

株式会社須藤不動産に対する
77ポジティブ・インパクト・ファイナンスの融資実行について
～山形県のお取引様に対する当行第1号案件！～

株式会社七十七銀行（頭取 小林 英文）は、株式会社須藤不動産（代表取締役 須藤 芳男）に対して77ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

当行では、今後とも、お客さまの多様な資金調達ニーズに積極的に対応し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

記

1. 案件概要

借入人	株式会社須藤不動産（以下、「当社」といいます。）
本社	山形県天童市芳賀タウン北三丁目2番11号
融資金額	100百万円
資金用途	運転資金
期間	5年

2. 当社概要

当社は、山形県に本社を置く1977年創業の総合不動産業者です。山形・東北地域を中心に、不動産賃貸・管理事業、都市開発事業、不動産売買事業、不動産コンサルティング事業を展開しています。

当社は、“ずっと一緒にこの町で”というテーマのもと「次世代に価値ある風景を残す」ことをミッションに掲げ、不動産のトータルコーディネートを通じて、地域の発展、地方創生に大きく貢献しています。

「77ポジティブ・インパクト・ファイナンス」にて掲げたポジティブインパクトの向上とネガティブインパクトの緩和・低減を通じて、東北地方の発展と持続可能な社会の実現にこれからも貢献していきます。

(参考)

株式会社須藤不動産

<https://www.sudo-fudousan.co.jp/>

 須藤不動産



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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。

もっと、ずっと、地域と共に。

3. 特定したインパクトおよび目標、KPI（詳細は評価書をご参照ください。）



(1) 地域社会とのつながり

目標	KPI
職場体験受入人数の増加	毎年度 25 名以上



(2) やりがいと働きやすさの両立を目指す職場づくりに向けた取組み

目標	KPI
有給休暇取得率の向上	毎年度 70%以上
健康経営優良法人ブライト 500 の認定	新規取得・継続
新規資格取得者の維持 (対象資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、 相続支援コンサルタント、空き家相談士)	毎年度 2 名以上



(3) 環境負荷の低減

目標	KPI
コピー機・プリンターによる紙利用枚数の削減	毎年度 5 %以上
所有物件への EV 車両充電設備の設置率の向上	毎年度 3 %以上



(4) 法令遵守の徹底

目標	KPI
個人情報関連事故の絶無	毎年度 0 件

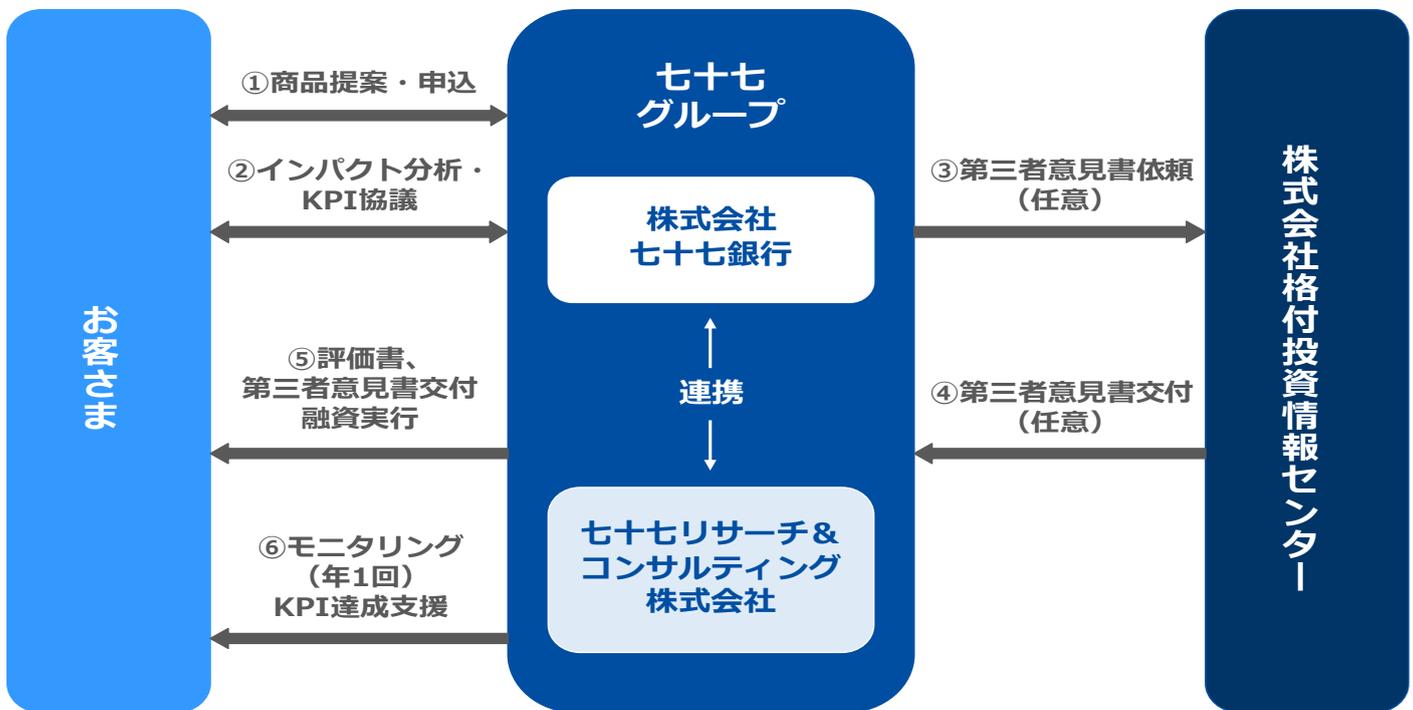
4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和/低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

注1. 「人間環境宣言」および「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連環境計画（UNEP）と世界各地の金融機関とのパートナーシップ。

注2. UNEP FIがポジティブ・インパクト投融資を特定し、SDGsに関連した資金調達を促進するために発表したフレームワーク。

<スキーム図>



以上

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs (Sustainable Development Goals)

2015年9月に、国連に加盟する全ての国が全会一致で採択した国際目標であり、17のゴールと、169のターゲットから構成されています。

七十七グループは2020年7月に「七十七グループのSDGs宣言 ～もっと、ずっと、地域と共に。～」を表明し、SDGsに対する取組みを更に強化するため、2021年10月より「SDGs実践計画」を策定しております。

株式会社須藤不動産

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

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.....	10
3. サステナビリティ	11
インパクトの特定及び評価	13
1. インパクトの特定	13
2. インパクトの評価	22
モニタリング	24
1. 当社のモニタリング体制.....	24
2. 七十七銀行によるモニタリング体制	24
結論	25
参考	26
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて	26
2. ポジティブ・インパクト金融原則について	26

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、株式会社須藤不動産（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等で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&コンサルティング株式会社 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
木村 仁寿	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	株式会社須藤不動産
所在地	山形県天童市芳賀タウン北3丁目2番11号
代表者	代表取締役 須藤 芳男
資本金	40 百万円
売上高	2,592 百万円 (2023 年 9 月期)
従業員数	18 人 (2023 年 9 月末)
事業内容	1. 不動産賃貸・管理 2. 都市開発 3. 不動産売買 4. 不動産コンサルティング

【企業沿革】

1977 年 11 月	創業
1978 年	天童市に久野本 4 丁目 16 番 3 号に「須藤ビル」社屋竣工
1979 年 11 月	有限会社須藤不動産として宅地建物取引業の許可登録
1989 年 9 月	須藤芳男社長就任
1997 年 12 月	天童市にてショッピングセンター「ららパーク天童」を開発・監修
2000 年 12 月	山形市にて「成沢ショッピングセンター」を開発・監修
2003 年 3 月	天童市久野本 4 丁目 16 番 10 号に事務所移転
2008 年 1 月	R&I 中堅企業格付「bbb」獲得
2013 年 11 月	山形市にて「フレンドパーク桜田」を開発・監修
2020 年	天童市の芳賀土地区画整理事業「芳賀タウンプロジェクト」において 21 店舗の企業誘致
2021 年 1 月	天童市芳賀タウン北 3 丁目 2 番 11 号に社屋移転 (現社屋)
2023 年 9 月	R&I 中堅企業格付「a」獲得

当社は、1977年に山形県天童市で創業し、山形・東北地域を中心とした不動産に関するトータルコーディネートを行うことにより、地域の発展、地方創生に大きく貢献している山形県を代表する総合不動産業者である。

“ずっと一緒に、この町で”というテーマのもと「次世代に価値ある風景を残す」ことで地域との共存・共栄を目指していくことを企業理念とし、不動産賃貸・管理事業、都市開発事業、不動産売買事業、不動産コンサルティング事業を展開して不動産にかかる企画、立案から管理に至るまで総合サポートを行っている。

【不動産賃貸・管理】

当社はオフィス、住宅、アパート、マンション、駐車場、商業施設等顧客の要望に合わせた物件の紹介、提案を行っている。

2023年9月時点における当社の国内保有物件数は山形・東北地域を中心に東京都内も含めて176件の実績を有し、また、管理物件棟数は累計300件超となっている。長期に亘り快適なビジネス環境や住環境を提供することを目的として、マンションやアパートの安全性・資産価値を維持するために、定期巡回・リフォーム等を行うほか、家賃振込の管理や入居者対応等、入居から退去までのトータルサポートを行うことで賃貸不動産の所有者・入居者双方に対して価値あるサービスの提供を実践している。



カーニープレイス山形



フィットエル仙台一番町

【不動産売買（分譲地開発）】

当社は、山形県内陸部を中心に分譲地開発事業を行っている。仕入れから企画販売までを当社で行うことで、より求めやすい価格かつ建築条件を付さないことを基本とした販売が可能となり、購入者の自由度を高め、地域の発展や活性化に向けて住環境基盤の整備に取り組んでいる。

天童市一日町における84区画の大規模宅地分譲を手掛ける等、直近5年において累計約450区画の宅地分譲を行った実績を有し、山形県内の人口の定着、住環境基盤の整備において大きく貢献をしている。

【都市開発（ショッピングタウン開発）】

当社は地域のニーズに沿った店舗（物販、各種サービス、飲食等）の誘致を行い、地域住民が気軽に立ち寄れるショッピングタウン開発を実施し、地域の活性化に貢献している。

2024年5月には、当社の本社所在地である山形県天童市の中里7丁目において、「Nana Town」の開発を手掛けた。

「Nana Town」の「N」には「中里」のN、「7丁目」のN、そして当社の考える「7つの想い（便利）（楽しく）（集う）（リラックス）（トレンド）（充実）（活力）」という意味が込められている。山形市と天童市の市境のエリアである中里7丁目エリアはスーパーの供給が弱いエリアであったことから、本プロジェクトは地域活性化と地域住民の利便性向上に資する事業として、当社が地域内における各ステークホルダーとのコミュニケーションを重ね、「ヤマザワ」長岡店の移転建替え、「マクドナルド13号天童長岡店」および「無印良品 天童長岡」の新規出店誘致等をプロデュースしたものである。



【不動産コンサルティング】

当社は上記以外にも、「らら・パーク天童」、「成沢ショッピングセンター」、「寒河江ショッピングロード」、「フレンドパーク桜田」等商業施設の誘致企画・立案から管理までをトータルコーディネートとして手掛けてきた実績を複数有している。今後も地域住民の利便性向上や地域の活性化に向けた取組みとして、商業施設の開発案件に主体的に取り組んでいく方針である。



成沢ショッピングセンター

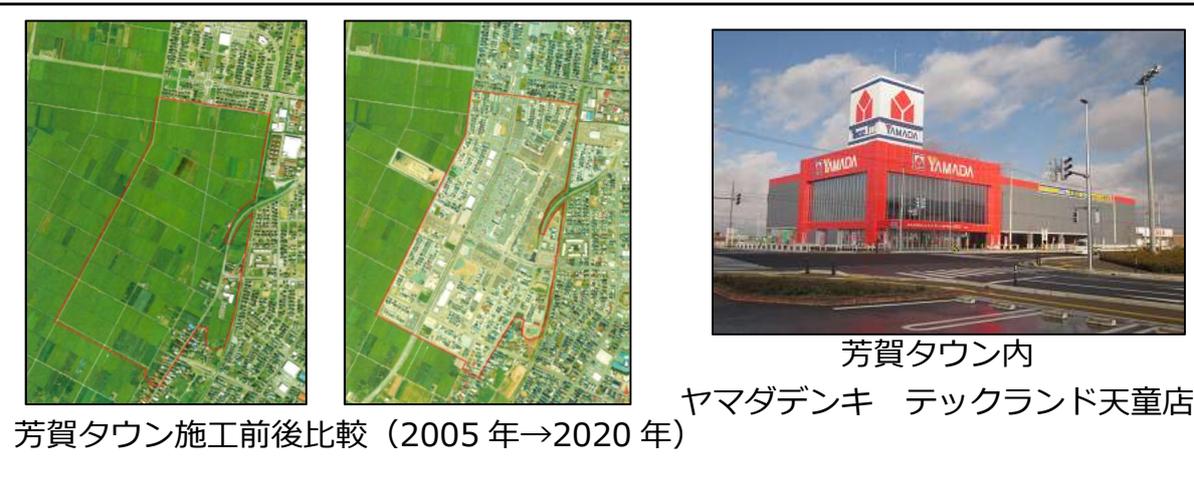


らら・パーク天童

【芳賀タウンプロジェクト】

当社が行ってきた開発案件の中でも、当社所在地である山形県天童市の芳賀地区において2020年に事業完了を迎えた、芳賀タウンプロジェクトは、地元天童市の町づくりにおいて大きな貢献を果たしたプロジェクトである。

本件において当社は、約15年に亘って町づくりの企画に携わり、農地から市街地を形成するにあたり必要となる宅地の造成、分譲のほか、商業エリアにおいては企業誘致からその後のテナントの管理に至るまでをプロデュースしてきた。芳賀タウン内の居住エリアには人口約400人が新たに定住、商業施設における雇用創出や生活の利便性向上、住環境の整備により地域の発展に大いに資する事業となった。



芳賀タウン施工前後比較（2005年→2020年）

芳賀タウン内
ヤマダデンキ テックランド天童店

2. 企業理念

当社では、“ずっと一緒に、この町で”というテーマのもと、次世代に価値ある風景を残すことで地域との共存・共栄を目指していくことを企業理念としている。

Vision

[みんなが主役の町づくり]

子供たち、若者たち、子育て世代、シニア世代。それぞれの Needs に応えられる、みんなが主役となれる町づくりを企業活動を通じて、人々の暮らしに幸せと充実感を提供できるよう、調和のある発展を目指します。

Mission

[Innovate the Next Generation.]

東北 山形県という農業が自慢の故郷。若者たちは、トレンドを求め、利便性を求め、より良い暮らしを求め都市部を目指し、人口減少・地方過疎化が進みますが、私たち須藤不動産は、地方都市が直面する課題に不動産業を通して、次世代の若者たちが住みたい、暮らしたい、帰りたいと思える強い町を作ります。

Value

[人を育て、会社を育て、街を育てる]

強い町を創る為に会社を育て、社会貢献できる会社を創る為に人を育てる。会社づくりは人づくりと私たちは考えます。お客様の接客を通し、経験と実績を積み、人間力を高め、須藤不動産で働くことを通じて、学び合い、助け合い、感謝・誠実・努力することを忘れず、社員一人一人に生きがいを見出してもらいたいと心から願います。

出所：当社資料



3. サステナビリティ

当社は 2015 年に国連で採択された SDGs の取組みに賛同し、不動産賃貸・管理、都市開発、不動産売買、不動産コンサルティングを通じた持続可能な社会の実現に向けた取組みを実践している。

【SDGs 経営方針】

SDGs 経営方針に基づくアクションプランは、以下のとおりである。



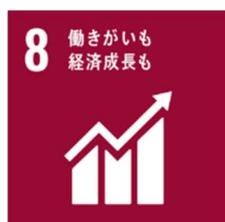
【健康経営の推進】

従業員の健康増進のため、当社では 2022 年から「健康経営優良法人」認定を取得している。2024 年においても認定を取得しており、今後も地域企業の役割として、従業員の健康増進に向けた取組みをさらに強化していく方針である。



【従業員のスキルアップ】

従業員の資格取得の奨励制度や能力開発を目的とした研修等の社員教育の体制を整備している。



【働きがいのある仕事】

従業員に対し健全かつ働きがいのある職場環境を提供することを目的として、需要期を含めた残業時間の削減や有給休暇取得率向上による自己啓発時間捻出のサポートを行っている。



【気候変動への対策】

当社では自社で排出する CO₂排出量の削減に取り組んでいる。Scope1 排出量の削減に向けて営業車両として EV 車両の導入検討や賃貸物件入居者の CO₂排出量削減のため、自社物件への EV 充電器の設置を進めている。



【地域への貢献】

当社では事業を継続していくうえで、地域と密接に関与し、地域コミュニティの活性化に向けた取組みを行っていく重要性を強く認識している。事業活動を通じた知見を地域に役立てていくことで地域へ貢献するとともに、地域活性化に資する人材の育成にも積極的に取り組んでいる。



【パートナーシップ】

持続的な事業活動のため、各ステークホルダーとのパートナーシップの活性化に努めている。既存取引先だけでなく、地公体や商工団体、医療機関等とも積極的な交流を行っている。



出所：「山形新聞」(2020年8月13日付)



出所：「市報おばなざわ」(2023年10月号付)

インパクトの特定及び評価

1. インパクトの特定

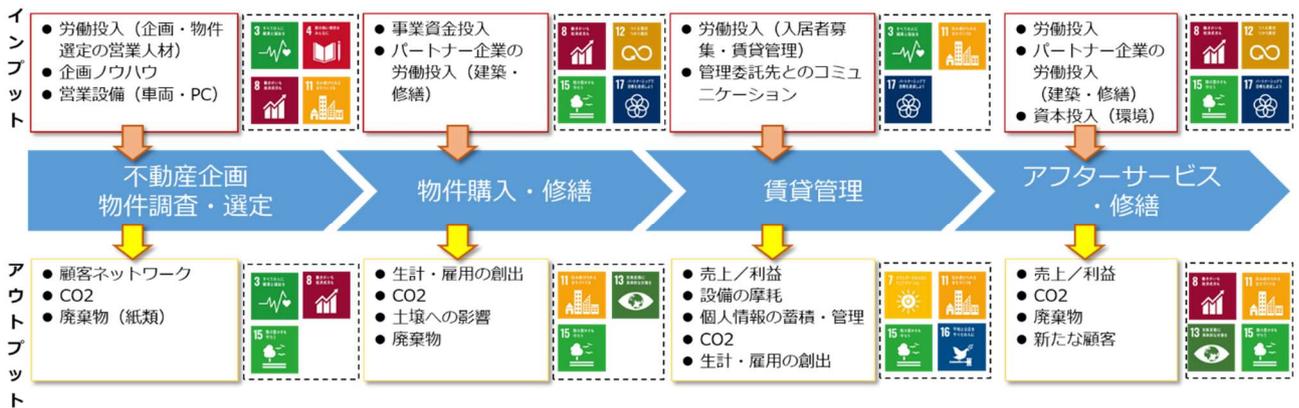
七十七銀行および77R&Cは所定の「インパクトファイナンス実施体系」に定める包括的分析により、インパクトの特定手続を実施した。なお、特定にあたっての重要な要素に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認および企業との対話の実施により手続を補完することとしている。

(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

【不動産賃貸・管理事業】



【不動産開発事業】



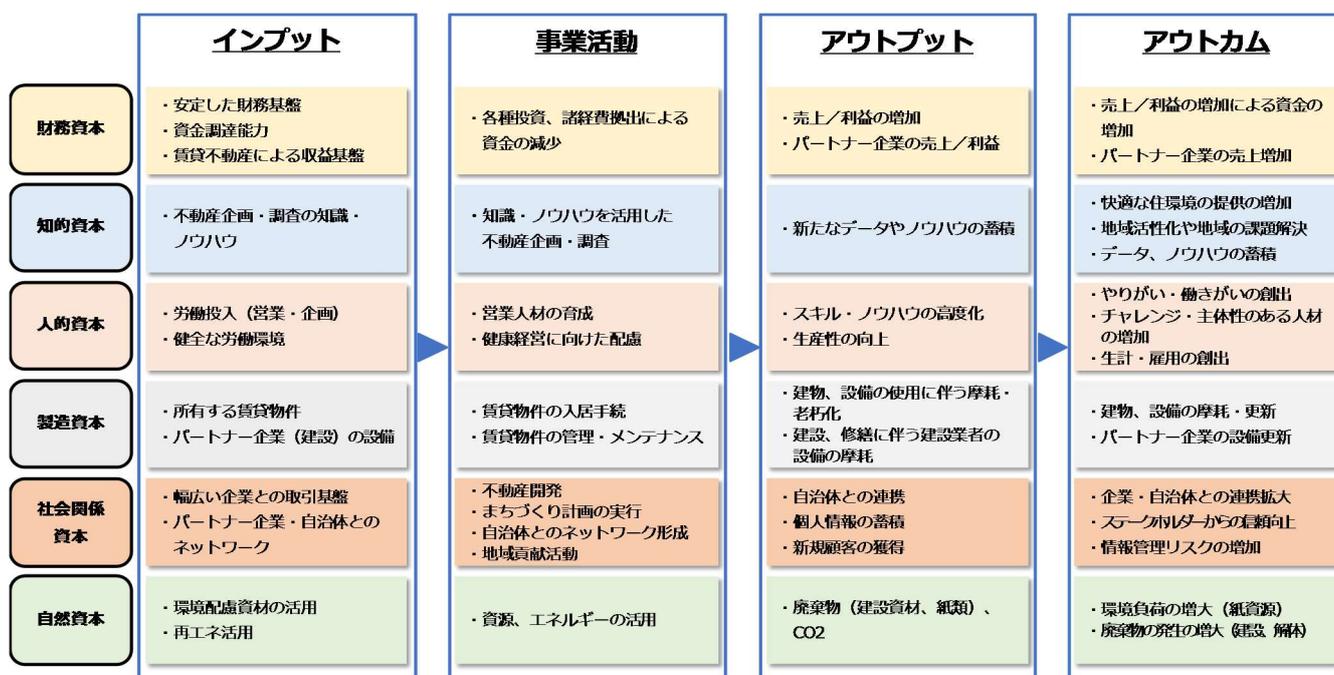
(2) ロジックモデルの作成

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、地域の活性化等の成果（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。

同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。

山形県を中心として長い業歴と豊富な実績による地域社会との連携や信頼獲得といった社会関係資本の増大により、「地域とのつながり」を生み出し、当社の人的資本、財務資本を高めている。

また、当社で培われた不動産事業におけるノウハウの蓄積、スキルアップに向けた体制整備といった知的資本の増大を促されることで、「やりがいと働きやすさの両立を目指す職場づくり」が実現し、チャレンジ・主体性のある人材の育成や、雇用創出等、人的資本やさらなる知的資本の増大に好影響を与えている。

さらに、事業活動から生じる廃棄物の削減に向けた取り組みや、環境に配慮した不動産企画・提案等「環境負荷の低減」により、自然資本への悪影響を抑制している。

なお、保有・管理物件の入居者の入替・増加や、不動産業におけるノウハウ、データの蓄積といった人的資本・社会関係資本の増大する一方で、「法令遵守の徹底」により情報資産管理リスクを低減している。

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の増大	<ul style="list-style-type: none"> ・快適な住環境の提供の増加 ・地域活性化や地域の課題解決 ・企業・自治体との連携拡大 	地域社会とのつながり	〈社会〉 教育、雇用 〈経済〉 零細・中小企業の繁栄
PIの増大	<ul style="list-style-type: none"> ・やりがい・働きがいの創出 ・チャレンジ・主体性のある人材の増加 ・生計・雇用の創出 	やりがいと働きやすさの両立を目指す職場づくりに向けた取り組み	〈社会〉 健康および安全性、教育、雇用、賃金
NIの抑制、管理	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の増大 ・廃棄物の発生の増大 	環境負荷の低減	〈社会〉 エネルギー、住居 〈環境〉 気候の安定性、廃棄物
NIの抑制、管理	<ul style="list-style-type: none"> ・データ、ノウハウの蓄積 ・情報管理リスクの増加 	法令遵守の徹底	〈社会〉 データプライバシー

(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。当社の事業活動に該当している2業種を特定してインパクトマッピングを実施した。

下図は、各業種のポジティブ・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では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、赤枠で囲っているものが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ものに概ね該当していることから、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

●●…主要カテゴリ ●…関連カテゴリ

バリューチェーン区分		川上		当社の事業				川下	
国際標準産業分類 【コード】		その他の土木工事業 [4290]		自己所有物件または賃借物件による不動産業 [6810]		建築・エンジニアリング業及び関連技術コンサルタント業 [7110]		建築工事業 [4100]	
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
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		●		●	●			●
生計	ファイナンス				●				
	雇用	●●		●		●●		●	
	資金	●●	●	●	●	●●	●	●	●
平等と正義	社会的保護		●	●	●	●●	●		●
	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								
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	●						●●	
経済収束	経済収束								
気候の安定性	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		●		●		●		●●

(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。

【地域社会とのつながり】

当社は創業当初から現在に至るまで地域社会とのつながりを重視した事業を展開しており、都市開発案件をはじめとした、地域の発展に貢献する数多くの事業実績を有している。不動産を通じた快適な住環境・ビジネス環境の提供等事業を通じた地域への貢献に加え、地域教育の充実に向けた活動への参画等にて地域貢献の取り組みを拡大しており、当社は地域において大きな貢献を果たしている。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「教育」、「雇用」のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大に該当すると考えられる。

SDGs では「4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。」、「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。」等のターゲットに該当すると考えられる。

【やりがいと働きやすさの両立を目指す職場づくりに向けた取り組み】

当社では、人口減少・地方過疎化といった地方都市が直面する課題に対し、強い町を創る為に会社を育て、社会貢献できる会社を創るために人を育てることが必要であると認識しており、当社で働くことにやりがいを見出し、働きやすさとの両立を目指すことが地域の発展につながると考えている。

当社では社員の資格取得のための助成制度や健康増進を目的に健康経営優良法人認定を取得する等、積極的な取り組みを進めており、やりがいと働きやすさの両立を目指している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「健康および安全性」、「教育」、「雇用」、「賃金」のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大に該当すると考えられる。

SDGs では「3.d すべての国々、特に開発途上国の国家・世界規模な健康危険因子の早期警告、危険因子緩和及び危険因子管理のための能力を強化する。」、「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、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、ならびに同一労働同一賃金を達成する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

【環境負荷の低減】

当社の事業活動においては、廃棄物の発生や CO2 の排出による環境面での負の影響を及ぼす可能性がある。当社では事業活動を通じて発生する廃棄物、CO2 排出量の削減に向け、不動産取引関連書類のペーパーレス化促進や事業所における省エネルギー設備の導入等による削減を進めている。また、CO2 排出量の削減においては当社 Scope1、Scope2 の CO2 排出量削減にとどまらず、所有不動産の入居者の CO2 排出量削減に向けた活動にも取り組んでいる。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「エネルギー」、「住居」、「廃棄物」のカテゴリに該当し、社会面と環境面のネガティブ・インパクトの抑制・管理に該当すると考えられる。

SDGs では「7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。」、「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。」、「15.1 2020 年までに、国際協定の下での義務に則って、森林、湿地、山地及び乾燥地をはじめとする陸域生態系と内陸淡水生態系及びそれらのサービスの保全、回復及び持続可能な利用を確保する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

【法令遵守の徹底】

当社は不動産事業者として業務上において数多くの情報を取り扱っている。特に個人情報流出による社会面での負の影響は大きく、厳格な情報管理が求められている。当社では取得した個人情報の厳格な管理・取扱を徹底するため、プライバシーポリシーを規定し、内部規定・体制整備等の組織的安全管理措置、従業員の教育等人的安全管理措置、アクセス制御等の技術的安全管理措置を講じることで事故の予防を徹底している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「データプライバシー」のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大に該当すると考えられる。

SDGs では「16.10 国内法規及び国際協定に従い、情報への公共アクセスを確保し、基本的自由を保障する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

(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、「3,4,7,8,11,12,13,16」に対して、国内におけるSDGsダッシュボードでは、「3,4,16」において課題が残る、「7,8,11」において重要な課題が残る、「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。

日本
OECD加盟国



戻る 概要 指標 ファクトシート 政策影響力



SDGダッシュボードとトレンド

目標をクリックすると詳細情報が表示されます。



ダッシュボード： ● SDGsの達成 ● 課題が残る ● 重要な課題が残る ● 深刻な課題が残る ● 利用できない情報

動向： ↑ SDGの達成を順調に進めているか、維持している ↗ 適度に改善している → 停滞 ↓ 減少 **トレンド情報がありません

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

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。

②山形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山形県は、「第4次山形県総合発展計画」を策定しており、各政策とSDGsの17のゴールを紐づけ、関連性を整理している。

今回特定した当社のインパクトに対するSDGsのゴールは、「第4次山形県総合発展計画」とも概ね整合しており、当社の取組みは山形県においても重要度が高いと判断できる。

持続可能な開発目標（SDGs）と各政策の関連性

- 第2章の「基本目標の考え方（県づくりの基本方向）」で示したとおり、本県は、本計画の推進を通して、SDGsの実現に貢献していくこととしている。
- 本計画に掲げる各政策とSDGsの17のゴールの関連性は、次のとおりとなる。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯																
	貧困	飢餓	保健	教育	ジェンダー	水・衛生	エネルギー	経済成長と雇用	イノベーション	不平等	持続可能な都市	持続可能な生産と消費	気候変動	海洋資源	陸上資源	平和	実施手段
1 次代を担い地域を支える人材の育成・確保																	
1) 学校教育の充実																	
2) 生涯を通じた多様な学びの機会の充実																	
3) 若者の定着・回帰の促進																	
4) 国内外の様々な人材の呼び込み																	
2 競争力のある力強い農林水産業の振興・活性化																	
1) やまがたの農業を支える人材の育成と基盤形成																	
2) 収益性の高い農業の展開																	
3) 「やまがた森林ノミクス」の加速化																	
4) 付加価値の高い水産業の振興																	
3 高い付加価値を創出する産業経済の振興・活性化																	
1) IoTなどの先端技術の活用等による産業イノベーションの創出																	
2) 地域産業の振興・活性化と中小企業等の成長・発展																	
3) 国内外からの観光・交流の拡大による地域経済の活性化																	
4 県民が安全・安心を実感し、総活躍できる社会づくり																	
1) 大規模災害への対応など危機管理機能の充実強化																	
2) 暮らしの様々なリスクへの対応力の強化																	
3) 保健・医療・福祉の連携による「健康長寿日本一」の実現																	
4) 多様な力の結集による地域コミュニティの維持・活性化																	
5) 総合的な少子化対策の新展開																	
6) 県民誰もが個性や能力を発揮し、活躍できる環境の整備																	
5 未来に向けた発展基盤となる県土の整備・活用																	
1) 暮らしや産業の発展基盤となるICTなど未来技術の早期実装																	
2) 国内外の活力を呼び込む多様で重層的な交通ネットワークの形成																	
3) 地域の豊かな自然と地球の環境を守る持続可能な地域づくり																	
4) 地域の特性を活かし暮らしを支える活力ある圏域の形成																	
5) 持続可能で効率的な社会資本の維持・管理の推進																	

出所：山形県「第4次山形県総合発展計画」

③七十七銀行が認識する社会課題との整合性

七十七グループは、創業より受け継がれる「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、「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6つを重要課題(マテリアリティ)とし、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。

当社の特定したインパクトにおいて、「地域社会とのつながりは、七十七グループの上記「1」と、「やりがいと働きやすさの両立を目指す職場づくりに向けた取り組み」は、七十七グループの上記「1,6」と、「環境負荷の低減」は、七十七グループの上記「4」と、「法令順守の徹底」は、七十七グループの上記「2,6」と方向性が一致する。

以上のように、七十七銀行は、本 PIF の取り組みが、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につながることを目指している。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS **サステナビリティへの取り組み**

「七十七グループのマテリアリティ」の特定

七十七グループはサステナビリティへの取り組みを強化する観点から、行内アンケートの実施やサステナビリティ委員会での議論、社外取締役等との意見交換等を踏まえ、マテリアリティを特定いたしました。



「SDGs実践計画」にかかるKPIの進捗状況

KPI項目	2023年度実績	2030年度目標
(1)創業期の事業者に対する成長支援件数(半年度)	2,061件	3,000件
(2)宮城県経済成長率向上	—	国の成長率+0.1pt
(3)新事業・新分野のプロジェクト立上げ件数(累計)	10件	10件('23年度まで)
(4)金融教育提供者数(累計)	42,833名	120,000名
(5)SDGsに関するセミナー開催回数/参加人数(累計)	53回/3,711名	120回/10,000名
(6)サステナブルファイナンス累計実行額 ^{※1}	6,769億円	1.2兆円
(7)CO ₂ 排出量(2013年度比削減割合)	8,433t-CO ₂ (▲49.8%)	0t-CO ₂ (100.0%) ^{※2}
(8)管理職に占める女性割合	17.5%	30.0%

※1. 地域活性化や持続可能な社会の実現に資する設備費の累計実行額(環境、医療、創業・事業承継等SDGsへの取組支援・促進にかかる設備費)

※2. 七十七グループは「Vision 2030」および「SDGs実践計画」において、KPIとしていた「CO₂排出量(2013年度比削減割合)」の2030年度目標に賛して、従来の目標「9,069t-CO₂(46%削減)」を見直し、「2030年度までのカーボンニュートラル実現」を目指します。

出所：七十七銀行「ミニディスクロージャー誌 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。

地域社会とのつながり

項目	内容
インパクトの種類	社会面・経済面においてPIを拡大
UNEP FIのインパクトトピック	〈社会〉 教育、雇用 〈経済〉 零細・中小企業の繁栄
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地域教育、地域雇用創出への貢献 ・商業施設等開発案件および町づくりに関する事業への積極的な関与
目標・KPI	目標：職場体験受入人数の増加 KPI：毎年度25名以上（2023年度20名）

やりがいと働きやすさの両立を目指す職場づくりに向けた取組み

項目	内容
インパクトの種類	社会面においてPIを拡大
UNEP FIのインパクトトピック	〈社会〉 健康および安全性、教育、雇用、賃金
関連するSDGs	  
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・従業員の休暇取得促進による働き方改革への取組み ・従業員の健康増進に向けた支援 ・従業員のスキルアップ支援
目標・KPI	①目標：有給休暇取得率の向上 KPI：毎年度70%以上(2023年度65.9%) ②目標：健康経営優良法人ブライツ500の認定 KPI：新規取得・継続 ③目標：新規資格取得者の維持（対象資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、相続支援コンサルタント、空き家相談士） KPI：毎年度2名以上（2023年度3名）

環境負荷の低減

項目	内容
インパクトの種類	社会面・環境面のNI抑制、管理
UNEP FIのインパクトトピック	〈社会〉 エネルギー、住居 〈環境〉 気候の安定性、廃棄物
関連するSDGs	  
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・資源の効率的な使用、廃棄物の削減 ・再生可能エネルギーの利用促進
目標・KPI	①目標：コピー機・プリンターによる紙利用枚数の削減 KPI：毎年度5%以上（基準：2023年度月平均13,096枚） ②目標：所有物件へのEV車両充電設備の設置率の向上 KPI：毎年度3%以上

法令遵守の徹底

項目	内容
インパクトの種類	社会面のNI抑制、管理
UNEP FIのインパクトトピック	〈社会〉 データプライバシー
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・個人情報保護法、自主規制等の遵守
目標・KPI	目標：個人情報関連事故の絶無 KPI：毎年度0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取締役会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、「ずっと一緒に、この町で」というテーマのもと、次世代に価値ある風景を残すことで地域との共存・共栄を目指していく」という経営理念に基づき、「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

参考

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、投資運用機関等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され緩和され、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、投資家等）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、投資家等）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、投資家等）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」