

2025年9月30日

株式会社ムゲンエステートに対する 「むさしのポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取扱いについて

武蔵野銀行（頭取 長堀 和正）では、2025年9月30日（火）、株式会社ムゲンエステート（代表取締役 藤田 進一、東京都千代田区）に対し、「むさしのポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取扱いを行いましたので、お知らせします。

「むさしのポジティブ・インパクト・ファイナンス」では、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」に基づき、お客さまの事業活動が経済・環境・社会に与える影響を総合的に評価（インパクト評価）し、プラスの影響（ポジティブインパクト）の最大化およびマイナスの影響（ネガティブインパクト）の軽減を目指す目標を設定します。当行ではあわせて、取組状況のモニタリングや各種コンサルティングサービス提供など目標達成に向けた伴走支援を通じ、お客さまのサステナビリティ経営を後押しします。

株式会社ムゲンエステートは、1990年設立の東証スタンダード市場上場企業で、首都圏を中心に居住用・投資用中古不動産の買取再販事業を展開しており、仕入から企画、施工、管理、リーシング、販売まで一貫して提供する総合力が同社の強みとなっております。

また、同社ではかねてより「プラチナくるみん」認定取得をはじめとした女性活躍推進や男性従業員の育児休業取得促進等のワークライフバランス推進といった取組みも積極的に展開しております。

このようななか、今般のポジティブ・インパクト・ファイナンスでは同社の社会・環境に関する取組みを一層加速するべく、インパクト評価に基づいた「中古不動産の供給と流通促進」「仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり」「環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進」の3テーマのもと目標を設定し、その達成を目指していきます。

当行では今後も、お取引先企業のサステナビリティ経営を積極的に支援してまいります。

1. 企業概要

企 業 名	株式会社 ムゲンエステート
代 表 者	代表取締役 藤田 進一
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
事 業 内 容	不動産買取再販事業、不動産賃貸事業 など

次ページへ

2. ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要

(1) 契約内容等

契 約 締 結 日	2025年9月30日（火）
融 資 金 額	1億5千万円
融 資 期 間	5年
資 金 使 途	運転資金
イ ン パ ク ト 評 価	株式会社 ぶぎん地域経済研究所
第 三 者 評 価 機 関	株式会社 格付投資情報センター（R&I）

(2) 特定したインパクトと測定するK P I

	テーマ	目標/K P I	関連SDGs
社会面	中古不動産の供給と流通促進	・2027年度までに、不動産売買事業の売上高1,009億25百万円を達成する	
	仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり	・2027年度までに、全従業員の月間平均残業時間を16時間以内とする ・2027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 ・2027年度までに、グループ人数内の女性比率35.0%を達成する ・2027年度までに、女性管理職比率を8%以上とする ・「プラチナくるみん」の認定取得を維持する	 
社会面・環境面	環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進	・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件を実現する	 

以 上

報道機関からのお問い合わせ先
法人コンサルティング部 崎谷 健史・新井 亮
TEL (048) 641 - 6111 (代)



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

株式会社ぶぎん地域経済研究所

はじめに

株式会社武蔵野銀行と株式会社ぶぎん地域経済研究所は、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」）を実施するにあたり、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、株式会社格付投資情報センターの協力を得て、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、武蔵野銀行とぶぎん地域経済研究所が共同で開発した評価体系に基づいている。

<融資条件概要>

貸付形態	証書貸付
融資金額	150百万円
資金使途	運転資金
融資期間（モニタリング期間）	5年

目次

1. 会社概要	4
(1) ムゲンエステートの概要	4
(2) 沿革	4
(3) 事業内容	5
(4) サステナビリティへの取り組み	7
－①経営理念	7
－②サステナビリティ基本方針	8
－③重要課題（マテリアリティ）	8
－④環境への取り組み	9
－⑤社会への取り組み	10
－⑥ガバナンスの取り組み	13
2. インパクトの特定	14
(1) 「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いた分析	14
(2) 同社の事業活動のインパクト分析	16
－①同社事業のインパクト分析	16
－②追加したインパクト	17
(4) 特定したインパクト	18
(5) インパクトニーズの確認	19
－①国内のインパクトニーズ	19
－②特定したインパクトに対する武蔵野銀行グループの方向性と確認	19
3. KPI の設定	20
(1) 中古不動産の供給と流通促進	20
(2) 環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進	20
(3) 仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり	21
4. モニタリング	22
(1) インパクトの管理体制	22
(2) モニタリング方法	22

1. 会社概要

(1) ムゲンエステートの概要

企業名	株式会社ムゲンエステート
代表者	代表取締役社長 藤田 進一
所在地	【本社】 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】 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】 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・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・仙台営業所・京都営業所・名古屋営業所 福岡営業所・那覇営業所
従業員数	507名（2025 年 6 月期、連結）
設立	1990年5月2日
資本金	2,552百万円（2024 年 12 月期、連結）
売上高	62,187百万円（2024 年 12 月期、連結）
業種	不動産売買業、賃貸その他事業
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、不動産管理事業、不動産賃貸事業など ・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業

(2) 沿革

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設立 ※2006 年 2 月 100%子会社化
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
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 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	東京都千代田区大手町（現住所）に本店移転 旧住所に日本橋支店を設置 新宿支店、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	市場区分見直しにより、市場第一部からプライム市場に移行 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
2025 年	株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立 京都府京都市下京区に京都営業所を開設 沖縄県那覇市に那覇営業所を開設

（３）事業内容

「夢現」という社名には「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」という想いが込められており、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る。また、ムゲンエステートのロゴマークは大きな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「お客さま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のもとデザインされている。



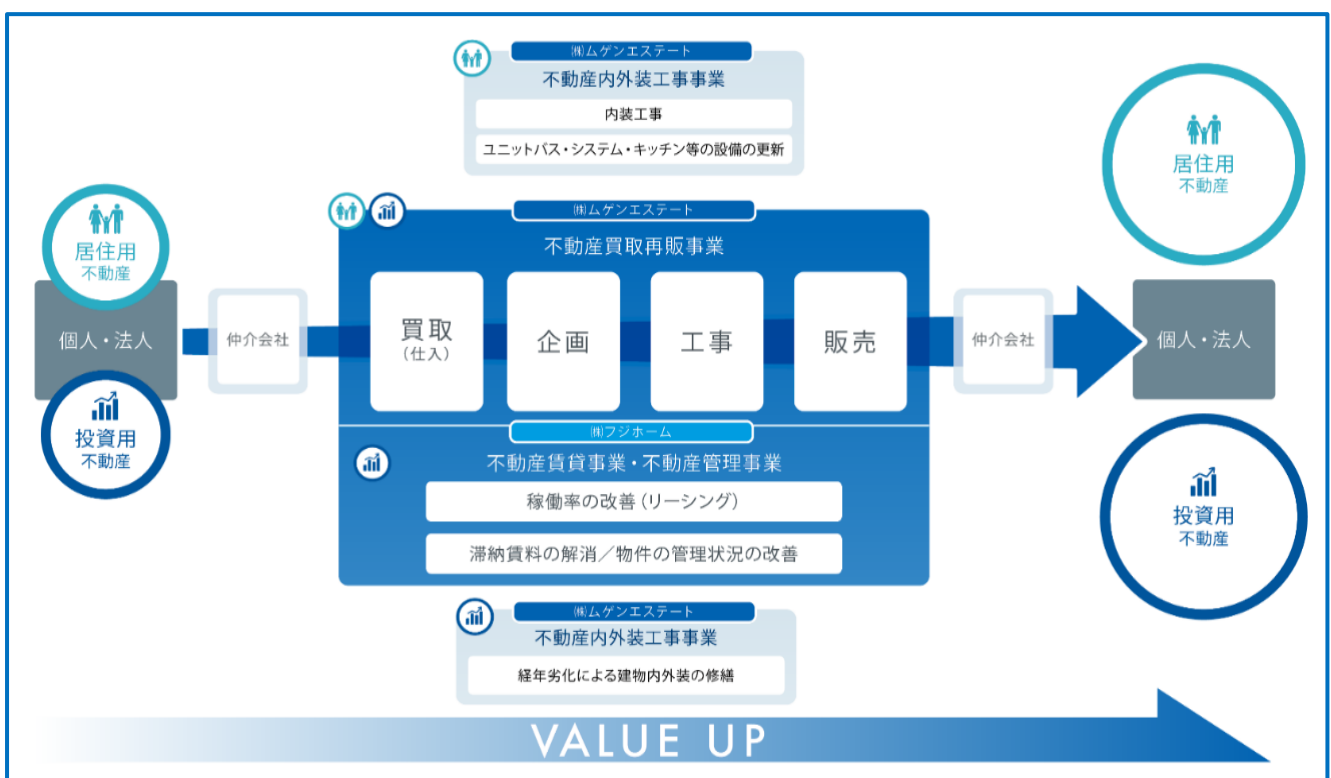
MUGEN ESTATE

ムゲンエステートの事業セグメントは以下の通りである。

➤ 不動産買取再販事業

当社のメイン事業であり、資産性の向上が期待される中古不動産を買い取り、内外装工事などを通じ不動産価値や収益性の向上を図り販売している。不動産の種類は投資用不動産と居住用不動産に分けられる。

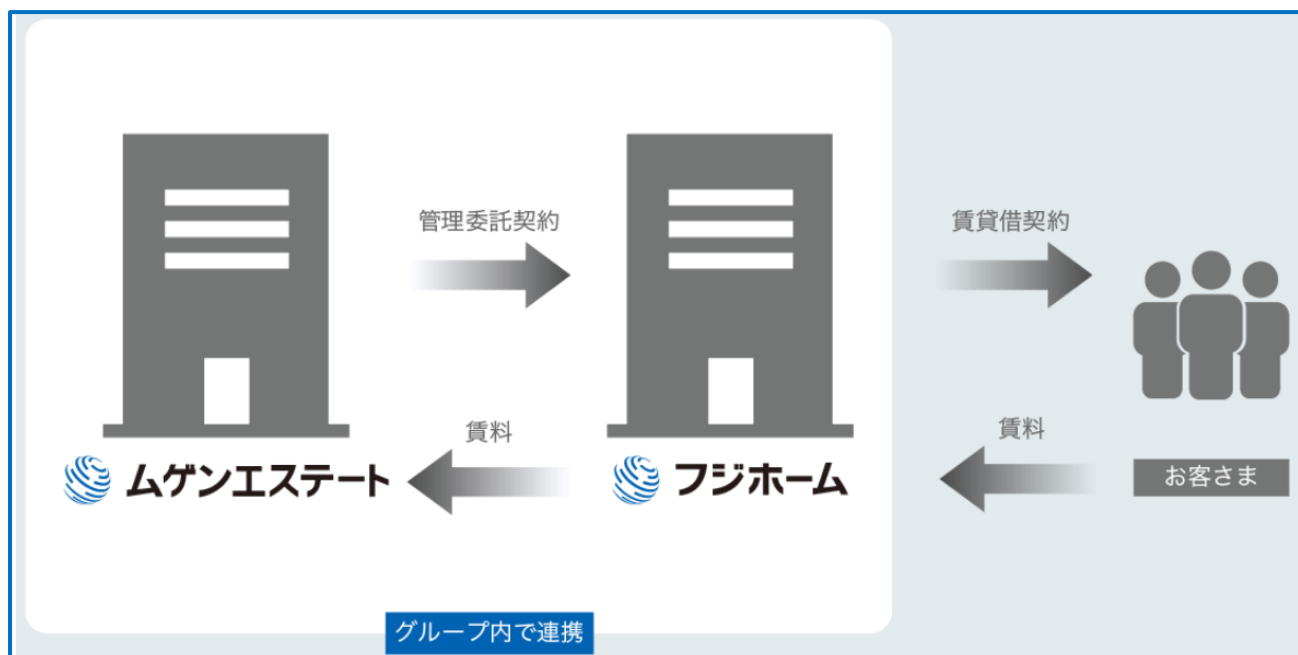
同社では営業エリアをこれまでの1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に加え、地方都市（大阪、札幌、名古屋、福岡、仙台）へも拡大。2025年にはマンション、オフィスビルに加えホテルや商業施設といった新たなアセットでのビジネスも視野に入れ、京都営業所と那覇営業所を開設。不動産の買取から企画、施工、管理、販売までの一貫体制を構築されており、中古不動産を活用することで環境負荷を低減させると共に多様なニーズに応じたリノベーション空間を提供している。



出所：同社 HP

➤ 不動産賃貸事業

ムゲンエステートが所有する投資用不動産や固定資産物件を顧客に賃貸し、不動産賃貸収入を得るストック型ビジネスを展開している。関連会社のフジホームが物件管理を担っており、利用者が安心快適に利用できるよう連携を図り本事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を実現している。



出所：同社HP

➤ 不動産開発事業

不動産開発事業で長年培ってきた経験やノウハウを活かし、持続可能な社会の実現に向けて環境に配慮した材料、設備を推進しBELS認証（環境認証）取得するなど、付加価値の高い物件の開発を手掛け「SIDEPLACE」シリーズなどのブランド展開をしている。

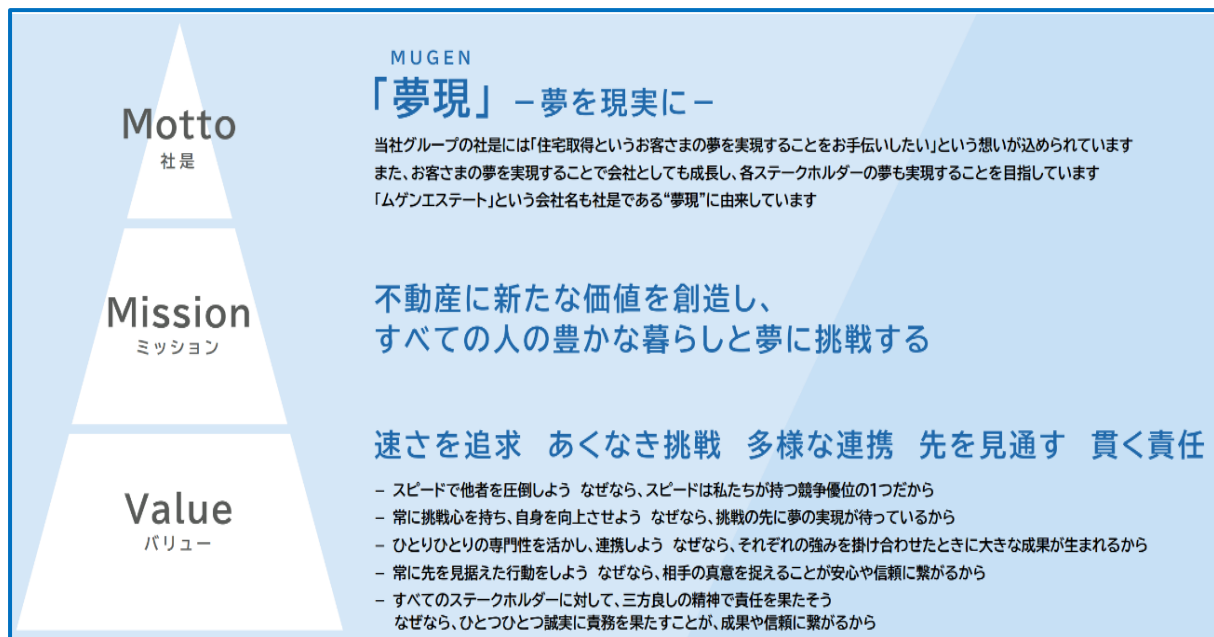
➤ 不動産特定共同事業

不動産特定共同事業法に基づき、投資家から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事業を展開している。ムゲンエステートでは豊富な情報と知見を活用し、日本全国の不動産の中から多種多様なアセットタイプの不動産を商品化し「ブドーさん備える不動産小口投資」として不動産小口投資商品を提供している。

（４）サステナビリティへの取り組み

－①経営理念

同社は、社是を「夢現」（夢を現実に）と掲げ、顧客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させることを目指している。また、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空き家問題、廃棄物の処理等の不動産業界が抱える社会課題の解決に取り組み、持続可能な社会の実現を目指している。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つのバリューを掲げている。



出所：同社HP

－②サステナビリティ基本方針

同社グループでは、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、持続可能な社会の実現と自社の持続的な成長を目指すことを掲げた「サステナビリティ基本方針」を策定している。また、持続可能な社会の実現を推進するために、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ならびにリスク管理体制を構築している。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グループのサステナビリティに関する課題について審議・検討を行い、サステナビリティ活動全体の計画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。

－サステナビリティ方針－

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。

－③重要課題（マテリアリティ）

同社は、サステナビリティ経営を推進していくため、「持続可能な未来の実現」をマテリアリティの主軸として掲げ、内包されるマテリアリティとして「企業価値の向上」「不動産の再生」「ダイバーシティ＆インクルージョン」「ガバナンス」の4項目を特定している。この特定の過程では、業界を取り巻く環境や同社の事業領域において、国際的な枠組みである「GRIスタンダード」や「SASB」、「UNGC」、「ISO26000」、「価値共創ガイダンス」などを参考にし、対応すべきESG課題を

抽出。その後、社内で意見交換を行い、「自社にとっての重要度」と「ステークホルダー目線の重要度」の2つの観点から優先順位づけを実施している。また、各マテリアリティに対する目標を順次設定しており、サステナビリティ推進体制のもとでPDCAサイクルを回し、グループ一体となった実効性のあるサステナビリティ活動に取り組んでいる。

マテリアリティ	取り組み方針	取り組み内容
 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		
 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	環境に配慮した事業活動 良質な不動産の提供 不動産再生事業を通じた社会貢献 地域社会との共生	環境への負荷を減らす積極的な取り組みを行い、不動産の再生事業を通して環境問題に対する社会的責任を果たします 顧客への信頼構築や社会的責任を果たすため、事業を通じて物件の価値向上に寄与し、快適で心地よい不動産の提供に注力してまいります 社会の多様なニーズを捉え、不動産再生事業を通じて環境問題などの社会課題の解決に貢献してまいります 不動産の再生を通じて地域の魅力を高め、雇用創出や地域の活性化に寄与してまいります
 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、顧客満足度の追求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	企業価値の向上とステークホルダーへの還元 顧客満足度の追求 DXの推進	自社の利益を追求するだけでなく、すべてのステークホルダーに対して適正な利益の還元が重要と認識しており、継続的に実現することが企業価値の向上につながります 顧客の要望を真摯に受け止め、商品とサービスの質を向上させ、顧客満足度を高めるよう努力してまいります デジタル技術を積極的に取り入れることで、競争力の向上・顧客満足度の向上・社会課題の解決を図るよう、業務の変革を推進してまいります
 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	誰もが活躍できる組織風土の構築 優秀な人材の確保と育成 良好な労働環境の構築と従業員の健康促進	すべての人々が活躍できる組織を構築するために、多様なバックグラウンドや経歴を持つ個人を尊重し、公平に評価することが重要と認識しており、様々な意見・視点が活かされる職場環境を醸成してまいります 競争力の強化とイノベーションを促進するために、優秀な人材の採用と育成が重要と認識しております。従業員の能力を最大限に活かし、企業価値の向上のみならず、社会課題解決にも寄与してまいります 従業員の健康と安全を大切に、快適な職場環境を提供してまいります。また、各従業員が自身の健康維持に積極的に取り組めるようサポートすることで、業務の生産性を高め、働きやすい環境を実現します
 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	人権の尊重 コーポレートガバナンスの強化 不正・違反行為の防止とコンプライアンスの強化	人権尊重は社会的責任を果たし、ステークホルダーとの信頼関係を築く上で重要な役割を果たすと認識しております。すべての人々の権利と尊厳を尊重し、差別や虐待をなくすために努力してまいります コーポレートガバナンスや内部統制を強化し、公正で透明な経営を行うことで、すべてのステークホルダーの期待に応える経営を目指します 事業運営において、如何なる理由があっても不正・違反行為を容認しません。コンプライアンスを強化し、従業員の教育を継続的に実施し、事業の透明性と公正さを維持してまいります

出所：同社HP

－④環境への取り組み

■環境に配慮した事業活動

同社は、「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に取り組んでいる。中古不動産を活用することで、新築不動産を建設する場合と比べて環境の保全や産業廃棄物及びCO2排出量が削減されるため、環境負荷の低減につながっている。また、不動産開発事業では「BELS認証（※）」や「DBJ Green Building認証（※）」を取得する物件も開発している。

（※）「BELS」（「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称。）とは、建築物省エネ法第7条に基づき建築物の省エネ性能を表示する第三者認証制度の1つで、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会が運営しており、同協会に登録された登録BELS機関が省エネ性能を客観的に評価。一次エネルギー消費量をもとに5段階の星マークで表示している。

(※) DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度であり、対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援している。

■ 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。2022年度には中期目標「2030年度に売上高あたりの温室効果ガスの排出量（Scope1・Scope2）を2021年度比で46%削減する」目標を掲げており、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Scope1で2021年度比55.9%、Scope2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いる。

－⑤社会への取り組み

■ 人的資本の強化

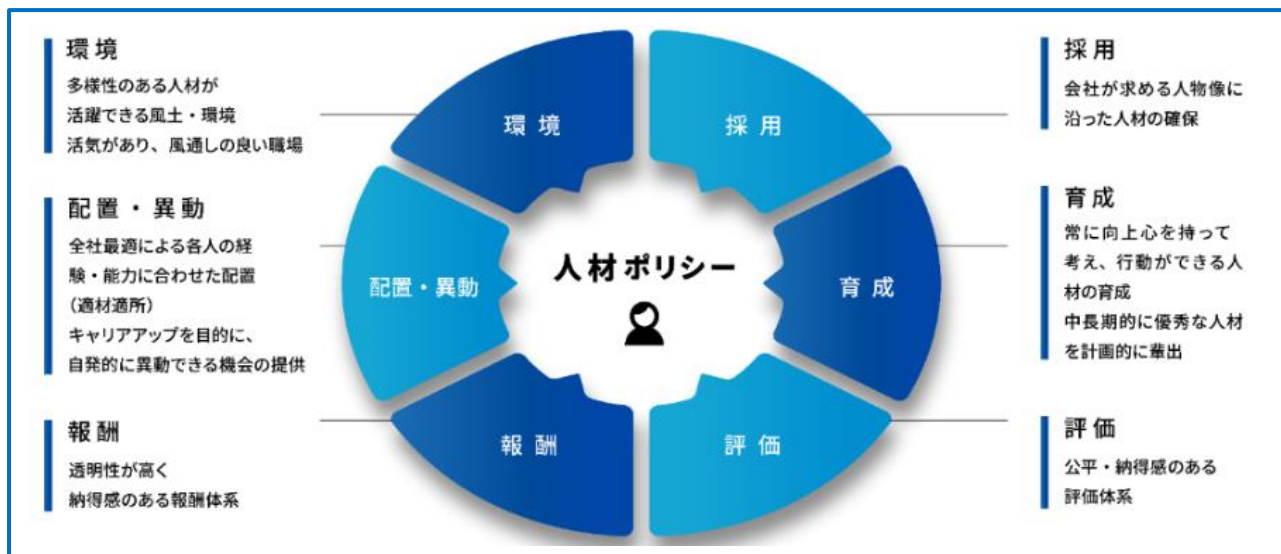
経営戦略と連動した人材戦略を構築するため「人材ビジョン（求める人物像）」と「人材ポリシー・人的資本6カテゴリー（採用・育成・評価・報酬・配置/異動・環境）」を策定し、目標・目的をもって取り組める環境を整えている。

<求める人物像>



出所：同社HP

<人材ポリシー>



出所：同社HP

■ 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

変化し続ける社会や多様な価値観に対応した潜在的な市場を発掘できる新たな価値の創出が必要となるが、そのためには、「従業員の多様な価値観、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」などを活かした視点や、「発想を活用できる職場風土」、「今までの常識や既成概念にとらわれない発想を継続的に生み出す」ことが重要であるとの考えのもと、組織の形成に取り組んでいる。

➤ 外国籍従業員の活躍推進

同社では、2005年から外国籍従業員の採用を本格的に開始している。待遇は社員一律であり公平性・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、働きやすい環境整備にも努めている。

➤ 女性活躍推進

女性活躍の推進に向けて、「キャリア研修の実施、育児・介護休業制度の拡充、短時間勤務の対象年齢の引き上げ、法定基準を上回る介護・看護休暇制度の導入」など、ライフイベントとキャリアの両立や仕事と家庭の両立がしやすい職場環境の整備を進めている。2024年12月末時点で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、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。2025年には「くるみん」認定を受けた企業の中でより高いレベルの企業に与えられる「プラチナくるみん認定」を取得した。さらなる女性活躍推進の社内醸成に向け、女性社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に始動させており、社員への啓蒙と意識醸成に向け様々な働きかけを継続的に取り組んでいる。



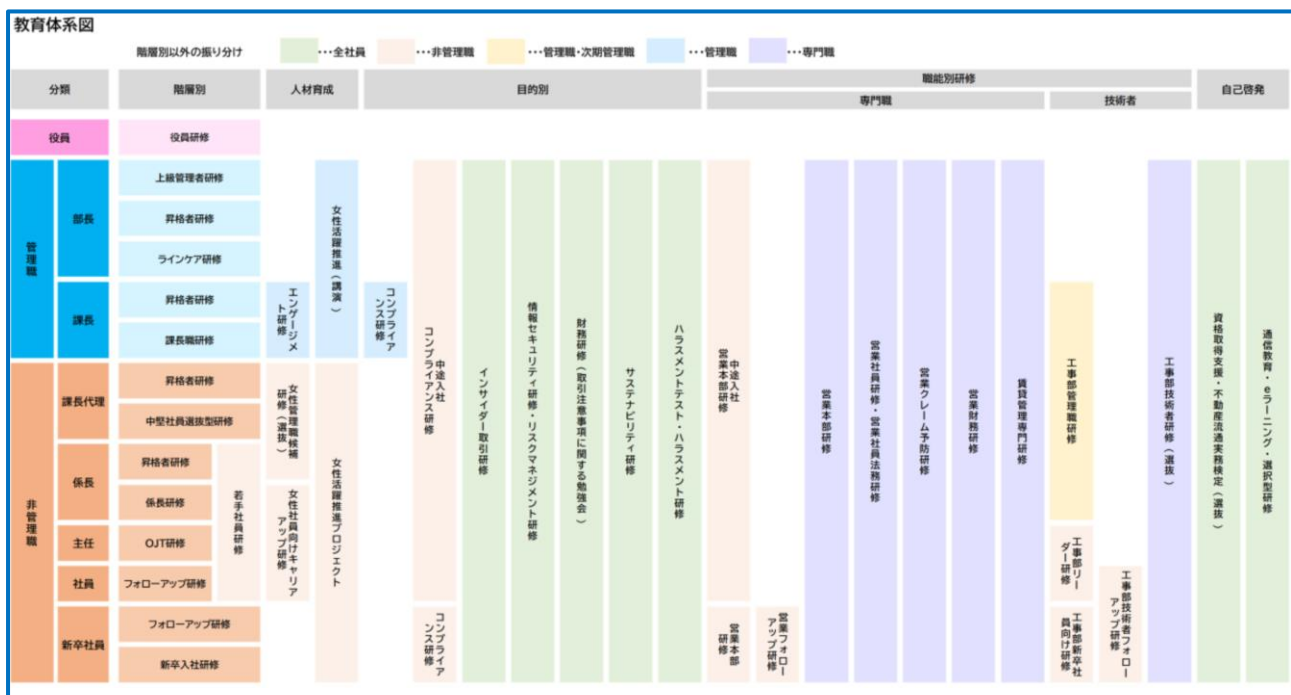
出所：同社HP

■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育成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」で構成され、国籍・年齢・性別などを問わず、従業員に幅広く育成の機会を提供している。

＜教育体系図＞



出所：同社HP

■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。

➤ 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目指している。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いる。

➤ 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を充実させるため、ノー残業デーの取り組みを強化し、従業員自身の働き方を見直し、より効率的に業務を行うことで、労働時間の短縮、仕事とプライベートの両立を目指している。

■ 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。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に取り組んでいる。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、キャンプ部、料理・スイーツ部などの部が活動している。



フットサル部



キャンプ部



料理・スイーツ部

出所：同社HP

－⑥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。ガイドラインに沿い「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. インパクトの特定

(1) 「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いた分析

PIF原則およびPIF実施ガイド（モデル・フレームワーク）に基づき、ぶぎん地域経済研究所が定めるインパクト評価を実施した。

まず、同社の事業については、国際標準産業分類における「6810：自己所有物件または賃借物件による不動産業」、「6820：料金制または契約制の不動産業」および「4100：建築工事業」として整理された。

「UNEP FI」のインパクト分析ツールを用いて事業別のインパクト分析を実施した結果は別表1の通りとなった。なお、同社がインパクトの発現に大きく影響している川上および川下の特定業種が無いため、川上および川下事業者のインパクト分析は行っていない。

別表1：事業別に整理したインパクト一覧

インパクト 種類	インパクトエリア	インパクトカテゴリー	6810 自己所有物件または賃 借物件による不動産業		6820 料金制または契約制の 不動産業		4100 建築工事業	
			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
社会	人格と人の安全保障	紛争						
		現代奴隷						◎
		児童労働						
		データプライバシー						
		自然災害						◎
	健康及び安全性	健康及び安全性	○	○	○	○		◎
	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						
		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						
	生計	雇用	○		○		○	
		賃金	○	○	○	○	○	◎
		社会的保護	○	○	○	○		○
	平等と正義	ジェンダー平等						
		民族・人種平等						◎
		年齢差別						
		その他の社会的弱者						◎
社会経済	強固な制度・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	気候の安定性	気候の安定性		◎		◎		◎
		水域		○		○		○
	生物多様性と生態系	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		○		○		◎

○：インパクトの大きさ「1」、◎：インパクトの大きさ「2」

上記の結果に対して、同社の事業活動についての影響を考慮して修正したインパクトエリアとインパクトカテゴリーは以下の別表2の通りである。

別表2：同社の事業活動についての影響を考慮して修正したインパクトエリア／インパクトカテゴリー

インパクト 種類	インパクトエリア	インパクトカテゴリー	「UNEP FI」のインパクト分析ツール により抽出された インパクトエリア／インパクトカテゴリー		個別要因を考慮し修正した インパクトエリア／インパクトカテゴリー	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
社会	人格と人の安全保障	紛争				
		現代奴隷		⊙		⊙
		児童労働				
		データプライバシー				
	健康及び安全性	自然災害		⊙		⊙
		健康及び安全性	○	⊙	⊙	⊙
	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				
		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				
	生計	雇用	○		⊙	
		賃金	○	⊙	⊙	⊙
		社会的保護	○	○	⊙	⊙
	平等と正義	ジェンダー平等				○
		民族・人種平等		⊙		⊙
		年齢差別				
		その他の社会的弱者		⊙		⊙
社会経済	強固な制度・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	気候の安定性	経済収束				
		気候の安定性		⊙		⊙
	生物多様性と生態系	水域		○		⊙
		大気		○		⊙
		土壌		⊙		⊙
		生物種		⊙		⊙
		生息地		⊙		⊙
		資源強度		⊙		⊙
	サーキュラリティ	廃棄物		⊙	○	⊙

○:インパクトの大きさ「1」、⊙:インパクトの大きさ「2」

(2) 同社の事業活動のインパクト分析

－①同社事業のインパクト分析

	インパクトカテゴリー	理由
ポジティブインパクト (PI)	「健康及び安全性」、 「健康と衛生」	健康を促進するような不動産販売を行っておらず、医療サービスなどに関する賃貸事業も行っていない。
	「エネルギー」	発電施設などエネルギー創出に関係する建築物の建設を行っていない。
	「住居」	買取再販不動産事業により、消費者に安価な住宅を供給しており、また、消費者が中古不動産を安心して購入できるよう、適切なリフォーム施工に関する検査を徹底している。今後も、安価で安心な中古不動産の供給と流通を促進していく。
	「教育」	教育機関のように外部の方への教育は行っていない。
	「雇用」	「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。
	「賃金」	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実施している。
	「社会的保護」	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。
	「零細・中小企業の 繁栄」	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していることから、直接的に零細・中小企業の繁栄とは関係が薄い。
	「インフラ」	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。
ネガティブインパクト (NI)	「現代奴隷」	建設現場において、労働者の意思に反した労働を強制しているような事実はない。
	「自然災害」	事業活動が自然災害の誘発をもたらすわけではない。
	「健康及び安全性」	健康や人体への安全性を阻害するような不動産の販売は行っていない。また、人的資本強化の観点から従業員が健康的に安心して暮らすことができる制度等の充実に努めている。
	「エネルギー」	エネルギーへのアクセスを阻害するような取り組みは行っていない。
	「住居」	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ため同社との関係は薄い。
	「移動手段」	混雑を誘引するような物件の取得や開発に携わることはない。
	「文化と伝統」	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は行っていない。
	「賃金」	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。
	「社会的保護」	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寄与している。
	「民族・人種平等」	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取り組んでいる。
	「その他の社会的弱者」	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。
	「法の支配」	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、かつコンプライアンスに関わる問題が発生していない。
	「気候の安定性」	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Scope1で2021年度比55.9%、Scope2で同49.9%削減するなど、順調に削減を行っている。
	「水域」	開発や建築時に発生する汚水は適切に処理し、環境負荷低減を行っている。
	「大気」	建築資材は、環境負荷やシックハウス症候群などを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している。
	「土壌」、「生物種」、「生息地」	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は低い同社との関係は薄い。
	「廃棄物」、「資源強度」	ペーパーレス化や事務用品の再利用などに継続的に取り組んでおり、また、事業活動で排出される廃棄物はリサイクル事業者に委託し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。

－②追加したインパクト

	インパクトカテゴリー	理由
ポジティブインパクト (PI)	「資源強度」	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。
ネガティブインパクト (NI)	「ジェンダー平等」	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。

(4) 特定したインパクト

以上を踏まえて当社のインパクトを以下に特定した。

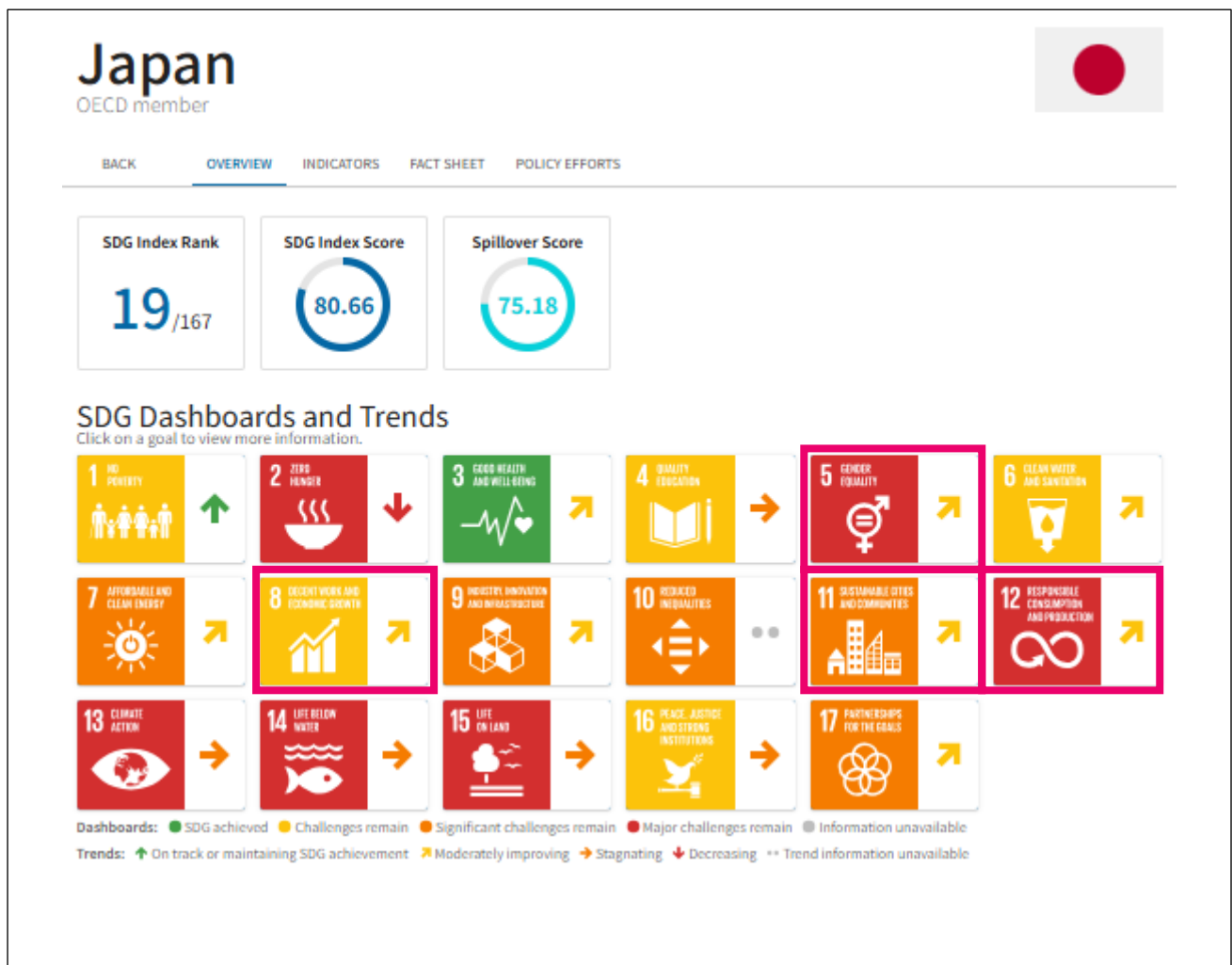
項目	当社のインパクト
安価で安心な中古不動産の供給と流通促進	当社は、買取再販不動産事業により、消費者に安価な住宅を供給してきた。中古不動産の再生により、既存の資源を長期にわたり有効活用することが可能となる。また、消費者が中古不動産を安心して購入できるよう、適切なリフォーム施工に関する検査を徹底しており、保証書発行やアフターサービス点検も実施している。このインパクトは、「UNEP FI」のインパクトレーダーでは「住居」のカテゴリーに該当し、社会面のPIを拡大すると考えられる。 SDGsでは、以下のターゲットに該当すると考えられる。 ・「11.1：全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する」
環境負荷低減に向けた中古不動産再生の推進	中古不動産の再生において、内外装・設備を中心としたリフォームを適切に行うことは、環境や省エネ等に好ましい影響を与える。昨今では、消費者の環境に対する意識も高まっているため、節水・節電などに配慮したリフォーム件数を目標として掲げている。具体的には、便器では、従来品比50%以上の節水・節電、シャワー設備では、従来品比35%以上の節水・省エネ率となる設備を施工している。このインパクトは、「UNEP FI」のインパクトレーダーでは「住居」および「資源強度」のカテゴリーに該当し、社会面と環境面の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：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：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」
仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり	当社は、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、看護休暇や介護休業、介護休暇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。このインパクトは、「UNEP FI」のインパクトレーダーでは「健康及び安全性」および「ジェンダー平等」のカテゴリーに該当し、社会面の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.a：女性に対し、経済的資源に対する同等の権利、並びに各国法に従い、オーナーシップ及び土地その他の財産、金融サービス、相続財産、天然資源に対するアクセスを与えるための改革に着手する。」 ・「8.5：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」 ・「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」

(5) インパクトニーズの確認

ー①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」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。

ぶぎん地域経済研究所が特定した同社のインパクトと対応するゴール「5、8、11、12」は、多くの課題が残るゴールに該当しており、国内のインパクトニーズと整合的であることがわかる。



出所：Sustainable Development Report

ー②特定したインパクトに対する武蔵野銀行グループの方向性と確認

武蔵野銀行グループは、「地域共存」「顧客尊重」を経営理念とし、「地域活性化を実現し、中長期的な視点で経済価値と社会価値の両立を目指す」をサステナビリティ基本方針として掲げている。上記分析で特定した同社の事業活動によるインパクトは、武蔵野銀行グループのサステナビリティ基本方針と整合的である。

3. KPIの設定

特定したインパクトの発現状況を今後も継続的に測定可能なものとするため、先に特定したインパクトに対し、インパクトの種類、インパクトカテゴリ、関連するSDGs、内容・対応方針および目標とKPIを整理する。

(1) 中古不動産の供給と流通促進

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	「住居」
関連するSDGs	
内容・対応方針	・中古不動産の流通促進・販売強化 ・消費者が中古住宅を安心して購入できるよう、適切なリフォーム施工に関する検査を実施し、保証書発行やアフターサービス点検も実施
目標と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 ※2028年度～2030年度のKPIは再度設定する

(2) 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	社会面と自然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の推進
目標と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件を実現する 2024年度実績：456件 ※2028年度～2030年度のKPIは再度設定する

(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	社会面でネガティブインパクトの縮小
インパクトカテゴリー	「健康及び安全性」、「ジェンダー平等」
関連するSDGs	 
内容・対応方針	・従業員が健康的に安心して暮らすことができる制度等の充実と法令に基づいた運用 ・女性の活躍促進、外国籍社員の活用など、多様な人材が力を発揮できるような制度の拡充
目標とKPI	・2027年度までに、全従業員の月間平均残業時間を16時間以内とする 2024年度実績：19時間 ・2027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% ・2027年度までに、グループ人員数内の女性比率35.0%を達成する 2024年度実績：33.5%（156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／92名） ・「プラチナくるみん」の認定取得を維持する ※2028年度～2030年度のKPIは再度設定する

4. モニタリング

(1) インパクトの管理体制

同社は、代表取締役藤田進一氏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。同委員会では、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、達成状況の評価を実施している。また、そこで審議された重点課題、および対応方針については取締役会にその推進状況が報告され、必要に応じて審議、および全体的な対応を決定している。

本PIF実行後においても、代表取締役 藤田進一氏を最高責任者として、モニタリング担当部署及び報告担当部署は経営企画部が担い、全従業員が一丸となり、KPI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共に持続的な経営を実現していく。各KPI当社の推進体制に基づき各部門が中心となり取り組み、地域を代表する企業を目指していく。

最高責任者	代表取締役 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) モニタリング方法

本PIFで設定したKPIの達成および進捗状況については、武蔵野銀行と当社担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に1回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場等を通じて実施する。

武蔵野銀行は、KPI達成に必要な資金およびその他ノウハウの提供、あるいは武蔵野銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI達成をサポートする。

モニタリング期間中に達成したKPIに関しては、達成後もその水準を維持していることを確認する。なお、経営環境の変化などによりKPIを変更する必要がある場合は、武蔵野銀行と当社が協議の上、再設定を検討する。

以上



セカンドオピニオン

武蔵野銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2025 年 9 月 30 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：安生 琢

格付投資情報センター(R&I)は武蔵野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、武蔵野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武蔵野銀行およびぶぎん地域経済研究所の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制が本件に適用されていることを確認した。

武蔵野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
売上高	62,187 百万円(2024 年 12 月期、連結)
従業員数	507 名(2025 年 6 月末、連結)

(2) インパクトの特定

武蔵野銀行およびぶぎん地域経済研究所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

武蔵野銀行およびぶぎん地域経済研究所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、武蔵野銀行が掲げる重点課題(マテリアリティ)と方向性が一致することを確認した。

¹ 2025 年 9 月 1 日付セカンドオピニオン「武蔵野銀行 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/2025/09/news_release_suf_20250901_jpn_2.pdf

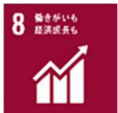
① 中古不動産の供給と流通促進

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	「住居」
関連する SDGs	
内容・対応方針	・中古不動産の流通促進・販売強化 ・消費者が中古不動産を安心して購入できるよう、適切なリフォーム施工に関する検査を徹底し、保証書発行やアフターサービス点検も実施
KPIと目標	・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) ※2028 年度～2030 年度の KPI は再度設定する

② 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	社会面と自然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の推進
KPIと目標	・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 件を実現する (2024 年度実績: 456 件) ※2028 年度～2030 年度の KPI は再度設定する

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	社会面でネガティブインパクトを縮小
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」、「ジェンダー平等」
関連する SDGs	 
内容・対応方針	・従業員が健康的に安心して暮らすことができる制度等の充実と法令に基づいた運用 ・女性の活躍促進、外国籍社員の活用など、多様な人材が力を発揮できるような制度の拡充
KPIと目標	・2027 年度までに、全従業員の月間平均残業時間を 16 時間以内とする（2024 年度実績：19 時間） ・2027 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%） ・2027 年度までに、グループ人員数内の女性比率 35.0%を達成する（2024 年度実績：33.5% 156 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／92 名） ・「プラチナくるみん」の認定取得を維持する ※2028 年度～2030 年度の KPI は再度設定する

(4) モニタリング

武蔵野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）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）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。