七十七銀行　七十七リサーチ&コンサルティング

News　Release　2024年12月27日

株式会社太平堂不動産に対する 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

株式会社七十七銀行（頭取　小林 英文）は、株式会社太平堂不動産（代表取締役　武田 貴義）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	株式会社太平堂不動産（以下、「当社」といいます。）
本　拠　地	山形県山形市城西町4丁目4-13
融資金額	100百万円
資金使途	運転資金
期　　間	5年

２．当社概要

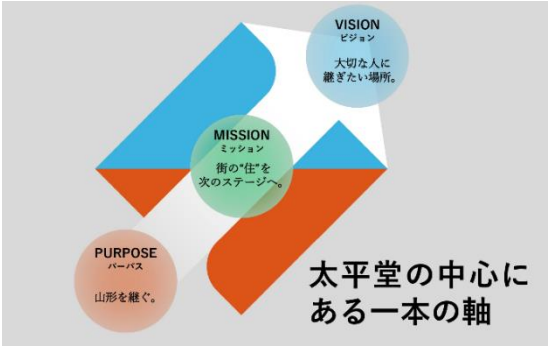
当社は、山形県に本社を置く1970年設立の総合不動産業者です。自社ブランドの宅地分譲事業「ダイヤコート」や不動産賃貸事業「ダイヤシリーズ」等を通じて、地域に根差した不動産ビジネスを展開しています。

当社は、地域を牽引する企業のあるべき姿として、「山形を継ぐ。」を企業パーパス（企業の社会的な存在意義）に掲げ、サステナビリティ経営の高度化に向けた取組みを実践しています。

「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）
株式会社太平堂不動産
https://www.taiheido.co.jp/

TAIHEIDO

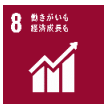


七十七グループは持続可能な開発目標（ＳＤＧｓ）を支援しています。

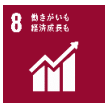
もっと、ずっと、地域と共に。

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。）

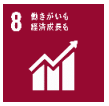
（１）不動産事業を通じた地域雇用の創出

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
地元出身者（正社員）従業員数の増加	2029 年 8 月期までに従業員数のうち地元出身者を 40 名に増やす	

（２）従業員数のスキルアップ・ワークライフバランスの促進

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
①新規資格取得者数の維持 （対象資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、賃貸住宅メンテナンス主任者、相続支援コンサルタント、2 級ファイナンシャル・プランニング技能士、2 級建築士・2 級施工管理技士、インテリアコーディネーター） ②有給休暇取得率の増加 ③男性育児休業取得率の維持	①毎年 2 名以上の増加 ②2029 年 8 月期までに取得率 70%の達成 ③100%	 

（３）環境負荷の低減・住みよい住環境の維持

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
①コピー機・プリンターにおける紙使用枚数の削減 ②リノベーション工事棟数の増加	①年間 6%削減 ②毎年度 1 件増加	

（４）コンプライアンスの遵守

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
情報資産関連事故の絶無	毎年度 0 件	

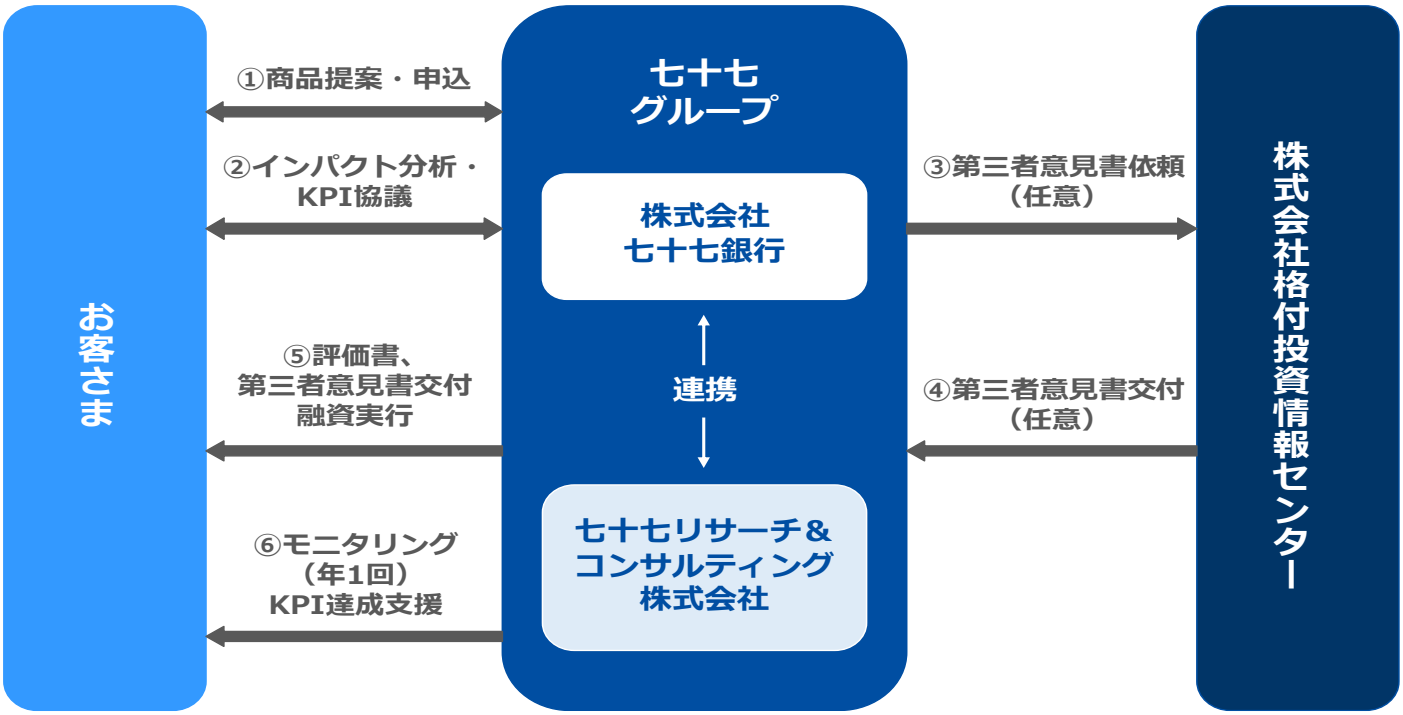
４．７７ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

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

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。

株式会社太平堂不動産

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2024 年 12 月 27 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

企業理念およ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 12

インパクトの特定および評価 14

1．インパクトの特定 14
2．インパクトの評価 23

モニタリング 25

1．当社のモニタリング体制 25
2．七十七銀行によるモニタリング体制 25

結論 26

参考 27

1．ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて 27
2．ポジティブ・インパクト金融原則について 27

© 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。

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、株式会社太平堂不動産（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・インパクトおよびネガティブ・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、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_20240315_jpn_1.pdf）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

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、現時点での状況を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、およ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、翻訳およ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。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。

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
川股　孝次	022-748-7730

77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング
© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP 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。

企業理念およびサステナビリティ方針

１．企業概要

【企業概要】

企業名	株式会社太平堂不動産
所在地	山形県山形市城西町４丁目４－１３
代表者	代表取締役　武田　貴義
資本金	48 百万円
売上高	1,788 百万円（2024 年 8 月期） （グループ 3 社合算:2,006 百万円（2024 年 9 月に 3 社合併済））
従業員数	35 人（2024 年 8 月末）
事業内容	１．不動産売買・宅地分譲 ２．不動産賃貸管理 ３．不動産賃貸仲介 ４．建築工事（内装・リノベーション工事） ５．不動産コンサルティング ６．不動産賃貸業

【企業沿革】

1905 年	菓子食料品問屋として創業
1970 年	不動産部門を開設し、「株式会社太平堂」を設立
1972 年	菓子食料品問屋を廃業、株式会社太平堂不動産に社名変更
1974 年	山形県山形市城西町に本社事務所移転
1984 年	ダイヤ 10 木の実町完成・支店開設
1994 年	宅地分譲実績 500 区画突破
2001 年	ダイヤ 50 吉原完成
2010 年	宅地分譲実績 1,000 区画突破
2011 年	武田博文氏が社長に就任
2022 年	社内ブランディングＰＪ開始、やまがた太平堂相続サポートセンター開設
2023 年	武田貴義氏が社長に就任、企業パーパス「山形を継ぐ。」を掲げる
2024 年	関連会社 2 社と合併（ダイヤコンサルティング㈱、山形寿地所㈱）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP 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。

当社は、1970 年に武田貴義現社長の祖父である武田弥栄氏（現・相談役）が山形県山形市に菓子卸問屋とし法人設立したのち、1972 年に不動産業に業態を変更した不動産業者である。半世紀に亘り地域に根差した不動産ビジネスを展開し、不動産業を通じて数多くの実績を残し、地元山形の発展に大きな貢献を果たしてきた、山形県内有数の総合不動産業者である。

当社には創業の精神として「先読考動」という経営理念がある。これは法人設立時に武田弥栄相談役が考えたものであり、常に先を見て、百年後も成長・発展・進化している会社を作る、という精神に基づくものである。現在でもこの理念に基づき、顧客やパートナーを最優先に、不動産業の新たな可能性を考えた経営に取り組んでいる。

また、地域を牽引する形でパーパス経営にも率先して取り組んでおり、企業としてのあるべき姿、そして住み暮らす地域のあるべき形を考え、企業パーパス「山形を継ぐ。」を真に体現すべく、日々、計画性・迅速性を持って事業を展開している。また、リブランディングの一環としての新たなコーポレートロゴについても、パーパス、そして透明性・健全性の高さを象徴するデザインとしている。

TAIHEIDO

当社コーポレートロゴマーク

【不動産売買・宅地分譲事業】

当社は山形県村山地域を中心に、不動産売買・分譲を創業から手掛けている。宅地分譲においては、「ダイヤコート」という名称にて約 50 年間で通算 1,500 区画を超える分譲の実績を有し、当事業を通して、山形県内の不動産の流通および居住者の定着に貢献してきた。特に当社分譲地は、顧客へ建築条件なしで供給することを原則としており、今後山形で住み暮らすことを決意した顧客を「山形を継ぐ。」への共感者と捉え、より自由な住環境を手に入れるための基盤づくりに貢献している。

山辺町 17 区画の分譲地

DAIYA COURT

分譲事業「ダイヤコート」ロゴマーク

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

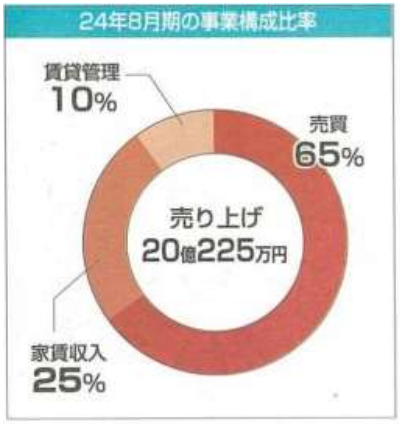
77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
七十七グループは持続可能な開発目標（SDGs）を支援しています。

【不動産管理事業】

当社は、100 カ所を超える不動産賃貸を実施しており、その不動産運営ノウハウを元に、山形県村山地域を中心に不動産管理事業も行っている。当社管理物件数は 2024 年 8 月末時点で 1,230 戸と地域内トップクラスの管理物件数となっており、不動産オーナーの負担軽減と、快適な住居を求める入居者への物件情報の提供により、山形の住環境向上に取り組んでいる。

特に 2024 年 8 月期においては新たにセミナーの実施や管理受託専任者の配置、デジタルツールの活用による社内・顧客とのコミュニケーション強化などを推進したことで受託戸数を前期比 42%増と大きく伸ばしており、昨年度の受託戸数の伸び率は全国的にもトップクラスの実績となっている。当社では管理委託契約書を「パートナー協定書」として作成している。これは、やみくもに管理物件数を増やすだけでなく、高い入居率を維持しながら、入居者への快適な住環境提供をオーナーとともに目指すという当社の方針から考えられたものであり、地域の不動産オーナーからも高く評価されている。

また、当社では長年の管理・入居募集ノウハウを活かして、不動産オーナーに対し管理物件のリフォーム提案を行っている。このような空室率対策は、管理委託者から高い評価を受けている。



出所：「全国賃貸住宅新聞」（2024 年 10 月 21 日付）より抜粋

© 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。

【不動産賃貸事業】

当社で所有する賃貸物件「ダイヤシリーズ」は、2024 年 8 月末時点で 115 棟となっている。当社で賃貸を行っている物件のうち空室率が高くなった物件を当社が購入し、建築部門でリノベーション工事を実施、自社管理部門と連携して賃貸を実施し空室率の大幅な改善につながった。

ダイヤ 17 清住

ダイヤ 65 駅西

【建設事業（リノベーション)】

当社は自社内に建築部門を有しており、管理物件・賃貸物件のリフォーム・リノベーション工事を内製化している。空室率の改善に向け、効果的な工事の企画・実行により賃貸不動産の長期利用が実現し、不動産の新築・解体の際に発生する大きな環境負荷の低減に貢献している。また、本事業により、当社に管理を委託する不動産オーナーにとっては、当社内の建築部門を利用することで提案から施工までのサービスをワンストップで受託することが可能となり、総合不動産業者としてサービスの質の向上にも繋がっている。

リノベーション写真（before）

リノベーション写真（after）

© 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。

【相続等各種コンサルティング事業】

当社では、太平堂相続サポートセンターとして、地域の相続対策の取組みを行っている。本センターでは、税理士、弁護士、不動産鑑定士、司法書士、ファイナンシャルプランナー等の”資産と相続に関する専門家”をネットワーク化し、相続問題をあらゆる角度から支援している。

本事業により、後述する当社企業パーパス「山形を継ぐ。」の実現することが可能となり、地域の資産承継の支援により、地域の文化・環境の次世代への継承に取り組んでいる。

当社主催セミナー

セミナーの様子
2024 年 10 月 26 日

出所：当社コーポレートサイト（https://www.taiheido.co.jp/）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。

2．企業理念

当社では武田貴義現社長の就任に合わせ、「山形を継ぐ。」を企業パーパスとして掲げている。この企業パーパスをもとに、企業ビジョンとして「大切な人に継ぎたい場所。」、企業ミッションとして「街の“住”を次のステージへ。」をそれぞれ定めている。

太平堂の中心にある一本の軸

パーパスは、私たち太平堂不動産が存在している意義であり、目的です。「なぜこの会社が必要なのか？」「何のために働くのか？」その答えでもあり、究極の判断基準です。

ビジョンは、パーパスを追い求めた先に訪れる、目指すべき世界です。夢であり、お客様に約束するものです。

ミッションは、パーパスとビジョンをつなぐ、私たちがなすべきことです。パーパスを目的に、ビジョンを目指した時、取るべき方法論です。

私たちはすべての経営・業務において、この3つの考えを信じ、最上位の方針として行動をとっていきます。全社員がこの価値観が共有・実践し、時に発展させながら、企業活動に関わっていきます。

出所：当社コーポレートサイト（https://www.taiheido.co.jp/）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP 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。

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、緑美しい地元山形の環境を守りながら、地域の暮らしをより豊かなものにするべく SDGs への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。

【地域教育への貢献】

地域教育の質の向上に向けた活動の一環として、地元市町村の子どもたちへの図書購入費用のための寄付などを行っている。当社は、地域に根差す企業として、地元地域への還元を常に意識した取り組みを続けていく方針である。

山辺町への
寄付贈呈式

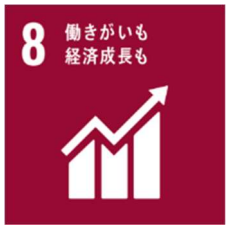
出所：当社コーポレートサイト（https://www.taiheido.co.jp/）

【多様性の尊重・ジェンダーの平等】

当社では積極的なセミナー参加などを通じ、正しい知識や理解を深め、社内外を問わず、分け隔てないコミュニケーションを促進している。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。



【働きがいのある仕事】

従業員のスキルアップ・資格取得の支援体制の整備や時間外労働の削減を積極的に進めることにより、働きがいと生産性向上に取り組んでいる。

【快適な住環境の提供】

当社では、新築のみならず、リフォーム工事にも積極的に取り組むことで、環境に配慮しながら良好な住環境を長期間に亘り提供することに取り組んでいる。

【自然資源の有効活用・環境負荷の低減】

当社では、不動産の建築（新築）・解体の際にかかる大きな環境負荷を軽減する観点から、中古住宅の流通拡大と建物の長期利用を通じて、資源循環の促進および温室効果ガスの排出抑制に取り組んでいる。リフォームによる省エネ住宅の促進や流通拡大に注力するほか、リノベーション等による資源の有効活用にも注力している。

また、当社では、名刺に木材パルプを使わず、石灰石を原料とした環境配慮素材「LIMEX」を使用。また、デジタル技術の導入・活用により紙や水などの使用量削減によって、営業・事務の面からも資源循環型社会の実現に積極的に取り組んでいる。

【パートナーシップ】

当社では、社内や顧客のみならず、地公体や教育機関などと積極的な交流・情報交換を実施し、パートナーシップの活性化に努めている。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。

インパクトの特定および評価

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。

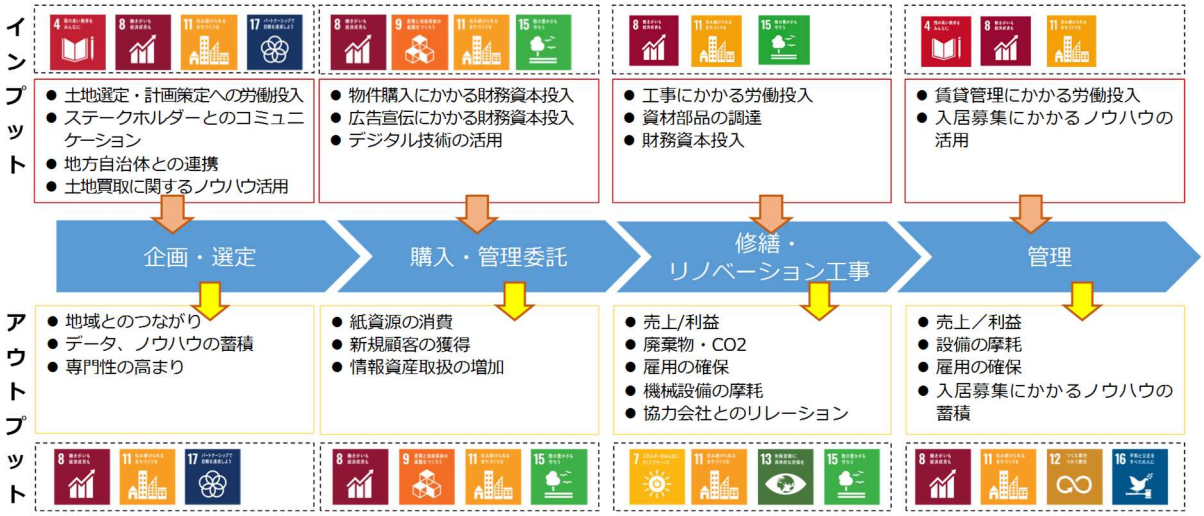
（１）バリューチェーン分析

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

【宅地分譲・不動産売買事業】

【不動産賃貸・管理・建築事業】



© 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。

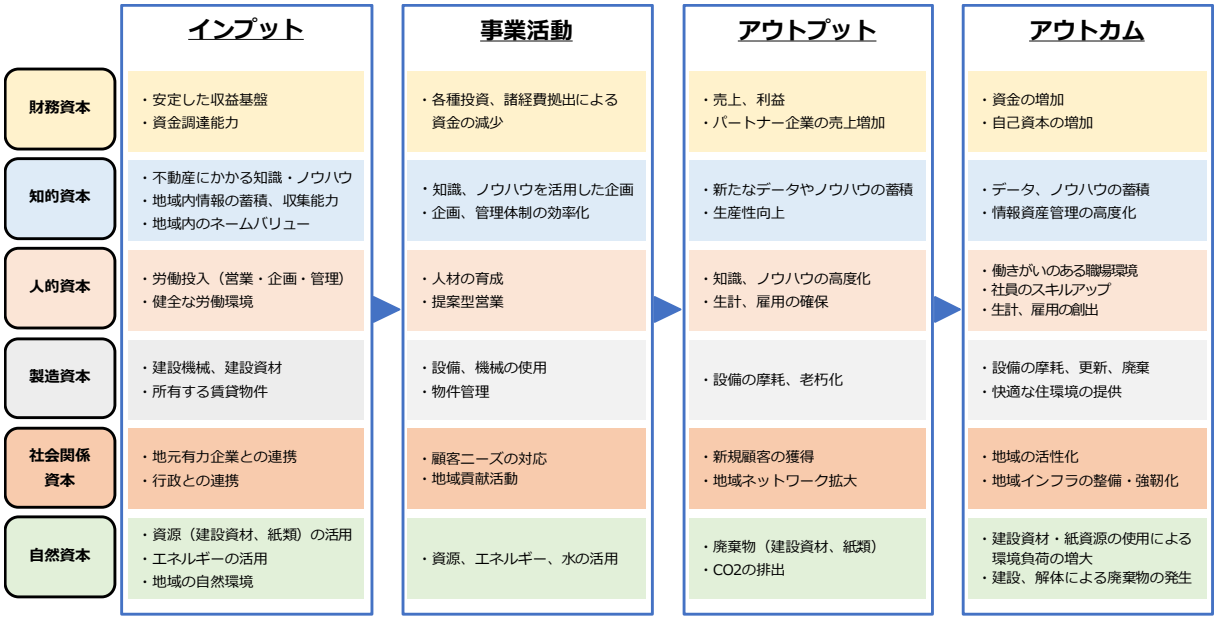
（２）ロジックモデルの作成

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。

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



© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。

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。

山形県に根差し、創業から 100 年を超える長い業歴や数多くの事業実績といった社会関係資本の増大により、「不動産事業を通じた地域雇用の創出」が実現し、当社の人的資本・知的資本を高めている。

また、総合不動産事業者として不動産を起点とした幅広な事業に通じる知識・ノウハウの蓄積および社員のチャレンジ・スキルアップを支援しつつ、各種休暇の積極的な取得を推奨することでやりがいのある労働環境の構築を目指している。これら取り組みにより「従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進」が図られ、人的資本・知的資本の増大に好影響を与えている。

環境面においては、不動産のライフサイクルアセスメントを考慮し、管理物件、所有物件へのリノベーション工事等を通じた賃貸不動産の長期利用に資する企画・提案の実践や付随する事務作業等における資源消費の削減により、環境負荷軽減に取り組むことで自然資本への悪影響を抑制し、「環境負荷の低減・住みよい住環境の実現」を実現している。

事業を通じて知識・ノウハウのほか顧客データ等も蓄積されることで人的資本・社会関係資本の増大する一方、情報資産におけるリスク管理が必要となることから知的資本への悪影響を抑制すべく「コンプライアンスの遵守」を徹底している。

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	・地域の活性化 ・生計、雇用の創出	不動産事業を通じた地域雇用の創出	〈社会〉 雇用、賃金
PIの増大	・働きがいのある職場環境 ・社員のスキルアップ	従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進	〈社会〉 教育、雇用、賃金
PIの増大 NIの管理・抑制	・地域の活性化 ・建設資材・紙資源の使用による環境負荷の増大 ・建設、解体による廃棄物の発生	環境負荷の低減・住みよい住環境の実現	〈社会〉 住居 〈経済〉 零細・中小企業の繁栄 〈環境〉 気候の安定性、資源強度、廃棄物
NIの管理・抑制	・データ、ノウハウの蓄積 ・情報資産管理の高度化	コンプライアンスの遵守	〈社会〉 データプライバシー

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP 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。

（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			川上の事業		当社の事業				川下の事業	
国際標準産業分類【コード】			その他の土木業【4290】		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】		自己所有物件または賃借物件による不動産業【6810】		建築工事業【4100】	
インパクトエリア		インパクトトピック	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
社会	人格と人の安全保障	紛争								
		現代奴隷								
		児童労働								
		データプライバシー								
		自然災害								
	健康および安全性	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								
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	●						●●	
	経済収束	経済収束								
自然環境	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		●		●				●
	サーキュラリティ	資源強度		●●		●	●			●●
		廃棄物		●		●		●		●●

© 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。

（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。

【不動産事業を通じた地域雇用の創出】

当社は創業から 50 年以上に亘って不動産事業を通じて地域に深く根差した事業を展開し、宅地の開発分譲や賃貸不動産の新築・管理、住居を探す顧客に対する円滑な住居情報の提供を通じて地域内の快適な住環境の維持・向上に貢献してきた実績を有する。当社は地域に根差した事業を展開する中で、地元出身者を積極的に雇用し、地域の雇用拡大にも取り組んできた。また、近年は近隣地方公共団体等への寄付活動等にも積極的な取組みを行っており、直接的な事業活動以外においても地域社会の発展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「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「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。」等のターゲットに該当すると考えられる。

【ワークライフバランスの促進・従業員のスキルアップ】

当社では、ワークライフバランスを促進しつつ、従業員のスキルアップを支援することで高い付加価値を生み出す企業を目指して事業活動を行っている。人材の成長を促進することで、企業の成長が促進し、ひいては地域の成長拡大を目指している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーの「教育」、「雇用」、「賃金」のカテゴリに該当し、社会面ポジティブ・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およ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。」、「8.5 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。」等のターゲットに該当すると考えられる。

© 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。

【環境負荷の低減・住みよい住環境の実現】

当社の事業活動の中心にある不動産のライフサイクルアセスメントにおいては廃棄物や CO2 の排出など環境面での負の影響を及ぼすことが想定される。当社では、中古物件のリフォーム工事、リノベーション工事による不動産の長期利用を促進することで廃棄物、CO2 排出量の削減と住みよい住環境維持の両立に取り組んでいる。また、デジタル技術を活用したペーパーレス化促進や環境配慮素材 LIMEX 名刺の導入等も実践しており、当社事業全体を通した環境負荷の少ない事業モデルを目指している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「住居」、「零細・中小企業の繁栄」、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」のカテゴリに該当し、社会、経済面のポジティブ・インパクトの拡大および環境面のネガティブ・インパクトの管理・抑制に該当すると考えられる。

SDGs では「8.2 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高レベルの経済生産性を達成する。」、「12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用および再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。」、「13.3 気候変動の緩和、適応、影響軽減および早期警戒に関する教育、啓発、人的能力および制度機能を改善する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

【コンプライアンスの遵守】

当社では不動産賃貸管理業務をはじめとした事業活動を通じて、数多くの個人情報等の情報資産を管理・保有していることから、情報資産流出等の事故が発生することによる社会的な負の影響の発生の重大性を強く認識している。情報資産の取扱いにおいてはプライバシーポリシーを規定し、個人情報を安全に管理することは至上命題であり、企業活動おける社会的責任であると捉え、適正な取扱い、維持、管理を徹底している。

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、社会面のネガティブ・インパクトの管理・抑制に該当すると考えられる。

SDGs では「16.10 国内法規および国際協定に従い、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。

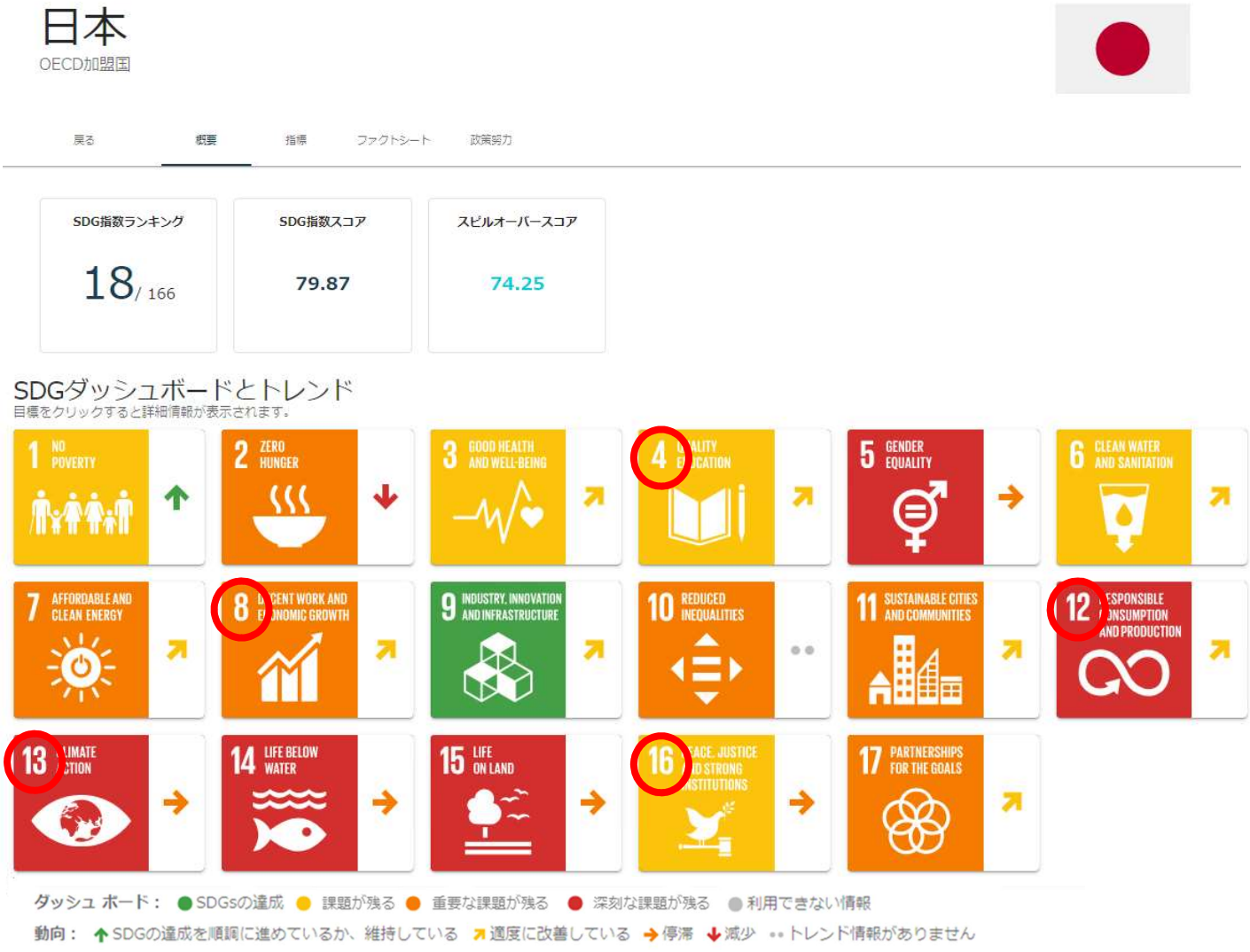
© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

（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 が、「4,8,12,13,16」であるのに対して、国内における SGDs ダッシュボードでは、「4,16」において課題が残る、「8」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。



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

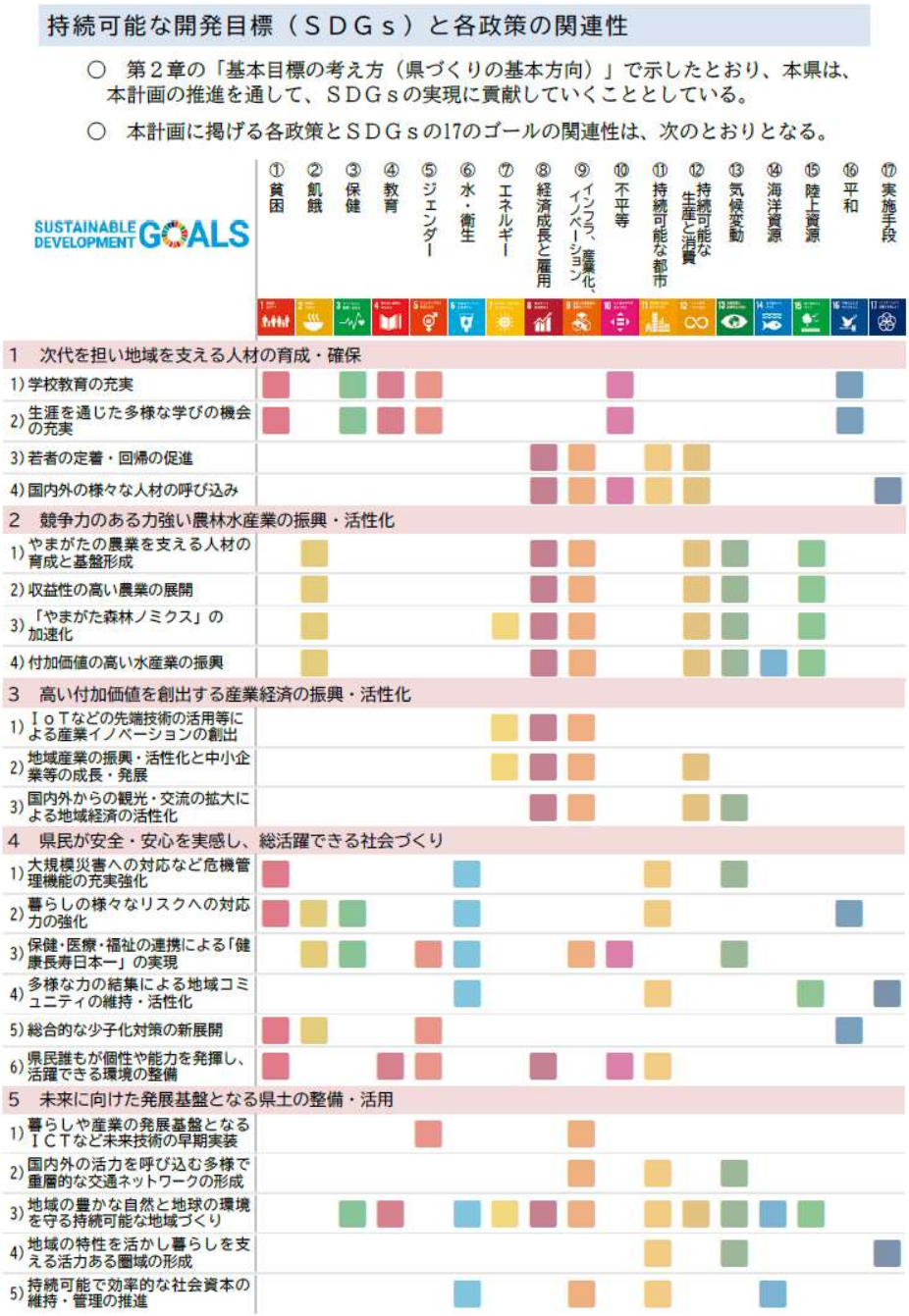
© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

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。



出所：山形県「第 4 次山形県総合発展計画」

© 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。

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、「不動産事業を通じた地域雇用の創出」は、七十七グループの上記「1」と、「ワークライフバランスの促進・従業員のスキルアップ」は、七十七グループの上記「1,3,6」と、「環境負荷の低減・住みよい住環境の実現」は、七十七グループの上記「4」と、「コンプライアンスの遵守」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。

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」

© 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．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。

不動産事業を通じた地域雇用の創出

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〉 雇用、賃金
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・地域雇用の促進・地域経済の成長に貢献する
目標・KPI	目標：地元出身者（正社員）従業員数の増加 KPI ：2029年8月期までに従業員数のうち地元出身者を40名に増やす。 （2024年8月期時点の地元出身者（正社員）従業員数：30名）

従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進

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〉 教育、雇用、賃金
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・従業員の休暇取得の促進 ・従業員の資格取得およびスキルアップの奨励 ・ワークライフバランスの促進と成長の両立
目標・KPI	目標①：新規資格取得者数の維持（対象資格：宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、賃貸住宅メンテナンス主任者、相続支援コンサルタント、2級ファイナンシャル・プランニング技能士、2級建築士・2級施工管理技士、インテリアコーディネーター） KPI ①：毎年2名以上の増加（2024年8月期の資格取得者数：2名） 目標②：有給休暇取得率の増加 KPI ②：2029年8月期までに取得率70%の達成 （2024年8月期の取得率：42%） 目標③：男性育児休業取得率の維持 KPI ③：100% （2024年8月期取得率：100%）

© 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。

環境負荷の低減・住みよい住環境の維持

項目	内容
インパクトの種類	社会、経済面においてPIを拡大 環境面において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 〈環境〉 気候の安定性、資源強度、 廃棄物
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・自然資源の効率的な利用、廃棄物の削減を促進する ・地域の快適な住環境の維持に貢献する
目標・KPI	目標①：コピー機・プリンターにおける紙使用枚数の削減 KPI ①：年間6%削減 （2024年8月期の紙使用枚数：269,686枚） 目標②：リノベーション工事棟数の増加 KPI ②：2024年8月期実績を基準として毎年度1件増加 （2024年8月期のリノベーション工事棟数：4件）

コンプライアンスの遵守

項目	内容
インパクトの種類	社会面においてNIを管理・抑制
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	・情報資産の厳格な管理、法令遵守
目標・KPI	目標：情報資産関連事故の絶無 KPI ：毎年度0件

© 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。

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。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。

結論

当社は、「山形を継ぐ。」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・インパクトの拡大およびネガティブ・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

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP 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。

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）の銀行および投資メンバーは、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、銀行および投資家が経済、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。金融業界およ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、企業およ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。

© 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。

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」

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP 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。