77 BANK 七十七銀行　77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

Vision R.V. 2030
地域を豊かにするリーディングカンパニー

News　Release　2026年9月28日

株式会社ホームセレクトに対する 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、株式会社ホームセレクト（代表取締役　佐々木　守世）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、下記の通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	株式会社ホームセレクト（以下、「当社」といいます。）
本　　社	宮城県仙台市泉区南光台南二丁目2番4号
融 資 金 額	150百万円
資 金 使 途	事業資金

２．当社概要

当社は、2009年2月設立、同年4月に仙台市泉区にて創業した地域密着型の不動産事業者です。戸建住宅、土地等の売買仲介を中心に、買取・再販売、不動産の無料売却査定、相続不動産に関する相談、リースバック等、住宅の取得から売却まで幅広いニーズに対応しています。

当社は「自利利他」を原点の価値観に掲げ、顧客本位の不動産取引、社員の成長、地域社会への還元を相互に結び付けています。

また、自社の存在意義を「不動産売買業をまっとうにまっとうする」こととしており、今後も中古住宅の流通促進や既存住宅ストックの活用等を通じて地域の住宅流通や資産活用の課題解決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貢献していきます。

（参　考）株式会社ホームセレクト
（https://www.home-select1.co.jp/）

不動産売買に満足を
ホームセレクト

77 GROUP

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）居住継続の選択肢拡充

ＫＰＩ・目標	関連するＳＤＧｓ
・ 中古戸建住宅販売取扱件数の増加 2032年9月期までに築25年以上の戸建住宅販売取扱件数40件を達成する ・ 不動産リースバック成約件数の増加 2032年9月期までに不動産リースバック成約件数10件を達成する	

（２）住宅取得機会の提供

ＫＰＩ・目標	関連するＳＤＧｓ
・ 不動産仲介件数の増加 2032年9月期までに不動産仲介件数350件を達成する ・ 営業職3年以上経験者の宅建士保有率の向上 2032年9月期までに営業職3年以上経験者の宅建士保有率を90%とする	

（３）従業員のウェルビーイング向上と働きやすい職場環境の実現

ＫＰＩ・目標	関連するＳＤＧｓ
・ 有給休暇取得率の向上 2032年9月期までに有給休暇取得率を80%とする ・ 正社員採用人数の増加 2032年9月期までに正社員採用人数10名を達成する	

４．７７ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

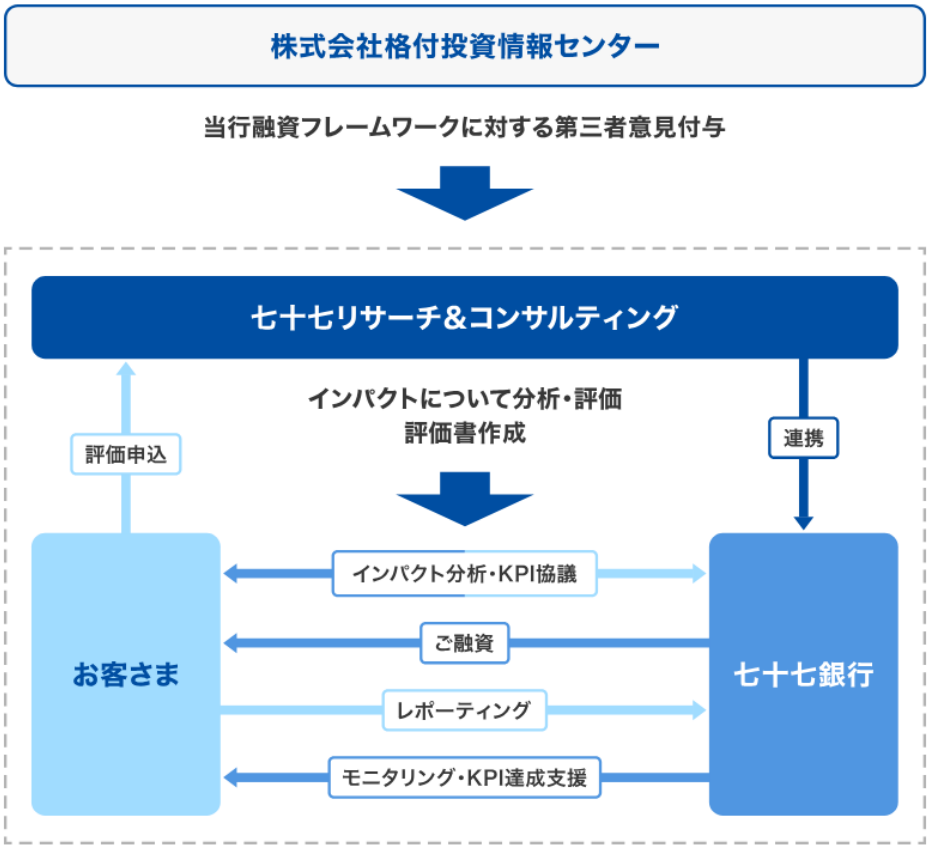
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注１）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注２）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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

株式会社ホームセレクト

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026 年 9 月 28 日

77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

地域と共に、未来をつくる

目次

はじめに 3

本評価書に関する重要な説明 4

連絡先 5

経営理念およびサステナビリティ方針 6

1．企業概要 6
2．経営理念 10
3．サステナビリティ 11

インパクトの特定および評価 12

1．インパクトの特定 12
2．インパクトの評価 20

モニタリング 22

1．当社のモニタリング体制 22
2．七十七銀行によるモニタリング体制 22

結論 23

参考 24

1．ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて 24
2．ポジティブ・インパクト金融原則について 24

© 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。

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、株式会社ホームセレクト（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_20240315_jpn_1.pdf）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

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、現時点での状況を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。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

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

77 R&C 七十七リサーチ&コンサルティング

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

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	株式会社ホームセレクト
所　在　地	宮城県仙台市泉区南光台南二丁目２番４号
代　表　者	代表取締役　佐々木　守世
設　　立	2009 年 2 月 9 日
資　本　金	10 百万円
売　上　高	1,080 百万円（2025 年 9 月期）
従 業 員 数	30 名（2026 年 1 月時点）
事 業 内 容	・新築戸建住宅販売 ・不動産売買・仲介
許　認　可	宅地建物取引業者免許　宮城県知事（4）第 5627 号
事 業 拠 点	・本　　社：宮城県仙台市泉区南光台南二丁目２番４号 ・南光台店：宮城県仙台市泉区南光台 3 丁目 22 番 21 号 ・若 林 店：宮城県仙台市若林区上飯田 1 丁目 15 番 37 号 ・宮城野店：宮城県仙台市宮城野区中野字神明 116 番 3 号

＜本社外観＞

＜当社オリジナルキャラクター＞
「ケロッチ」

出所：当社 HP

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

【企業沿革】

2009年 2月	設立（資本金 3 百万円）
2009年 4月	創業（本店：仙台市泉区南光台 3-22-21）
2016年 9月	ホームセレクト建売住宅「クラスベリー」販売開始
2016年10月	若林店開設
2019年 8月	売却向けサービス「あんしん価値アップ」、「複数いっかつ査定」提供開始
2019年12月	宮城野店開設
2020年 8月	売却向けサービス「高値売却サポート」提供開始
2021年 1月	弁護士専用　無料査定サービス開始
2022年 7月	売却向けサービス「まるごと不用品処分」提供開始 本社ビル購入・移転／「南光台本店」を「南光台店」に変更
2022年12月	売却向けサービス「リースバック」提供開始
2023年 3月	売却向けサービス「相続士サポート」提供開始
2024年 4月	法人事業部設置
2026年 6月	売却向けサービス「空地・空家サポート」提供開始

当社は 2009 年 2 月設立、同年 4 月に仙台市泉区で創業した不動産の売買・仲介を中核事業とする地域密着型の不動産事業者である。仙台市を中心に南光台店、若林店、宮城野店の 3 店舗を有し、戸建住宅の購入支援や不動産売却支援を行っている。

事業は新築戸建住宅、中古戸建住宅、土地等の売買仲介を中心として、戸建住宅の買取・再販売、不動産の無料売却査定、相続不動産に関する相談、リースバックなど、住宅の取得から売却まで幅広いサービスを展開している。

また、不動産売却分野では、相続、空き家、住み替え等に関連する課題に対応するため、「あんしん価値アップ」「複数いっかつ査定」「まるごと不用品処分」等のサービスを展開している。2016 年には、オリジナル建売住宅「クラスベリー」の販売を開始しているほか、2024 年には法人事業部を設置し、法人向け取引にも対応している。

今後は、新築住宅販売に加え、中古住宅の再流通や既存住宅ストックの有効活用を一層強化していくこととしている。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

【戸建住宅等の購入支援・売買仲介事業】

当社は、住宅購入を検討する顧客に対し、物件探索から資金計画、住宅ローン、契約、引渡しまでを支援している。当社 HP では、購入者インタビューを多数公開し、住宅ローン、物件選定、住み替え等に関する事例を紹介している。

不動産の年間取扱件数は、第 7 期の 55 件から第 17 期には 286 件へ増加し、年間取扱高も 14 億 4,240 万円から 80 億 4,843 万円へ拡大している。

また、当社は「しあわせにつながる不動産売買」をミッションとして掲げ、住宅購入に関する情報提供、物件選定支援、資金計画支援等を行っている。

<クラスベリー>

出所：当社 HP

【不動産売却・課題解決支援事業】

宮城県を中心に、土地、中古戸建住宅、中古マンションなどの売却について、顧客の事情や希望に応じて最適な売却方法を提案している。不動産売却では、住み替え、相続、空き家、転勤、施設入所、離婚、住宅ローンなど売却理由が多岐にわたるため、単に物件を売却するだけでなく、売却価格、期間、手間、売却後の生活まで考慮した総合的な支援が重要となる。当社では、このような顧客ニーズに対応するため、6 つの不動産売却サービスを整備している。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

＜当社が展開する不動産関連サービス＞

出所：当社 HP

© 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。

2．経営理念

当社は、「自利利他」を原点の価値観として掲げ、「不動産売買業をまっとうにまっとうする」を自社の存在意義としている。また、「しあわせにつながる不動産売買」の実現に向け「1000 の満開」をビジョンに掲げ、「日本の不動産売買を良いで満開」にすることを目指している。

パーパス

私たちの存在意義は「不動産売買業をまっとうにまっとうする」ことです

ミッション

私たちの使命は「しあわせにつながる不動産売買」の実現です

ビジョン

私たちが目指す未来は「1000 の満開」です
100 年後の夢は「日本の不動産売買を良いで満開」にすることです

バリュー

私たちがお客様に提供する価値は、楽しいお家探しで快適なマイホーム生活、
心から安心と満足を感じる不動産売買です

原点の価値観

自利利他
社員とお客様の幸せの追求、地域への恩恵と恩送り
人の成長が会社の成長

私たちの価値観

挑戦的な目標で自ら成長し続ける
挑戦した失敗は誇れ、挑戦しなかったことを恥じよ
オープンでフラット。前向きな問いと対話
ちょっとした思いやり
話しやすい関係、サポートする関係、お互いの違いを認める関係
スピードは最大の武器
地道にコツコツ
お客様が選ぶ視点、納得する視点、感動する視点
なされるべきことを自分の意思で決定しなおす
そこには自由がある

出所：当社 HP

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

3．サステナビリティ

当社は「お客様・社員の喜びを追求するとともに地域の発展に貢献すること」を理念に掲げている。不動産事業活動を通じた地域課題の解決に加え、地域団体への寄付、子どもたちの安全・教育環境への支援、地域環境の美化等、地域社会の一員として、地域との関わりを重視した取組みを行っている。

【まつもりこども園様・ろりぽっぷ学園様への寄付】

南光台・若林地域への社会貢献の一環として、
まつもりこども園、ろりぽっぷ学園へ年１回寄付をしている。

<まつもりこども園>

<ろりぽっぷ園>

出所：当社提供資料

【防犯すごろくポスターへの協賛】

子どもの安全を考える「こども編集室」が制作し、毎年、仙台市泉区の保育園や幼稚園に配布される防犯すごろくポスターに協賛している。

出所：当社 HP

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

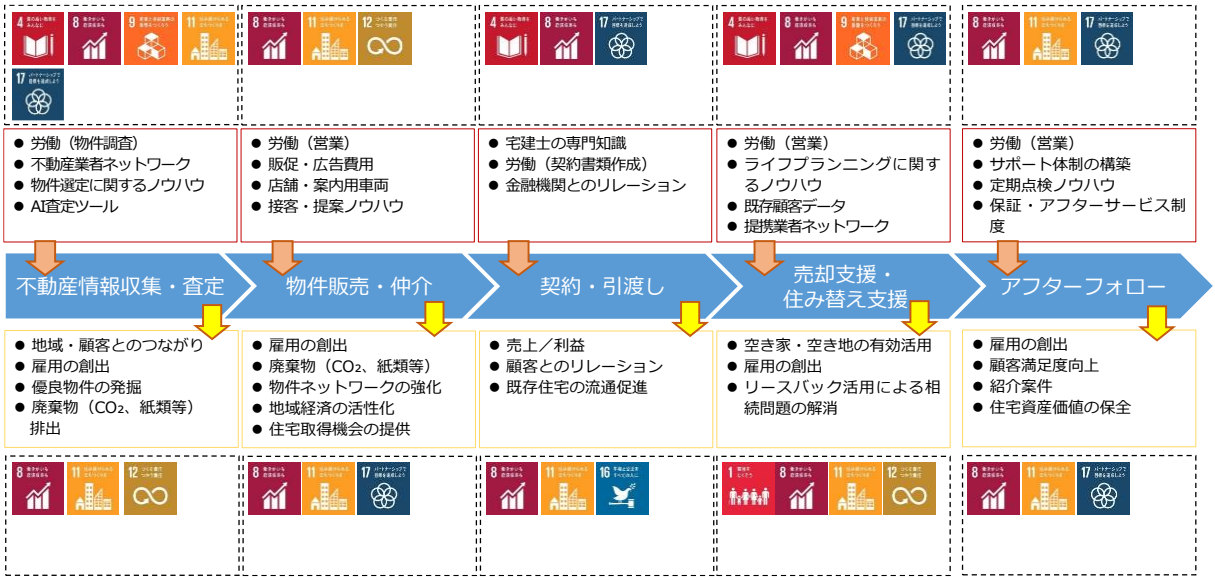
（１）バリューチェーン分析

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

【不動産売買業】



© 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。

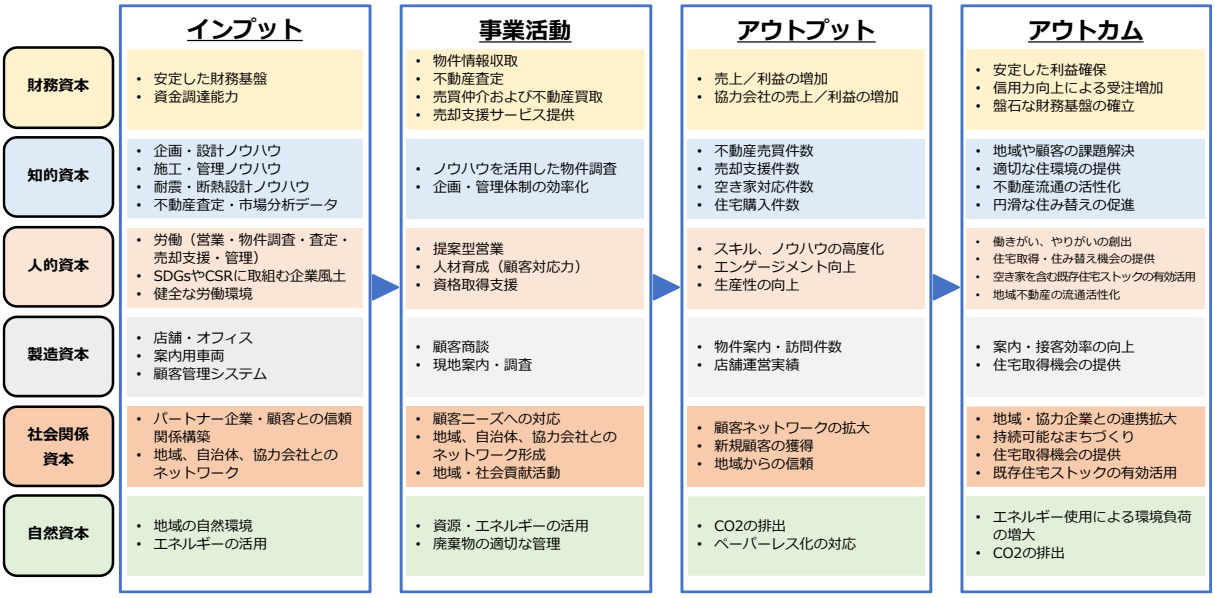
（２）ロジックモデルの作成

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



© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

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、新築戸建住宅の販売、不動産売買・仲介および売却支援サービスを通じて蓄積したノウハウ等の知的資本を、営業担当者や宅地建物取引士等の人的資本と組み合わせることで地域の住宅ニーズに対応している。また、地域住民や取引先とのネットワークを活用し、空き家や相続不動産等に対応した売却支援を展開しており、既存住宅ストックの有効活用および地域資産の流動化に寄与している。こうした事業活動は、地域住民の住環境の維持・向上や地域経済の活性化につながるものと考えられる。

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	• 地域や顧客の課題解決 • 適切な住環境の提供 • 持続可能な街づくり	居住継続の選択肢拡充	〈社会〉 住居 〈環境〉 廃棄物
PIの増大	• 不動産流通の活性化 • 地域・協力企業との連携拡大 • 円滑な住み替えの促進	住宅取得機会の提供	〈社会〉 住居
PIの増大 NIの管理・抑制	• 働きがい、やりがいの創出	従業員のウェルビーイング向上と働きやすい職場環境の実現	〈社会〉 健康および安全性、雇用

© 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。

（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、川下の事業について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

●●…主要カテゴリー　●…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【1610】		コンクリート製品、セメント製品及び石膏製品製造業【2395】		コンクリート製品、セメント製品及び石膏製品製造業【2395】		料金制または契約制による不動産業【6820】	
インパクトエリア		インパクトトピック	PI	NI	PI	NI	PI	NI	PI	NI
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								
		自然災害								
	健康および安全性	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		●		●		●	●	●
	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	法の支配								
		市民的自由								
	健全な経済	セクターの多様性								
		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	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		●		●		●●		●

© 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。

（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。

【居住継続の選択肢拡充】

当社は、新築戸建住宅の販売を中心に、不動産売買・仲介、中古戸建住宅の流通支援、リースバック等のサービス展開を通じて、既存住宅ストックの有効活用および不動産流通の促進に取り組んでいる。これらの取組みは、住宅取得や住み替え、居住継続に係る選択肢の提供に寄与するものと考えられる。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「住居」「廃棄物」に該当し、経済面においてポジティブ・インパクトの拡大、環境面においてネガティブ・インパクトの管理・抑制に寄与している。

SDGs では「1.4 2030 年までに、貧困層および脆弱層をはじめ、全ての男性および女性が、基礎的サービスへのアクセス、土地およびその他の形態の財産に対する所有権と管理権限、相続財産、天然資源、適切な新技術、マイクロファイナンスを含む金融サービスに加え、経済的資源についても平等な権利を保障される。」「11.3 2030 年までに、全ての人々の、適切、安全かつ安価な住宅およ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、再生利用および再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

【住宅取得機会の提供】

当社は、地域における不動産売買・仲介を通じて、購入および売却を希望する顧客に対し、情報提供、物件提案、契約・引渡支援等を行っている。また、従業員の専門性向上に取り組むことで、適切な情報提供や取引支援を行う体制を構築している。これらの取組みを通じて、地域における住宅取引機会の拡大および住まいに関する選択肢の提供に寄与している。

また、従業員の資格取得支援を通じて専門性向上を図ることで、適切な情報提供および取引支援体制の維持・強化に取り組んでいる

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「住居」に該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大に寄与している。

SDGs では「4.4 2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事および起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。」「11.1 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

【従業員のウェルビーイング向上と働きやすい職場環境の実現】

当社は、社員一人ひとりが安心して働き、能力を十分に発揮できる環境を整えることで、人的資本の充実とサービス品質の維持・向上につなげている。また、安定的な人員体制の確保と人材育成により、従業員の働きがいや成長機会の創出を図っている。これらの取組みを通じて、従業員の定着や専門性の向上を促進し、働きやすい職場環境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「健康および安全性」「雇用」に該当し、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・抑制に寄与している。

SDGsでは「3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健および福祉を促進する。」「8.5 2030年までに、若者や障害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、並びに同一労働同一賃金を達成する。」等のターゲットに該当すると考えられる。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

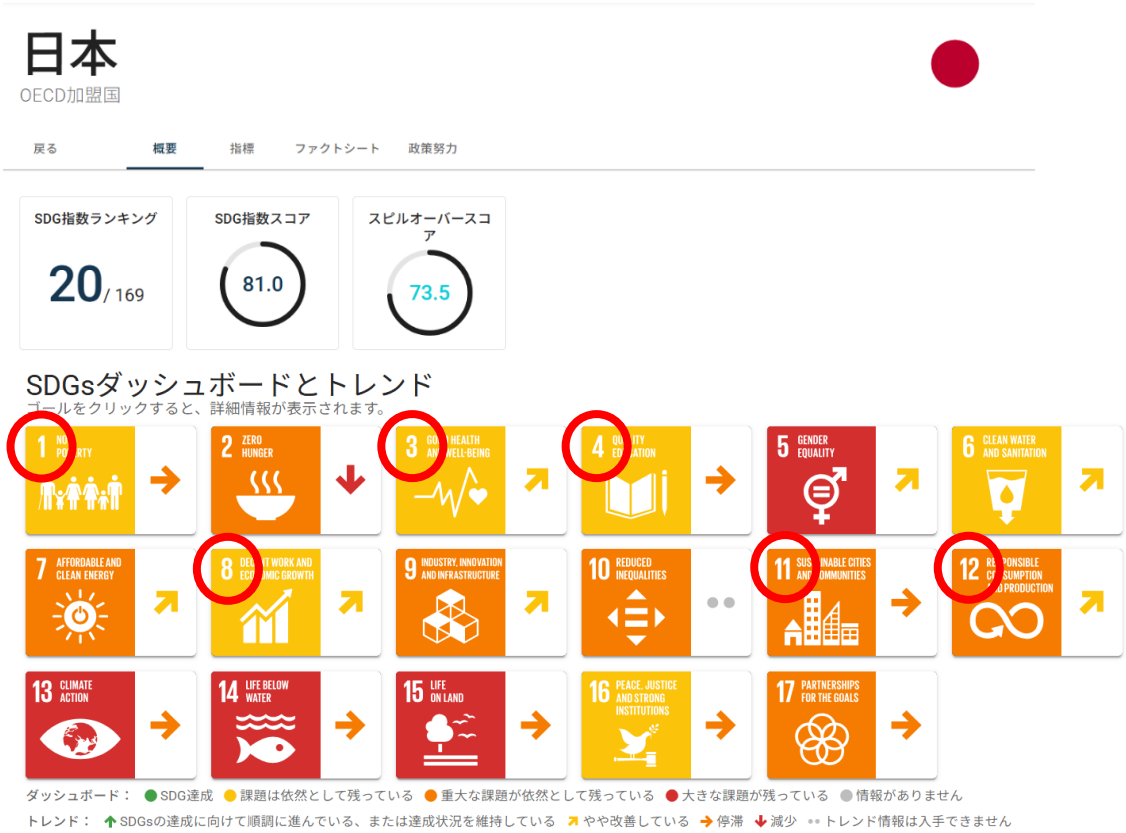
（５）インパクトニーズとの関係性

①国内におけるインパクトニーズ

・「Sustainable Development Report 2026」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 2026」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、「1,3,4,8,11,12」である。国内における SDGs の達成度では、「1,3,4,8」において課題が残る、「11,12」において重大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。



出所：Sustainable Development Report 2026（SDSN ウェブサイト）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.
77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

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、「居住継続の選択肢拡充」は、七十七グループの上記「3、４、５」と方向性が一致する。

「住宅取得機会の提供」は、七十七グループの上記「1、３」と方向性が一致する。

「従業員のウェルビーイング向上と働きやすい職場環境の実現」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。

出所：七十七銀行「統合報告書 2025」

© 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。

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。

<u>居住継続の選択肢拡充</u>

項目	内容
インパクトの種類	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〉 廃棄物
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・中古戸建住宅について、建物の状態や魅力を適切に把握・情報提供を行い、購入者の不安を軽減することで流通を促進する。 ・住宅ローン返済、老後資金、相続等の事情により資金化が必要となった顧客に対し、リースバック等の相談も含めて比較検討できるよう情報提供を行い、顧客にとって最適な選択を支援する。
KPI・目標	【中古戸建住宅販売取扱件数の増加】 2032年9月期までに築25年以上の戸建住宅販売取扱件数40件を達成する。 （2024年9月期27件、2025年9月期23件） 【不動産リースバック成約件数の増加】 2032年9月期までに不動産リースバックの成約件数10件を達成する。 （2023年9月期2件、2024年9月期0件、2025年9月期2件）

© 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。

住宅取得機会の提供

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〉 住居、教育
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・不動産売買に特化してきた専門性を活かし、購入・売却双方の顧客に対して、総合的な情報提供を行うことで取引量を拡大していく。 ・社内研修・勉強機会の充実、資格取得に向けた学習支援、資格手当等の制度を活用し、資格保有者の割合を高める。
KPI・目標	【不動産仲介件数の増加】 2032年9月期までに不動産仲介件数350件を達成する。 （2032年9月期230件、2024年9月期274件、2025年9月期224件） 【営業職3年以上経験者の宅建士保有率の向上】 2032年9月期までに営業職3年以上経験者の宅建士保有率を90%とする。 （2025年9月期60%）

従業員のウェルビーイング向上と働きやすい職場環境の実現

項目	内容
インパクトの種類	社会面においてPIを拡大、NIの管理・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
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・有給休暇制度の体制を整備し、社員が周囲に遠慮することなく休暇を取得できる環境を促進する。 ・採用体制を整備し、採用活動を継続的に強化していく。また、入社後のOJTや研修等を通じて早期戦力化を図る。
KPI・目標	【有給休暇取得率の向上】 2032年9月期までに有給休暇取得率を80%とする。 （2023年9月期65%、2024年9月期60%、2025年9月期50%） 【正社員採用人数の増加】 2032年9月期までに正社員採用人数10名を達成する。 （2023年9月期5名、2024年9月期4名、2025年9月期4名）

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。

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。

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

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不動産事業を通じて、地域社会の課題解決や持続可能な社会の実現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

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

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。

© 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。

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」

© 77Research and Consulting Co.,Ltd.

77 GROUP SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
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。