

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9月30日



大垣共立銀行とOKB総研は、株式会社ムゲンエースト（以下、「同社」）に対してポジティブインパクトファイナンス（以下、「PIF」）を実施するにあたって、同社の事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブインパクト/ネガティブインパクト）を分析・評価した。

この分析・評価は、国連環境計画金融イニシアチブ（UNEP FI）が提唱した PIF 原則および PIF 実施ガイド（モデル・フレームワーク）、ESG 金融ハイレベル・パネルにおいて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」に則ったうえで、大垣共立銀行とOKB総研が開発した評価体系に基づいている。

目次

1. 企業概要と経営理念、サステナビリティ.....	1
(1) 株式会社ムゲンエステートの企業概要	1
(2) 株式会社ムゲンエステートの事業概要	4
(3) 経営理念	7
(4) サステナビリティ.....	8
2. インパクトの特定	14
(1) バリューチェーン分析.....	14
(2) インパクトマッピング	14
(3) インパクトレーダーによるマッピング	15
(4) 特定したインパクト.....	17
(5) インパクトニーズの確認、大垣共立銀行との方向性の確認	20
3. インパクトの評価	22
4. モニタリング.....	24
(1) 株式会社ムゲンエステートにおけるインパクトの管理体制.....	24
(2) 大垣共立銀行によるモニタリング	24

1. 企業概要と経営理念、サステナビリティ

(1) 株式会社ムゲンエステートの企業概要

企業名	株式会社ムゲンエステート
設立	1990年5月2日
代表者名	代表取締役 社長執行役員 藤田 進一
資本金	2,552 百万円
従業員	429 人 (2024 年 12 月時点)
売上高	618 億円 (2024 年 12 月期)
事業拠点	本社 東京都千代田区大手町一丁目9番7号 横浜支店 神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号 大阪支店 大阪府大阪市北区梅田一丁目3番1号 赤羽営業所 東京都北区赤羽一丁目64番11号 池袋営業所 東京都豊島区西池袋一丁目18番6号 蒲田営業所 東京都大田区蒲田四丁目21番14号 北千住営業所 東京都足立区千住一丁目3番6号 渋谷営業所 東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号 船橋営業所 千葉県船橋市本町六丁目1番3号 札幌営業所 北海道札幌市北区北七条西四丁目5番1号 仙台営業所 宮城県仙台市青葉区中央四丁目10番3号 名古屋営業所 愛知県名古屋市中区栄三丁目6番1号 京都営業所 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 福岡県福岡市中央区天神一丁目3番38号 那覇営業所 沖縄県那覇市久茂地一丁目12番12号 日本橋営業所 東京都中央区日本橋浜町三丁目19番3号 横浜営業所 神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号
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
関連会社	株式会社フジホーム（不動産流通事業） 株式会社ムゲンファンディング（貸金業） 株式会社ムゲンアセットマネジメント（アセットマネジメント事業）

<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を取得
1992年4月	東京都中央区日本橋蛸屋町に移転
1997年8月	80%出資にて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て渋谷支店開設
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移転、渋谷支店を本社統合
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て横浜支店開設
2014年6月	東証マザーズ市場に上場
2015年1月	東京都新宿区西新宿にて新宿支店開設
2016年2月	東証一部上場
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 株式会社ムゲンファンディングを設立
2020年5月	東京都千代田区大手町(現所在地)に移転、新宿支店を本社統合 東京都中央区日本橋浜町に日本橋支店(旧本社)開設
2020年7月	日本橋支店を本社統合
2021年9月	東京都足立区千住にて北千住営業所開設
2021年10月	千葉県船橋市本町にて船橋営業所開設
2021年11月	東京都杉並区荻窪にて荻窪営業所開設 東京都北区赤羽にて赤羽営業所開設

2021 年 12 月	東京都豊島区西池袋にて池袋営業所開設
2022 年 4 月	東証プライム市場に移行
2022 年 12 月	東京都大田区蒲田にて蒲田営業所開設
2023 年 5 月	大阪府大阪市北区豊崎にて大阪営業所開設
2023 年 10 月	東証スタンダード市場に移行
2024 年 1 月	北海道札幌市北区北七条西にて札幌営業所開設 愛知県名古屋市中区栄にて名古屋営業所開設 福岡県福岡市中央区天神にて福岡営業所開設
2024 年 5 月	東京都渋谷区渋谷にて渋谷営業所開設
2024 年 7 月	大阪府大阪市北区梅田にて大阪支店開設
2024 年 8 月	宮城県仙台市青葉区中央にて仙台営業所開設
2025 年 1 月	株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立
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て京都営業所開設
2025 年 3 月	沖縄県那覇市久茂地にて那覇営業所開設

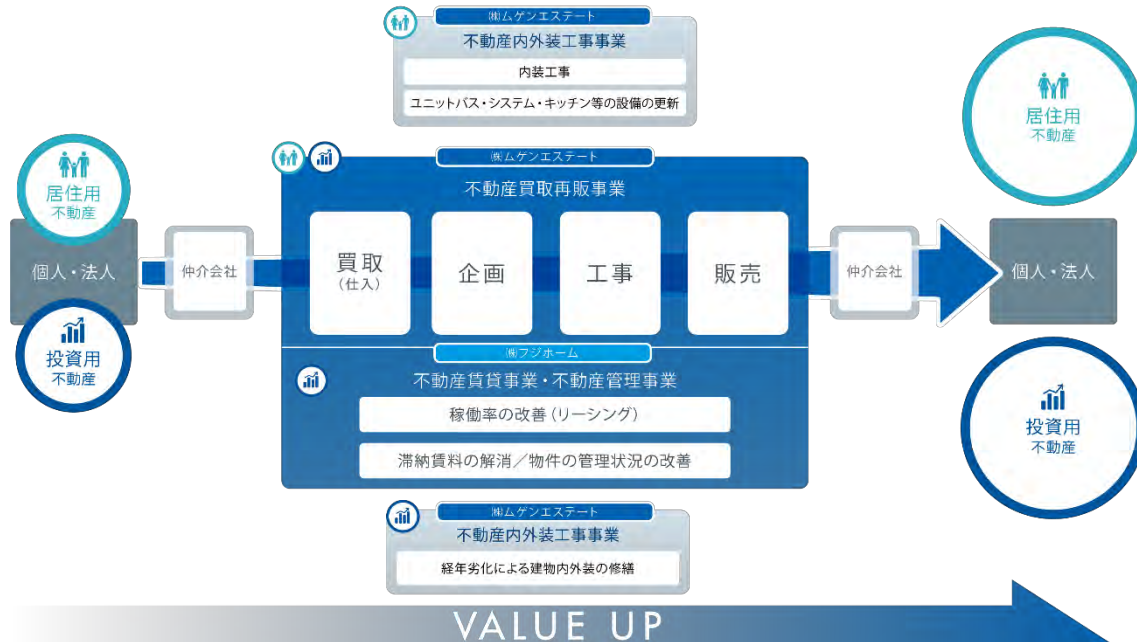


MUGEN ESTATE

(2) 株式会社ムゲンエステートの事業概要

同社は、不動産買取再販事業を中心とし、グループ全体で不動産関連事業を行っている。

<事業イメージ>



① 不動産買取再販事業

中古不動産を買い取り、リフォーム等内装工事や設備更新・修繕などを通じて資産価値を高めて再販する。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した「投資用不動産」と、1室単位のファミリータイプのマンションを中心とした「居住用不動産」からなる。

「投資用不動産」は、建物管理状況の改善、経年劣化に伴う修繕工事、空室および滞納賃料の解消などの改善を実施、不動産投資利回りを向上させて国内外の不動産投資家へ販売する。「居住用不動産」は、内装工事およびバス・キッチンの設備更新などを実施、初めての住宅購入から、買い替え需要まで幅広く対応している。

② 不動産内外装工事業

不動産買取再販事業において買取した不動産について、内外装工事も同社グループで実施している。長年培ったノウハウを基に作成した200以上の点検項目と、専門の検査チームによる徹底した品質管理を行い、時代やニーズに合わせたリフォームを行う他、トイレや風呂などの水回りについて節水仕様など環境配慮型製品の導入を進め、中古不動産の資産価値を最大化させる。また、自社物件の工事だけでなく、一般顧客向けにもリフォーム工事を提供している。

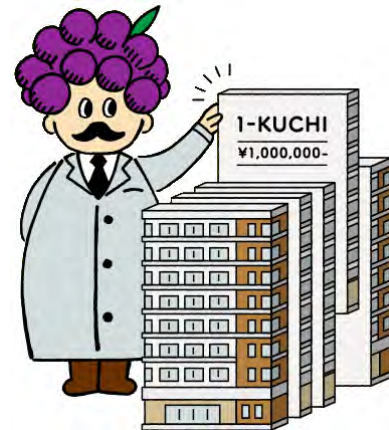
③ 不動産開発事業

東京都内を中心として、収益物件等の開発を行っている。開発用地の仕入れ、企画立案、設計、工事監理、リーシングや販売まで一貫して行うことができ、新築不動産「SIDEPLACE」シリーズとして展開している。

開発する物件においては、環境面への配慮に注力しており、屋上に設置することで建物内の気温上昇を抑制する効果のある保水タイルや、節水仕様の設備などを積極的に使用している。

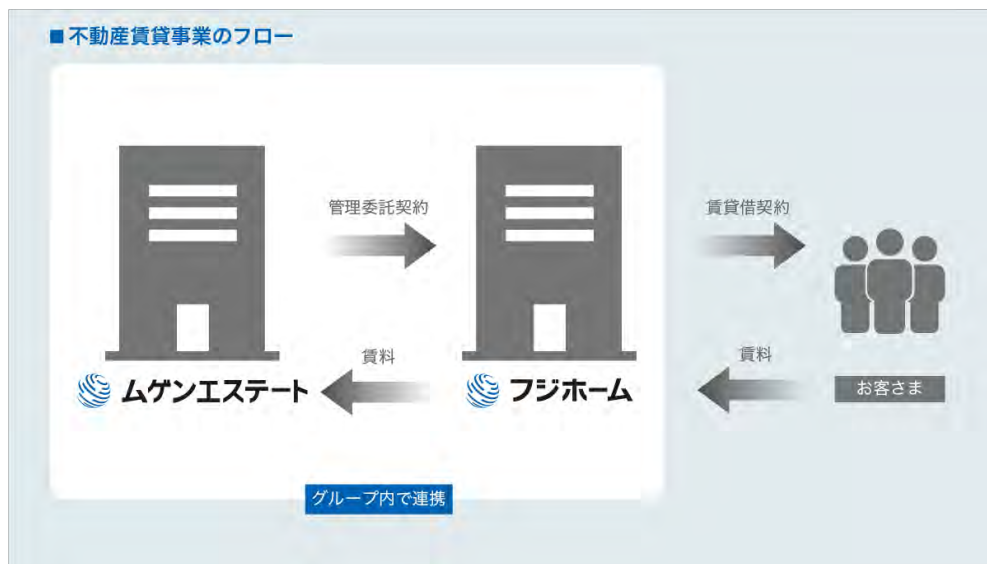
④ 不動産特定共同事業

不動産特定共同事業とは、投資家より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ものであり、同社では1口100万円に小口化した不動産を販売している。少額の資金で不動産投資ができる本商品を「ブドーさん備える不動産小口投資」の名称にて展開している。長年不動産売買に携わってきた同社の高い目利き力から少額で優良な不動産にアクセスできる他、不動産管理は同社が行うため小口不動産オーナーは管理コストをかけずに不動産を所有できる。



⑤ 不動産賃貸・管理事業

主に関連会社である株式会社フジホームにて取り扱っており、同社が取得した「投資用不動産」などの賃貸管理を行う。取得した販売用物件による賃貸による収益化や、稼働率の改善による資産性の向上が図られる。



⑥ アセットマネジメント業

同社は、新たな収益機会として、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へ参入している。同社が有する不動産買取再販事業を中心とした不動産のバリューアップにかかるノウハウと、不動産金融ビジネスの知見を融合し、不動産を対象資産としたアセットマネジメントを推進して

いく。

さらに、私募ファンドの組成にあたっては、現物不動産を信託受益権化することで不動産市場での流動性を高めている。同社の第三次中期経営計画では新たなアセット（物流施設、ホテル、ヘルスケア施設、データセンター）への取り組みも検討しており、これらのアセットも含めて不動産の信託受益権化による出口の流動性を高めることは、投資家にとっても投資へのハードルが下がるとともに、年齢、職業を問わず多くの層が不動産投資に取り組むことが期待される。



【同社の強み】

- ・ 首都圏 1 都 3 県で培った確かな実績
1990 年の創業から 30 年以上にわたり、国内最大のマーケットである首都圏 1 都 3 県で実績を積み重ねており、需要の変化や競争が激しい首都圏不動産市場で培った実践的な知識と経験を活かして、あらゆるニーズに応える不動産を提供することができる。
- ・ 営業一貫責任制
物件の情報を正確に把握するため、仕入から工事・販売まですべての工程を一人の営業が担当する独自のビジネスフローを確立。再販を想定した採算管理を徹底することで、利益を確保できる体制を築いている。また、専門性の高い投資用不動産にも対応できる人材がそろっている。
- ・ 豊富な商品ラインナップ
首都圏に特化した事業展開で培った高い情報収集力を駆使し、あらゆるニーズに応えられる多種多様な中古不動産を取り扱っている。
- ・ 厚い信頼と資金調達力
2014 年には上場を果たしており、社会的信用力と金融機関との幅広いネットワークにより、最適でスピーディな資金調達を実現できる。
- ・ 安心の施工管理体制
中古不動産の内外装工事業は年間 500 件を超える実績を誇り、徹底した品質管理体制を整えている。

(3) 経営理念

同社は以下の理念を掲げて、事業活動に取り組んでいる。

Motto (社是)

「夢現」

MUGEN
夢を現実に

(込められた思い)

当社グループの社是には「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」という思いが込められています。また、お客さまの夢を実現することで会社としても成長し、各ステークホルダーの夢も実現することを目指しています。「ムゲンエステート」という会社名も社是である“夢現”に由来しています。

Mission

不動産に新たな価値を創造し、
すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する

Value

速さを追求

スピードで他者を圧倒しよう

なぜなら、スピードは私たちが持つ競争優位の1つだから

あくなき挑戦

常に挑戦心を持ち、自身を向上させよう

なぜなら、挑戦の先に夢の実現が待っているから

多様な連携

ひとりひとりの専門性を活かし、連携しよう

なぜなら、それぞれの強みを掛け合わせたときに大きな成果が生まれるから

先を見通す

常に先を見据えた行動をしよう

なぜなら、相手の真意を捉えることが安心や信頼に繋がるから

貫く責任

すべてのステークホルダーに対して、三方良しの精神で責任を果たそう

なぜなら、ひとつひとつ誠実に責務を果たすことが、成果や信頼に繋がるから

(4) サステナビリティ

同社は、以下のサステナビリティ方針を定めている。

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。

また、サステナビリティ方針に基づき、近年の社会環境の変化、社会的要請を踏まえ、さらなる企業価値の向上を推進するため、「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 5 つのマテリアリティを特定し、「持続可能な未来の実現」を主軸に、以下のように方針を定めている。

① 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。

② 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。

③ 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、顧客満足度の追及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。

④ 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。

⑤ 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。



具体的には以下のような取り組みを進めている。

<環境面の取組>

・ 中古不動産の再生

中古不動産を活用する同社のビジネスモデルは、新築不動産を建設する場合と比べて資源の保全や産業廃棄物および CO₂ 排出量が削減されるため、環境負荷の比較的低い事業展開が可能である。

・ TCFD 提言への賛同と情報開示

同社では、環境に配慮した事業活動への取り組みの一環として、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）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。

TCFD 宣言で推奨されるシナリオ分析において、気候変動に起因するリスクとして想定される洪水や高潮による保有資産への物理的な被害に対して、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、より一層の災害対策を講じている。一方、機会として想定される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の需要増加に対して、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。

また同社では、自社事業活動における GHG 排出量（Scope1・2）を指標とし、環境に配慮した事業活動を推進している。中期的な削減目標として、2030 年度に売上高あたり 46%削減（2021 年度比）を掲げるとともに、長期的な目標として、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目指す。今後、事業の成長や新規事業への参入に伴う GHG 排出量の増加が見込まれるが、目標達成のためにエネルギー利用の低炭素化をすすめ、エネルギー効率の改善を図っていく。加えて、Scope3（自社以外の間接排出量）の把握、削減方策の実施も進めていく方針である。



<社会面の取組>

・ 人権方針の制定

経営理念等の実現に向け、人権に配慮した事業活動が不可欠であると認識、国際的なガイドラインに基づき、人権への配慮を強化し、さらなる社会的責任を果たすべく、「ムゲンエステートグループ人権方針」を制定している。

<人権方針・重点課題（抜粋）>

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

同社は、多様な従業員が働きがいを持ち、一人ひとりの能力を最大限に発揮できる環境づくりに取り組むべく、人材マネジメントに関する6つの分野についての人材ポリシーを策定し、企業方針として定めている。



具体的には、外国籍従業員の活躍推進、女性活躍推進、充実した研修プログラムによる社員育成、ワークライフバランスの推進、有給休暇取得率向上、残業時間抑制、エンゲージメント向上に向けたコミュニケーションの促進やミーティングの開催などを実施している。

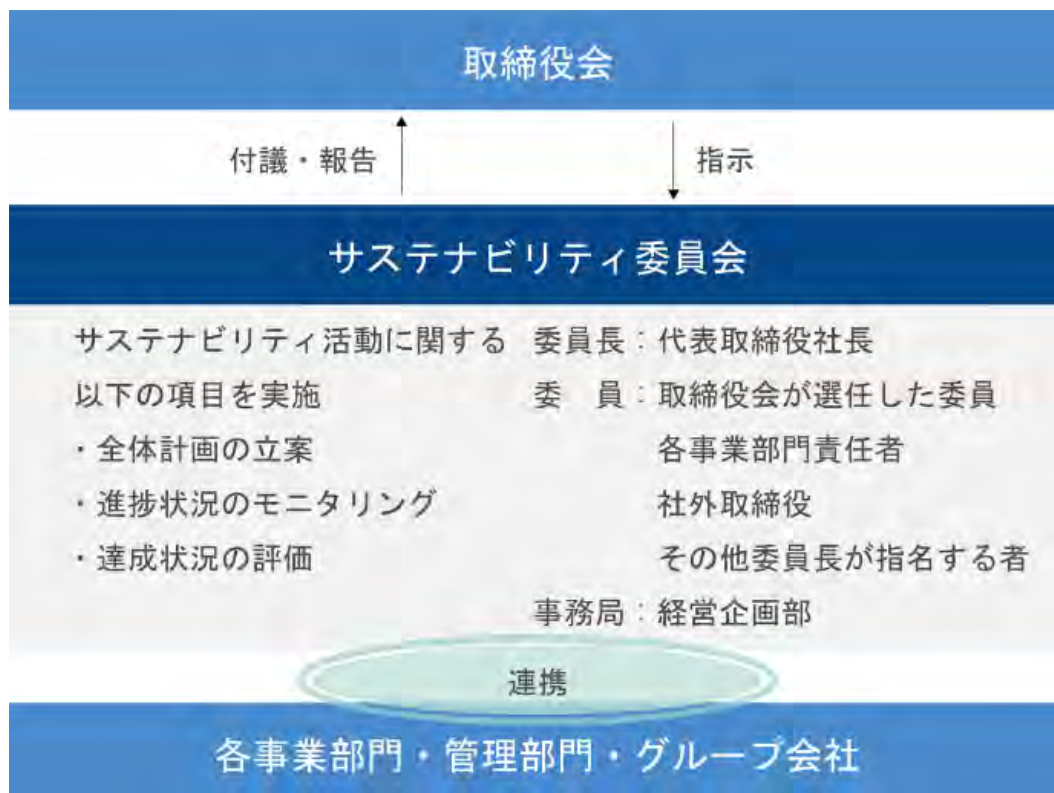
・ 健康経営への取組

従業員の健康を維持するため、年に一度の定期健康診断を実施している。診断結果は個別にフィードバックされ、必要に応じてフォローアップが行われる。加えて、年に一度のストレスチェックを実施し、産業医による個別相談を受け付ける体制を整えている。これにより、メンタルヘルスの問題を早期に発見し、適切なサポートを提供している。その他、血圧測定器の設置や禁煙奨励金制度の整備など、従業員の健康意識を高める体制づくりに努めている。また、仕事以外のコミュニケーションも積極的に支援、部活動を通してさまざまな交流をし、チームワークやメンバー同士の信頼関係を深め合っている。（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）

<ガバナンス面の取組>

・ サステナビリティ委員会の設置

同社は、事業を通して持続可能な社会の実現を推進するために、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」を設置した。同委員会は原則年に 2 回以上開催し、気候変動課題を含む同社グループ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、進捗状況のモニタリング、達成状況の評価を行っている。



<社会貢献活動>

・ JFA こころのプロジェクト

2017 年より公益財団法人日本サッカー協会の「JFA こころのプロジェクト」に参加しており、子供たちに「夢を持つことや、その夢に向かって努力することの大切さ」「仲間と協力することの大切さ」などを伝える「夢の教室」を年に一度開催している。



・ SDGs 私募債の発行

引受先の金融機関が受領した手数料の一部を、地域社会の教育機関や地方公共団体、医療機関やNPO 法人へ寄附・寄贈する SDGs 私募債を継続的に発行している。これまで全国 18 の金融機関にて実施しており、各地の地域社会への貢献を推進している。

・ 図書館雑誌スポンサー

地域住民が最新の情報や多彩な知識に触れる機会を提供し、地域の文化と教育の振興に貢献するため、図書館の雑誌購入を支援している（京都府福知山市にある福知山図書館）。



・ 寄付活動

甚大な災害時には、日本および各国へ義援金の寄付を行っている。

寄付実績：東日本大地震義援金（2011 年）、熊本地震義援金（2016 年）、能登半島地震義援金（2024 年）、台湾東部沖地震救援金（2024 年）、能登半島豪雨支援金（2024 年）

- ・ スタートアップ企業への出資

スタートアップ企業への出資を積極的に行い、社会課題の解決を図っていくとともに、スタートアップ企業との連携を通じた新たな付加価値の創造による同社企業価値の向上を推進している。

- ・ チャリティーイベントへの参加

社員一人ひとりが社会貢献の大切さを感じながら、地域と協力していく機会として、様々なチャリティー活動へ参加している。

参加実績：チャリティー・リレーマラソン（2023年・2024年）、スマイルチャレンジウォーク（2024年）

- ・ スポーツ活動の支援

スポーツの発展により、地域の絆を強化し、地域社会の活性化と健全な文化の醸成に貢献していくべく、様々なスポーツ活動を支援している。

支援実績：明治学院大学アメリカンフットボール部、サッカー福知山ジュニアユースクラブ、わんぱく相撲全国大会スポンサー

2. インパクトの特定

(1) バリューチェーン分析

- 同社は、中古不動産を手に入れやすい価格で提供する「不動産買取再販事業」を主力事業とし、主軸に「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、各事業が相互連携を図ることで、顧客の多様なニーズに対応することを目指している。



(2) インパクトマッピング

- 大垣共立銀行は、先述のバリューチェーン分析の結果をもとに、インパクトマッピングを実施する。
- 同社の事業を、「自己所有物件または賃借物件による不動産業（国際産業分類：6810）」、「料金制または契約制による不動産業（同：6820）」、「建築工事業（同：4100）」とする。
- 川下の事業は、一般個人であるためインパクトの特定は行わない。
- 以上の事業について、UNEP FI が提供するインパクトレーダーを用いて「ポジティブインパクト（以下 PI）」と「ネガティブインパクト（以下 NI）」を想定する。

(3) インパクトレーダーによるマッピング

バリューチェーン			同社の事業					
業種 (国際標準産業分類コード)			自己所有物件または賃借物件 による不動産業 (6810)		料金制または契約制による不動産業 (6820)		建築工事業 (4100)	
大分類	インパクトエリア	インパクト	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
社会	人格と人の安全保障	紛争						
		現代の奴隷制度						●●
		児童労働						
		データのプライバシー						
		自然災害						●●
	健康と安全	健康と安全	●	●	●	●		●●
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、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						
	生活	雇用	●		●		●	
		賃金	●	●	●	●	●	●●
		社会的保護	●	●	●	●		●
	平等と正義	ジェンダー平等						
		民族/人種の平等						●●
		年齢差別						
		その他の社会的弱者						●●
社会 経済	強力な制度、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	インフラ					●●	
自然 環境	経済収束	経済収束						
	気候の安定性	気候の安定性		●●		●●		●●
	生物多様性と健全な生態系	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		●		●		●●

「●●」は重要な影響があるカテゴリを示す

「●」は影響があるカテゴリを示す

同社の事業において発現したインパクトについて、カテゴリ毎の対応するSDGsターゲットを整理する。

	大分類	インパクトエリア	インパクト	取組内容		対応するSDGs
				PI	NI	
同社	社会	健康と安全	健康と安全		○	8.8
		資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、品質	住居	○	○	11.1
			ファイナンス	○		9.2
		生活	雇用	○		8.5 8.6
			賃金	○		8.5
		平等と正義	ジェンダー平等	○		5.5
	自然環境	気候の安定性	気候の安定性		○	13.2
		サーキュラリティ	資源強度	○	○	12.2 12.5
			廃棄物		○	12.2 12.5

※同社の「ファイナンス」、「ジェンダー平等」、「資源強度」のPIは、同社固有のインパクトとして追加する。

※インパクトレーダーで発現したインパクトのうち、上記表に不記載のインパクトは、同社の事業と関連性が低いと判断し、評価対象外とした。

(4) 特定したインパクト

以上を踏まえて、同社のインパクトをE S G（環境・社会・ガバナンス）毎に特定した。

環境（Environment）

環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進

- 中古不動産の再生は、既存の資源を丁寧に長く有効に活用することにつながる。また、再生のための内外装工事をはじめ、設備を中心としたリフォームを適切に行うことで、省エネ 性能等が向上し、環境面にポジティブな影響を与えることにもなる。
- 同社は、環境に配慮した設備を用いた中古不動産のリフォーム推進、および環境負荷軽減に繋がる中古不動産販売を推進していく方針である。
- 中古不動産のリフォームに関しては、節水、省エネ等を促進している。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、水回りのリフォームを行うことで節水や節電を図っている。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。
- 中古不動産の推進に関しては、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。
- さらに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ている。
- このインパクトは「住居」、「資源強度」のカテゴリに該当し、社会面の PI を拡大、自然環境面の PI を拡大すると考えられる。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。
 - 11.1：2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
 - 12.2：2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
 - 12.5：2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

社会（Social）

アセットマネジメント事業を通じた不動産市場の流通を推進

- 同社は、新たな収益機会を生み出すため、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た。
- 本業務により、投資家は預金や株式に加え、少額から参加可能な不動産投資という新たな資産運用手段を選択することができる。さらに、長年にわたり不動産売買に携わってきた同社の高い目利き力により、優良な不動産へのアクセスが可能であり、物件の管理業務は同社が一括して担うため、投資家自身が管理コストや手間を負担することなく、不動産を保有することができる点も大きなメリットである。
- このインパクトは「ファイナンス」のカテゴリに該当し、社会面の PI を拡大すると考えられる。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

9.2：包摂的かつ持続可能な産業化を促進し、2030 年までに各国の状況に応じて雇用及び GDP に占める産業セクターの割合を大幅に増加させる。後発開発途上国については同割合を倍増させる。

従業員の成長と働きがいの向上

- 同社は、従業員の早期定着や管理職育成を目指し、社内研修を整備している。
- 従業員はそれぞれ、職位・職能レベルや目的に合わせて、「階層別」、「人材育成」、「目的別」、「職能別」に分類された研修が受講できる。さらに、140 種類の e ラーニングが受講できる体制を整備しており、一人あたりの年間研修受講時間は増加傾向、全社で広く活用されている。
- 上記取り組みの他、資格取得助成（資格取得費用の補助、取得後の資格手当）や表彰制度により、従業員が自ら学ぶ組織風土の醸成が進んでいる。
- このインパクトは「雇用」のカテゴリに該当し、社会面の PI を拡大すると考えられる。
- SDGs では、以下のターゲットに該当すると考えられる。

8.5：2030 年までに、若者や障がい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。

8.6：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。

仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場環境づくり

- 同社は、従業員の働きやすい環境を整備するため、ダイバーシティの推進、有給休暇取得率の向上、時間外勤務時間の削減に取り組んでいる。
- ダイバーシティの推進に関しては、2023 年には、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、女性従業員を中心とした社内横断プロジェクトを社長直下のもとで始動し、子どもを安心して産み育てられる職場環境づくりや、出産祝金制度、能力を十分に発揮できるような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を実施している。
- 有給休暇取得に関しては、計画的な取得を促進するため、社内広報や掲示板にて周知し、管理職を含めた取得率の向上を推進している。

- 一方で、時間外勤務時間については、事業の拡大フェーズであることが影響し、平均時間外勤務時間は19時間／月となっている。ノー残業デーを強化し、従業員の働き方を見直し、効率的な業務推進の徹底を図ることで、時間外勤務時間を削減していく方針である。
- このインパクトは「健康と安全」、「ジェンダー平等」のカテゴリに該当し、社会面のPIを拡大、NIを縮小すると考えられる。
- SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。
5.5：政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。
8.8：移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、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。

企業統治（Governance）

コーポレートガバナンスの確立

- 同社は、企業理念を実現するために必要なのは、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であり、コーポレートガバナンスの確立が重要であると認識し、①業務執行責任者に対する監督・牽制の強化、②情報開示による透明性の確保、③業務執行の管理体制の整備を推進している。
- 具体的には、コンプライアンス規定を策定して関連情報を社内に掲示するとともに、適宜研修を行い、さらにコンプライアンス違反に関する社内・社外通報窓口を設置している。個人情報の扱いについても規程を策定済みで、社内掲示にて個人情報などの取扱いについて注意喚起を促す呼びかけを行っている。事故・災害・感染症等の発生に備えて事業継続のためのBCP（事業継続計画）も整備済みで、定期的に安否確認や避難訓練を実施している。
- このインパクトは「雇用」のカテゴリに該当し、社会面のPIを拡大すると考えられる。
- SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。
8.5：2030年までに、若者や障がい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。

(5) インパクトニーズの確認、大垣共立銀行との方向性の確認

① 国内におけるインパクトニーズ

- 国内における「SDGs インデックス&ダッシュボード」を参照し、国内のインパクトニーズと同社のインパクトを確認する。
- 上記工程を経て特定した、同社のインパクトに対する SDGs は「5. ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う」、「8. 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用を促進する」、「9. 強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る」、「11. 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」、「12. 持続可能な生産消費形態を確保する」に対して、国内における SDGs ダッシュボードでは、「5、12」において、大きな課題が残る、「8、9、11」において、課題が残るまたは重要な課題が残るとなっており、国内のインパクトニーズと同社のインパクトが一定の関係性があることを確認した。



② 大垣共立銀行が認識する社会課題との整合性

- 大垣共立銀行は、「サステナビリティ基本方針」において「地域経済の持続的成長」「地域のイノベーション支援」「多様な人材の活躍推進」「気候変動対応、環境保全」「地域資源の活用」「コーポレートガバナンスの高度化」の6つを重点課題（マテリアリティ）としている。
- 同社の特定したインパクトは以下の通り、大垣共立銀行の重点課題（マテリアリティ）と方向性が一致する。

同社の特定したインパクト	大垣共立銀行の重点課題 (マテリアリティ)
環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進	気候変動対応、環境保全 地域経済の持続的成長
アセットマネジメント事業を通じた不動産市場の流通を推進	地域経済の持続的成長
従業員の成長と働きがいの向上 仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場環境づくり	多様な人材の活躍推進
コーポレートガバナンスの確立	コーポレートガバナンスの高度化

以上のように、大垣共立銀行は本件の取組みが、SDGs の達成および貢献に向けた資金需要と資金供給とのギャップを埋めることにつながることを目指している。

3. インパクトの評価

ここでは、特定したインパクトの発現状況を今後も測定可能なものにするため、PI の拡大、NI の緩和・管理が適切になされるかを評価し、特定したインパクトに対し、それぞれに KPI を設定する

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	社会的側面において PI を拡大 自然環境的側面において PI を拡大
カテゴリ	「住居」「資源強度」
関連する SDGs	 
内容・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を推進 ・首都圏 1 都 3 県で培った知識と情報力、営業力により中古不動産販売を推進
KPI	・2027 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（2024 年度実績：456 件） ・2027 年度までに不動産販売事業の売上高 100,925 百万円を達成する（2024 年度実績：59,758 百万円）

アセットマネジメント事業を通じた不動産市場の流通を推進

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面において PI を拡大
カテゴリ	「ファイナンス」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・2025 年 1 月に新たに開始したアセットマネジメント業務において、現物不動産を信託受益化し、不動産市場の流通を促進 ・既存のマンションやオフィスなどの収益物件に加え、取り扱い対象を物流施設、ホテル、ヘルスケア施設、データセンターにも拡大 ・新たな資産運用手段の選択肢として、少額から参加可能な不動産投資を広く提供することで、より多くの顧客の資産形成を支援
KPI	・2027 年度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を 280 億円以上にする

仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場環境づくり

項目	内容
インパクトの種類	社会的側面において PI を拡大 社会的側面において NI を縮小
カテゴリ	「健康と安全」「ジェンダー平等」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	・「プラチナくるみん」取得に基づく、育児・両立支援制度の拡充と利用促進により、多様で柔軟な働き方で能力を発揮できる環境整備 ・女性がライフイベントを経ても安心して働けるよう、研修による社内醸成や柔軟な勤務制度の整備により復職率 100%を維持 ・女性管理職比率向上のため、キャリア研修や短時間勤務制度の拡充、社内横断プロジェクトとして女性社員を中心とした社内広報誌などを作成 ・「働き方改革」の一環として、ノー残業デーを強化し、従業員の働き方を見直し、効率的な業務推進の徹底を図り労働時間を削減 ・従業員の計画的な有給休暇の取得を促進するため、社内広報や掲示板にて周知し、管理職を含めた取得率の向上を推進
KPI	・2027 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 (2024 年度実績 : 44.4%) ・2027 年度までにグループ内の女性比率を 35%以上とする (2024 年度実績 : 33.5% 56 名/466 名) ・2027 年度までに女性管理職比率を 8%以上とする (2024 年度実績 : 2.2% 2 名/90 名) ・2027 年度までに全従業員の月間時間外勤務平均時間を 16 時間以下とする (2024 年度実績 : 19 時間)

4. モニタリング

(1) 株式会社ムゲンエーストにおけるインパクトの管理体制

- 同社では、藤田社長を中心に、本 PIF におけるインパクトの特定ならびに KPI の策定を行った。
- 今後については、本件にかかる責任者を藤田社長とし、SDGs の推進、ならびに、本 PIF で策定した KPI の管理を行っていく方針である。

(2) 大垣共立銀行によるモニタリング

- 本 PIF で設定した KPI および進捗状況については、同社と大垣共立銀行の担当者が定期的な場を設けて情報共有する。少なくとも年に 1 回実施するほか、日々の情報交換や営業活動を通じて実施する。

【留意事項】

1. 本評価書の内容は、大垣共立銀行とOKB総研が現時点で入手可能な公開情報、同社から提供された情報や同社へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況进行评估したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではありません。
2. 大垣共立銀行、およびOKB総研が本評価に際して用いた情報は、大垣共立銀行およびOKB総研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、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。これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、およ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、何ら表明または保証をするものではありません。
3. 本評価書に関する一切の権利はOKB総研に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳および翻案等を含みます）、または使用する目的で保管することは禁止されています。