

各 位

令和 6 年 8 月 30 日

「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」第 2 号案件の取組みについて

東和銀行（頭取 江原 洋、以下当行）は、8 月 30 日（金）、武蔵コーポレーション株式会社（代表取締役社長 大谷 義武、以下当社）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）を実行しましたことをお知らせいたします。

P I F は国連環境計画・金融イニシアティブ（U N E P F I）のポジティブ・インパクト金融原則に基づき、お客さまの企業活動が環境・社会・経済に与える影響を分析し、特定されたポジティブな影響の創出とネガティブな影響の低減に向けた目標（K P I）の達成に向け、融資とともに継続的なモニタリング支援を行う融資手法であり、本件は当行評価による第 2 号案件です。

当社は、賃貸物件に住んでいる入居者さま一人ひとりが「家賃以上の住みごっこ」で、安心して長く快適に生活し続けられることこそが、結果として事業パートナーであるオーナーさまの安定収入、資産価値の維持向上、また人生の安心を実現するために必要不可欠であることを信じており、住まいを充実させることで入居者さま・オーナーさまも笑顔になっていただくことを目指しております。本 P I F 取組みにあたり、更なるサステナブル経営に向けた K P I を定め、当行にて評価を行っております。

なお、当行の P I F 実施体制については、株式会社格付投資情報センター（R & I）より第三者意見を取得しております。

当行は、今後もお客さまの S D G s への取組み等をサポートし、お客さまや地域の課題解決に取り組むことで、持続可能な地域社会の実現を目指してまいります。

1. 本件概要

契約締結日	令和 6 年 8 月 30 日（金）
企 業 名	武蔵コーポレーション株式会社
所 在 地	〒330-8669 埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-7-5 ソニックシティビル 21F
代 表 者	代表取締役社長 大谷 義武
事 業 内 容	収益不動産の売買・仲介・賃貸管理
融 資 額	3 億円
資 金 使 途	事業資金
コアインパクト	ペーパーレス化を通じた環境保護への取組み、空き家問題解決を通じた街づくりへの取組み、人材の採用を通じた雇用創出の取組み、奨学金貸与事業を通じた教育への取組み ※詳細は添付の P I F 評価書をご参照ください
セカンド オピニオン	株式会社格付投資情報センター（R & I）

2. P I F のスキーム

当行の P I F 実施体制及びスキームについては、下記 URL より令和 6 年 4 月 11 日のリリース「ポジティブ・インパクト・ファイナンスの取扱開始について」をご確認ください。

<https://www.towabank.co.jp/whatsnew/20240411.pdf>



3. インパクト評価（要旨）

(1) ペーパーレス化を通じた環境保護への取組み

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトの低減
インパクトカテゴリ	「廃棄物」
関連する SDGs	
内容・対応方針	不動産契約に係る契約書等の電子化及び社内資料の用紙節約を促進し、紙の使用量を削減することで環境に配慮する。
目標と KPI	2030 年度までに武蔵コーポレーションのコピー用紙使用枚数を 2023 年度対比で 50%削減する。 (2023 年度実績：1,405,000 枚/年)

(2) 空き家問題解決を通じた街づくりへの取組み

インパクトの種類	社会的側面、環境的側面においてポジティブインパクトを増大
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	空き家問題解決に向け、関東圏内中古収益不動産の買取・再生に注力し、物件の長寿命化により資源の効率的な利用に貢献しながら入居者にとって手ごろかつ満足度の高い住居を提供する。管理のいき届かない中古収益不動産を再生することで、安心安全な住みよいまちづくりを目指す。
目標と KPI	2030 年度までに武蔵コーポレーションによる中古アパート・マンションの買取を 220 件/年、販売を 220 件/年に増加させる。 (2023 年度実績：買取 158 件/年、販売 116 件/年)

(3) 人材の採用を通じた雇用創出の取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	自社採用サイト及び福利厚生充実を通じ、採用を積極的に行い、雇用の創出に寄与していく。
目標と KPI	2030 年度までにグループ全体の正社員数を 250 名とする。 (2023 年度実績：145 名)

(4) 奨学金貸与事業を通じた教育への取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「教育」
関連する SDGs	
内容・対応方針	公益財団法人武蔵奨学会を通じて、埼玉県内の小学 4 年生～高校 3 年生に向けた返済義務のない奨学金の給付を行い、未来を担う学生の育成に寄与していく。
目標と KPI	2030 年度までに奨学金貸与者数を 20 名/年とする。 (2023 年度実績：7 名/年)

以 上

武蔵コーポレーション株式会社

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024 年 8 月 30 日

株式会社東和銀行コンサルティング部

TOWA

はじめに

株式会社東和銀行は、武蔵コーポレーション株式会社に対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF という。）を実行した。

本件取組にあたって、株式会社東和銀行は国連環境計画金融イニシアティブ（以下、UNEP FI という。）が策定した「ポジティブインパクト金融原則」及び、環境省が策定した「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則り、武蔵コーポレーション株式会社の企業活動における包括的なインパクトを分析し、充実したサステナビリティ経営に向けた KPI を設定した。

借入人概要

借入企業	武蔵コーポレーション株式会社
所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-7-5 ソニックシティビル 21F
従業員	113 人(2023 年 8 月末時点)（グループ全体 250 名）
売上高	17,652 百万円（連結 25,283 百万円）
事業内容	収益不動産の売買・仲介、賃貸管理



出所：当社 HP

当社のロゴマークは、創業以来の経営理念「三方よし」を表現しています。お客様と武蔵コーポレーションとお取引先様が、手を取って結ばれて、1 つの円をつくりあげること。さらに、事業を通して、すべての人たちが幸せに丸くおさまることを意味しています。

当社のコーポレートカラーは誠実、志、知性をイメージさせる青色です。そして、空や海など常に私たちの身近にあり、親しみの持てる色でもあります。ロゴマークは、濃淡のある 3 種類の青が三方を表現し、1 つの円をつくりあげています。

目次

はじめに.....	1
1.企業情報.....	4
(1) 会社概要.....	4
(2) 沿革.....	6
(3) 当社グループの事業概要.....	8
(4) 企業理念.....	8
2.1 事業内容.....	10
(1) グループの売上構成.....	10
(2) 武蔵流ビジネスモデルの優位性.....	10
2.2 業界動向.....	16
(1) 当社の展望.....	16
(2) 不動産を通じた社会課題の解決	16
3.サステナビリティ関連の活動.....	17
(1) SDGs への取組み	17
(2) SDGs 寄付型私募債	17
(3) 社会貢献活動.....	17
① 清掃活動	17
② サッカーチームスポンサー	18
③ 卓球チームスポンサー	18
④ 東京大学運動会ア式蹴球部スポンサー	18
⑤ 剣道大会協賛	18
⑥ 柔道大会協賛	19
⑦ リトルリーグ協賛	19
⑧ 武蔵奨学会	19
⑨ ジュニアユースサッカークラブ与野スポンサー	20
⑩ サッカー大会協賛	20
⑪ さいたまエンジン	20

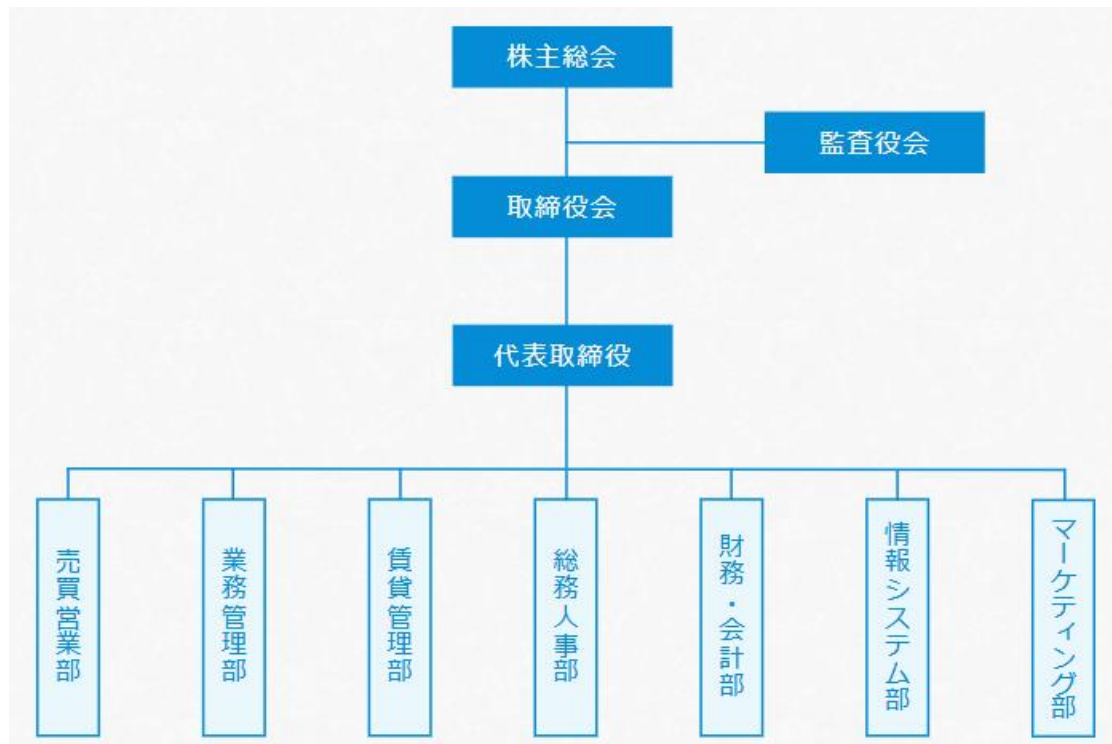
⑫ 横浜国立大学硬式野球部スポンサー	20
(4) 職場環境の整備.....	21
(5) オナーズクラブ	21
4.インパクトの特定	22
(1) バリューチェーン図.....	22
(2) インパクトマッピングによるインパクト分布.....	22
(3) インパクト分布図.....	23
① 当社グループ事業・川上川下事業に関するインパクト	23
② 当社グループ事業・川上川下事業に関連するポジティブインパクト及びネガティブ インパクト.....	25
③ 特定したインパクト.....	28
5. インパクトニーズの確認	32
(1) 国内のインパクトニーズ.....	32
(2) 埼玉県におけるインパクトニーズ.....	33
(3) 当行が認識する社会課題との整合性.....	35
6. インパクトの評価	36
(1) ペーパーレス化を通じた環境保護への取組み.....	36
(2) 空き家問題解決を通じた街づくりへの取組み.....	36
(3) 人材の採用を通じた雇用創出の取組み.....	37
(4) 奨学金貸与事業を通じた教育への取組み.....	37
7. インパクトの管理体制	37
8. モニタリング方法	38
9. 総括	38

1. 企業情報

(1) 会社概要

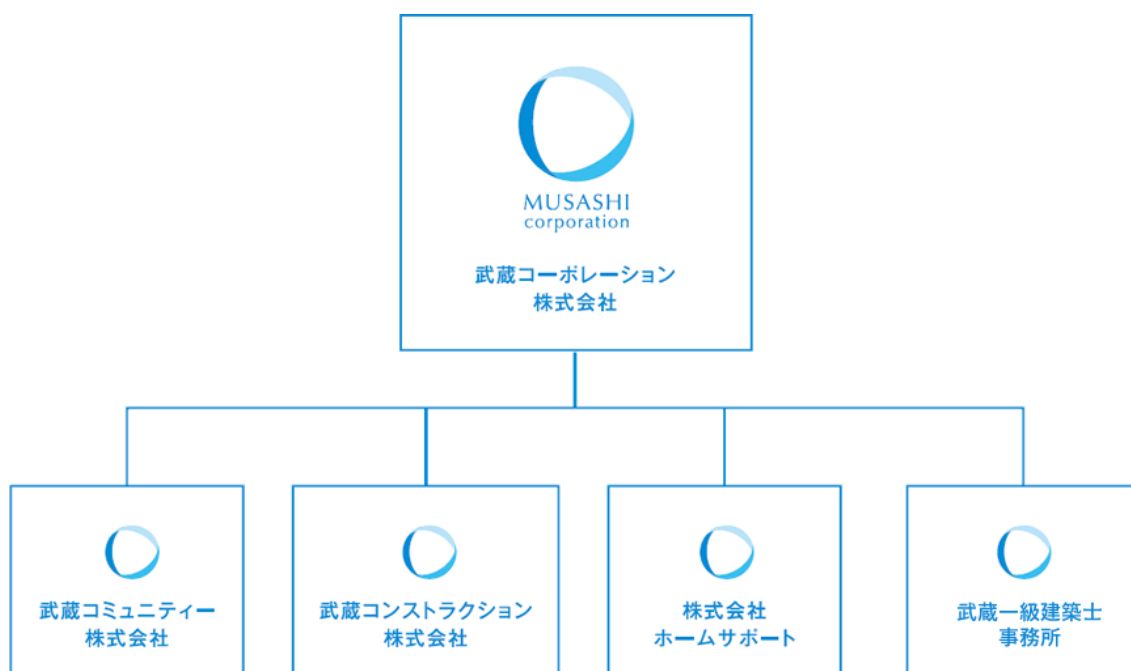
会社名	武蔵コーポレーション株式会社
上場区分	非上場
設立年月	平成 17 年 12 月 9 日
業種分類（国際標準産業分類）	不動産業（番号 6810）、不動産業（番号 6820）
事業内容	収益不動産の売買・仲介、賃貸管理
資本金	100,000,000 円
代表者	代表取締役 大谷義武
財務情報（2023 年 8 月期）	売上高：17,652 百万円（連結：25,283 百万円）
従業員数	113 名(2023 年 8 月末)（グループ全体 250 名）
所在地	■本社 埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-7-5 ソニックシティビル 21F ■東京本社 東京都千代田区丸の内 1-11-1 パシフィックセンチュリープレイス丸の内 29 階 ■宇都宮支店 栃木県宇都宮市東宿郷 4-2-24 センターズビルディング 10F ■高崎支店 群馬県高崎市栄町 14-1 高崎イーストセンタービル 5F ■横浜支店 神奈川県横浜市西区北幸 1 丁目 11-15 横浜 TS ビル 5 階 ■軽井沢支店 長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢東 7-1 油屋ビル 1F ■浜松支店 静岡県浜松市中区板屋町 111-2 浜松アクトタワー 12 階 ■熊谷支店 埼玉県熊谷市筑波 2-98 駅前パールビル 6 階 ■千葉支店 千葉県千葉市中央区新町 1000 センシティタワー 11 階 ※なお、熊谷支店・軽井沢支店、浜松支店では宅建業を行っていない。
所属団体	公益社団法人 全日不動産協会、公益社団法人 不動産保証協会 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
免許	宅地建物取引業 国土交通大臣(3) 第 8555 号 賃貸住宅管理業者 国土交通省大臣(01) 第 005595 号 特定建設業者 東京都知事 許可(特-1) 第 151040 号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第 108 号
グループ	武蔵コミュニティー(株)（100%出資）、武蔵コンストラクション(株)（100%出資）、(株)ホームサポート（100%出資）、武蔵一級建築事務所
主な調達先	物件オーナー、不動産業者 他
主な販売先	個人投資家 他

【当社の組織図】



出所：当社 HP

【グループ全体】



出所：当社 HP

(2) 沿革

年 月	概 要
平成 17 年 12 月	さいたま市浦和区にて有限会社武蔵コーポレーション設立。収益不動産仲介事業を主業務とする
平成 19 年 1 月	資本金を 900 万円に増資。組織を株式会社に改組
平成 21 年 11 月	第 1 回少人数私募債発行（発行額 9,000 万円）
平成 23 年 2 月	埼玉りそな銀行引受にて私募債発行（発行額 5,000 万円）
平成 23 年 11 月	第 2 回少人数私募債発行（発行額 8,600 万円）
平成 24 年 1 月	北越銀行引受にて私募債発行（発行額 1 億円）
平成 24 年 8 月	群馬銀行引受にて私募債発行（発行額 1 億円） 賃貸管理戸数 3,000 戸を突破
平成 24 年 9 月	足利銀行引受にて私募債発行（発行額 5,000 万円）
平成 25 年 3 月	北越銀行引受にて少人数私募債発行（発行額 1 億円）
平成 25 年 5 月	賃貸管理戸数 4,000 戸達成。東和銀行引受にて少人数私募債発行（発行額 1 億円）
平成 27 年 4 月	賃貸管理戸数 5,000 戸達成
平成 27 年 12 月	賃貸管理戸数 6,000 戸達成
平成 28 年 7 月	管理戸数増加率ランキングで全国 1 位を獲得
平成 28 年 8 月	全社員の奨学金の返済を上限なく支援～「奨学金支給支援制度」を導入
平成 29 年 4 月	賃貸管理戸数 10,000 戸達成
令和 2 年 3 月	2020 年版「働きがいのある会社」ランキングにランクイン
令和 2 年 4 月	中古 1 棟アパート・マンション買取・再生棟数全国 No.1 を獲得（19 年度実績・累計実績。株式会社東京商工リサーチ調べ）
令和 2 年 8 月	当社運営する貸別荘「住処-yugawara-」が 7/1 オープン
令和 3 年 2 月	2021 年度 日本における「働きがいのある会社」ランキング（中規模部門）にノミネート
令和 3 年 3 月	賃貸管理戸数 20,000 戸達成
令和 3 年 5 月	中古 1 棟アパート・マンション買取・再生棟数全国 No.1 を獲得（2 年連続）
令和 4 年 5 月	中古 1 棟アパート・マンション買取・再生棟数全国 No.1 を獲得（3 年連続）
令和 4 年 8 月	管理戸数関東 1 位を獲得（東京を除く）（全国賃貸住宅新聞管理戸数ランキング）
令和 4 年 9 月	栃木銀行にて「SDGs 宣言」
令和 4 年 10 月	福島銀行引受にて「SDGs 危機管理サポート寄付型私募債」発行（発行額 5,000 万円） 寄附先：福島県交通児奨学基金協会

令和 4 年 11 月	埼玉縣信用金庫引受にて「さいしん SDGs 私募債」発行（発行額 1 億円） 寄附先：県教育環境整備基金（埼玉県立浦和高校）
令和 4 年 12 月	埼玉県 SDGs パートナー企業として認定
令和 5 年 3 月	賃貸管理戸数 30,000 戸達成
令和 5 年 4 月	中古 1 棟アパート・マンション買取・再生棟数全国 No.1 を獲得（4 年連続）
令和 5 年 4 月	常陽銀行引受にて「武蔵コーポレーション(株)第 51 回無担保社債」発行（発行額 2 億円） 寄附先：大宮アルディージャ VENTUS
令和 5 年 8 月	本社を埼玉県さいたま市に移転
令和 5 年 9 月	東邦銀行引受にて「銀行保証付私募債」発行（発行額：2 億円、5 億円）
令和 5 年 9 月	福島銀行引受にて「銀行保証付私募債」発行（発行額：7,000 万円）
令和 5 年 12 月	フードバンク埼玉様と防災備品寄贈式を開催
令和 6 年 1 月	令和 6 年能登半島地震に伴う住宅支援開始及び災害義援金寄附
令和 6 年 1 月	埼玉りそな銀行引受にて「SDGs 推進私募債」発行（発行額 5 億円） 寄附先：独立行政法人日本学生支援機構
令和 6 年 3 月	熊谷市へ企業版ふるさと納税を行い、寄贈式を実施
令和 6 年 4 月	SDGs QUEST みらい甲子園埼玉県大会で企業賞を贈呈
令和 6 年 4 月	千葉銀行にて「ちばぎん SDGs リーダーズローン」
令和 6 年 3 月	賃貸管理戸数 32,000 戸達成
令和 6 年 4 月	中古 1 棟アパート・マンション買取・再生棟数全国 No.1 を獲得（5 年連続）

(3) 当社グループの事業概要

①収益不動産再生（売買）事業

一棟のアパートのうち空室が半分以上ある物件、物件の一部が区分所有登記されているアパートなど、物件に問題を抱え、そのままでは流通できない物件を当社がいったん買い取り、独自のノウハウによって収益物件として再生し再度流通させている。現在まで 3,000 棟以上を超える取引実績と 30,000 戸以上を超える管理実績により、いわゆる「難しい物件」を中心に取扱いをしている。

②収益不動産仲介事業

上記のように難しくない物件（当社が手を入れる必要のない物件）を売りたいとご相談いただくケースも多くあるが、その場合は仲介という形で売り手と買い手をマッチングさせており、売り手と買い手双方にとってメリットのある条件を提示し、成約に結び付くようにしている。

③賃貸管理（プロパティマネジメント）事業

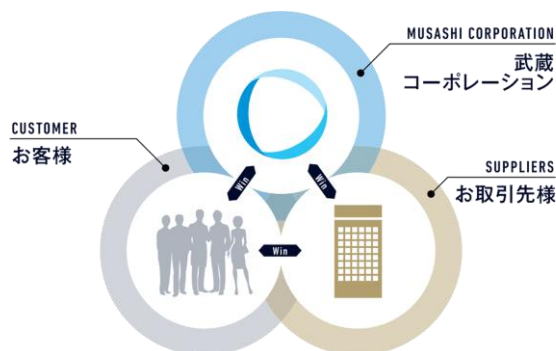
賃貸アパート・マンションの市場において、いち早くプロパティマネジメント方式を導入した管理を実施しており、オーナー様の利益を最大化することが唯一の目的として、入居率・回収率を極限まで高める管理を行っている。また、賃貸仲介業者へ賃貸需要をヒアリングし、費用対効果の高いリフォーム工事を行っている。

(4) 企業理念

当社は、「住まいで人を笑顔に」賃貸物件に住んでいる入居者一人ひとりが「家賃以上の住みごち」で、安心して長く快適に生活し続けられることこそが、結果として事業パートナーであるオーナー様の安定収入、資産価値の維持向上、また人生の安心を実現するために必要不可欠であることを信じており、住まいを充実させることで入居者・オーナーも笑顔になっていただくことを当社は目指している。

「三方よしでいこう」

「三方よし」は、「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」という日本人が古来から大切にしてきた考え方であり、誰も不幸にしないことを鉄則とするこの考え方を当社は大切にしている。お客様とお取引先様と、当社の三方が手をとって結ばれ、関わる人全てが幸せになる関係を構築することが大切だと考えている。



出所：当社 HP

「チームプレーに徹しよう」

MISSION の実現のためには、仲間との連携が不可欠であり、だからこそ、当社では個人の力だけではなく、チームの力で仕事をしている。当社ではノルマがなく、また、インセンティブも与えていない。「自分だけがうまくいけばいい」という考え方ではなく、チームプレーで行動している。

「チャレンジしよう」

収益不動産業界の新しいスタンダードを創出するためには、常に新しいことにチャレンジすることが重要であると考え、「失敗してもいいから、まずやってみる」という精神で、MISSION の実現に向けて社員一人一人が新たな価値を生み出している。

当社は、関わる人全てを幸せにするという“三方よし”を理念に掲げて、それを泥臭くビジネスモデルに落とし込んでいます。

そしてこのビジネスモデルに共感をした仲間（社員）だけを集めて本気で“三方よし”を実現するために働いています。

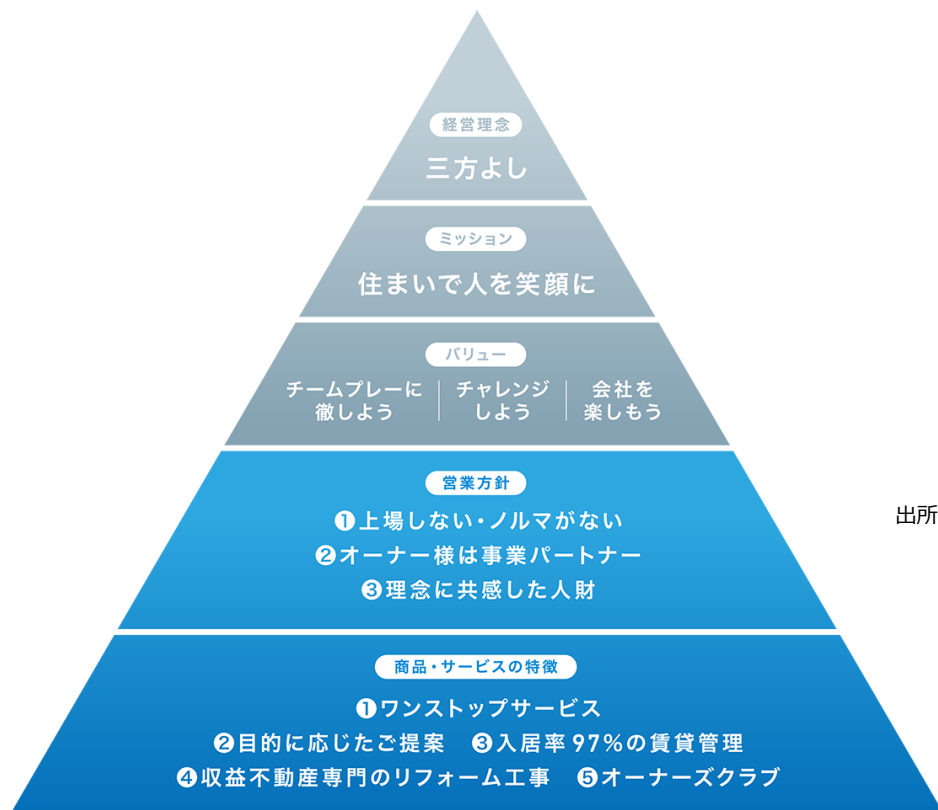
そのため、押し売りやテレポはせず、理念やビジネスモデルを積極的に情報発信し、共感していただいたお客様と利益ではなく、信頼関係で繋がっています。

オーナー様にも売って終わりではなく、その後の資産運用をトータルサポートし、その上で入居者様の立場になって物件を管理しています。この働き方にやりがいを感じられる方はぜひお会いしましょう。

代表取締役

大谷 義武

出所：当社 HP



出所：当社 HP

2.1 事業内容

(1) グループの売上構成

企業名	セグメント	事業内容	売上高	売上高構成比率
武蔵コーポレーション(株)	不動産売買事業	中古一棟	14,527 百万円	57.4%
		新築	1,208 百万円	4.8%
		中古戸建	227 百万円	0.8%
		売買仲介	41 百万円	0.2%
	賃貸事業		1,534 百万円	6.1%
	リゾート事業		115 百万円	0.5%
武蔵コミュニティー(株) ホームサポート(株) 武蔵コンストラクション(株)	賃貸管理事業		7,631 百万円	30.2%
	合 計		25,283 百万円	100.0%

(2) 武蔵流ビジネスモデルの優位性

【マーケットポテンシャル】

当社のビジネスモデルは、収益用不動産に関して以下の3つのニーズに対応している。この3つのニーズは、今後日本の中で大きく増大していくことが確実と考えている。



① 「買いたい」というニーズ



まず「買いたい」というニーズは、これらは少子高齢化および日本国の借金から将来的に年金をもらえないという不安による。この不安感が今後日本人の中でさらに大きくなっていくことが確実視され、その不安を払拭するために、収益用不動産を購入して、私的年金を構築しようとする人たちが増えており、今後も増えていくことが確実であると考えている。

出所：当社資産運用専門サイト

② 「売りたい」というニーズ



次に「売りたい」というニーズは、相続により売らざるを得なくなる人たちが増えることと考えている。日本においては、相続時に財産を分与する（分ける）ことと、納税することの2つが発生する。現在団塊の世代が70歳を超え、我が国における死亡人口は激増していき、これによって、相続が発生、売らざるを得ない人が増えていくと考えている。

出所：当社不動産売却専門サイト

③「部屋を貸したい（管理してほしい）」というニーズ



最後に「部屋を貸したい（管理してほしい）」というニーズは前2つのニーズとも重なるが、日本の少子高齢化、人口減少社会により、空室が増加していることに起因する。現在、日本全体の貸家の空室率は20%程度とされているが、近いうちに40%まで上昇するというデータがある。空室率の上昇によってアパートの二極化が進行し、さらには管理を請け負う管理会社の二極化も進行する。入居者を入れられる管理会社とそうでない管理会社。アパート経営の世界がプロの管理会社の競争社会になっていくと考えている。これによって今まで自分で経営していたオーナーは管理を委託せざるを得なくなり、今まで委託していた管理会社が入居者を入れられなければブランドスイッチが起こる。当社のように入居者を獲得できるノウハウを持つ管理会社にとっては非常に潜在需要が大きいマーケットとなる。

出所：当社賃貸管理サイト

【競合関係】

不動産流通大手との関係

「売買仲介大手」

収益用不動産の市場は、三井のリハウスや東急リバブルのような売買大手流通（仲介）会社の参入はない。理由は、住宅ほど市場規模が大きくないことが挙げられ、いわゆる不動産の中では先述のとおり市場規模が拡大しているとはいえ、「ニッチな市場」といえる。また、住宅の仲介と比べて税務、法務など様々な専門知識を必要とするため、いわゆるサラリーマン化した社員では対応しにくい分野である。また、大手仲介会社は自社での仕入れを行わない。これはバブル崩壊によって大きな損失を出した過去の経緯があるためである。当社と大手仲介会社は、彼らから物件を当社に紹介してもらい、当社が買い取るという相互補完の関係になっている。大手仲介会社は賃貸管理を行わないことから、この分野においても競合関係が成立しない。

「賃貸仲介」

エイブルやミニミニなどの賃貸流通（仲介）大手との関係は、賃貸管理という事業内容においては競合となる。但し、賃貸仲介会社は、売買および売買仲介業務を行っておらず、当社の管理物件に入居者を紹介してもらいたいという相互補完の関係になっている。

「ファンドなどの機関投資家」

都心部を中心とする機関投資家との関係は、当社が 5 億円以下の物件を対象としてビジネスをしているのに対し、彼らはより金額の大きい物件を対象に法人を対象にビジネスを行っており、当社とは、対象物件、対象顧客が全く異なるため、競合関係が成立しない。

【収益物件市場におけるプレイヤーのレベル】



上記のとおり、当社の事業内容は業界大手と競合する部分は限定的であり、もしくは彼らとは補完する関係にある。競合するプレイヤーは、収益物件を専門に扱う新興の小さい会社もしくはいわゆる不動産屋となる。これらの企業においては人材の意識面、スキルについても、流通大手や機関投資家のようなレベルに達していない場合がほとんどであり、競争状況が緩いといえる。当社が人材面において優位を保てる状況となっており、人材のレベル・育成こそが最大の差別化要因であると考え、人材面に最大限の力を注ぎ差別化を図っている状況である。

【参入障壁】

この収益物件市場は、市場自体が拡大しており、新規参入企業が出てきている。当社は、新規参入企業との間に差別化要因、参入障壁を設けて事業を優位に展開している。

「金融機関との関係性」

当社の事業の柱である収益用不動産再生事業は、自社でのある程度まとまった金額の資金調達が必要となるが、これは取引金融機関との信頼関係が構築できていなければスムーズな資金調達ができず、優良物件の仕入れに至らない結果となる。また、販売においても販売先であるエンドユーザーに対して、資金調達できるようにする必要がある。これも当社と取引金融機関との関係性から、当社の物件および当社の管理体制を信頼していただき、エンドユーザーへの資金を提供してもらっている。

「売買取引実績による物件情報」

当社は、これまでに 3,000 棟以上を超える物件を取引してきた実績がある（令和 6 年 3 月末時点）。この実績から多くの仲介会社と信頼関係を築くことができ、良い物件を優先的に紹介してもらえ関係の構築が

できている。この関係構築は、一朝一夕でできるものではなく、参入障壁になっていると考えている。

「賃貸管理実績」

当社の管理戸数は、32,000 戸以上・入居率 97%以上という管理実績により、当社で物件を取得したり、管理を委託されることになっている。特に管理戸数を増やすのは時間がかかり、大きな参入障壁となっている。

「見込み客数」

当社の大きな財産に、見込み客リストがある。これは当社で物件を買いたいという方のリストであるが、100,000 名超となり、これは、当社がこの収益物件の業界では比較的早くから事業を開始していること、また他社に先駆け書籍を出版したセミナーを定期的に開催している結果である。当社独自のノウハウを書籍やセミナーによって公開し、見込み客を集客するノウハウを構築しており、ここも大きな参入障壁となっている。

【建築のノウハウ】

当社には、一級建築士が多数在籍しており、他の収益用不動産専門会社には類を見ない人数と質を確保していることが強みである。収益物件に特化した一級建築士チームのノウハウにより、中古物件の安全確保、費用対効果の高い工事、安価で収益性の高い建築を実現している。

【ReBreath（リブレス）】

当社は、「誰が住んでいたのかわからない」「どんな構造的な欠陥があるのかわからない」「物件周辺の本当の環境がわからない」中古物件が抱えるさまざまな不安と疑問をひとつひとつ、つぶしていき、何故、それが可能なのか当社が物件を一旦買取り、建築の専門家と社員が現場に何度も足を運び、くまなく調べ、できる限りのすべての問題を調査・解決し、そうして新たに市場に出しているからである。



※1 検査診断… 100以上の診断項目 ※2 保証加入条件として、当社ビルメンテナンス・定額修繕計画に加入

出所：当社 HP **ReBreath**（リブレス）について

2.2 業界動向

(1) 当社の展望



出所：当社資料

(2) 不動産を通じた社会課題の解決

①中古収益不動産の「買取・再販」「リノベーション」

中古収益不動産の資産価値向上、再流通促進、地域経済の活性化

- ・中古収益不動産に対して、適切な調査・リノベーション工事を行うことにより、資産価値を向上させる
- ・資産価値の低下した収益不動産の再利用を促すことにより、資源の無駄をなくす
- ・資産価値の向上した物件を再流通させることにより、健全な収益不動産市場の形成に貢献する
- ・地域資産の価値を向上させ、市場が形成させることにより、地域経済の活性化に貢献する

②収益不動産の「賃貸管理」「建物管理」

収益不動産の維持

- ・こまめな巡回業務などの適切な建物管理により、収益不動産の資産価値を維持・保全し、資源の無駄をなくす
- ・中古収益不動産の最適なリフォームにより、低価格な家賃でも快適な住環境を確保し、貧困及び脆弱層に対する家賃負担の軽減を行う



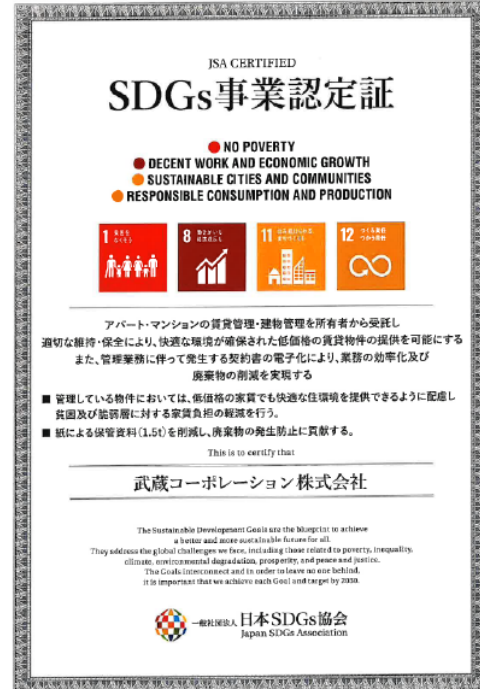
出所：当社資料

3.サステナビリティ関連の活動

(1) SDGs への取り組み

当社は、令和4年12月埼玉県 SDGs パートナー企業に認定されている。

埼玉県 SDGs パートナーとは、SDGs に自ら取り組むとともに、その実施内容を公表する県内企業・団体等を県が登録する制度である。「埼玉版 SDGs」を推進し、埼玉県の更なる発展に貢献していく。また、一般社団法人日本 SDGs 協会にて、SDGs 事業に認定されている。



出所：当社資料

(2) SDGs 寄付型私募債

発行手数料の一部を SDGs の取り組みを行う諸団体へ寄付する「SDGs 寄付型私募債」を令和4年10月に発行し、以降各金融機関を引受先とし取り組んでいる。

(3) 社会貢献活動

① 清掃活動

平成21年より毎月、氷川神社、靖国神社の参道の清掃活動を行っている。清掃することで謙虚な気持ちにもなり、日々の行いを振り返る良い機会にもなる。また、一般の方の参加もある。



出所：当社 HP

② サッカーチームスポンサー

平成 21 年より大宮にあるサッカーチーム「大宮アルディージャ」のスポンサーを行っており、長く続くスポンサーを通じて、地域への貢献活動を行っている。



出所：当社 HP

③ 卓球チームスポンサー

令和元年より、さいたま市をホームグラウンドとする T.T 彩たま様のスポンサーを行っており、令和 3 年以降トップパートナーとして支援活動を行っている。創業の地埼玉で活躍されているチームを応援し、埼玉を盛り上げていけるよう、取り組んでいる。



出所：当社 HP

④ 東京大学運動会ア式蹴球部スポンサー

令和 4 年より東京大学のサッカー部、「東京大学運動会ア式蹴球部」のスポンサー活動を行っている。東京大学は代表大谷の出身校であり、スポンサーを通じて東大ア式蹴球部がさらに大学サッカー界で活躍されるよう支援を行っている。



出所：当社 HP

⑤ 剣道大会協賛

平成 28 年より栃木県道場少年剣道大会の特別協賛を行っている。剣道界における優秀な人材を輩出してだけでなく、礼儀・礼節を重んじる立派な日本人を輩出すべく、サポートを行っている。



出所：当社 HP

⑥ 柔道大会協賛

埼玉県小学生学年別柔道大会に特別協賛し、平成 27 年より「武蔵コーポレーション杯」として開催している。今後も日本古来の伝統文化柔道による活動を通じ、日本の将来を担う子供たちの健全な育成に貢献していく考えである。



出所：当社 HP

⑦ リトルリーグ協賛

当社協賛のリトルリーグ（少年野球）の大会が開催され、今後も地元企業として、地域の子供たちを支援していく考えである。



出所：当社 HP

⑧ 武蔵奨学会

優秀な人材の育成に寄与することを目的として、平成 28 年より財団法人を設立し、子どもたちに奨学金を給付している。経済的に恵まれなくても学習意欲のある児童・生徒及び学生を持つ埼玉県内の家庭に関し、返済義務の無い奨学金の給付を行う財団である。



出所：当社 HP

⑨ ジュニアユースサッカークラブと野スポンサー

さいたま市のU15サッカーチームであるクラブと野様とのトップパートナーシップを提携している。クラブと野様は令和5年の全国大会でベスト16に進出し、2年連続で全国ベスト16以上という好成績を残しているチームで、このような成績を残した町クラブは全国でも唯一であり、今後も地元企業として、地域の子供たちを応援していく考えである。



出所：当社 HP

⑩ サッカー大会協賛

埼玉県八王子グラウンドにて「武蔵コーポレーション杯さいたま市サッカーU11大会」を開催した。地元埼玉のスポーツを盛り上げていく考えである。



出所：当社 HP

⑪ さいたまエンジン

当社は産官学連携プロジェクト『さいたまエンジン』に参加している。さいたまエンジンは、さいたま市内の企業と将来を担う中学生とが協働し、新たなビジネスモデルを立案するプロジェクト。当社はさいたまエンジンの活動を通じて、さいたま市、埼玉県全体の活性化に寄与していく考えである。



出所：当社 HP

⑫ 横浜国立大学硬式野球部スポンサー

令和4年より横浜国立大学野球スポンサー活動を行っている。野球に熱意をもって取り組める環境を整えると同時に、今後日本で活躍できる人材を輩出できるようサポートを行っている考えである。



出所：当社 HP

(4) 職場環境の整備

当社は、社員が働くことに喜びを見出し、最大限のポテンシャルを発揮できるよう幅広い福利厚生・社内制度を完備している。奨学金返済支援制度、住宅補助、アパート取得支援制度、スキルアップサポート、家族手当、育児支援制度、M-café、ランチ弁当支給制度、医療制度（健康診断・人間ドック補助）、カフェテリアプラン、まとめて福利厚生、東急ハーヴェストクラブ利用、リフレッシュ休暇、有給休暇買取等。



出所：当社 HP

(5) オーナーズクラブ

賃貸経営は物件を購入したその日からスタートし、何年にもわたって続けていくものであり、会社経営と同様の「経営」である。そのため、知識・ノウハウを共有する場が必要であろうと考え、インターネットや書籍によって得られる知識もあるが、アパート・マンションオーナーとして、成功・失敗の体験、また、価値観を共有できる友人・知人と共有できる場が必要と考え、オーナー同士が直接交流できるオーナーズクラブを設立している。他では得難い情報とノウハウ、そして人脈をつくる場として役に立てると考えている。当社は販売後も積極的にオーナーとコミュニケーションをとっていく取組みを行っている。

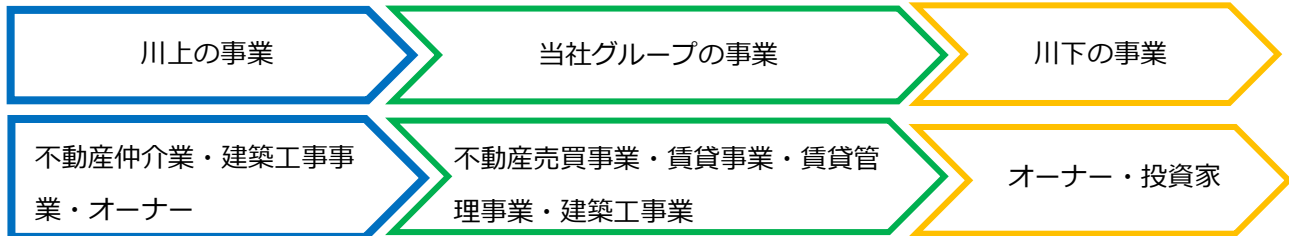


出所：当社 HP

4.インパクトの特定

(1) バリューチェーン図

下図は当社グループのバリューチェーン図を事業部門毎に可視化したものである。以下を基に、当社グループの事業が「社会」「環境」「経済」に与えるインパクトについて分析を行う。



(2) インパクトマッピングによるインパクト分布

東和銀行は事業性評価におけるビジネスモデル(非開示)により、当社グループの主要、関連業種を特定し、UNEP FI が推奨するインパクトマッピングからポジティブインパクト及びネガティブインパクトの分布を調査した。

分布図中の「●●」は重要な影響があるカテゴリ、「●」は影響があるカテゴリを示す。武蔵コーポレーション株式会社の事業活動については「●●」「●」の影響をすべて検討するが、分析の対象となる事業活動がインパクトマッピングの業種分類に含まれる特定の事業の場合、当該事業とは無関係なインパクトカテゴリについては検討しない。また、川上及び川下の事業活動について、川上に不動産仲介業者・建築工事業者、売主オーナー、川下にオーナー・投資家が存在する。

(3) インパクト分布図

【UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧】

① 当社グループ事業・川上川下事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			当社グループの事業							
国際標準産業分類			不動産業		不動産業		建築工事業		他には分類されないその他の会員制団体	
【コード】			【6810】		【6820】		【4100】		【9499】	
大分類	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
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								
		食料								
		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	経済収束	経済収束								
	気候の安定性	気候の安定性		●●		●●		●●		
		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		●		●		●●		●

PI : ポジティブインパクト、NI : ネガティブインパクト

●● : 主要なカテゴリ、● : 関連のあるカテゴリ

バリューチェーン区分			川上の事業					
国際標準産業分類 【コード】			不動産業 【6810】		不動産業 【6820】		建築工事業 【4100】	
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	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						
		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						
		食料						
		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	経済収束	経済収束						
	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		●●		●●		●●
		資源強度		●●		●●		●●
	サーキュラリティ	廃棄物		●		●		●●

PI : ポジティブインパクト、NI : ネガティブインパクト

●● : 主要なカテゴリ、● : 関連のあるカテゴリ

② 当社グループ事業・川上川下事業に関連するポジティブインパクト及びネガティブインパクト

当社グループ及び川上・川下の事業を国際産業標準分類（ISIC）上の業種カテゴリに適用させた上、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」）を特定する。当社グループの事業は国際標準分類より、「不動産業（6810）不動産売買等の取引」と「不動産業（6820）主に不動産賃貸や管理業務」、「建築工事業（4100）」、「他に分類されないその他の会員制団体（9499）」を適用した。また、川上の事業については、「不動産業（6810）不動産売買等の取引」「不動産業（6820）主に不動産賃貸や管理業務」「建築工事業（4100）」を適用した。川下の事業は、個人であり、特定しない。

【当社グループ事業】

・不動産業

当社グループの主要業種である不動産事業は、仕入、売買、管理を行っている。インパクト分布図より、PI については、「健康及び安全性」と「資源とサービスの入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」のエリアにおいては、「健康及び安全性」「住居」「健康と衛生」「教育」が抽出された。「健康及び安全性」については、当社の事業において提供する住環境によって入居者の健康や福祉が支えられる。「住居」については、築古アパート・マンション物件の買取りによる再生・リノベーションによって住居が創出され、快適な住環境を提供できる住みよいまちづくりの実現が可能となる。また、当社は、駅から遠く、築古の木造物件をリノベーションし、新築・駅近・RC 造と比較して低賃料の物件に住みたい入居者のニーズにも応えており、PI をもたらす。「健康と衛生」「教育」は、医療・教育施設の取り扱いはないことから、該当しない。

「生計」のエリアにおいては、「雇用」「賃金」「社会的保護」が抽出された。

当社は、働きやすい職場環境づくりに取り組んでいるが、労働条件によっては従業員の健康が損なわれ、経済的な利益も失われることから、従業員に対する福利厚生制度（奨学金返済支援制度、住宅補助、アパート取得支援制度、スキルアップサポート、家族手当、育児支援制度、カフェスペース M-café の設置、ランチ弁当支給制度、健康診断受診、人間ドック補助、カフェテリアプランと称した家族との食事代・美容代・スポーツクラブ会費・旅行交通費・宿泊費等の全額補助、東急ハーヴェストクラブの利用、リフレッシュ休暇、有給休暇買取等）は、充実しており、いずれも PI をもたらす。

「健全な経済」のエリアの「零細・中小企業の繁栄」については、当社の事業との関連性は希薄であり、該当しない。

一方、NI について、インパクト分布図より「健康及び安全性」と「資源とサービスの入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」のエリアにおいては、「健康及び安全性」「住居」「移動手段」「文化と伝統」が抽出された。

「健康及び安全性」「住居」は、住居の状態や価格帯によっては NI が生じ得るが、上記で説明した取り組みにより、NI の緩和に努めている。

「移動手段」については、当社は、郊外の物件を再生しているため、都市部の混雑を緩和するインパクトがある。郊外の住宅地の混雑については、各戸に駐車場を 1 台ないし 2 台確保しており、各地域のインフラに合わせた移動手段を想定した物件再生をおこなっており、NI の緩和に努めている。

「文化と伝統」については、当社の不動産売買事業が文化財等に影響を与えるものではなく、また、住宅の大規模解体は行わず、現状の建築物を修繕しているため、文化財の保護や破壊への懸念はない。

「生計」のエリアにおいては、「賃金」「社会的保護」が抽出された。「賃金」「社会的保護」については、上記で説明した取り組みにより、NIの緩和に努めている。

「強固な制度・平和・安定」のエリアにおける「法の支配」のインパクトについて、当社の事業は、各種法律等に基づいた不動産取引が行われ、不正な価格等による売買を防止し、NIの緩和に努めている。

「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」のエリアにおいては、「気候の安定性」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」が抽出されている。

「気候の安定性」は、当社の自社物件及び管理物件において、省エネに寄与しない資材や設備が使用されている場合、NIが発現する。当社では、共用部の電気をLED化に変える取り組み及び社内プロジェクトを検討しており、緩和に努めている。

「水域」「大気」「土壌」については、工事の施工にあたり水質や土壌汚染に配慮しながら進めており、NIの緩和に努めている。

「生物種」「生息地」については、当社の物件及びオーナーからの管理物件は、住宅地が中心エリアであり、大きく自然環境を壊す立地ではなく、該当しない。

「廃棄物」「資源強度」について、当社はお客様向けの説明資料等紙の使用量が多く、電子化への取り組み及び紙使用量の削減、社内資料の両面使用、ペーパーレスに取り組んでいる。また、社内での資料や備品の移動には一般郵便での配達はなく、社内のメール便を使うことで段ボール等の使用を削減しており、NIの緩和に努めている。

・建築工事業

建築工事業のPIについては、「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」のエリアでは、「エネルギー」「住居」が抽出された。

「エネルギー」については、当社は、中古物件の再生がメインであり、むやみな建物の建築を進めておらず環境に十分配慮している。また、当社の新築シリーズ「MQuarto」は、暖房や冷房を効率的に行うために壁や窓の断熱などがどの程度使用されているかを評価する「断熱等性能等級」にて、最高等級である「断熱等性能等級4」を取得しているため、省エネルギーな物件であり、PIが発現する。

「住居」については、リノベーション等の施工により、都市空間が創出され、安心安全な住みよいまちづくりに貢献するPIが発現する。

「生計」のエリアでは、「雇用」「賃金」が、「健全な経済」のエリアでは、「零細・中小企業の繁栄」が抽出された。埼玉県に限らず当社の管理エリアの工事業者と幅広く付き合いがあり、所有および管理物件の修繕には各エリアの工事業者に依頼している。そのため、地方の工事業者様の雇用を創出し繁栄の一助となっており、PIが発現する。

「インフラ」のエリアでは「インフラ」が抽出され、当社は、道路・橋梁等の公共工事等のインフラ工事は施工しておらず、該当しない。

一方、NIについて、当社は、「三方よし」の経営理念に則り、業者、入居者、関わる人すべてが幸せになる

ように取り組んでいる。具体的には、施工不良がなく築古物件ながらも水漏れ等の心配なく安心して入居者が暮らすことができるという事を大事にしており、建築業者が誇りを持って仕事をしていただくことで、「住まいで人を笑顔に」とするという方針であり、これらの方向性に納得して取組んでもらえる業者へ工事を発注している。また、中古物件を再生することでむやみな建物の建築を抑制している。

以下のNIが抽出されているが、該当しない、または、緩和に努めている。

「人格と人の安全保障」と「健康及び安全性」のエリアでは、「現代奴隷」「自然災害」「健康及び安全性」が抽出された。「現代奴隷」について、当社においては取引のある工事業者を招き、年に1回ずつ「安全大会」や「意見交換会」を開催しコミュニケーションを図っている。その際に労働状況についてのヒアリングを行い健全な労働環境の保全に取り組んでおり、該当しない。

「自然災害」については、当社の新築シリーズ「MQuarto」は住宅性能表示制度の「構造に関する性能」で、建築基準法の1.25倍の強度に相当する「耐震等級2」を実現しており、これは学校や病院など公共建築物クラスの耐震性である。また、当社から物件を購入するオーナーは火災保険に必ず加入しており地震や台風等の自然災害時の補償が確保されており、NIの緩和に努めている。

「健康及び安全性」について、当社は、工事現場の安全性についても上記の通り工事業者と安全大会や意見交換会を通し、NIの緩和に努めている。

「生計」のエリアでは、「賃金」が抽出され、「賃金」については、建築現場において就労している作業員や外国人技能実習生への低賃金での就労、賃金の未払いの可能性もあるも、先述のとおり、工事業者とは、コミュニケーションを図り、労働環境の保全に取り組んでおり、NIの緩和に努めている。

「平等と正義」のエリアでは、「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」が抽出され、建築現場において、上記で示した就労している作業員や外国人技能実習生へ差別や配慮が欠けた場合、NIが発現するが、上記と同様に労働環境の保全に取り組んでおり、NIの緩和に努めている。

「気候の安定性」「生物多様性と生態系」「サーキュラリティ」のエリアでは、「気候の安定性」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」が抽出されている。

「気候の安定性」については、先述の通り、当社の新築シリーズ「MQuarto」は「断熱等性能等級」にて、最高等級である「断熱等性能等級4」を取得しているため省エネルギーな物件であり、二酸化炭素排出量の削減に寄与しNIの緩和に努めている。

「土壌」「生物種」「生息地」については、工事の施工にあたり水質や土壌汚染等に配慮しながら実施しており、NIの緩和に努めている。

「資源強度」「廃棄物」については、当社は大規模な解体を行っていないため建設用資材の廃棄物は少ない。また、当社の新築シリーズ「MQuarto」の構造躯体では、コンクリートの水セメント比を50%以下に抑え、さらにかぶり厚を適正に確保している。これにより、国が定める「住宅性能表示制度」での最高等級にあたる「劣化対策等級3」を取得しており耐久性が高く劣化しにくい建物となっているためNIが緩和されている。

・他には分類されないその他の会員制団体

当社は、返済義務のない奨学金の給付を行う公益財団法人武蔵奨学会を設立している。優秀な人材の育成に寄与することを目的として、経済的に恵まれなくても学習意欲のある埼玉県内の小学校4年～高校3年生までの児童・生徒に奨学金を給付している。ツールでは抽出されていないが、「教育」において返済義務

のない奨学金の給付を通じて平等な教育の機会を提供しており PI が発現する。この事業により、未来ある子どもたちが安心して自らの可能性を広げられる社会の実現を目指している。

「強固な制度・平和・安定」のエリアでは、「法の支配」「市民的自由」の PI が抽出された。「法の支配」「市民的自由」について、この事業は一定のルールのなかで、教育の機会均等に寄与しており、PI が発現する。

一方、「健康及び安全性」のエリアにおいては、「健康及び安全性」の NI が発現するが、この事業は、当社の従業員や役員、顧問の一部が兼務でかかわっており、当社の事業として取り組んでいることから、労働環境は守られており、緩和に努めている。「生計」エリアでは、「賃金」「社会的保護」が NI として発現しているが、上記のとおり、当社の従業員や役員、顧問の一部が兼務でかかわっているが、奨学会との雇用ではなく、当社との雇用関係であり、緩和に努めている。

「サーキュラリティ」のエリアでは、「廃棄物」の NI が発現しているが、当事業においては、オフィスでの紙等があるが、大きな廃棄物の排出はなく該当しない。

【川上事業】

川上の事業においては、当社グループと関連性が高いインパクトについて検証する。

・建築工事業

「サーキュラリティ」のエリアで抽出される、「資源強度」について、当社が中古物件のリノベーションにより住宅を長寿命化させることで、川上の見地工事業における資源の効率的な利用を促し、NI の緩和に貢献している。

・不動産業（不動産仲介業）

川上には、不動産仲介業者と売主オーナー（個人）が存在する。売主オーナー（個人）については、個人であり検証しない。

「資源とサービスの入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」のエリアにおいては、「住居」「教育」が抽出された。管理の届かない空き家・築古となっている物件は、地域の周辺環境に悪影響を及ぼし、アパート・マンション等の物件が、当社へ提供されることでリノベーションされ、健全な住みよいまちづくりと地域に貢献することができ、「住居」における PI が発現する。

【川下事業】

川下事業においては、当社と関連性が「高い」インパクトについて検証する。当社の川下には、投資家（個人）、入居者が存在する。投資家（個人）と入居者は、個人であり、検証しない。

③ 特定したインパクト

「事業性評価」、「バリューチェーン分析」、「インパクトレーダーによるマッピング」の結果を踏まえて、当社が「環境」「社会」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

・環境（Environment）

当社では、不動産契約に係る契約書等の電子化及び社内資料の両面での使用等、紙の使用量削減を目標としており、環境へ配慮した取り組みを行っていく。紙の削減のほか、インク等の削減も可能となる。また、業務

の効率化にも寄与すると考えられ、このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「廃棄物」のカテゴリに該当し、環境面の NI の緩和に寄与するものである。

SDGs においては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「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。」

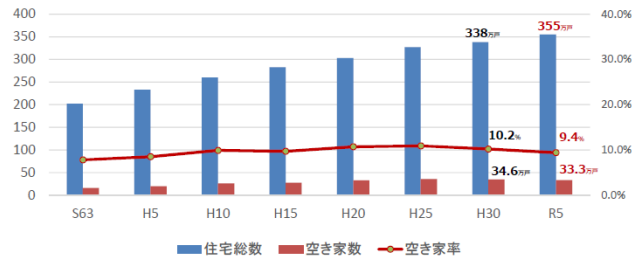
・社会 (Social)

当社は、空き家問題解決に向け、特に本社のある埼玉県内の中古アパート・マンションの買取に注力し、安心安全な住みよいまちづくりを目指している。また、当社の事業は経済耐用年数が切れているような築古の物件を中心に取り扱い、外装・内装共にリノベーションを行うことで住宅の長寿命化を実現している。UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「住居」「資源強度」のカテゴリに該当すると考えられ、社会面、環境面の PI 拡大に寄与するものである。

■ 埼玉県の空き家の推移

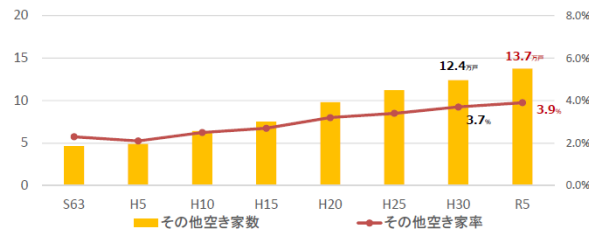
<空き家>

33万3千戸 (全国第 9 位)
9.4% (全国第 46 位)

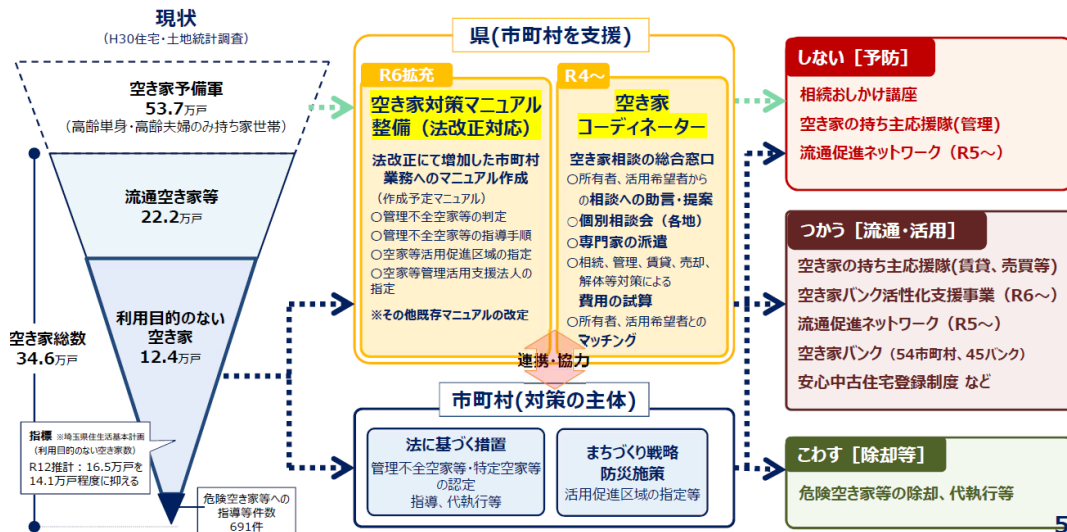


<その他空き家>

13万7千戸 (全国第 8 位)
3.9% (全国第 45 位)



[R5 住宅・土地統計調査 (総務省)]





出所：埼玉県の空き家対策について 2024.7.24 第 21 回埼玉県空き家対策連絡会議 資料 1

SDGs においては、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、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。」

「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。」

・企業統治（Governance）

当社は、人材のレベル・育成こそが事業の最大の差別化要因と考えており、研修は充実している（正社員全員が宅建士を取得するよう支援している等。）。また、自社採用サイト及び福利厚生の実施を図ることによって、優秀な人材を確保し採用を伸ばしていく方針であり、雇用の創出にも繋がると考えている。このインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーにおいて、「雇用」のカテゴリーに該当し、社会面の PI の拡大に寄与するものである。

SDGs においては、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、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、安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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。」

・社会（Social）

当社は、優秀な人材の育成に寄与することを目的として、子どもたちに奨学金を給付しており、経済的に恵まれなくても学習意欲のある児童・生徒及び学生を持つ埼玉県内の家庭に関し、返済義務の無い奨学金の給付を行っている。返済義務のない奨学金の給付事業により、将来への負担がなくなり、学んだ知見を活かした働きがいのある職業を選択することができる。この事業は、安定した事業運営を行い、対象人数が増加

していけるように取り組んでいく方針である。このインパクトは、ツールでは抽出されていないが、「教育」に該当し、特に社会面の PI の拡大に寄与するものである。

SDGs においては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「4.3 : 2030 年までに、すべての女性及び男性が、手頃な価格で質の高い技術教育及び大学を含む高等教育への平等なアクセスを得られるようにする。」

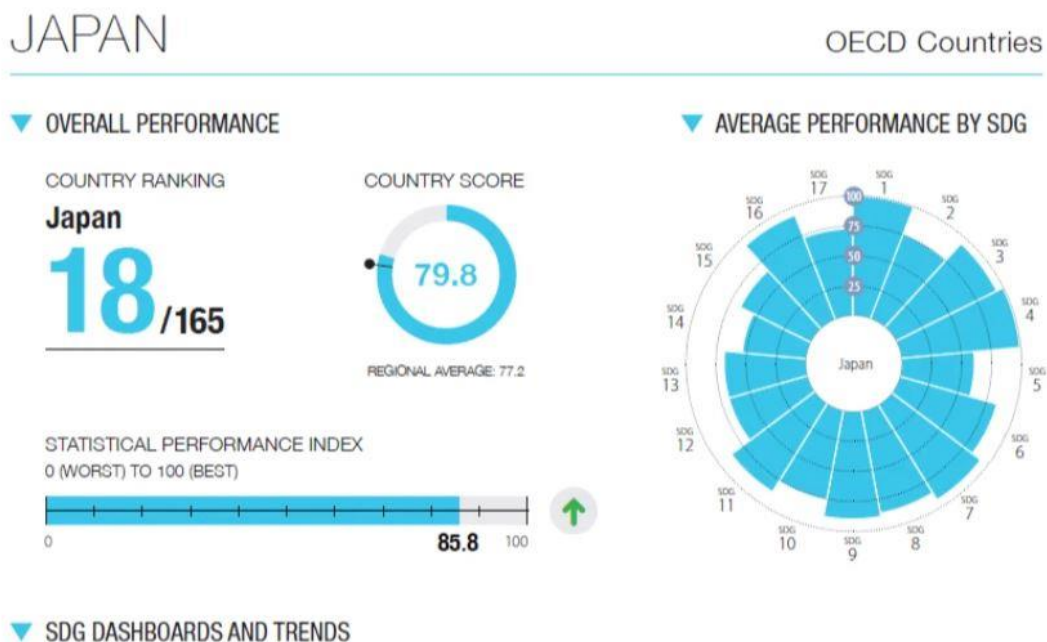
5. インパクトニーズの確認

特定したインパクトとインパクト・カテゴリおよび SDGs との対応関係について記載してきたが、ここではインパクトの重要度を確認すべく、同社の事業エリアにおけるインパクトニーズとの関係性について見ていきたい。

(1) 国内のインパクトニーズ

同社の売上高は、日本国内におけるものである。国内における「SDGs インデックス&ダッシュボード 2023」を参照したものであり、SDGs の 17 の目標別に日本の達成度を表している。そのインパクトニーズと同社のインパクトとの関係性を確認した。「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」、「赤は大きな課題が残っている」としている。

特定してインパクトに対応する SDGs のゴールのうち「8」「11」「12」は、日本において「課題が残っている」「重要な課題が残っている」と位置付けられていることが確認できる。また、「4」は、少子高齢化の日本において、未来ある子どもたちを支援している事業からのインパクトであり、日本における同社のインパクトは重要度が高いと考えられる。



(2) 埼玉県におけるインパクトニーズ

同社のほとんどが埼玉県内のものであることから「埼玉県第2期SDGs未来都市計画」を参照し、埼玉県内のSDGs達成に向けての課題を確認した。下記のとおり、特定したインパクトに対するSDGsゴール「8」「11」は、埼玉県のSDGs課題達成に向けて、重要度が高いものであると判断できる。



2030年のあるべき姿の実現に向けた優先的なゴール、ターゲット

(経済) ※2025年度以降のKPIについては調整中

ゴール、 ターゲット番号	KPI	
 8.1 8.2  9.2 9.5	指標: 経営革新支援、次世代産業・先端産業支援及び企業誘致による付加価値創出額※	
	現在(2022(令和4)年度)	2024(令和6)年度
	5,420 億円	1兆 1,682 億円
	※2020(令和2)年度を始期として、5年間に創出される付加価値の額	

(社会)

ゴール、 ターゲット番号	KPI	
 11.a 11.3	指標: 人口の社会増の維持	
	現在(2022(令和4)年)	2026(令和8)年
	全年齢 19,270 人	全年齢 20,862 人
	0~14 歳 3,363 人	0~14 歳 2,588 人

(環境)

ゴール、 ターゲット番号	KPI	
 13.3	指標: 温室効果ガスの排出量削減率(2013(平成25)年度比)	
	現在(2020(令和2)年度)	2030(令和12)年度
	16.9%	46%
 6.b 6.3	指標: 生活排水処理率	
	現在(2022(令和4)年度)	2025(令和7)年度
	93.7%	100%
 15.1 15.2	指標: 身近な緑の創出面積	
	現在(2022(令和4)年度)	2026(令和8)年度
	448ha	648ha

【出所: 埼玉県「埼玉県第2期SDGs未来都市計画」】

埼玉県は、令和４年度から５年間に取り組む施策の体系を明らかにした県政運営の基礎となる「埼玉県５か年計画～日本一暮らしやすい埼玉へ～」を策定している。埼玉県の将来像は、あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる社会である「日本一暮らしやすい埼玉」を実現するとしている。この計画は、SDGｓの理念である「持続可能で誰一人取り残さない社会」につながるものである。今回特定したインパクトに対する SDGs のゴールは、これらとも整合的であり、埼玉県においても重要度が高いものと判断できる。

[illegible]

【出所：埼玉県「埼玉県5か年計画～日本一暮らしやすい埼玉へ～」】

(3) 当行が認識する社会課題との整合性

東和銀行グループは、お客様の企業価値向上と地域・社会の活性化に取り組む「TOWA お客様応援活動」を通じて、気候変動等の環境問題をはじめとする様々な社会的課題の解決に取り組み、当行を含む地域経済の発展と環境・社会・社会的価値の向上の両立を図る共通価値の創造により、持続可能な社会の実現に貢献することをサステナビリティ方針として掲げている。従って、本評価書で特定した「4」「8」「11」のインパクトは、東和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、「東和銀行が積極的に取り組むセグメント」における「4」（質の高い教育をみんなに）「8」（働きがいも経済成長も）「11」（住み続けられるまちづくりを）に整合している。



東和銀行SDGs宣言



東和銀行は、「靴底を減らす活動」「雨でも傘をさし続ける銀行」「謙虚さのDNAを忘れない銀行」の3つのモットーを基に、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWA お客様応援活動」を通じて、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組んでいます。「TOWA お客様応援活動」の推進は、国連が提唱する「SDGs（Sustainable Development Goals）」の推進そのものであり、「お客様と東和銀行のSDGs（持続可能な発展目標※）の推進」をキーワードに、SDGsの達成に貢献してまいります。

※当行は、お客様と当行の持続的な発展を目指す観点から「持続可能な発展目標」としております。



<東和銀行が積極的に取り組むセグメント>

1. TOWA お客様応援活動の推進

東和銀行は、様々なステークホルダーとの連携により、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWA お客様応援活動」を推進することで、お客様の企業価値の向上や家計資産の安定的な増大を図り、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組みます。また特に、お客様の本業支援にあたっては、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）に着目した、財務面と本業面の支援に取り組みます。

目標

6 安全な水とトイレを世界中に
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
8 働きがいも経済成長も
9 産業と技術革新の基盤をつくろう
11 住み続けられるまちづくりを
17 パートナリシップで目標を達成しよう

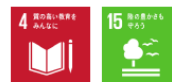


2. 地域社会への貢献

東和銀行は、地域社会の一員として、地域金融に携る現場からの視点を踏まえ、地元大学での金融経済教育の実施（金融リテラシーの向上）や、地域の文化・スポーツの振興、自然環境に配慮した省エネルギー施策の実施や自然環境保護活動等を通じて、地域社会への貢献に取り組みます。

目標

4 質の高い教育をみんなに
15 陸の豊かさも守ろう



3. 従業員の活躍フィールド拡大

東和銀行は、年齢や性別、学歴、出身等にかかわらず、全ての従業員が働きがいをもって活躍するとともに、子育てや介護と仕事との両立が図られ安心して働くことができるよう、人材育成・環境整備・機会提供に取り組みます。

目標

5 ジェンダー平等を實現しよう
10 人や国の不平等をなくそう



出所：当行 HP

6. インパクトの評価

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

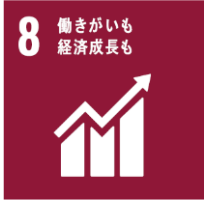
(1) ペーパーレス化を通じた環境保護への取組み

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトの低減
インパクトカテゴリ	「廃棄物」
関連する SDGs	
内容・対応方針	不動産契約に係る契約書等の電子化及び社内資料の用紙節約を促進し、紙の使用量を削減することで環境に配慮する。
目標と KPI	2030 年度まで武蔵コーポレーションのコピー用紙使用枚数を 2023 年度対比で 50%削減する。 (2023 年度実績 : 1,405,000 枚/年)

(2) 空き家問題解決を通じた街づくりへの取組み

インパクトの種類	社会的側面、環境的側面においてポジティブインパクトを増大
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	空き家問題解決に向け、関東圏内中古収益不動産の買取・再生に注力し、物件の長寿命化により資源の効率的な利用に貢献しながら入居者にとって手ごろかつ満足度の高い住居を提供する。管理のいき届かない中古収益不動産を再生することで、安心安全な住みよいまちづくりを目指す。
目標と KPI	2030 年度までに武蔵コーポレーションによる中古アパート・マンションの買取を 220 件/年、販売を 220 件/年に増加させる。 (2023 年度実績 : 買取 158 件/年、販売 116 件/年)

(3) 人材の採用を通じた雇用創出の取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトの増大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	自社採用サイト及び福利厚生の充実を通じ、採用を積極的に行い、雇用の創出に寄与していく。
目標と K P I	2030 年度までにグループ全体の正社員数を 250 名とする。 (2023 年度実績 : 145 名)

(4) 奨学金貸与事業を通じた教育への取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「教育」
関連する SDGs	
内容・対応方針	公益財団法人武蔵奨学会を通じて、埼玉県内の小学 4 年生～高校 3 年生に向けた返済義務のない奨学金の給付を行い、未来を担う学生の育成に寄与していく。
目標と K P I	2030 年度までに奨学金貸与者数を 20 名/年とする。 (2023 年度実績 : 7 名/年)

7. インパクトの管理体制

武蔵コーポレーション株式会社は大谷社長を中心としてサステナビリティ経営充実の為の施策を各事業部が連携して SDGs の施策を検討・実施・検証する体制が整っている。

PIF におけるインパクトについては、大谷社長が中心となり、管理・達成へ向けた施策を実施する。

【インパクト管理者】

最高責任者	代表取締役 大谷義武
担当者	財務・会計部課長 マーケティング部課長 末長賢将 財務・会計部 財務・会計グループ 坂本つづみ

8. モニタリング方法

武蔵コーポレーション株式会社に対する PIF のモニタリングは、インパクト管理者と東和銀行の担当者（コンサルティング部担当者及び営業店担当者）により年 1 回以上の協議を通して実施する。

年 1 回以上の協議は、下記のプロセスで行われる。

項目	内容
1.内容報告・実績開示	設定した KPI の達成度を確認する。
2.検証・精査	達成度について開示された情報を東和銀行が確認する。
3.修正の検討	達成度・進捗度を検証し KPI の修正を検討する。
4.追加の検討	形骸化を防ぐ為、KPI の追加や削除を検討する。

東和銀行は上記のプロセスにおいて、自行のサポート及びアドバイスを実施する。また、モニタリング実施状況については、株式会社格付投資情報センターに対し、包括的な年次レビューを受ける。

9. 総括

武蔵コーポレーション株式会社の事業内容及びインパクト調査の結果、手がける事業それぞれにポジティブ及びネガティブな影響を確認した。武蔵コーポレーション株式会社が KPI 達成を目指すことで社内、地域社会及び地球環境 全体への大きな貢献が想定され、UNEP FI の「ポジティブインパクト金融原則」、ESG 及び SDGs の観点からも十分な適合性を確認した。

留意事項

1. 本評価書の内容は、東和銀行が現時点で入手可能な公開情報に加え、武蔵コーポレーション株式会社から提供された情報や同社への事業に関するインタビューを通じて収集した情報に基づいて、現時点での状況の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. 東和銀行が本評価に際して用いた情報は、東和銀行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。東和銀行は、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東和銀行に帰属します。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)、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。



セカンドオピニオン

東和銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2024 年 8 月 30 日

武蔵コーポレーション株式会社

サステナブルファイナンス本部

担当アナリスト：左近充 直人

格付投資情報センター(R&I)は東和銀行が武蔵コーポレーション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、東和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東和銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制の業務プロセスが PIF 原則に準拠して適用されていることを確認した。

東和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	武蔵コーポレーション株式会社
所在地	埼玉県さいたま市
設立	2005 年 12 月
資本金	100 百万円
事業内容	収益不動産の売買・仲介、賃貸管理
売上高	17,652 百万円(2023 年 8 月期)(連結 25,283 百万円)
従業員数	113 名(2023 年 8 月末時点)(グループ全体 250 名)

(2) インパクトの特定

東和銀行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

東和銀行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、東和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。

¹2024 年 4 月 11 日付セカンドオピニオン「株式会社東和銀行 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/2024/04/news_release_suf_20240411_jpn.pdf

① ペーパーレス化を通じた環境保護への取組み

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトを低減
インパクトカテゴリ	「廃棄物」
関連する SDGs	
内容・対応方針	不動産契約に係る契約書等の電子化及び社内資料の用紙節約を促進し、紙の使用量を削減することで環境に配慮する
目標と KPI	2030 年度までに武蔵コーポレーションのコピー用紙使用枚数を 2023 年度対比で 50%削減する (2023 年度実績:1,405,000 枚/年)

② 空き家問題解決を通じた街づくりへの取組み

インパクトの種類	社会的側面、環境的側面においてポジティブインパクトを増大
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	空き家問題解決に向け、関東圏内中古収益不動産の買取・再生に注力し、物件の長寿命化により資源の効率的な利用に貢献しながら入居者にとって手ごろかつ満足度の高い住居を提供する。管理のいき届かない中古収益不動産を再生することで、安心安全な住みよいまちづくりを目指す
目標と KPI	2030 年度までに武蔵コーポレーションによる中古アパート・マンションの買取を 220 件/年、販売を 220 件/年に増加させる (2023 年度実績:買取 158 件/年、販売 116 件/年)

③ 人材の採用を通じた雇用創出の取組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	自社採用サイト及び福利厚生の充実を通じ、採用を積極的に行い、雇用の創出に寄与していく
目標と KPI	2030 年度までにグループ全体の正社員数を 250 名とする (2023 年度実績:145 名)

④ 奨学金貸与事業を通じた教育への取り組み

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「教育」
関連する SDGs	 質の高い教育を みんなに
内容・対応方針	公益財団法人武蔵奨学会を通じて、埼玉県内の小学 4 年生～高校 3 年生に向けた返済義務のない奨学金の給付を行い、未来を担う学生の育成に寄与していく
目標と KPI	2030 年度までに奨学金貸与者数を 20 名/年とする (2023 年度実績:7 名/年)

(4) モニタリング

東和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ます）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（著作権、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ます）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。