

News Release 2025年9月30日

## 株式会社エンリード不動産に対する 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、株式会社エンリード不動産（代表取締役 工藤 陣平）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	株式会社エンリード不動産（以下、「当社」といいます。）
本拠地	東京都港区東麻布三丁目3番1号
融資金額	100百万円
資金用途	運転資金
貸出種別	証書貸付

#### 2. 当社概要

当社は、2019年設立の、東京都港区に本社を構える不動産事業者です。本社および福岡支店の2拠点を中心に不動産再生事業を展開し、都市部における若年層やファミリー層の手頃な価格で住まいを確保したいというニーズに応えてきました。また、スクラップ&ビルドによる新築施工よりもCO2排出量が少ないリノベーションを通じて環境負荷の低い社会の実現に貢献しています。

「日本を代表する不動産の再生企業になる」というVisionの実現に向け、不動産再生事業を通じて、顧客にとってリーズナブルかつ健康で快適な住環境を提供するとともに、よりよい社会の実現や従業員の健康・ワークライフバランスの促進にも注力し、「人と街に活気を生み出す」ことをMissionに空き家問題や不動産価値の再生といった社会課題の解決に取り組んでいます。

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り組みながら、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、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）株式会社エンリード不動産

[\(https://en-lead.co.jp/\)](https://en-lead.co.jp/)



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、K P I（詳細は評価書をご参照ください。）

**(1) 中古マンション有効活用による地域経済活性化への貢献**

目標	K P I	関連するSDG s
① 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 ② 環境に配慮した床材の導入件数の増加	① 2026 年 3 月期：150 戸 以降前年度実績比+10 戸以上 増加 ② 2026 年 3 月期：100 件 以降前年度実績比+10 件以上 増加	  

**(2) 従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進**

目標	K P I	関連するSDG s
① 健康経営優良法人の認定取得・維持 ② 宅地建物取引士の有資格者数増加	① 2027 年 3 月期までに新規 取得・維持 ② 2030 年 3 月期までに取得率 40%以上	 

**(3) 地域の社会・環境問題の解決を通じた持続可能なまちづくりの実現**

目標	K P I	関連するSDG s
① 社会・経済・環境問題の解決に資する 地域への寄付件数の増加 ② 売上高 1 億円当たりの CO2 排出量 の削減	① 毎年度 5 件以上 ② 2026 年 3 月期： 対 2025 年 3 月期比▲2.7% 2027 年 3 月期： 対 2025 年 3 月期比▲5.4% 2028 年 3 月期： 対 2025 年 3 月期比▲8.1% 以降前年度実績比で削減	 

#### 4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

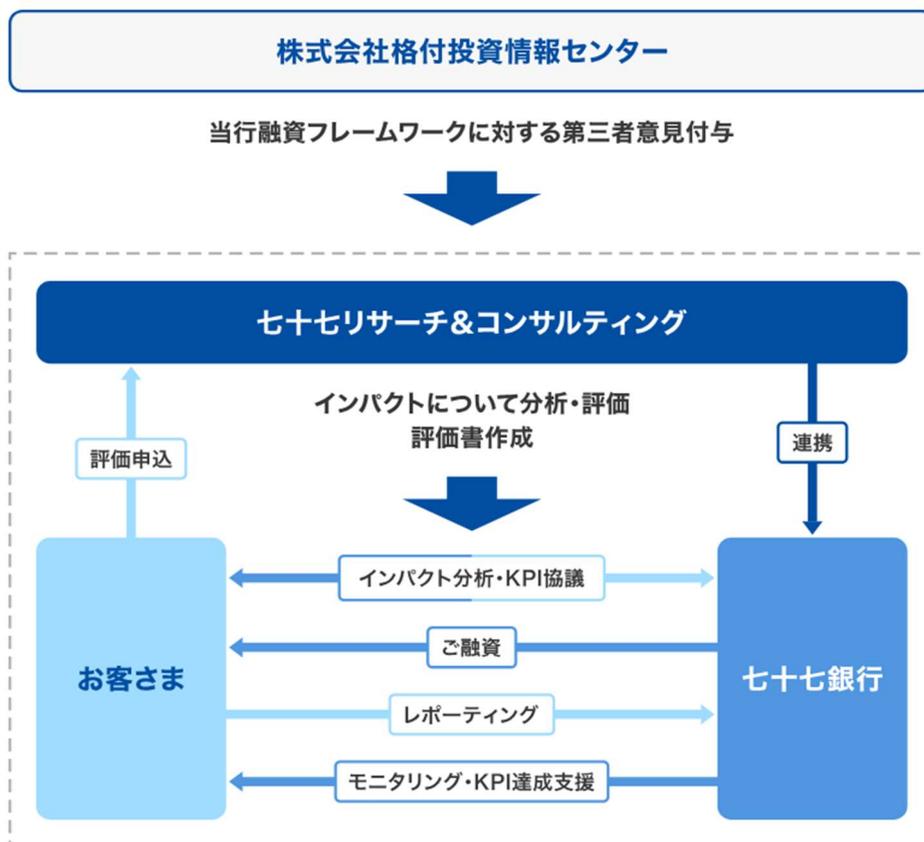
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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。

株式会社エンリード不動産  
ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2025年9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
経営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 .....	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、株式会社エンリード不動産（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\\_2024\\_0315\\_jpn\\_1.pdf](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、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。

## 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

# 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	株式会社エンリード不動産
所在地	東京都港区東麻布三丁目3番1号
代表者	代表取締役 工藤 陣平
設立	2019年4月8日
資本金	9百万円
売上高	10,324百万円（2025年3月期）
従業員数	46名（2025年3月末現在）
事業内容	1. 不動産のリノベーション再販事業 2. 不動産売買・仲介・賃貸・コンサルティング事業
営業所	<福岡支店> 福岡県福岡市中央区天神二丁目7番21号天神プライム9階 <大阪支店> 大阪府大阪市北区芝田二丁目6番27号PMO梅田6階

### 【企業沿革】

2019年4月	株式会社エンリード不動産設立
2022年5月	現在地へ本社移転
2022年12月	福岡支店出店
2023年4月	施工部新設
2025年3月	売上高100億円突破
2025年9月	大阪支店出店（2025年12月営業開始予定）

### <当社ロゴマーク>



### <売上・販売件数の推移>



出所：当社提供資料

当社は2019年に設立され、東京都および福岡県を中心に不動産再生事業を展開している。都市部において、若年層やファミリー層が手頃な価格で住まいを確保できるよう支援することで、事業を着実に拡大してきた。

「人と街に活気を生み出す」というミッションのもと、市場で流通しにくい中古マンションを発掘・リノベーションし、付加価値を加えて再流通させるビジネスモデルを進化させてきた。設立当初より、「買取→リノベーション→販売」のプロセスを自社内で一貫して行うことで、スピードと品質の両立を図り、収益性の向上を実現している。

また、リノベーションによって物件の価値を高め、顧客に魅力的な住まいを提供することで、住宅の寿命延長や内装・建築関連産業における雇用創出など、地域の住宅市場に対してポジティブなインパクトを与えている。

### <当社ビジネスモデル>



#### 01 中古マンションの買取

実需の区分マンションを対象に、市場に出回っていない物件などを、不動産売買の仲介会社から購入している。

#### 02 中古マンションのリノベーション

綿密な市場調査で、エリア毎に異なる需要を考慮し、実際の生活を想定したプランニングを行っている。

#### 03 中古マンションの販売

仲介会社を通して、買主にご提供している。販売図面に買主・仲介会社が必要とする情報を網羅的に掲載することで、販売活動をスムーズにしている。

出所：当社 HP より 77R&C 作成

<事業拠点と人員増加計画>



出所：当社提供資料

【お客様とのプロミス】

当社は、売主・仲介会社・買主に対して、下表の方針を開示し、社名に込められた「縁をつなぐ」取組みを、不動産再生事業を通じて展開している。お客様とのプロミスを実践することで、不動産売買に関わる当事者の不安を払拭し、透明性と安心感のある取引環境の整備を推進している。

<お客様とのプロミス>

相手方	プロミスの内容
売主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内見の際は細心の注意を払います</li> <li>・ご事情をくみ取り誠意ある価格を提示します</li> <li>・残置物撤去や引渡し時期など相談いたします</li> <li>・感謝の気持ちをもって契約・決済に望みます</li> </ul>
仲介会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気持ちの良い電話対応を心がけます</li> <li>・早く良いレスポンスを心がけます</li> <li>・契約資料の作成をお手伝いします</li> <li>・情報を大切に、誠意をもって対応いたします</li> </ul>
買主	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件の良い面、悪い面どちらもご説明します</li> <li>・住みやすい機能的な間取りを提供いたします</li> <li>・照明にこだわり人を呼びたくなる家を作ります</li> <li>・安心できるアフターサービスを提供いたします</li> </ul>

出所：当社 HP より 77R&C 作成

## 2. 企業理念

当社は「人と街に活気を生み出す」という Mission の実現に向け、不動産再生事業を通じて、地域の住環境を改善し、日本の魅力向上に取り組んでいる。

### Mission (使命)

#### 人と街に活気を生み出す

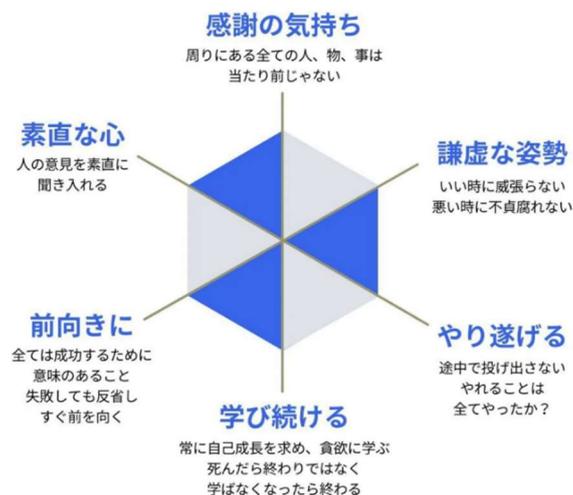
私たちが大切にしていることは人のご縁、そして人の熱量です。  
事業を通して生まれるご縁と、私たちが持つエネルギーを掛け合わせ世の中の熱量を上げていきます

### Vision (志)

#### 日本を代表する 不動産の再生企業になる

不動産再生事業で日本の魅力(価値)を上げ、世界に発信できる企業を目指します。  
不動産の価値を適切に上げることが、日本の価値を上げることにつながります。  
我々が得意なリノベーションでもっと住みやすい街を作り、  
我々の生まれ育った日本の魅力を上げ世界に発信できる企業になります。

### Value (行動指針)



出所：当社 HP

### 3. サステナビリティ

当社は、SDGsの趣旨に賛同し、不動産再生事業を通じて社会課題や環境問題へ配慮した事業活動を行っており、サステナビリティへの取組みを強化する観点から、マテリアリティを特定している。当社の事業活動やCSR活動はマテリアリティに密接に結びついており、サステナビリティ経営の高度化に向け、各種活動に取り組んでいる。

<当社のマテリアリティ（重要課題）と関連するSDGs>



出所：当社 HP



### 環境負荷低減資材の活用

当社は、2023年4月に施工部を新設し、不動産の仕入から施工管理までを一気通貫で対応可能な体制を整備した。同部では、環境配慮資材の活用を促進することで、住宅の価値向上に取り組んでいる。



### 紙パックナチュラルウォーター・浄水型ウォーターサーバー導入

環境への取組を促進するため、紙パックナチュラルウォーターを導入したほか、社員の飲料水代の節約、プラスチックゴミの削減を目的として浄水型ウォーターサーバーを導入しており、福利厚生制度を充実させるとともに、一人ひとりの行動や意識が地球環境保全に繋がることを社員に対して意識づけさせている。



### 各種健康支援制度

従業員の健康を重視した事業運営に注力しており、社内ウォーキングラリーの開催、ヨガ教室の開催といったイベントプログラムのほか、健康診断プログラム、スポーツクラブ会費補助制度を取り入れている。



### オフィス向けスナック・健康志向食品コーナーの導入

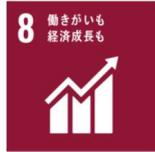
従業員の健康促進のため、軽食・スナック、ミニサラダ等を気軽に利用できるようなサービスを導入。社員の働きやすさを考えた取り組みを実践し、従業員の健康的な食生活のサポートと気分転換による働きやすい環境整備を目指している。

#### <オフィス向けスナック・健康志向食品コーナー>



出所：当社 HP

## スキルアップ支援・社内表彰制度



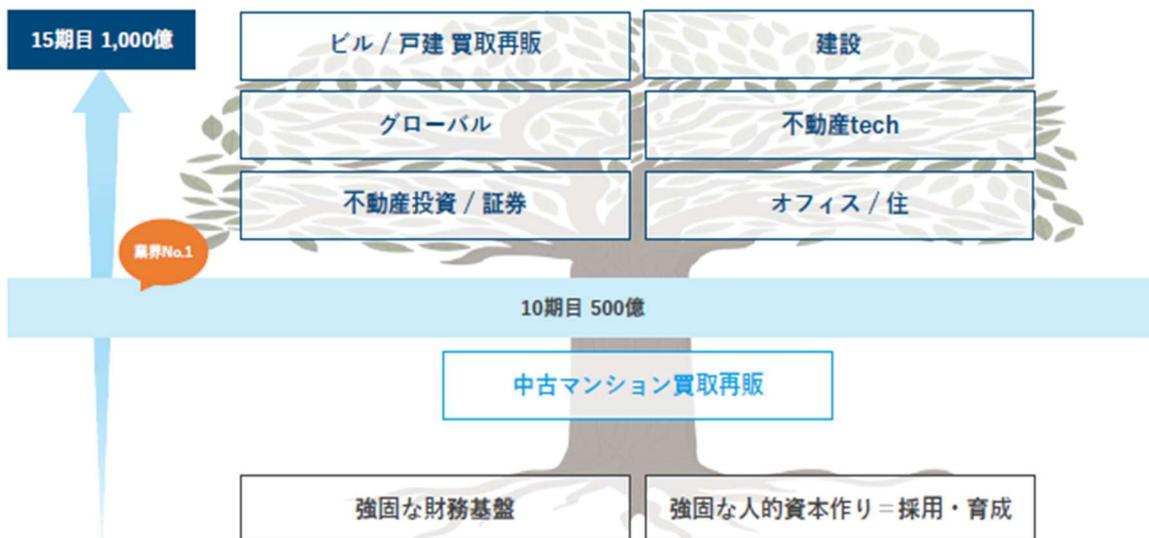
社員のスキルアップと専門性向上を目的に、「宅建資格取得支援制度」を設けており、支援内容の一環として、毎月1回の社内模試を実施するほか、習熟度を定期的に可視化することで、モチベーションの維持や苦手分野をサポートする体制を整備している。

また、2025年から、4月に前年度の営業成績優秀者・新人賞表彰の実施と新年度の事業方針・中長期計画の説明、および新入社員歓迎会を実施。当社が掲げる長期経営展望の実現に向けて、「強固な人的資本作り＝採用・育成」を重視している。

### <表彰式・新入社員歓迎会>



### <長期経営展望>



出所：当社 HP

# インパクトの特定および評価

## 1. インパクトの特定

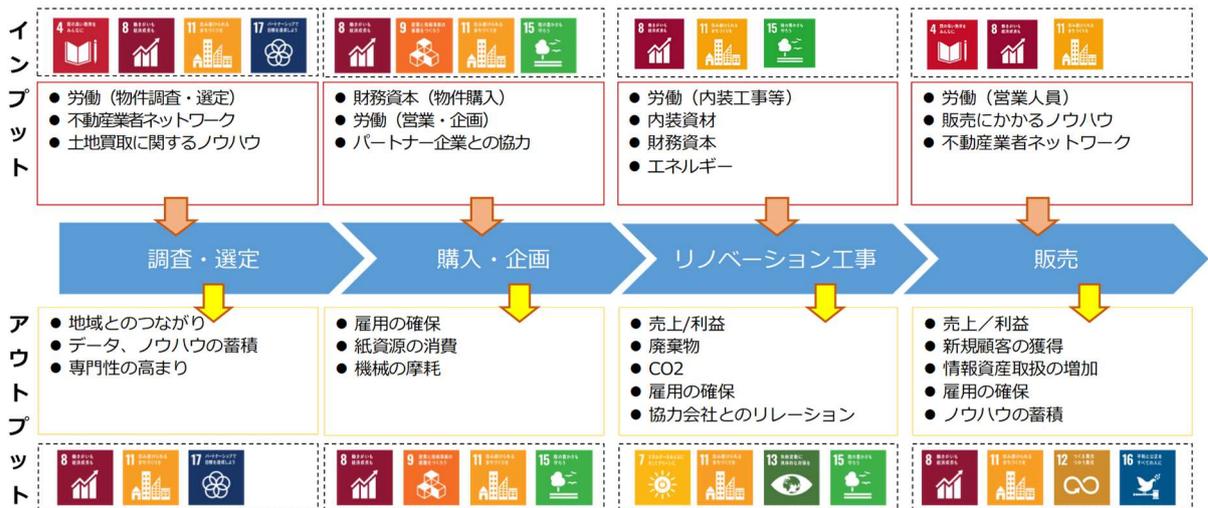
七十七銀行および77R&Cは所定の「インパクトファイナンス実施体系」に定める包括的分析により、インパクトの特定手続を実施した。なお、特定にあたっての重要な要素に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認および企業との対話の実施により手続を補完することとしている。

### (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】



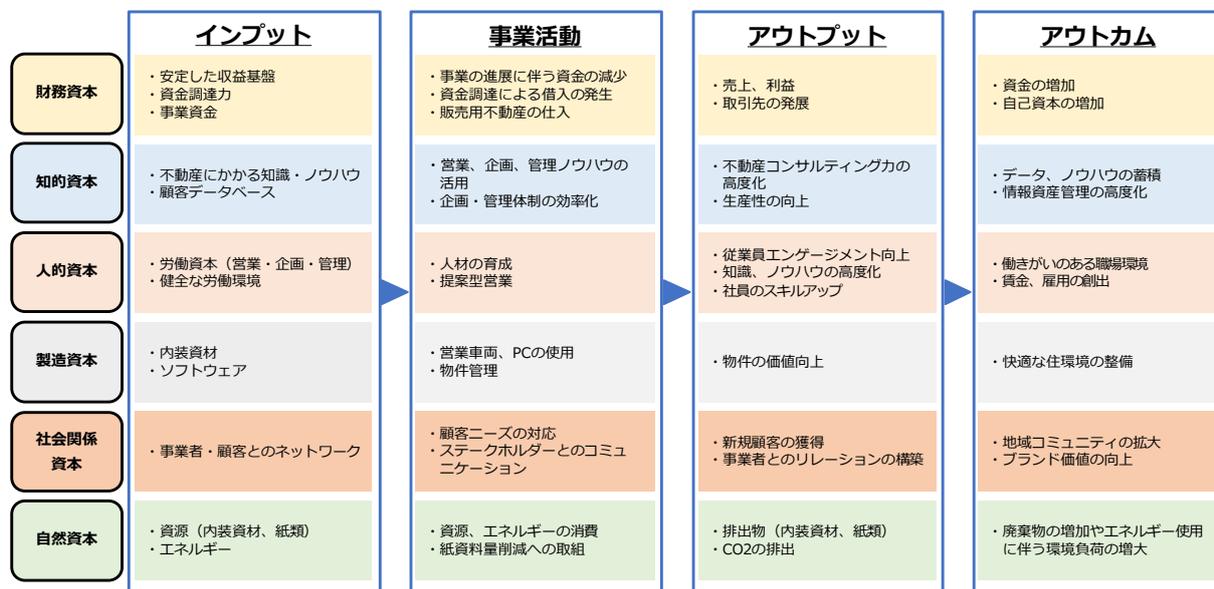
## (2) ロジックモデルの作成

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



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。

東京都および福岡県における不動産再生事業を通じて、当社は地域社会および取引先との信頼関係を築いてきた。これにより、社会関係資本の増大が図られるとともに、不動産に関するノウハウや経験の蓄積によって知的資本も強化されている。これらの資本は、当社の業績や安定的な運営体制を支える基盤となっており、財務資本および人的資本の向上にも好影響を与えている。

当社は「中古マンション買取再販戸数日本一」の達成を目指しており、その実現に向けて、拠点の拡充および人員の増強を計画している。今後の取り組みとしては、カーボンニュートラル社会の実現に向け、CO2 排出量および廃棄物の削減に取り組む方針である。具体的には、削減目標を設定し、環境負荷の低減を意識した事業運営を推進することで、自然資本の劣化抑制に貢献していく。また、事業拠点を有していない地方自治体に対しても、従業員や取引先企業に縁のある地域が抱える社会課題の解決に間接的に寄与すべく、寄付活動を通じて社会関係資本のさらなる増大に取り組んでいく方針である。

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。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康で快適な住環境の整備</li> <li>廃棄物の増加やエネルギー増加 使用に伴う環境負荷の増大</li> </ul>	中古マンション有効活用による 地域経済の活性化への貢献	〈社会〉 住居 〈経済〉 インフラ 〈環境〉 廃棄物、資源強度
PIの増大	<ul style="list-style-type: none"> <li>働きがいのある職場環境</li> <li>データ、ノウハウの蓄積</li> <li>ブランド価値の向上</li> </ul>	従業員のスキルアップ・ワークライフ バランスの促進	〈住居〉 健康及び安全性、教育、 雇用、賃金
PIの増大	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域コミュニティの拡大</li> <li>ブランド価値の向上</li> </ul>	地域の社会・環境問題の解決を通じた持 続可能なまちづくりの実現	〈経済〉 インフラ 〈環境〉 気候の安定性

### (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、当該する業種を特定してインパクトマッピングを実施した。なお、川下に位置する事業活動は、販売先である一般個人に該当するため、分析の対象外とする。

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 ●…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】		その他の土木工事業 【4290】		建築材料、金物類及び 配管暖房設備器具卸売業 【4663】		自己所有物件または賃貸物件 による不動産業 【6810】		建築工事業 【4100】		料金制または契約制による 不動産業 【6820】		
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	PI	NI	
社会	人権と人の安全 保障	紛争										
		現代奴隷										
		児童労働										
	健康および安全性	データプライバシー										
		自然災害										
		健康および安全性		●		●		●		●		●
		水									●	●
		食糧									●	●
		エネルギー				●		●		●		●
		住居				●		●		●●		●●
		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				●		●		●		●
		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											
	市民的自由											
	健全な経済											
	セクターの多様性											
経済収束	●		●		●		●		●			
インフラ	●		●		●		●		●			
経済収束	●		●		●		●		●			
気候の安定性	●		●		●		●		●			
環境	気候の安定性		●		●		●		●		●	
	水質		●		●		●		●		●	
	大気		●		●		●		●		●	
	土壌		●		●		●		●		●	
	生物多様性と生 態系		●		●		●		●		●	
	生物種		●		●		●		●		●	
サーキュラリティ	生息地		●		●		●		●		●	
	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。

##### 【中古マンション有効活用による地域経済の活性化への貢献】

当社は、設立以来、不動産仲介会社をはじめとするパートナー企業との連携を強化しながら、不動産再生事業において着実に販売実績を積み重ねてきた。市場に埋もれている価値ある物件を発掘し、リノベーションによって不動産価値を高めることで、中古マンションの流通を促進し、地域の住環境の向上にも寄与している。

国土交通省が策定した「不動産産業ビジョン 2030」では、既存住宅の有効活用や不動産価値の向上が重要な課題として位置づけられており、当社の取り組みは、こうした国の方針にも合致するものと考えられる。

また、施工部では、環境に配慮した資材の活用を推進しており、資源の有効活用を通じて廃棄物の発生抑制に取り組んでいる。これにより、環境負荷の低減と持続可能な事業運営の実現を目指していく。

この取り組みによるインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーで「住居」、「インフラ」、「廃棄物」、「資源強度」のカテゴリに該当しており、社会面・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・抑制に影響を与えている。

当社の取り組みは以下の SDG s ターゲットに該当すると考える。「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、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。」「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。」「12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再生利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。」

##### 【従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進】

当社は、従業員が健康で高いモチベーションを持って働ける職場環境の整備を目指し、資格取得支援制度や福利厚生の充実に力を入れている。また、ライフステージに応じた柔軟な働き方を支援する環境整備にも力を入れており、従業員に占める女性の割合は3割を超え、年々増加傾向にある。さらに、健康経営優良法人の認定取得を通じて、健康経営の推進およびワークライフバランスの向上に継続的に取り組んでいく方針である。

この取り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」、「教育」、「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。

当社の取り組みは以下の SDG s ターゲットに該当すると考える。「4.7 2030 年までに、

持続可能な開発のための教育及び持続可能なライフスタイル、人権、男女の平等、平和及び非暴力的文化の推進、グローバル・シチズンシップ、文化多様性と文化の持続可能な開発への貢献の理解の教育を通して、全ての学習者が、持続可能な開発を促進するためにな知識及び技能を習得できるようにする。」「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。」

#### 【地域の社会・環境問題の解決を通じた持続可能なまちづくりの実現】

当社は、自社の利益の追求にとどまらず、すべてのステークホルダーに価値を還元できる事業運営を意識しながら、事業を拡大してきた。その過程において、温室効果ガスや廃棄物など、事業活動に伴って生じる社会的・環境的課題に対し、従業員・顧客・パートナー企業と連携しながら、地域が抱える課題の解決に向けた取り組みを推進している。具体的には、地域とのつながりを重視し、寄付活動を通じた地域振興への貢献や、事業活動に伴う温室効果ガスの排出量の可視化と削減に向けた取り組みなど、脱炭素経営の実現に向けた施策を進めている。

また、当社が取り組む再生工事は、建替工事と比較して CO2 排出量が大幅に少なく、環境負荷の低減に寄与している。これにより、当社の事業活動は、持続可能なまちづくりの実現にも貢献している。

この取り組みによるインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーで「インフラ」、「気候の安定性」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環境面のネガティブ・インパクトの管理・抑制に影響を与えている。

当社の取り組みは以下の SDGs ターゲットに該当すると考える。「9.4 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。」「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（レジリデンス）及び適応の能力を強化する。」

## (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、「4,8,9,11,12,13」に対して、国内におけるSDGsダッシュボードでは、「4,8」において課題が残る、「9,11」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ようになっており、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 政策努力



### 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 ➡速度に改善している →停滞 ↓減少 \*\*トレンド情報がありません

出所：Sustainable Development report 2025 (SDSN ウェブサイト)

## ②東京都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。**創造力を逞しく持って夢を描き、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、
  - 人口減少局面にあって、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を梃子に**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』

### 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」という行是の理念に基づき、「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、「中古マンション有効活用を通じた地域経済の活性化への貢献」は、七十七グループの上記「1,3」と、「従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進」は、「3,6」と、「地域の社会・環境問題の解決を通じた持続可能なまちづくりの実現」は、「2,4」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」

## 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。

### 中古マンション有効活用による地域経済の活性化への貢献

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 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〉 インフラ 〈環境〉 廃棄物、資源強度
関連するSDGs	  
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リノベーションマンションの販売強化</li> <li>・住宅ストックの有効活用および資産価値の向上</li> </ul>
目標・KPI	目標①：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 ①：2026年3月期：150戸、以降前年度実績比+10戸以上増加 (2025年3月期：148戸) 目標②：環境に配慮した床材の導入件数の増加 KPI ②：2026年3月期：100件、以降前年度実績比+10件以上増加 (2025年3月期：53件)

## 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〉 健康及び安全性、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"> <li>健康経営の促進</li> <li>ワークライフバランスの促進と成長の両立</li> </ul>
目標・KPI	目標①：健康経営優良法人の認定取得・維持 KPI ①：2027年3月期までに新規取得・維持 目標②：宅地建物取引士の有資格者数増加 KPI ②：2030年3月期までに取得率40%以上 (2025年3月期：23.4%)

## 地域の社会・環境問題の解決を通じた持続可能なまちづくりの実現

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 社会面、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	〈経済〉 インフラ 〈環境〉 気候の安定性
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>寄付活動等の地域振興活動の実施</li> <li>カーボンニュートラル社会の実現に向けた取組み</li> </ul>
目標・KPI	目標①：社会・経済・環境問題の解決に資する地域への寄付件数の増加 KPI ①：毎年度5件以上 (2025年3月期の実績：0件) 目標②：売上高1億円当たりのCO2排出量の削減 KPI ②：2026年3月期：対2025年3月期比▲2.7% 2027年3月期：対2025年3月期比▲5.4% 2028年3月期：対2025年3月期比▲8.1% 以降前年度実績比で削減 (2025年3月期の実績：0.1951t-CO2/億円)

## 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て財務部が中心に、会社指針、経営計画、経営課題・事業内容の棚卸を行い、本 PIF 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。

## 結論

---

当社は、経営理念に基づき「サステナブル経営」に実現を重要な経営課題に位置づけ、不動産再生事業を通じて地域社会への貢献と共に、持続可能な事業体制を構築していく。

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

## 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。

## 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）は以下のようない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」