

株式会社千葉銀行が実施する 株式会社ムゲンエーストに対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社千葉銀行が実施する株式会社ムゲンエーストに対するポジティブ・インパクト・ファイナンスについて、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」への整合性も併せて確認しています。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見書

2025年3月31日
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

株式会社ムゲンエステートに対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社千葉銀行

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、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。ムゲンエステートは上記基準より大企業に該当するが、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。

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、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、ムゲンエステ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

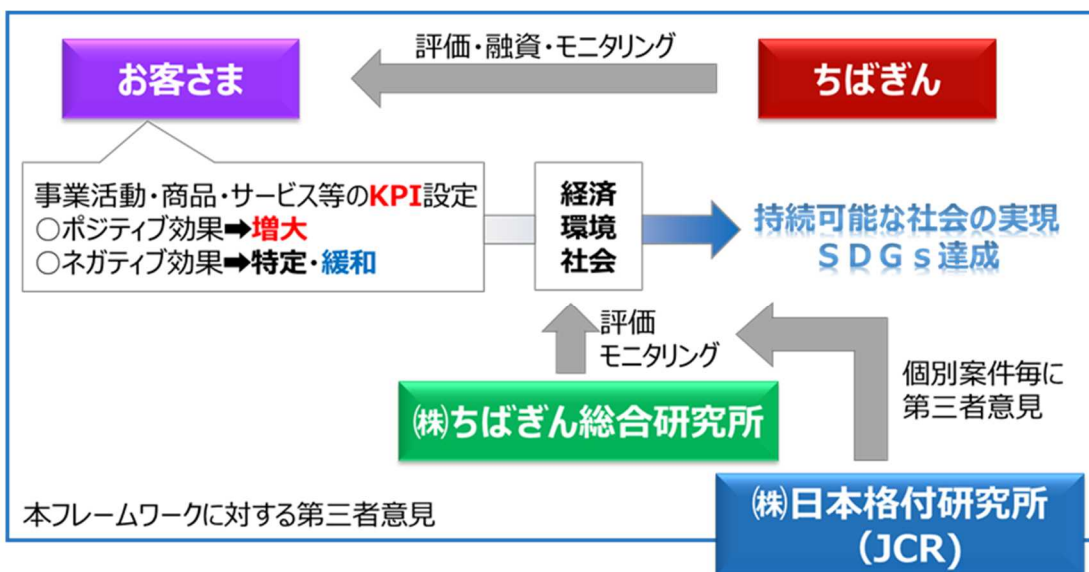
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十

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、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ムゲンエステート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



JCR Sustainable PIF for SMEs

イブ・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

株式会社ムゲンエステート
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（以下、「P I F」）を実施するにあたって、ムゲンエステート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	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

東京都千代田区に本社を構えるムゲンエステートは、不動産買取再販事業を中心に、不動産賃貸事業や不動産開発事業、不動産特定共同事業などを展開している。不動産の買取から企画、開発、施工、管理、リーシング、販売までを一気通貫で対応できる総合力のほか、1990年の創業以来培ってきた不動産ビジネスに関する豊富なノウハウなどを活かして、着実に業績を拡大している。

当社のロゴマークは、広い視野で事業展開を推進することにより、社会的な役割を果たす企業姿勢を球体の形状に込め、その球体を彩る動きのあるブルーのストライプに顧客への多様で柔軟なサービス精神を託すというコンセプトに基づきデザインされている。

会社概要

企業名	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 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー16階
資本金	2,552百万円
設立	1990年5月
決算日	12月31日
事業内容	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業 など
従業員数	466名（2024年度、連結）



MUGEN ESTATE

（出所：当社提出資料、以下記載のない画像は同じ）

グループ一覧

会社名	設立年月	資本金	事業内容
株式会社ムゲンエステート	1990年5月	2,552百万円	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業 など
株式会社フジホーム	1997年8月	20百万円	不動産流通事業、不動産管理事業 など
株式会社ムゲンファンディング	2018年8月	55百万円	貸金業
株式会社ムゲンアセットマネジメント	2025年1月	50百万円	アセットマネジメント事業

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
	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
	神奈川県横浜市西区北幸に横浜支店を設置
2013年	藤田 進氏が代表取締役会長に就任
	藤田 進一氏が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
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
	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
	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
	愛知県名古屋市中央区に名古屋営業所を開設
	福岡県福岡市中央区に福岡営業所を開設
	東京都渋谷区に渋谷営業所を開設
	大阪府大阪市北区に大阪支店を開設
	宮城県仙台市に仙台営業所を開設
2025年	株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立

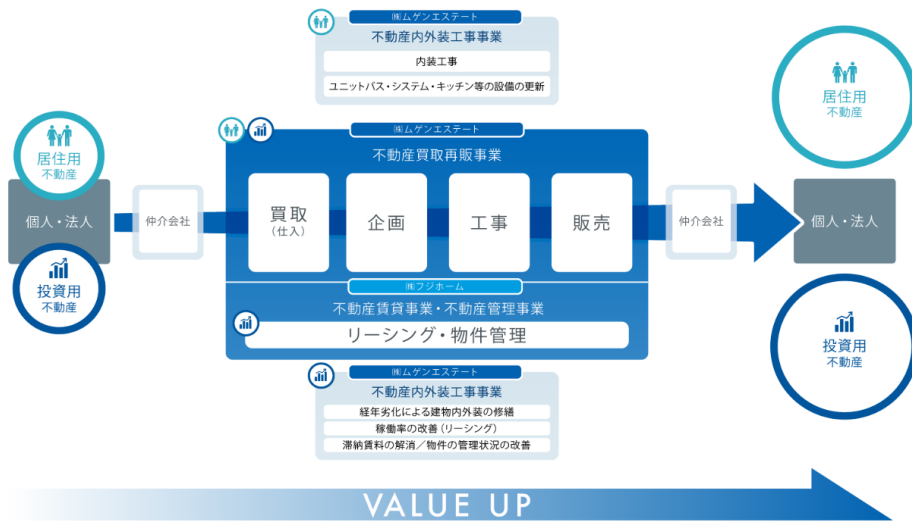
※HPより抜粋



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「不動産買取再販事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産開発事業」、「不動産特定共同事業」の4つの事業から構成されている。

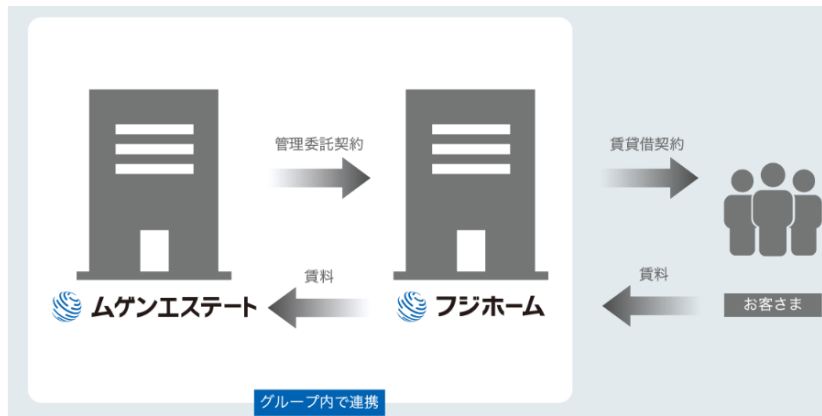
①不動産買取再販事業

当社のメイン事業であり、全国において資産性の向上が期待でき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、不動産価値や収益性を高めて販売している。一棟賃貸マンションや一棟オフィスビルなど「投資用不動産」とワンルームやファミリータイプのマンションなど「居住用不動産」の2種類で構成されている。多様な顧客ニーズに応じた空間へのリノベーションに向けて、不動産の買取から企画、施工、管理、販売に至るまでの一貫体制を構築している。これらの総合力を強みに、着実に販売実績を積み上げており、年間販売実績は658件にのぼる（2024年度時点、投資用：177件、居住用：481件）。本事業は、新築ではなく既存の不動産を活用することで環境負荷を抑え、住まいを求める人々には価値の高い住宅を手ごろな価格で提供し、投資家には安定した収益性を持つ不動産を提供することで、持続可能な不動産市場の形成に貢献している。



②不動産賃貸事業

自社で所有する投資用不動産や固定資産物件を賃貸し、不動産収入を得るストックビジネスを展開している。物件はグループ会社のフジホームが管理を担っており、トラブルの発生時に迅速に対応することができる。同社と連携して、エンドユーザーが安心して利用できる空間の提供に努めているほか、収益性の向上や不動産買取再販事業における販売活動の効率化なども推進している。



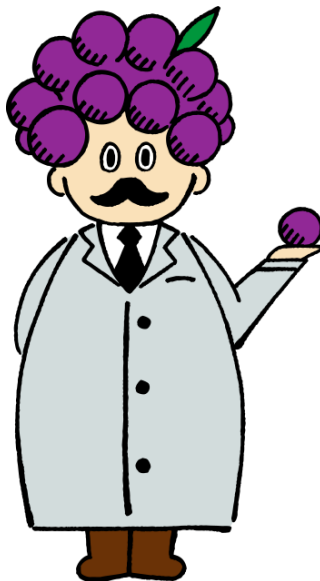
③不動産開発事業

不動産買取再販事業で長年培ってきた経験やノウハウを活かして、都内を中心に、利便性および収益性の高い不動産を開発している。開発用地の仕入れから企画、設計、施工、リーシング、販売に至るまでの一貫体制のもと、蓄光タイルや保水タイルといった環境負荷の軽減に貢献する商品を搭載した「SIDEPLACE」シリーズなどを展開している。2024年に開発した「SIDEPLACE JUJO」（東京都北区）は、建築物の省エネルギー性能を評価する「BELS認証」と環境・地域社会への配慮性を評価する「DBJ Green Buildingプラン付認証」の2つの環境認証を取得している。



④不動産特定共同事業

不動産特定共同事業とは、不動産特定共同事業法に基づき、許可を受けた事業主が投資家から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を指す。当社では、不動産に関する豊富な情報やこれまでに培ってきた高い目利き力を活かして、日本全国の不動産の中から、中長期投資に適した物件を不動産小口化商品「ブドーさん 備える不動産小口投資」として提供している。

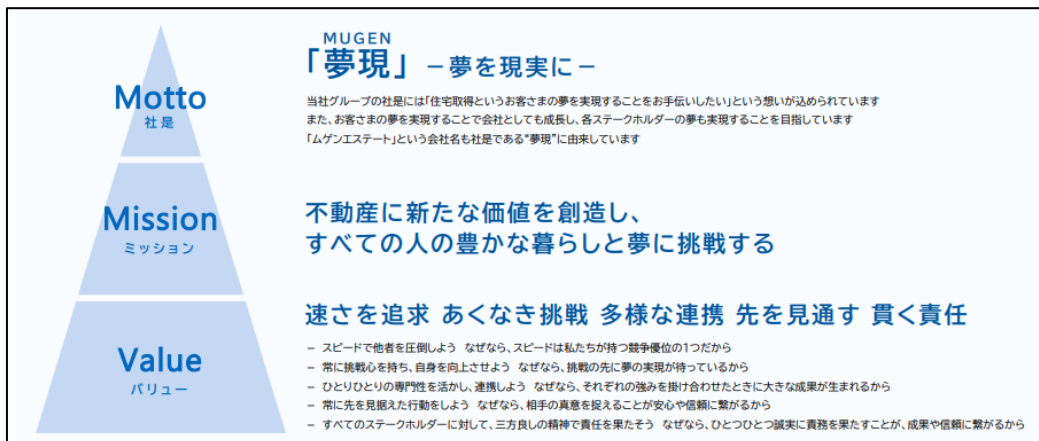


キャラクターの「ブドーさん」

(2) サステナビリティ

○企業理念

ムゲンエステートは、社是として、経営の考え方の根幹であり社名の由来でもある「夢現」（夢を現実に）を掲げ、顧客の夢を実現することで会社として成長し、ステークホルダーを含めたすべての人の夢の実現を目指している。そのために、ミッションとして「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」を設定し、事業活動を通じて地球温暖化や少子高齢化、空き家問題、住宅ストックの老朽化など、業界が抱える社会課題の解決に取り組み、持続的な企業価値の向上を図っている。また、ミッションの実現に向けた行動の基軸として「速さを追求」、「あくなき挑戦」、「多様な連携」、「先を見通す」、「貫く責任」の5つのバリューを定めている。



①サステナビリティ経営の推進

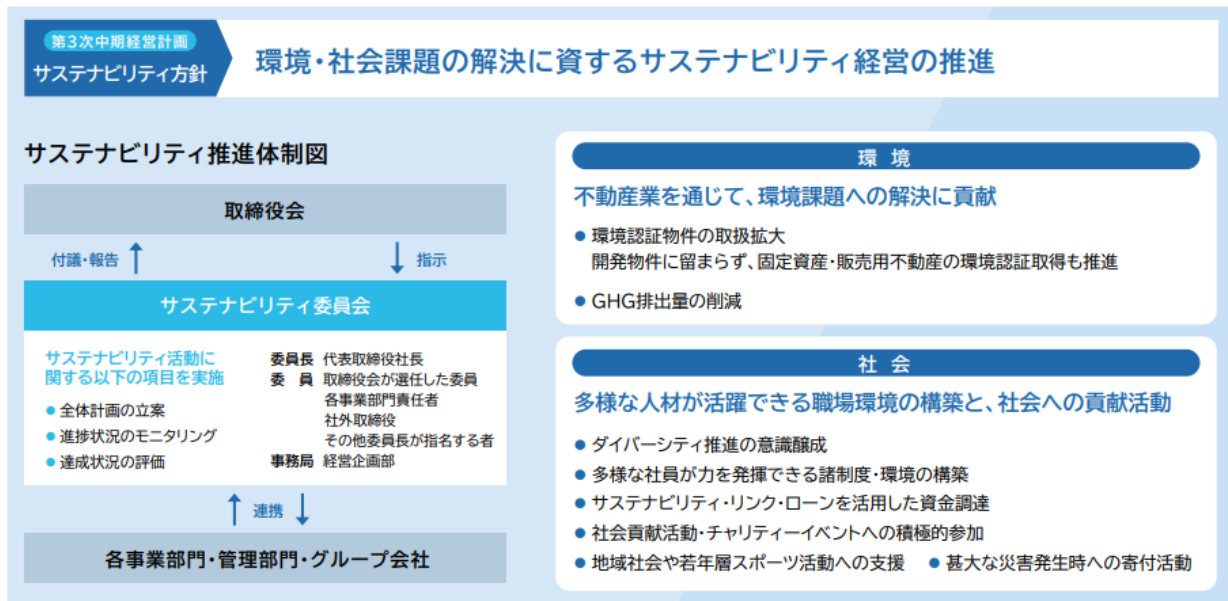
企業理念のミッション「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」の実践を通じた持続可能な社会の実現に向けて、「サステナビリティ基本方針」を策定している。2022年7月に、代表取締役社長を委員長とした「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティ経営の推進体制を構築した。同委員会は原則年に2回以上開催され、気候変動課題を含む当社のサステナビリティ課題について、審議・検討を行い、サステナビリティ活動に関する全体計画の立案や進捗状況のモニタリング、達成状況の評価などを実施している。2025年2月に策定した第3次中期経営計画（2025年度～2027年度）では、環境・社会課題の解決に資するサステナビリティ経営の推進強化を掲げており、環境に配慮した不動産事業の拡大や多様な人材の活躍に向けた職場環境の整備などを進めるとしている。

— サステナビリティ基本方針 —

私たちムゲンエステートグループは、社名の由来でもある『「夢現」夢を現実に』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ステートグループの持続的な成長に挑戦します。



②環境への貢献

○環境に配慮した事業活動

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、中古不動産の再生や環境に配慮した商品づくりを推進している。

中古不動産の再生については、新築不動産を建設する場合と比べて、産業廃棄物やCO₂排出量が削減されるため、環境負荷の低減につながる。当社では、従来品より機能性が高い内外装材や設備を活用するなど物件のバリューアップを図るとともに、購入後のリフォームが正しく施工されているか確認する検査や保証書の発行、アフターサービス点検などを実施している。今後も、これらの顧客満足度につながる取り組みに努め、2027年度には不動産売買事業における売上高100,925百万円の達成を目指している（2024年度の実績は59,758百万円）。

また、環境に配慮したリフォームを推進しており、節水型のトイレやシャワーを採用することで環境負荷の低減に貢献している。節水や節電効果がより高い製品を積極的に採用し、それらの設備を活用したリフォーム件数を540件/年まで引き上げることを目指している（2024年度の実績は456件）。

○気候変動問題への対応

TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、気候変動に起因する事業のリスクや機会の把握と情報開示を行っている。温室効果ガス排出量の増加を抑制しながら事業の拡大を目指すとして、2022年度に中期目標「2030年度に売上高あたりの温室効果ガスの排出量（Scope 1・Scope 2）を2021年度比で46%削減する」を策定した。これまでに、公共交通機関やカーシェアの利用促進、再エネ由来の電力調達を進めた結果、2024年度は売上高あたりの温室効果ガスの排出量をScope 1で2021年度比55.9%、Scope 2で同49.9%削減している。長期的には、2050年度までにカーボンニュートラルを達成することを目指しており、目標達成に向けて、再生可能エネルギーの活用のほか、非化石証書の利用などを検討している。

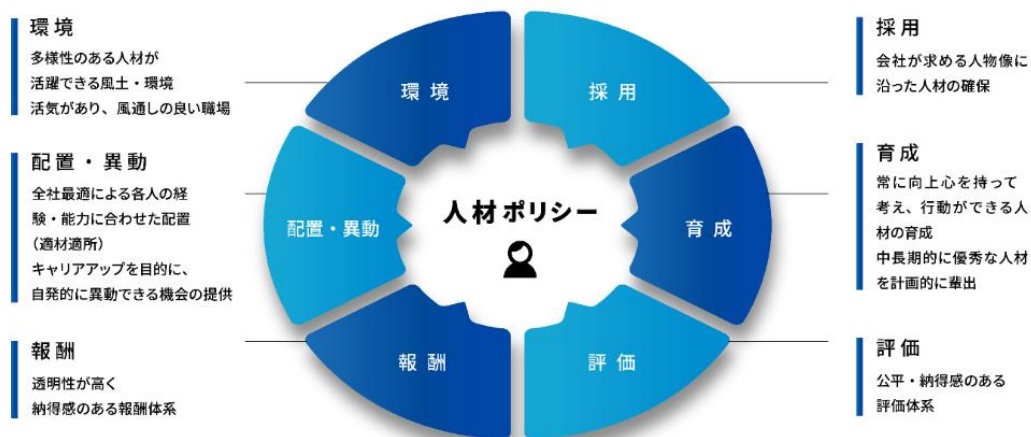
③人的資本強化

経営戦略と連動した人材戦略を構築すべく、「人材ビジョン（求める人物像）」、「人材ポリシー」を策定しており、それらのビジョン・ポリシーに沿って、人材獲得・人材育成・リテンションの強化に取り組んでいる。

求める人物像



人材ポリシー



○人材獲得の強化

【知・経験のダイバーシティ&インクルージョン】

人材獲得の強化に向けて、「知・経験のダイバーシティ&インクルージョン」を推進している。多様な人材による発想は、持続的成長の基盤となるイノベーションの源泉であり、ダイバーシティの推進は重要な経営戦略の一つとなる。従業員の多様な価値観やライフスタイルを活用できる職場風土を醸成するとともに、今までの常識や既成概念にとらわれない発想を生み出すことができる組織の形成を進めている。

【女性活躍推進】

女性活躍の推進に向けて、短時間勤務の対象年齢の拡充、介護・看護休暇の取得奨励、出産祝金制度の導入、女性のキャリア支援など、仕事と育児を両立しやすい職場環境の整備を進めている。女性従業員の構成比率は33.5%、女性管理職比率は2.2%となっており（2024年度時点）、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。これらの取り組みが評価され、2023年4月に、次世代育成支援対策推進法に基づく子育てサポート企業として、厚生労働大臣認定「くるみん認定」を取得した。今後は、これまでの両立支援に関する取り組みを継続・強化し、「くるみん認定」の上位認定である「プラチナくるみん認定」を取得する。

【外国籍従業員の活躍推進】

2005年より、日本で働く外国籍従業員の採用に力を入れている。待遇は社員一律であり、公平性や平等性が担保されているほか、外国籍従業員同士をなるべく同じ部署に配置するなど働きやすい環境の整備に努めている。

○人材育成の強化

【研修体系の構築】

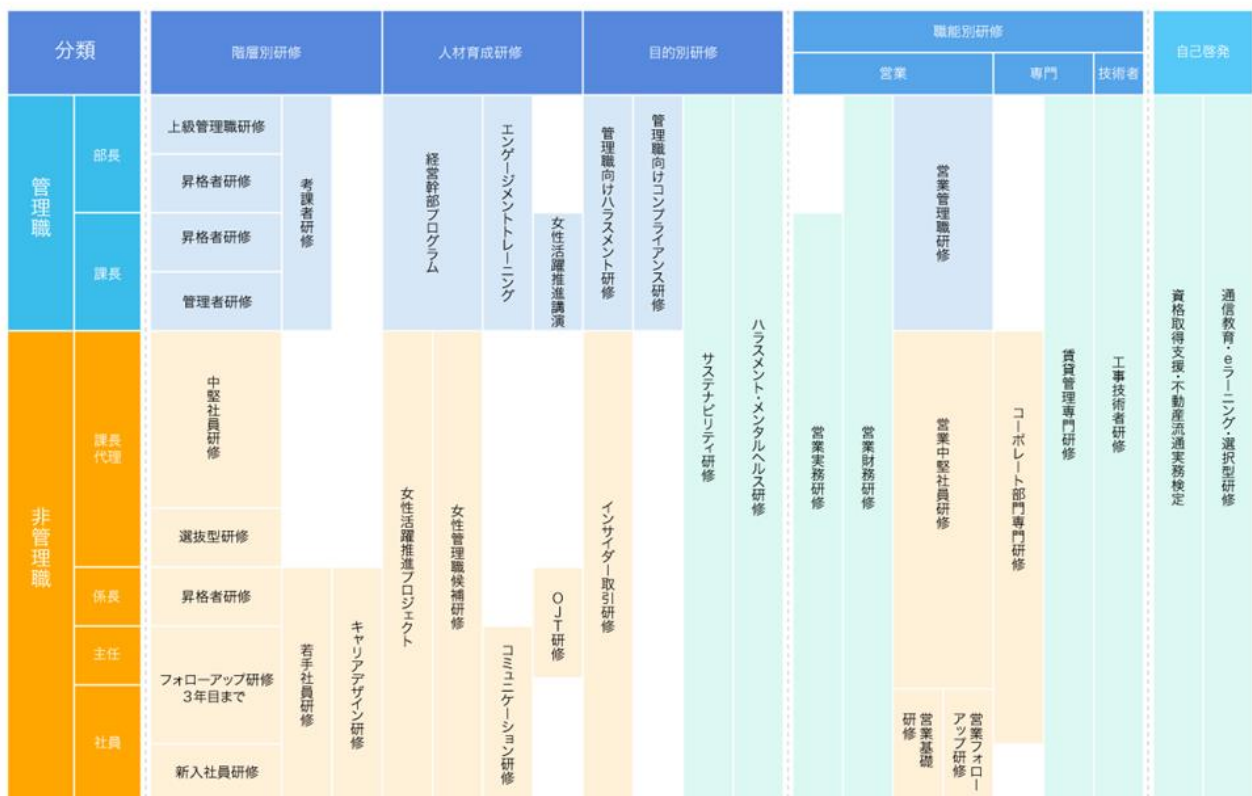
多様な人材の活躍に向けた研修プログラムが充実している。プログラムは「階層別研修」、「人材育成研修」、「目的別研修」、「職能別研修」があり、管理職・非管理職を問わず、従業員は幅広く育成の機会を得ることができる。また、業務にあたって有用な資格の取得を支援しており、取得にかかる費用の補助や資格手当の支給なども行っている。

有資格者数(グループ全体) (人)

宅地建物取引士	190
一級建築士	3

※2024年12月時点

教育体系図



〇リテンションの強化

【ワークライフバランスの推進】

妊娠（配偶者の妊娠を含む）や出産、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に努めている。

【男性の育児休業取得促進】

社内啓蒙や社内研修などを通じて、男性社員の育児休業の取得を促進している。また、育児休業以外にも、有給休暇や短時間勤務、介護・看護休暇など育児目的に使用できる休暇制度が充実している。今後は、社内制度のさらなる充実化や従業員意識の浸透を図り、男性の育児休業取得率を50%以上に引き上げる（2024年度の実績は44.4%）。

【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に向けて、有給休暇の取得率向上を図っている。夏季や年末年始における計画的付与、有給奨励日の設定などに取り組んでおり、全従業員の有給休暇の取得率は9割を超える。今後は、新たな社内制度の導入などを進め、管理職の有給取得率を80%以上まで引き上げる（2024年度の実績は79.1%）。

【残業時間の抑制（ノー残業デーの導入）】

「働き方改革」の一環として、社員の両立支援やワークライフ・バランス（仕事と生活の調和）を充実させるため、ノー残業デーの取り組みを強化しており、全従業員の平均時間外労働時間は約19時間/月となっている（2024年度時点）。従業員自身の働き方を見直す機会をつくとともに、業務の効率化をさらに進めることで、全従業員の平均残業時間を16時間以下に維持する。

【健康経営への取り組み】

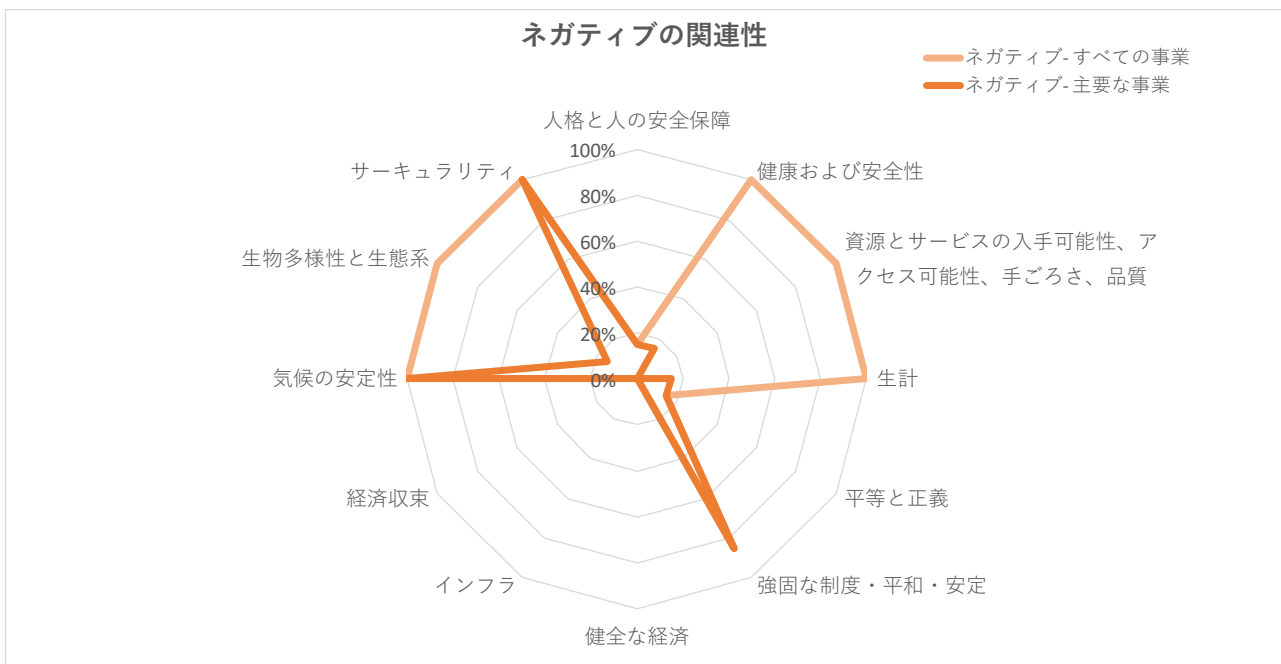
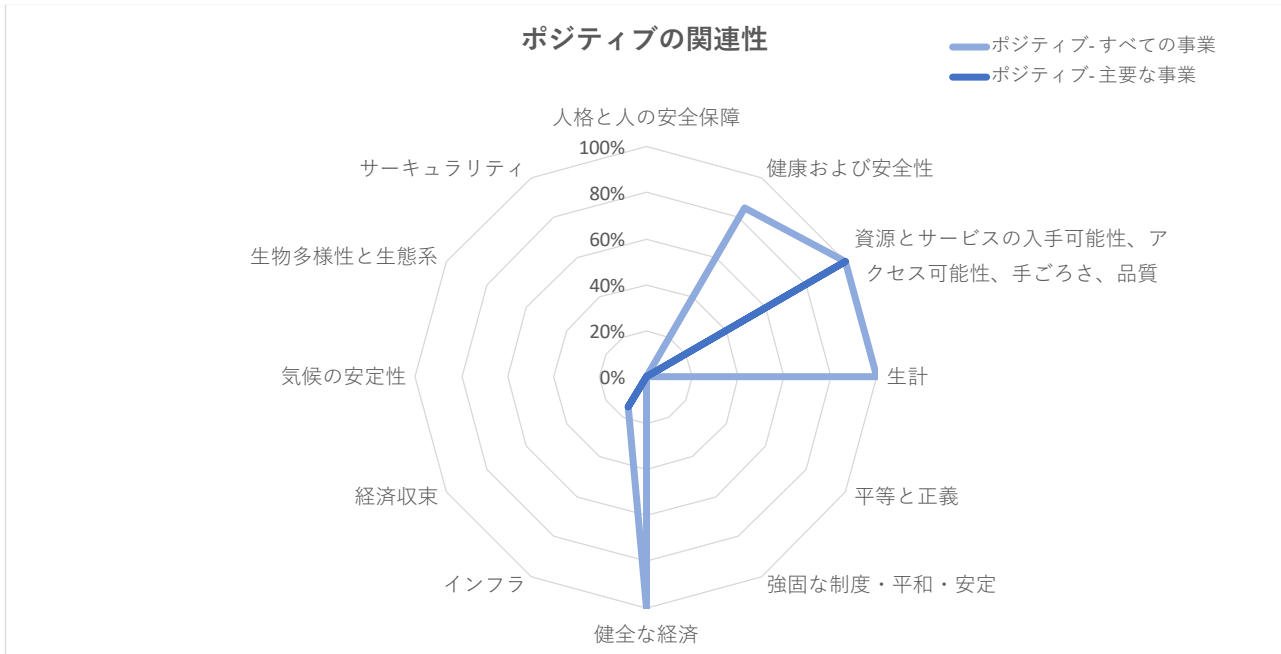
従業員が健康でいきいきと働き続けられる環境づくりの観点から、健康経営を持続的な企業価値の向上や社会価値の創出に向けた戦略のひとつとして位置付けている。当社では、定期健康診断の実施やストレスチェックおよび産業医によるサポート体制の構築、血圧測定器の設置、禁煙奨励金制度の導入などを進めている。また、仕事以外のコミュニケーションを積極的に支援するために部活動制度を導入しており、フットサル部やジョギング部、キャンプ部、ボウリング部、料理・スイーツ部など様々な部が活動している。

④ガバナンスの取り組み

企業理念の実現には、経営の透明性と健全性の確保および環境の変化に迅速・適切に対応できる経営機能の強化が必要と考えており、2022年3月にコーポレート・ガバナンスの確立に向けたガイドラインを策定した。ガイドラインに沿って、「株主の権利・平等性の確保」、「株主以外のステークホルダーとの適切な協働」、「適切な情報開示と透明性の確保」、「取締役会等の責務の履行」、「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。

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。ムゲンエステートの主な事業については、「建物の建設」、「所有または賃貸物件による不動産活動」、「手数料または契約ベースの不動産活動」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、ムゲンエステート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・人種差別」(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。

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%	追加したインパクト
	現代奴隷	0%	15%	0%	15%	特定しないインパクト
	児童労働	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	データプライバシー	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	自然災害	0%	15%	0%	15%	特定しないインパクト
健康および安全性	—	85%	100%	85%	100%	特定しないインパクト
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%	特定しないインパクト
	食料	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	エネルギー	15%	15%	15%	15%	特定しないインパクト
	住居	100%	85%	100%	85%	特定しないインパクト
	健康と衛生	85%	0%	85%	0%	特定しないインパクト
	教育	85%	0%	85%	0%	KPIを設定しないインパクト
	移動手段	0%	85%	0%	85%	特定しないインパクト
	情報	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	コネクティビティ	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	文化と伝統	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
	ファイナンス	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
生計	雇用	100%	0%	100%	0%	特定しないインパクト
	賃金	100%	100%	100%	100%	特定しないインパクト
	社会的保護	85%	100%	85%	100%	特定しないインパクト
平等と正義	ジェンダー平等	0%	0%	0%	100%	追加したインパクト
	民族・人種平等	0%	15%	0%	15%	KPIを設定しないインパクト
	年齢差別	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	その他の社会的弱者	0%	15%	0%	15%	特定しないインパクト
強固な制度・平和・安定	法の支配	0%	85%	0%	85%	特定しないインパクト
	市民的自由	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
健全な経済	セクターの多様性	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
	零細・中小企業の繁栄	100%	0%	100%	0%	特定しないインパクト
インフラ	—	15%	0%	15%	0%	特定しないインパクト
経済収束	—	0%	0%	0%	0%	特定しないインパクト
気候の安定性	—	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
生物多様性と生態系	水域	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
	大気	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
	土壌	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
	生物種	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
	生息地	0%	100%	0%	100%	特定しないインパクト
サーキュラリティ	資源強度	0%	100%	100%	100%	追加したインパクト
	廃棄物	0%	100%	100%	100%	追加したインパクト

以下のインパクトについて、修正を行った。

○追加したインパクト

- ・女性活躍の推進に向け職場環境の整備を進めるとともに、女性の雇用比率や管理職比率の増加を図っていることから、「ジェンダー平等」のネガティブ・インパクトを追加した。
- ・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ことから、「資源強度」、「廃棄物」のポジティブ・インパクトを追加した。

○特定しないインパクト

- ・建設現場において、労働者の意思に反して労働を強制するような事実はないことから、「現代奴隷」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・事業活動が自然災害の誘発をもたらさないことから「自然災害」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・健康を促進する不動産を取り扱っておらず、医療サービスなどに関する賃貸事業も行っていないことから、「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。
- ・発電施設などエネルギー創出に係る建築物の建設のほか、エネルギーへのアクセスを阻害する要因に対する取り組みも行っていないことから、「エネルギー」はポジティブ・インパクトおよびネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・物件の開発や取得時に強制退去を促すような事実はなく、住宅建築においても手ごろな価格で提供していることから、「住居」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・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。
- ・歴史的建造物など文化遺産の破壊につながる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・インパクトとして特定していない。
- ・当該インパクトの対象者に対する人権侵害等の被害を起こす事象は発生していないことから、「その他の社会的弱者」はネガティブ・インパクトとして特定していない。
- ・違法開発や汚職事件が発生することがない確かなコンプライアンス体制を構築しており、コンプライアンスに関わる問題が発生していないことから、「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。
- ・リノベーションや開発に係る施工はグループ企業に委託するなど、零細・中小企業の繁栄とは関与が薄いことから、「零細・中小企業の繁栄」はポジティブ・インパクトとして特定していない。
- ・道路、通信、水道、電気などの公共インフラの整備事業を行っていないことから、「インフラ」はポジティブ・インパクトとして特定していない。

○KPIを設定しないインパクト

- ・「階層別研修」、「人材育成研修」、「目的別研修」、「職能別研修」など、多様な人材の活躍に向けた研修

プログラムが充実していることから、「教育」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、K P Iを設定していない。

- ・業界水準を上回る賃金を支給しており、また物価動向や環境変化に合わせた賃上げも検討していることから、「賃金」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、K P Iを設定していない。

- ・不動産特定共同事業において、物件の適切な選定や管理を通じて、投資家の安定収入に十分に貢献していることから、「社会的保護」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、K P Iを設定していない。

- ・待遇に関する公平性や平等性を担保するとともに、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十分に取り組んでいることから、「民族・人種平等」はポジティブ・インパクトとして特定しているものの、K P Iを設定していない。

- ・公共交通機関やカーシェアの利用促進、再エネ由来の電力調達を進めた結果、2024年度の売上高あたりの温室効果ガス排出量はS c o p e 1で2021年度比55.9%、S c o p e 2で同49.9%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、「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、K P Iを設定していない。

- ・開発や建築時に発生する汚水処理について適切な処理を行い、環境負荷の低減を図っていることから、「水域」はネガティブ・インパクトとして特定するが、K P Iを設定していない。

- ・建築資材について環境負荷やシックハウス症候群などに考慮して選定しているほか、保有物件や賃貸物件の室内環境を適切に管理することで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。以上から「大気」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、K P Iを設定していない。

- ・土壌汚染を引き起こす開発行為は行っておらず、生物種や生態系の保全に悪影響を与える可能性も低いことから、「土壌」、「生物種」、「生息地」はネガティブ・インパクトとして特定しているものの、K P Iを設定していない。

- ・ペーパーレス化の促進や事務用品の再利用などに継続的に取り組んでいる。また、事業活動で排出される廃棄物は外部リサイクル事業者に委託するなど適正に処理しているほか、種類や量を把握して削減に努めている。現状十分な取り組みであることから、「資源強度」、「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、K P I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、ムゲンエステート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	全従業員のワークライフ バランスを進める制度	2029年度までに、全従業員の月間残業平均時間16時間 以下を実現する (2024年度実績: 19時間) 2029年度までに、管理職の有給取得率80%以上を達成 する (2024年度実績: 79.1%)
	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	住居	ポジティブ・インパクト		
環境	サーキュラリティ	廃棄物	ポジティブ・インパクト	中古不動産の流通 促進、販売強化	2027年度までに、不動産売買事業の売上高100.925百万 円を達成する (2024年度実績: 59,758百万円)
		資源強度			
		環境に配慮した設備等 による不動産のリフォーム	2029年度までに、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 (2024年度実績: 456件)		
社会	生計	社会的保護	ネガティブ・インパクト	①「プラチナくるみん」認定の取得 ②育児休業取得率の向上 ③従業員の女性比率の向上 ④女性管理職比率の向上	①2025年度までに、「プラチナくるみん」認定を取得する ②2029年度までに、男性従業員の育児休業取得率50% 以上を達成する (2024年度実績: 44.4%) ③2029年度までに、女性の雇用を積極的に進め、グルー プ人員数の内の女性比率35.0%を達成する (2024年度実績: 33.5%) ④2029年度までに、女性管理職比率8%以上を達成する (2024年度実績: 2.2%)
		雇用	ポジティブ・インパクト		
	平等と正義	ジェンダー平等	ネガティブ・インパクト		


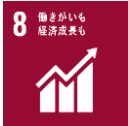

※¹ 年度: 1月1日から12月31日までのムゲンエステートの会計年度(2024年度の場合、2024年1月1日から2024年12月31日までを指す)

※² 目標年度に達したもの、または目標を早期に達成したものは、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	全従業員のワークライフバランスを進める制度
KPI	<p>2029年度までに、全従業員の月間残業平均時間16時間以下を実現する (2024年度実績: 19時間)</p> <p>2029年度までに、管理職の有給取得率80%以上を達成する (2024年度実績: 79.1%)</p>
対応するSDGs	 

インパクトエリア	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/サーキュラリティ
インパクトトピック	住居/資源強度/廃棄物
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	中古不動産の流通促進、販売強化
KPI	2027年度までに、不動産売買事業の売上高100,925百万円を達成する (2024年度実績: 59,758百万円)
対応するSDGs	 

インパクトエリア	サーキュラリティ
インパクトトピック	資源強度
インパクト区分	ポジティブ・インパクト
取り組み内容	環境に配慮した設備等による不動産のリフォーム
KPI	2029年度までに、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 (2024年度実績: 456件)
対応するSDGs	

インパクトエリア	生計/平等と正義
インパクトトピック	雇用/社会的保護/ジェンダー平等
インパクト区分	ポジティブ・インパクト/ネガティブ・インパクト
取り組み内容	①「プラチナくるみん」認定の取得、②育児休業取得率の向上、 ③従業員の女性比率の向上、④女性管理職比率の向上
KPI	①2025年度までに、「プラチナくるみん」認定を取得する ②2029年度までに、男性従業員の育児休業取得率50%以上を達成する (2024年度実績: 44.4%) ③2029年度までに、女性の雇用を積極的に進め、グループ人員数の内の女性比率 35.0%を達成する (2024年度実績: 33.5%) ④2029年度までに、女性管理職比率8%以上を達成する (2024年度実績: 2.2%)
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ムゲンエステートの取り組みは、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。

KPI	インパクトエリア	対応するSDGsとゴール	
<p>2029年度までに、全従業員の月間残業平均時間16時間以下を実現する</p> <p>2029年度までに、管理職の有給取得率80%以上を達成する</p>	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。</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、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。</p>
<p>2027年度までに、不動産売買事業の売上高100.925百万円を達成する</p>	<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</p>		<p>11.1 2030年までに、すべての人々の、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>2029年度までに、節水、節電に配慮した設備を活用したりフォーム件数540件を達成する</p>	サーキュラリティ		<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>
<p>①2025年度までに、「プラチナくるみん」認定を取得する</p> <p>②2029年度までに、男性従業員の育児休業取得率50%以上を達成する</p> <p>③2029年度までに、女性の雇用を積極的に進め、グループ人員数の内の女性比率35.0%を達成する</p> <p>④2029年度までに、女性管理職比率8%以上を達成する</p>	<p>生計</p> <p>平等と正義</p>	  	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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3「女性の活躍推進戦略」では、政策目標として『「女性が活躍できると思う」割合を向上』や「男性の育業取得率を向上」などが設定されている。また、戦略14「ゼロエミッション東京戦略」では、「持続可能な資源利用を推進」などを目指している。

ムゲンエステート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
3	女性の活躍推進戦略 (女性自らの希望に応じた生き方を選択し、自分らしく輝く)	「女性が活躍できると思う」割合を向上 (女性の希望に応じた生き方・働き方サポートプロジェクト)
		男性の育業取得率を向上 (女性活躍に向けたマインドチェンジプロジェクト)
14	ゼロエミッション東京戦略 (気候危機に立ち向かう行動を加速し、ゼロエミッション東京を実現する)	持続可能な資源利用を推進 (持続可能な資源利用推進プロジェクト)

(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) ムゲンエステートにおけるサステナビリティ管理体制

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するサステナビリティ推進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。

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中心に全従業員が一丸となって、K P I の達成に向けた活動の実施や社会的な課題解決への貢献に努めていく。各K P I の達成度合いに関するモニタリングは、経営企画部が統括する。

<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

(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K P I の進捗状況については、ムゲンエステートと千葉銀行、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、ムゲンエステートから提供された情報やムゲンエステート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