評価日：2026年9月30日

株式会社ムゲンエステート

むさしのフレンズローンNEXT評価書

株式会社ぶぎん地域経済研究所

本文書は、株式会社武蔵野銀行（以下、「武蔵野銀行」という）が株式会社ムゲンエステート（以下、当社という）に対して取り組む「むさしのフレンズローン NEXT」に対するオピニオンである。「むさしのフレンズローン NEXT」は、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等の「サステナビリティ・リンク・ローン原則」及び環境省の「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」を参考に、サステナビリティに係る有意義な目標を設定した中堅・中小企業向けのサステナブルファイナンスであり、武蔵野銀行は融資の取り組みを通じて借り手のサステナビリティ経営を支援する。なお、本文書は、「むさしのフレンズローン NEXT」が上記の「サステナビリティ・リンク・ローン原則」又は「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に記載された諸原則に適合していることを何ら保証するものではない。

１．会社概要とサステナビリティ方針

（１）会社概要

当社は 1990 年 5 月に設立。東京都千代田区（大手町）に本社を置き、首都圏および主要地方都市（札幌、仙台、名古屋、大阪、京都、福岡、那覇等）において、中古不動産の再生・買取再販事業を中心に、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産特定共同事業などを展開する企業である。築年数の経過した居住用マンションや投資用ビル等の潜在価値を見極める卓越した「目利き力」とリノベーション技術を強みとし、良質な不動産ストックの流通と価値向上を促進している。地域社会への密着と広域展開を両立させながら、確固たる事業基盤を構築し着実に業容拡大している。

（２）サステナビリティ

当社は、社是である「夢現　ー夢を現実にー　」のもと、ミッションに「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」を掲げ、持続可能な社会への貢献と企業価値の継続的な向上を目指している。

当社のサステナビリティ方針では、「いいものを作り、きちんと手入れをして、長く使う」という考えに基づき、中古不動産の再生を通じた環境負荷軽減（資源保全・廃棄物削減）を推進している。また、事業価値を生み出す源泉は「人財」であると捉え、人財ビジョンに掲げる「自ら構想し、挑戦し、変化に対応できる人材」の育成を目指し、多様な価値観を認め合いながら、従業員一人ひとりが健康で安全かつ快適に働き続けられる職場環境の整備を推進している。

本ローンの取り組みを機に、人的資本経営および組織基盤の更なる強化に向け、「健康経営」の推進体制を確立し、全社的な健康維持・増進施策を体系的かつ継続的に展開していく。

２．KPI・SPTsの選定

（１）KPI・SPTsの概要

持続的な成長を支える組織基盤強化、人的資本経営推進に向けた重点項目として、全社的な健康増進、労働環境整備維持向上を客観的に評価する指標である「健康経営優良法人認定の新規取得および維持」をKPIとして選定した。

（２）KPI・SPTsの重要性

選定されたKPIは、人的資本経営の実践および企業価値の持続的な向上につながる取り組みであり、当社のサステナビリティ経営において重要な意味を持つ。当社の本業である不動産買取再販やリフォーム工事現場等の業務において、高い付加価値を生み出す源泉は従業員の活力と健やかな心身にある。従業員の健康維持・増進やワークライフバランスの適正化に組織的に取り組むことは、ミッションに掲げる「すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」の実践および持続的な成長基盤と高い関連性・整合性がある。

（３）当社のKPI・SPTsに関する問題や課題

当社がKPIを管理、達成する上での主な課題は、未取得の状態から新たな評価基準を満たすための社内体制整備や多忙な営業・現場部門に対する健康維持施策（各種健診の受診徹底、ストレスチェックの活用、運動機会の提供等）の普及、浸透に伴う管理、運用コストの増加などが挙げられるが、当社の財務基盤は強固であり支払増や継続施策の運用に対する不安はない。

３．年度別目標の設定

（１）年度別目標の概要

当社は、KPI・SPTsとなる「健康経営優良法人認定の新規取得と維持」について、2028年度に新規取得を達成し、2030年度までの対象期間中、毎年度において認定を継続維持することを目標として設定した。

【融資期間：2026年9月 ～ 2031年9月（5か年）】

年度	2025年12月 実績	2026年12月 目標	2027年12月 目標	2028年12月 目標	2029年12月 目標	2030年12月 目標
健康経営優良 法人認定	－	－	－	取得	維持	維持

※2025年度：2025年1月から2025年12月までの会計年度

初年度（導入期）においては、健康経営に関する基本方針の策定や推進体制の構築、現状把握等を通じた基盤整備を実施する。次に、中間年度（定着・改善期）においては、健康診断結果に基づく有所見率の改善、ストレスチェックの活用、残業時間の適正化等の取組みを強化し、組織全体への定着を図る。さらに、目標年度（達成期）においては、これまでの取組みを踏まえ、健康経営優良法人認定の取得を目指すとともに、PDCAサイクルの確立により継続的な改善体制を構築することとしている。以上の通り、当社は段階的かつ計画的な取組みを通じて、最終的に健康経営優良法人認定の取得および定着を図る方針である。

（２）年度別目標の政府・業界等の目標等との比較

健康経営優良法人認定は、経済産業省および日本健康会議が定める厳格な評価基準（定期健診受診率、適切な働き方策、ストレスチェックの活用、運動・食生活改善機会の提供、受動喫煙対策等）を満たす必要がある。未取得の状態から組織改革を行って新規取得し、かつ毎年評価基準をクリアし維持し続けることは、一過性ではない定着した組織的取り組みの継続性を求めるものであり、不動産業界内および地域社会における人的資本経営のモデルケースとなる有意義かつ挑戦的な目標設定である。

（３）年度別目標の達成手段とネガティブインパクト

当社は、年度別目標の達成に向けて、以下の取り組みを進める。

・健康診断、ストレスチェックの受診徹底（100%受診を目指す体制整備）
・残業時間の適正管理や有給休暇の取得推進によるワークライフバランスの推進、および長時間労働の防止
・メンタルヘルスケアの強化、ストレスチェック結果を活用した職場環境改善活動の推進
・社内イベントや運動施策、ヘルスケアアプリの導入を通じた健康意識の啓発活動

【ネガティブインパクトの懸念と回避策】

・健康増進施策や勤務体制の適正化を強固に推進する際、業務プロセスの見直しが追いつかず、一時的な業務の滞りや顧客対応スピードの低下が生じる懸念がある。これに対して、業務フローのデジタル化（DX推進）や社内システムの連携強化による業務効率を並行して推進し、生産性の向上と健康的な労働環境の維持を両立させることでネガティブインパクトは回避されると考えられる。

（４）年度別目標の妥当性

当社は武蔵野銀行の協力のもと、目標の有意義性や計画の妥当性の検討を踏まえたうえで年度別目標を設定した。年度別目標は定量的なものであり、達成状況について武蔵野銀行及びぶぎん地域経済研究所からの検証が可能である。

（５）ローンの特性

貸出期間中に適用される金利スプレッドは、①当社が年度別目標の達成に向けた取り組みの進捗を武蔵野銀行及びぶぎん地域経済研究所に報告すること、②達成状況についてぶぎん地域経済研究所による検証を受けること、③年度別目標を達成すること、の３要件により確定する。金利スプレッドの変動内容については、年度別目標の達成状況などに応じて縮小・拡大が想定されており、融資の契約書類において特定される予定である。

４．モニタリング

（１）定期レビュー

当社は年度別目標の達成状況を書面等により武蔵野銀行に提出する。これにより武蔵野銀行は年度別目標の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

（２）SPTs達成検証

ぶぎん地域経済研究所は、当社の年度別目標の達成状況について検証し、武蔵野銀行へ報告する。

以上

１．ぶぎん地域経済研究所のオピニオンについて

本文書は、貸付人が借入人に対して実施する「むさしのフレンズローン NEXT」サステナブルファイナンスについて、ローン・マーケット・アソシエーション（ＬＭＡ）等の「サステナビリティ・リンク・ローン原則」及び環境省の「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」を参照し設定する目標としての合理性に対するオピニオンを述べたものです。そのため、本文書は、「むさしのフレンズローン NEXT」が「サステナビリティ・リンク・ローン原則」又は「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に記載された諸原則に適合していることを何ら保証するものではございません。また、本文書の内容は、現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人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、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。ぶぎん地域経済研究所は、当文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

2．武蔵野銀行との関係、独立性

ぶぎん地域経済研究所は武蔵野銀行グループに属しており、武蔵野銀行及び武蔵野銀行グループ企業との間及び武蔵野銀行グループのお客さま相互の間における利益相反の恐れのある取引等に関し、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は武蔵野銀行とは独立して行われるものであり、武蔵野銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

3．ぶぎん地域経済研究所の第三者性

借入人とぶぎん地域経済研究所との間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

4．本文書の著作権

本文書に関する一切の権利はぶぎん地域経済研究所が保有しています。本文書の全部又は一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等をすることは禁止されています。