

株式会社千葉銀行が実施する 武蔵コーポレーション株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社千葉銀行が実施する武蔵コーポレーション株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、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」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3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

武蔵コーポレーション株式会社に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社千葉銀行

評価者：株式会社ちばぎん総合研究所

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、株式会社千葉銀行（「千葉銀行」）が武蔵コーポレーション株式会社（「武蔵コーポレーション」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、株式会社ちばぎん総合研究所（「ちばぎん総合研究所」）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。千葉銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、ちばぎん総合研究所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、千葉銀行及びちばぎん総合研究所にそれを提示している。なお、千葉銀行は、本ファイナンス実施に際し、①中小企業基本法及び信用保証協会法に定める「中小企業者」に該当しない企業である。②全てのインパクトエリア/トピックの分析に耐えうる情報開示や体制がある（公募債の発行があること等が目安）。の 2 つの項目のうち 1 つでも該当しない場合は中小企業としている。

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

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。

千葉銀行及びちばぎん総合研究所は、本ファイナンスを通じ、武蔵コーポレーションの持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び 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、武蔵コーポレーションがポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

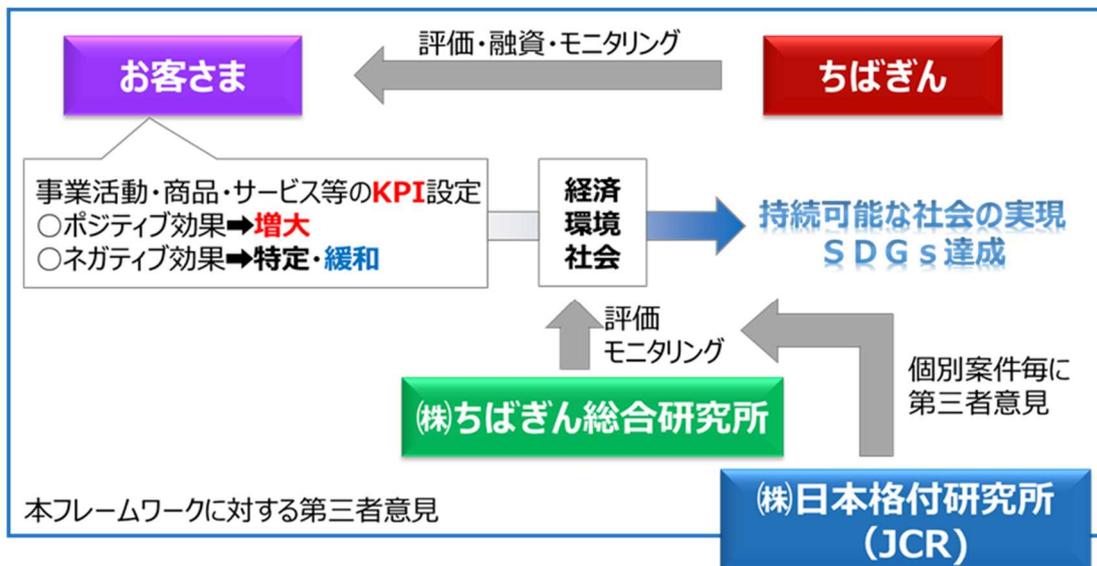
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、千葉銀行が 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。

価ツールを確立したことを確認した。

(1) 千葉銀行は、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：千葉銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、千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、千葉銀行からの委託を受けて、ちばぎん総合研究所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、全てちばぎん総合研究所が作成した評価書を通して千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、ちばぎん総合研究所が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人である武蔵コーポレーションから貸付人である千葉銀行及び評価者であるちばぎん総合研究所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。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

川越 広志

川越 広志

担当アナリスト

深澤 優貴

深澤 優貴



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の関係とは異なります。

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)

■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

武蔵コーポレーション株式会社
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025年3月31日

株式会社 ちばぎん総合研究所

本文書は、千葉銀行が武蔵コーポレーション株式会社（以下、「武蔵コーポレーション」）に対してポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、「P I F」）を実施するにあたって、武蔵コーポレーションの事業活動が自然環境・社会・社会経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価するものである。

この分析・評価は、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」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、ちばぎん総合研究所が千葉銀行と共同で開発した評価体系に基づいている。

今回実施予定のポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

実行予定日および返済期日	2025年3月31日～2030年3月25日
(モニタリング期間)	5年
金額	3.5億円
資金用途	運転資金

1. 企業概要とサステナビリティ

(1) 企業概要



武蔵コーポレーションは、埼玉県さいたま市の本社をはじめ全国に10ヶ所の事業拠点を構え、アパートやマンションといった収益不動産の売買・賃貸管理事業を展開している。税務や法務などの専門知識を備えた経験豊富なスタッフを多数擁し、不動産業務に精通したグループ内企業との連携によって、中古物件の買い取りからバリューアップ、販売、賃貸管理まで一貫して手掛けられることを強みとする。収益不動産による資産形成・資産保全のコンサルティングに特化した「個人向け資産運用会社（プライベートアセットマネジメント）」として、着実に業績を拡大している。

会社概要

企業名	武蔵コーポレーション 株式会社
所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-7-5 ソニックシティビル21F
資本金	100,000,000円
設立	2005年12月9日
従業員数	257名（2024年12月末時点）※グループ全体、パート・派遣含む
事業内容	収益不動産の売買・仲介・賃貸管理
事業拠点	東京本社（東京都千代田区） 宇都宮支店（栃木県宇都宮市） 高崎支店（群馬県高崎市） 横浜支店（神奈川県横浜市） 軽井沢支店（長野県北佐久郡軽井沢町） 浜松支店（静岡県浜松市） 熊谷支店（埼玉県熊谷市） 千葉支店（千葉県千葉市） つくば支店（茨城県つくば市）

関連会社

会社名	業種
武蔵コミュニティー 株式会社	収益不動産の賃貸管理事業
武蔵コンストラクション 株式会社	収益不動産のリフォーム、企画・提案、施工
株式会社 ホームサポート	家賃債務保証業務

※上記の他に、公益財団法人武蔵奨学会があり、奨学金の給付を行っている。

沿革

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

①企業理念

○経営理念

武蔵コーポレーションの経営理念は、「三方よし」である。「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」という、誰も不幸にしないことを鉄則とする日本人が古来から大切にしてきた考え方を大切にしている。収益不動産に関わる入居者と不動産オーナー、社員やその家族、取引先企業など「武蔵に関するすべての人」が幸せになる関係の構築に努めている。



(出所:当社ウェブページ、以下記載のない画像は同じ)

○ロゴマーク

ロゴへの想いは『すべての人が、幸せに丸くおさまる「三方よし」』であり、色への想いは「誠実、志、知性」である。武蔵に関するすべての人が、手を取って結ばれて、1つの円をつくる。円は輪であり、和でもある。事業活動を通じて、すべての人たちが幸せに丸くおさまることを意味する。



②事業概要

○収益不動産売買事業

武蔵コーポレーションは、関東1都6県を中心に、中古の収益不動産を買い取り、リノベーション（再生）した後に、不動産投資を検討している顧客へ販売する「収益不動産売買事業」を手掛けている。収益不動産を「売りたい」「買いたい」「管理してほしい」といった不動産オーナーのニーズに幅広く丁寧に応えている。2025年1月末時点の実績は、売買棟数（累計）3,525棟、賃貸管理戸数32,320戸、オーナー数1,882人となっている。

物件を販売するだけでなく、その後の賃貸管理、さらには一定期間保有後の出口戦略（売却）まで一貫した体制でサポートする。物件販売時には、司法書士などの専門家の紹介や資金調達の支援を行っている。販売後には、平均入居率97%以上の実績をあげる独自の賃貸管理方式と、豊富な実績を持つ売却サポートによって、不動産オーナーの利益の最大化を実現している。

当社グループには、一級建築士をはじめとする多数の建築専門家が在籍しており、法規や構造、設備など多岐にわたるチェック事項をクリアしなければ物件を販売できないルールを設けている。こうした細かなルールを設けることで、投資家が安心して不動産への投資ができる環境を整備している。

中古収益不動産の年間取扱実績

	2022年8月期	2023年8月期	2024年8月期
買取棟数	213棟	240棟	216棟
販売棟数	173棟	146棟	162棟

➤認定再生物件「ReBreath（リブレス）」

「どんな構造的な欠陥があるのか分からない」「物件周辺の本当の環境が分からない」「誰が住んでいたのか分からない」など、中古収益不動産の売買においては不安点や疑問点が発生する。それらの課題をすべてクリアにし、確実に、無駄がない、魅力的な再生物件「ReBreath」として販売を行っている。

様々な問題から機能しなくなった物件を買い取り、建築の専門家によって違法性などの法規チェック、ひび割れなどの構造チェック、雨水の侵入など、全100項目に及ぶ検査・診断を実施し、不適合箇所については大規模修繕工事を行っている。建物や設備だけでなく、満室での引き渡しと賃料の滞納まで保証する「保証書」をつけて販売することで不動産投資家に安心と安定を提供している。



○賃貸管理事業

武蔵コーポレーションが販売した物件か否かにかかわらず、賃貸経営に困っている収益不動産オーナーに対し、経営のサポートを実施している。清掃や設備点検といった賃貸管理業務のみならず、地域特性や家賃、間取り、設備、デザインなどの市場分析、修繕工事やアップグレード工事の企画・提案も手掛けており、長く住み続けたいと思える入居者目線の部屋づくりに注力している。また、関東エリアの約8,000店舗（2024年10月末時点）に及ぶ仲介店舗と提携しており、地域のネットワークを活かした営業によって、迅速な入居付けを実現している。入居者には「家賃以上の住みごち」という価値を提供し、収益不動産オーナーには「安定した資産運用」を実現している。

○オーナーズクラブ

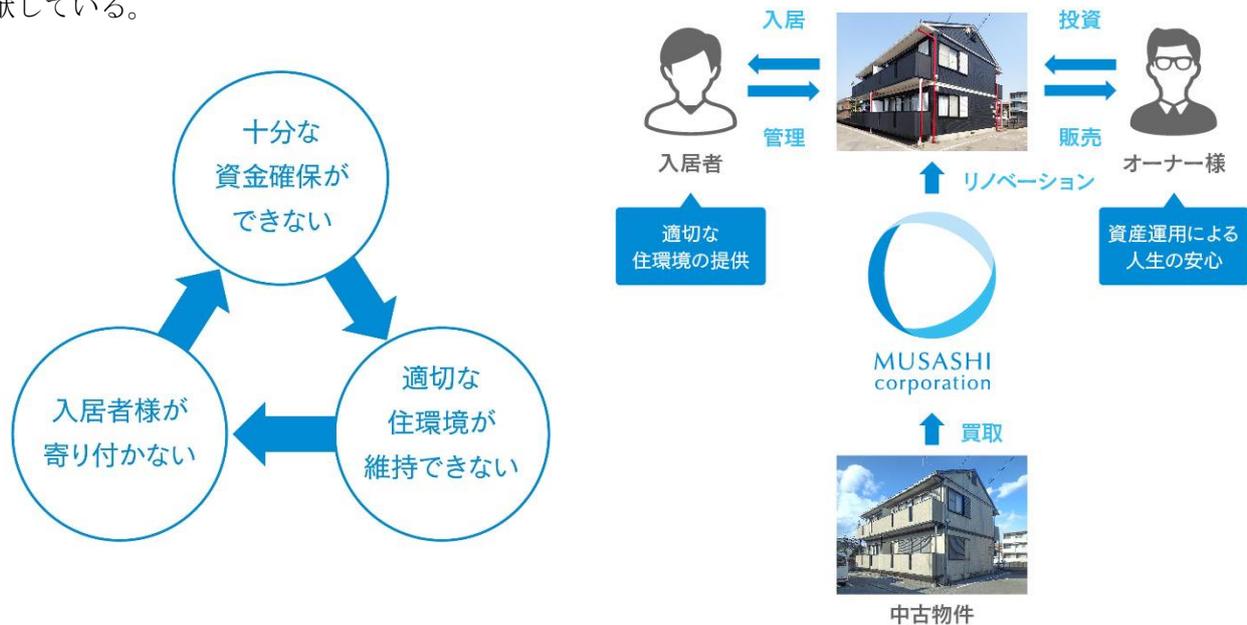
武蔵コーポレーションでは、顧客である収益不動産オーナーのコミュニティ「オーナーズクラブ」を組織している。オーナー向けの親睦会を開催し、価値観や成功・失敗経験などの様々な情報をオーナー同士が共有する機会となっているほか、人脈をつくる場となっている。また、不動産経営についての勉強会を開催するなど、オーナーズクラブの運営を通じて、物件販売後もオーナーと積極的にコミュニケーションを取り続けている。

(2) サステナビリティ

武蔵コーポレーションのミッションは、「住まいで人を笑顔に」である。「入居者ファースト」という基本原則のもと、賃貸物件の入居者が安心して長く快適に生活し続けられることこそが、不動産オーナーの安定収入や資産価値の維持向上に繋がるという強い信念を掲げており、自社に関わる全ての人が幸せになれる会社を目指している。

① 収益不動産売買事業を通じた社会・環境への貢献

収益不動産売買事業では、差押えが付いている、破産寸前、空室が多い、高額な改修費用を必要とするなどの様々な問題から機能しなくなった物件を割安に仕入れ、大規模修繕工事によるフルリフォームを実施し、住環境の改善といったバリューアップを実現している。そうした物件を流通させることで、既存の不動産オーナーが抱える悩みの解消を手助けし、入居者に対してはリーズナブルで魅力ある部屋が提供でき、購入者となる不動産投資家には資産運用のサポートを通じた人生の安心を提供することに繋がっている。また、中古物件を再生させることは、既存の構造や素材を利用するため、新築する場合に比べて資源やエネルギーの消費を抑えられる。以上のように収益不動産売買事業は、住まいに関わる全ての人を幸せにするだけでなく、空き家の発生抑制や環境負荷の軽減といった社会問題に対しても貢献している。



② 環境への貢献

武蔵コーポレーションは、賃貸管理に伴う契約書類の電子化を進めている。賃貸管理戸数は年々増加しており、それに伴い紙ベースの書類を保存するコストと使用する用紙のコストも増加していた。契約書類の電子化とともに、社内資料における両面刷りを徹底するなかで、紙の使用量を大幅に削減している。今後は、契約関係書類における電子化の対象範囲を拡大することを検討している。

紙の使用枚数 (発注ベース)	2022年8月期	2023年8月期	2024年8月期
	1,596,250枚	1,405,000枚	942,500枚

③雇用環境整備・人材育成

○健康経営

武蔵コーポレーションは、「社員の幸福度を最大化すること」を会社経営の目的のひとつとしており、社員へのやりがいと報酬、働きやすさを高めるべく、社員の挑戦を後押しするプラットフォームづくりに努めている。労働基準法など法令の遵守に加え、時間外労働の管理、有給休暇の取得、健康診断・人間ドックの受診などに積極的に取り組んでいる。

➤時間外労働時間

週2日（火・土曜日）の定時退社日を設定しているほか、業務の一部を外注することなどによって、時間外労働時間を抑えている。今後は、賃貸管理業務に関するアプリの開発を進め、一層の業務効率化を目指している。

時間外労働時間 (月平均)	2022年8月期	2023年8月期	2024年8月期
	8.8時間	11.1時間	10.5時間

➤有給休暇の取得

年次有給休暇の付与日数を全て取得した社員に対して、更に5日間を付与する「ボーナス休暇」制度を設けている。年次付与日数+αがあることで、家族や子供の病気といった突発的な事由が発生した際に、年次有給休暇の残り日数を過度に気にする必要がなくなるなど、同制度は社員のワークライフバランスの実現に寄与している。

社員が家族と過ごす時間をサポートする「カフェテリアプラン」制度は、食事代や旅費、宿泊費などを会社が負担するものであり、ユニークな福利厚生制度を設けることで、社員の有給休暇の取得を促している。

有給休暇取得率	2022年8月期	2023年8月期	2024年8月期
	47.9%	69.9%	79.0%

➤健康診断・人間ドックの受診

社員が長く健康に働けるように健康診断・人間ドックの受診を徹底している。受診費用の全額を会社が負担するほか、受診日程を会社で管理することによって、今後も受診率100%を維持していく方針である。また、創業以来、全社的に禁煙としているほか、喫煙に関する健康への影響などを社内で周知するなど、社員の健康への配慮を行っている。

○社内環境整備

社員が十二分に力を発揮するために、働きやすい社内環境の整備にも注力している。奨学金返済支援制度や育児支援制度、勤続年数に応じて付与されるリフレッシュ休暇制度などの福利厚生のほか、リモートワークや短時間勤務などの多様な働き方、仕事に前向きに取り組むための魅力的な報酬体系を整備している。

○採用・ダイバーシティ

経営理念である「三方よし」に共感でき、「お客様のため、社会のため」になることを喜びと感じる人材を重視して採用している。新規学卒者のみならず、他社を定年退職したシニア人材や建築士等の有資格者などの中途採用にも力を入れており、年齢や性別などを問わず、誰もが意欲的に活躍できる多様性のある組織づくりを推進している。

○人材育成

自社の企業理念について理解を深めるためのものから、業界知識の獲得、礼儀礼節、コミュニケーション能力に至るまで様々な研修体系を確立している。また、宅地建物取引士や賃貸不動産経営管理士、電気工事士などの業務にあたって有用な資格の取得に対して、取得費用を会社が負担するほか資格手当を支給するなど、有資格者の育成に努めている。

主な資格保有者数

	2022年8月期	2023年8月期	2024年8月期
宅地建物取引士	72名	89名	83名
賃貸不動産経営管理士	13名	9名	11名

④地域経済・社会への貢献

○奨学金の給付

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

○各種団体等に対する支援活動

➤清掃活動

氷川神社及び靖国神社の参道の清掃活動を通じて、謙虚な気持ちを持ち、日々の行いを振り返る機会としている。取引先や地域に対する感謝の気持ちを体現する社会貢献活動として、2009年から毎月実施している。



(出所: 当社提供資料)

➤少年少女スポーツ大会への協賛

剣道や柔道、サッカーなどのスポーツ大会への協賛を通じて、日本の将来を担う子どもたちの健全な育成に貢献している。

「埼玉県小学生学年別柔道大会 (2015年～)」



(出所: 当社提供資料)

「栃木県道場少年剣道大会 (2016年～)」



(出所: 当社提供資料)

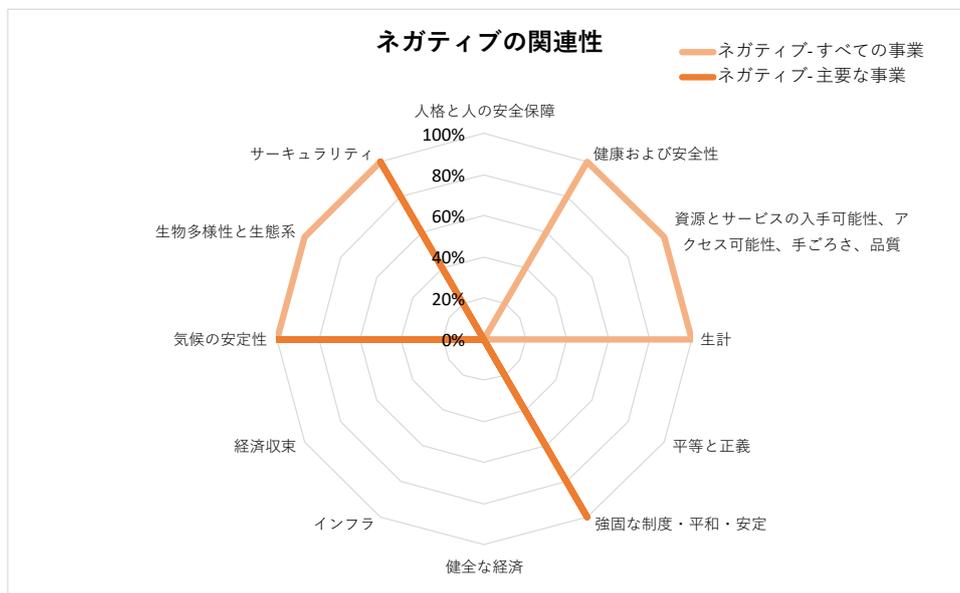
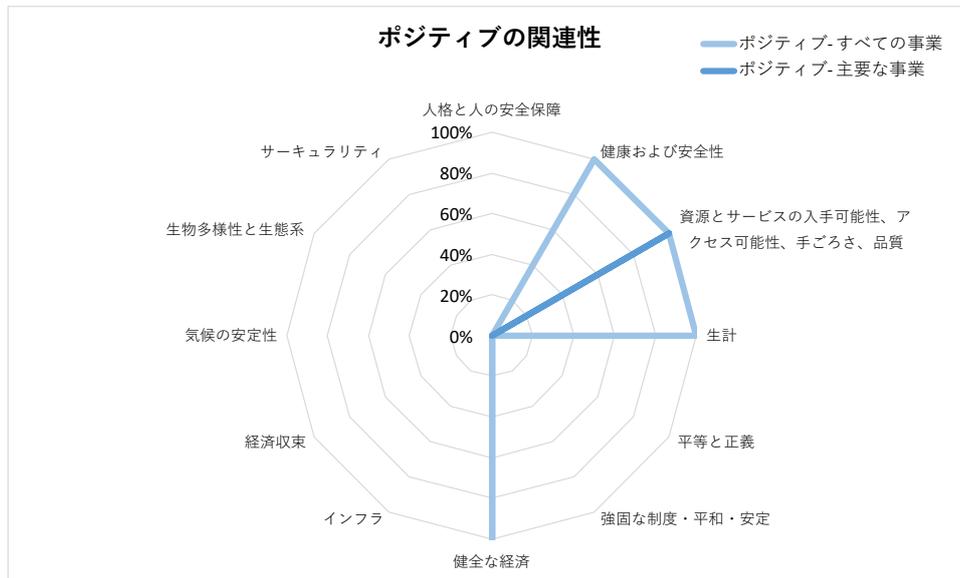
「武蔵コーポレーション杯さいたま市サッカーU-11大会 (2023年～)」



(出所: 当社提供資料)

2. 包括的なインパクト分析

事業活動に対する包括的分析を実施した。武蔵コーポレーションの主な事業については、「所有または賃貸物件を伴う不動産業」として整理された。



(出所: UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

UNEP FIが提供する国際的な分析ツールでは、武蔵コーポレーションが属する業種のインパクトとして「健康および安全性」(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)、「法の支配」(ネガティブ)、「零細・中小企業の繁栄」(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。

インパクトエリア	インパクトトピック	既定値		修正	
		ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
人格と人の安全保障	紛争	0%	0%	0%	0%
	現代奴隷	0%	0%	0%	0%
	児童労働	0%	0%	0%	0%
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%
	自然災害	0%	0%	0%	0%
健康および安全性	—	100%	100%	0%	100%
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	0%	0%	0%	0%
	食料	0%	0%	0%	0%
	エネルギー	0%	0%	0%	0%
	住居	100%	100%	100%	0%
	健康と衛生	100%	0%	0%	0%
	教育	100%	0%	100%	0%
	移手段	0%	100%	0%	0%
	情報	0%	0%	0%	0%
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%
	文化と伝統	0%	100%	0%	0%
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%
生計	雇用	100%	0%	100%	0%
	賃金	100%	100%	100%	100%
	社会的保護	100%	100%	100%	100%
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	0%
	民族・人種平等	0%	0%	0%	0%
	年齢差別	0%	0%	0%	0%
	その他の社会的弱者	0%	0%	0%	0%
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	100%	0%	0%
	市民的自由	0%	0%	0%	0%
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%
	零細・中小企業の繁栄	100%	0%	100%	0%
インフラ	—	0%	0%	0%	0%
経済収束	—	0%	0%	0%	0%
気候の安定性	—	0%	100%	0%	100%
生物多様性と生態系	水域	0%	100%	0%	0%
	大気	0%	100%	0%	0%
	土壌	0%	100%	0%	0%
	生物種	0%	100%	0%	0%
	生息地	0%	100%	0%	0%
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	100%	100%
	廃棄物	0%	100%	100%	100%

追加したインパクト

特定しないインパクト

(出所:UNEP FI分析ツールをもとにちばぎん総合研究所が作成)

以下のポジティブ・インパクトについて、修正を行った。

- ・中古のアパートやマンションを中心に扱っており、健康増進に繋がる施設や病院等の医療施設などとは関与が薄いことから、「健康および安全性」、「健康と衛生」はポジティブ・インパクトとして特定していない。

- ・中古収益不動産のリノベーションにおいて、内装・外装の提携業者の活用など地場の中小企業の成長に貢献する側面はあるものの、直接的に大きな影響を与えないことから、「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るもののKPIを設定していない。

- ・建物の解体工事や新築工事では、多くの資源とエネルギーが消費され、廃棄物とCO₂が多分に排出される。当社が手掛ける中古収益不動産の買取再販事業（収益不動産の再生）は、新築と比べ、それらの消費・排出量が抑制されていることから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。

また、以下のネガティブ・インパクトについて、修正を行った。

- ・強制退去を伴う住宅開発は行っておらず、手ごろな住宅へのアクセスを高める事業を行っていることから、「住居」はネガティブ・インパクトとして特定していない。

- ・混雑を誘引するような物件の取得や開発に携わることがないことから、「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。

- ・重要な文化財等を損なうような開発を行っていないことから、「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。

- ・社員に対する適正な賃金の設定や安定した収入確保に取り組んでおり、不当な賃金格差や低収入、不規則収入等に対して十分な対応をしていることから、「賃金」はネガティブ・インパクトとして該当しない。

- ・法令等の定めに従った事業の運営が実施されており、違法開発や汚職事件のリスクはないことから、「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。

- ・過度に温室効果ガスを排出する設備を取り扱わず、省エネルギー効果が高い設備への更新を積極的に行っており、環境に配慮した物件を提供していることから、「気候の安定性」はネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

- ・汚水や土壌汚染物質の排出、森林伐採、生態系に影響を及ぼすような開発は行っておらず、今後も取り組みを継続することから、「水域」、「大気」、「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。

- ・中古収益不動産のリノベーションでは、エネルギー効率が高い給湯器やエアコン、節水性に優れた水回り機器など、省エネルギー効果が高い住宅設備への更新を積極的に行っており、今後も環境に配慮した取り組みを継続することから、「資源強度」はネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

- ・契約書等の電子化によるペーパーレス化を推進している。2022年8月期には紙の使用量（発注ベース）が約160万枚だったものを、2023年8月期・約140万枚、2024年8月期・約94万枚と削減を実現している。今後も継続して取り組んでいくことから、「廃棄物」はネガティブ・インパクトとして特定しているもののKPIを設定していない。

3. インパクトの拡大・軽減に向けた取り組みとKPIの設定

今回特定されたインパクトの増大・緩和に向けて、武蔵コーポレーションは以下の取り組み方針を定め、それぞれにKPIを設定した。

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	インパクト 区分	取り組み内容	KPI・目標
社会	健康および 安全性	—	ネガティブ ・インパクト	働きやすい雇用環境の 整備	①2030年8月期における一人当たり月平均残業時間9時間未満 ②2030年8月期における一人当たり年間有給休暇取得率85%以上 ③全社員の喫煙率0を継続 ④全社員の毎年の定期健康診断もしくは人間ドックの受診率100%を継続
社会	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	住居	ポジティブ ・インパクト	手ごろな価格の住宅の 提供	2030年8月期末における中古収益不動産の管理戸数 60,000戸
	生計	社会的 保護	ポジティブ ・インパクト		
自然環境	サーキュラ リティ	資源強度	ポジティブ ・インパクト		
		廃棄物	ポジティブ ・インパクト		
社会	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	教育	ポジティブ ・インパクト	資格取得奨励の取組	2030年8月期末時点における受験料補助を受けた資格保有者数(正社員のみ) ①宅地建物取引士 資格保有者数 110名 ②賃貸不動産経営管理士 資格保有者数 20名
	生計	賃金	ポジティブ ・インパクト		
		社会的 保護	ネガティブ ・インパクト		
社会	生計	雇用	ポジティブ ・インパクト	人材採用の取組	2030年までに、新規学卒者の年間採用者数30名以上

※設定したKPIのうち、目標年度までに達成したものは再度目標を設定する

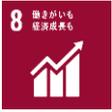
インパクトエリア	健康および安全性
インパクトトピック	—
インパクト区分	ネガティブ・インパクト
取り組み内容	働きやすい雇用環境の整備
KPI	①2030年8月期における一人当たり月平均残業時間9時間未満 ②2030年8月期における一人当たり年間有給休暇取得率85%以上 ③全社員の喫煙率0を継続 ④全社員の毎年の定期健康診断もしくは人間ドックの受診率100%を継続
対応するSDGs	 

インパクトエリア	①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 ②生計 ③サーキュラリティ
インパクトトピック	①住居 ②社会的保護 ③資源強度、廃棄物
インパクト区分	①ポジティブ・インパクト ②ポジティブ・インパクト ③ポジティブ・インパクト
取り組み内容	手ごろな価格の住宅の提供
KPI	2030年8月期末における中古収益不動産の管理戸数 60,000戸
対応するSDGs	 

インパクトエリア	①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 ②生計
インパクトトピック	①教育 ②賃金、社会的保護
インパクト区分	①ポジティブ・インパクト ②ポジティブ・インパクト(賃金)、ネガティブ・インパクト(社会的保護)
取り組み内容	資格取得奨励の取組
KPI	2030年8月期末時点における受験料補助を受けた資格保有者数 (正社員のみ) ①宅地建物取引士:資格保有者数 110名 ②賃貸不動産経営管理士:資格保有者数 20名
対応するSDGs	 

インパクトエリア	生計
インパクトトピック	雇用
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	人材採用の取組
KPI	2030年までに、新規学卒者の年間採用者数30名以上
対応するSDGs	

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる武蔵コーポレーションの取り組みは、SDGsの17のゴールと169のターゲットに以下のように関連している。

インパクトエリア	インパクトトピック	対応するSDGsとゴール	
健康および安全性	—	 	<p>3.4 2030年までに、非感染性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。</p> <p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>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。</p>
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	住居	 	<p>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。</p> <p>11.6 2030年までに、大気の水及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。</p>
サーキュラリティ	資源強度・廃棄物		<p>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。</p> <p>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。</p>
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	教育	 	<p>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。</p>
生計	賃金・社会的保護		<p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p>
生計	雇用		<p>8.5 2030年までに、若者や障害者を含む全ての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。</p> <p>8.6 2020年までに、就労、就学及び職業訓練のいずれも行っていない若者の割合を大幅に減らす。</p>

4. 地域課題との関連性

東京都は、都政の羅針盤となる新たな総合計画として、2021年3月に『「未来の東京」戦略』を打ち出し、2040年の目指す姿（ビジョン）と、その実現に向けて2030年までに取り組むべき「20+1の“戦略”」を策定した。

戦略5「誰もが輝く働き方実現戦略」では、政策目標として「都内企業のテレワーク導入率」などが設定されている。また、戦略7『「住まい」と「地域」を大切に作る戦略』では、「住まいの安心・質の向上」などを目指している。

武蔵コーポレーションの事業活動やポジティブ・インパクト・ファイナンスに関わる取り組みは、東京都が目指す政策目標の実現に貢献する。



(出所:東京都政策企画局ウェブページ)

ビジョンを実現するための取組(20+1の“戦略”)

(一部抜粋)

戦略 (目指す姿)		目標
5	誰もが輝く働き方実現戦略 (自分らしくポジティブに働き、活躍できる東京)	都内企業のテレワーク導入率、他 (新たな時代の働き方支援プロジェクト)
7	「住まい」と「地域」を大切に作る戦略 (誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが 至るところに存在する東京)	住まいの安心・質の向上 (人や地域に注目した住生活充実プロジェクト)

(出所:『「未来の東京」戦略』をもとにちばぎん総合研究所が作成)

5. 管理体制

(1) 武蔵コーポレーションにおけるサステナビリティ管理体制

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、当社の代表取締役である大谷義武氏を最高責任者として、取り組むべき社会課題を明確にし、事業内容やインパクトリーダーとの関連性について分析・検討したうえでKPIを設定した。ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後も、以下の通りの管理体制にて、KPIの達成に向けた活動を進めていく。

【サステナビリティ管理体制】

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

(2) 千葉銀行によるモニタリング

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定したKPIの進捗状況については、武蔵コーポレーションと千葉銀行、ちばぎん総合研究所の担当者が年に1回以上、定期的な場を設けて情報共有する。

本評価書に関する説明

1. 本評価書は、ちばぎん総合研究所が、千葉銀行から委託を受けて実施したもので、ちばぎん総合研究所が千葉銀行に対して提出するものです。
2. ちばぎん総合研究所は、依頼者である千葉銀行及び千葉銀行がポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行するうえで、武蔵コーポレーションから提供された情報や武蔵コーポレーションへのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果・見通しなどを保証するものではありません。
3. ちばぎん総合研究所が本評価に用いた情報は、信頼できるものと判断したものではあるものの、その正確性などについて独自に検証しているわけではありません。ちばぎん総合研究所はこれらの情報の正確性、適時性、完全性、適合性その他一切の事項について、何ら表明または保証するものではありません。
4. 本評価は、国連環境計画金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「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」に整合させて行っております。

ちばぎん総合研究所 会社概要

社名 株式会社ちばぎん総合研究所
 代表者 取締役社長 前田 栄治
 所在地 〒261-0023
 千葉県千葉市美浜区中瀬1丁目10番地2
 設立 1990年2月28日
 資本金 150百万円
 株主 株式会社千葉銀行
 TEL 043-351-7430
 FAX 043-351-7440