

株式会社 W. H 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W.H（代表取締役 鄭 仁哲）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W.H（以下、「当社」といいます。）
本拠地	東京都文京区湯島三丁目39番11号ライフビル5階
融資金額	150百万円
資金用途	運転資金

2. 当社概要

当社は、2016年4月設立の、本社を東京都文京区湯島に構える不動産業者です。福岡、仙台、広島、名古屋、大阪と、全国の中核都市を中心に支店網を拡げています。買取再販を中心とした不動産再生事業を主力としており、物件の仕入から企画（リノベーション）、販売までを一貫通貫で担えることを強みとしています。2022年には内装工事業の事業部を子会社化することにより、リノベーション工事部門の一層の強化を図っています。

「社員の物心両面の幸せを掴み、住まいを通して人々に幸せを届ける」を理念として掲げ、住宅を単なる物件としてではなく、人々の幸せや社会の発展を育む「場」と捉える価値観に基づき事業を展開しています。組織運営においては、子育てと業務の両立が可能な職場体制の構築、物価や市場の動向を踏まえた賃金水準の引上げを通じて従業員の生活基盤の安定化に努め、住宅供給においては、リノベーション工程を自社施工とすることにより中間コストを抑制し、若年層や低所得層を中心とする顧客にも購入しやすい住宅を提供しています。

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、東北地方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）株式会社W.H

[\(https://w-h-corp.com/\)](https://w-h-corp.com/)





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) 既存住宅再生による持続可能な住環境の形成

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 2026年3月期：150戸 以降前年度実績比+10戸以上増加 	  

(2) 従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新卒採用者数の増加 2027年3月期までに新卒採用者数を5人増加 ・ 宅地建物取引士の有資格者数増加 2030年3月期までに従業員取得率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

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 毎年度5件以上 ・ 売上高1億円当たりのCO2排出量の削減 毎年度2025年3月期比▲2.7%以上 	

4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

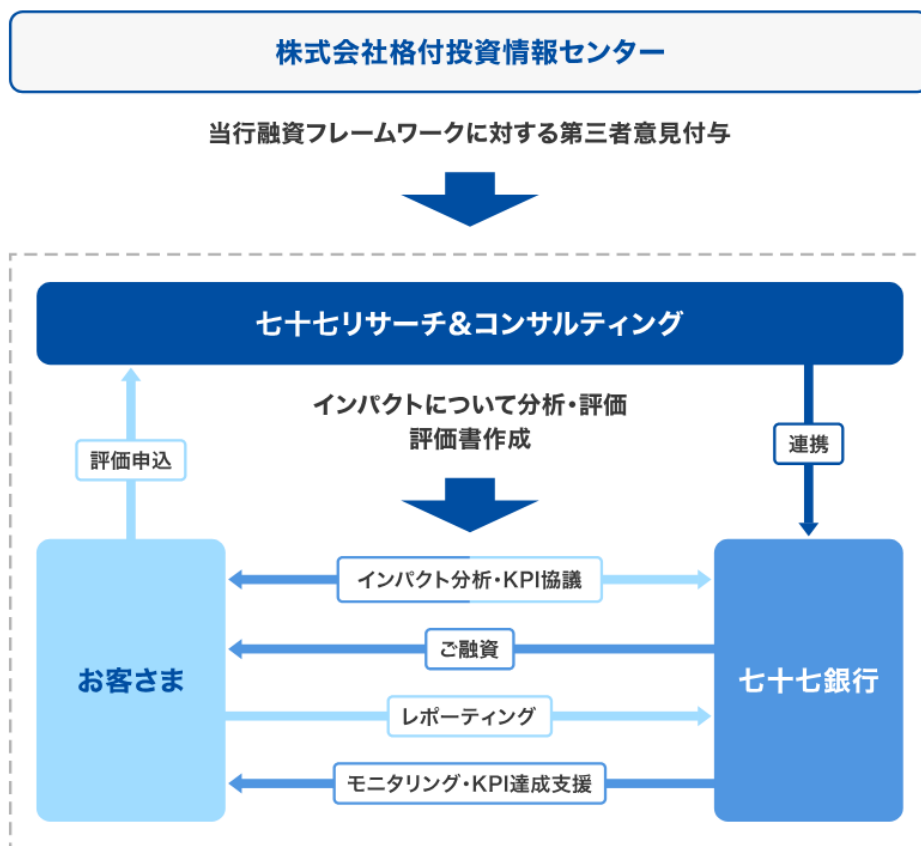
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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

注1. 「人間環境宣言」および「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連環境計画（UNEP）と世界各地の金融機関とのパートナーシップ。

注2. UNEP FIがポジティブ・インパクト投融資を特定し、SDGsに関連した資金調達を促進するために発表したフレームワーク。

<スキーム図>



以上



SDGs (Sustainable Development Goals)
 2015年9月に、国連に加盟する全ての国が全会一致で採択した国際目標であり、17のゴールと、169のターゲットから構成されています。
 七十七グループは2020年7月に「七十七グループのSDGs宣言 ～もっと、ずっと、地域と共に。～」を表明し、SDGsに対する取組みを更に強化するため、2021年10月より「SDGs実践計画」を策定しております。

株式会社W. H

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年4月15日

77
R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

地域と共に、未来をつくる

目次

はじめに	3
本評価書に関する重要な説明	4
連絡先	5
企業理念及びサステナビリティ方針	6
1. 企業概要.....	6
2. 企業理念、経営哲学	10
3. サステナビリティ	11
インパクトの特定および評価	12
1. インパクトの特定	12
2. インパクトの評価	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 W.H（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・インパクト及びネガティブ・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 原則及び 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、及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、翻訳及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
浦上 直人	022-748-7730

企業理念及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 W.H
所 在 地	東京都文京区湯島三丁目 39 番 11 号ライワビル 5 階
代 表 者	代表取締役 鄭 仁哲
設 立	2016 年 4 月 15 日
資 本 金	30 百万円
売 上 高	4,004 百万円 (2025 年 3 月期)
従 業 員 数	48 名 (2025 年 3 月期時点)
事 業 内 容	1. 不動産再生事業 (買取再販) 2. 不動産ソリューション事業 (権利調整) 3. アセット事業 4. 内装工事業
営 業 所	<本社> 東京都文京区湯島三丁目 39 番 11 号ライワビル 5 階 <福岡支店> 福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目 2 番 2 号博多東ハニービル 7 階 <仙台支店> 宮城県仙台市青葉区花京院二丁目 1 番 5 号ウエスト花京院ビル 2 階 <広島支店> 広島県広島市東区光町二丁目 12 番 10 号日宝光町ビル 305 <名古屋支店> 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 24 番 5 号第 2 森ビル 702 号室 <大阪支店> 大阪府大阪市淀川区西中島七丁目 6 番 12 号新大阪駅前和光ビル 701

【企業沿革】

2016年 4月	東京都中野区丸山にて会社設立
2021年 6月	現在地へ本社移転
2021年 9月	福岡支店開設
2022年 4月	内装工事業を子会社化
2022年 8月	仙台支店開設
2023年 3月	広島支店開設
2023年 5月	名古屋支店開設
2024年 12月	大阪支店開設

当社は2016年4月に設立し、東京都文京区に本社を構える不動産事業者である。主力事業は、買取再販を中心とした不動産再生事業であり、中古住宅等を仕入れ、リノベーションによる資産価値向上を図ったうえで販売している。物件の仕入れから企画（リノベーション）・販売までを一貫して担う体制を構築しており、収益性や販売戦略を踏まえた適切な仕入れ判断を可能とすることで、物件の潜在価値を最大限に引き出している。また、当社は不動産ソリューション事業を展開し、権利関係が複雑な不動産についても、取引可能な状態へと整理する専門性を有している。さらに、アセット事業および内装工事業も手がけており、2022年4月には内装工事業の強化を目的に、同事業部を子会社化している。

当社は、単なる不動産仲介にとどまらず、再生・改修・活用といった不動産バリューチェーン全体を事業領域として捉え、価値創出にかかる主要プロセスの内製化を進めている。この体制により、物件の付加価値を高める一貫したサービス提供が可能となり、持続的な成長に向けた事業基盤を構築している。

<当社ロゴマーク>



<リノベーション事例>



出所：当社提供資料

【不動産再生（買取再販・リノベーション）事業】

当社は、中古マンションなど既存住宅を中心に、物件の取得からリノベーション、販売までを一貫して行う不動産再生事業を主力としている。不動産の資産価値を高め、市場に再流通させることで、空き家問題などの社会課題の解決に寄与するとともに、若年層や低所得者層への住宅供給を通じて住宅市場の活性化に貢献することを目指している。物件本来の価値を最大限に引き出すため、当社では担当者が一件ごとにリフォームコンセプトを企画し、各物件の魅力を伸ばしつつ、課題を解消する個別最適化されたプランを策定している。これにより、顧客満足度の向上と資産価値の向上の双方を実現している。

また、当社は内装施工を自社グループ内で完結できる体制を構築しており、高い品質管理、リーズナブルな価格での販売提案、工期短縮と柔軟な工程管理を可能としている。さらに、中古マンション等のリノベーションは、新築を前提としたスクラップ&ビルド方式と比較して工事のCO2排出量を抑制でき、環境負荷低減に寄与する。当社は、こうした事業活動を通じ、脱炭素社会の実現に貢献している。

01 再生住宅

一件一件にこだわる物件本来の価値再生

新築でも中古でもない「再生住宅」でお客様により良い生活を提供します。
「物件本来の価値を再生」するために一件一件、丁寧にリフォームコンセプトを提案し、それぞれの物件の良さを伸ばし、マイナスポイントを排除する特別なプラン施策を行います。



オリジナルリフォーム



厳選された掘り出し物件



予想を超える低価格

02 自社施工

自社施工だからできる高品質、低価格

快適な「住まい」を実現できるように利便性をプラスしたシンプルな設計を心がけています。
暮らしを守る安全性や耐久性にも配慮し、既存の物を最大限に活かし、不動産再生をコンセプトに新しい価値をプラスし住みやすい家をご提案しています。
そして、中間マージンを省く自社施工だからできるコストパフォーマンスを実現。



企画力と設計力



新たな価値



低価格・高品質

出所：当社提供資料

【不動産ソリューション事業（権利調整）】

当社は、不動産の権利関係や利用状況が複雑化した案件に対し、権利調整および課題解決を目的とした不動産ソリューション事業を展開している。不動産取引においては、共有名義不動産、相続未登記物件、借地・底地案件、境界未確定物件、老朽化により活用が難しい物件など、権利関係や法的条件が複雑で、一般的な不動産仲介では対応が困難な事例が多く存在する。このような案件では、権利関係の整理や関係者調整を含む高度な専門的対応が求められる。

当社の不動産ソリューション事業では、これらの課題を整理し、法務・税務・不動産実務を踏まえた最適な解決スキームを構築することで、不動産市場における未活用資産の流動化を促進している。具体的には、所有者・共有者・相続人などの利害関係者との合意形成、権利関係の調整、売却・再生・利活用などの方針策定を行うとともに、必要に応じて弁護士、司法書士、税理士などの専門家とも連携し、課題解決を図っている。さらに、課題解決後の不動産については、当社の不動産再生事業と連携し、リノベーション等による資産価値向上を図ることで、市場への再流通につなげる体制を整備している。

加えて、当社は単なる不動産仲介にとどまらず、取引完了後のアフターフォローにも注力している。物件引渡し後の問い合わせ対応や不具合対応、住環境に関する相談などを通じて顧客との継続的な関係構築を進めており、これらの取組みは、顧客満足度の向上だけでなく、将来的なリピート取引や紹介案件の創出にも寄与している。

【内装工事業（改修・施工）】

当社は、不動産再生事業と密接に関連する事業として内装工事業を展開している。内装工事業は、取得した中古住宅や既存建物に対し、リノベーションや改修工事を行うことで、物件の資産価値や居住性能を向上させる役割を担っている。当社の事業モデルでは、物件の仕入れから改修、販売までの一連のプロセスにおいて、施工機能を自社グループ内で内製化しており、施工品質の確保と事業運営の効率性向上を実現している。結果として、不動産再生ビジネス全体の競争力強化に寄与している。

中古住宅の再生においては、建物の構造や設備状況に応じた適切な改修設計が求められるため、専門的な施工知識と経験が不可欠である。当社はこうしたスキルやノウハウをグループ内に蓄積し、リノベーション品質の向上および事業ノウハウの継続的な高度化を図っている。

また、内装工事業と不動産再生事業を連携させることで、物件取得段階から改修計画を一体的に検討でき、物件の潜在価値を最大限に引き出す事業運営が可能となっている。このグループ内での連携体制により、当社は中古住宅の再生を通じて住宅ストックの有効活用を推進している。

2. 企業理念、経営哲学

当社は、「社員の物心両面の幸せを掴み、住まいを通して人々に幸せを届ける」を理念に掲げ、「高い自主的意識が高い創造的能力を発揮させ世界を変える」を経営哲学としている。住宅を単なる物件としてではなく、人々の幸せや社会の発展を育む「場」と捉え、この価値観に基づき事業を展開している。当社は不動産の流通や改修にとどまらず、生活の質（QOL）の向上、安心して暮らせる住環境づくり、地域コミュニティの活性化など、より広範な価値の創出を目指して事業を推進している。

OUR PHILOSOPHY

高い自主的意識が
高い創造的能力を発揮させ世界を変える

W.Hの行動指針

W.H 我也

成せばなる

圧倒的であれ
(スピード・ポイント・バイタリティ)

住まいを通して 人々に幸せを届ける。

W.H Corporationは
住宅を単なる「物件」としてではなく、
人々の幸せや社会の発展が生まれる「場」と定義しています。
私たちはこれからも、高い自主的な意識と豊かな創造力を駆使し、
「住」に新たな価値を付与することで、
人々の暮らしや社会の在り方が前向きに動き出す「場」を創造します。



Reproduction
不動産再生事業



Solution
不動産ソリューション事業



Asset
アセット事業



Interior Work
内装工事

出所：当社提供資料

3. サステナビリティ

当社は、SDGsの趣旨に賛同しており、以下の取組みを通じて社会課題や環境問題の解決に貢献している。

<格差の是正(ダイバーシティ・雇用機会の創出)>

当社では、性別やライフステージを問わず継続して働ける環境整備を重要な経営課題と位置づけている。出産後の復職者や、子育てと業務を両立する時短勤務社員が活躍しており、柔軟な働き方を実現している。また、物価上昇や労働市場の動向を踏まえ、新卒・中途の初任給を継続的に引き上げ、適正な賃金水準の確保を通じて従業員の生活基盤の安定に寄与している。これらの取組みにより、多様な人材が能力を最大限発揮できる組織づくりを推進している。



<環境配慮型サービス・商品の提供>

当社は創業以来、中古住宅再生事業（買取再販）を主力として展開している。既存住宅にリノベーションを施し再生するビジネスモデルは、新築を前提としたスクラップ&ビルドと比較して、建設資材の使用量や廃棄物の発生を抑制し、温室効果ガス排出量の削減に寄与する点に特徴がある。こうした環境負荷の低い住宅供給を通じ、持続可能な社会の実現に貢献しており、今後も再生住宅の普及を積極的に推進していく方針である。



<住宅供給を通じた生活基盤の向上>

当社は、リノベーション工程を自社施工とすることで中間コストを抑制し、価格競争力の高い住宅供給を実現している。これにより、若年層や低所得層を中心とする顧客にも購入しやすい住宅を提供し、住宅取得機会の拡大に寄与している。本取組みは、持ち家率の向上や生活基盤の安定化のみならず、既存住宅の流通促進を通じた地域経済の活性化にも繋がるものである。今後も不動産再生事業を通じ、地域社会への価値提供を継続していく。



インパクトの特定および評価

1. インパクトの特定

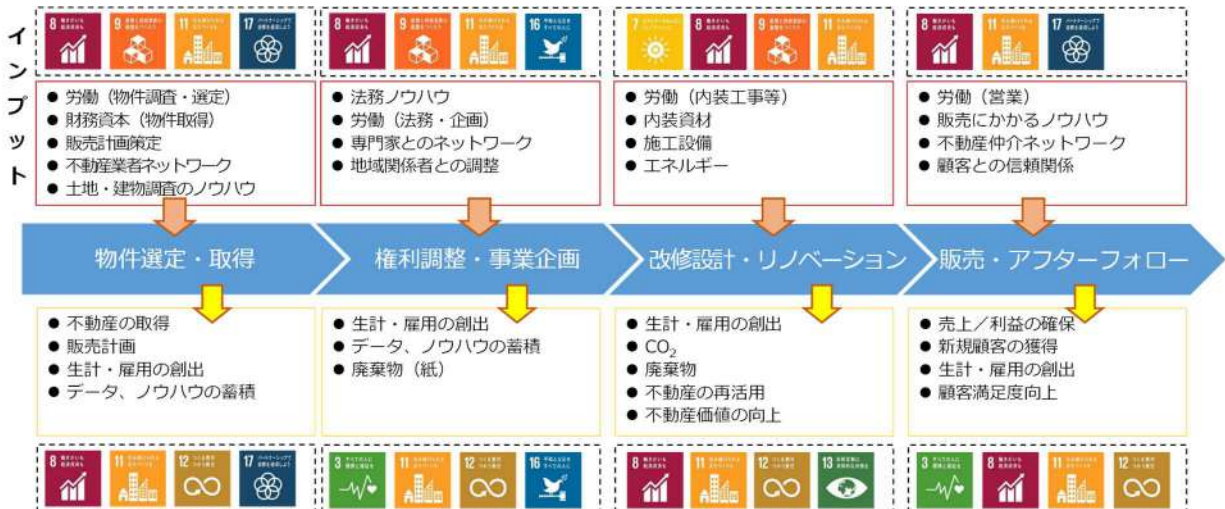
七十七銀行および77R&Cは所定の「インパクトファイナンス実施体系」に定める包括的分析により、インパクトの特定手続を実施した。なお、特定にあたっての重要な要素に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認および企業との対話の実施により手続を補完することとしている。

(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>



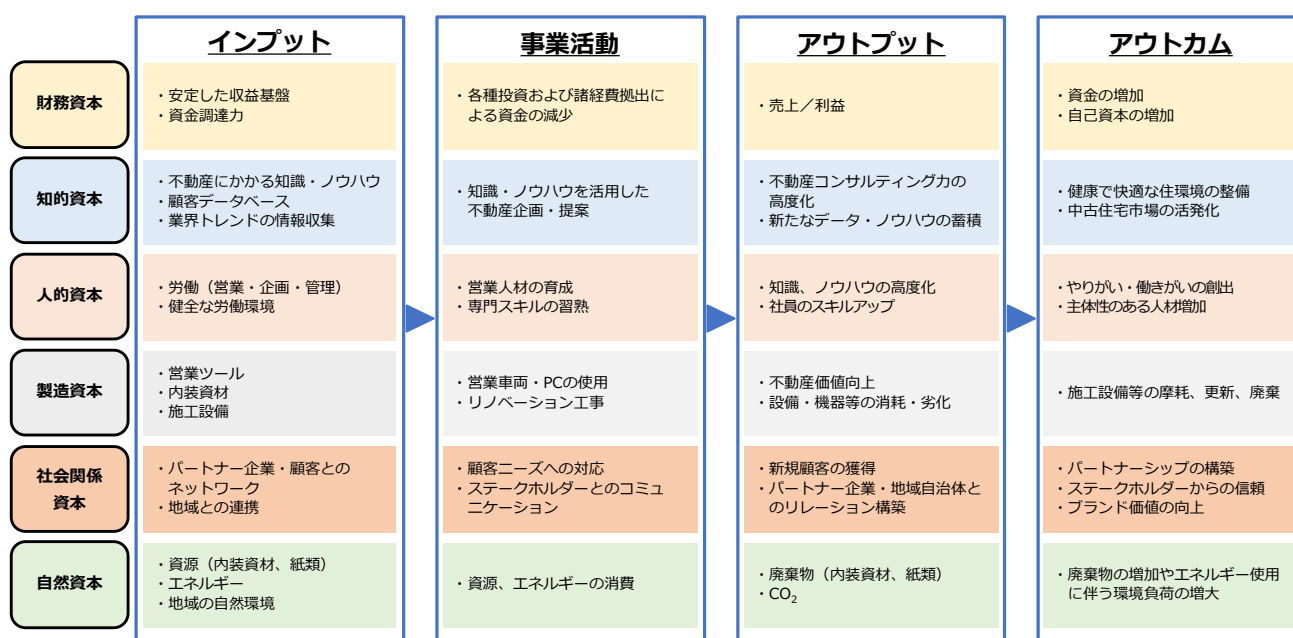
(2) ロジックモデルの作成

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した当社の主要なインパクトは以下の通りである。

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構築し、社会関係資本の蓄積を進めている。同時に、再生事業の実践により不動産に関するノウハウや経験が蓄積され、これらの知的資本は、施工管理技術者や営業担当者をはじめとする人的資本の高度化にもつながっている。さらに、こうした人材育成と知見の蓄積を背景に施工体制の強化が進み、製造資本の高度化を通じて高品質な再生住宅の安定供給を可能としている。

また、不動産再生というビジネスモデルは、新築住宅の建設と比較して建築資材の投入量を抑制できる点に特徴があり、建設廃棄物の削減や工事に伴う CO2 排出量の低減にも寄与している。このように当社の事業は、住宅ストックの循環利用を軸として、地域経済の活性化と環境負荷の低減という双方の価値を創出する構造を有している。

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）の区分に加え、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および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"> 健康で快適な住環境の整備 中古住宅市場の活発化 廃棄物の増加やエネルギー使用に伴う環境負荷の増大 	既存住宅再生による持続可能な住環境の形成	〈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"> やりがい・働きがいの創出 主体性のある人材増加 	従業員のスキルアップ・ワークライフバランスの促進	〈社会〉 健康および安全性、住居、教育、雇用、賃金
NIの管理・抑制	<ul style="list-style-type: none"> パートナーシップの構築 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 	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	〈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、川下の事業活動については、主な顧客が一般個人であることから、本書では記載を省略している。

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の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								
国際標準産業分類 【コード】		コンクリート製品、セメント製品及 び石膏製品製造業 【2395】		建築材料、金物類及び配管・暖房設 備器具卸売業 【4663】		料金別または制約制に 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		●		●		●		●		
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									
経済	強固な制度・平 和・安定									
	法の支配									
	市民的自由									
	セクターの多様性									
健全な経済	零細・中小企業の繁栄			●				●		
インフラ	インフラ	●●		●				●●		
経済収束	経済収束									
環境	気候の安定性				●		●●		●●	
	生物多様性と生 態系	水域		●●		●		●	●	
		大気		●		●		●	●	
		土壌		●		●		●	●	
		生物種		●		●		●	●	
		生息地		●		●		●	●	
	資源強度		●●		●		●	●●		
サーキュラリティ	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。

【既存住宅再生による持続可能な住環境の形成】

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。中古住宅のリノベーションによって不動産の市場価値を高めることで、中古住宅の流通促進に寄与するとともに、地域の住環境の向上にも貢献している。

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いる。当社の取組みはこうした国の方針に合致するものであると同時に、少子高齢化、地方人口減少、都市部への人口集中に伴う空き家問題など、社会的課題の解決にも資するものと考えられる。

また当社は、今後、環境配慮型資材の採用を進め、資源利用効率を高めることで廃棄物発生抑制に取り組む方針である。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。

当社の取組みは以下の SDGs 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、資格取得支援制度の充実や福利厚生の強化に取り組んでいる。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注力しており、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。今後は、健康経営優良法人認定の取得を通じて、働きやすい環境づくりをさらに推進し、採用活動の強化やワークライフバランスのさらなる向上に継続的に取り組んでいく方針である。

この取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。

当社の取組みは以下のSDGs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必要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及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一労働同一賃金を達成する。」

【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する事業運営を重視し、事業拡大を進めてきた。その過程において、CO2排出や廃棄物の発生など事業活動に伴う環境課題に対し、従業員・顧客・パートナー企業との連携のもと、課題解決に向けた取り組みを推進している。

具体的には、地域との関係構築を重視し、寄付活動による地域振興への貢献や、事業活動に伴う温室効果ガス排出量の可視化・削減といった施策を通じ、脱炭素経営の実現に取り組んでいる。

また、当社が取り組む不動産再生リノベーションは、新築工事と比較してCO2排出量が大幅に少なく、環境負荷低減に寄与する特徴を有している。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。

この取組みによるインパクトはUNEP FIのインパクトレーダーで「気候の安定性」のカテゴリに該当しており、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。

当社の取組みは以下のSDGsターゲットに該当すると考える。「13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。」

(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、橙は重要な課題が残る、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関連するSDGsは「4,8,11,12,13」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、「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に一定の関係性があることを確認した。



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

②東京都および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。

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**にきている。
- 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、
 - 人口減少局面にあつて、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を根子に**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』

また、当社仙台支店のある宮城県では、「新・宮城の将来ビジョン」を策定しており、宮城県の「2030年のあるべき姿」の実現に向けた、取り組むべき課題と政策推進の基本方針が公表されている。

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、『『未来の東京』戦略』、「新・宮城の将来ビジョン」のいずれにも整合しており、当社の取組みは東京都および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、「既存住宅再生による持続可能な住環境の形成」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の取り組みが、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解消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 法人 個人	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)	
<p>宮城・東北の活性化 お客さま 地域</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○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) 	
<p>地域のお客さまの課題解決 お客さま 地域</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○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 	
<p>ステークホルダーへの還元 お客さま 地域 株主 従業員</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○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 	
<p>気候変動・災害への対応 お客さま 地域</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○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ンリスク等の発生 	
<p>信頼性の高い金融サービスの提供 お客さま 地域 株主</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○強固な内部管理体制による地域からの要する信用の獲得 ○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 	
<p>生き生きと働ける職場環境の創出 従業員</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○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。

既存住宅再生による持続可能な住環境の形成

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"> ・リノベーションマンションの販売強化 ・住宅ストックの有効活用および資産価値の向上
KPI・目標	<p>【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】</p> <p>2026年3月期：150戸、以降前年度実績比+10戸以上増加 (2025年3月期実績：148戸)</p>

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 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"> ・採用活動の強化 ・人材育成に関する制度拡充 ・ワークライフバランスの促進と成長の両立
KPI・目標	<p>【新卒採用者数の増加】 2027年3月期までに新卒採用者数を5人増加 (2025年3月期実績：7人)</p> <p>【宅地建物取引士の有資格者数増加】 2030年3月期までに従業員取得率40%以上 (2025年3月期実績：23.4%)</p>

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	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
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・寄付活動等の地域振興活動の実施 ・カーボンニュートラル社会の実現に向けた取組み
KPI・目標	<p>【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】 毎年度5件以上 (2025年3月期の実績：0件)</p> <p>【売上高1億円当たりのCO2排出量の削減】 毎年度2025年3月期比▲2.7%以上累積削減</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 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な面談機会を設けて、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、経営哲学に基づき「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

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）の銀行及び投資メンバーは、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、銀行及び投資家が経済、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。金融業界及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、企業及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」