

株式会社ムゲンエーステートに対する
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、株式会社ムゲンエーステート（代表取締役 藤田 進一、証券コード：3299）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、お客様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	株式会社ムゲンエーステート（以下、「当社」といいます。）
本社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号
融資金額	900百万円
資金使途	運転資金

2. 当社概要

当社は、1990年創業の、不動産買取再販を主力とする不動産事業者です。中古不動産を買い取り、リフォーム等によるバリューアップを施して再販する不動産買取再販事業を主力としており、取扱物件は一棟マンションやオフィスビル等の「投資用不動産」から区分マンション等の「居住用不動産」まで多岐に渡ります。

社名にも冠している「夢現（夢を現実に）」を社是に掲げ、顧客の夢を実現することで会社として成長し、顧客だけでなくステークホルダーを含めたすべての人の夢の実現を目指しております。この理念を実行すべく「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」というミッションを掲げ、不動産業を通じて持続可能な社会の実現に貢献することに挑戦しています。また第3次中期経営計画を策定し、環境・社会課題の解決に資するサステナビリティ経営の推進強化を掲げ、環境に配慮した不動産事業の拡大や多様な人材の活躍に向けた職場環境の整備などを進めています。

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）株式会社ムゲンエーステート

<https://www.mugen-estate.co.jp/>



MUGEN ESTATE





ブドーさん
備える不動産小口投資



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）不動産買取再販事業を通じた環境負荷低減と持続可能な経済成長への貢献

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産売買事業の売上高増加 2027年12月期までに、不動産売買事業の売上高 89,795 百万円を達成する ・ 環境に配慮した設備によるリフォーム件数の増加 2027年12月期までに、節水、節電効果の高い設備を活用したリフォーム件数年間 540 件を達成する 	 

（2）多様性の尊重と働きがいの創出による人的資本経営の実現

KPI・目標	関連するSDGs
<ul style="list-style-type: none"> ・ 男性の育児休暇取得率向上 2027年12月期までに、男性の育児休暇取得率 100%を実現する ・ 有給休暇取得率向上 2027年12月期までに、有給休暇取得率 70%を実現する ・ 女性管理職比率向上 2027年12月期までに、女性管理職比率 8%以上を達成する 	 

4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

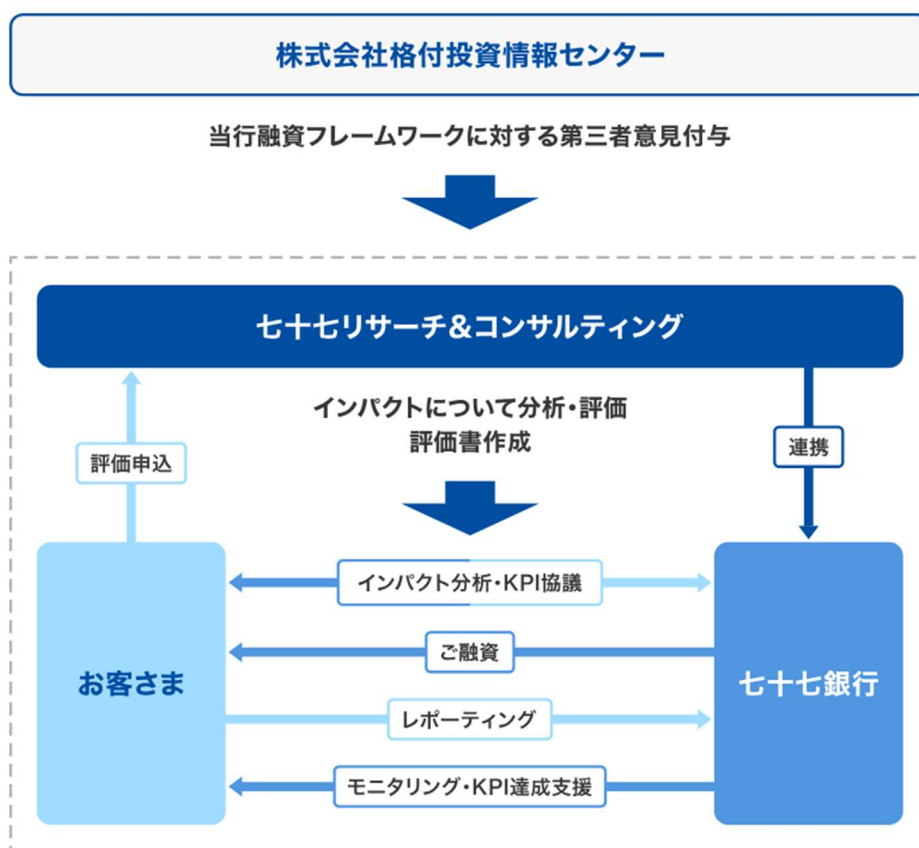
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取り組みを支援することを目的とした融資です。

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

株式会社ムゲンエステート

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026年6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.....	12
3. サステナビリティ	13
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	26
モニタリング	28
1. 当社のモニタリング体制.....	28
2. 七十七銀行によるモニタリング体制	28
結論	29
参考	30
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて	30
2. ポジティブ・インパクト金融原則について	30

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、株式会社ムゲンエステート（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	株式会社ムゲンエステート
所在地	本社：東京都千代田区大手町1丁目9番7号
代表者	代表取締役 藤田 進一
設立	1990年5月2日
資本金	2,552百万円（2025年12月現在）
売上高	68,262百万円（2025年12月期、連結）
従業員	501名（2025年12月時点、連結）
事業内容	不動産買取再販事業 不動産開発事業 不動産特定共同事業 不動産賃貸事業 不動産内外装工事事業
事業拠点	横浜支店：神奈川県横浜市西区北幸2丁目6番1号 ONEST 横浜西口ビル5階 大阪支店：大阪府大阪市北区梅田1丁目3番1号 大阪駅前第1ビル7階
関連会社	株式会社フジホーム（不動産流通事業、不動産管理事業、不動産賃貸事業） 株式会社ムゲンファンディング（貸金業） 株式会社ムゲンアセットマネジメント（不動産アセットマネジメント業）

【企業沿革】

1990年5月	東京都中央区日本橋小網町にて株式会社ムゲンエステート設立
1992年4月	東京都中央区日本橋蛸殻町に本店移転
1997年8月	東京都中央区日本橋蛸殻町にて株式会社フジホーム設立
1999年4月	東京都渋谷区南平台町にて渋谷支店開設
2003年9月	東京都中央区日本橋浜町に本店移転、渋谷支店を本社に統合
2005年10月	有限会社ムゲンホームを合併
2007年1月	有限会社ムゲンリフォームを合併
2010年6月	神奈川県横浜市西区北幸にて横浜支店開設
2013年3月	藤田 進 代表取締役会長に就任 藤田 進一 代表取締役社長に就任

2014年6月	東京証券取引所 マザーズ市場に上場
2015年1月	東京都新宿区西新宿にて新宿支店設立
2016年2月	東京証券取引所 市場第一部に上場
2018年8月	ムゲン投資顧問株式会社設立、株式会社ムゲンファンディング設立
2020年5月	東京都千代田区大手町（現住所）に本店移転、旧住所にて日本橋支店設立、新宿支店を本社に統合
2020年7月	日本橋支店を本社に統合
2021年9月	東京都足立区千住にて北千住営業所開設
2021年10月	千葉県船橋市本町にて船橋営業所開設
2021年11月	東京都杉並区荻窪にて荻窪営業所開設 東京都北区赤羽にて赤羽営業所開設
2021年12月	東京都豊島区西池袋にて池袋営業所開設
2022年4月	市場区分見直しにより、市場第一部からプライム市場に移行
2022年12月	東京都大田区蒲田にて蒲田営業所開設
2023年5月	大阪府大阪市北区豊崎にて大阪営業所開設
2023年10月	東京証券取引所 スタンダード市場へ移行
2024年1月	北海道札幌市北区北七条西にて札幌営業所開設 愛知県名古屋市中区栄にて名古屋営業所開設 福岡県福岡市中央区天神にて福岡営業所開設
2024年5月	東京都渋谷区渋谷にて渋谷営業所開設
2024年7月	大阪府大阪市北区梅田にて大阪支店開設
2024年8月	宮城県仙台市青葉区中央にて仙台営業所開設
2025年1月	株式会社ムゲンアセットマネジメント設立
2025年2月	京都府京都市下京区四条通柳馬場西入立売中之町にて京都営業所開設
2025年3月	沖縄県那覇市久茂地にて那覇営業所開設



ムゲンエステートのロゴマークは、大きな視野で事業展開を推進することにより社会的な役割を果たす企業姿勢を球体の形状に込め、その球体を彩る動きのあるブルーのストライプにお客さまへの多様で柔軟なサービス精神を託すというコンセプトに基づきデザインされている。

MUGEN ESTATE

出所：当社提供資料

77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

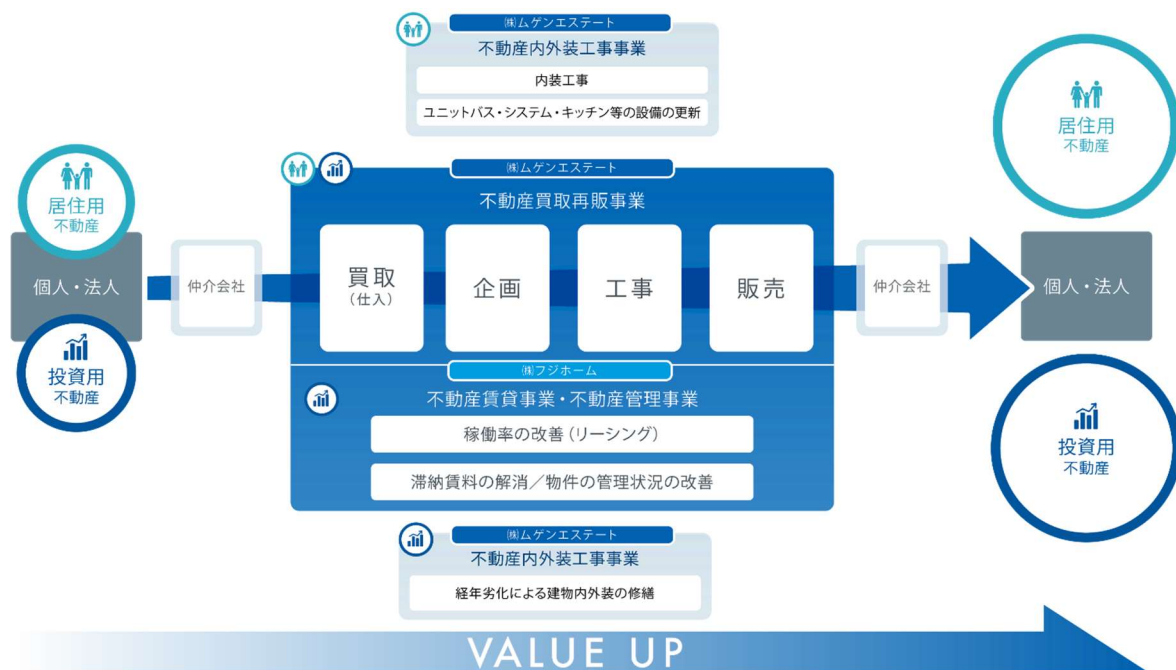
© 77Research and Consulting Co.,Ltd.



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。

当社は、1990 年創業の、不動産買取再販を主力とする不動産事業者である。事業の柱は、中古不動産を買い取り、リフォーム等によるバリューアップを施して再販する不動産買取再販事業であり、取扱物件は一棟マンションやオフィスビル等の「投資用不動産」から区分マンション等の「居住用不動産」まで多岐にわたる。さらに、自社で収益物件を建築・販売する「不動産開発事業」や、少額から都心好立地の中古マンションやオフィスビル等に投資可能な不動産小口化商品を提供する「不動産特定共同事業」、安定収益源となる「不動産賃貸事業」等を展開する等、各事業を相互に連携させ顧客の多様なニーズに対応する体制を構築し、中古不動産流通の活性化を軸に、持続可能な資源循環型社会への貢献を目指している。

<当社事業スキーム図>

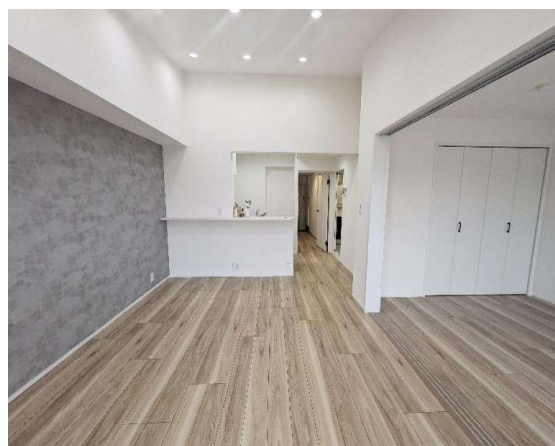


出所：当社 HP

【不動産買取再販事業】

当社の中核事業である不動産買取再販事業では、資産性の向上が見込まれる中古不動産を仕入れ、リフォームやリノベーションを通じて建物の機能・性能を再生させた上で販売する事業である。投資用マンションから一棟ビル、居住用マンションまで幅広く手掛けており、グループ会社と連携し、買取から企画、工事、管理、リーシング、販売までをワンストップで対応するグループ総合力を強みとしている。特に中古住宅の流通促進は、近年の社会課題となっている空き家問題の解決に資するものであり、既存ストックの再生を通じて資源の有効活用を進めることで、環境負荷を抑えつつ良質な住環境を提供している。

<当社のリノベーション実績>



出所：当社提供資料

【不動産開発事業】

当社は不動産開発事業として、東京都内を中心に収益物件等の開発を行っている。首都圏をはじめとする主要都市部において、賃貸マンションやオフィスビルなどの収益用不動産を自社で開発し、省エネ性能の高い設備の導入や環境配慮型設計を積極的に採用している。物件ブランドとしては「SIDEPLACE」シリーズを展開しており、買取再販事業で長年培ってきた経験やノウハウを生かして、利便性および収益性の高い不動産を開発する方針を示している。単なる建物の構築にとどまらず、地域のニーズに合致した開発を行うことで、都市の利便性向上や防災機能の強化など、持続的な社会の実現に向けて高い役割を果たしている。

<当社開発による事例（一部抜粋）>



「SIDEPLACE OSHIAGE」

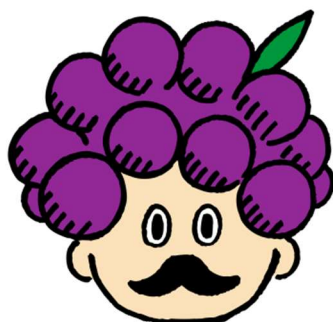
ペットとの快適な暮らしを提供するため、専有面積が 26.33 m²と単身者用マンションとしては大きい空間構成を採用し、共用部にはペット用洗い場や屋上ドッグランを整備している。

出所：当社 HP

【不動産特定共同事業】

当社は不動産特定共同事業法に基づく不動産特定共同事業を展開している。不動産特定共同事業とは、許可を受けた事業者が、複数の投資家から資金を集め、不動産売買や賃貸等の取引を行い、その収益を投資家に分配する仕組みである。当社は、1口100万円からの投資が可能な商品として「ブドーさん 備える不動産小口投資」というブランドで不動産小口化商品を提供している。個人投資家に対して優良な不動産投資機会を広く提供し、流動性の高い投資商品の提供により、不動産市場の活性化と資本の循環を促進している。

<当社キャラクター「ブドーさん」>



ブドーさん
備える不動産小口投資

出所：当社提供資料

【不動産賃貸業】

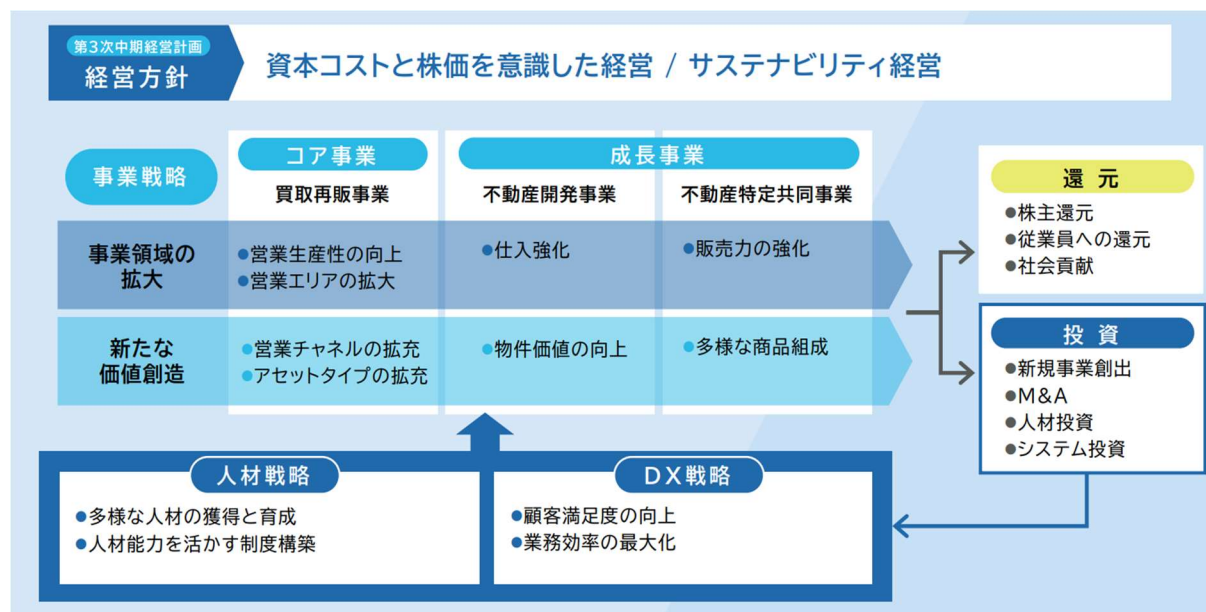
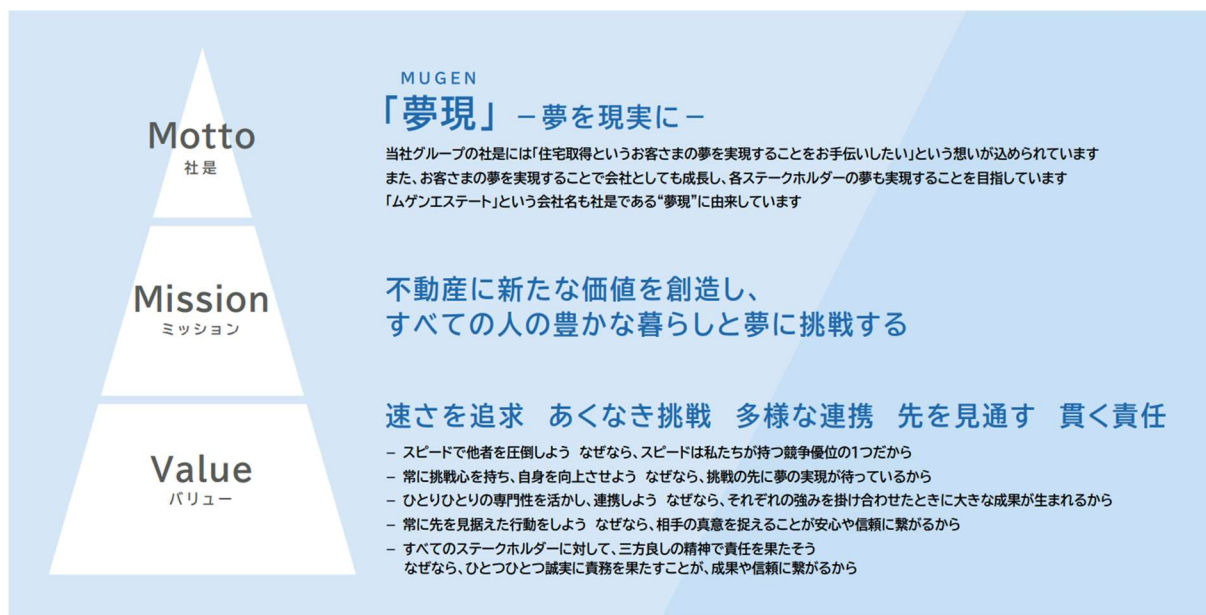
当社が保有するマンション等の居住用不動産、商業施設、オフィスビル等を賃貸運営する事業である。グループ会社であるフジホームの賃貸管理部門と連携することで利用者が安心快適に利用できる連携を図り、本事業における収益性の向上と販売活動の効率化を実現している。また長期的な視点での建物維持管理を通じて、不動産価値の維持・向上と持続可能な都市環境の構築を図っている。

【不動産内外装工事業】

物件のバリューアップに伴うリフォームやメンテナンスを行う事業である。不動産買取再販事業で仕入れた戸建やマンション等の居住用不動産の他に、店舗、事務所、一棟オフィスビル、一棟賃貸マンション等の投資用不動産まで、多種多様な物件のリフォーム・リノベーションを行っている。また、自社物件だけでなく、一般の顧客向けに内外装のリフォーム工事も手掛けている。

2. 経営理念

当社は、社名にも冠している「夢現（夢を現実に）」を社是に掲げ、顧客の夢を実現することで会社として成長し、顧客だけでなくステークホルダーを含めたすべての人の夢の実現や成長を目指している。そのために中期的なビジョンを「組織力の強化を起点に、事業領域の拡大と新規事業の創出」と定め、第3次中期経営計画を策定し、本計画において「資本コストと株価を意識した経営」「サステナビリティ経営」を経営方針とし、「事業領域の拡大」「新たな価値創造」の2つを事業戦略として掲げている。



出所：当社 HP

3. サステナビリティ

当社は「不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する」というミッションを掲げ、不動産業を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指している。第3次中期経営計画においても環境・社会課題の解決に資するサステナビリティ経営の推進強化を掲げており、環境に配慮した不動産事業の拡大や多様な人材の活躍に向けた職場環境の整備などを進めている。

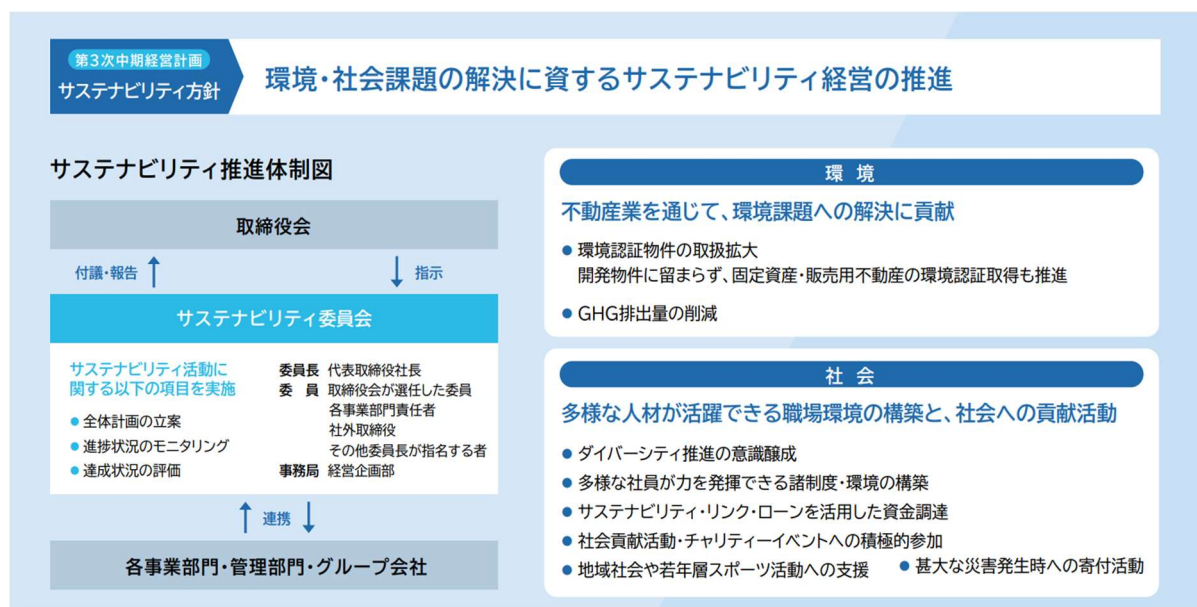
〈当社サステナビリティ方針〉

私たちムゲンエステートグループは、社名の由来でもある『「夢現」夢を現実に』の社是のもと、お客さまをはじめとする、皆さまの「夢」の実現のお役に立ちたいと願っております。

私たちは、中古不動産に新たな価値を創り出す事業そのものが、社会に大きく貢献していることを共有し、事業を通して、持続可能な社会を実現することが、私たちの共通の「夢」ととらえています。

ミッションである『不動産に新たな価値を創造し、すべての人の豊かな暮らしと夢に挑戦する』を実践することで、持続可能な社会の実現とムゲンエステートグループの持続的な成長に挑戦します。

〈第3次中期経営計画〉



出所：当社HP

【環境負荷の低減と資源循環の推進】

当社の事業の核である「不動産買取再販事業」は、それ自体が環境負荷を低減する持続可能なビジネスモデルである。スクラップ・アンド・ビルド型からストック活用型への転換は、建設廃棄物の排出を大幅に抑制し、新規資材の使用量も削減できる。具体的な取り組みとして、当社はリフォーム時に断熱性能の向上や節水型住宅設備の導入、LED 照明への交換などを積極的に行っており、これにより、居住・利用段階におけるエネルギー消費量と CO2 排出量の削減を推進している。また、不動産開発事業においても、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準の確保や、環境性能評価（CASBEE 等）の取得を視野に入れた開発を進めている。

関連する
SDGs



【多様な人材の活躍と高度な企業統治（ガバナンス）の確立】

持続的な成長を支える基盤として、当社は人材育成とガバナンスの強化に注力している。人材育成面においては、宅地建物取引士をはじめとする専門資格の取得支援や、研修制度の充実を通じた「不動産のプロフェッショナル」の育成に励んでいる。多様なバックグラウンドを持つ人材が、その能力を最大限に発揮できる職場環境を整備することで、イノベーションの創出と組織力の強化を図っている。ガバナンス面においては、コンプライアンス遵守、リスク管理体制の構築、および適時適切な情報開示を通じて、透明性の高い経営を徹底し、株主・投資家・金融機関等のステークホルダーとの信頼関係を深化させている。

関連する
SDGs



【従業員満足度の向上と福利厚生への充実】

春に小学校入学を控える子どもを持つ従業員を対象として「ランドセル贈呈式」を実施しており、社長から直接ランドセルを贈呈するほか、子どもの氏名と会社ロゴを焼印したオリジナルカステラをノベルティとして配布している。また、式典後は、職場を家族で見学する「ファミリーデー」を同時開催し、福利厚生の充実を通じて、従業員への従業員の会社に対するロイヤリティ向上を目指している。

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・社会貢献活動と教育・スポーツ支援】

当社では、地域・社会貢献活動もサステナビリティの重要な実践領域として位置付けており、地域との強いパートナーシップを通じて持続可能なコミュニティの形成に取り組んでいる。地域社会が持続的に発展することへの一助として、SDGs 私募債を継続的に発行している。SDGs 私募債は、引受先の金融機関より受領した手数料の一部を、地域社会の教育機関や地方公共団体、医療機関や NPO 法人へ寄付・寄贈するものであり、地域社会の繁栄に貢献するものとなっている。これまで全国 19 行の金融機関にて実施しており、各地域への社会貢献を推進している。さらに、地域住民が最新の情報や多彩な知識に触れる機会を提供するため、京都府福知山市にある福知山図書館の雑誌購入を支援している。

スポーツ支援では、2017 年より公益財団法人日本サッカー協会の「JFA こころのプロジェクト」に参加し、未来を担う子供たちに「夢を持つことや、その夢に向かって努力する事の大切さ」「仲間と協力することの大切さ」などを伝える「夢の教室」を年に 1 度当社グループの冠授業として開催している。

<福知山図書館>



<夢の教室授業の様子>



出所：当社 HP

関連する
SDGs



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

【不動産買取再販事業】



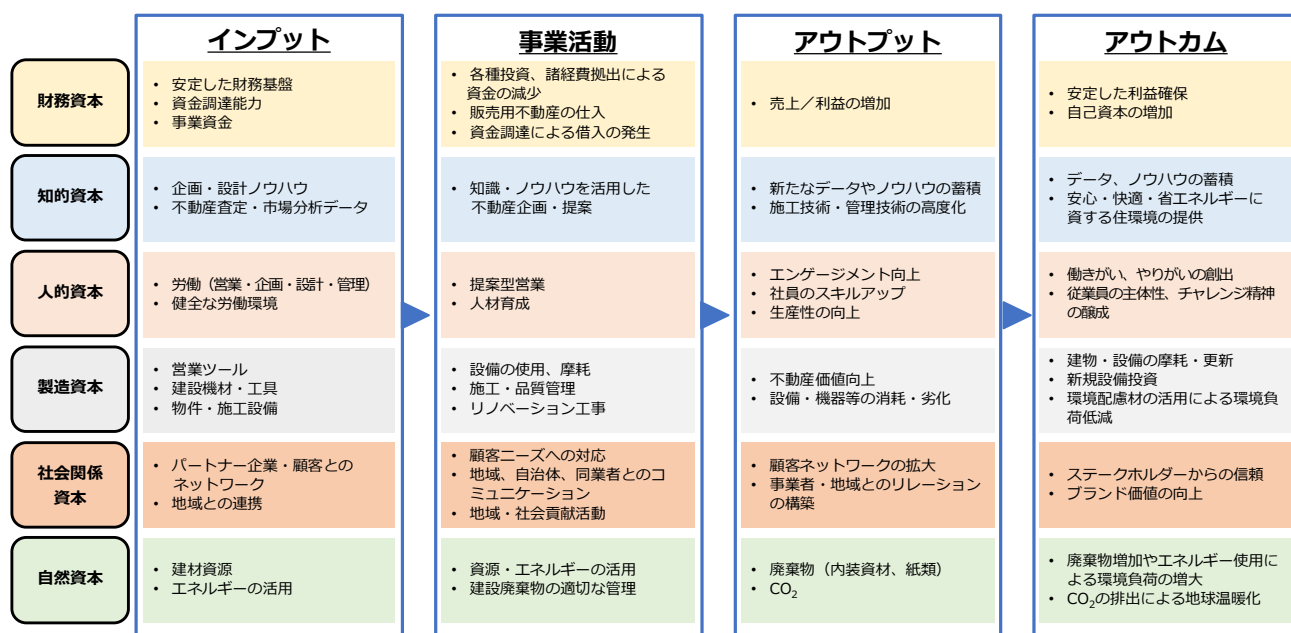
(2) ロジックモデルの作成

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、中古不動産の買取再販事業を通じて蓄積された不動産査定力やリノベーション設計力といった知的資本の増大により、人的資本および製造資本に好影響を与えている。特に既存不動産ストックの再生という事業特性は資源の再利用を促進し、自然資本への依存を抑制しながら、建物の長寿命化と環境負荷低減を同時に実現している。また、仲介会社や金融機関とのネットワークといった社会関係資本の増大は、安定的な物件取得および資金調達を可能とし、事業規模拡大と市場流動性向上に寄与している。

また、組織面では、経営戦略と連動した人材戦略のもと、人的資本の強化を重要な経営基盤と位置付けている。採用・育成・評価・報酬・配置・環境の6分野からなる人材ポリシーを策定し、多様な従業員が能力を最大限発揮できる環境整備を推進している。また、「人材獲得」「人材育成」「リテンション」の3つを柱とし、計画的な人材マネジメントを実施している。ダイバーシティ&インクルージョンの推進や適切なKPI管理を通じて施策の実効性を高め、変化に対応できる人材の創出と組織力の向上を図っている。これにより、持続的な企業価値向上と事業成長を支える強固な人的基盤の構築を進めている。

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"> 安心・快適・省エネルギーに資する住環境の提供 廃棄物増加やエネルギー使用による環境負荷の増大 環境配慮材の活用による環境負荷低減 	不動産買取再販事業を通じた環境負荷低減と持続可能な経済成長への貢献	〈社会〉 住居 〈環境〉 資源強度
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 ステークホルダーからの信頼 	多様性の尊重と働きがいの創出による人的資本経営の実現	〈社会〉 健康および安全性、雇用、ジェンダー平等

(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特定していない。

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】		建築用木材及び建具製造業 【1622】		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】		料金制または契約制の 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	PI	NI	
社会	人格と人の安全 保障	紛争										
		現代奴隷										
		児童労働										
	健康および安全性	データプライバシー										
		自然災害										
	資源とサービス の入手可能性、 アクセス可能 性、手ごろさ、 品質	健康および安全性		●		●		●		●		●
		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										
	生計	文化・伝統					●	●		●		●
		ファイナンス					●	●		●		●
		雇用	●			●		●		●		●
平等と正義	賃金	●			●		●		●		●	
	社会的保護		●		●		●		●		●	
	ジェンダー平等											
	民族・人種平等											
経済	年齢差別											
	その他の社会的弱者											
	強固な制度・平 和・安定	法の支配										
	市民的自由											
	健全な経済	セクターの多様性										
	インフラ	●			●						●●	
環境	気候の安定性	気候の安定性		●		●			●●		●●	
	生物多様性と生 態系	水質		●		●			●		●	
		大気		●		●			●		●	
		土壌							●		●	
	サーキュラリテイ	生物種				●			●		●	
		生態地				●			●		●	
	資源増度							●		●	●●	
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。

【不動産買取再販事業を通じた環境負荷低減と持続可能な経済成長への貢献】

当社の主業である不動産買取再販事業では、独自の知見に基づいたバリューアップを施すことで、不動産ストックの機能更新と市場への再供給を連続的に行っている。経年劣化や権利関係の複雑化により流動性が低下した物件に対し、建物修繕、設備更新、リーシング活動等を通じた最適化を行うことで、不動産の潜在的な資産価値を顕在化させ、市場における円滑な取引機会を創出している。こうした不動産流通の活性化は、物件周辺の取引相場の維持・向上に寄与するだけでなく、リフォームやメンテナンスに伴う建設・関連産業への需要誘発、さらには投資資金の流動性を高めることで地域経済の活性化を促す原動力となる。また、不動産特定共同事業法を活用した小口化商品の展開は、広範な投資家層に対して不動産投資への参画機会を提供し、個人金融資産の有効活用を通じた資本市場の発展を支援している。

加えて、都市部の不動産ストックを現代のニーズに合致した形態へ再生し続けることは、都市機能の更新を促進し、持続可能な経済基盤の構築に直結する。当社は、バリューチェーン全体を通じて良質な不動産ストックを供給し続けることで、不動産市場の質的向上と、それらを基盤とした広範な経済成長の実現に寄与している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは、「住居」、「資源強度」のカテゴリに該当し、社会面・環境面におけるポジティブ・インパクトの拡大に影響を与えている。

SDGs のターゲットでは以下に該当すると考えられる。「11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、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。」

【多様性の尊重と働きがいの創出による人的資本経営の実現】

当社は、中古不動産に新たな価値を付与し再生させる事業特性に鑑み、持続的な企業価値向上の源泉に従業員の存在を据え、経営戦略と密接に連動した人材戦略を推進している。高度な目利き能力と創造的な提案力を競争優位の核として、従業員の専門性深化と意欲向上を追求しており、「多様性の尊重」および「働きがいの創出」を重要視している。2027 年を最終年度とする中期経営計画において人的投資の加速を明文化し、2029 年度までに年間教育投資額を 2023 年度比で 4.5 倍の 2,700 万円に引き上げる計画を掲げている。本施策を通じ、単なるスキルの習得に留まらず、中長期的なキャリア形成を支援する教育プログラムを体系化することで、不動産再生のプロフ

エッショナル集団としての組織能力を底上げしている。また、働きがいの向上を支える基盤として、ワーク・ライフ・バランスの拡充とダイバーシティ&インクルージョンの推進を両輪で進めている。具体的には、キャリア研修の実施、従業員エンゲージメント調査の実施、育児・介護休業及び時短勤務制度の拡充、時間単位かつ有給扱いでの介護・看護休暇の取得を可能とするなどの取組みを行っている。これらの施策は、従業員の心身の充実と帰属意識の醸成に資すると同時に、多様な人材活躍の障壁となる要因の可視化と改善を進めている。こうして強化された人的資本が、質の高い住宅供給や既存建築物の有効活用を通じた循環型社会の実現に還元されることで、社会価値と経済価値の循環が生み出されている。当社は今後も、多様な人材が最大限に能力を発揮できる環境の整備を進めるとともに、組織の持続的な生産性向上と人材確保・定着により、住環境の安定供給と循環型社会の形成を支える人材基盤作りに寄与していく。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは、「健康および安全性」、「雇用」、「ジェンダー平等」のカテゴリに該当し、社会面におけるポジティブ・インパクトの拡大、ネガティブ・インパクトの管理・抑制に影響を与えている。

SDGs のターゲットでは以下に該当すると考えられる。「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。」

(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、「5,8,11,12」である。国内におけるSDGsの達成度では、「8」において課題が残る、「11」において重要な課題が残る、「5,12」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指数ランキング	SDG指数スコア	スピルオーバースコア
19 / 167	80.66	75.18

SDGダッシュボードとトレンド

目標をクリックすると詳細情報が表示されます。



ダッシュボード：●SDGsの達成 ●課題が残る ●重要な課題が残る ●深刻な課題が残る ●利用できない情報

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

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

②東京都及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**に来ている。
- 仕事面についても、DXの推進や、テレワーク、副業・複業、フリーランスなど、場所を問わない**多様な働き方が広く浸透し**、会社の役割やオフィス、本社機能のあり様も大きく変わっていく。

「人」の力を引き出し、輝かせる

- 世の中の動きは速く、予測不可能な変化も生じ得る。不確実な時代を生きるには、これまでのロールモデルに頼るのではなく、**一人ひとりが、個性や能力を最大限に伸ばし、自らの希望や意思に基づいて、人生を選択**できる環境を整えていく必要がある。
- 最も重要なのは、東京の活力の源泉である**「人」を守り育てる**ことである。**未来を担う子供への投資に本気で取り組み**、世界に通用する「人」を育てる。子供が笑顔で元気に育つよう、子育てを社会全体で支える。いくつになっても学び、チャレンジを続けることができる環境を整える。貧困の連鎖や新たな格差を生まないセーフティネットの更なる充実など、子供から高齢者・女性・障害者・外国人など、誰もが活躍できる環境を整えていく。
- また、コロナ禍で、当たり前だった人の交流が途絶え、**人と人とのつながり**の重要性を再認識させられた。リアルとバーチャルのハイブリッドにより、新たな時代にふさわしいつながりを紡ぎ出していく。人と人をつなぐ、未来へとつなぐなど、**「つなぐ」**をキーワードに**人に寄り添い**、多様性や包摂性に富んだ、**人が輝く東京を実現していくことを政策の基軸**とする。

我々が目指す未来の姿

デジタルの力で世界をリードする

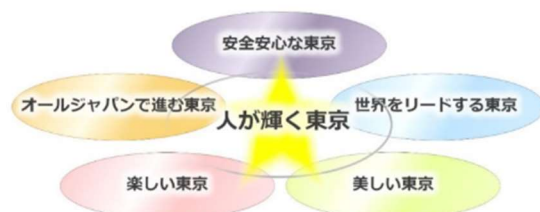
- コロナ禍で社会の**デジタルシフトが加速**している。こうした大きな変化・変革は、**より良い社会を実現する好機**と捉えることもできる。例えば、
 - 人口減少局面にあって、AI等の先端技術の伸長は、人の仕事を奪うのではなく、むしろ業務の省力化や効率化など、**人手不足に直面する東京の強みとなり得る。**
 - 世界に先駆け「超高齢社会」を迎える東京が、介護ロボットや遠隔医療などの新サービスを次々と実装することで、今後同様の社会を迎える**世界のモデルになり得る。**
 - 気候変動に対する先進的な行動や新技術の開発が、**地球規模の課題の解決につながり得る。**
- 都市間競争が熾烈さを増す中、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、真の共生共栄につながる**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、当社の営業所のある宮城県では、「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、新たに柱立てしてまいります。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。



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・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』および「新・宮城の将来ビジョン」に整合しており、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、「不動産買取再販事業を通じた環境負荷低減と持続可能な経済成長への貢献」は、七十七グループの上記「1、2、3」と方向性が一致する。

「多様性の尊重と働きがいの創出による人的資本経営の実現」は、七十七グループの上記「6」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 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		
宮城・東北の活性化 お客さま 地域		1. 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 2. 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 3. 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 6. 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20		<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 ●地域経済の資源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. 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 2. 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 3. 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 6. 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20		<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 		
ステークホルダーへの還元 お客さま 地域 株主 従業員		1. 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 2. 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 3. 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 6. 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20		<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 		
気候変動・災害への対応 お客さま 地域		1. 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 2. 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 3. 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 6. 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20		<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. 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 2. 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 3. 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 6. 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20		<ul style="list-style-type: none"> ○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. 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7 1.8 1.9 1.10 1.11 1.12 1.13 1.14 1.15 1.16 1.17 1.18 1.19 1.20 2. 2.1 2.2 2.3 2.4 2.5 2.6 2.7 2.8 2.9 2.10 2.11 2.12 2.13 2.14 2.15 2.16 2.17 2.18 2.19 2.20 3. 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 3.6 3.7 3.8 3.9 3.10 3.11 3.12 3.13 3.14 3.15 3.16 3.17 3.18 3.19 3.20 4. 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8 4.9 4.10 4.11 4.12 4.13 4.14 4.15 4.16 4.17 4.18 4.19 4.20 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10 5.11 5.12 5.13 5.14 5.15 5.16 5.17 5.18 5.19 5.20 6. 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 6.15 6.16 6.17 6.18 6.19 6.20		<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。

不動産買取再販事業を通じた環境負荷低減と持続可能な経済成長への貢献

項目	内容
インパクトの種類	社会面、環境面においてPIを拡大
UNEP FIのインパクトトピック	〈社会〉 住居 〈環境〉 資源強度
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関や投資家との連携による中古不動産の買取・再生および供給強化 節水型トイレや保温効果の高い浴槽への交換等、環境に配慮した設備による中古不動産のリフォームを積極導入。
KPI・目標	<p>【不動産売買事業の売上高増加】 2027年12月期までに、不動産売買事業の売上高89,795百万円を達成する。 (2025年12月期実績：65,327百万円)</p> <p>【環境に配慮した設備によるリフォーム件数の増加】 2027年12月期までに、節水、節電効果の高い設備を活用したリフォーム件数年間540件を達成する。 (2025年12月期実績：473件)</p> <p>※各項目、2028年12月期以降の目標は改めて設定する</p>

多様性の尊重と働きがいの創出による人的資本経営の実現

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、ジェンダー平等
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福利厚生制度の充実 ・ 社内広報誌による休暇制度の理解促進 ・ 女性管理職比率向上に向けた就業制度の拡充
KPI・目標	<p>【男性の育児休暇取得率向上】 2027年12月期までに、男性の育児休暇取得率100%を実現する (2025年12月期実績：87.5%)</p> <p>【有給休暇取得率向上】 2027年12月期までに、有給休暇取得率70%を実現する (2025年12月期実績：57.3%)</p> <p>【女性管理職比率向上】 2027年12月期までに、女性管理職比率8%以上を達成する (2025年12月期実績：4.3% グループ連結全体117名うち女性管理職5名)</p> <p>※各項目、2028年12月期以降の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 に取り組むにあたり、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。今後もサステナブル経営に基づいた事業運営のもと、不動産買取再販事業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」