

株式会社レジデンシャル不動産
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025 年 3 月 21 日

77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

地域と共に、未来をつくる

目次

はじめに	3
本評価書に関する重要な説明	4
連絡先	5
企業理念及びサステナビリティ方針	6
1. 企業概要	6
2. 企業理念	11
3. サステナビリティ	12
インパクトの特定及び評価	15
1. インパクトの特定	15
2. インパクトの評価	26
モニタリング	28
1. 当社のモニタリング体制	28
2. 七十七銀行によるモニタリング体制	28
結論	29
参考	30
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて	30
2. ポジティブ・インパクト金融原則について	30

はじめに

七十七リサーチ&コンサルティング株式会社（以下、「77R&C」）は、株式会社七十七銀行（以下、「七十七銀行」）が、株式会社レジデンシャル不動産（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、「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・インパクト及びネガティブ・インパクト）を分析・評価し、「ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書」（以下、「本評価書」）を作成した。

本評価書における分析・評価は、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した PIF 原則及び 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、七十七銀行が開発した評価体系に基づいて行っている。

なお、七十七銀行が開発した当該評価体系については、株式会社格付投資情報センター（以下、「R&I」）からファイナンスに関する第三者意見書の提供を受けている。
（https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2024/03/news_release_suf_2024_0315_jpn_1.pdf）

本評価書に関する重要な説明

1. 本評価書の内容は、77R&C が現時点で入手可能な公開情報、当社から提供された情報や当社へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況进行评估したものであり、将来における実現可能性、ポジティブな成果等を保証するものではない。
2. 77R&C が本評価に際して用いた情報は、当社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ない。77R&C 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、何ら表明又は保証をするものではない。また、77R&C は本評価書を利用したことにより発生するいかなる費用又は損害について一切責任を負わない。
3. 本評価書に関する一切の権利は 77R&C に帰属する。評価書の全部又は一部を自己使用の目的を超えての使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）、又は使用する目的で保管することは禁止されている。

連絡先

本件に関するお問い合わせ先は、以下の通り。

七十七リサーチ&コンサルティング コンサルティング部
〒980-8777 宮城県仙台市青葉区中央三丁目 3 番 20 号

氏 名	電話番号
平井 あや	022-748-7730

企業理念及びサステナビリティ方針

1. 企業概要

【企業概要】

企 業 名	株式会社レジデンシャル不動産
所 在 地	東京都足立区千住 1 丁目 18 番 1 号 レジデンシャルビル
代 表 者	代表取締役 内田 廣輝
資 本 金	30 百万円
売 上 高	45,535 百万円（2025 年 1 月期）
従 業 員 数	266 名（2025 年 1 月期）
事 業 内 容	1. 中古住宅再生事業 2. 不動産売買事業 3. 不動産仲介事業 4. 不動産コンサルティング事業 5. F C 事業 6. P S 事業 7. 海外事業

【企業沿革】

2012年 2月	「株式会社レジデンシャル不動産」を創業
2012年 3月	宅地建物取引業者免許（東京都知事）を取得
2016年 8月	宅地建物取引業者免許（国土交通大臣）を取得
2018年 2月	埼玉県さいたま市に自社ビル「レジデンシャルビル」を建設
2020年 3月	仙台支店を開設
2021年 3月	東京都足立区千住へ移転の上、新社屋を建設
2023年10月	タイのバンコクに現地法人を設立
2024年 7月	「買取再販年間販売戸数ランキング（マンション部門）」にて 3 年連続で全国 1 位を獲得
2024年10月	株式会社さくら不動産販売を M&A により子会社化

当社は、2012 年に東京都足立区で創業し、リノベーションマンションの販売を中心に、不動産売買事業、不動産仲介事業、不動産コンサルティング事業などを手掛ける。国内の主要都市に拠点を置き、海外では台湾支店およびタイに現地法人を設立している総合不動産会社である。

中古マンションを市場から一戸単位で取得し、全国規模のネットワークを活用して、取得した物件に最適なリノベーションを施している。その後、物件をバリューアップし再販を行っているリノベーションは、新築に比べて、CO₂ 排出量が約 1/33、廃棄物発生量が約 1/22 であるとされており、環境負荷が低い点が大きな特徴である。

当社は、販売単価を 2,000 万円前後の低価格帯に設定し、質の高い居住用物件を手頃な価格で提供している。年収 300～500 万円の所得者層を主なターゲットとし、手が届きやすい物件を供給するというコンセプトのもと、郊外エリアを中心に営業基盤を拡大している。これにより、国内における持ち家率や生活基盤の向上を目指している。

また、当社は中長期的な社会課題である SDGs やカーボンニュートラルへの対応を全社で推進し、「既存建物躯体の再利用」という事業モデルを通じ、地域の活性化および持続可能な社会の実現に向けて積極的に取り組んでいる。

■ 中古住宅再生事業の流れ



出所：当社 HP

当社の主力事業である「中古住宅再生事業」は、物件情報の収集から物件取得、リフォーム、販売、アフターサービスに至るまで、一気通貫で対応する点が強みである。

物件情報の取得においては、当社独自の「共同再販買取パートナー制度」を活用している。パートナー企業が、物件情報を提供するだけで、物件取得にかかる全費用は当社が負担する。この仕組みにより、当社としては質の高い不動産情報を迅速に取得すると同時に、地域の地場企業は資金負担を伴わずに収益機会を得ることができ、双方にとって win-win の関係構築を可能にしている。また、当該スキームを各支店と情報連携することでさらなるシナジー効果を生み出し、これがマンション部門における全国一位の買取再販戸数を達成する原動力となっている。

当社業務プロセスの一環として実施している「ホームステージング」では、消費者が購入後の生活をイメージしやすいよう、インテリアコーディネーターが家具の配置から照明、カーテンの設置など、最適なインテリアコーディネートを手掛けることで、購入前後でのイメージギャップを最小限に抑えている。この工夫により、購入者の満足度をさらに向上させることを目指している。

■一気通貫体制の流れ



出所：当社 HP

【働きやすい職場づくり】

当社は、すべての社員が、その個性と能力を最大限に発揮できる機会と環境を提供することを目指し、年齢・性別・国籍・障害の有無などに関わらず、多様な人材が活躍できる職場環境の整備に取り組んでいる。特に、女性活躍推進においては、女性が能力を発揮できるよう、様々な制度を設けている。また、子育て支援やキャリア形成支援を通じて、女性が働きやすい環境づくりを積極的に進めている。以下はその取組みの一部である。

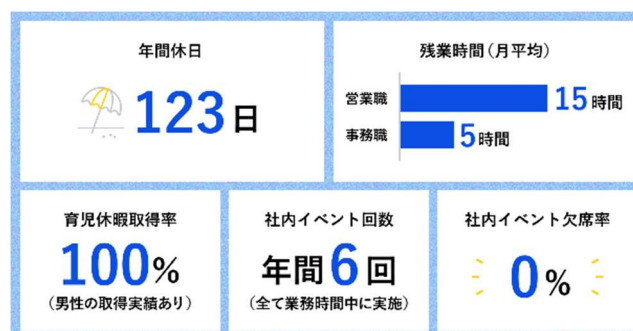
制度	内容
短時間勤務制度	育児中の育児休暇など、働く時間を会社と相談して勤務する制度
エル休暇	女性特有の体調不良の際に取得できる特別休暇制度
看護休暇	家族の体調不良の際に取得できる特別休暇制度
キッズデイ休暇	家族に関わる行事の際に取得できる特別休暇制度

また、資格取得支援制度やスキルアップ研修・階層別研修等も充実している。

〈管理職研修の様子〉



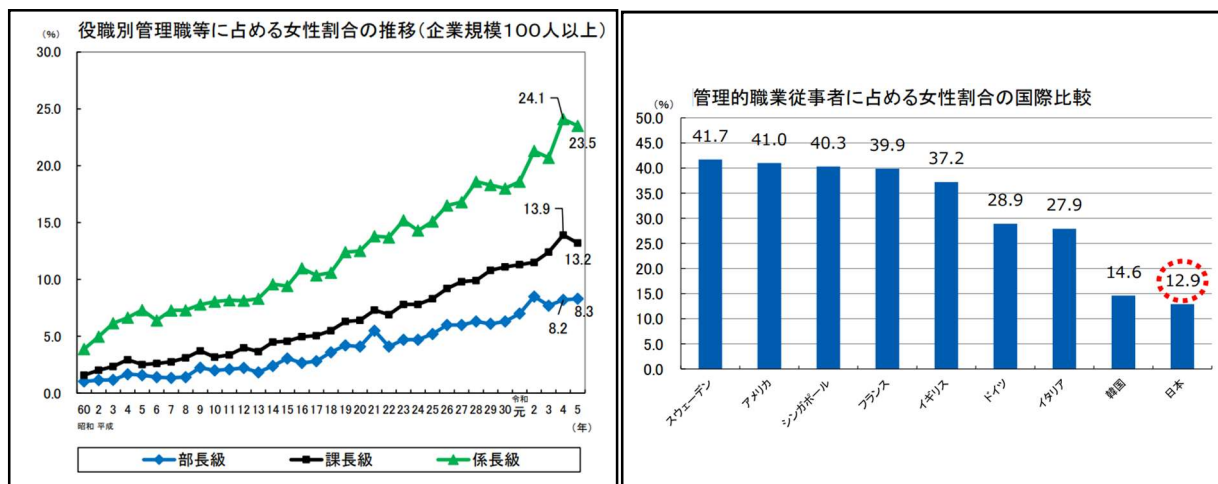
〈当社における働き方のデータ〉



出所：当社 HP

当社の女性管理職割合は 2025 年 1 月期時点で 21.7%となっており、国内平均の 12.9%より高い水準である。時短勤務や育児サポート等の制度を充実させ、子育て世代が働きやすい職場環境の整備に力を入れている。

また、女性の新卒採用比率は 44%と、性別にかかわらず公平な採用を実現している。男性中心のイメージが強い不動産業界においても、女性社員が活躍できる環境を提供している。



出所：厚生労働省 雇用の分野における女性活躍推進に関する検討会（第 8 回）

【えるぼし認定】

えるぼし認定とは、厚生労働省が女性活躍推進促進の観点から優良企業を認定する制度である。①採用、②継続就業、③労働時間等の働き方、④管理職比率、⑤多様なキャリアコースの 5 項目に基づいて評価される。当社はこれら 5 項目すべての基準を満たしているため、えるぼし（三ツ星）の認定を取得している。



出所：厚生労働省 HP

2. 企業理念

当社の企業理念である、「出会いに感謝」には、お客様、従業員とご家族、お取引先様との出会いがあってこそ当社が成り立つという思いが込められている。これらの皆様から「買ってよかった」、「働いてよかった」、「取引してよかった」、「出会えてよかった」と感じていただける企業を目指し、その実現に向けた会社づくりを大切にしている。

【ビジョン】

「不動産業界の新時代を作る～今を壊し、今を創り、今を挑戦する会社へ～」

当社は不動産業界の新時代を創るとして、“12の価値観”をキーワードに掲げている。

Value1	買取再販事業からの軸足をぶらさない
Value2	能力の高さより笑顔で働ける人財を集める
Value3	若手の成長を粹に受け入れる会社であり続ける
Value4	社員は仲間であり、社員は家族である
Value5	会社は社員のため、社員は家族のための会社を創る
Value6	過去の自分にこだわることなく、未来の可能性にこだわる
Value7	永きにわたり働き続けられる環境を創る
Value8	法令順守を徹底したモラルの高い会社を創る
Value9	常に挑戦を続け、失敗を続けられる環境を創る
Value10	失敗を成長ととらえ、挑戦を続けられる環境を創る
Value11	「チーム・レジデンシャル」を忘れない
Value12	それぞれが自分の仕事に誇りを持ち続けられる会社を創る

3. サステナビリティ

当社の目指す「不動産を通じたサステナブル経営」は、2015年に国連で採択されたSDGsと関連性が深く、リノベーションを通じた低炭素社会の実現に大きく貢献している。こうした社会課題に積極的に取り組む姿勢を持ち、SDGsと連携しながら持続可能な社会の構築を目指している。

当社は「地域活性化」を事業コンセプトの一環として掲げ、多岐に渡る社会貢献活動を実施している。具体的には、地域の子ども食堂への支援、地域スポーツの振興、働きやすい職場環境整備、人材育成などが挙げられる。これに加え、従業員やその家族、協力会社、地域コミュニティなど、多くのステークホルダーに恩返しができるよう地域環境活動や寄付活動を通じて、企業としての社会的責任を果たしている。

当社の取り組みは、以下のとおりである。



「令和6年能登半島地震義援金の寄付」

被災地域の日も早い復興に向けた義援金による支援活動を行っている。



「えるぼし認定」「働きやすい職場環境づくり」

女性活躍推進法に基づき、ダイバーシティを積極的に推進しており、年齢、性別、国籍、障害の有無に関わらない職場環境整備に取り組んでいる。



「子ども食堂応援プロジェクト」

案内物件数に応じて、全国の子ども食堂へ寄付活動を行っており、将来を担う子どもたちの健康支援に取り組んでいる。



出所：当社 HP



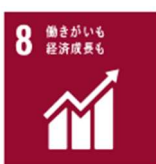
「日本経済団体連合会に入会」
リノベーション分野から脱炭素社会の実現、
カーボンニュートラルに取り組んでいる。



「埼玉武蔵ヒートベアーズ」
「レジデンシャルスタジアム大宮」
プロ野球独立リーグ埼玉武蔵ヒートベアーズのオフィシャルスポンサーとして、地域のスポーツ振興に積極的に取り組んでおり、子どもの野球教室を開催するなど、健康増進やスポーツに触れる機会を創出している。



出所：当社 HP



「オリジナル情報誌」「ワーケーション」

社内でのコミュニケーション機会を創出し、社員のモチベーション向上に取り組んでいる。



出所：当社 HP



「健康経営への取り組み」

禁煙奨励、定期健康診断、スポーツルームの整備など社員の健康増進に積極的に取り組んでいる。



「さいたま緑のトラスト運動」

寄附で集まった資金で埼玉県内の土地等を取得し、優れた自然や貴重な歴史的環境を、県民共有の財産として保全していく運動。当社はこの取組みに賛同し 2018 年から寄附を行っており、同年には埼玉県知事より感謝状を授与されている。



出所：当社 HP

77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.



七十七グループは持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。

インパクトの特定及び評価

1. インパクトの特定

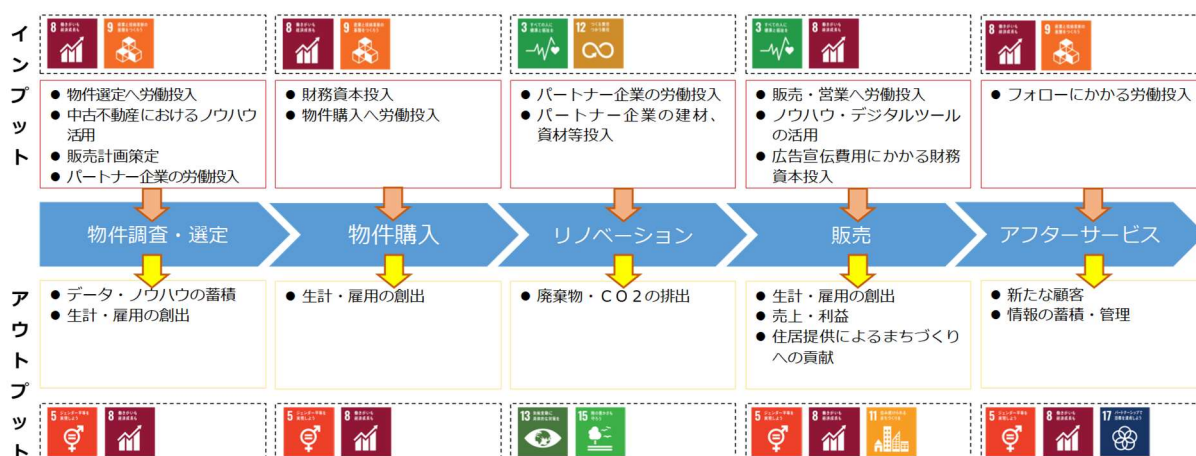
七十七銀行および77R&Cは所定の「インパクトファイナンス実施体系」に定める包括的分析により、インパクトの特定手続を実施した。なお、特定にあたっての重要な要素に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認および企業との対話の実施により手続を補完することとしている。

(1) バリューチェーン分析

事業性評価および当社との対話をもとに、バリューチェーン分析を行うことで、事業活動におけるインプット（投入物）とアウトプット（成果物）を以下の通り可視化し、各活動が貢献するSDGsのゴールとターゲットとの関連付けを行った。

バリューチェーンによるインプットとアウトプットの可視化

中古住宅再生事業



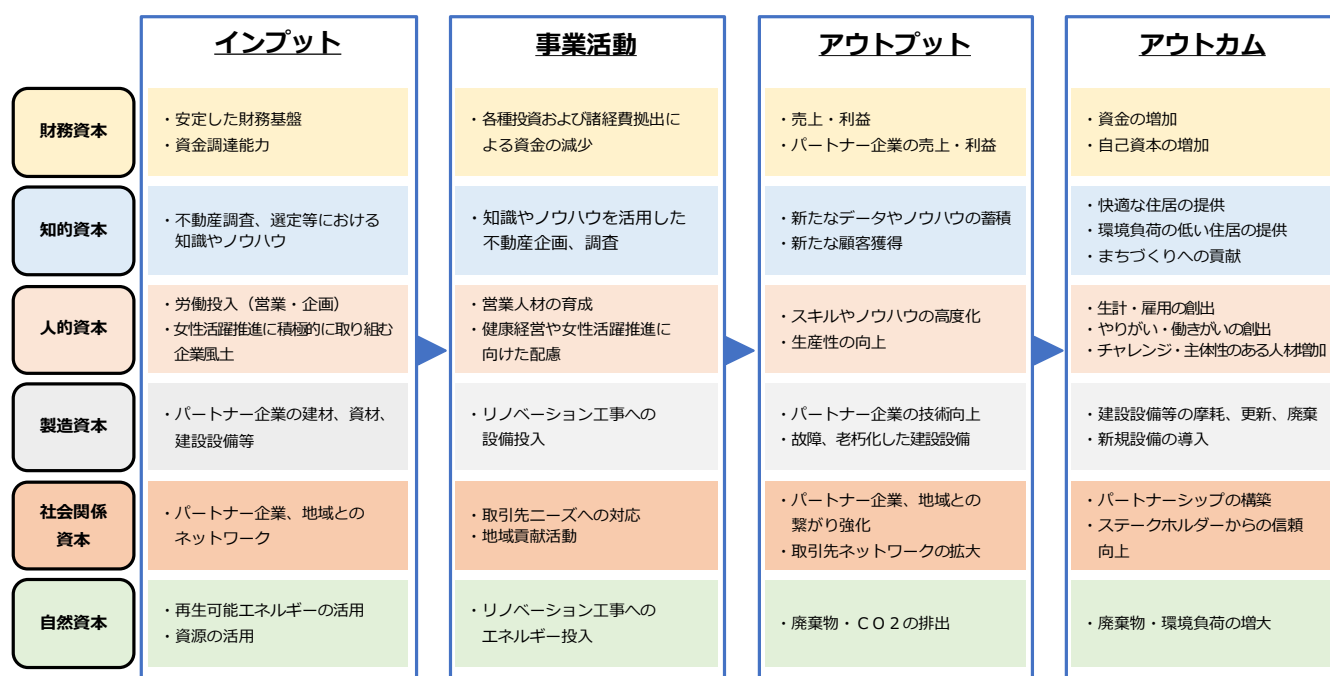
(2) ロジックモデルの作成

バリューチェーン分析を踏まえ、ロジックモデルを作成しインパクトを特定する。なお、ロジックモデルとは、投入（インプット）した資本から製品、サービス、副産物、廃棄物を産出（アウトプット）し、利益の蓄積、顧客からの信用向上、地域の活性化などの成果（アウトカム）をもたらすシステム（ビジネスモデル）における、各種資本の変遷（増減・変換）を可視化したものである。

七十七銀行および77R&Cでは、アウトカムが環境・社会・経済に与える影響や変化をインパクトと位置付け、正の変化をポジティブ・インパクト、負の変化をネガティブ・インパクトとして特定する。

当社のロジックモデルは以下の通りである。

ロジックモデル



ロジックモデルにより導き出した当社の主要なインパクトは以下の通りである。

当社は全国各支店における豊富な成約実績、蓄積されたノウハウ、パートナーシップ構築等を通じて、財務資本・知的資本・社会関係資本の増大を実現している。また、従業員の健康やワークライフバランスを重視した職場環境の整備や女性が活躍できる機会の創出に取り組むことで、主体性のある人材が育ち、人的資本に好影響を与えている。

以下は、それぞれのインパクトにおけるポジティブ・インパクト（PI）とネガティブ・インパクト（NI）の区分のほか、UNEP FI のインパクトレーダーにて該当するインパクトエリア・インパクトトピックを示したものである。

特定したインパクトの整理

PI・NI 区分	アウトカム	インパクト (環境・社会・経済に与える影響)	UNEP FIの インパクトトピック
PIを拡大 NIを管理・抑制	・快適な住居の提供 ・環境負荷の低い住居の提供	環境に優しいリノベーションマンションの流通を促進し、豊かな社会づくりに貢献	＜社会＞ 住居 ＜経済＞ 零細・中小企業の繁栄、インフラ ＜環境＞ 気候の安定性、廃棄物、資源強度
PIを拡大 NIを管理・抑制	・生計・雇用の創出 ・やりがい・働きがいの創出	従業員の健康保持・増進	＜社会＞ 健康および安全性、雇用、賃金
PIを拡大 NIを管理・抑制	・やりがい・働きがいの創出 ・チャレンジ・主体性のある人材増加	女性活躍社会の実現に向けた働きやすい職場づくり	＜社会＞ 雇用、賃金、ジェンダー平等
PIを拡大 NIを管理・抑制	・パートナーシップの構築 ・ステークホルダーからの信頼向上	地域社会との共存・共栄	＜社会＞ 文化・伝統、雇用、賃金、社会的保護

(3) インパクトレーダー等の活用

ロジックモデルにより特定したインパクトに関して、UNEP FI が提供するインパクトレーダーとの整合性を確認する。当社および川上の事業活動を国際産業標準分類（ISIC）上の業種カテゴリに適用させたうえで、該当する業種を特定してインパクトマッピングを実施した。一方、当社の川下に位置する事業は、多岐にわたる事業および一般個人となることから、分析の対象外とする。

下図は、関連する3つの業種のポジティブインパクト（PI）とネガティブインパクト（NI）が、インパクトレーダー上のどのインパクトトピックにおいて発現すると考えられるかを示したものである。一方で12のインパクトエリア、38のインパクトトピックのうち、赤枠で囲っている箇所はロジックモデルで特定したものである。

ロジックモデルにより特定したインパクトは、インパクトレーダーで示された内容にほぼ一致していることから、客観的にも妥当性を有していると判断できる。また、当社事業と関連のないインパクトエリア・インパクトトピックについては分析対象外とする。

インパクトマッピングによる特定

バリューチェーン区分			川上の事業		当社の事業①		当社の事業②		当社の事業③	
国際標準産業分類 【コード】			建築材料、金物類 及び配管・暖房 設備器具卸売業 [4663]		料金制または契約制 による不動産業 [6820]		建築工事業 [4100]		建築物仕上げ・ 完成業 [4330]	
	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								
	健康および安全性	自然災害								
		健康および安全性		●	●		●		●	
	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・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								
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	●				●●		●	
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	●		●		●●		●	

（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のように特定した。

【環境に優しいリノベーションマンションの流通を促進し、豊かな社会づくりに貢献】

当社は、創業後積上げてきた地域密着型の事業実績を背景に、多様なノウハウを有している。中古マンションを取得し、パートナー企業との連携により、適切なリノベーションを施すことで中古マンションに新たな価値を創出。不動産ストックの有効利用や、廃棄物削減に寄与している。

国土交通省によれば、中古住宅の流通シェアは近年増加傾向にあるものの、欧米と比較すると 1/6 程度と依然として低い水準にとどまっている。当社の取組みは、中古住宅市場の活性化を通じて経済に好影響をもたらし、同時に国が掲げる課題解決にも直接的に貢献しているものと思料する。

また当社事業の一つである建設業は、資源・エネルギーの使用や消費、CO2 排出や建設廃棄物の排出等により、環境へ負の影響を及ぼす可能性がある業種である。しかし、当社が手掛ける「リノベーション」は、新築と比較して CO2 排出量・廃棄物発生量を抑制し、環境負荷が低い工法となっている。このため、リノベーション住宅の普及は環境負荷軽減に貢献すると思料する。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「住居」、「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」、「気候の安定性」、「廃棄物」、「資源強度」のカテゴリに該当し、社会面および経済面におけるポジティブ・インパクトの拡大や、社会面および環境面におけるネガティブ・インパクトの管理・抑制に影響を与えている。

当社の取組みは以下の SDGs ターゲットに関連している。「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。」、「11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。」、「12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。」、「12.8 2030 年までに、人々があらゆる場所において、持続可能な開発及び自然と調和したライフスタイルに関する情報と意識を持つようにする。」、「13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。」

【従業員の健康保持・増進】

当社は、「働きやすい環境づくり」を方針に掲げ、資格取得・研修受講等への助成金、ワークライフバランスを実現するための柔軟な有給休暇制度、月間平均残業時間の削減等に注力している。その結果、入社3年間の離職率は3%台と低水準を維持しており、従業員エンゲージメントの向上に繋がっているものと思料する。

この取組みによるインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーで「健康および安全性」、「雇用」、「賃金」のカテゴリに該当しており、社会面のポジティブ・インパクトの拡大およびネガティブ・インパクトの管理・抑制に影響を与えている。

当社の取組みは以下の SDGs ターゲットに該当すると考える。「3.4 2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。」、「8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。」、「8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性および女性の、完全かつ生産的な雇用およ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。」

【女性活躍社会の実現に向けた働きやすい職場づくり】

当社は、女性活躍社会の実現に向けた事業運営に積極的に取り組んでいる。男女比はおおよそ6対4であり、性別に関わらず公平な採用活動を行っている。また、当社の女性管理職割合は国内平均を大きく上回る水準を維持しており、時短勤務制度や育児サポート制度を充実させることで、子育て世代を含むすべての従業員が働きやすい職場環境の整備を推進している。

この取組みによるインパクトは、UNEP FI のインパクトレーダーで「雇用」、「賃金」、「ジェンダー平等」のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大およびネガティブ・インパクトの管理・抑制に影響を与えている。

当社の取組みは以下の SDGs ターゲットに該当すると考える。「5.1 あらゆる場所におけるすべての女性及び女児に対するあらゆる形態の差別を撤廃する。」、「5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。」、「8.5 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性および女性の、完全かつ生産的な雇用およ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。」

【地域社会との共存・共栄】

当社は国内 21 拠点において、現地採用を中心とした採用活動を行っており、地域特性に応じた市場開拓、商品開発を推進している。今後、自治体等と連携し、地元採用促進イベントを開催し、さらなる地域雇用の創出に貢献していく。

また、当社は飢餓やフードロス、災害復興や自然保護等の社会・経済・環境の課題解決に向けた寄付活動を積極的に行っている。寄付先への訪問を通じた実態把握や追加支援の検討を行い、地域課題の解決やさらなる地域活性化に取り組んでいる。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーにおいて「文化・伝統」、「雇用」、「賃金」のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大およびネガティブ・インパクトの管理・抑制に影響を与えている。

当社の取組みは以下の SDGs ターゲットに該当すると考える。「17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。」

(5) インパクトニーズとの関係性

①国内におけるインパクトニーズ

- ・「SDGs インデックス&ダッシュボード」を参照し、国内のインパクトニーズと当社のインパクトを確認する。
- ・当社のインパクトに対するSDGsは、「3,5,8,11,12,13,17」に対して、国内におけるSDGsダッシュボードでは、「3」において課題が残る、「8,11,17」において重要な課題が残る、「5,12,13」において深刻な課題が残るとなっており、国内のインパクトニーズと当社のインパクトが一定の関係性があることを確認した。



出所：Sustainable Development report 2024（SDSN ウェブサイト）

②東京都及び宮城県におけるインパクトニーズ

当社の主な事業エリアである東京都は、『未来の東京』戦略』を策定しており、東京都の目指す未来の姿の実現に向けた、取り組むべき課題と方向性が公表されている。

今回特定した当社のインパクトに対する SDGs のゴールは、『未来の東京』戦略』とも概ね整合しており、当社の取り組みは東京都においても重要度が高いと判断できる。

我々が目指す未来の姿

未曾有の危機を乗り越え、未来を切り拓く

- 歴史の大転換点を迎え、様々な分野・場面において**パラダイムシフト**が起こる。変化のスピードは、100年に1度とも言われる未曾有の危機によって加速度を増している。**創造力を速く持って夢を描き、未来を切り拓いていく**必要がある。
- 例えば、**イノベーションは、新たな価値を創造し、社会に大きな変化・変革をもたらす**。日常生活では、交通手段として、地上や地下だけでなく、空飛ぶクルマなど空中といった空間の使い方や、シェアリングエコノミーをはじめとするモノの所有の仕方、フィジカル（現実）空間とサイバー（仮想）空間の融合など、人々のライフスタイルは劇的な変化を遂げていくことが想定される。
- また、人生100年時代を迎え、いくつになっても健康でいきいきとした方が増えていく。**「高齢者」のイメージの見直しや「生産年齢」の捉え方など、長寿時代に即した社会の活力を更に引き出す仕組みを模索する時期**に来ている。
- 仕事面についても、DXの推進や、テレワーク、副業・複業、フリーランスなど、場所を問わない**多様な働き方が広く浸透し**、会社の役割やオフィス、本社機能のあり様も大きく変わっていく。

「人」の力を引き出し、輝かせる

- 世の中の動きは速く、予測不可能な変化も生じ得る。不確実な時代を生きるには、これまでのロールモデルに頼るのではなく、**一人ひとりが、個性や能力を最大限に伸ばし、自らの希望や意思に基づいて、人生を選択**できる環境を整えていく必要がある。
- 最も重要なのは、東京の活力の源泉である**「人」を守り育てる**ことである。**未来を担う子供への投資に本気で取り組み**、世界に通用する「人」を育てる。子供が笑顔で元気に育つよう、子育てを社会全体で支える。いくつになっても学び、チャレンジを続けることができる環境を整える。貧困の連鎖や新たな格差を生まないセーフティネットの更なる充実など、子供から高齢者・女性・障害者・外国人など、誰もが活躍できる環境を整えていく。
- また、コロナ禍で、当たり前だった人の交流が途絶え、**人と人とのつながりの重要性を再認識**させられた。リアルとバーチャルのハイブリッドにより、新たな時代にふさわしいつながりを紡ぎ出していく。人と人をつなぐ、未来へとつなぐなど、**「つなぐ」**をキーワードに**人に寄り添い**、多様性や包摂性に富んだ、**人が輝く東京を実現していくことを政策の基軸**とする。

我々が目指す未来の姿

デジタルの力で世界をリードする

- コロナ禍で社会の**デジタルシフトが加速**している。こうした大きな変化・変革は、**より良い社会を実現する好機と捉える**こともできる。例えば、
 - 人口減少局面において、AI等の先端技術の伸長は、人の仕事を奪うのではなく、むしろ業務の省力化や効率化など、**人手不足に直面する東京の強みとなり得る**。
 - 世界に先駆け「超超高齢社会」を迎える東京が、介護ロボットや遠隔医療などの新サービスを次々と実装することで、今後同様の社会を迎える**世界のモデルになり得る**。
 - 気候変動に対する先進的な行動や新技術の開発が、**地球規模の課題の解決につながり得る**。
- 都市間競争が熾烈さを増す中、DXを根幹に**SDGs（社会のサステナビリティ）と企業の稼ぐ力（企業のサステナビリティ）を両立させ**、イノベーションが次々と生まれる**世界をリードする東京**を実現していく。

東京が持つ多様な魅力を更に高める

- 都市の個性は、スマート化による**「利便性」**に加え、**「面白さ」や「楽しさ」、「自然」といった心の豊かさ**を満たす要素で決まる。
 - 高度に整備されたインフラや治安の良さといった**安全安心な東京**
 - 伝統文化やエンターテインメントなど、様々な芸術・文化が人々を魅了する**楽しい東京**
 - おいしい水やきれいな空気、豊かな緑など、自然と共生する**美しい東京**
- といった、東京が培ってきた他都市にはない多様な魅力を更に高めていく。

世界でオンリーワンのサステナブルシティを目指す

- 我々が目指す東京の実現に向けて、「**環境負荷低減と経済成長の両立**」や「**自然と高度な都市機能の調和**」などの複合的な課題を、テクノロジーを最大限に駆使し、同時に解決していく道筋を示していく。
- さらに、魅力にあふれた東京が、日本各地と連携を深めることで、日本全体の発展にも寄与し、真の共存共栄につながる**オールジャパンで進む東京**を実現していく。
- こうした東京を目指すことで、「**セーフシティ**」、「**ダイバーシティ**」、「**スマートシティ**」の3つのシティが進化し、「**成長**」と「**成熟**」が両立した**世界でオンリーワンのサステナブルシティ**を目指していく。



出所：東京都政策企画局『未来の東京』戦略』

また、当社の事業エリアの一つである宮城県では、「新・みやぎの将来ビジョン」を策定しており、宮城県の「2030年のあるべき姿」の実現に向けた、取り組むべき課題と政策推進の基本方針が公表されている。

政策推進の基本方向

政策推進の基本方向「宮城の未来をつくる4本の柱」に基づき、取組を推進していきます。「環境・県土」を基盤とし、その上に成り立つ「社会」と「経済」を柱とした枠組みとしており、さらに「子ども・教育」分野については、社会を構成する重要な要素として独立させ、新たに柱立てしています。また、その基本方向に沿った「持続可能な未来」のための8つの「つくる」と、18の取組を推進します。

なお、8つの「つくる」の英語の頭文字を合わせて「PROGRESS」と表し、震災を乗り越え、躍進する宮城を世界に発信していきます。



出所：宮城県「新・みやぎの将来ビジョン」

今回特定した当社のインパクトに対するSDGsのゴールは、『『未来の東京』戦略』、「新・みやぎの将来ビジョン」のいずれにも概ね整合しており、当社の取組みは東京都・宮城県において重要度が高いものと判断できる。

③当行が認識する社会課題との整合性

七十七グループは、創業以来受け継がれる「地域の繁栄を願い、地域社会に奉仕する」という行是の理念に則り、以下の6つを重要課題（マテリアリティ）として設定し、グループ全体で解決に取り組むことで、持続可能な社会の実現を目指している。

「1. 宮城・東北の活性化」、「2. 地域のお客さまの課題解決」、「3. ステークホルダーへの還元」、「4. 気候変動・災害への対応」、「5. 信頼性の高い金融サービスの提供」、「6. 生き生きと働ける職場環境の創出」の、当社の特定したインパクトにおいて、以下のように七十七グループの重要課題と方向性が一致している。

「環境に優しいリノベーションマンションの流通を促進し、豊かな社会づくりに貢献」は、七十七グループの「2. 地域のお客さまの課題解決」「4. 気候変動・災害への対応」と方向性が一致する。「従業員の健康保持・増進」および「女性活躍社会の実現に向けた働きやすい職場づくり」は、七十七グループの「6. 生き生きと働ける職場環境の創出」と方向性が一致する。「地域社会との共存・共栄」は、七十七グループの下記「1. 宮城・東北の活性化」と方向性が一致する。

以上のように、七十七銀行は、本 PIF の取組みが、SDGs の達成および貢献に向けた資金需要と資金供給のギャップを埋めることを目指している。

七十七グループのマテリアリティとSDGs宣言



出所：七十七銀行「統合報告書 2024」

2. インパクトの評価

特定したインパクトの発現状況をファイナンス後に測定可能なものとするため、ポジティブ・インパクトの拡大、ネガティブ・インパクトの緩和・管理が適切になされるかを事前に評価する。加えて、先に特定したインパクトに対してそれぞれ KPI・目標を設定する。なお、特定したインパクトおよび設定する KPI・目標については、追加性（PIF に取り組むことで新たに発生する影響等）があることを確認している。

環境に優しいリノベーションマンションの流通を促進し、豊かな社会づくりに貢献

項目	内容
インパクトの種類	社会面のPIを拡大、NIを管理・抑制 経済面のPIを拡大 環境面のNIを管理・抑制
UNEP FIの インパクトトピック	<社会> 住居 <経済> 零細・中小企業の繁栄、インフラ <環境> 気候の安定性、廃棄物、資源強度
関連するSDGs	  
取組内容・対応方針	リノベーションマンションの流通促進、販売強化
目標・KPI	目標：築25年以上のリノベーションマンション販売戸数の増加 KPI：2026年1月期：1,700戸、以降は前年度目標比100戸増加 (2025年1月期：1,628戸)

従業員の健康保持・増進

項目	内容
インパクトの種類	社会面のPIを拡大、NIを管理・抑制
UNEP FIの インパクトトピック	<社会> 健康および安全性、雇用、賃金
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	残業時間の削減 ワークライフバランスの推進のための健康経営優良法人認定・維持 職場環境の向上
目標・KPI	目標①：月間平均残業時間の削減 KPI：2026年1月期：14時間、以降は前年度目標比1時間削減 (2025年1月期：15.4時間) 目標②：健康経営優良法人の新規取得・維持 KPI：2027年1月期までに新規取得・維持

女性活躍社会の実現に向けた働きやすい職場づくり

項目	内容
インパクトの種類	社会面のPIを拡大、NIを管理・抑制
UNEP FIのインパクトトピック	<社会> 雇用、賃金、ジェンダー平等
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	女性管理職割合の増加 女性が働きやすい環境の整備と働きがいの醸成
目標・KPI	目標①：女性管理職割合の増加 KPI：2026年1月期：22.0%以上、以降は前年度目標比2%増加 （2025年1月期：21.7%） 目標②：えるぼし認定の維持 KPI：維持・更新

地域社会との共存・共栄

項目	内容
インパクトの種類	社会面のPIを拡大、NIを管理・抑制
UNEP FIのインパクトトピック	<社会> 文化・伝統、雇用、賃金、社会的保護
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	地元採用関連イベント開催による地域雇用の促進 地方への寄付活動の継続
目標・KPI	目標①：地元採用関連イベントの開催 KPI：毎年度6件以上 （2025年1月期：0件） 目標②：社会・経済・環境課題の解決に資する地方への寄付件数の増加・維持 KPI：毎年度20件以上 （2025年1月期：18件）

モニタリング

1. 当社のモニタリング体制

当社は、本 PIF に取組むにあたり、代表取締役を最高責任者とし経営企画室が中心となり会社指針、経営計画、経営課題・事業内容の棚卸を行い、本 PIF のインパクトの特定および目標と KPI の策定を実施した。

本 PIF 実行後においては、各部門での主体的な管理・推進体制を強化していくことに加え、各 KPI の達成状況について定期的に取り締役会において確認を行っていく。

なお、七十七銀行に対しては決算期末より 3 か月以内に報告する予定である。

2. 七十七銀行によるモニタリング体制

七十七銀行は、PIF の契約期間中に当社の事業活動から意図したポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが適切に緩和・管理されていることを継続的にモニタリングする。

モニタリングは少なくとも年に 1 回行うことを契約事項に組み込んでおり、公開情報での確認や日々の対話によって達成状況をフォローアップする体制を構築している。また、このフォローアップは単なる進捗確認ではなく、必要に応じてインパクト実現に向けた対応策等の提案を含めたものである。

結論

当社は、経営理念に基づき、「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題としている。七十七銀行および 77R&C は、当社が事業活動を通じて創出するインパクトを特定し、いずれも妥当であることを評価した。今後は、ポジティブ・インパクトの拡大及びネガティブ・インパクトの緩和への取組みを、モニタリングによって支援していく。

以上

1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて

昨今、年金基金、保険会社、投資運用機関などの機関投資家において、ESG（環境、社会、ガバナンス）情報を考慮した投資が重視され、拡大している。

投資家は企業価値を判断する際、財務情報はもちろん、非財務情報である ESG 側面の取組にも着目し、企業の環境や社会に対する取組姿勢、ガバナンスのあり方、中長期的な経営戦略といった情報の開示を求めつつある。また、国連「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成に、投資を通じていかに貢献し得るかという関心も高めている。

2015 年 10 月、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の銀行及び投資メンバーは、新たな資金調達パラダイムを呼びかけて、ポジティブ・インパクト宣言を行った。宣言では、持続可能な開発と SDGs 達成間のギャップを埋めるためには、持続可能な開発の 3 つの側面の総合的な検討に基づいて、新たなインパクトにもとづいたアプローチが必要であるとしている。

同宣言は、銀行及び投資家が経済、社会、環境面でのプラスの影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、ポジティブ・インパクト金融原則をそのロードマップの中心的要素に据えている。金融業界及びより幅広いステークホルダーに共通言語を提供することで、SDGs に向けた取組の中からビジネス機会を引き出し、持続可能な開発における資金調達のギャップを埋める重要なステップになると期待されている。

2. ポジティブ・インパクト金融原則について

ポジティブ・インパクト金融原則では、ポートフォリオ全体にわたって、ポジティブ・インパクト投融資を、特定・推進し、伝達することを金融機関に求めている。また、企業及びその他の経済的なステークホルダーが、SDGs に焦点をあてたビジネス機会、ビジネスモデルを構築し、その努力に見合う金融機関を見出すことを意図している。

原則は、持続可能な開発の三つの側面を総合的に考慮し、プラス面とマイナス面両方の影響評価にもとづいた、持続可能性の課題に総合的なアプローチを提案している。

ポジティブ・インパクト金融原則の概要

原則 1（定義）

ポジティブ・インパクト金融はポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。

持続可能な開発の 3 つの側面（経済、環境、社会）のいずれかにおいて潜在的なマイナスの影響が適切に特定・緩和され、なおかつ少なくともそれらの一つの面でプラスの貢献をもたらすこと。

ポジティブ・インパクト金融は、このように持続可能性の課題を総合的に評価することから、持続可能な開発目標（SDGs）における資金面での課題に対する直接的な対応策の一つとなる。

原則 2（枠組み）

ポジティブ・インパクト金融を実行するには、事業主体（銀行、投資家など）が、それらの事業活動、プロジェクト、プログラム、及び／又は投融資先の事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための十分なプロセス、方法、ツールが必要である。

原則 3（透明性）

ポジティブ・インパクト金融を提供する主体（銀行、投資家など）は以下のような点について透明性の確保と情報開示が求められる。

- ・ポジティブ・インパクトとして資金調達した活動、プロジェクト、プログラム、及び／又は投融資先の事業主体の意図したポジティブ・インパクトについて（原則 1 に関連）。
- ・適格性を判断し、影響をモニターし検証するために確立されたプロセスについて（原則 2 に関連）。
- ・資金調達した活動、プロジェクト、プログラム、及び／又は投融資先の事業主体が達成したインパクトについて（原則 4 に関連）。

原則 4（評価）

事業主体（銀行、投資家など）が提供するポジティブ・インパクト金融は、意図するインパクトの実現度合いによって評価されなければならない。

出所：UNEPFI「ポジティブ・インパクト金融原則」