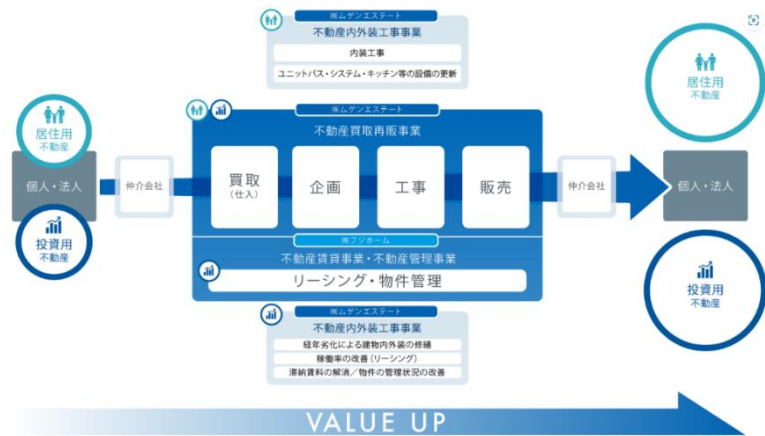
MUGEN ESTATE

②沿革

年	概要
1990 年	東京都中央区日本橋小網町に株式会社ムゲンエステートを設立 宅地建物取引業免許（東京都知事）を取得
1992 年	東京都中央区日本橋蛸殻町に本店移転
1997 年	東京都中央区日本橋蛸殻町に株式会社フジホームを設立
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 新宿支店を本社に統合 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

③事業系統図



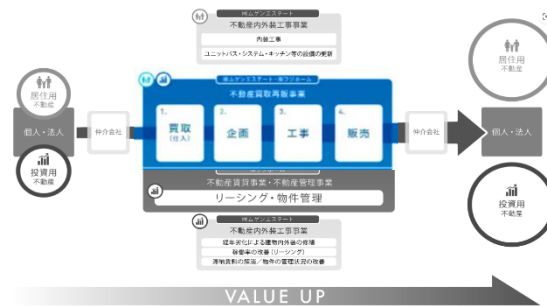
④企業理念



2. 事業内容

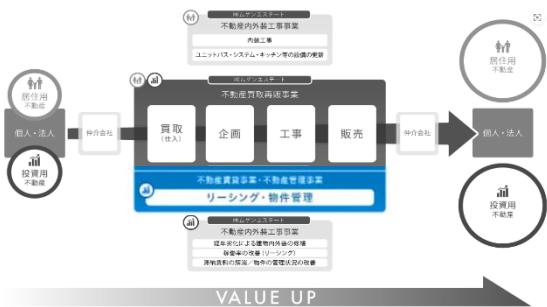
株式会社ムゲンエステートは、不動産に関わる事業を展開しており、主に4つの事業から構成されている。具体的には、①不動産買取再販事業、②不動産賃貸事業、③不動産開発事業、④不動産特定共同事業である。それぞれの事業概要については、以下の通りである。

① 不動産買取再販事業



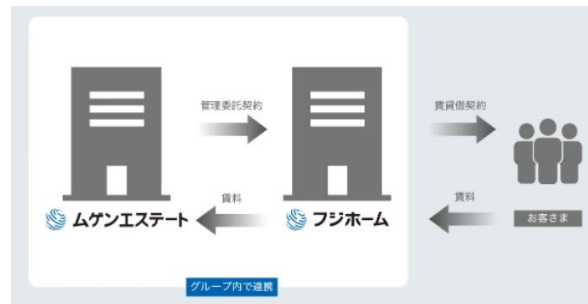
資産性の向上が期待される中古不動産を買い取り、内外装工事や賃貸管理を通じて価値を高めてから販売する。一棟賃貸マンションや一棟オフィスビルなどの「投資用不動産」とワンルームやファミリー向けマンションなどの「居住用不動産」に分けて、ニーズにあった居住空間になるよう企画・メンテナンスしている。メンテナンスも自社で行っていくため時間・費用を効率よく施工することができる。あらたに家やマンションを建てるのではなく現在ある資源を活かしているため、環境にも考慮し、住居を求めている人が、価値の高い住まいを手ごろな価格で所有できるようにする。

② 不動産賃貸事業



投資用不動産や固定資産物件を、お客さまに賃貸し、不動産収入を得るストック型ビジネスを行っている。グループ会社「株式会社フジホーム」が借りているお客様への対応を

行っているため、トラブルが起こった時の対応が迅速で安心できる居住空間を提供できる。



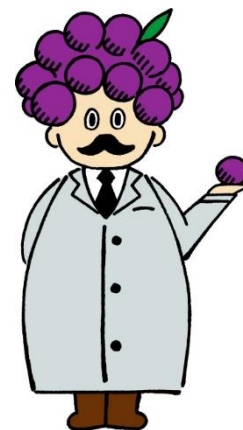
③不動産開発事業

収益物件等の開発を主な事業とし、開発用地の仕入、企画立案、設計、工事監理、リーシング、販売を行っている。東京都内を中心に、環境に配慮した保水タイル（屋上に設置することで夏場の気温上昇を抑制）や蓄光タイル、節水を考慮した設備や商品を使用した居住空間を提供している。

④不動産特定共同事業

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などの取引を行い、その収益を投資家の皆さまに分配する事業のことです。

ムゲンエステート株式会社では、少額の資金で参加できる不動産投資商品（不動産小口化商品）を提供している。



3. サステナビリティへの取り組み

株式会社ムゲンエーステートは、持続可能な社会環境を実現すべく「サステナビリティの基本方針」を宣言している。

— サステナビリティ基本方針 —

私たちムゲンエーステートグループは、社名の由来でもある『「夢現」夢を現実』の社是のもと、お客さまをはじめとする、皆さまの「夢」の実現のお役に立ちたいと願っております。

私たちは、中古不動産に新たな価値を創り出す事業そのものが、社会に大きく貢献していることを共有し、事業を通して、持続可能な社会を実現することが、私たちの共通の「夢」ととらえています。

ミッションである『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』を実践することで、持続可能な社会の実現とムゲンエーステートグループの持続的な成長に挑戦します。

基本方針を実現するため、事業活動に伴う社会的責任や、「環境・社会・ガバナンス(ESG)」に関連する課題に対して、グループの事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指し「サステナビリティ」を推進している。

環境 (Environment) への取り組み

「いいものを作り、きちんと手入れをして、長く使う」の考えにより中古不動産を使用し新たな価値を創造することにより、限られた資源を有効に使用している。

【TCFD 提言の情報開示】

株式会社ムゲンエーステートは、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 (Task Force on Climate-Related Financial disclosures) 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

■ シナリオ分析

2 種類の環境条件の仮説を基に、リスクと機会を想定

仮説
2100 年時において、産業革命時期比で 1.5°C 未満の平均気温上昇が想定されるシナリオ。カーボンニュートラル実現を目指し、気候変動問題を抑制するために現状以上の厳しい政策・法規制等が敷かれる。
2100 年時において、産業革命時期比で 3.2°C～5.4°C（約 4°C）の平均気温上昇が想定されるシナリオ。 気候変動問題を軽減するための積極的な政策・法規制等は敷かれず、異常気象の激甚化が顕著に表れる。

■ 指標と目標

株式会社ムゲンエースは、シナリオ分析から懸念されるリスクをもとに「指標と目標」を設定した。気候変動のリスクとして、洪水や高潮による保有資産への物理的な被害が想定されたため Scope1.2.の自社事業活動における GHG 排出量の毎年度測定・集計し、削減をめざす計画をたて情報開示をする。

■ 目標

中期的目標	自社事業活動における GHG 排出量（Scope1.2） 2030 年度の売上高あたり 46%削減 （2021 年度比）
長期的目標	2050 年度カーボンニュートラル

※Scope1 は燃料の使用に伴う温室効果ガスの排出量。主に社用車（ガソリン車）の使用による排出

※Scope2 は電力の使用に伴う温室効果ガスの排出量。固定資産からの排出（9 割以上を占める）

※Scope3 は Scope 1・2 以外の間接排出（自社の活動に関連する他社の排出）固定資産からの排出

社会（Social）への取り組み

【人権方針の策定】

企業理念の Motto「夢現」と Mission「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」を実現するには、人権に配慮した事業活動が必要である。

グループ全員が同じ理念で活動できるよう国際的なガイドラインに基づいた「ムゲンエースグループ人権方針」を制定し人権に対する社会的責任を果たしている。

ムゲンエースグループ人権方針 重点課題	
① 差別の禁止	全ての人が平等であるという原則に基づき、人種・民族・国籍・宗教・信条・出身地・性別・年齢・障がいの有無・LGBT等の理由による差別を禁止します。
② ハラスメントの行為の禁止	あらゆる形態のハラスメント等個人の尊厳を傷つける行為は容認しません。
③ 多様性の尊重・受容	当社グループで働く一人ひとりが人種・国籍・性別などを問わず成長して活躍できるよう、属性や価値観の多様性を尊重し、ダイバーシティの向上に努めます。
④ 児童労働、強制労働の禁止	個々が有する基本的な人権を尊重し、脅迫・暴行・監禁などにより労働者の意思がない労働を含めたあらゆる形態の強制労働や児童労働は一切認めません。
⑤ 安全で健康的な労働環境の確保	労働時間や労働安全衛生などに関する法令を遵守するとともに、一人ひとりが就業に際して健康や安全面の不安を感じることなく、いきいきと働ける労働環境を作ります。
⑥ 労働基本権の尊重	当社グループは、結社の自由、ならびに労働者の団結権および団体交渉権をはじめとする労働基本権を尊重いたします。
⑦ 適切な賃金の支払い	当社グループは、各種労働法令を遵守し適切な賃金の支払いを行います。

【人的資本の強化】

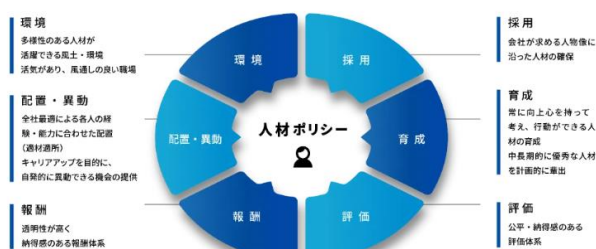
企業理念のMission「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」ことで、持続可能な社会の実現と持続的な成長に挑戦している。

Missionの実現には「人的資本の強化」を目標に経営戦略と連動した人材戦略を構築するために「人材ビジョン」「人材ポリシー」を策定し、目標・目的をもって取り組める環境を整えている。

【人材ビジョン】



【人材ポリシー】



また、人的資本強化・人材戦略を支える3つの柱として「人材獲得の強化」「人材育成の強化」「リテンションの強化」を掲げている。

【知・経験のダイバーシティ&インクルージョン】

変化し続ける社会や多様な価値観に柔軟に対応し、潜在的な市場を発掘できる新たな価値を創出し、グループが成長していくために従業員の多様な価値観が必要不可欠である。ムゲンエスレート株式会社では、「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」など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、あらたな不動産の価値を提示している。

社員には、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が決定されている。

【女性活躍推進】

ムゲンエスレート株式会社では、女性の従業員構成比率は 32.0%、女性管理職比率は 4.1%である。出産・育児休暇後の女性従業員は全員が復職している。(2023 年 12 月現在)。仕事と育児を両立できる環境が整えられている。仕事と育児の両立のため、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や、「出産祝金制度」も取り入れている。また、短時間勤務の対象年齢や、介護・看護休暇の日数などについても法で定められた基準を上回る環境づくりを目標に、取り組んでいる。

出産・育児が両立しやすい環境整備がなされていることにより、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。(2023 年 4 月)



また、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実施」、「従業員のコミュニティづくりの支援」、「女性社員を中心とした社内横断プロジェクト」などを継続的に行っている。

【外国籍従業員の活躍推進】

2005 年から日本で働く外国籍（日本国籍外）従業員の採用を本格的に開始している。職場環境を外国籍従業員でも働きやすいよう整備している。

【人材育成の強化】

国籍・年齢・性別など様々な違いを問わず、多様な人材が活躍できるよう育成する研修プログラムを社員に対し提供している。研修プログラムは「階層別研修」「人材育成研修」「目的別研修」「職能別研修」があり、管理職・非管理職を問わず従業員に幅広く育成の機会を継続的に得られる。日々変化していく社会に対して、よりよい不動産価値を提示できるよう知識を深めている。

分類		階層別研修		人材育成研修		目的別研修		職能別研修			自己啓発
								汎業		専門	
管理職	部長	上級管理職研修	受講者研修	経営幹部プログラム	エンゲージメントトレーニング	女性活躍推進講演	管理職向けコンプライアンス研修	営業管理職研修			通信教育・eラーニング・選択型研修 資格取得支援・不動産流通業務検定
	昇格者研修										
	昇格者研修										
	管理者研修										
非管理職	課長代理	中堅社員研修		女性活躍推進プロジェクト	女性管理職候補研修	インサイダー取引研修	サステナビリティ研修	営業中堅社員研修	コーポレート部門専門研修	営業事務専門研修	工事技術者研修
		選拔型研修									
		昇格者研修									
		フォローアップ研修 3年目まで									
	部長	キャリアデザイン研修	OJT研修	コミュニケーション研修	営業中堅社員研修	コーポレート部門専門研修	営業事務専門研修	工事技術者研修			
		若手社員研修									
	主任										
		新入社員研修									

【ワークライフバランスの推進】

妊娠（配偶者の妊娠を含む）・出産・育児・介護・疾病治療など、ライフステージのさまざまな変化に左右されることなく、多様で柔軟な働き方で能力を発揮できる環境整備を行っている。

【男性の育児休業取得促進】

男性の育児参画を推進するため、「育児休業」、「有給休暇」、「短時間勤務」、「有給の介護・看護休暇」などの制度を拡充している。また、育児休業について理解を深めるために社内啓蒙活動や社内研修などを行っている。

【有給休暇の取得率向上】

社員の健康維持や心身のリフレッシュのために、有休奨励日を設定している。休暇の取得が促進され有給休暇の取得率向上につながっている。

【残業時間の抑制】

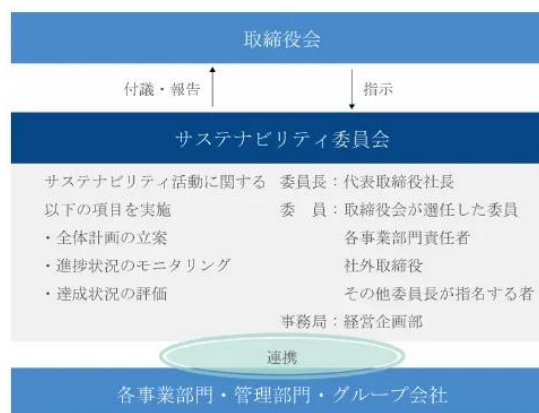
育児・介護などと仕事の両立、ワークライフバランスの充実を図るため「ノー残業デー」への取り組みを強化している。従業員自身が業務の内容・作業を見直し、効率的に働けるよう取り組んでいる。

【取り組みに対するガバナンス体制】

事業活動を通じた持続可能な社会の実現のため、「サステナビリティ委員会」を設置している。代表取締役社長を委員長とし、事業部門責任者や社外取締役の「サステナビリティ委員」により「気候変動課題を含むサステナビリティ課題について審議・検討、および活動の立案」「進捗状況のモニタリング」「達成状況の評価」がされる。本委員会で検討された課題は取締役会に付議・報告され、取締役会が本委員会に指示する。検討された課題には各事業部門・管理部門・グループ会社と連携して達成を目指す。

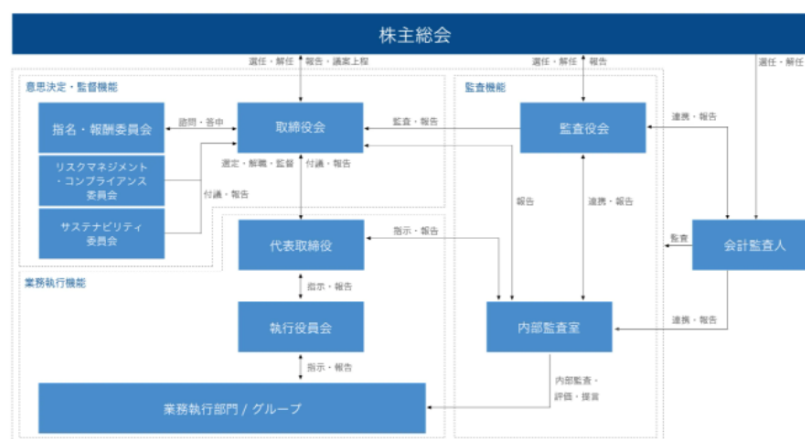
【ガバナンス体制図】

■サステナビリティ推進体制図



ガバナンス（Governance）の取り組み

企業理念の実現のために、企業内部の透明性と健全性の確保及び環境の変化に迅速・適切に対応できる経営機能の運用のため「コーポレートガバナンス・ガイドライン」が設けられている。ガイドラインの内容に従い、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んでいる。



4. インパクトの特定

①インパクトマッピングによるインパクト分布

愛知銀行は事業性評価の分析により株式会社ムゲンエステートの主要、関連業種を特定し、UNEP FI が推奨するインパクトマッピングからポジティブインパクト及びネガティブインパクトの分布を調査した。分布図中の「赤色」は重要な影響があるカテゴリ、「黄色」は影響があるカテゴリを示す。株式会社ムゲンエステートの事業活動を通じて関与できるカテゴリに限定して影響を検討する。なお、株式会社ムゲンエステートの事業は直接的に消費者向けに展開しているビジネスが多く、インパクトの発現に大きく貢献・関与している川上・川下の特定業種はないことを勘案し、川上・川下事業者のインパクトは本マッピングに含めていない。

②インパクト分布図（掲載は主要業種のみ）

◆当社の事業

	所有または賃貸物件を伴う 不動産業 (6810)		手数料または契約ベースの 不動産活動 (6820)		建築物の建設業 (4100)	
	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
水(可用性)						
食料						
住居						
健康・衛生						
教育						
雇用						
エネルギー						
移動手段 (モビリティ)						
情報						
文化・伝統						
人格と人の 安全保障						
正義・公正						
強固な制度・ 平和・安定						
水(品質)						
大気						
土壌						
生物多様性と 生態系サービス						
資源効率・ 安全性						
気候						
廃棄物						
包括的で 健全な経済						
経済収束						

【当社における事業のインパクト】

インパクトレーダーでのインパクト分析結果に、株式会社ムゲンエステートの事業活動についての影響を考慮し、インパクトを特定した。

その結果、「文化・伝統」については対象外とする。

③個別要因を考慮したインパクトの特定

中古不動産の流通促進、居住用不動産の再生、流通促進の取り組み

(住居、健康・衛生、エネルギー、包括的で健全な経済【ポジティブ】)

エネルギー、水、大気、土壌、生物多様性と生態系サービス、資源効率・安全性、廃棄物【ネガティブ】)

- ・中古不動産を買入、リフォームを実施し再販する事業を中心に展開している。住宅の長寿命化により、資源（不動産ストック）の有効利用および廃棄物の発生抑制という点で環境負荷の低減に貢献する。
- ・設計時において可能な限り有害な物質を排除した施工を想定し、発生した廃材や切りくずのリサイクルや有効活用、廃棄物の適切な分別処理及び排出量の管理を徹底し、現場で発生した污水处理を行うことでネガティブインパクトを緩和している。
- ・施工現場で発生するアスベスト等の処理について大気汚染防止法に則った有資格者により事前調査を実施。現地調査で不明な場合は検体を採取し検査機関においてアスベストの有無を確認。アスベストが検出された場合には、法令に則り適正な処理を行っている。
- ・中古の居住用不動産は、新築に比べ手ごろ感があり、住宅へのアクセスに貢献する。また、再生に際して施されるリフォーム、リノベーションにより、付加価値を高め快適かつ安全に暮らせる住環境を提供している。
- ・当社が本社を構える首都圏を中心に、新築住宅の価格上昇が続いている。居住用不動産の再生により中古不動産の流通を促進することで、住まいを求める消費者には中古住宅が選択肢の一つとなる。新築に比べ割安な住居を提供することで高齢者や子育て世代等様々な世帯の住まいに対するニーズに応えることができ、地域の活性化につながっている。
- ・当社では、安心して中古不動産が購入できるよう、購入後のリフォームが正しく工事がなされているかを確認する検査を行うとともに、保証書の発行やアフターサービス点検（希望された方向け）の実施、あんしん住宅瑕疵保険への加入（旧耐震は対象外。他加入条件有）を進め、長く安心して居住できる取り組みに力を入れている。
- ・中古不動産の再生において環境に配慮したリフォームを推進することで、節水、省エネ等を促進し、環境負荷の低減に寄与している。具体的には、節水型トイレや保温効果の高い浴槽への交換などが挙げられる。中古区分実需物件については水回りのリフォーム

を行うことで節水や節電を図る。便器では従来品と比べ 50%以上の節水、節電となるエコ機能を備えた製品、シャワーでは同じく 35%から 48%の節水となる製品を活用している。当社のリフォーム件数全体の中で「節水、節電に配慮した設備を活用したリフォーム」は 8 割から 9 割を占めている。

- ・インターネット等のデジタルツールを活用し、スピーディーに必要な情報が提供できる仕組みを設けている。特に遠方に居住しているため内見ができない顧客に対しては、物件のイメージが描きやすいように VR（バーチャルリアリティ）の技術等を積極的に取り入れ、中古不動産へのアクセスのしやすさに取り組んでもいる。
- ・施工現場から生じる廃材・廃棄物は可能な限り分別を行っているが、そもそも無駄な資材を発生させないことを重視し、発注段階で必要な資材を綿密に計算しロスの発生を防いでいる。

二酸化炭素排出量の削減

（気候【ネガティブ】）

- ・当社では、事業の成長や新規事業への参入に伴う GHG 排出量の増加を想定しつつ、再生可能エネルギーの導入は非化石証書利用の検討も視野に入れ、長期的な目標としては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掲げている。
- ・今後、事業の成長や新規事業への参入に伴う GHG 排出量の増加が想定されるが、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。
- ・2022 年度の Scope1 排出量は 27.1t-CO₂ で、2021 年度の 25.9t-CO₂ から微増したものの、2023 年度では 24.7t-CO₂ と減少している。これは、営業活動において公共交通機関やカーシェア、シェアサイクルの利用を促進する取組みでガソリン消費量が低減したことによる。
- ・Scope2 は、2021 年 9 月以降に開所した 6 営業所やその他固定資産の増加により、2022 年度では 2021 年度に比べ増加したが、2023 年度には 145.9t-CO₂ と低減している。事業所は固定資産の電力を再生可能エネルギーへ切り替える等、引き続き排出量の低減に努める。
- ・Scope3 は 69,659.6t-CO₂ の排出量となり、昨年度対比で 51.7% 増となった。主な要因として、販売増に起因する排出量の増加が挙げられる。今後も売上高の増加に伴い、不動産の取り扱い量が増加し、GHG の排出量が増加することが予想されるが、環境性能の評価の高い不動産の取引や不動産開発を行うなど、排出量増加を抑制する取り組みを進めていく。

ワークライフバランスの推進

（雇用【ポジティブ】【ネガティブ】）

- ・当社では、賃金格差が生じないよう配慮することはもとより、従業員が健康的に安心して暮らすことができる各種社会保険、各種諸手当（子供手当、禁煙推奨金等）、看護休暇や介護休業、介護休暇（年間 5 日間まで有給）制度等の充実と法令に基づいた運用に取り組んでいる。また女性の活躍促進、外国籍社員（2023 年 12 月 31 日時点 6 名）の活用など、多様な人材が力を発揮できるような制度の拡充も図っている。
- ・男性の育児休業取得促進のため、育児休業については社内啓蒙や社内研修などを行うことで男性社員の取得を促している。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。
- ・管理職者の有給取得率は直近実績で 65%と高いものの、非管理職者とは開きがあり、管理職者、非管理職者を同水準の取得率にするため、80%の取得率を目標としている。
- ・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。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る。

施工現場の安全確認

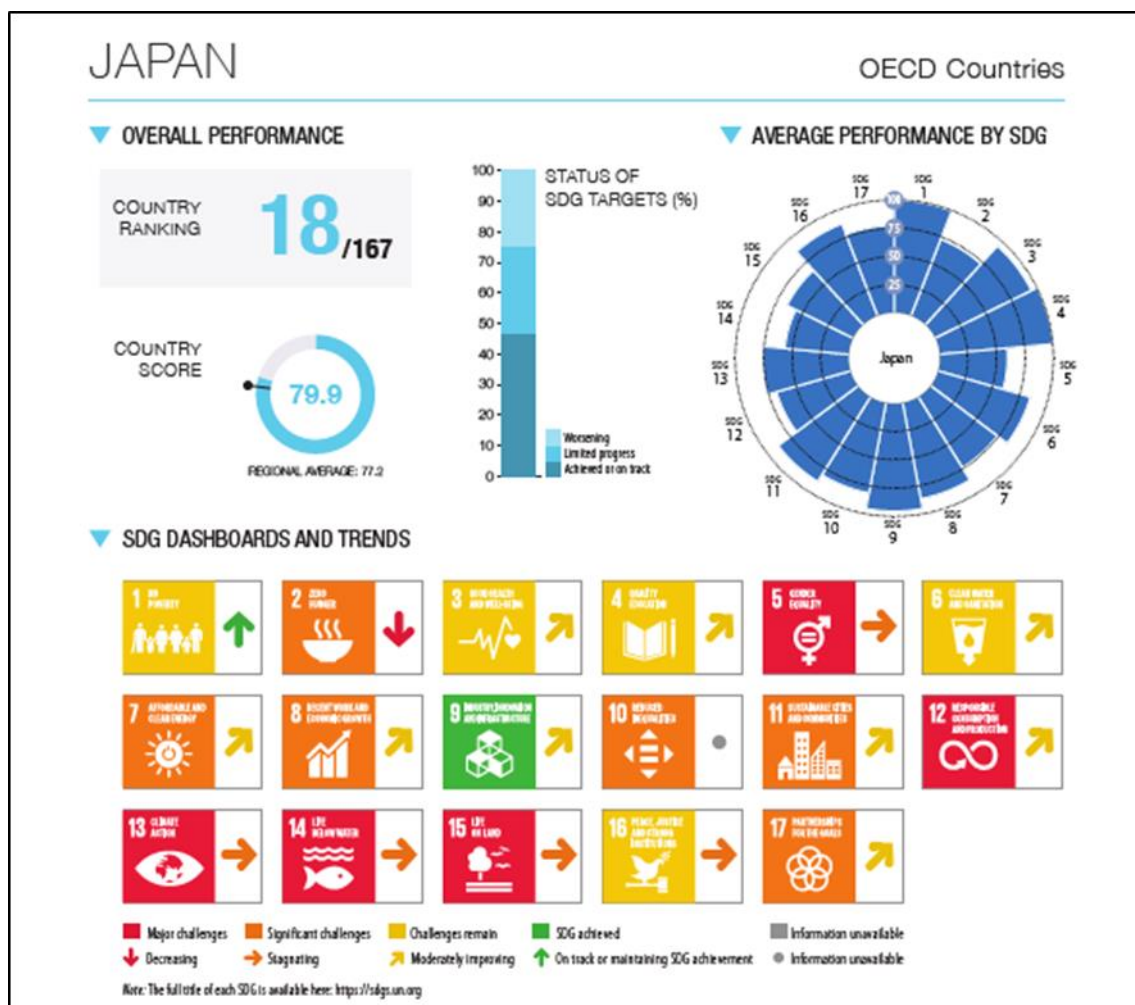
（人格と人の安全保障【ネガティブ】）

- ・当社では、作業開始前に、施工現場毎に適切な有資格者の配置ならびに労災保険及び賠償責任保険加入の確認を行い安全管理体制の確認を行っている。作業開始時には、各作業員の体調確認や日々の打ち合わせにより事故防止に努めている。

④国内のインパクトニーズ

下記に示したのは、「SDGs インデックス & ダッシュボード 2024」を参照したものであり、「SDGs 達成を緑色」、「課題が残っている SDGs を黄色」、「重要な課題を橙色」、「主要な課題を赤色」としている。

「4.インパクトの特定」において愛知銀行が特定した株式会社ムゲンエスートのインパクトと対応する SDGs のゴール「8、11、12」について、多くが課題のあるゴールに該当するものとなっており、国内のインパクトニーズと整合的である。



特定したインパクトカテゴリー	対応する SDGs のゴール
雇用	8「働きがいも経済成長も」
住居、包括的で健全な経済、 資源効率・安全性	11「住み続けられるまちづくりを」
資源効率・安全性	12「つくる責任、つかう責任」

⑤特定したインパクトに対する愛知銀行の方向性との確認

愛知銀行グループは、経営理念である「地域社会からの信頼を大切にし、地域社会の繁栄に貢献します」に基づく事業活動を通じて、「地域の発展」と「企業価値の向上を目指すとともに、持続可能な地域社会の実現に貢献すること」をサステナビリティ方針として掲げている。上記分析で特定した株式会社ムゲンエステートの事業活動によるインパクトは、愛知銀行グループのサステナビリティ方針と整合的である。

5. 測定する KPI

①環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進

項目	内容
インパクトの種類	社会面、環境面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリー	「住居」、「資源効率・安全性」
関連する SDGs	 
対応方針	節水型トイレや保温効果の高い浴槽への交換等、環境に配慮した設備による中古不動産のリフォームの推進
KPI・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／年を実現する (2023 年度までの 4 ヶ年平均実績 336 件／年)

②従業員の成長と働きがいの向上

項目	内容
インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリー	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	サステナブル経営を実現する経営幹部候補育成のための「経営幹部育成研修」や女性管理職候補育成のための「女性リーダー育成プログラム」などを実施
KPI・目標	2029 年度までに専門性の深化やマネジメント力、営業力、従業員エンゲージメントの向上等に資する年間教育投資額を 2,700 万円に高める (2023 年度 600 万円)

③仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり

項目	内容
インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大 社会面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリー	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	①業務負荷の高い管理職の健康維持及び心身のリフレッシュ ②仕事と子育ての両立支援に向けた環境整備 ③育児休業に対する理解促進のための社内啓蒙や社内研修の実施
KPI・目標	① 2029 年度までに管理職の有給取得率を 80%以上とする (2023 年度までの 4 か年平均実績 69.9%) ② 2025 年度までに「プラチナくるみん」認定を取得する ③ 2029 年度までに男性従業員の育児休業取得率を 50%以上とする (2023 年度までの 4 か年平均実績 44.4%)

6. インパクトの管理体制

株式会社ムゲンエステートは、藤田進一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。サステナビリティ委員会では、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、達成状況の評価を行っている。また、サステナビリティ委員会で審議された重点課題及び対応方針については、取締役会にその進捗状況が報告され、必要に応じて審議及び全社的な対応を決定している。本件実行後においても、藤田進一代表取締役を最高責任者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、社会的な課題解決への貢献とともに持続的な経営を実現していく。各 KPI は上記推進体制に基づき各部門が中心となって取り組み、経営企画部が統括し、達成度合いをモニタリングしていく。

<管理体制>

責任者	代表取締役社長 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

7. モニタリング方法

あいぎん PIF で設定した KPI の進捗に対するモニタリングは、管理責任者であるインパクト管理部署と株式会社愛知銀行が年 1 回以上の協議にて確認する。

協議において、株式会社ムゲンエステートは設定した KPI の達成度について情報を開示する。株式会社愛知銀行は、達成度・進捗度を確認・検証したうえで、必要があれば KPI の修正を検討し、同社に対して適切な助言を行い支援する。

また、モニタリング実施状況については、株式会社格付投資情報センター（R&I）による包括的な年次レビューを受ける。

8. 総括

本件については、UNEP FI の「ポジティブインパクト金融原則」に準拠したファイナンスであり、株式会社ムゲンエステートの事業活動がポジティブインパクトの増大およびネガティブインパクトの低減につながることを確認した。また、KPI 達成に向けた取り組みやモニタリングを通じ、持続的な ESG および SDG s への貢献につながる取り組みであることを確認した。

以 上



セカンドオピニオン

愛知銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2024 年 12 月 27 日

株式会社ムゲンエステート

サステナブルファイナンス本部

担当アナリスト：新井 真美

格付投資情報センター(R&I)は愛知銀行がムゲンエステートに対して実施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(UNEP FI)が制定したポジティブインパクト金融原則(PIF 原則)に適合していることを確認した。

R&I は別途、愛知銀行のポジティブインパクトファイナンス実施体制が PIF 原則に適合していることを確認している¹。今回のファイナンスに関して愛知銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制の業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

愛知銀行が実施するインパクトファイナンスの概要は以下のとおり。

(1) 対象先

社名	株式会社ムゲンエステート
所在地	東京都千代田区
設立	1990 年 5 月
資本金	2,552 百万円
事業内容	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業等
売上高	51,640 百万円(2023 年 12 月期、連結)
従業員数	452 名(2024 年 9 月末時点、連結)

(2) インパクトの特定

愛知銀行は対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリを SDGs に対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク(SDSN)が提供する SDG ダッシュボードなどを参照し確認した。

(3) インパクトの評価

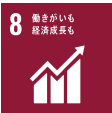
愛知銀行は特定したインパクトの実現を測定できるようインパクトの内容を整理して KPI を設定した。ポジティブインパクトは SDGs 達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、愛知銀行グループが掲げるサステナビリティ方針と方向性が一致することを確認した。

¹ 2022 年 7 月 13 日付セカンドオピニオン「愛知銀行 あいぎんポジティブ・インパクト・ファイナンス実施体制」
https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2022/07/news_release_suf_20220713_jpn_01.pdf

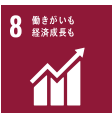
① 環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進

インパクトの種類	社会面・環境面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「住居」「資源効率・安全性」
関連する SDGs	 
対応方針	節水型トイレや保温効果の高い浴槽への交換等、環境に配慮した設備による中古不動産のリフォームの推進
KPI・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/年を実現する(2023 年度までの 4 か年平均実績:336 件/年)

② 従業員の成長と働きがいの向上

インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	サステナブル経営を実現する経営幹部候補育成のための「経営幹部育成研修」や女性管理職候補育成のための「女性リーダー育成プログラム」などを実施
KPI・目標	2029 年度までに専門性の深化やマネージメント力、営業力、従業員エンゲージメントの向上等に資する年間教育投資額を 2,700 万円に高める(2023 年度:600 万円)

③ 仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり

インパクトの種類	社会面でポジティブインパクトを拡大 社会面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
対応方針	① 業務負荷の高い管理職の健康維持及び心身のリフレッシュ ② 仕事と子育ての両立支援に向けた環境整備 ③ 育児休業に対する理解促進のための社内啓蒙や社内研修の実施
KPI・目標	① 2029 年度までに管理職の有給取得率を 80%以上とする (2023 年度までの 4 か年平均実績:69.9%) ② 2025 年度までに「プラチナくるみん」認定を取得する ③ 2029 年度までに男性従業員の育児休業取得率を 50%以上とする (2023 年度までの 4 か年平均実績:44.4%)

(4) モニタリング

愛知銀行は対象先の担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本 PIF で設定した KPI の進捗状況について共有する。日々の営業活動を通じた情報交換も行い対象先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以上

【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負いません。

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、セカンドオピニオン及びこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&IはR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年からICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

R&Iの評価方法、評価実績等についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>）に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/index.html>）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。