77 BANK 七十七銀行　77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

Vision 2030®
未来を切り拓くリーディングカンパニー

News　Release　2025年9月25日

株式会社エストゥルースに対する 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、株式会社エストゥルース（代表取締役　丸山 功）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	株式会社エストゥルース（以下、「当社」といいます。）
本　拠　地	東京都渋谷区円山町3番6号E・スペースタワー5階
融 資 金 額	200百万円
資 金 使 途	運転資金
貸 出 種 別	証書貸付

２．当社概要

当社は、2009年7月に創業した東京都渋谷区に本社を構える不動産事業者です。東京都および宮城県の2拠点を中心として事業を展開しており、自社ブランドのデザイナーズマンション「EsTRUTHシリーズ」を販売しています。また、グループ会社として不動産建築事業者を有し、設計・建築からリフォームまで、顧客の要望に応じた住まいづくりを総合的にサポートしています。

「人と人との絆を大切にし、関わるすべての人々に夢と幸せを提供しつづける」を企業理念に掲げ、不動産事業を通じた、投資家にとっての最適な資産運用の提供を実践し続けるとともに、従業員と地域とのつながりを大切にする当社は、プロスポーツチームの協賛や健康活動の推進にも力を入れています。

当社は、「７７ポジティブ・インパクト・ファイナンス」による資金調達を通じて、掲げた目標の達成に取組みながら、ポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの管理・抑制を実践し、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）
株式会社エストゥルース
（https://www.estruth.co.jp/）

EsTRUTH
株式会社エストゥルース

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

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）高品質な住まいの供給による地域経済発展への貢献

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
① 管理物件戸数の増加 ② 管理物件の入居率の維持	① 2029 年６月期までに管理物件戸数を 1,900 戸にする ② 入居率 98%以上維持	

（２）カーボンニュートラル社会の実現に向けた貢献

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
① 電子契約件数の増加 ② CO2 排出量の算定および削減目標の設定	① 対前年度比 5%以上の増加 ② 2026年６月期までにGHG排出量を算定 2027 年６月期までにGHG排出削減目標を策定 （なお、目標設定後、定量目標に見直す）	

（３）従業員、投資家双方の満足度向上

目標	ＫＰＩ	関連するＳＤＧｓ
① 新規採用者数の増加 ② 新規採用３年以内の定着率の増加 ③ スポンサーとなっているプロスポーツチームへの試合招待数の増加	① 2029 年６月期までに 70 名以上 ② 2026 年以降に入社する社員の入社３年後の定着率 50%以上 ③ 2026 年６月期以降の３年間で延べ 800 人以上	

４．７７ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

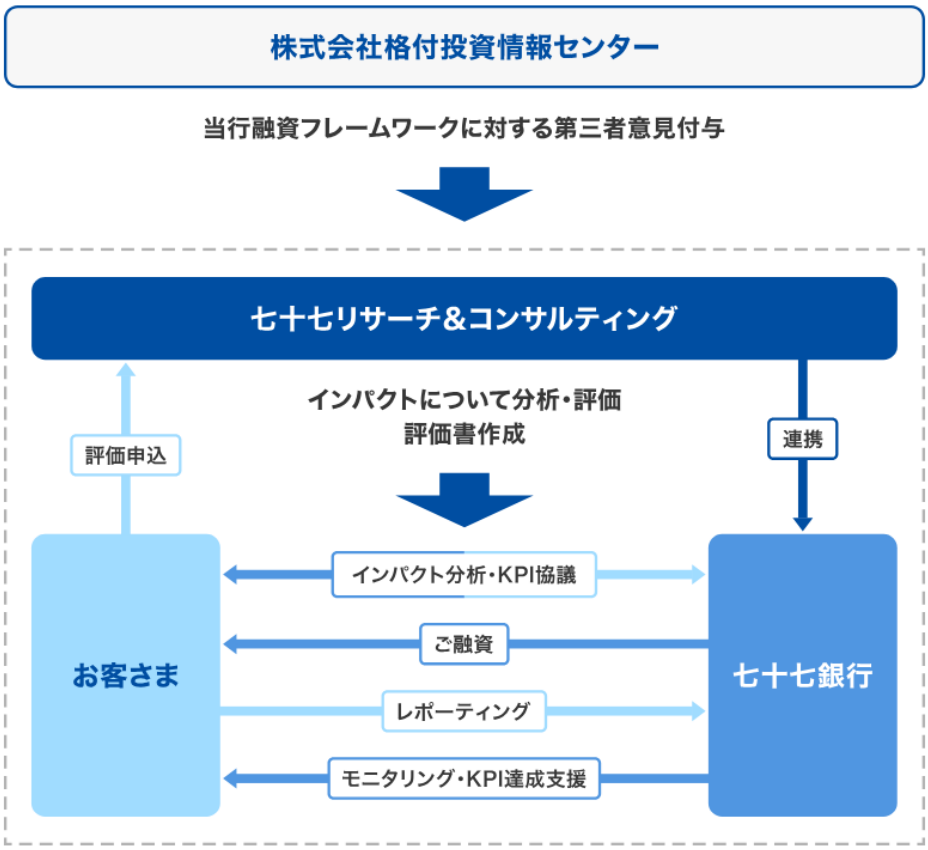
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注１）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注２）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

七十七銀行（以下、「当行」といいます。）では、 2024 年 3月 15 日付で当行のPIF 評価実施体制が PIF 原則に適合している旨のセカンドオピニオンを株式会社格付投資情報センターより取得しています。なお、本ローンにて掲げる目標および KPI 等の PIF 原則への適合性は当行が確認しています。

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。

株式会社エストゥルース

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025 年 9 月 25 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 9
3．サステナビリティ 10

インパクトの特定および評価 12

1．インパクトの特定 12
2．インパクトの評価 21

モニタリング 23

1．当社のモニタリング体制 23
2．七十七銀行によるモニタリング体制 23

結論 24

参考 25

1．ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて 25
2．ポジティブ・インパクト金融原則について 25

© 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。

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、株式会社エストゥルース（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
竹谷　隆雅	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。

経営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	株式会社エストゥルース
所　在　地	東京都渋谷区円山町 3-6　E・スペースタワー5 階
代　表　者	代表取締役社長　丸山　功
設　　立	2009 年 7 月 8 日
資　本　金	100 百万円
事業内容	1．不動産に関するコンサルティング業務 2．不動産の賃貸借、売買 3．不動産に関する管理及び仲介、その他
拠　　点	本社：東京都渋谷区円山町 3-6 E・スペースタワー　5 階 仙台支店：宮城県仙台市青葉区中央 1-6-35 東京建物仙台ビル 14 階
免許証番号	宅地建物取引業者登録　国土交通大臣(1)第 9850 号 賃貸住宅管理業者登録　国土交通大臣(01)第 005971 号

【企業沿革】

2009 年 7 月	東京都渋谷区代々木にて創業
2013 年 2 月	関連会社㈱エストゥルース・ホームズ設立
2016 年 4 月	自社ブランドマンション【EsTRUTH】シリーズ分譲スタート
2017 年 3 月	関連会社㈱エストゥルース・ケア設立
2020 年 10 月	仙台支店開設
2021 年 11 月	東京都渋谷区円山町に本社移転
2023 年 12 月	ホノルルコーヒーの日本での独占的ライセンス取得
2024 年 1 月	関連会社ホノルルコーヒージャパン㈱設立

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

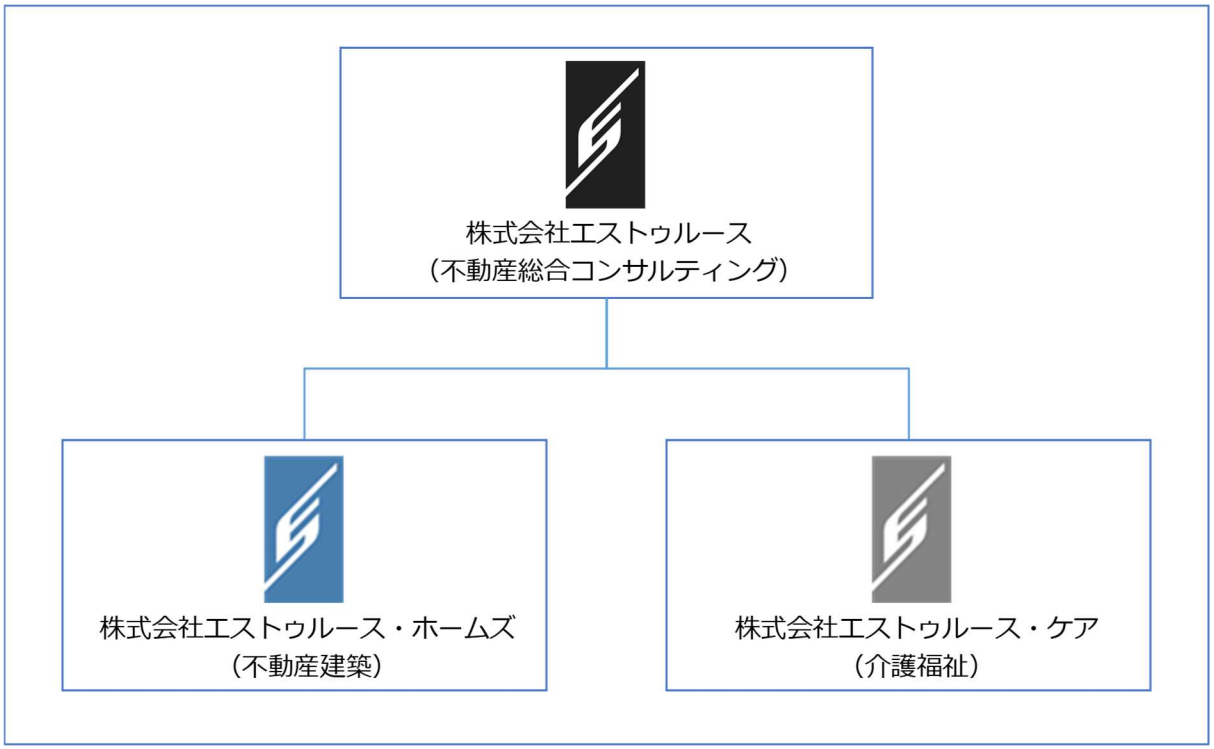
【当社概要】

当社は 2009 年に創業し、東京都渋谷区に本社を構える不動産総合コンサルティング業者である。不動産の総合ブランド「HEIMEST」（ハイメスト）のもと、不動産投資、賃貸借、売買など幅広い事業を展開している。

主力事業は、投資用ワンルームマンションの開発・販売を行う不動産投資事業であり、自社ブランドのデザイナーズマンション「EsTRUTH シリーズ」を分譲している。経験豊富なコンサルタントが、立地条件や周辺環境などの外的要因に加え、利回りや回収効率などの投資指標を踏まえた助言を行い、投資家の資産形成を支援している。

また、グループ会社として不動産建築事業者を有しており、マンションや戸建ての設計・建築からリフォームまで、顧客の要望に応じた住まいづくりを総合的にサポートできる体制を整えている。

＜当社グループ図＞



【出所】：当社提供資料

© 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。

【自社ブランド「HEIMEST」】

当社は、「HEIMEST」という不動産の総合ブランドを立ち上げ、HEIMEST 不動産投資、HEIMEST 不動産（注文住宅・自由設計・新築・リフォーム）、HEIMEST 賃貸を展開し、投資家の様々なニーズに対応している。

「HEIMEST」とは、ドイツ語で「家」「住まい」「家庭」などを意味する「heim」に、最上級を表す英語の「-est」を（不動産を意味する「estate」や社名の「EsTRUTH」も重ねて）組み合わせた造語で、「最高の住まいを提供し続けたい」という願いを込めて命名した、当社オリジナルブランドである。

＜当社ブランド「HEIMEST」＞

HEIMEST 不動産投資	HEIMEST 不動産	HEIMEST 賃貸
HEIMEST［不動産投資］by EsTRUTH	HEIMEST［不動産］by EsTRUTH	HEIMEST［賃貸］by EsTRUTH
不動産を含む金融資産全般の中長期的な資産管理とライフプランの実現を総合的にサポート	マンション・戸建ての設計・施工からリフォーム・仲介・販売まで、住まいに関する場面を総合的にサポート	不動産の賃貸コンサルティング事業

【出所】：当社提供資料

© 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

当社は、「人と人との絆を大切にし、関わるすべての人々に夢と幸せを提供しつづける」という企業理念のもと、顧客満足の向上を目指し、独自性・安心感・納得感のあるサービスの創出に積極的に取り組んでいる。

「人と人との絆を大切にし、関わるすべての人々に夢と幸せを提供しつづける」

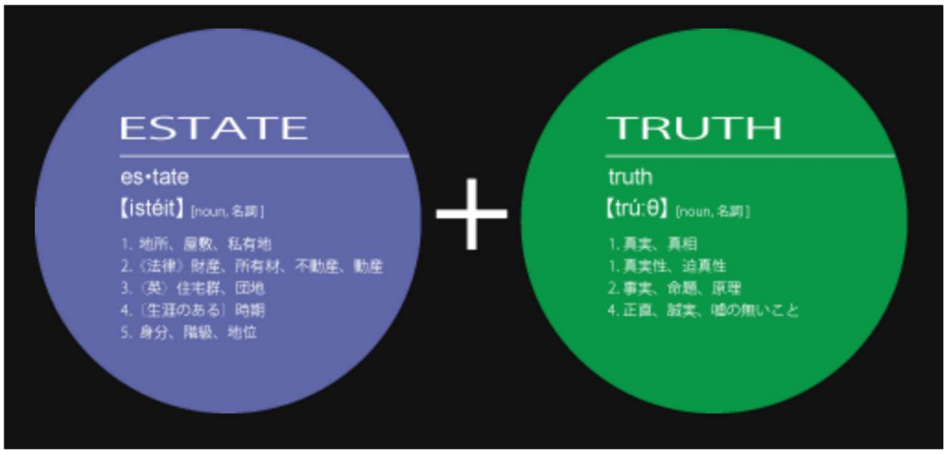
われわれエストゥルースは、不動産コンサルティングの精鋭が集結したプロフェッショナル集団。豊富な知識と経験を基盤として、変化の速い不動産業界の中で常に新しい情報とノウハウを収集・蓄積し、エストゥルースならでは価値として最大限に活用していきます。

また、お客様をはじめ社内外のすべての出会いを大切な「縁」として受け止め、相手の立場を理解・尊重し、関わる人々に最大限の「夢」と「幸せ」を提供しつづけることができるように努めてまいります。

＜コーポレート・スローガン**「真の価値を。」**＞

社名であるエストゥルース（EsTRUTH）は、英単語「Estate」と「Truth」を組み合わせた造語。

「Estate」は一般的に「土地・財産」を意味しますが、エストゥルースでは広義の意味で「価値あるもの」としてとらえ、「真実・誠実」を意味する「Truth」と共に、「お客様に真の価値をお届けする」という思いを込めて社名を命名し、コーポレート・スローガンを制定しております。



【出所】：当社提供資料

© 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．サステナビリティ

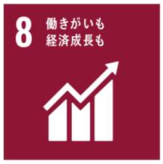
当社は、2015 年に国連で採択された SDGs の取組に賛同し、社会貢献活動を実践している。

当社の主な取組みは以下の通りである。

【東北楽天ゴールデンイーグルスの冠協賛試合】

2025 年 4 月 11 日（金）、東北楽天ゴールデンイーグルスの冠協賛試合「マンション経営はエストゥルースにおまかせナイター」を、2024 年に続いて開催。ブースでの抽選会や来場者へのプレゼント配布など、地域社会との繋がりを大切にしている。

【出所】：当社提供資料



【健康活動】

マラソン、野球、サッカー、ゴルフなど、各種スポーツイベントを開催し、従業員の健康促進と心身のリフレッシュの機会を設けている。

【出所】：当社提供資料

© 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。

【キャップ貯金箱運動】

当社は、「特定非営利活動法人キャップの貯金箱推進ネットワーク」様が行うワクチン供給事業に賛同し、社内で発生する飲料水ペットボトルのキャップを回収している。この取り組みは、リサイクルを通じた CO2 削減にも繋がっている。

【出所】：当社提供資料

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

インパクトの特定および評価

１．インパクトの特定

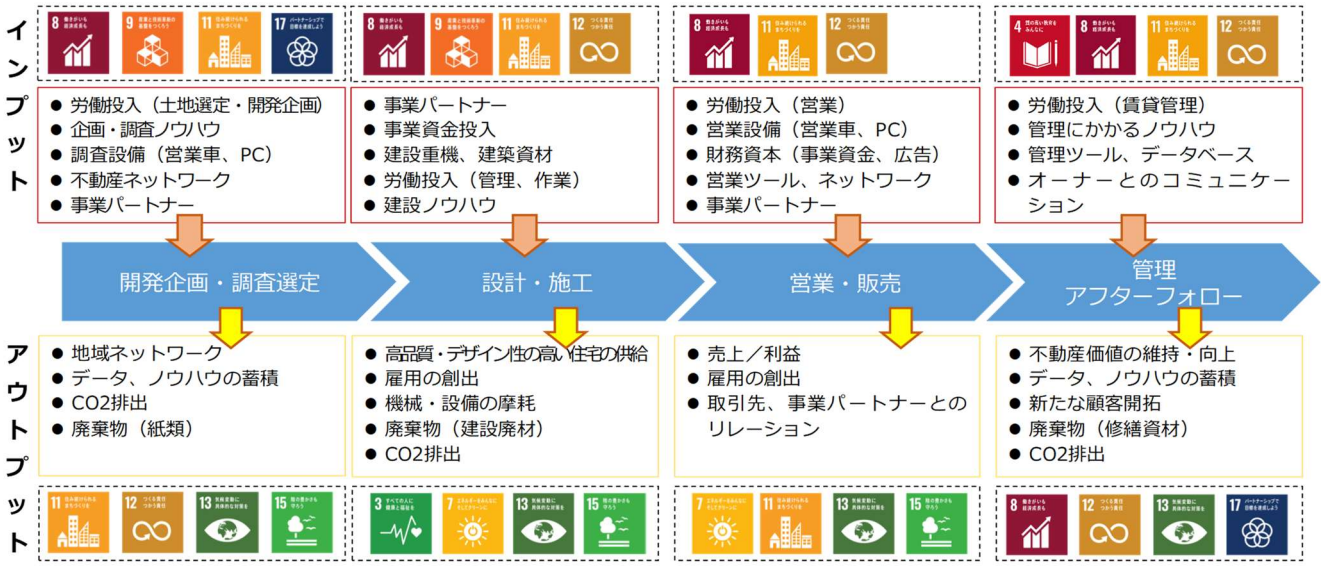
七十七銀行および 77R&C は所定の「インパクトファイナンス実施体系」に定める包括的分析により、インパクトの特定手続を実施した。なお、特定にあたっての重要な要素に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認および企業との対話の実施により手続を補完することとしている。

（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

【不動産投資事業】



© 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。

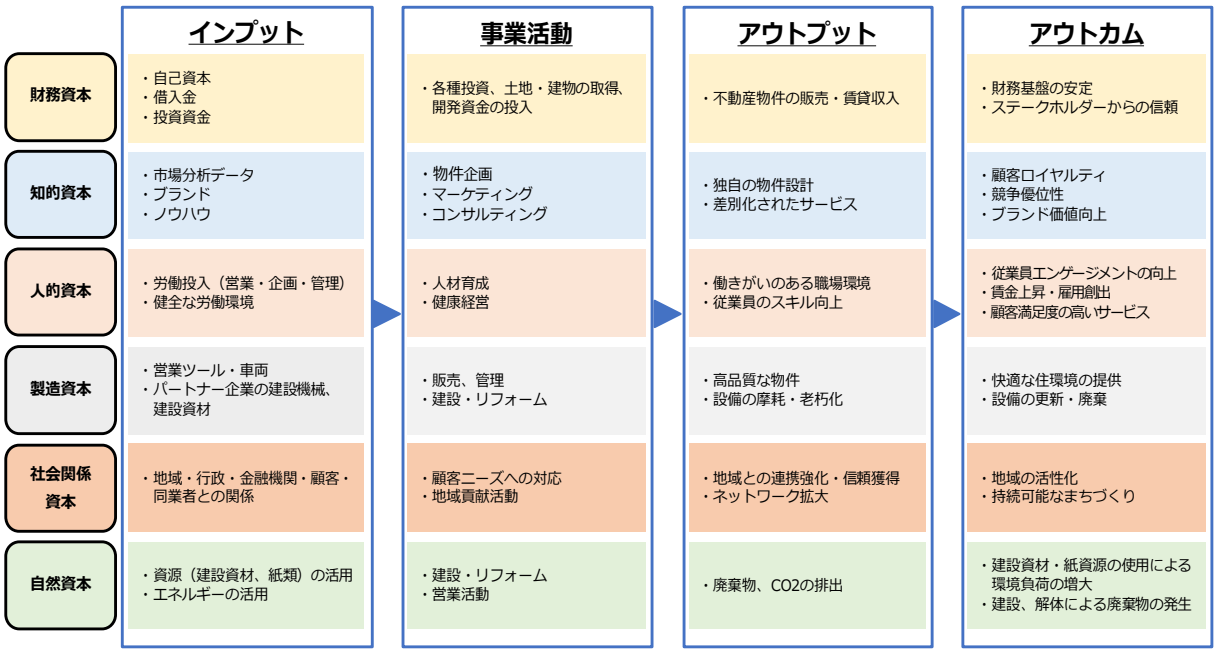
（２）ロジックモデルの作成

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された当社の主要なインパクトは以下の通りである。

不動産事業を通じて、投資家への最適な資産運用提案を実現する中で、市場調査や設計ノウハウなどの知的資本を蓄積してきた。これらの知見は、仙台支店の開設をはじめとする事業拠点の拡大につながり、社会関係資本の向上に寄与している。また、事業の着実な成長を通じて、財務資本の増大にも好影響を与えている。さらに、事業発展を支える従業員の健康促進やコミュニケーション機会の創出に取り組むことで、人的資本の向上にもつながっている。

また、当社は今後の取組みにおいて、CO2 排出量の可視化を通じた脱炭素社会実現に向けた取組みを実施することにより、自然資本の劣化を抑制していく方針である。

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 NIの管理・抑制	・住宅市場の活性化 ・地域の活性化 ・持続可能なまちづくり	高品質な住まいの供給による地域経済発展への貢献	〈社会〉 住居 〈経済〉 インフラ
NIの管理・抑制	・環境負荷の増大 ・廃棄物の発生	カーボンニュートラル社会の実現に向けた貢献	〈環境〉 気候の安定性、廃棄物、資源強度
PIの増大 NIの管理・抑制	・従業員エンゲージメントの向上 ・賃金上昇・雇用創出 ・顧客満足度の高いサービス	従業員、投資家双方の満足度向上	〈社会〉 健康および安全性、雇用、賃金

© 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）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。

下図は、該当業種のポジティブ・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ほぼ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

●●…主要カテゴリー　●…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					
国際標準産業分類【コード】			建築材料、金物類お呼び配管・暖房設備器具卸売業【4663】		建築工事業【4100】		建築物仕上げ・完成業【4330】		自己所有物件または賃借物件による不動産業【6810】	
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								
		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								
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								
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		●		●●		●		●

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。

（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。

【高品質な住まいの供給による地域経済発展への貢献】

当社は、高品質でデザイン性に優れた住宅の供給を通じて、地域経済の発展に貢献している。当社の住宅開発事業は、投資家に安定的な資産形成の機会を提供するとともに、地域の経済基盤を強化するものである。具体的には、資産価値の維持・向上を実現する設計や施工、居住者のライフスタイルに配慮したデザインの創出により、地域の魅力向上や都市の活性化に寄与している。さらに、当社が展開する投資用マンションやデザイナーズマンションは、単身者、リモートワーク層、DINKs 層など多様なライフスタイルに対応しており、住まいの選択肢を広げることそれ自体が重要な社会的インパクトと位置付けられる。

このような取り組みは、UNEP　FI のインパクトレーダーにおいて、「住居」、「インフラ」のカテゴリに該当し、社会面および経済面でのポジティブ・インパクトの拡大、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 においては以下のターゲットに関連すると考えられる。

「9.1　すべての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靭（レジリエント）なインフラを開発する。」

【カーボンニュートラル社会の実現に向けた貢献】

当社は、投資用不動産契約の電子化を推進し、紙媒体の使用削減による廃棄物の発生抑制に取り組んでいる。また、不動産事業におけるサプライチェーン上発生しうる CO2 排出量の削減にも取り組んでおり、今後は CO2 排出量の可視化を通じ、環境負荷軽減への施策を加速させていくこととしている。

このインパクトは UNEP　FI のインパクトレーダーでは、「気候の安定性」、「廃棄物」、「資源強度」のカテゴリに該当し、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 においては以下のターゲットに関連すると考えられる。

「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。」、「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靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。」

© 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。

【従業員、投資家双方の満足度向上】

当社は、これまで培ってきた不動産事業における専門的ノウハウおよび施工・販売実績、事業ネットワークを次世代へ継承していくために新規採用の強化と従業員定着率向上を目的とした福利厚生制度の拡充を図っている。今後は、働きがいのある職場環境の整備、柔軟な働き方の推進、キャリア形成支援により、従業員のエンゲージメントを高めていくほか、健康経営やダイバーシティ推進により、多様な人材が活躍できる企業文化の醸成を目指していく。

また、投資家に対しては、安定的な配当政策や透明性の高い情報開示を通じて、信頼関係を強化し、長期的な資産形成を支援している。これらの取組みにより培われた投資家ネットワークは当社の事業拡大において重要な役割を果たしており、仙台支店の開設にもつながっている。今後もこの関係性の強靭化を目指していく。

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」、「雇用」、「賃金」のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの増大、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 においては以下のターゲットに関連すると考えられる。

「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、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。」

© 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。

（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、「8,9,12,13」に対して、国内における SGDs ダッシュボードでは、「8」において課題が残る、「9」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 2025（SDSN ウェブサイト）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

②宮城県におけるインパクトニーズ

当社の事業エリアである宮城県では、「新・宮城の将来ビジョン」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。

＜宮城県基本計画「新・宮城の将来ビジョン実施計画」＞

出所：宮城県「新・宮城の将来ビジョン」

今回、特定した当社のインパクトに対する SDGs のゴールは、「新・宮城の将来ビジョン」とも整合しており、当社の取組みは宮城県においても重要度が高いものと判断できる。

© 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。

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、創業以来受け継がれてきた「地域の繁栄を願い、地域社会に奉仕する」という行是に基づき、「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、「高品質な住まいの供給による地域経済発展への貢献」は、七十七グループの上記「１．宮城・東北の活性化」、「３．ステークホルダーへの還元」と、「カーボンニュートラル社会の実現に向けた貢献」は、「４．気候変動・災害への対応」と、「従業員、投資家双方の満足度向上」は、「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」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・インパクトの管理・抑制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目標・KPI を設定する。なお、特定したインパクトおよび設定する目標・KPI 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。

高品質な住まいの供給による地域経済発展への貢献

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 経済面においてNIを管理・抑制
UNEP FIの インパクトトピック	〈社会〉 住居 〈経済〉 インフラ
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・物件仕入件数の強化 ・デザイン・設計ノウハウの蓄積 ・賃貸管理の効率化、高稼働維持に向けた施策検討
目標・KPI	目標①：管理物件戸数の増加 KPI ：2029年6月期までに管理物件戸数を1,900戸にする （2025年6月期時点の管理物件戸数：1,550戸） 目標②：管理物件の入居率の維持 KPI ：入居率98%以上維持 （2025年6月期時点の管理物件の入居率：98%）

© 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。

カーボンニュートラル社会の実現に向けた貢献

項目	内容
インパクトの種類	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	〈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	・効率化に向けた業務のデジタル化促進 ・環境に配慮した経営の実践
目標・KPI	目標①：電子契約件数の増加 KPI　：対前年度比5%以上の増加 （2024年6月期の不動産契約の電子契約数：1,322件） 目標②：CO2排出量の算定および削減目標の設定 KPI　:2026年6月期までにCO2排出量を算定 2027年6月期までにCO2削減目標を策定 （なお、目標設定後、定量目標に見直す）

従業員、投資家双方の満足度向上

項目	内容
インパクトの種類	社会面においてPIを拡大 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〉 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	・若手人材の採用強化 ・ワークライフバランスの促進と成長の両立 ・投資家に対する付加価値の提供 ・地域貢献活動への参加
目標・KPI	目標①：新規採用者数の増加 KPI　：2029年6月期までに70名以上 （直近5年間の採用者数合計：52名） 目標②：新規採用3年以内の定着率の増加 KPI　：2026年以降に入社する社員の入社3年後の定着率50%以上 （2022年入社社員の定着率:33.3%） 目標③：スポンサーとなっているプロスポーツチームへの試合招待数の増加 KPI　：2026年6月期以降の3年間で延べ800人以上 （2024年契約以来の延べ招待数500人）

© 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。

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、代表取締役社長　丸山　功氏を最高責任者とした取締役会が中心に、会社指針、経営計画、経営課題・事業内容の棚卸を行い、本 PIF における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当社と七十七銀行の担当者が定期的に面談を行い、確認を行っていく。

なお、七十七銀行に対しては KPI の達成状況を決算期末より 4 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.

結論

当社は、「人と人との絆を大切にし、関わるすべての人々に夢と幸せを提供し続ける」という企業理念に基づき、「サステナブル経営」の実現を重要な経営課題と位置づけ、不動産事業を通じた投資家等とのネットワークの構築や従業員・投資家双方の幸福度向上による持続可能な社会づくりに貢献していくこととしている。

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.

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.