

2026年3月19日

各位

株式会社北洋銀行

## 株式会社ムゲンエステート様と 「ポジティブインパクトファイナンス」の契約を締結しました

北洋銀行(取締役頭取 津山 博恒)は、株式会社ムゲンエステート様(東京都千代田区、代表取締役: 藤田 進一様)と「ポジティブインパクトファイナンス」(以下、本ファイナンス)の契約を締結しました。

本ファイナンスは、企業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクトを包括的に分析・評価し、ネガティブインパクトの緩和とポジティブインパクトの拡大について目標を設定し、その実現に向けた継続的な対話や支援を重視することでSDGs達成に貢献していく金融手法です。当行は、株式会社格付投資情報センター様から国連環境計画金融イニシアチブが提唱するポジティブインパクト金融原則に適合する「ポジティブインパクトファイナンス実施体制」のセカンドオピニオン<sup>※1</sup>を得ており、同実施体制のもと「ポジティブインパクトファイナンス評価書」<sup>※2</sup>を発行しています。

本件では、コア・インパクトを「中古不動産再生を通じた流通促進」と特定し、中古不動産の再生および環境配慮型設備の導入を通じた資源循環型の不動産流通の実現により、付加価値の高い中古不動産を市場へ供給することで、持続可能な社会の実現に向けたインパクト拡大を目指している点などを評価させていただきます。

当行は、今後もほくようサステナブルファイナンス等を通じて環境・社会課題の解決を図るお客さまやプロジェクトを積極的に支援し、脱炭素社会の実現やSDGsの達成に貢献してまいります。

※1 「ポジティブインパクト実施体制」のセカンドオピニオンは以下をご参照ください。

[https://www.r-i.co.jp/news\\_release\\_suf/2022/09/news\\_release\\_suf\\_20220928\\_jpn\\_3.pdf](https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2022/09/news_release_suf_20220928_jpn_3.pdf)

※2 「ポジティブインパクトファイナンス評価書」は別紙をご参照ください。

### 記

#### 【株式会社ムゲンエステート様の概要】

本社所在地	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
代表者	藤田 進一様
設立	1990年5月
業種	不動産業(不動産買取再販事業、不動産開発業 など)

以上

#### 《北洋銀行グループ サステナビリティ方針》

北洋銀行グループは「経営理念」と「行動規範」に基づく企業活動を通じて、当行グループを支えていただいている全てのステークホルダーと地域社会・環境の持続的発展に貢献するとともに、当行グループの中長期的な企業価値の向上と持続的経営の実現に努めます。

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

発行日：2026年3月19日



北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズは、株式会社ムゲンエステート（以下、「ムゲンエステート」または「当社」）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、当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、北洋銀行が独自に開発した評価体系に基づいている。

---

## 目次

1. 企業概要.....	4
(1) 基本情報.....	4
(2) 理念体系.....	6
(3) 事業概要.....	6
(4) サステナビリティ方針と活動.....	9
2. インパクトの特定.....	13
(1) バリューチェーン分析.....	13
(2) インパクトレーダーによるマッピング.....	14
(3) インパクトニーズの確認.....	17
(4) 北洋銀行グループが認識する社会課題との整合性.....	22
3. インパクトの評価.....	23
4. インパクトのモニタリング.....	25
5. 情報開示.....	25

1. 企業概要

(1) 基本情報

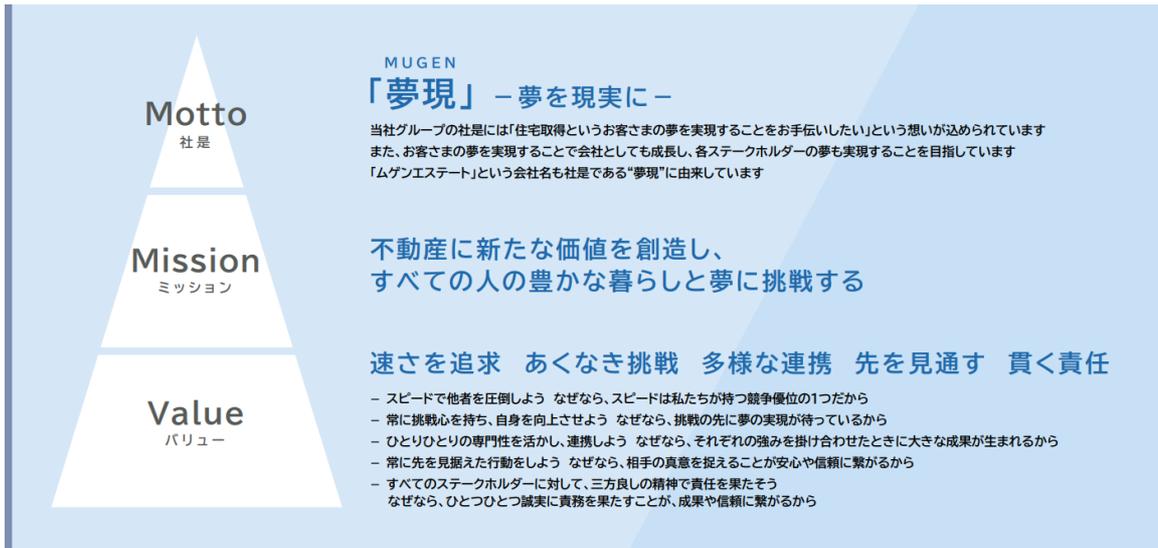
名 称	株式会社ムゲンエステート	
所 在 地	■ 本社 東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティサウスタワー 16階	
	■ 横浜支店 神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号 ONEST 横浜西口ビル 5階	
	■ 大阪支店 大阪府大阪市北区梅田一丁目3番1号 大阪駅前第1ビル 7階	
	■ 営業所 赤羽営業所・池袋営業所・蒲田営業所・北千住営業所・渋谷営業所 船橋営業所・札幌営業所 <sup>(*)</sup> ・仙台営業所・名古屋営業所・京都営業所 福岡営業所・那覇営業所 *札幌営業所 北海道札幌市北区北七条西四丁目5番1号 伊藤 110ビル 7階	
代 表 者	代表取締役 藤田 進一	
設 立 日	1990年5月2日	
資 本 金	2,552百万円(2025年12月期 連結)	
売 上 高	68,262百万円(2025年12月期 連結)	
従 業 員	501名(2025年12月時点 連結)	
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産買取再販事業</li> <li>・不動産開発事業</li> <li>・不動産特定共同事業</li> <li>・不動産賃貸事業</li> <li>・不動産内外装工事事業</li> </ul>	
関 連 会 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・株式会社ムゲンファンディング：貸金業</li> <li>・株式会社ムゲンアセットマネジメント：不動産アセットマネジメント業</li> </ul>	
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 宮城県仙台市青葉区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

(2) 理念体系

ムゲンエステートは持続可能な社会の実現に向け、「スクラップ&ビルド」の文化から、限りある資源を生かす「ストックの活用」への転換を図るべく、環境負荷軽減と資源の有効活用に資する不動産再生に取り組んでいる。時代のニーズに応える中古不動産の再生によって、取引市場活性化を図るとともに、不動産取得者である居住者や投資家にとっての取引価値を高めることで、不動産業界の未来を切り拓く基盤の構築を目指している。

今後も、未来のすべての人の豊かな暮らしと夢の実現に向け、グループ一丸となって住宅取得という顧客の“夢の実現”のサポート役を担い、不動産の新たな価値創造に挑戦していく。



【出所：当社 HP】

(3) 事業概要

A) 事業内容

ムゲンエステートは、中古不動産の再生を行う「不動産買取再販事業」を軸に、「不動産開発事業」「不動産特定共同事業」「不動産内外装工事事業」「不動産賃貸事業」を展開している。また、関連会社では不動産流通および管理等の事業も展開しており、買取から企画・工事・管理・リーシング・販売までワンストップで対応できるグループ総合力を強みとしている。各事業の質を高めていくと同時に、グループ全体で綿密に連携することで事業シナジーを最大化し、スピード感の確保と多様な物件ポートフォリオの展開に取り組んでいる。

① 不動産買取再販事業

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った上で販売する。主にファミリー向けマンションや戸建て等の居住用不動産や、一棟賃貸マンション及びオフィスビル等の投資用不動産を取り扱っている。2023年以降、これまでの1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）から、地方都市（札幌、仙台、名古屋、京都、大阪、福岡、那覇）へ事業エリアを拡大しており、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。

② 不動産開発事業

収益物件等の開発を主な事業とし開発用地の仕入業務から企画立案、設計、工事監理、リーシング、販売までを行う。当社の企画開発する賃貸マンション「SIDEPLACE」シリーズでは環境に配慮した材料、設備導入により付加価値を高め、2025年8月竣工の「SIDEPLACE ASAGAYA」はBELS認証（環境認証）を取得した。

③ 不動産特定共同事業

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。不動産小口投資商品「ブドーさん備える不動産小口投資」では当社の豊富な情報と知見を活用し、日本全国の多種多様なアセットタイプの不動産を商品化し、投資家へ提供している。

④ 不動産内外装工事事業

不動産買取再販事業で仕入れた戸建てやマンション等の居住用不動産及び、店舗・事務所・オフィスビルや賃貸マンション等の投資用不動産のリフォーム・リノベーションを実施している。年間500件を超えるリフォーム実績に基づく技術とノウハウを活かし、自社販売用物件のみならず、エンドユーザー向けのリフォーム工事の直接受注も請け負う。

⑤ 不動産賃貸事業

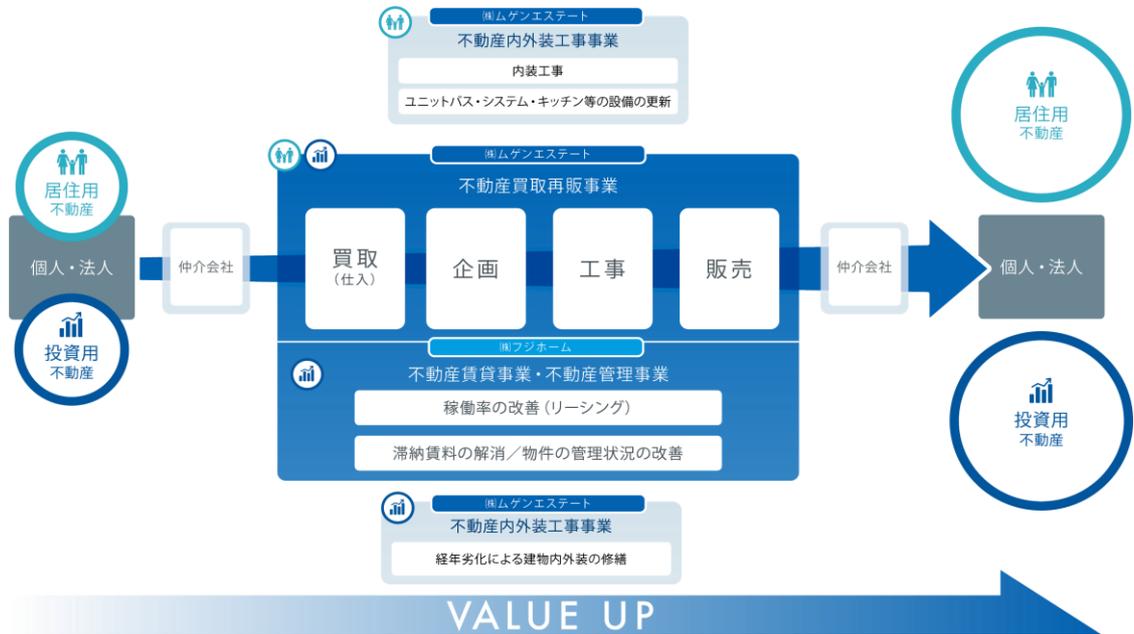
ムゲンエステートが所有する戸建、マンション等の居住用不動産、商業施設、オフィスビル等を顧客に賃貸し、不動産賃貸収入を得るストック型ビジネスを展開。関連会社のフジホームが物件管理を担い、利用者が安心快適に利用できるよう連携を図り本事業における収益力の向上と不動産買取再販事業における販売活動の効率化を実現している。

⑥ アセットマネジメント事業

ムゲンエステートグループでは2025年1月、不動産金融ビジネスへの進出を図ることを目的に株式会社ムゲンアセットマネジメントを設立した。同社では、グループの強みである中古不動産のバリューアップのノウハウを活かし、今後数年内に私募ファンドの組成、運用拡大を目指すこととしており、投資家にとっての魅力的な投資機会を提供していく。

B) ビジネスモデル

ムゲンエステートのビジネスモデルは以下の通り。



【出所：当社 HP】

(4) サステナビリティ方針と活動

A) サステナビリティ方針

ムゲンエステートは、持続可能な未来を見据えたサステナビリティ経営を推進するため、サステナビリティ方針を策定している。グループの総合力を集結し、不動産の新たな価値の創造と、人々の生活や社会の発展を支える基盤の構築に取り組むことで、企業の持続的な成長を目指している。

**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。

B) 重要課題（マテリアリティ）

ムゲンエステートは、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、ESGの観点から事業活動と社会課題の関連性を明確にし、「企業の持続的成長」及び「持続可能な社会」の実現に資するマテリアリティ(重要な経営課題)を特定している。

マテリアリティ	取り組み方針	取り組み内容
 <p><b>持続可能な未来の実現</b> 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</p>		
 <p><b>不動産の再生</b> 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</p>	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な責任を果たします 顧客への信頼構築や社会的責任を果たすため、事業を通し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し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
 <p><b>企業価値の向上</b> 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</p>	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れるよう、業務の革新を推進してまいります
 <p><b>ダイバーシティ&amp;インクルージョン</b> 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</p>	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験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
 <p><b>ガバナンス</b> 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</p>	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、如何なる理由があろうとも不正・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：当社 HP】

C) SDGs の取り組み

● 事業活動における環境負荷低減・・・「環境面」

ムゲンエステートグループは、持続可能な社会の実現に向けた取り組みを一層推進するため、2026年1月に「ムゲンエステートグループ環境方針」を策定した。ここでは、「環境と経済の両立」を基本的な考え方と位置づけ、気候変動対策及び資源循環の推進等を重点テーマに、持続可能な未来の創造に挑戦し続けるというグループの意思が示されている。

・ 不動産再生及び開発を通じた環境負荷低減

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、中古不動産の再生及び不動産開発に取り組んでいる。不動産再生事業を通じた産業廃棄物及びCO2排出量の削減を進めるとともに、不動産開発事業においては、「BELS認証」や「DBJ Green Building 認証」を取得するなど、建築物の環境性能及び省エネルギー性能の向上に取り組んでいる。

・ カーボンニュートラル実現に向けた取り組み

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」目標を掲げた。削減目標達成に向け、保有車両について燃費性能の高い車両への入替や、再エネ由来の電力調達を進めており、2025年度の温室効果ガス排出量はScope1 13.8t-CO<sub>2</sub>、Scope2 158.7t-CO<sub>2</sub>である。売上高あたりの排出削減率は、2021年度比Scope1 73.6%、Scope2 52.7%を実現した。

カーボンニュートラル実現に向けて、自社における温室効果ガス排出量削減のみならず、省エネ性能の高い建築物の提供を強化することで、環境負荷低減と利用者に快適で安心できる空間の提供の両立に取り組む方針である。

● ワークライフバランス向上・・・「社会面」

・ 有給休暇取得率向上

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。2025年12月の取得実績は57.3%であり、ゴールデンウィークや年末年始における有給休暇取得奨励日の設定などにより、社員全体が有給休暇を取得しやすい風土を醸成している。今後はこれらの取り組みを強化することで、更なる取得率向上に取り組む方針である。

・ 残業時間の抑制

残業時間抑制に向けては、第3次中期経営計画に掲げるDX推進により情報システムや情報技術の基盤強化と生産性向上に取り組んでいる。この施策は、残業時間の抑制にとどまらず、業務効率及び品質の向上を通じて顧客への提供価値を高め、顧客満足度向上にも寄与する取り組みである。

・ 多様な働き方の推進

ライフステージの変化に左右されず、誰もが長く安心して活躍できる会社であること

を目指し、妊娠・出産・育児・介護・疾病治療等、様々な状況に対応できる柔軟で多様な働き方の環境整備を進めている。その中で育児とキャリアの両立支援としては短時間勤務制度や時間単位年休、復職支援プログラムおよび両立支援面談の実施のほか、男性育児休業の取得促進等に取り組んでいる。直近における当社の育児休暇の取得実績は2025年12月末時点、男女ともに100%（対象人数…男性：10名、女性：11名）、女性従業員の構成比率は33.5%、女性管理職比率は4.3%である。当社の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」認定を取得している。

● 働きがいのある職場づくり・・・「社会面」

・ エンゲージメント調査の定期実施

社員一人ひとりがやりがいを持っていきいきと働き、個々の能力を最大限に発揮できる組織づくりが企業価値向上につながると考え、2022年より四半期に一回、匿名の従業員エンゲージメントサーベイを定期的の実施するとともに、2023年からはチーム内でエンゲージメント推進担当者を任命し、1年間に亘り自チーム内でエンゲージメント活動を実施する「アンバサダー制度」を導入。エンゲージメントスコアをチーム毎に比較し、改善策の検討やキャリアプラン相談等における基礎データとして活用することで、組織のパフォーマンス向上、およびモチベーション向上による離職率の抑制につなげている。

・ タウンホールミーティングの実施

従業員の意見を素早く経営に反映させることを目的に、経営陣と従業員が直接対話できるタウンホールミーティングを定期開催している。これまでの改善実績としては、「昇格した途端に、自分に求められていることがわからない」「若手が何を目指せばいいのか見えない」という声を受け、離職防止や次世代管理職の早期育成を目的とした階層別研修を導入した。その他、宅配弁当サービスの導入や、車両不足による営業効率低下防止に向けたカーシェア導入等、従業員の“生の声”に基づく改善施策を実施している。これらの取り組みは、双方向のコミュニケーション促進や従業員のエンゲージメント強化のみならず、組織の透明性向上につながっている。

・ 外国籍従業員の活躍推進

ムゲンエステートグループでは、2005年から外国籍従業員の採用を実施しており、2025年12月時点、10名の外国籍従業員が在籍している。国籍に関わらず、待遇は社員一律であり公平性・平等性を担保するとともに、外国籍従業員同士を同じ部署に配置するなど、人員配置も工夫することで、育成体制の効率化と、働きやすい環境整備を両立している。

・ 人材育成プログラムの充実

物件の情報を正確に把握し、工程ごとの判断に一貫性を持たせるため、物件の仕入れから工事・販売までの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している。この“営業一貫責任制”のもと、専門性の高い投資用不動産にも対応してい

くためには、複合的な判断ができる人材の育成が必要である。当社は、国籍・年齢・性別などを問わず、多様な人材の活躍に向け、「階層別研修」「人材育成研修」「目的別研修」「職能別研修」で構成された社内外の教育研修プログラムの充実やOJTを活用した中核人材の育成、専門スキルの取得支援を通じて、従業員の生産性向上を図っている。また、健康経営やスキルアップを促進する福利厚生サービスへの加入、eラーニング（約140講座搭載）の提供など、幅広く学ぶ機会の提供により従業員のキャリア形成を後押ししている。

- ・ 資格取得支援
 

当社では組織全体における不動産知識水準とサービスの質向上を目的として、宅地建物取引士の資格取得を後押ししている。資格取得者に対して受験費用及び登録費用を会社負担とすることに加え、資格手当を毎月支給しており処遇の面から資格取得を促している。
- 健康経営への取り組み・・・「社会面」
  - ・ 健康経営への取り組み
 

従業員が心身ともに健康に働き続けられる環境や制度を整えることを、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。具体的には、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、各拠点における血圧測定器の設置、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、部活動制度を導入。現在はフットサル部、キャンプ部、料理・スイーツ部等が活動している。
- 地域貢献活動・・・「社会面」
  - ・ スポーツ活動への支援
 

スポーツ発展への取り組みを通じて、地域住民への活力の提供と社会との連携強化を図っている。当社が拠点を置く地域のスポーツチームや大会のスポンサーを務めるなど、様々なスポーツ活動を支援することで、アスリートの成長を支援するとともに、地域社会の活性化と健全な文化の醸成に貢献することを目指している。
- 強靱なガバナンス体制の構築・・・「ガバナンス面」「社会面」
  - ・ コーポレートガバナンス・ガイドライン / 人権方針の策定
 

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いう考えのもと、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（2025年3月改訂）。「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、責任ある経営の実現に向けて、コーポレート・ガバナンスの強化・改善に取り組んでいる。

また、2024年1月には、ムゲンエスレートグループ人権方針を策定している。人権リスク管理及び労働環境向上等企業の社会的責任について定め、すべての役職員の権利を守るとともに、当社の信頼基盤強化につながる取り組みとなっている。

## 2. インパクトの特定

### (1) バリューチェーン分析

ムゲンエステートのインパクトの特定のためバリューチェーン分析を行った。具体的には、バリューチェーン(主活動及び支援活動)に含まれる同社のサステナビリティ活動について、影響を与える側面(環境・社会・経済)毎に分類した。

■ バリューチェーンにおける環境・社会・経済との関連性

バリューチェーン		環境、社会、経済に影響を与えるサステナビリティ活動
主活動	買取	【環境】 ● 土地・建物の環境リスク評価の実施 【社会】 ● 取引における透明性の確保 ● 物件取得に関する法令順守徹底
	企画	【環境】 ● 省エネ・省資源設計 ● 環境認証物件の取り扱い拡大 【社会】 ● 多様な入居者ニーズへの対応 ● 地域住民や行政との協議
	工事	【環境】 ● リサイクル推進や分別徹底による廃棄物削減 ● 環境配慮建材の使用 【社会】 ● 工事現場における騒音・粉塵・排水管理の徹底 ● 工事進捗管理体制の整備 ● 完了検査実施による品質管理体制強化
	販売	【環境】 ● 環境情報の適切な開示 【社会】 ● 顧客情報保護の徹底 ● 多様な顧客ニーズへの対応 ● 販売プロセスの監査と内部統制
	アフターフォロー	【環境】 ● アフターサポートコールセンター設置による保証・相談対応充実
支援活動	全般管理 人事管理 労務管理	【環境】 ● DX 推進による紙使用量削減 ● 事務所における省エネ機器・設備の導入 ● GHG 排出量削減に向けた取り組み 【社会】 ● 労働安全衛生管理徹底による安全な労働環境の提供 ● 高齢者延長雇用制度 ● 資格取得支援を通じた働きがいの向上

		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 育児・介護とキャリアの両立支援</li> </ul> <p>【経済】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コンプライアンス教育の実施</li> <li>● 公正な取引と透明性を確保した契約プロセス</li> </ul>
--	--	---

【出所：ムゲンエスレートへのヒアリングにより HKP 作成】

(2) インパクトレーダーによるマッピング

バリューチェーン分析に基づき特定したインパクトを整理することに加え、UNEP FI が提供するインパクトレーダーによるマッピングを行う。

まず、当社の事業を国際標準産業分類に則り以下の通り整理した。

■ 当社の事業

- ・ 自己所有物件または賃借物件による不動産業（業種コード：6810）
- ・ 料金制または契約制の不動産業（業種コード：6820）
- ・ 建築工事業（業種コード：4100）

■ 川上の事業

- ・ 建築用木材及び建具製造業（業種コード：1622）
- ・ 建築材料、金物類及び配管・暖房設備器具卸売業（業種コード：4663）

なお、川下の事業者は、幅広いプレーヤが存在するため特定していない。

続いて、UNEP FI のインパクトレーダーが示したポジティブインパクト（PI）及びネガティブインパクト（NI）に対し、のバリューチェーン分析の結果を照合して整理した。

■ 当社の事業

- 労働時間管理を徹底するとともに、労働条件の適正化と透明性の確保を図っていることから、「現代奴隷」NI 低減、「賃金」PI 増大・NI 低減を特定した。
- 建築工事に当たっては、室内環境の質改善やレジリエンス設計を考慮するとともに、施工時の土砂流出防止策や汚泥・排水管理の徹底などの環境対策を講じている。また、施工にあたっては有害物質の事前調査および作業員教育を徹底していることから、「自然災害」「健康と安全性」NI 低減および「住居」「健康と安全性」PI 増大を特定した。
- リフォーム工事や開発事業において、省エネルギー性能の高い設備の導入を積極的に推進していることから「エネルギー」PI 増大・NI 低減を特定した。
- 周辺相場を調査の上、賃料改定時の交渉を実施することで、設定賃料の透明性を確保していることから「住居」NI 低減を特定した。
- 多様な人材が活躍できる職場環境づくりの一貫として、出産・育児・介護に関する支援制度の充実を図っているほか、有給休暇取得推進にも積極的に取り組んでいることから、「社会的保護」PI 増大、NI 低減を特定した。
- 不動産売買及び管理運営、開発等の多岐にわたる事業を通じて、安定的な雇用を創出するとともに、キャリア形成支援の充実を図っていることから「雇用」PI 増大を特定した。

- 従業員へのコンプライアンス教育実施や、運営ルールの明確化により、建築や開発に関する法令順守を徹底していることから、「法の支配」NI 低減を特定した。
- 待遇に関する公平性や平等性を担保するとともに、部署配置への配慮等、外国籍従業員の働きやすい職場環境整備に取り組んでいることから、「民族・人種平等」NI 低減を特定した。
- 国際的なガイドラインに基づき、人権方針を定め、全ての役職員に対する人権侵害を未然に防止していることから「その他の社会的弱者」NI 低減を特定した。
- 自社保有事務所の照明については順次 LED への切替を進めているほか、当社が手掛ける建物については省エネルギーにつながる設備の導入推進を実施していることから、「気候の安定性」「大気」NI 低減を特定した。
- 建築施工時に発生する汚水の適切処理を実施し、水質悪化防止を図っていることから「水域」NI 低減を特定した。
- 環境負荷やシックハウス症候群などに考慮した建築資材の選定や、保有物件及び賃貸物件の室内環境を適切に管理していることから「大気」NI 低減を特定した。
- 施工現場における土壌侵食、濁水・土砂の流出防止、及び夜間照明や機械騒音・振動対策を徹底していることから、「土壌」「生物種」「生息地」NI 低減を特定した。
- 中古不動産の再生・流通のほか、リフォーム施工時には節水・省エネ効果の高い設備の導入を推進していることから、「資源強度」NI 低減を特定した。
- 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いる。また、事業活動で排出される廃棄物はリサイクル業者へ委託し適正処理を実施するとともに、種類及び量を把握し削減に向けた取り組みを進めていることから、「廃棄物」「資源強度」NI 低減を特定した。

なお、当社の事業および川上の事業について、インパクトレーダーが示したその他のインパクトピックに関する PI または NI は、同社の事業との関連が限定的であるため、マッピングから除外した。

A) 当社の事業が与えるインパクトのマッピング(UNEP FI インパクトレーダー)

下図によりマッピング内容を可視化した。インパクトカテゴリーのうち、黄色塗りされた箇所はバリューチェーン分析により特定されたカテゴリーである。また、各事業において想定されるPI及びNIをインパクトレーダーから抽出している。

バリューチェーン		川上の事業				当社の事業							
業種 (国際標準産業分類)		建築用木材及び 建具製造業		建築材料、金物類及び 配管・暖房設備器具 卸売業		自己所有物件または 賃借物件による不動産業		料金制または契約制の 不動産業		建築工事業			
【コード】		1622		4663		6810		6820		4100			
三側面	インパクトエリア	インパクトトピック	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI	
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											
	健康および安全性	自然災害											●●
		-		●		●		●	●	●	●		●●
	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							●		●		●
	生計	ファイナンス											
		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											
	インフラ	零細・中小企業の繁栄	●			●		●		●		●●	
自然環境	気候の安定性	経済収束	●										
	生物多様性と 生態系	水質		●●		●		●●		●●		●●	
		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		●●				●●		●●		●●	
			●				●		●		●		

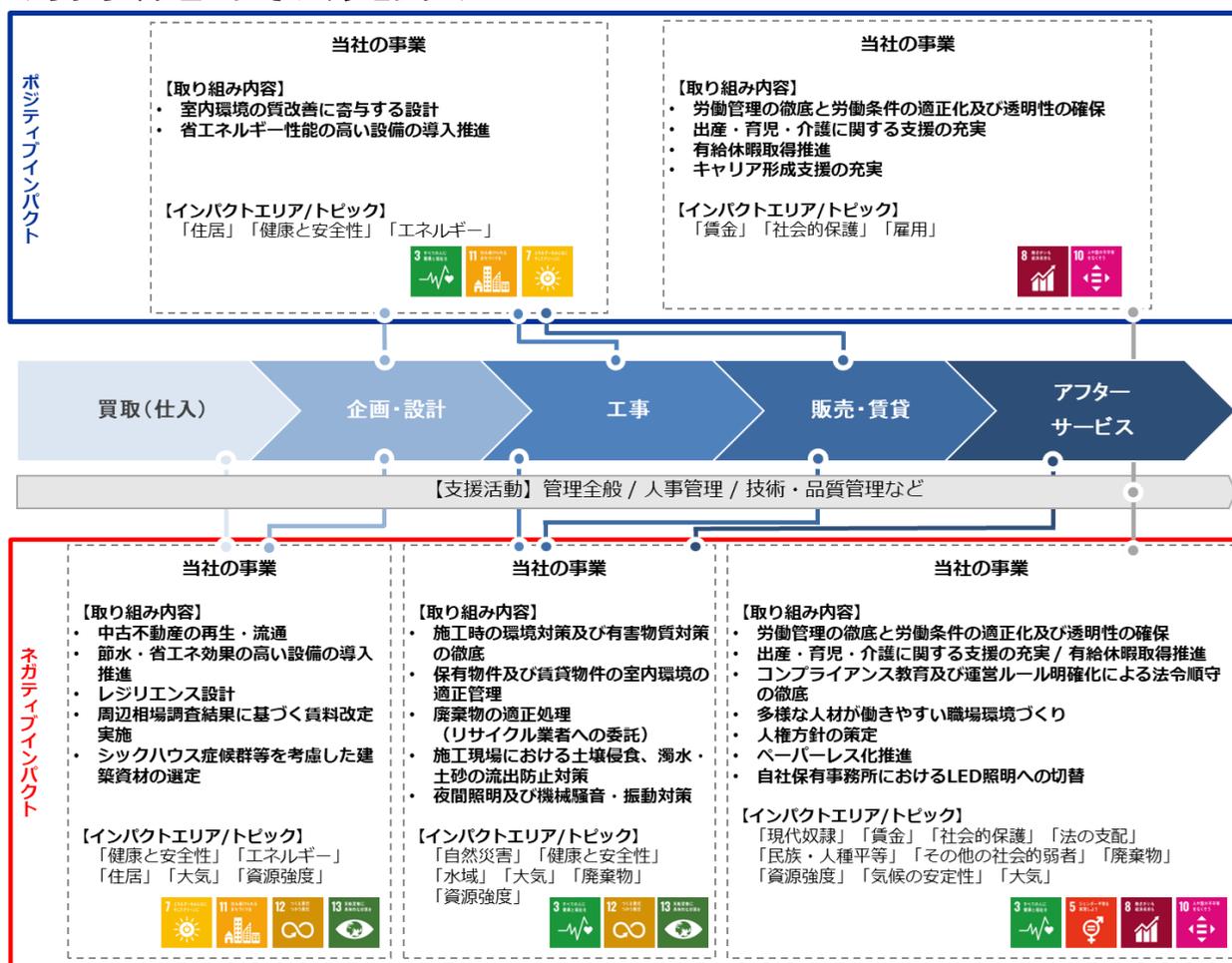
●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ  
■：PIの増大またはNIの低減に係る箇所

(3) インパクトニーズの確認

A) インパクトカテゴリーとSDGs(およびサステナビリティ方針)の関連性

下図によりインパクトカテゴリーとSDGsの関連性を以下の通り可視化した。バリューチェーン分析(サプライチェーン及び管理部門)とインパクトレーダーによるマッピングを通じ、取り組み内容を網羅的に整理している。

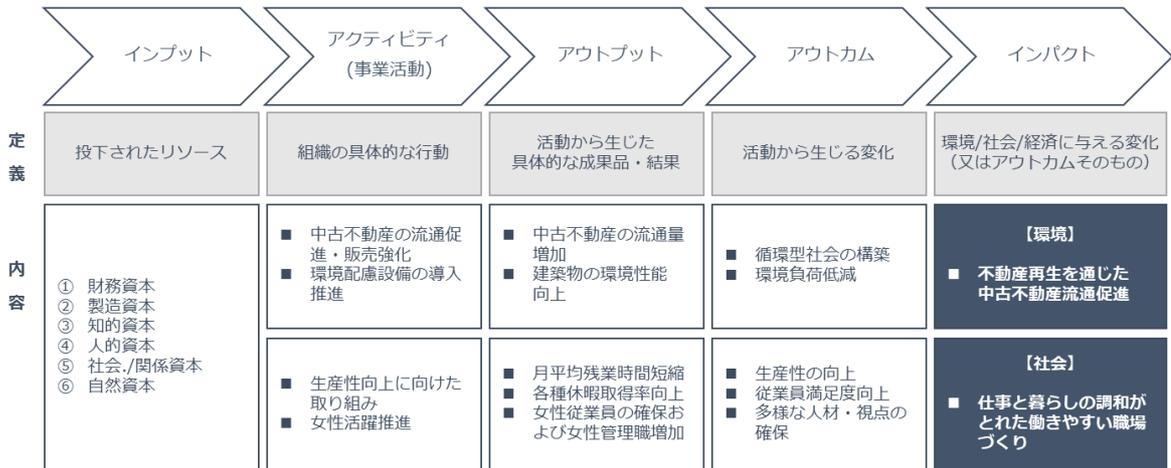
< サプライチェーンでのマッピング >



① ムゲンエステートのインパクト

以下ロジックモデルをもとに、ムゲンエステートのインパクトを特定した。ここで、インパクトとは、環境/社会/経済に与える変化もしくはアウトカムそのものと定義した。また、同社の事業別の売上構成、ビジネスモデル及びインパクトレダーによるマッピング結果から、特に重要なインパクトをコア・インパクトとして特定した。

< ロジックモデルによる整理 >



② インプットの内容(六つの資本)の概要

- ・ 財務資本：安定したキャッシュフロー創出による経営資源への分配
- ・ 製造資本：土地・建物・建物設備
- ・ 知的資本：物件選定およびリノベーションに関するノウハウ・市場データ
- ・ 人的資本：専門スキルと資格を有する従業員
- ・ 社会/関係資本：地域の各種事業者・同業者・自治体との強固なパートナーシップ
- ・ 自然資本：土地資源・環境の健全性

B) インパクトの整理

■ 不動産再生を通じた中古不動産の流通促進：コア・インパクト

ムゲンエステートは、中古不動産の再生を通じて、建替えに伴う環境負荷を抑制し、資源循環型の不動産流通を実現している。また、中古不動産の活用のみならず、環境配慮型設備の導入も推し進めることで、環境意識の高まりを背景とした消費者ニーズに対応し、付加価値の高い中古不動産を市場に供給している。今後も、顧客満足度の追求および社会課題の解決に向け、コア事業である不動産買取再販事業の更なる強化を図る方針であることから、コア・インパクトとして特定した。

■ 仕事と暮らしの調和がとれた働きやすい職場づくり

ムゲンエステートは、不動産事業を通じて持続可能な経済価値・社会価値を創造するという長期ビジョン達成に向け、育成体制を強化するとともに、エンゲージメント向上につながる働きやすい環境の整備に取り組むことで、多様な人材を確保し、組織力の強化を図っている。今後も、更なる人材基盤の強化により、持続可能な成長と企業価値向上を図る方針であることから、インパクトとして特定した。

C) 日本におけるインパクトニーズ

下図はSDGsに含まれる17の各目標について、日本における達成度を示した「SDGs インデックス&ダッシュボード 2025」である。各目標の達成度はそれぞれの色で示されており、具体的には緑は「目標達成」、黄は「課題が残っている」、橙は「重要な課題が残っている」、赤は「主要な課題が残っている」と定義づけられている。

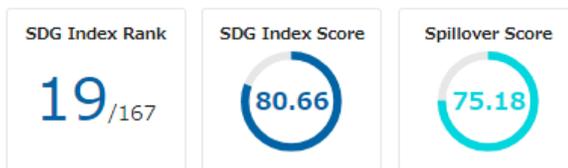
ムゲンエステートのインパクトに関連するSDGsの目標は「5,8,11,12」であるところ、いずれの目標も未だ日本では達成されておらず、とりわけ「5,11,12」は「重要な」または「主要な課題が残っている」。したがって、特定した同社のインパクトはいずれも有意義である。

# Japan

OECD member



BACK OVERVIEW INDICATORS FACT SHEET POLICY EFFORTS



## SDG Dashboards and Trends

Click on a goal to view more information.



Dashboards: ● SDG achieved ● Challenges remain ● Significant challenges remain ● Major challenges remain ● Information unavailable

Trends: ↑ On track or maintaining SDG achievement ↗ Moderately improving → Stagnating ↓ Decreasing \*\* Trend information unavailable

○ : ムゲンエステートのインパクトに関連するゴール

D) 北海道におけるインパクトニーズ

ムゲンエステートの主な事業エリアである北海道は、「北海道 SDGs 未来都市計画」を策定しており、SDGsのゴールとそれに紐づく KPI を設定している。

(経済)

～北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長～

ゴール、ターゲット番号	KPI
2 農業	指標：農業産出額 現在(2018年)：12,593億円 2030年：13,600億円
	指標：漁業生産額(漁業就業者1人当たり) 現在(2018年)：1,122万円 2025年：1,072万円
	指標：道産木材の利用量 現在(2018年度)：463万㎡ 2025年度：483万㎡
	14 4 指標：漁業生産量 現在(2018年)：108万トン 2030年：145万トン
15 1 指標：森林面積(育成単層林・育成複層林・天然生林) 現在(2020年度)：5,536千ha 2030年度：5,536千ha	
8 9 12 b	指標：観光消費額(道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり) 現在(2019年度)：(道内客) 13,432円 (道外客) 70,773円 (外国人) 138,778円 2025年度：(道内客) 15,000円※1 (道外客) 79,000円※1 (外国人) ー 円※2
	指標：道外からの観光入込客数(うち外国人) 現在(2019年度)：836万人(244万人) 2025年度：一万人(一万人)※2
9 1	指標：道内空港の国際線利用者数 現在(2019年度)：380万人 2025年度：380万人以上

(社会)

～あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成～

ゴール、ターゲット番号	KPI
1 3 1 4	指標：北海道福祉人材センターの支援による介護職の就業人数 現在(2019年度)：245人 2025年度：230人 ※2019年度は目標を達成しているが、安定的に目標を達成できている状況ではないため、引き続き、230人を目標とする。
	3 8 指標：全道の医療施設に従事する医師数(人口10万人当たり) 現在(2018年)：243.1人 (全国平均値246.7人) 2025年：全国平均値
8 8	指標：年間総労働時間(フルタイム労働者) 現在(2019年)：1,966時間 2025年：1,922時間
	8 5 指標：就業率
	8 6 現在(2019年)：56.7% (全国平均値60.6%) 2025年：各年において前年よりも上昇 (全国平均値60.6%)
	8 5 指標：女性(25～34歳)の就業率 現在(2019年)：77.0% (全国平均値78.6%) 2025年：全国平均値以上
	8 5 指標：高齢者(65歳以上)の就業率 現在(2019年)：21.8% (全国平均値24.9%) 2024年：全国平均値以上
8 5 指標：障がい者の実雇用率 現在(2019年)：2.27% 2025年：法定雇用率以上	
11 13 1	指標：自主防災組織活動カバー率 現在(2019年度)：60.5% (全国平均値84.1%) 2024年度：全国平均値以上
	指標：避難情報の具体的な発令基準の策定状況 現在(2019年度)：(水害)83.9% (土砂災害)89.2% (高潮災害)100% (津波災害)97.4% 2024年度：100%
	指標：洪水ハザードマップを作成した市町村の割合 現在(2019年度)：60.6% 2024年度：100%

～II 未来を担う人づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI
4 6	指標：平均正答率の状況(全国学力・学習状況調査における平均正答率の全国平均値を100とした場合の北海道の各教科の数値) 現在(2019年度)：(小学国語)98.4 (小学算数)96.8 ※小学校6年生 (中学国語)99.0 (中学算数)97.2 ※中学校3年生 2024年度：全ての管内で全国平均値以上(100以上)
	指標：児童生徒の体力・運動能力の状況(全国平均値を50とした場合の数値) 現在(2019年度)：(小学男子)49.1 (小学女子)48.7 ※小学校5年生 (中学男子)48.6 (中学女子)46.7 ※中学校2年生 2024年度：全国平均値以上(50以上)

～III 持続可能で個性あふれる地域づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI
11 3	指標：国や道の広域連携制度に取り組む地域数 現在(2018年度)：25地域 2025年度：25地域
	11 4 指標：「アイヌ民族が先住民族であること」の認知度 現在(2018年度)：88.0% 2024年度：98.0%
8 9	指標：観光消費額(道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり) 現在(2019年度)：(道内客) 13,432円 (道外客) 70,773円 (外国人) 138,778円 2025年度：(道内客) 15,000円※1 (道外客) 79,000円※1 (外国人) ー 円※2
	指標：道外からの観光入込客数(うち外国人) 現在(2019年度)：836万人(244万人) 2025年度：一万人(一万人)※2

(環境)

～環境・エネルギー先進地「北海道」の実現～

ゴール、ターゲット番号	KPI
6 3	指標：環境基準達成率(水質汚濁) 現在(2018年度)：91.2% 2030年度：100%
	11 6 指標：環境基準達成率(大気汚染) 現在(2018年度)：100% 2030年度：100%
7 2	指標：新エネルギー導入量 現在(2018年度)：(発電分野(設備容量))320万kW (発電分野(発電電力量))8,611百万kWh 2030年度：(発電分野(設備容量))824万kW (発電分野(発電電力量))20,455百万kWh (熱利用分野(熱量))14,713TJ (熱利用分野(熱量))20,960TJ
	13 3 指標：温室効果ガス排出量 現在(2016年度)：5,936万t-CO <sub>2</sub> 2030年度：3,788万t-CO <sub>2</sub>
14 2	指標：漁業生産量 現在(2018年)：108万トン 2030年：145万トン
15 1	指標：森林面積(育成単層林・育成複層林・天然生林) 現在(2020年度)：5,536千ha 2030年度：5,536千ha

【出典：北海道「北海道 SDGs 未来都市計画(2021～2024)」】

北海道 SDGs 未来都市計画において、「2030 年のあるべき姿」の実現に向けた、特に優先的に取り組むべき課題が共有されている。加えて北海道総合政策部計画局推進課による「北海道 SDGs 推進ビジョン」においても北海道の課題が整理されている。今回特定したインパクトに対する SDGs のゴールは、これらとも概ね整合しており、北海道においても重要度が高いものと判断できる。

【2030 年のあるべき姿】

「世界の中で輝きつづける北海道」

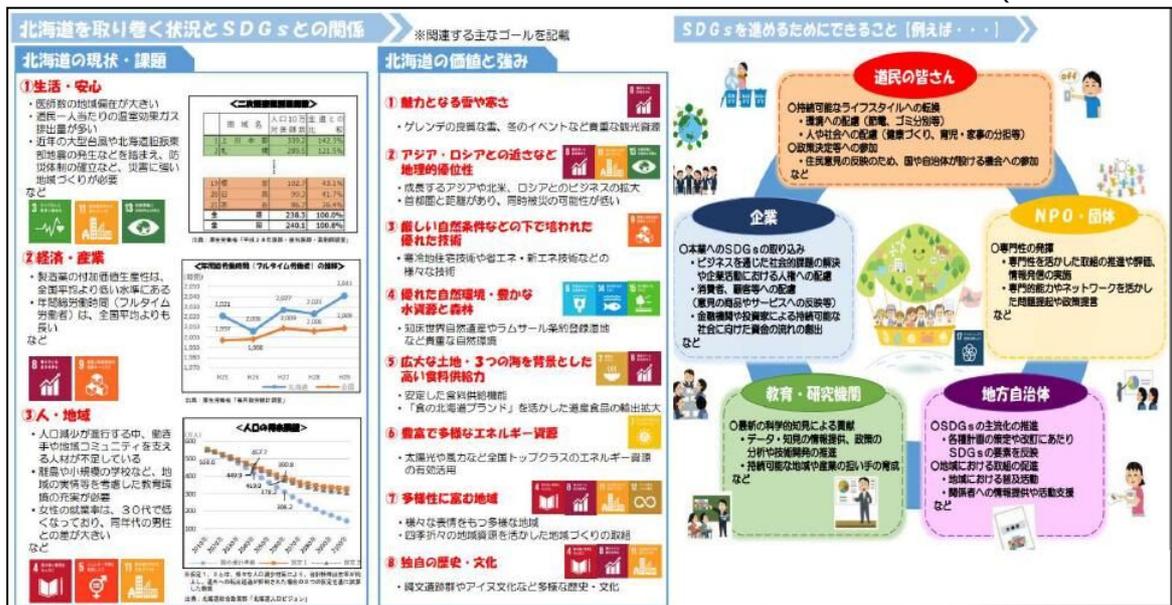
～ 世界に誇れる北海道の魅力を磨き、育て、様々な強みを活かし、SDGsの推進に積極的に取り組むことによって、「世界の中の北海道」としての存在感を高めながら、誰一人取り残さない、将来にわたって安心して心豊かに住み続けることができる地域社会を形成していく ～

＜北海道の優先課題＞

「2030 年のあるべき姿」の実現に向け、企業や団体、自治体など様々な主体が本道の課題や強みなどの実情に即して、特に優先的に取り組むべき課題を共有することが必要であるため、本計画においては、SDGsのゴール、ターゲットや国のSDGs実施指針などを踏まえ、道として以下の「優先課題」を提示する。

- 1 あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成
- 2 環境・エネルギー先進地「北海道」の実現
- 3 北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長
- 4 未来を担う人づくり
- 5 持続可能で個性あふれる地域づくり

【出典：北海道「北海道 SDGs 未来都市計画(2021～2024)」】

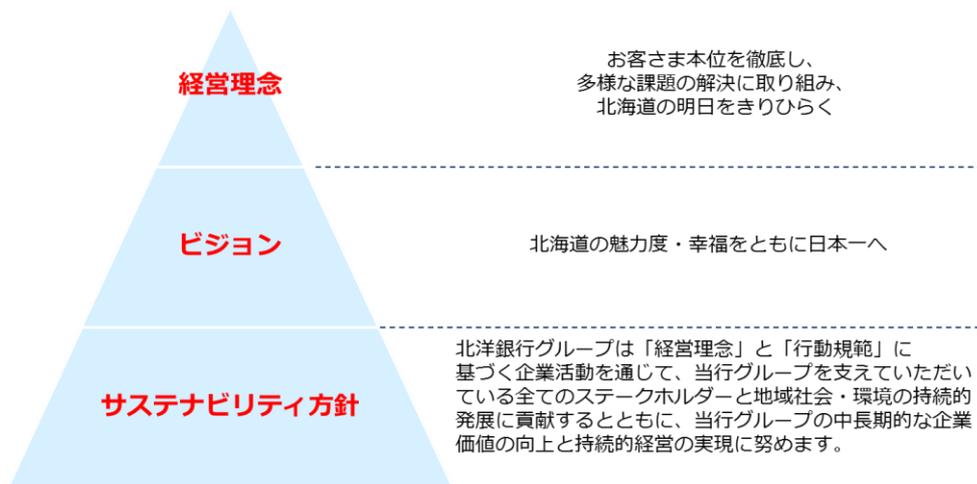


【出典：北海道総合政策部計画局推進課「北海道 SDGs 推進ビジョン」】

(4) 北洋銀行グループが認識する社会課題との整合性

北洋銀行グループは、「お客さま本位を徹底し、多様な課題の解決に取り組み、北海道の明日をきりひらく」という経営理念と行動規範に基づく企業活動を通じて、全てのステークホルダーと地域社会・環境の持続的発展に貢献するとともに、当行グループの中長期的な企業価値の向上と持続的経営の実現に努めることをサステナビリティ方針として掲げている。

本評価書で特定した当社のインパクトは、北洋銀行のサステナビリティ方針と全体的に整合的である。とりわけ、ESG 取組方針の「1. 環境方針」、「2. 社会貢献方針」、SDGs に係る重点テーマの「1. お客さまとの共通価値の創造」、「2. 環境保全」及び環境・社会に配慮した投融資方針の「1. 環境・社会にポジティブな影響を与えると考えられる事業に対する取組方針」に整合している。



サステナビリティ方針

ESG取組方針

1. 環境方針
2. 社会貢献方針
3. ガバナンス方針

SDGsに係る重点取組テーマ

1. お客さまとの共通価値の創造
2. 環境保全
3. 医療福祉
4. 教育文化
5. ダイバーシティ

環境・社会に配慮した投融資方針

1. 環境・社会にポジティブな影響を与えると考えられる事業に対する取組方針  
以下に例示する事業等に対しては、北海道経済の成長・発展に結びつくよう積極的に投融資してまいります。  
  - ・環境保全や気候変動対応など環境課題の解決に資する事業
  - ・地域経済の持続的発展に資する事業（起業・創業・イノベーション創出・事業承継等）
  - ・医療・福祉・教育・ダイバーシティの充実
2. 環境・社会にネガティブな影響を与えると考えられる事業等に対する取組方針  
以下に例示するような環境・社会に負の影響がある特定の事業等への投融資については慎重に判断します。ただし、脱炭素社会実現に向けた移行期間（トランジション期間）の対応等については、積極的に投融資してまいります。  
  - ・石炭火力発電・石炭探鉱事業
  - ・森林伐採事業・パーム油農園開発事業
  - ・非人道兵器製造
  - ・人権侵害・強制労働等

北洋銀行グループ人権方針

- 北洋銀行グループ人権方針は、「サステナビリティ方針」を踏まえ、企業活動を通じて人権の尊重に取組んでいくことをお約束するものです。
- ※以下の項目を設定
- 1.国際規範の尊重
  - 2.適用範囲
  - 3.人権尊重に対するコミットメント
  - 4.救済措置
  - 5.啓発活動・教育
  - 6.管理体制

【出典：北洋銀行 提供】

### 3. インパクトの評価

特定されたインパクトに対し、インパクトの種類(PI(ポジティブインパクト)の創出可能性、NI(ネガティブインパクト)の低減・管理)、インパクトカテゴリー、関連する SDGs、内容・対応方針及び目標と KPI を整理する。

#### ■ 中古不動産再生を通じた流通促進：コア・インパクト

インパクトの種類	社会面における PI 増大 環境面における PI 増大
インパクトエリア (インパクトトピック)	PI：「住居」「資源強度」
関連する SDGs	 
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>中古不動産の流通促進・販売強化</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
目標・KPI	<p>① 2027 年度までに、不動産売買事業の売上高 89,795 百万円とする — 2025 年度実績：65,327 百万円</p> <p>② 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を 540 件とする — 2025 年度実績：473 件</p> <p>※2028 年度～2030 年度の KPI は再度設定する</p>

国土交通省が令和 3 年に発表した「住生活基本計画」を基に、政府は住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきた。同計画では“脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成”を目標に掲げ、その取り組みのひとつとして、住宅の長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕を挙げている。加えて、世代を超えて既存住宅として取引されうるストックの形成の施策として、高い省エネルギー性能を持つ住宅の取得を推進している。

ムゲンエステートグループの主業である不動産買取再販事業は、中古不動産を取得し、リフォームによって機能性と品質を高めた上で再流通させるビジネスモデルである。新築偏重から既存住宅活用への転換は、建築段階で発生する資源消費や CO2 排出量の抑制につながり、住宅ストックの有効活用を促進する。また、リフォーム時に節水・節電効果の高い設備の導入を推進することで、住宅使用段階における環境負荷の低減を実現する。住まいを求める人の観点では、中古住宅の供給は新築に比べ取得コストを抑えた多様な価格帯の住まいを市場に提供することに繋がり、若年層や子育て世代の住宅取得機会を拡大する。

以上のことから、中古不動産の再生を通じて流通を促進する目標・KPI は、環境価値と社会価値を両立した持続可能な住宅市場の形成に寄与することから、有意義である。

■ 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	社会面における NI 低減
インパクトエリア (インパクトトピック)	NI：「健康および安全性」「ジェンダー平等」
関連する SDGs	 
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
目標・KPI	<ol style="list-style-type: none"> <li>2027 年度までに、全従業員の月間平均残業時間 12 時間以内とする — 2025 年度実績：16 時間</li> <li>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 — 2025 年度実績：33.5% (168 名/501 名)</li> <li>2027 年度(※)までに、女性管理職比率を 8%以上とする — 2025 年度実績：4.3% (5 名/117 名)</li> <li>「プラチナくるみん」の認定取得を維持する</li> </ol> <p>※2028 年度～2030 年度の KPI は再度設定する</p>

政府が掲げる「女性活躍・男女共同参画の重点方針 2025」は、女性への家事・育児・介護の負担の偏りを是正するとともに、固定的な性別役割分担意識解消、女性の経済的自立に向けた取り組みを進めることで、全ての人が希望に応じて働くことができる社会を目指している。仕事と育児・介護の両立支援の具体的な取り組みとしては、長時間労働の是正および男性育児休暇取得の更なる促進等が挙げられている。

ムゲンエステートは、キャリア研修の実施、育児・介護休業および時短勤務制度の拡充、時間単位かつ有給扱いでの介護・看護休暇の取得を可能とするなどの取り組みを通じ、仕事と育児・介護の両立を制度面から支援している。加えて、全社的な従業員エンゲージメント調査を継続的に実施し、従業員の声を経営に反映することで、多様な人材活躍の障壁となる要因の可視化と改善を進めている。

「プラチナくるみん」の取得は、仕事と育児の両立支援が制度にとどまらず、運用面でも成果を上げていることを示している。これらの取り組みは、女性の就業継続や女性のキャリア形成機会を拡大する。今後は、多様な人材が最大限に能力を発揮できる環境の整備を進めるとともに、挑戦を後押しする風土醸成に取り組むことで、更なる組織力の向上を図る方針である。

上記目標・KPI は、個人の働きやすさ向上のみならず、組織の持続的な生産性向上と人材確保・定着を実現する施策である。住環境の安定供給と循環型社会の形成支える人材基盤づくりに寄与する取り組みであることから有意義である。

#### 4. インパクトのモニタリング

ムゲンエステートは、代表取締役を最高責任者として主要事業の棚卸を行い、インパクトの特定、取り組み内容・対応方針や目標・KPI を設定した。

本件で設定した目標・KPI の進捗状況については、ムゲンエステートと北洋銀行及び株式会社北海道共創パートナーズが少なくとも年に 1 回は定期的に情報共有を行い、北洋銀行がその達成状況や課題をモニタリングするとともに、必要に応じて課題解決に向けた提案を行う。

#### 5. 情報開示

モニタリング関連の情報開示は、北洋銀行および株式会社北海道共創パートナーズが定める「コミュニケーションサポートシート」もしくはその内容に準拠するものを活用し、北洋銀行または株式会社北海道共創パートナーズのホームページにて行うこととする。

##### 留意事項

1. 本評価書の内容は、北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズが現時点で入手可能な公開情報に加え、ムゲンエステートから提供された情報や当社への事業に関するヒアリングを通じて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、ポジティブ要素の成果及びネガティブ要素の抑制等を保証するものではありません。
2. 本評価を作成するために活用した情報は、北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズがその裁量により信頼できると判断したものであるものの、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。北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全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、何ら表明または保証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北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズに帰属します。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、翻案等を含む）は禁止されています。