

News Release 2025年9月30日

## 武蔵コーポレーション株式会社に対する 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、武蔵コーポレーション株式会社（代表取締役 大谷 義武）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	武蔵コーポレーション株式会社（以下、「当社」といいます。）
本拠地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目7番地5
融資金額	500百万円
資金使途	運転資金
貸出種別	証書貸付

#### 2. 当社概要

当社は2005年に設立し、埼玉県さいたま市に本社を構える総合不動産コンサルティング会社です。「住まいで人を笑顔に」をミッションに掲げ、関東1都6県を中心に収益不動産の売買および賃貸管理事業を展開しています。

老朽化や入居率の低下といった課題を抱える収益不動産を自社で買い取り、一級建築士による100項目以上の厳格なチェックを経てリノベーションを施し、「認定収益物件ReBreath」ブランドとして不動産投資家へ販売しています。これにより投資家には安定した資産運用を、入居者には快適な住環境を、そして地域には中古物件の再生による景観向上という価値を提供しています。

また、本業以外でも長年にわたり地域の神社清掃活動を継続しており、不動産事業と地域社会とのつながりを大切にしながら、持続可能な地域社会の発展に貢献してきました。

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むとともに、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、地域の発展と持続可能な社会の実現に今後も貢献していきます。

(参考)

武蔵コーポレーション株式会社

(<https://www.musashi-corporation.com>)



武蔵コーポレーション株式会社  
MUSASHI corporation



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）不動産再生事業と地域共生の融合による持続可能な社会実現への貢献**

目標	K P I	関連するSDG s
① 中古アパート物件販売棟数の増加 ② 管理物件の入居率の維持・向上 ③ 地域の環境保護活動への参加人数の増加	① 毎年度 50 棟以上 ② 毎年度 95%以上 ③ 毎年度 800 人以上	   

**（2）職場環境の整備を通じた従業員幸福度の向上**

目標	K P I	関連するSDG s
① 販売費及び一般管理費における人件費率の増加 ② 福利厚生関連の社内施策の拡充	① 毎年度 0.3%以上 ② 毎年度 1 件以上	 

#### 4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

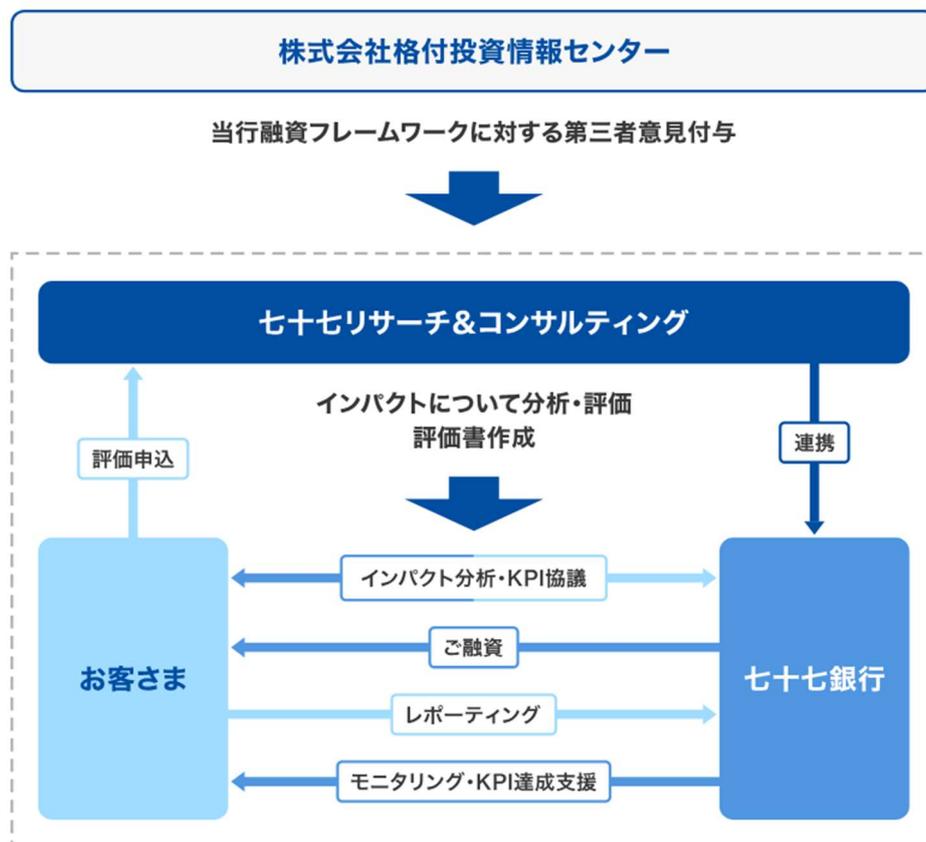
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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。

武蔵コーポレーション株式会社

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. 経営理念.....	10
3. サステナビリティ .....	11
インパクトの特定および評価 .....	16
1. インパクトの特定 .....	16
2. インパクトの評価 .....	25
モニタリング .....	27
1. 当社のモニタリング体制.....	27
2. 七十七銀行によるモニタリング体制 .....	27
結論 .....	28
参考 .....	29
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて .....	29
2. ポジティブ・インパクト金融原則について .....	29

## 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、武蔵コーポレーション株式会社（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
平井 あや	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	武蔵コーポレーション株式会社
所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-7-5 ソニックシティビル 21 階
代表者	代表取締役 大谷 義武
設立	2005 年 12 月 9 日
資本金	1 億円
売上高	292 億円 (2024 年 8 月期・連結)
従業員数	250 名 (パート・派遣を含む、連結) (2024 年 8 月期現在)
事業内容	1. 収益不動産再生 (売買) 事業 2. 収益不動産仲介事業 3. 賃貸管理 (プロパティマネジメント) 事業 4. ソリューション事業

### 【企業沿革】

2005 年	埼玉県さいたま市浦和区にて有限会社武蔵コーポレーション設立 収益用不動産仲介事業を開始
2006 年	収益不動産売買事業を開始
2009 年	賃貸管理事業を開始
2013 年	宇都宮支店開設
2015 年	東京支店開設。賃貸管理戸数 5,000 戸達成
2016 年	管理戸数増加率ランキングで全国 1 位を獲得 (出所：全国賃貸住宅新聞)
2017 年	賃貸管理戸数 10,000 戸達成。横浜支店開設
2019 年	浜松支店開設。軽井沢支店開設
2020 年	中古一棟アパート・マンション買取・再生棟数 全国 No.1 を獲得 (19 年度実績・累計実績。株式会社東京商工リサーチ調べ)
2021 年	賃貸管理戸数 20,000 戸達成
2022 年	熊谷支店開設。千葉支店開設。 管理戸数 関東 1 位を獲得 (東京を除く) (出所：全国賃貸住宅新聞)
2023 年	賃貸管理戸数 30,000 戸達成
2024 年	第 20 回 埼玉ちゃれんじ企業経営者表彰 『埼玉県知事賞』 受賞。 つくば支店開設

参照：当社 HP

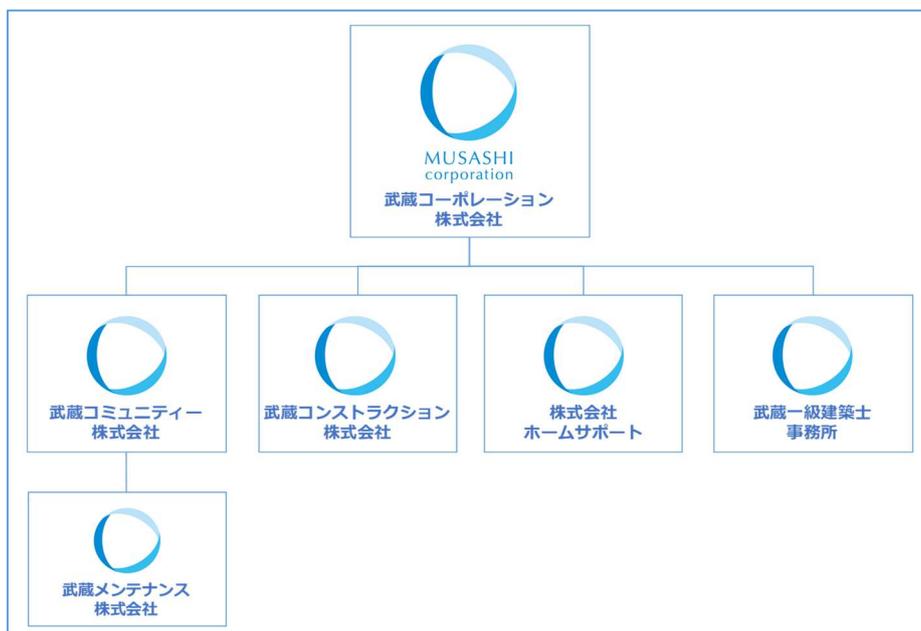
当社は、2005年に埼玉県さいたま市で設立、関東1都6県を中心に収益不動産の売買および賃貸管理事業を展開する総合不動産コンサルティング業者である。グループ企業である武蔵コミュニティー株式会社、武蔵コンストラクション株式会社、株式会社ホームサポート、武蔵一級建築士事務所とともに、収益不動産の再生・管理・施工を一貫して行っている。この取り組みにより、不動産投資家ならびにオーナーに向けた資産形成・資産保全サービスを提供している。

主力である収益不動産売買事業では、中古アパートやマンションを直接買い取り、リノベーションし資産価値を向上させ、不動産投資家に販売している。これにより、建物の老朽化および入居率の不安定さを解決している。加えて、税務・法務に精通した専門スタッフや建築士が多数在籍し、購入後の賃貸管理、資金調達支援、司法書士等の専門家紹介までワンストップでサポートしている。

当社は「住まいで人を笑顔に」をミッションとし、収益不動産の循環活用を通じて環境負荷の低減と地域社会への貢献に取り組んでいる。既存住宅を再生することで、スクラップ&ビルドに伴うCO<sub>2</sub>排出の抑制、空き家問題や治安悪化防止に寄与している。また、経営理念である「三方よし」の精神に基づき、顧客・取引先・不動産入居者をはじめとする地域社会の幸福度向上に取り組んでいる。賃貸管理事業においては、2024年8月期には保有物件の入居率97%を達成し、確実な成果を上げている。

今後は、関東を中心とした幅広いネットワークおよび、これまで培ってきたリノベーション技術・賃貸管理ノウハウを最大限に活用し、東北市場の成長機会確保に向け、宮城県仙台市への進出を目指している。

### <当社グループ>



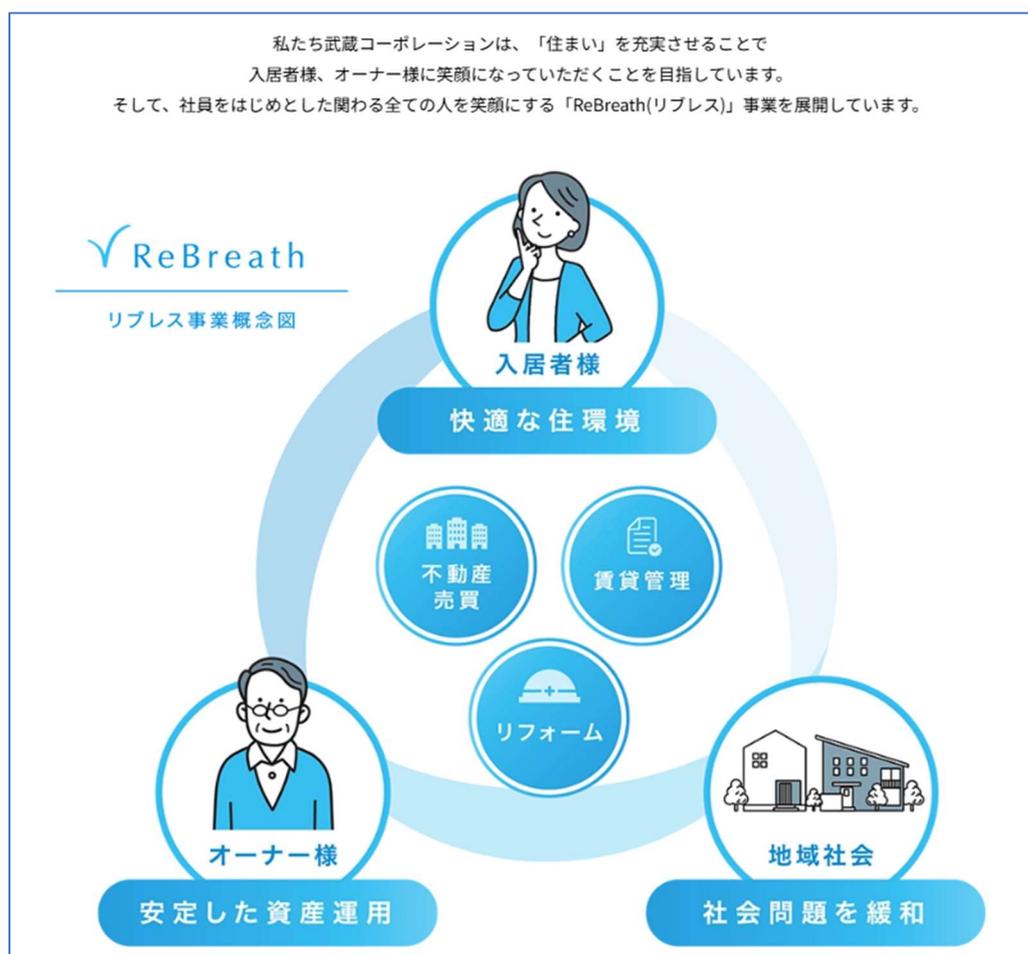
出所：当社 HP

## 【収益不動産再生（売買）事業】

当社は、空室率が高いアパートや老朽化したマンションといった、いわゆる「流通が困難な物件」を買い取り、独自ノウハウを活かしたリノベーションを施し、再び市場に流通させている。これまでに3,000棟以上の取引実績と、30,000戸以上の管理実績を有し、築古物件の資産価値の向上に加え、空き家問題の解消にも貢献してきた。

また、物件販売に際しては単なる紹介にとどまらず、司法書士や金融機関との連携を通じた資金調達支援を含め、投資家が安心して取引できる体制を構築している。さらに、一級建築士による100項目以上の厳格なチェックを経た物件のみを販売することで、安全性と品質を保証している。これを「認定収益物件 ReBreath」としてブランド化し、満室保証や滞納保証を付与することで、不動産投資家に安心と安定を提供している。

### <ReBreath 事業概念図>



出所：当社 HP

### 【収益不動産仲介事業】

当社は、自社で手を入れる必要があまりない物件についても取り扱い、仲介事業を通じて売り手と買い手のマッチングを行っている。

仲介業務では、適正な査定と投資家のニーズに沿った提案を行い、売り手と買い手双方にとってメリットのある条件を提示することでスムーズな成約を実現しているほか、税務・法務の専門家紹介、資金計画のサポート等の顧客が安心できる取引環境の提供に努めている。

今後は、デジタル技術を活用したオンライン仲介やペーパーレスの促進により、さらなる透明性、効率性を追求し、より多くの顧客に資産形成の機会を届けることを目指している。

### 【賃貸管理（プロパティマネジメント）事業】

当社は、賃貸アパート・マンションの入居率および回収率を最大化することを目的に、プロパティマネジメント方式をいち早く導入してきた。現在、30,000戸を超える管理実績を有し、清掃・点検といった基本業務に加え、費用対効果の高いリフォームや修繕工事を企画・実施を行っている。

また、複数の賃貸仲介業者と積極的に連携することで、スピーディーな入居付けを実現している。入居者の快適な生活を第一に考えた環境づくりを通じ、オーナーの資産価値維持・向上への貢献、オーナーと入居者双方満足度向上を目指している。このような取り組みから、安定した賃貸経営の基盤を構築している。

#### <賃貸管理イメージ図>

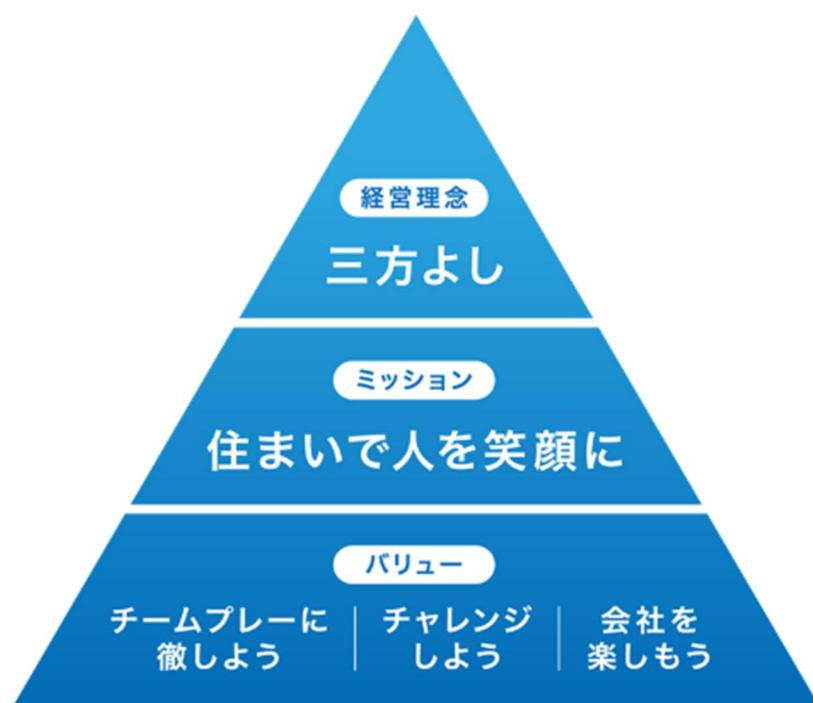


出所：当社提供資料

## 2. 経営理念

当社は「住まいで人を笑顔に」をミッションに掲げ、快適で安心できる住環境を整備することに注力している。「入居者ファースト」を基本原則とするとともに、不動産事業を通じた社会課題の解決と地域社会への貢献に取り組んでいる。日本古来の精神「三方よし（売り手よし・買い手よし・世間よし）」を経営理念に据え、顧客・取引先・社員・地域社会が共に幸せを享受できる企業であり続けることを目指している。

また、ミッション実現のために「チームプレイに徹しよう」「チャレンジしよう」「会社を楽しもう」というバリューに基づき、社員が笑顔で働ける環境を整備し、創業以来培ってきた経験とノウハウ、そして地域との強固なつながりを活かし、持続可能で安心できる社会の実現に貢献していくこととしている。



### 経営理念

#### 三方よし

「三方よし」は、「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」という日本人が古来から大切にしてきた考え方です。誰も不幸にしないことを鉄則とするこの考え方を、当社も大切にしています。「入居者様」と「オーナー様」そして社員やその家族、お取引会社様など「武蔵に関するすべての人」が幸せになる関係を構築することが大切だと考えています。そのために、「お互い様の精神」のもと、相手を思いやる気持ちを大切に、きれいごとを本気で実現していきます。

出所：当社 HP

### 3. サステナビリティ

当社は、不動産事業を通じた社会課題の解決と地域社会への貢献に取り組むとともに、2015年に国連で採択されたSDGsの取組みに賛同し、サステナビリティ活動を実践している。以下、当社取組みの一部抜粋である。

#### 【空き家問題と環境負荷低減への取組み】

当社は中古収益不動産の再生を通じて、老朽化物件や空室率の高い物件を蘇らせ、空き家問題の解決に寄与している。

新築に比べCO<sub>2</sub>排出を抑制できるリノベーションを推進し、省資源・省エネルギーを実現するとともに、治安悪化や景観悪化といった地域課題の解決にも貢献している。



#### <認定収益物件「ReBreath」の改修事例>

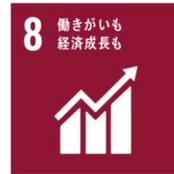
Before	After
 <p>本来の塗装機能である躯体の保護・美観性が低下。また、外壁には多数のクラック(ひび割れ)が発生していました。</p>	 <p>外壁のクラックはエポキシ樹脂・ポリマーセメントモルタルで補修し、ラジカル塗料で全面塗装することで防水性・耐久性を向上させました。</p>
 <p>深刻な鳥害(鳩)が見受けられました。共用部には無数の糞があり、重大な健康被害を引き起こすウイルスを媒介する可能性があります。</p>	 <p>飛来防止材を必要箇所に塗布することで、鳩被害を改善。(鳩は『鳥獣保護法』により、許可や申請を行わずに駆除はできない) 既存入居者様の住環境向上に寄与しました。</p>

出所：当社 HP

## 【SDGs 寄付型私募債の発行】

当社は 2022 年より「SDGs 寄付型私募債」を発行し、発行手数料の一部を SDGs に取り組む団体へ寄付している。これにより金融活動を通じて社会課題解決に直接的に貢献し、持続可能な地域社会づくりに寄与している。

また、七十七銀行では、SDGs の趣旨に賛同し、当社発行の無担保社債「77SDGs 私募債（企業応援型）」を 100%保証のもと受託・引受している。



## ＜「77SDGs 私募債」の受託・引受＞

**77 七十七銀行**  
BANK  
News Release 2025年1月31日

「77 SDGs 私募債（企業応援型）」の受託・引受について  
(武蔵コーポレーション株式会社)

株式会社七十七銀行（頭取 小林 英文）は、武蔵コーポレーション株式会社が発行する下記の無担保社債を受託・引受いたしましたので、お知らせいたします。

本件は、SDGs の趣旨に賛同し、SDGs の達成に向けた具体的な取組みを行っている企業を対象として、発行時の手数料の一部を優遇することにより、持続的な成長を支援するものです。

当行では、「七十七グループのSDGs宣言」を踏まえ、今後ともお取引先企業のサステナビリティ経営の実践に資する適切なソリューションの提供を通じ、地域貢献および地方創生の推進に取り組んでまいります。

記

発行企業：武蔵コーポレーション株式会社  
(本社：埼玉県さいたま市、代表取締役：大谷 義武)

業 種：不動産業  
保 証：当行100%保証  
発 行 日：2024年12月25日  
期 間：5年  
発行金額：200百万円  
資金使途：長期運転資金

～発行企業様の概要～

当社は2005年12月創業の埼玉県さいたま市に本社を置く不動産業者であり、個人のお客様のご要望に応じて、アパートやマンションなどの収益不動産再生（売買・仲介）事業や、賃貸管理サービスの提供を行っています。

資産形成および資産保全のサポートを通じ、お客様の将来にわたる経済基盤の安定を実現し、心の安心、人生の安心に貢献しているほか、良質な不動産サービスの提供を通じて、空き家問題などの社会的課題の緩和にも取り組んでおり、「一般社団法人日本SDGs協会」によるSDGs事業として認定されています。

今後も、事業活動を通じて地域社会の持続的な街づくりに貢献していきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

以上

**SDGs (Sustainable Development Goals)**  
2015年9月に、国連に参加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～もった、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。

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。

77

もった、ずっと、地域と共に。

出所：七十七銀行 HP

77 七十七リサーチ&コンサルティング  
R&C

© 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。

- 12 -

### 【地域清掃活動】

当社は、2009年よりさいたま市の氷川神社や靖国神社の参道清掃を毎月実施している。この活動には、社員や取引先も参加しており、清掃を通して謙虚な気持ちを養う機会としている。また、地域の環境美化を推進するこの活動は地域住民との交流の場としても機能しており、地域コミュニティの結束強化にも貢献している。



#### <清掃活動>



出所：当社提供資料

### 【奨学金財団を通じた人材育成】

当社では、2016年に設立した公益財団法人武蔵奨学会を通じて、経済的に恵まれないが学習意欲のある児童・生徒及び学生に、返済義務のない奨学金を給付している。将来を担う若者の学習機会を支援し、埼玉県ひいては日本全体に貢献できる人材育成を目指している。



#### <公益財団法人 武蔵奨学会>



出所：当社提供資料

### 【スポーツ支援による地域活性化】

さいたま市をホームグラウンドとする卓球チーム「T.T 彩たま」、大宮区のサッカーチーム「大宮アルディージャ」等、埼玉を拠点とするスポーツチームを継続的に協賛支援している。

また、柔道・剣道・リトルリーグ等子供たちのスポーツ大会への協賛を行い、地域の青少年育成と地域活性化に貢献している。



### <当社がスポンサー支援するスポーツチームの試合の様子>



出所：当社提供資料

【社員の幸福度を高める健康経営】

当社は、会社経営の目的は、社員の幸福度を最大化することと定めており、社員が生き生きとやりがいをもって働くことができるよう福利厚生・社内制度を整備している。有給取得率は69.4%と業界平均よりも高く平均残業時間は月7.7時間と業界平均を大きく下回っている。健全な労働環境の整備のほか、全社禁煙を実施し、社員の健康維持と働きがい向上を推進している。

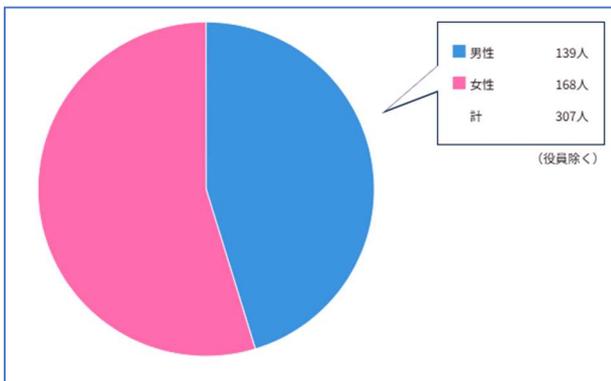


【多様な人材の活躍推進】

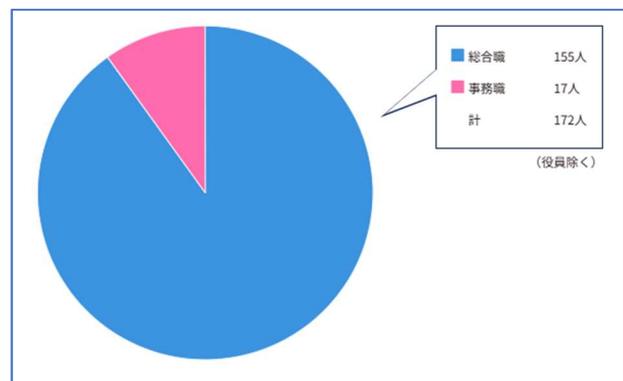
性別や年齢に関係なく責任ある業務を従業員に任せ、若手とベテランが協働できる組織風土を構築している。これにより、良い意味でフラットかつ活力ある職場環境を実現し、ダイバーシティ&インクルージョンを推進している。



<従業員の男女比率>



<総合職・事務職の比率>



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。

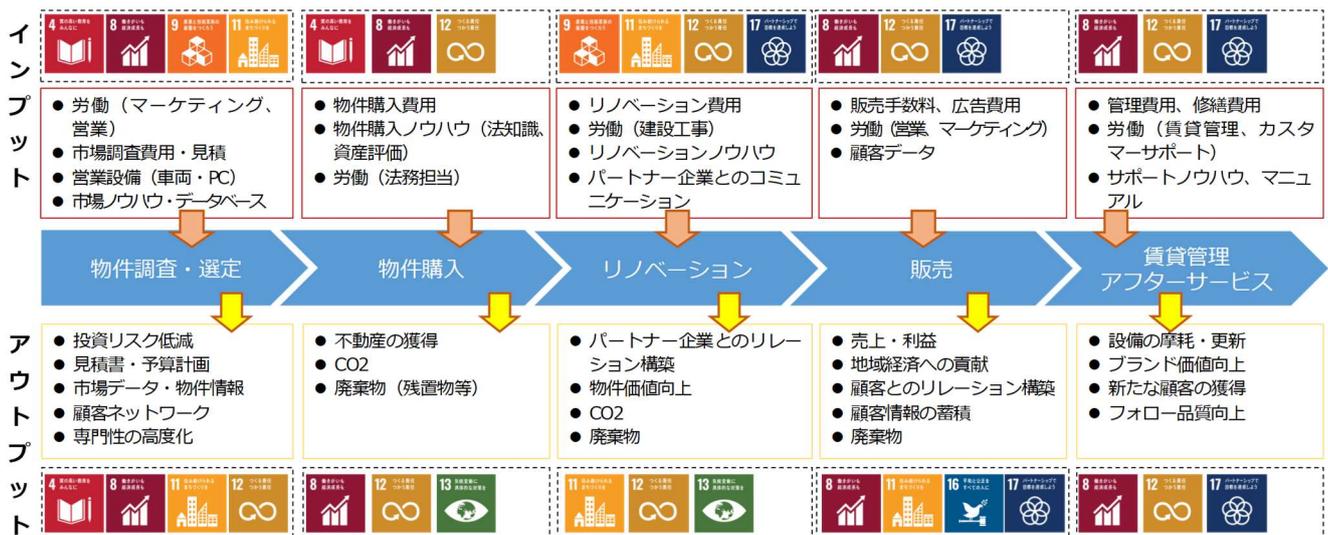
### (1) バリューチェーン分析

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

### バリューチェーン分析

#### 【収益不動産再生（売買）事業】



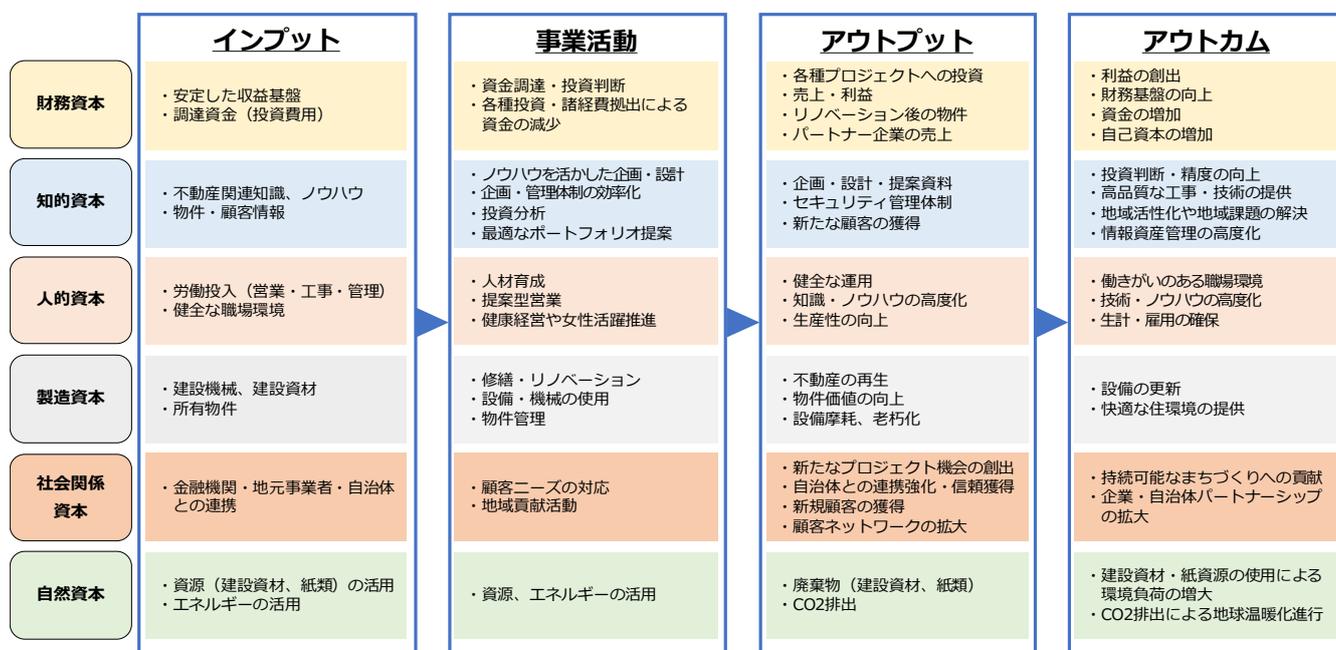
## (2) ロジックモデルの作成

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、収益不動産の再生・販売・賃貸管理を通じて蓄積された不動産再生のノウハウや専門的人材育成を通じて、知的資本の増大を図っている。これにより、顧客の資産形成を支える人的資本や、地域社会の信頼基盤である社会関係資本に好影響を与えている。また、社員教育や福利厚生、地域清掃・スポーツ支援などの取組みによって社会関係資本の増大は、入居者の住環境改善やオーナーの経営安定に寄与している。さらに、空き家再生を通じて、地域の活性化や地域課題の解決に貢献している。

当社は今後、サステナブルな社会の実現に向けて、建物の長寿命化と再生の推進や、健康経営と多様性推進による社員幸福度の最大化を目指していく。加えて、再生不動産の活用、省資源型の施工、環境配慮型賃貸管理等、環境負荷低減を意識した事業運営を通じて、自然資本の劣化抑制に貢献していく。

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"> <li>・中古不動産流通の促進</li> <li>・高品質な工事・技術の提供</li> <li>・地域活性化や地域課題の解決</li> <li>・企業・自治体パートナーシップの拡大</li> <li>・建設資材・紙資源の利用による環境負荷の増大</li> </ul>	不動産再生事業と地域共生の融合による持続可能な社会実現への貢献	〈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、資源強度、 廃棄物
PIの増大	<ul style="list-style-type: none"> <li>・働きがいのある職場環境</li> <li>・技術・ノウハウの高度化</li> </ul>	職場環境の整備を通じた従業員幸福度の向上	〈社会〉 健康および安全性、 雇用、賃金

### (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。川下に位置する事業活動は、再生された不動産の賃貸管理やアフターフォローであり、当社単体で川下の事業まで内包していることから、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

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	健康および安全性		●		●				●		●
		水										●
	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	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			●		●		●		●		●	
ジェンダー平等												
平等と正義	民族・人種平等											
	年齢差別											
	その他の社会的弱者											
	法の支配											
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											
環境	気候の安定性											
	水城		●		●				●●		●●	
	大気		●		●				●		●	
	土壌		●		●				●		●	
サーキュラリティ	生物多様性と生 態系		●		●				●		●	
	生物種		●		●				●		●	
	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。

##### 【不動産再生事業と地域共生の融合による持続可能な社会実現への貢献】

当社は、築年数が古く空室率の高い物件や区分所有権の複雑な法的制約のある物件に独自ノウハウを活かしたリノベーションを施すことにより、空き家問題の解決に貢献している。空き家問題は、老朽化、倒壊リスク、治安悪化、近隣トラブル、維持費等、所有者と地域社会双方に深刻な影響を及ぼし、人口減少が進む地域にとっては喫緊の課題である。

リノベーションは新築に比べ CO2 排出を抑制することから、当社事業の拡大によりカーボンニュートラル社会の実現に貢献し得る。さらに、廃棄物の削減、住宅の長寿命化を通じて、サーキュラーエコノミーの促進にも寄与しており、多方面で環境負荷の低減に繋がっている。

当社は今後、より多くの築古物件を再生し、物件価値を向上させ、再び不動産市場に流通させることを通じて、持続可能な都市環境の形成を目指すこととしている。また、関東圏におけるネットワークや、リノベーション・賃貸管理にかかる独自ノウハウを活用し、関西地方や東北地方等の地方経済圏への事業拡大を目指している。

さらに、当社では 2009 年より埼玉県さいたま市大宮区にある氷川神社の清掃活動を毎月実施している。当社の社名にある「武蔵」は、「武蔵一宮 氷川神社」に由来しており、歴史的価値ある神社の保全を通じて、「この町で必要とされる企業でありたい」という思いを再確認している。清掃活動を通じて、地域のステークホルダーとの繋がりを広げ、地域社会を共に支える取り組みとして今後も継続していく。

この取り組みは 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」、「資源強度」、「廃棄物」のカテゴリに該当し、社会面、経済面のポジティブ・インパクトの拡大、社会面、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 では以下のターゲットに該当している。

「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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。」、「11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、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。」、「13.1 全ての国々において、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。」

### 【職場環境の整備を通じた従業員幸福度の向上】

当社は、社員の幸福度の最大化を経営の重要な目標として掲げ、社員が生き生きとやりがいを持って働ける福利厚生および社内制度の充実に努めている。

具体的には、奨学金返済支援制度、住宅補助、家族手当といった一般的な制度に加え、アパート取得支援制度、社内カフェ「M café」、ランチ弁当支給制度といった独自の制度を実施している。今後も社員のアイデアを積極的に採り入れ、ユニークで多様な社内制度の構築を検討し続けていく。

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・インパクトの拡大、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 では以下のターゲットに該当している。

「3.8 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。」、「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、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。」

## (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。
- ・「SDGs インデックス&ダッシュボード」は、SDGsの17の目標別に日本の達成度を示したものであり、緑は目標達成、黄は課題が残る、橙は重大な課題が残る、赤は深刻な課題が残る、と区分している。
- ・当社のインパクトに対するSDGsは、「3,8,11,12,13」に対して、国内におけるSDGsダッシュボードでは、「3」は達成、「8」において課題が残る、「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

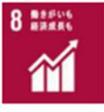
動向：↑SDGの達成を順調に進めているか、維持している →速度に改善している →停滞 ↓減少 \*\*トレンド情報がありません

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

## ②埼玉県におけるインパクトニーズ

埼玉県では、内閣府から「SDGs 未来都市」に選定されたことを受け、「SDGs 未来都市計画」を策定している。計画には、埼玉県の「2030年のあるべき姿」の実現に向けた、優先的なゴール、ターゲットが示されている。

(経済) ※2025年度以降のKPIについては調整中

ゴール、 ターゲット番号	KPI	
 <b>8.1 8.2</b>	指標: 経営革新支援、次世代産業・先端産業支援及び企業誘致による付加価値創出額※	
	現在(2022(令和4)年度) 5,420億円	2024(令和6)年度 1兆1,682億円
 <b>9.2 9.5</b>	※2020(令和2)年度を始期として、5年間に創出される付加価値の額	

(社会)

ゴール、 ターゲット番号	KPI	
 <b>11.a</b> <b>11.3</b>	指標: 人口の社会増の維持	
	現在(2022(令和4)年) 全年齢 19,270人 0~14歳 3,363人	2026(令和8)年 全年齢 20,862人 0~14歳 2,588人

(環境)

ゴール、 ターゲット番号	KPI	
 <b>13.3</b>	指標: 温室効果ガスの排出量削減率(2013(平成25)年度比)	
	現在(2020(令和2)年度) 16.9%	2030(令和12)年度 46%
 <b>6.b</b> <b>6.3</b>	指標: 生活排水処理率	
	現在(2022(令和4)年度) 93.7%	2025(令和7)年度 100%
 <b>15.1</b> <b>15.2</b>	指標: 身近な緑の創出面積	
	現在(2022(令和4)年度) 448ha	2026(令和8)年度 648ha

出所: 「埼玉県 第2期 SDGs 未来都市計画 (2024年度~2026年度)」

今回、特定した当社のインパクトに対するSDGsのゴールは、「埼玉県SDGs未来都市計画」とも概ね整合しており、当社の取組みは埼玉県においても重要度が高いものと判断できる。

## 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、グループ全体で社会課題に取り組むことで、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、「不動産再生事業と地域共生の融合による持続可能な社会実現への貢献」は、七十七グループの上記「3. ステークホルダーへの還元」と、「職場環境の整備を通じた従業員幸福度の向上」は、「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。

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 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。

### 不動産再生事業と地域共生の融合による持続可能な社会実現への貢献

項目	内容
インパクトの種類	社会面・経済面において P I を拡大 社会面・環境面において N I を管理・抑制
UNEP FIの インパクトトピック	〈社会〉 住居、健康と衛生 〈経済〉 零細・中小企業の繁栄、 インフラ 〈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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や老朽化した物件の再生・販売を通じた地域経済の活性化。</li> <li>・環境保全事業を通じたステークホルダーとの連携強化。</li> </ul>
目標・KPI	目標：中古アパート物件販売棟数の増加 KPI：毎年度50棟以上 （2024年8月期販売実績：48棟（買取時の入居率が低い物件に限る）） 目標：管理物件の入居率の維持・向上 KPI：毎年度95%以上※ （2024年8月期の平均入居率：97.2%） （2023年8月期の平均入居率：97.3%） （2022年8月期の平均入居率：96.8%） 目標：地域の環境保護活動への参加人数の増加 KPI：毎年度800人以上 （2024年8月期参加人数：770人）

※事業拡大により管理物件数が増加し一時的に入居率が変動する可能性を考慮した上で設定

## 職場環境の整備を通じた従業員幸福度の向上

項目	内容
インパクトの種類	社会面においてP Iを拡大 社会面においてN I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	・研修・社内制度等の社員が働きやすい職場環境の整備
目標・KPI	目標：販売費及び一般管理費における人件費率の増加 KPI：毎年度0.3%以上 (2023年8月期-2024年8月期平均賃金上昇率：▲0.7%) 目標：福利厚生関連の社内施策の拡充 KPI：毎年度1件以上 (2024年8月期施策件数：1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た取締役会を中心として、会社指針、経営計画、経営課題・事業内容を踏まえて、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は、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」の実現を重要な経営課題に位置づけ、不動産再生事業等を通じた地域社会への貢献とともに従業員のスキル伸長や、各人の幸福度の向上に向けた取組みを実施しながら、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」