

株式会社佐元工務店に対する
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（代表取締役頭取 小林 英文）は、株式会社佐元工務店（代表取締役 佐藤 真生）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	株式会社佐元工務店（以下、「当社」といいます。）
本拠地	宮城県仙台市若林区遠見塚二丁目27番9号
融資金額	300百万円
資金使途	設備資金
貸出種別	証書貸付

2. 当社概要

当社は、1955年に創業し、創業70周年を迎えた住宅建築を中心とする建設関連サービス事業者です。住まいの新築需要のみならず、既存住宅ストックの有効活用や居住性能の向上、地域インフラの維持・更新といった多面的な地域課題に対応し、地域住民の住環境向上と持続可能なまちづくりに貢献してきました。

地域への感謝と今後のさらなる発展への想いを込め、リブランディングによりブランドミッションを刷新したほか、新社屋の建設を進めており、「地域創生、インフラ整備、健康」を事業の三本柱に据え、地元を愛し、地元と共に発展する「100年企業」を目指しています。

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、東北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）株式会社佐元工務店

<https://www.samoto.co.jp/>

【新社屋完成パース】



この地に根差し この地を愛し この地で生きる






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KPI・目標（詳細は評価書をご参照ください。）




(1) 高気密・高断熱住宅供給による安全で快適な居住環境の実現

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> G2グレード相当の住宅建設にかかる工事請負契約件数の増加 2026年6月期以降、毎期1件以上 	  

(2) 従業員が主体的かつ意欲的に働くことができる職場環境の実現

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ① 福利厚生関連の社内施策の拡充 2026年6月期以降、毎期1件以上 ② 健康経営優良法人認定の取得 2027年6月期までに取得、以降維持 	  

(3) 環境への配慮と環境負荷の低減を通じた持続可能な地域社会の形成

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ① 脱炭素経営の取組着手 2027年6月期までにCO₂排出量を算定し、削減計画を策定のうえ、計画に沿って削減を進める ② コピー機・プリンタにおける紙使用枚数の削減 2027年6月期までに10%以上削減し、以降、毎期5%以上削減 	  

4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

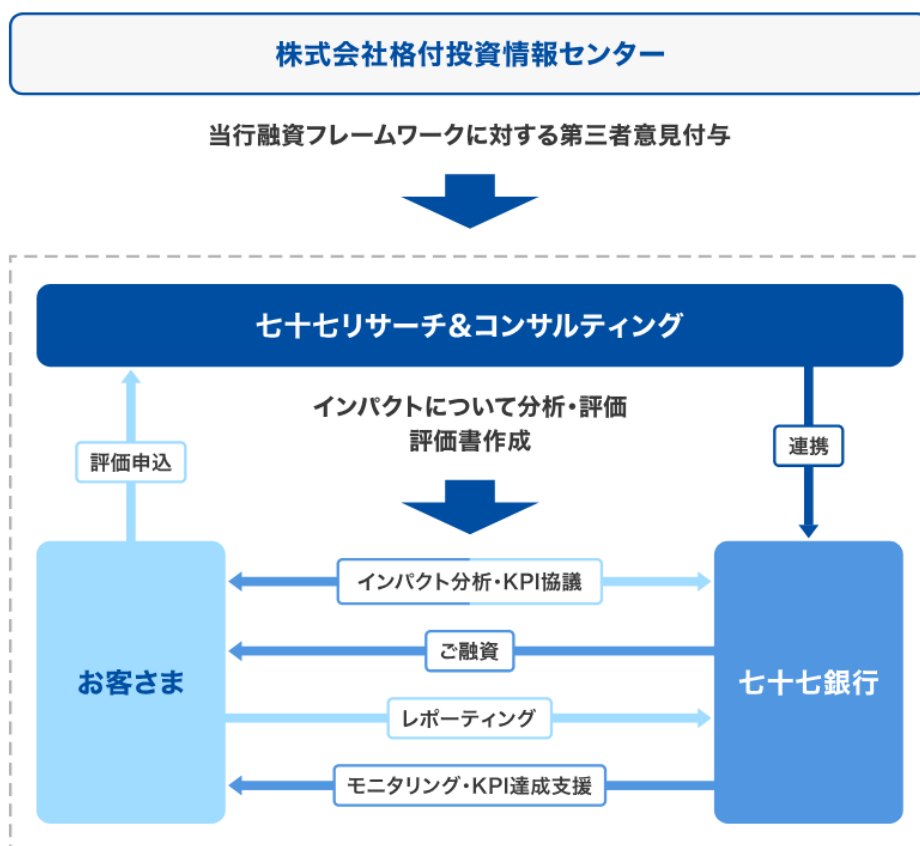
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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。

株式会社佐元工務店

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年3月31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.....	14
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	29
モニタリング	31
1. 当社のモニタリング体制.....	31
2. 七十七銀行によるモニタリング体制	31
結論	32
参考	33
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて	33
2. ポジティブ・インパクト金融原則について	33

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、株式会社佐元工務店（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	株式会社佐元工務店
所在地	宮城県仙台市若林区遠見塚二丁目 27 番 9 号
代表者	代表取締役 佐藤 真生
創業	1955 年 7 月 1 日
設立	1978 年 7 月 1 日
資本金	50 百万円
売上高	1,256 百万円 (2025 年 6 月期)
建設業許可	宮城県知事許可 (特-7) 第 1555 号
宅地建物取引業許可	宮城県知事許可(9)第 3209 号
従業員数	36 名 (2025 年 6 月期時点)
有資格者	一級建築士 : 1 名 二級建築士 : 8 名 一級建築施工管理技士 : 10 名 二級建築施工管理技士 : 1 名 宅地建物取引士 : 3 名 二級建設業経理士 : 4 名
事業内容	1. 新築住宅 2. リフォーム、リノベーション 3. 特殊建築 4. 不動産の売買および仲介、土地活用

<仙台市優良建設工事等の当社受賞歴>



出所 : 当社 HP

【企業沿革】

1955年 7月	仙台市燕沢にて個人工務店創業
1963年 9月	宮城県知事登録業務の許可取得（宮城県知事登録（は）1075号）
1973年 2月	知事登録から許可制度に変更（宮城県知事許可（般-48）第1555号）
1978年 7月	組織変更により株式会社佐元工務店となる
1988年 8月	仙台市若林区遠見塚1丁目に事務所移転
1988年 9月	営繕部門を中央営繕サービス(株)として分離、発足
1996年 4月	東京中小企業投資育成(株)より一部出資受入
1999年 8月	仙台市若林区遠見塚2丁目27-9（現本社）に事務所移転
2001年 3月	品質保証の国際規格「ISO9001」認証取得（登録番号 JSAQ1059）
2001年 7月	2000年度仙台市優良建設工事表彰受賞
2003年 7月	2002年度仙台市優良建設工事表彰受賞
2005年 6月	みちのく環境管理規格（略称みちのく EMS）認定
2011年10月	中央営繕サービス(株)を事業統合
2016年 6月	現社長である佐藤真生氏が代表取締役役に就任
2017年 7月	一般社団法人全国建設業協会 社会貢献活動表彰受賞
2018年 7月	2017年度仙台市水道局優良建設工事表彰受賞
2020年 2月	住宅部門にて LIXIL MEMBERS CONTEST2019 インテリオ賞 および敢闘賞受賞
2025年 7月	創業 70 周年 リブランディング実施

<リブランディング アニバーサリーマーク>



出所：当社 HP

当社は、1955年に創業し、創業70周年を迎えた、住宅建築を中心とする建設関連サービス事業者である。地域創生、インフラ整備、健康を三本柱に据え、建築工事の設計・施工を中心として、住宅建築、リフォーム・リノベーション、土地活用提案まで、幅広いサービスを展開している。事業活動においては、新築住宅の供給にとどまらず、既存住宅ストックの有効活用、居住性能の向上、地域インフラの維持・更新といった多面的な地域課題に対応してきた。地元仙台において累計約700棟の住宅施工実績を有し、長年にわたる施工実績の蓄積を背景に、地域住民の住環境向上および持続可能なまちづくりに貢献している。

建設・住宅分野を取り巻く環境は、人口動態の変化、既存住宅ストックの増加、断熱性能等に関する要求水準の高度化、公共工事における品質・コンプライアンス要件の強化等、大きく変化している。当社は、こうした環境変化の中においても、「人々が集い、交流できる場を創出することで、地域の未来に貢献していく」という考えのもと、地域に根差した建設業者としての使命を重視している。単なる施工提供にとどまらず、地域コミュニティを将来にわたり支える存在となることを志向し、快適で高品質な住宅の提供と、暮らしや人の繋がりを支える空間づくりを通じて、地域の持続的な発展に貢献している。

今後の展望として、「地元を愛し、地元と共に発展する『100年企業』を目指す」ことを明確に掲げている。創業70周年を節目として、地域への感謝と今後のさらなる発展への想いを込め、リブランディングによりブランドミッションを刷新し、地域やお客様と共に成長しながら、豊かな暮らしを創出し続ける方針である。

<河北新報記事>

住宅建設とリフォーム、不動産業を手がける佐元工務店（仙台市）は1日に創業70周年を迎え、新たなロゴマークや理念に基づくブランド戦略を打ち出した。地域の若林区を中心に、事業以外にも地域創生や健康づくりへの貢献に力を入れる。住民に開放する多目的スペースやグリーンシヨップを備えた新社屋を計画し、理念実践の場とする。14日に青葉区のTOHOシネマス仙台で記念イベントがあり、佐藤真生代表取締役（50）が社員35人、パートナー企業約100社などの関係者の前で発表した。新たな理念（ミッション）は「この地に根差し、この地を愛し、この地で生きる」。地域創生、インフラ整備、健康を三本柱に据える。新ロゴは創業した1955年に制定された宮城県花ミヤギノハギをモチーフに、社名の頭文字「さ」をデザインした。新社屋は、現在の若林区遠見家から近い同区古城の国道4号沿いに来春完成を予定。2階建て、延べ床面積約770平方メートル、壁に県産材の直交集成板（CLT）を使い、木の温かみを演出する。1階は観葉植物などを扱う店舗や多目的スペースを設ける。佐藤氏は「住宅造りを担い、東日本大震災後は地域に頼られることで社員の自信になった。『快適生活環境創造企業』として性能の高い住宅を提供し、健康づくりの情報発信やイベントも企画したい」と述べた。

70周年イベントで佐藤代表取締役が新たなロゴと戦略を発表した

出所：当社提供資料

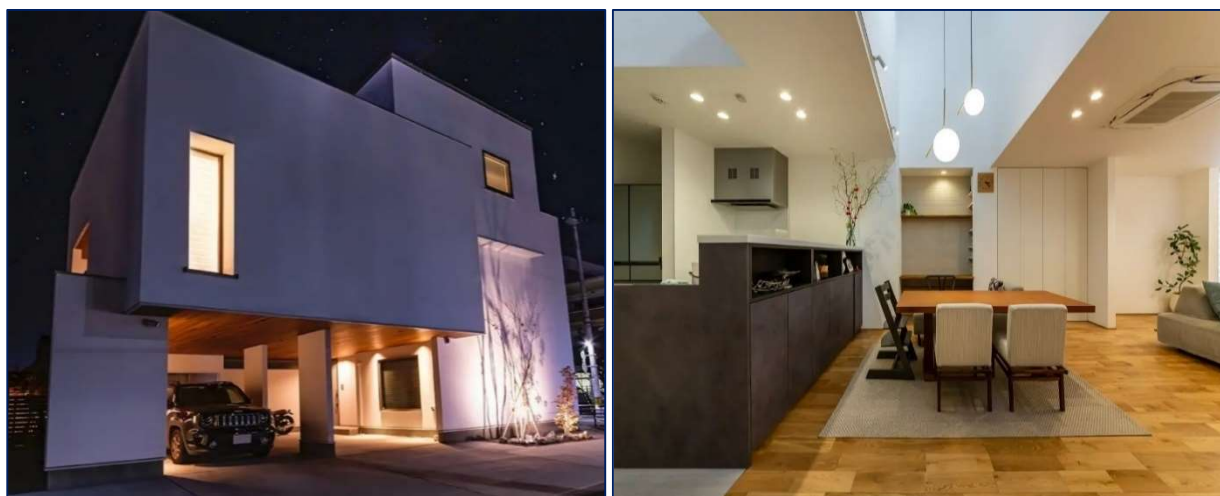
【注文住宅販売事業】

注文住宅販売事業は、当社事業の中核を成すものであり、地域密着型をポリシーとして、注文住宅および規格住宅を提供している。顧客のデザインや機能性に対する要望、実現したいライフスタイルに寄り添いながら、将来の不測の事態に備えたアフターサービスまで含め、多様なソリューションとラインナップを整備している。自由設計による柔軟な提案力と、高いデザイン性、優れた耐震・断熱性を兼ね備えた住宅づくりを強みとしている。

また、「世代を超えて受け継がれる価値ある家づくり」をモットーに、長期優良住宅の設計を基本としている。地震が多く、寒暖差の大きい東北地域の特性を踏まえ、耐震・減震性能および断熱性能を住宅の中核性能と位置付け、安全性・快適性の向上と長期的なコスト低減の両立を図っている。

さらに、「家を建ててからが本当のスタート」という考えのもと、大工・水道・塗装等のメンテナンス業務の内製化を進めてきた。引渡し後も、半年、1年、3年、5年、10年、その後も段階的に定期点検を実施しており、住宅の長寿命化と維持管理を通じて、住宅ストックの質の向上に取り組んでいる。「家を造る」だけでなく、「仙台の暮らしをつくる」というポリシーのもと、単発的な建築請負にとどまらない継続的な関係構築を重視した事業運営を行っている。

<注文住宅施工事例>



出所：当社 HP

<長期優良住宅>

長期優良住宅は、国が定める厳格な基準に基づき、「長く快適に住み続けられる住宅」として認定される制度である。耐震性、メンテナンス性、省エネルギー対策等の要件を満たすことで認定を受け、税制優遇や地震保険料の割引といった公的支援を受けることが可能となる。

当社では、長期優良住宅の設計を標準とし、品質と伝統を守りつつ、時代に即した技術を取り入れることで、地域住民の未来を支える財産となる住まいと理想の暮らしを実現している。

<長期優良住宅>



出所：当社 HP

<高気密・高断熱>

「室温を一定に保ち、夏は涼しく冬は暖かい住まい」の実現を目指し、断熱材には硬質ウレタンフォームの吹付断熱材を採用している。現場施工により隙間を抑え、構造金物や配管周り等断熱欠損が生じやすい箇所にも確実に断熱材を充填している。

床断熱には板状断熱材を採用し、25年後も断熱性能を維持できる建材を選定することで、長期的な省エネルギー性能の確保を図っている。省エネルギー性と資源循環を考慮した設計により、断熱性能の長期維持と、リサイクル率 90%超の環境配慮型住宅を実現している。

<断熱リフォーム>



出所：当社 HP

<耐震構造・減震構造>

耐震構造としては、日本の伝統的工法である木造在来軸組工法に、鉄筋コンクリートのベタ基礎を組み合わせ、住宅荷重を底盤全体で受け止める構造を採用している。これにより地震の揺れを抑制するとともに、地面からの湿気やシロアリの侵入防止にも寄与している。

減震構造としては、軽量の屋根材の採用により建物全体の重量を軽減し、重心を低くすることで地震の力を低減している。一般的な瓦屋根（約 40～60kg/m²）に比べ、当社が採用するガルバリウム鋼板は約 5～10kg/m²と軽量かつ錆びにくい特徴がある。基礎や柱・梁等の構造部材への負担を抑え、住宅の長寿命化と倒壊リスク低減を実現している。

<耐震・減震住宅>



出所：当社 HP

<省令準耐火構造>

当社では、省令準耐火構造を前提とした住宅づくりを行っている。省令準耐火構造は、建築基準法に基づき、火災時の延焼を抑制する性能を備えた構造であり、①外部からの延焼防止、②各室間の防火性、③他室への延焼遅延といった点で、一般的な木造住宅より高い耐火性能を有する。これにより、火災保険料の軽減等、安全性と経済性を両立した住宅として評価されている。



出所：当社 HP

【リフォーム／リノベーション事業（断熱改修等）】

当社は、注文住宅販売に加え、リフォームおよびリノベーションを主要事業として位置付け、住宅性能向上ニーズに対応している。創業以降培ってきた経験とノウハウを活かし、リフォーム／リノベーションの年間工事件数は900件を超える。

リフォームでは、住まいの不都合解消や機能向上を通じて快適性を高め、リノベーションでは、戸建住宅やマンションの全面改修により新たな価値と機能を付加している。新築から中古住宅まで幅広く関与することで、住宅のライフサイクル全体を通じた快適な住まいの提供を目指している。

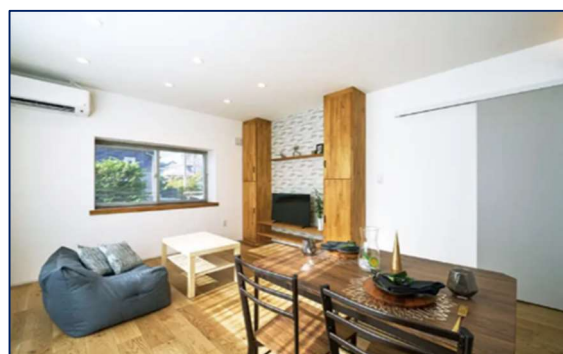
断熱分野では、HEAT20のG2グレード（断熱等級6相当）をクリアしており、断熱リフォームが快適性向上のみならず、光熱費削減や健康リスク低減にも寄与している。断熱玄関ドアや樹脂サッシへの交換等、具体的な部材・工法に基づく提案を行い、断熱性能向上、結露軽減、防音といった複合的効果を実現している。快適な住まいの提供は、環境負荷低減に加え、地域住民の健康寿命延伸にも繋がっている。

<リフォーム施工事例>

【施工前】



【施工後】



<マンションフルリノベーション施工事例>

【施工前】



【施工後】



出所：当社 HP

【不動産・投資事業（土地活用提案等）】

当社は、建築と不動産を融合させ、ライフプランや資金計画、土地探し支援を含む「住まいのトータルサポート」を提供している。仙台市を中心に 450 件以上の不動産情報を取り扱い、物件検索から成約まで一貫して支援している。

また、土地オーナーに対しては、資産活用支援、空室リスク回避、安定的な家賃収入の確保による中長期的な資産運用に貢献している。賃貸併用住宅や賃貸マンション等、多様な規模・用途の建設ニーズにも柔軟に対応可能である。

具体的には、①遊休地・不動産の有効活用提案、②変形地・狭小地への対応可能性の提示、③税制メリットの説明、④仙台エリアの住宅取得事情等を踏まえた提案等、利回りのみならずオーナーにとっての総合的な価値を重視した提案型サービスを実践している。これらの取り組みは、地域における空き地・遊休地の活用、住まいの選択拡充、居住ニーズの受け皿づくりに寄与しており、不動産・投資事業を通じて地域課題の解決に貢献している。

<販売用不動産（土地）>



<賃貸マンションの建設事例>



出所：当社 HP

2. 経営理念

地域に根差した事業活動を継続してきた当社は、創業 70 周年を迎えるにあたり、これまでの取り組みを踏まえた新たなブランドミッションを策定した。現在は、役職員全員が本ミッションを共通認識として共有し、その実現に向けた事業活動を実践している。



私たちは、新たなブランドミッションとして
「この地に根差し この地を愛し この地で生きる」を掲げました。
私たちの使命は、自然を大事にし、資源を大切にし、安全・安心を最優先に考え
地域へ貢献すること。そして、この地に住まう皆さまと共に、愛すべき街をつ
くることです。

「この地で生きる」という言葉には、「生活・活動・活躍」という想いが込めら
れています。地域のインフラを支える企業として、快適で高品質な住宅を提供す
る住宅会社として、そして、人々が集い、交流できる場を創出することで、地域
の未来に貢献していきます。

これからも地域と共に成長し、皆さまと共に豊かな暮らしと営みを築いていける
よう努力を続けてまいります。佐元工務店は、地元を愛し、地元と共に発展する
「100年企業」を目指して、これからも歩み続けます。

1955年の創業当時より縁の深いミヤギノハギをシンボルマークに掲げ、しなや
かで謙虚な佐元工務店の姿勢をあらわしています。

ミヤギノハギは、地域に根付き人々に愛される植物であり、佐元工務店の理念と
も重なります。地元への愛を「想い・考え・行動する」ことで未来へつなげ、ミ
ヤギノハギのように愛される存在であり続けることが私たちの願いです。

3. サステナビリティ

【災害時の拠点・環境意識啓発も担う新社屋の建築】

当社は創業 70 周年の節目を迎え、新社屋への移転計画を進めている。建設にあたっては宮城県産材を積極的に活用するとともに、県産 CLT 工法（※）を壁構造に採用する等、全国的にも先進性の高い建築手法を取り入れている。

新社屋は、2 階を事務所機能、1 階を地域に開かれた空間とし、グリーンショップおよび多目的スペースを整備する計画である。多目的スペースは、平常時には地域住民の交流拠点として活用されるほか、災害発生時には一時避難場所として機能する等、地域社会の BCP（事業継続計画）にも資する設計となっている。併設するグリーンショップでは、四季や年中行事に応じたイベントの企画・開催を予定しており、環境意識の啓発と地域住民とのコミュニケーション活性化を図る方針である。

当社は、新社屋が地域の象徴的存在として地域社会から愛される施設となることを目指し、「快適生活環境創造企業」として「安心・安全」を軸とした事業展開を推進していく。なお、新社屋の完成は 2026 年 7 月を予定している。

※CLT（Cross Laminated Timber）とは、ひき板を繊維方向が直交するように積層接着した木質材料であり、建築構造材をはじめ、土木用材や家具等に幅広く利用されている。欧州を中心に、戸建住宅から中層建築、共同住宅、高齢者福祉施設等まで多様な建築物に採用されている。

<新社屋完成パース>



出所：当社提供資料

関連する
SDGs



77 R&C 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。

【共創によるパートナーシップ】

当社は「共創」を経営のキーワードとし、従業員との関係においては、従来の雇用関係を超えた持続的なパートナーシップの構築を目指している。当社の経営理念およびミッションはこの「共創」の考え方を基盤としており、若者を「受け入れる」企業ではなく、若者から「選ばれる」企業となることを重視している。

新社屋の建設およびリブランディングは、こうした共創の取り組みの一環であり、地域企業ならではの長期的な関係性に基づく人材育成が、新たな地域創生モデルとなり得るとの認識のもと、企業と若者の双方向コミュニケーションの機会を創出している。2025年7月には、ステークホルダーを対象とした新ブランドのローンチイベントを開催し、今後の方針と決意を社内外に発信した。

また、当社は多様な人材がそれぞれの能力を発揮できる環境づくりを重視し、ダイバーシティの推進とワークライフバランスの両立に取り組んでいる。女性パートタイマーの正社員登用促進に加え、短時間勤務制度や育児休暇制度の整備を通じて、2025年度には宮城県男性育休取得奨励金の採択を受けている。

さらに、賃金水準の引上げ、新卒者の初任給改定、時間外労働削減に向けた管理職によるマネジメント強化等を通じて、従業員が主体性と働きがいを実感できる職場環境の整備を進めている。当社は、従業員の多様性を尊重しつつ、双方が二人三脚で成長する関係性の構築を目指し、エンゲージメント向上に資する柔軟な取り組みを継続している。

<新ブランド/ローンチイベントの様子>



出所：当社提供資料

関連する
SDGs



77 R&C 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。

【地域社会とのコミュニケーション】

当社は、自治体や地域企業との連携を通じて、地域住民との対話を積重ねながら、地域社会と共に発展する持続可能な社会の構築を目指している。

具体的には、「仙台まち美化サポート・プログラム」に登録し、定期的な清掃活動に参画している。同プログラムは、市民・事業者と行政が連携して取り組む「アダプト・プログラム」として、全国の自治体に広く導入されている仕組みである。当社はこうした活動を通じて、従業員の社会貢献意識や公共心を育む機会の創出につなげている。

また、継続的に地域との交流機会を提供するため、大小様々なイベントの企画・開催に取り組んでいる。1999年の本社移転を契機に毎年開催している「ふれあい大感謝祭」は、地元企業や地域住民、子どもから大人までが交流できる場として定着しており、地域との信頼関係構築に寄与している。今後もイベント内容の充実を図り、地域との関係性を一層強化していく方針である。

さらに、本業における販促活動の一環として、子どもの健やかな成長には良好な住環境と豊かな感性・知識が不可欠であるとの考えのもと、地域住民のふれあいや子育て支援を目的としたイベントを定期的で開催している。直近では、2025年11月に「LEGOブロックワークショップイベント」を実施し、地域の子どもたちが夢や創造性を育む機会を提供した。

当社は今後も、「遊び×住まい×学び」をテーマとした各種取り組みを通じて、地域社会と一体となり、安心して子育てができる環境づくりに寄り添う活動を継続していく方針である。

<地域清掃活動の様子>



出所：当社提供資料

<ふれあい大感謝祭の様子>



<LEGO ブロックワークショップ>

プログラム 3歳~6歳
向け

- LEGO®ワークショップ
- LEGO®がもたらす知育講座
- 知育に役立つ住環境講座

開催時間 **AM 10:30~12:00** **PM 13:30~15:00**
※午前・午後ともに同じ内容となります。ご都合でお好きな方をお選びください。

佐元工務店のスタッフがお子様の様子を見守りながら行うので、安心してお越しください

出所：当社提供資料

関連する
SDGs



77 R&C 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。

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

【建設工事業】



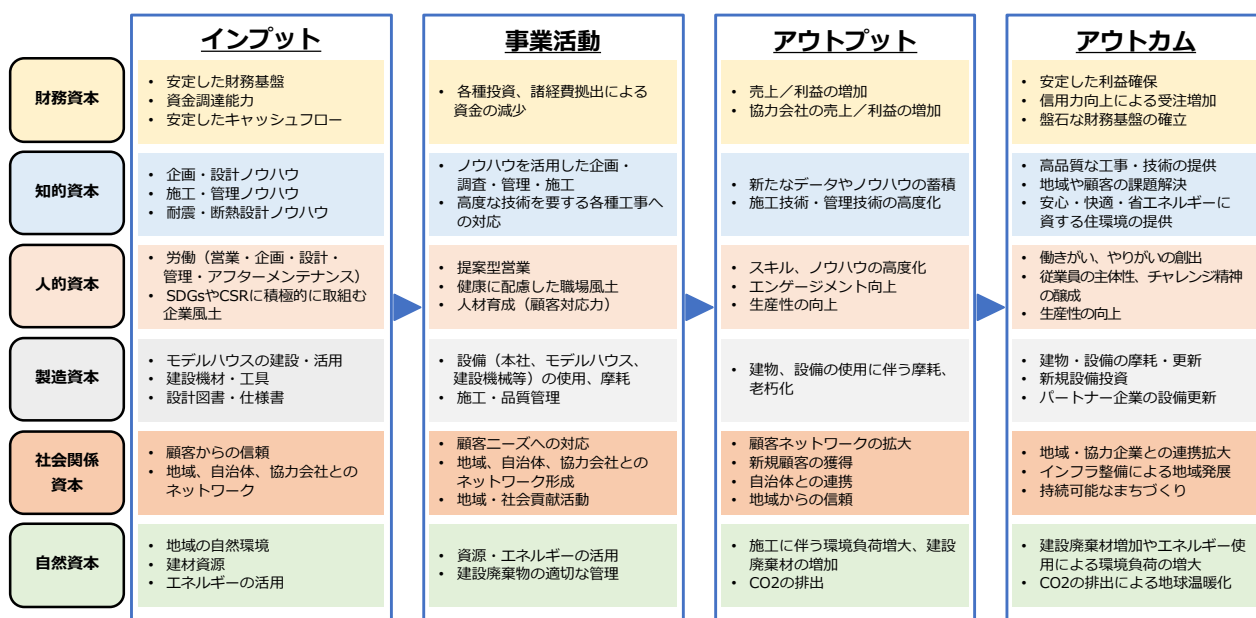
(2) ロジックモデルの作成

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、中核事業である注文住宅事業を通じて蓄積してきた耐震・断熱設計に関するノウハウや施工・品質管理技術といった知的資本を基盤に、人的資本および製造資本を連携させることで、安全性・耐震性・快適性・省エネルギー性を兼ね備えた住宅の供給を実現している。これらの技術的知見は、新規顧客の獲得や協力企業との連携強化につながるとともに、地域における雇用創出や関連産業の活性化を通じて、地域経済の安定化および当社の事業継続性向上に寄与している。その結果、地域社会・経済・環境の持続可能性を下支えし、持続可能なまちづくりの実現に貢献している。

また、当社は長期優良住宅を主軸とした住宅づくりを推進しており、住環境と健康、家計、エネルギーとの関係性を重視している。高い断熱性能による省エネルギー対策や資源循環への配慮に加え、居住者の健康維持・増進を志向した設計・施工を行うことで、自然災害リスクへの耐性向上および居住環境の質的改善を図っている。これらの取り組みは、居住者の生活の質を高めるとともに、人的資本や社会関係資本に対しても好影響を与えている。

リフォーム・リノベーション事業においては、住宅の長寿命化を通じて建替え頻度の抑制を図り、建設廃棄物の削減や資源消費量の抑制に貢献している。これにより、資源強度や廃棄物発生といった環境面の負の影響を管理・抑制している。

組織面では、当社と従業員との間に良好な関係性を構築するため、ダイバーシティの推進とワークライフバランスの両立に取り組んでいる。従業員一人ひとりがやりがいや働きがいを実感できる職場環境の整備を進めることで、エンゲージメントの向上を図っており、知的資本と人的資本が相互に高めあう好循環の創出につながっている。

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 NIの管理・抑制	<ul style="list-style-type: none"> 高品質な工事・技術の提供 地域や顧客の課題解決 安心・快適・省エネルギーに資する住環境の提供 持続可能なまちづくり 	高断熱・耐震住宅供給による安全で快適な居住環境の実現	〈社会〉 健康および安全性、住居 雇用、賃金 〈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 NIの管理・抑制	<ul style="list-style-type: none"> 働きがい、やりがいの創出 従業員の主体性、チャレンジ精神の醸成 生産性の向上 	従業員が主体的かつ意欲的に働くことができる職場環境の実現	〈社会〉 健康および安全性、雇用、賃金
NIの管理・抑制	<ul style="list-style-type: none"> 建設廃棄材増加やエネルギー使用による環境負荷の増大 CO2の排出による地球温暖化 	事業環境への配慮と環境負荷の低減を通じた持続可能な地域社会の形成	〈環境〉 気候の安定性、資源強度、廃棄物

(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。川上・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。なお、川下の事業は当社の主要顧客が一般個人であることから省略している。

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】		建築用木材及び建具製造業 【1622】		プラスチック製品製造業 【2220】		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	
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			●		●		●	
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							
	健全な経済	法の支配						
		市民的自由						
	セクターの多様性							
インフラ	●				●●			
経済収束	●							
環境	気候の安定性	気候の安定性		●		●	●●	
		水域		●		●●	●	
	生物多様性と生 態系	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。

【高気密・高断熱住宅供給による安全で快適な居住環境の実現】

当社は、注文住宅（自由設計・規格住宅）事業において、集客から顧客接点の構築、設計・施工、アフターフォローまでを一気通貫で提供する体制を構築している。協力企業や職人ネットワークを活用することで、地域内における発注・雇用・技能の循環を創出している。住宅建設は、設計、施工管理、設備、外装、内装、メンテナンス等裾野の広い産業であり、一棟の受注が複数の地域事業者の稼働を誘発する特性を有する。当社の事業活動は、地域中小企業の事業機会創出、技能者の安定的な就業、若手人材への技能継承の場の提供につながっている。加えて、顧客との長期的な関係性を維持することで、修繕・点検・改修といった反復需要を創出し、地域経済を継続的に下支えする効果が期待される。

また、住宅の品質と安全性を担保する施工管理は、地域の生活基盤（インフラとしての住居）を守る事業活動であり、災害時の被害抑制や復旧の迅速化にも寄与する。当社は、耐震性および断熱・省エネルギー性を中核性能として組み込み、居住者の安全性と快適性の向上を図っている。地域特性に適合した住宅供給を継続することで、良質な住宅ストックの形成を促進し、住み続けられるまちづくりの基盤強化に寄与している。

さらに、住宅の長寿命化を志向した設計・施工を通じて、建替え頻度の抑制や建設廃棄物の削減を図り、資源使用量増加および廃棄物発生といった環境負荷の管理・抑制にも取り組んでいる。当社は今後も、地域に根差した住宅供給体制を強化し、地域の持続可能性に資する経済循環モデルを深化させていく方針である。

この取り組みは、UNEP FI のインパクトレーダーでは「健康および安全性」、「住居」、「雇用」、「賃金」、「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、ならびに社会面・環境面のネガティブ・インパクトの管理・抑制に資するものと考えられる。

SDGs のターゲットでは以下に該当すると考えられる。「7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。」、「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。」、「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（レジリエンス）及び適応力を強化する。」

【従業員が主体的かつ意欲的に働くことができる職場環境の実現】

当社は、地域社会および顧客を取り巻く環境変化を踏まえ、従業員のエンゲージメント向上と多様性を尊重する企業風土の醸成に取り組んでいる。地域コミュニケーションを担う従業員の主体性を尊重し、やりがいの創出を通じて、地域社会に好循環をもたらすことを目指している。従業員が「住宅」のプロフェッショナルとして、顧客に対し最適なソリューションを適時・適切に提供できる体制を構築するとともに、顧客ニーズへの的確な対応を通じて、働きがいや誇りを実感できる職場環境の形成を進めている。

また、従業員一人ひとりのライフスタイルを尊重し、「共創」と「パートナーシップ」を共通の価値観として、当社と従業員が相互に成長できる関係性の構築を重視している。ダイバーシティ推進および生産性向上に注力し、柔軟な働き方の促進、賃金水準の引上げ、各種制度整備を通じて、ワークライフバランスの向上と生産的な雇用環境の整備、女性の活躍推進（キャリア形成支援）に取り組んでいる。

この取り組みは、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、ならびにネガティブ・インパクトの管理・抑制に資するものと考えられる。

SDGs のターゲットでは以下に該当すると考えられる。「4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキル等、雇用、働きがいのある人間らしい仕事および企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。」「5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画および平等なリーダーシップの機会を確保する。」「8.5 2030 年までに、若者や障がい者を含む全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。」

【事業環境への配慮と環境負荷の低減を通じた持続可能な地域社会の形成】

当社は、事業活動に伴う廃棄物やCO₂排出が環境に与える影響を認識し、環境負荷の低減に向けた取り組みを重要な経営課題の一つとして位置づけ、積極的に推進している。廃棄物削減やCO₂排出抑制に関する取り組みを通じて、従業員一人ひとりの課題認識と改善意識の醸成を図り、持続可能な社会の実現に貢献している。

新社屋への拠点移転後は、社内全体でペーパーレス化を一層推進・徹底する方針であり、環境への配慮だけではなく、業務プロセスの見直しを通じた働き方改革や生産性向上にも寄与するものである。組織として目指す方向性を共有し、役職員全員が環境配慮への意識を高めることで、循環型社会の形成に向けた社内文化の定着を図っている。

また、当社の主力事業の一つであるリフォーム・リノベーション事業は、定期点検やメンテナンスを通じて、住宅の長寿命化を実現する取り組みである。住宅建設には多くの資材やエネルギーが投入されるため、短期間での建替えは資源消費量および建設廃棄物の増加につながり、地域環境への負荷が大きくなる構造にある。こうした背景を踏まえ、当社では施工品質の確保と点検・補修を通じて、住宅の性能・安全性・資産価値の維持向上を図っている。これにより、建替え頻度の抑制、修繕の計画化、突発的な劣化リスクの低減に貢献している。さらに、顧客との長期的かつ良好な関係性を基盤として、ライフステージの変化に応じた改修提案や省エネルギー性能向上に資する追加提案を行うことで、居住段階におけるエネルギー消費の最適化にもつなげている。

このような「家を建ててからが本当のスタート」という事業ポリシーは、住宅ストック全体の質を底上げするとともに、地域における資源効率の向上や廃棄物削減の観点からも有効であり、持続可能な地域社会の形成に寄与する取り組みである。

この取り組みは、UNEP FIのインパクトレーダーでは、「気候の安定性」、「資源強度」、「廃棄物」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・抑制に資するものと考えられる。

SDGsのターゲットでは以下に該当すると考えられる。「7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。」「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レジリエンスおよび適応力を強化する。」

(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

- ・「Sustainable Development report 2025」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。
- ・「Sustainable Development report 2025」では、SDGsの17の目標別に日本の達成度を示しており、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、「4,5,7,8,11,12,13」である。国内におけるSDGsの達成度では、「4,8」において課題が残る、「7,11」において重要な課題が残る、「5,12,13」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)

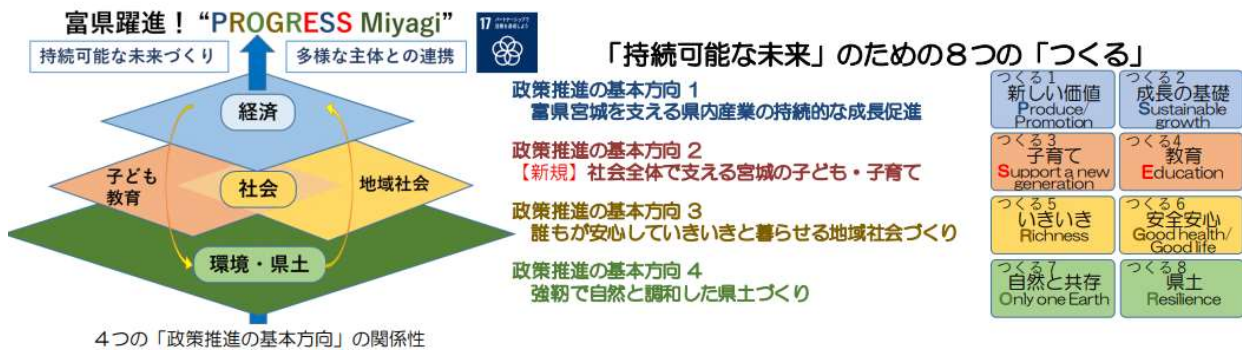
②宮城県におけるインパクトニーズ

また、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。

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くむ教育環境をつくる
- 取組8 多様に変化する社会に適應し、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・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。

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る「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、「高気密・高断熱住宅供給による安全で快適な居住環境の実現」は、七十七グループの上記「1、2、3」と方向性が一致する。

「従業員が主体的かつ意欲的に働くことができる職場環境の実現」は、七十七グループの上記「3、6」と方向性が一致する。

「事業環境への配慮と環境負荷の低減を通じた持続可能な地域社会の形成」は、七十七グループの上記「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。

ステークホルダー		お客さま		地域	株主	従業員
マテリアリティ (関連するステークホルダー)		関連する主な機会とリスク (●機会 ○リスク)				
宮城・東北の活性化	お客さま 地域	1 10 13 15 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	○インフラ等への公共投資拡大に伴う投資機会の増加 ○スタートアップを含む企業等の民間投資増加に伴う投資機会の増加	●地域経済の衰退による収益機会の減少 (自治体の財政難、人口流出・人口減少、コミュニティの弱体化等)		
地域のお客さまの課題解決	お客さま 地域	1 10 13 15 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	○ソリューションの多様化および事業領域の拡大に伴う収益機会の増加 ○高齢者・子育て世帯等の多様なニーズの思い込みによる収益機会の増加 ○金融リテラシー向上による投資意欲の醸成	●お客さま満足度低下による当行利用者減少(=お客さまの減少による収益機会の減少) ●お客さまの業績悪化による収益機会の減少、信用リスクの増加 ●取組み遅延に伴う競争力の低下		
ステークホルダーへの還元	お客さま 地域 株主 従業員	1 10 13 15 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	○人的資源創出に伴うコンサルティング体制の強化 ○財務基盤の強化に伴う企業価値向上(株式価値の向上・外部格付の向上)	●財務基盤の脆弱化に伴うマーケットからの信用低下		
気候変動・災害への対応	お客さま 地域	1 10 13 15 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	○防災・減災に向けた公共投資や民間設備投資の拡大に伴う投資機会の増加 ○お客さまの脱炭素社会への移行支援に関する収益機会の増加 ○省資源、省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用による当行の事業コストの低下	●防災・減災、気候変動への対応の遅れによる信用コストの増加 ●当行の営業店舗等が自然災害で被災することによるオペレーショナルリスク等の発生		
信頼性の高い金融サービスの提供	お客さま 地域 株主	1 10 13 15 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	○強固な内部管理体制による地域からの更なる信用の獲得 ○適時かつ適切な情報開示による投資家からの評価上昇	●脆弱な内部管理体制による事業継続リスク等の発生 ●脆弱なITガバナンスによる競争力の低下		
生き生きと働ける職場環境の創出	従業員	1 10 13 15 17 18 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	○多様な人材の獲得・定着による持続的成長 ○挑戦的な企業文化に基づくイノベーションの促進	●労働環境の悪化による人材の流出および生産性の低下 ●雇用機会の逸失 ●企業イメージの低下		

出所：七十七銀行「統合報告書 2025」

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 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。

高気密・高断熱住宅供給による安全で快適な居住環境の実現

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	〈社会〉 健康および安全性、住居、雇用、賃金 〈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	・地域住民の健康と環境保護に配慮した住宅供給によって、地域社会で健康的に活動する人々を増やすとともに環境保護に貢献する
KPI・目標	【G2グレード相当の住宅建設にかかる工事請負契約件数の増加】 2026年6月期以降、每期1件以上 (2025年6月期実績：0件) ※2031年6月期以降のKPI・目標は改めて設定する

従業員が主体的かつ意欲的に働くことができる職場環境の実現

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	<ul style="list-style-type: none"> ・時間外労働時間削減による生産性の向上 ・従業員がやりがいを持ち、安心して働くことができる職場環境の整備 ・福利厚生制度の拡充
KPI・目標	<p>【福利厚生関連の社内施策の拡充】 2026年6月期以降、每期1件以上 (2025年6月期実績：1件) ※2031年6月期以降のKPI・目標は改めて設定する</p> <p>【健康経営優良法人認定の取得】 2027年6月期までに取得、以降維持</p>

環境への配慮と環境負荷の低減を通じた持続可能な地域社会の形成

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、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 ・CO₂排出量の測定と削減を実施する ・ペーパーレスの促進
KPI・目標	<p>【脱炭素経営の取組着手】 2027年6月期までにCO₂排出量を算定し、削減計画を策定のうえ、計画に沿って削減を進める</p> <p>【コピー機・プリンタにおける紙使用枚数の削減】 2027年6月期までに10%以上削減し、以降、每期5%以上削減 (2025年6月期実績：198,500枚) ※2031年6月期以降のKPI・目標は改めて設定する</p>

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」の実現を重要な経営課題と捉えている。今後も地域に根差した事業運営のもと、長期優良住宅を主軸とした快適な住まいの提供を通じて、地域社会の課題解決や、持続可能なまちづくりに貢献していく方針である。

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」