

News Release 2025年9月30日

株式会社古川土地に対する
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
～大崎市のお取引さまに対する当行第一号案件～

株式会社七十七銀行（頭取 小林 英文）は、株式会社古川土地（代表取締役 早坂 竜太）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	株式会社古川土地（以下、「当社」といいます。）
本拠地	宮城県大崎市古川駅前大通二丁目6番16号
融資金額	100百万円
資金使途	運転資金
貸出種別	証書貸付

2. 当社概要

当社は1972年に設立の、宮城県大崎市に本社を置く、総合不動産・建設事業者です。不動産事業では、売買仲介業務に加え、アパマンショップ加盟店として「アパマンショップ古川駅前店」を運営し、地域の住環境の向上に貢献しています。建設事業では、官民双方からの受注実績を多数有し、区画整理事業や災害公営住宅の整備事業等、地域振興に資するプロジェクトを積極的に展開しています。

また、当社は、多くの人々の目に触れる本社ビル壁面に地域情報を掲示する懸垂幕を設置し、古川駅前のランドマークとしての役割を果たす等、地域に根差した事業運営を展開してきました。今後も「人」や「環境」に配慮した街づくりを推進し、住み良い「大崎地域」の形成と、次世代への継承に取り組んでいきます。

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、地域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)

株式会社古川土地

(<http://yoitochi.com>)



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

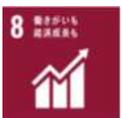
もっと、ずっと、地域と共に。

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) 不動産事業を通じた地域経済の発展

目標	K P I	関連するSDG s
大崎地域における賃貸物件管理戸数の増加	毎年度対前年度比+0.5%以上	

(2) 従業員のスキルアップ・女性管理職割合の増加

目標	K P I	関連するSDG s
① 新規資格取得者数の維持 ② 女性管理職割合の増加	① 毎年度 1 名以上 ② 2026 年 6 月期：3.9%以上 以降は前年度比 0.5%以上	

(3) 環境に配慮した持続可能な事業活動の実践

目標	K P I	関連するSDG s
① コピー機、プリンターにおける紙使用枚数の削減 ② 賃貸管理物件の入居率の向上	① 毎年度1%以上 ② 毎年度 2025 年 6 月期比 1%以上	 

(4) 情報セキュリティリテラシー向上によるイノベーションの促進と地域ネットワークの拡大

目標	K P I	関連するSDG s
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

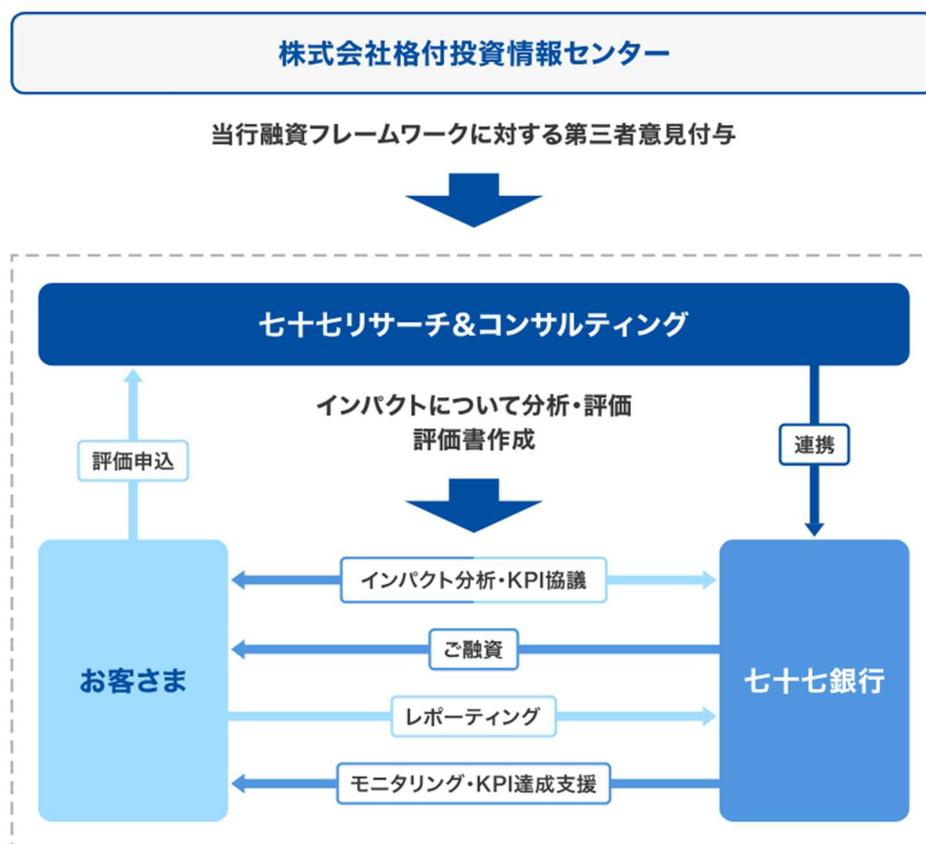
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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。

株式会社古川土地

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
社是、社訓およびサステナビリティ方針	6
1. 企業概要.....	6
2. 社是・社訓.....	15
3. サステナビリティ	17
インパクトの特定および評価	19
1. インパクトの特定	19
2. インパクトの評価	28
モニタリング	30
1. 当社のモニタリング体制.....	30
2. 七十七銀行によるモニタリング体制	30
結論	31
参考	32
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて	32
2. ポジティブ・インパクト金融原則について.....	32

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、株式会社古川土地（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)

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

社は、社訓等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	株式会社古川土地
所在地	宮城県大崎市古川駅前大通 2 丁目 6 番 16 号 古川土地ビル 1 階
代表者	代表取締役 早坂 竜太
設立	1972 年 12 月 1 日
資本金	40 百万円
従業員数	23 名 (2024 年 6 月期)
事業内容	1. 不動産販売・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】

1972 年	資本金 300 万円で株式会社古川土地建物相談所設立
1973 年	宅地建物取引業者免許取得 (宮城県知事 1,000 号)
1976 年	社名を株式会社古川土地へ変更
1983 年	特定建設業許可取得 (宮城県知事第 2143 号)
2000 年	旧古川市鶴ヶ塚土地区画整理事業完了 (一括業務代行方式による受託)
2001 年	旧古川市立病院検査棟施設整備管理事業受託 (PPP/PFI 手法による整備)
2002 年	早坂竜太氏が社長就任
2011 年	大崎市民病院本院建設事業請負 (ジョイントベンチャー (JV))
2013 年	大崎市私有地活用型大規模太陽光発電事業開始 (当社含める 4 社共同)
2013 年	大崎市古川地域災害公営住宅整備事業 (古川駅東住宅) 受託 (JV)
2015 年	古川十日町住宅 (公営) 建設 (旧古川ゴールデンパレス跡地)
2019 年	大崎広域消防本部 古川消防署完成 (JV)
2023 年	大崎市広域中央クリーンセンター建設事業完了 (JV・DBO 方式) 当社出資 SPC の大崎エコクリエーション(株)にて 20 年間運営受託
2025 年	おおさき日本語学生寮「OnenessCourt 和・楽・持」開所 早坂竜太氏個人での 30 年間にわたる運営開始 大崎市福浦土地区画整理事業完了 (一括業務代行方式による受託)

【事業内容】

当社は1972年に設立された、宮城県大崎市に本社を構える総合不動産・建設事業者である。不動産事業では、売買仲介業務に加え、アパマンショップ加盟店として「アパマンショップ古川駅前店」の運営を通じて、地域の住環境の向上に貢献している。

建設事業では、官公庁および民間企業双方からの受注実績を多数有している。特に、区画整理事業の一括業務代行や災害公営住宅の整備事業等、地元を牽引する企業として地域振興に資するプロジェクトを積極的に受託し、地域社会の発展に寄与している。

<当社の概要>



出所：当社提供資料

<不動産事業部>

売買部門では、宅地・建売分譲の販売をはじめ、中古住宅や商工業用地など各種不動産の仲介・代理業務を総合的に取り扱っている。創業当初から、地域のデベロッパーとして住みよい街づくりの提案を継続しており、これまで100区画以上の大型分譲住宅団地において、企画・開発・販売・管理などの一連の業務を複数手がけてきた。

また、地元の不動産・建設業者と連携し、団地内にて過去12回にわたり、複数の工務店や設計事務所が集まる住宅フェアを企画・開催している。住宅フェアでは、当社が、耐震性の優れた工法を提供し、地域の住宅ニーズに応える取り組みを実践している。

賃貸部門では、2024年度賃貸仲介契約件数560件を記録し、地域トップクラスの実績を誇っている。アパマンショップの加盟店では顧客満足度向上のため「QSC（Quality：共通の品質、Service：お客様のために、Cleanliness：すべてきれいに）」の追求に取り組んでいる。その取り組みの成果として、アパマンショップフランチャイズ本部が毎年実施している覆面調査で、当社は2024年度に満点を獲得し、年間優秀店舗として加盟店内でも高い評価を得ている。

<アパマンショップ古川駅前店>



出所：当社会社案内パンフレット

<建設事業部>

2015年に、東日本大震災で住宅を失った被災者の支援を目的として災害公営住宅を建設した。建設地には2002年に廃業した旧ホテルゴールデンパレスが立地していたが、老朽化により廃墟となったことで、防犯・環境面での懸念が高まり、地域住民からは不安の声が寄せられていた。当社は、「負の財産を、次世代に遺さない」という想いの下、本物件を取得、解体し「古川十日町住宅（公営）」を建設した。本事業は被災者支援にとどまらず、地域課題の解消に寄与し、地域社会に対して大きな影響を与えた。

<古川十日町災害公営住宅>



出所：当社会社案内パンフレット

大崎市では、「第2期宝の都（くに）・おおさき市地方創生総合戦略」を定め、地域住民の生活の質の向上と住環境の整備を目的として、官民連携による街づくりを推進している。当社は、大崎市から「西地区熱回収施設整備・運営事業」を受託し、「大崎広域中央クリーンセンター」を整備した。当施設では、焼却熱を利用した発電によりエネルギーの循環と地産地消を実現しており、運営は、JV 構成員である三菱重工環境・化学エンジニアリング(株)と当社が共同出資により設立した大崎エコクリエーション(株)が担っている。

また、地域内外への若い世代に向けて、循環型社会の重要性や環境意識の向上を図ることを目的に研修会・見学会を実施している。

<大崎広域中央クリーンセンター>



出所：大崎地域広域行政事務組合 HP

当社は病院や消防署等、大規模公共施設の施工に加え、建造物や一般住宅の建設も多数実績がある。一般住宅の建設にあたっては、構造部材の強度が高く、十分な災害シミュレーションを実施しているパナソニック(株)が独自開発した耐震住宅工法「テクノストラクチャー」を採用している。本工法を採用した物件は、2011年東日本大震災時においても、高い耐震性を発揮している。

<大崎市民病院本院>



出所：当社 HP

<一般住宅（テクノストラクチャーの家）>



出所：当社会社案内パンフレット

<大崎広域消防本部 古川消防署>

<福浦区画整理事業完了時の様子（地元紙「大崎タイムス」掲載時の記事）>



出所：当社 HP



出所：当社 HP

なお、少子高齢化や人口減少といった地域課題への対応策として大崎市が打ち出した施策のひとつである「おおさき日本語学校の学生寮建設」において、代表取締役早坂氏は個人で当事業の公募に応じるなど、地域課題の解決に向けた積極的な活動を行っている。

＜大崎市立おおさき日本語学校学生寮「OnenessCourt 和・楽・持」開所時の様子（地元紙「大崎タイムス」掲載時の記事）＞

（企画特集） 令和22年5月12日第三種郵便物認可 大崎タイムス 2025年（令和7年）3月23日（日曜日）（2）

大崎市立おおさき日本語学校学生寮 Oneness Court 和・楽・持 3月24日開所

民間活力導入で整備 大崎市の 個人で費用負担、運営も

大崎市の「民間活力導入」で整備された学生寮「Oneness Court 和・楽・持」が3月24日開所した。寮は、大崎市の中心部にあり、大崎市の活性化に貢献する。寮の整備には、大崎市の民間企業や個人が協力した。寮の運営も、個人が費用を負担する。寮の整備は、大崎市の活性化に貢献する。寮の運営も、個人が費用を負担する。

「交流」「安全」「歴史」「自然」テーマ、大崎市に長く住み続けたいという環境づくり

「人が大好き、大崎が大好き」

日本語学校学生寮 整備運営事業者 早坂竜太さん

【プロフィール】 はやしき・りゅうた
1967年3月 古川市（現大崎市古川）生まれ
1985年3月 古川工業高卒業
同年4月 古川土地入社
2002年8月 同社代表取締役就任
2018年3月 宮城大大学院専攻建築学専攻修士前期課程修了

おおいき日本語学校の学生寮玄関に立つ早坂さん。
「日本へ、宮城へ、大崎へようこそ。」
（3月14日撮影）

～ みんなで暮らし続けるまちづくりを目指して～

まちづくり、福祉施設、学校施設をはじめ
不動産による社会課題の解決策をご提案します。

東北エリアの整備実績

- 宮城県
 - ・おおさき日本語学校学生寮
 - ・色麻町地域活性化住宅
 - ・宮城教育大学生寮
- 秋田県
 - ・大淵町定住促進住宅
 - ・大淵村定住住宅
 - ・藤里町定住促進住宅
 - ・井川町定住促進住宅
 - ・小坂町定住促進住宅
 - ・栗成瀬村移住定住促進住宅（市営住宅）
- 福島県
 - ・国見町定住促進住宅
 - ・浪江町再生賃貸住宅
 - ・只見町地域活性化住宅
 - ・大崎町交流ゾーン
- 岩手県
 - ・西和賀町移住定住促進住宅
- 青森県
 - ・むつ市田名部まちなか団地（市営住宅）
- 山形県
 - ・庄内町子育て応援住宅
 - ・戸沢村子育て応援住宅
 - ・山形大學生寮

積水ハウス株式会社
SEKISUI HOUSE
住所 仙台市青葉区大森1丁目15番10号（メットライフ仙台本町ビル1F）
TEL:022-220-9000
FAX:022-231-0418
営業：11時～17時（年末年始）：土曜日・日曜日・祭日
https://www.sekisuihouse.com/realism_region/ta02_miyagi/chi/

「不動産」と「建設」のことなら
株式会社 古川土地
FUKUKAWA TOCHI
代表取締役 早坂竜太
本社 〒980-0001 大崎市古川駅前大通2丁目6番16号 TEL.0229-23-8484
支店 〒980-0001 大崎市古川駅前大通2丁目6番16号 TEL.0229-23-1192

出所：当社 HP

【CSR 活動】

当社は、地域の教育支援および若年層のキャリア形成の一環として、古川工業高等学校をはじめとする地元高校からのインターンシップ受け入れやキャリアセミナーの実施を継続的に行っている。これらの取り組みは、当社代表取締役早坂氏が会長を務める古川工業高等学校建築科 OB 会「古工建友会」が主管するインターンシップ企画とも連携している。

<インターンシップの様子>



出所：当社 HP、会社案内パンフレット

本社を JR 古川駅前に構える当社は、駅前の立地を活かして多くの人々の目に触れる本社ビル壁面に地域情報を掲示する懸垂幕を設置し、駅前のランドマークとしての役割を果たしている。これは大崎市内外の多くの人々に大崎市の魅力を知ってもらう契機とするためであり、当社は地域に根差した事業運営を通じて、「人」や「環境」に配慮した街づくりを推進し、住み良い「大崎地域」の形成と、その価値を次世代へ継承することを使命としている。

<本社ビル>



出所：当社提供資料

また、当社代表取締役早坂氏が顧問を務める「首都圏大崎連絡協議会」では、旧古川市四校合同同窓会および大崎市と連携し、首都圏に在住する地元出身者への支援体制を強化し、継続的なフォローアップを実施している。それ以外にも当社代表取締役早坂氏が地元紙等インタビューに協力し、地域に根差した事業運営と大崎地域の活性化に寄与する取組みについて、社内外への情報発信を積極的に行っている。

<首都圏大崎連絡協議会>

<地元紙掲載時の一例（情報誌「りらく」掲載時の記事）>

出所：当社提供資料

2. 社是・社訓

当社は1972年の創業以来、「誠意」「創意」「熱意」を社是として掲げ、事業活動の根幹に据えてきた。社訓は、「常に顧客ニーズに即した商品提供」、「『人』に優しい『住まい』と『街』づくり」、「社員にとってやりがいのある職場環境整備」を基本方針にしている。「ものづくりの先には『人』がいる」をモットーに、お客様とのふれあいを大切にしながら、人と人との想いを繋いで、大崎地域の未来を明るく輝くものにしていくことを目指している。

社是

誠意

創意

熱意

"人"が大好きです。

常に「人」にやさしい「住まい」と「街」づくりをテーマに、人や環境が求める真の豊かさを探求し社会に貢献します。

心から感謝申し上げます

私達は、昭和47年の創業以来、地元大崎圏域はもとより仙台圏での各種不動産の分譲・販売、各種建築工事の受注などを通じ、社是に掲げる「人」にやさしい「住まい」と「街」づくりを目指してまいりました。

そして、会社はもとより社員の一人一人が、これまで多くのお客様や地域社会に支えられ育てて頂きました。心から感謝致します。

ものづくりの先には、必ず「人」がいます…

見た目がどれほど素晴らしくても、住まう「人」が心身共に健康で幸せでなければ、「ものづくり」の真の成功とは言えません。だからこそ、私達の「住まい」と「街」づくりはお客様とのふれあいを大切に、じっくりお話することから始まります。

私達は、「人」が大好きです…

私達は、「人」が大好きです。そしてお客様との「心のふれあい」を何よりも大切に、お客様に役立つことが一番の幸せだと思っております。これからも「笑顔」「元気」「親切」をモットーにお客様の声に耳を傾け、大好きなお客様とその家族にとって、身も心も健康で生涯安心して暮らせる「住まい」と「街」づくりを目指します。

代表取締役社長 早坂 竜太



出所：当社提供資料

社是 一、誠意 二、創意 三、熱意

社訓

1. 常に堅実経営でニーズに叶った商品（ソフト・サービスも充実したもの）を提供し、お客様に貢献します。（顧客貢献）
2. 常に「人」にやさしい「住まい」と「街」づくりをテーマに、人や環境が求める真の豊かさを探究し、社会に貢献します。（社会貢献）
3. 常に能力の向上と開発に努める豊かな職業人を育て（企業貢献）、社員にとってやりがいのある職場づくりに努めます。（人材貢献）

行動指針

- 一、いつも“お客様の喜びと満足”に目を向けて仕事をします。
 - ・会社は“お客様”によって生かされることを常に心掛けます。
- 一、創意と工夫でプラスワンすることを努めます。
 - ・お客様と市場は日々変化していることを自覚し、もっと良い方法、働き方について考え実践します。
- 一、こうしたほうが良いと思ったときは、すぐに行動に移します。
 - ・評論するより、まず働く習慣を身につけ、チャンスをしっかりつかみます。
- 一、いつも笑顔で、生き生きした態度で勤めます。
 - ・にっこり、明るく、きびきびと活力ある職場づくりに努めます。
- 一、いつも新たな目標に向かって挑戦します。
 - ・“向上に終点なし”未経験を恐れず進んで大きな目標に立ち向かいます。

出所：当社提供資料

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・建設事業を通じた持続可能な地域づくりを行うべく、以下のSDGsへの取組みを実践している。



【働きがいも経済成長も】

- ・労働基準法等関係法令の遵守、社内規定の適宜見直し、社内研修の実施、社内親睦会の運営等を行う。



【住み続けられるまちづくりを】

- ・家庭ごみの適切な分別の啓蒙として管理物件であるアパートへの掲示による周知、入居者への定期的なチラシの配布等を行う。
- ・開発行為、開発事前協議、土地区画整理、再開発事業等を通じて有用な宅地の開発を行い、若年人口流出の抑制を行う。



【つくる責任つかう責任】

- ・ISO9001、14001に基づく統合マネジメントシステムマニュアルの構築と運用を行っている。
- ・特別目的会社（SPC）による西地区熱回収施設（焼却炉）の運営、環境教育、建親会の清掃ボランティアを行う。
- ・地元4社、首都圏1社出資による受託事業の市街地活用大規模太陽光事業を受託・推進している。



【陸の豊かさを守ろう】

- ・化女沼の除草・清掃活動、世界農業遺産保全・啓蒙活動、自然共生型農業・生き物調査（おおさき生きものクラブと連携）、関係人口創出事業、大崎市鬼首地域のNPO法人環境リレーションズ研究所のPresentTreeへの参加・協賛等を行う。



【平和と公正をすべての人に】

- ・DV、子供や高齢者への虐待などが疑われる行為の目撃・怒鳴り声等を耳にした場合の連絡窓口（警察等）の掲示と、行政への協力事業者として協定締結等を行う。

当社は大崎市が登録するおおさき GIAHS・SDGs パートナーに認定されている。「おおさき GIAHS・SDGs パートナー登録制度」とは、大崎市の SDGs の取り組みである「大崎耕土 GIAHS を核とした持続可能な地域社会づくり」に、理解・共感し、その実現に向けて取り組む個人や法人・団体などを、同市が登録する制度である。当社は第一期パートナーとして登録証の交付を受けた。

おおさき GIAHS・SDGs パートナー第 1 期登録証交付式・研修会



出所：大崎市 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

【宅地分譲・不動産売買事業】



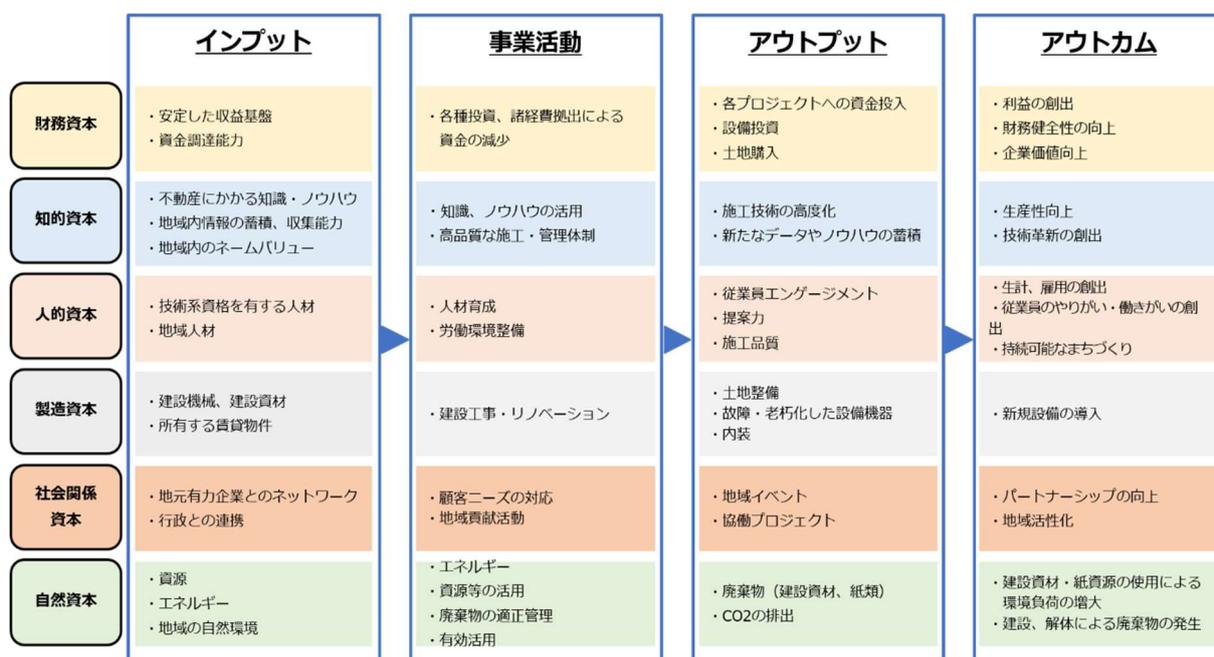
(2) ロジックモデルの作成

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された当社の主要なインパクトは以下の通りである。

当社は、「人」に優しい「住まい」と「街」づくりを基本理念とし、地域ネットワークの拡大に貢献してきた。特に、大手ゼネコン等と連携した大型設備工事においては、JV 構成員として主導的な立場でコミュニケーションを図ることで、地元企業の参画を促進し、地域経済の活性化および地域雇用の創出に寄与している。これにより、当社を含め地域全体の社会関係資本・財務資本・人的資本の向上に影響を与えている。

また、地元高校生を対象としたインターンシップの開催を通じて、実践的な職業体験の機会を提供している。さらに、関東圏へ進学・就職した地元出身者との交流の場を整備する等、地域人材育成・雇用確保・地域活性化に資する取り組みも社会関係資本の増大に好影響を与えている。

環境面では、家庭ごみの適切な分別を促進するため、管理物件への掲示物設置や入居者への定期的な啓発チラシ配布を実施している。加えて、西地区熱回収施設（焼却炉）の運営においては、ISO9001・14001 の認証取得のうえ、適切なマネジメント体制の構築を通じて、環境負荷低減に取り組み、自然資本の劣化抑制に努めている。

日常業務において、情報資産のリスク管理が求められることから知的資本への影響を最小限に抑えるべく「コンプライアンスの遵守」を徹底している。さらに、総合不動産事業者として多岐に渡るコンサルティング営業を展開するため、社員の挑戦意欲を尊重し、スキル向上を支援する体制を整備している。

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"> 地域活性化 生計、雇用の創出 	不動産事業を通じた地域経済の発展	〈経済〉 零細・中小企業の繁栄
PIの増大	<ul style="list-style-type: none"> 従業員のやりがい・働きがいの創出 	従業員のスキルアップ・女性管理職割合の増加	〈社会〉 教育、雇用、賃金
PIの増大 NIの管理・抑制	<ul style="list-style-type: none"> 地域活性化 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 	環境に配慮した持続可能な事業活動の実践	〈社会〉 住居 〈環境〉 気候の安定性、資源強度、廃棄物
NIの管理・抑制	<ul style="list-style-type: none"> 生産性向上 技術革新の創出 	情報セキュリティリテラシー向上によるイノベーションの促進と地域ネットワークの拡大	〈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 ●…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】		その他の土木工事業 【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 【4290】		料金制または契約制による 不動産業 【6820】		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	
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	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			●			●	●	
	ファイナンス						●	●	●	
	生計	雇用	●●		●●		●	●	●	●
賃金		●●	●	●●	●	●	●	●	●	
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									
経済	強固な制度・平 和・安定									
	健全な経済									
	インフラ	●						●●		
	経済収束									
環境	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		●		●		●		●●

(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経済の発展】

当社は、不動産事業を通じて、大崎地域の活性化に貢献している。具体的には、建設事業において、大企業とのJVを組むことで、域外資本を大崎地域に呼び込み、大崎地域に新たな雇用を生み出し、経済の活性化に貢献している。また、地元企業および大崎市、さらには大企業との連携の強化においては、地元高校生を対象としたインターンシップの開催や、関東圏へ進学・就職した地元出身者との交流機会整備にもつながっており、地域人材の育成・雇用の確保・地域の活性化に寄与している。

また、当社は今後、建設事業に関しては継続的に案件の受託ができる体制を整備するとともに、大崎地域のより良い住環境の整備に注力し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「零細・中小企業の繁栄」のカテゴリに該当し、経済面のポジティブ・インパクトの拡大に影響を与えている。

SDGsでは以下のターゲットに該当している。「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レベルの経済生産性を達成する。」。

【従業員のスキルアップ・女性管理職割合の増加】

当社は、女性の働きがいと従業員のスキル向上支援を両立させることで高い付加価値を生み出す企業を目指している。2024年7月には宮城県より女性のチカラを活かす企業として認定を取得するなど、女性の働きがい追求している。また、資格取得時に奨励金制度などを制定しているため、従業員のスキル向上に資する取り組みを実施している。このような取り組みによって、人材の成長を促進することにより、企業の持続的な発展を実現し、ひいては社会全体の成長拡大に寄与していく。

このインパクトはUNEP FIのインパクトレーダーでは「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影響を与えている。

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、技術向上及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。」、「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。」。

【環境に配慮した持続可能な事業活動の実践】

当社は、地域住民への環境リテラシーの啓蒙、ISO9001・14001 に基づく体制構築と運用、SPC による焼却炉の運営等を通じて、環境負荷低減に取り組んでいる。2024 年 10 月には、アパマンショップ加盟店として、QSC (Quality・Service・Cleanliness) ランキング第 1 位を獲得するなど、顧客満足度向上に向けた高いサービスを実践しており、当社賃貸管理戸数の増加により、空き家・空き部屋対策と資源の有効活用を実現しているといえる。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「住居」、「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。

SDGs では以下のターゲットに該当している。「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、再生利用及び再利用により、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、人的能力及び制度機能を改善する。」。

【情報セキュリティリテラシー向上によるイノベーションの促進と地域ネットワークの拡大】

当社は事業活動を通じて、多数の個人情報等の情報資産を管理・保有していることから、個人情報保護に関する法令および関連規範の遵守・徹底をしている。情報資産取扱いにおいては、プライバシーポリシーを策定し、紙使用枚数を削減させることで個人情報の適切な管理と保護に万全を期している。

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・抑制に影響を与えている。

SDGs では以下のターゲットに該当している「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。」。

(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、「8,12,13,16」に対して、国内における SDGs ダッシュボードでは、「8,16」において課題が残る、「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宮城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宮城県では、「新・宮城のビジョン」を策定しており、地域の将来のあるべき姿の実現に向けた将来像や方向性が示されている。

政策推進の基本方向

政策推進の基本方向「宮城の未来をつくる4本の柱」に基づき、取組を推進していきます。「環境・県土」を基盤とし、その上に成り立つ「社会」と「経済」を柱とした枠組みとしており、さらに「子ども・教育」分野については、社会を構成する重要な要素として独立させ、新たに柱立てしています。また、その基本方向に沿った「持続可能な未来」のための8つの「つくる」と、18の取組を推進します。

なお、8つの「つくる」の英語の頭文字を合わせて「PROGRESS」と表し、震災を乗り越え、躍進する宮城を世界に発信していきます。



4つの「政策推進の基本方向」の関係性

政策推進の基本方向1

富県宮城を支える県内産業の持続的な成長促進

- (1) 全産業で、先進的取組と連携によって新しい価値をつくる
- 取組1 産学官連携によるものづくり産業等の発展と研究開発拠点等の集積による新技術・新産業の創出
 - 取組2 宮城が誇る地域資源を活用した観光産業と地域を支える商業・サービス業の振興
 - 取組3 地域の底力となる農林水産業の国内外への展開
- (2) 産業人材の育成と産業基盤の活用によって持続的な成長の基礎をつくる
- 取組4 時代と地域が求める産業人材の育成と活躍できる環境の整備
 - 取組5 時代に対応した宮城・東北の価値を高める産業基盤の整備・活用

政策推進の基本方向2

社会全体で支える宮城の子ども・子育て

- (3) 子ども・子育てを社会全体で切れ目なく応援する環境をつくる
- 取組6 結婚・出産・子育てを応援する環境の整備
 - 取組7 家庭・地域・学校の連携・協働による子どもを支える体制の構築
- (4) 社会を生き、未来を切りひらく力をはぐくむ教育環境をつくる
- 取組8 多様に変化する社会に適応し、活躍できる力の育成
 - 取組9 安心して学び続けることができる教育体制の整備

政策推進の基本方向3

誰もが安心していきいきと暮らせる地域社会づくり

- (5) 一人ひとりがいきいきと豊かに生活できる環境をつくる
- 取組10 就労や地域活動を通じた多様な主体の社会参画の促進
 - 取組11 文化芸術・スポーツ活動と生涯学習の振興
- (6) 健康で、安全安心に暮らせる地域をつくる
- 取組12 生涯を通じた健康づくりと持続可能な医療・介護サービスの提供
 - 取組13 障害の有無に関わらず安心して暮らせる社会の実現
 - 取組14 暮らし続けられる安全安心な地域の形成

政策推進の基本方向4

強靱で自然と調和した県土づくり

- (7) 自然と人間が共存共栄する社会をつくる
- 取組15 環境負荷の少ない地域経済システム・生活スタイルの確立
 - 取組16 豊かな自然と共生・調和する社会の構築
- (8) 世代を超えて安全で信頼のある強くしなやかな県土をつくる
- 取組17 大規模化・多様化する災害への対策の強化
 - 取組18 生活を支える社会資本の整備、維持・管理体制の充実

上記の18の取組とSDGsの関係を整理し、取組を推進します。なお、ゴール17【パートナーシップで目標を達成しよう】については、全ての取組において推進します。

出所：宮城県「新・みやぎの将来ビジョン」

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」と概ね整合しており、当社の取組みは宮城県において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、「建設事業を通じた地域経済の活性化」は、七十七グループの上記「1. 宮城・東北の活性化」と、「従業員のスキルアップ・女性管理職割合の増加」は、「1. 宮城・東北の活性化」、「3. ステークホルダーへの還元」、「6. 生き生きと働ける職場環境の創出」と、「環境に配慮した持続可能な事業活動の実践」は、「4. 気候変動・災害への対応」と、「情報セキュリティリテラシー向上によるイノベーションの促進と地域ネットワークの拡大」は七十七グループの上記「2. 地域のお客さまの課題解決」、「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。

不動産事業を通じた地域経済の発展

項目	内容
インパクトの種類	経済面においてPIを拡大
UNEP FIのインパクトトピック	〈経済〉 零細・中小企業の繁栄
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・地域経済の成長に貢献する
目標・KPI	目標：大崎地域における賃貸物件管理戸数の増加 KPI：毎年度対前年度比+0.5%以上 (2025年6月期時点の管理戸数：1,989戸)

従業員のスキルアップ・女性管理職割合の増加

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	・従業員の資格取得およびスキルアップの奨励 ・女性管理職割合の増加
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：毎年度1名以上 (2025年6月期の資格取得者数：1名) 目標②：女性管理職割合の増加 KPI ②：2026年6月期：3.9%以上、以降は前年度比0.5%以上 (2025年6月期の女性管理職割合：3.4%)

環境に配慮した持続可能な事業活動の実践

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 〈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"> ・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：毎年度1%以上 (2025年6月期の紙使用枚数：241,000枚) 目標②：賃貸管理物件における入居率の向上 KPI ②：毎年度2025年6月期比1%以上 (2025年6月期の賃貸管理物件空室率：15%)

情報セキュリティリテラシー向上によるイノベーションの促進と地域ネットワークの拡大

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 (2025年6月期の件数：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た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 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。

結論

当社は、「人」にやさしい「住まい」と「街」づくりをテーマにした事業運営を実践しており、「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

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」