

株式会社ボルテックスに対する 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、株式会社ボルテックス（代表取締役 宮沢 文彦）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	株式会社ボルテックス（以下、「当社」といいます。）
本社	東京都千代田区富士見二丁目10番2号
融資金額	500百万円
資金使途	運転資金

2. 当社概要

当社は、1999年に設立された、不動産を活用した資産形成コンサルティングを展開する企業です。都心の優良なオフィスビルを「フロアごとに区分して販売する」という独自市場を開拓し、企業経営者や富裕層を中心とした顧客に対し、不動産による資産形成・事業承継・財務戦略など、多様な経営課題の解決を支援しています。

現在は東京本社を中心に全国主要都市へ拠点を展開し、「区分所有オフィス®」事業をはじめ、不動産売買・賃貸・管理、資産運用コンサルティングなどを一体的に提供することで、顧客の安定的な資産形成と企業価値向上を支える体制を構築しています。また、独自ブランド「VORT®」シリーズの開発・供給を通じて、不動産市場に新たな価値を創出してきました。

今後は企業価値・事業継続性向上に向けた、不動産保有による「100年企業戦略®」のもと、収益不動産を通じた新たな資産価値の創造を進めるとともに、不動産と金融・コンサルティングを融合したサービスの高度化を図り、顧客・社会・地域の持続的な発展に貢献しながら、環境・社会課題の解決を目指していきます。

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今後も貢献していきます。

（参 考）株式会社ボルテックス
<https://www.vortex-net.com/>

 **vortex**

100年企業戦略®のボルテックス



もっと、ずっと、地域と共に。

3. 特定したインパクトおよびK P I・目標（詳細は評価書をご参照ください。）

（１）不動産流動化による中小企業や個人の財務基盤強化、資産形成の実現

K P I・目標	関連するSDGs
・ 預かり総資産残高の増加 2030年3月期までに預かり総資産残高（注1）を2025年3月期比150%増加させる。 注1：当社が仕入れ、区分所有化や小口化販売した物件のうち、当社が管理業務を受託している物件の資産総額	

（２）建築物の省エネルギー性能向上を通じた不動産セクターにおける気候変動対策への貢献

K P I・目標	関連するSDGs
・ 環境に配慮した物件比率の向上 2030年3月期までにVORT（注2）シリーズにおけるBELS認証の上位認証（BEI0.7以下）取得率を70%以上（注3）とする。 注2：当社売り上げの過半数を占める主力商品 注3：2023年3月以降に仕入れた物件の累計で算出	 

（３）多様な人材が能力を発揮できる持続可能な組織・社会の実現

K P I・目標	関連するSDGs
・ 女性管理職割合の増加 2030年3月期までに、女性管理職割合20%を達成する。 ・ 新卒採用人数の増加 2030年3月期までに、新卒採用人数を2026年3月期比3.5倍とする。	 

4. 77ポジティブ・インパクト・ファイナンス概要

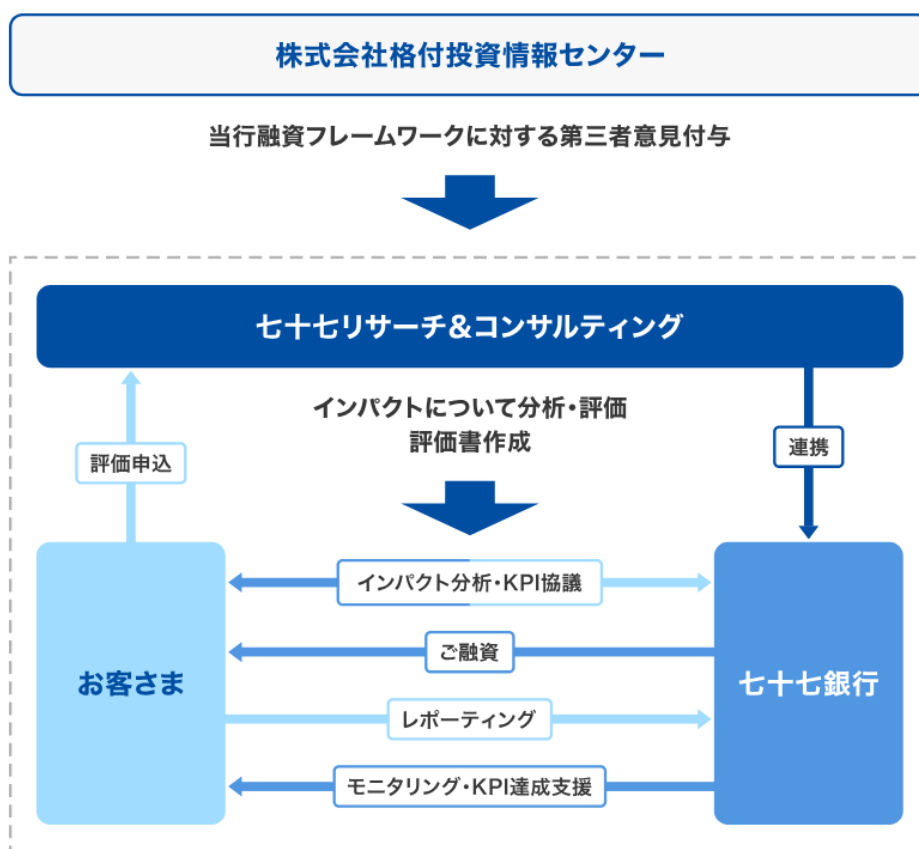
本商品は、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI、注1）が策定したポジティブ・インパクト金融原則（注2）に基づき、お客さまの企業活動が、社会・経済・環境に与える影響を分析し、特定されたポジティブなインパクト（プラスの貢献）の向上と、ネガティブなインパクト（マイナスの影響）の緩和／低減に向けた取組みを支援することを目的とした融資です。

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

株式会社ボルテックス

ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

2026 年 8 月 20 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
企業理念およびサステナビリティ方針	6
1. 企業概要.....	6
2. 企業理念等	12
3. サステナビリティ	16
インパクトの特定および評価	18
1. インパクトの特定	18
2. インパクトの評価	28
モニタリング	30
1. 当社のモニタリング体制.....	30
2. 七十七銀行によるモニタリング体制	30
結論	31
参考	32
1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスについて	32
2. ポジティブ・インパクト金融原則について	32

はじめに

七十七リサーチ&コンサルティング株式会社（以下、「77R&C」）は、株式会社七十七銀行（以下、「七十七銀行」）が、株式会社ボルテックス（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
平井 あや	022-748-7730

企業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	株式会社ボルテックス
所 在 地	東京都千代田区富士見 2 丁目 10 番 2 号 飯田橋グラン・ブルーム 22F
代 表 者	代表取締役社長兼 CEO 宮沢 文彦
設 立	1999 年 4 月 13 日
資 本 金	140,848,000 円
売 上 高	105,749 百万円 (2026 年 3 月期)
従 業 員 数	821 名 (2026 年 3 月期)
許 認 可	宅地建物取引業 国土交通大臣 (3) 第 8509 号 マンション管理業 国土交通大臣 (3) 第 034052 号 一般不動産投資顧問業 一般-第 1205 号 不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣 101 号 金融商品取引業者登録 関東財務局長 (金商) 第 2952 号 【第二種金融商品取引業】 一級建築士事務所 東京都知事登録 第 64061 号 有料職業紹介事業 13-コ-313532 賃貸住宅管理業 国土交通大臣 (01) 第 001696 号 ISMS (情報セキュリティマネジメントシステム) ISO/IEC 27001 (JIS Q 27001) 認証登録番号: JCQA-S-0016 健康経営優良法人 2026 (中小規模法人部門) 6011101027693
事 業 内 容	1.区分所有オフィス®を活用した資産形成・財務戦略コンサルティング 2.収益不動産の取得・バリューアップ、商品組成、売買・賃貸・管理 3.マンション管理適正化法に基づく管理業務 4.損害保険代理業 5.有料職業紹介事業 (在籍型出向マッチングサービス)
事 業 拠 点	札幌支店 仙台支店 新潟支店 金沢支店 名古屋支店 大阪支店 広島支店 松山支店 福岡支店 鹿児島支店
関 連 会 社	VR サポート株式会社 株式会社クリエイティブホールディングス 株式会社ボルテックス投資顧問 株式会社ドゥークデザイン 株式会社ボルテックスデジタル 株式会社ボルテックス・ファイナンシャル・パートナーズ Vortex North America, Inc. 一般社団法人 100 年企業戦略研究所

【企業沿革】

1999年 4月	株式会社ボルテックスを設立
2013年 5月	自社ブランド物件「VORT®」を立ち上げる
2013年12月	大阪市北区曽根崎新地に大阪支店を開設
2014年 4月	名古屋市中村区名駅南に名古屋支店を開設
2014年10月	福岡市中央区天神に福岡支店を開設
2014年11月	大阪支店を大阪市北区梅田に移転
2015年 3月	「区分所有オフィス®」の販売開始
2015年 9月	「一棟ビル区分所有化コンサルティングサービス」の開始
2015年10月	関連会社 Vortex North America, Inc.を設立
2016年 4月	福岡支店を福岡市中央区赤坂に移転
2016年 5月	関連会社 Vortex Risk Management Insurance, Inc.を設立
2016年 8月	東京本社を千代田区富士見に移転
2016年11月	不動産小口化商品「V シェア®」の販売開始
2017年 4月	金沢市広岡に金沢支店を開設 広島市南区稲荷町に広島支店を開設
2017年 5月	関連会社 株式会社ボルテックス投資顧問を設立
2018年 1月	仙台市青葉区中央に仙台支店を開設
2018年 4月	関連会社 株式会社ボルテックスデジタルを設立
2018年 7月	新潟市中央区に新潟支店を開設
2018年 8月	関連会社 ボルテックス合人社建物管理株式会社を設立
2019年 1月	札幌市中央区に札幌支店を開設
2019年 4月	鹿児島市東千石町に鹿児島支店を開設
2020年12月	関連会社 株式会社 VR アセットを VR サポート株式会社へ商号変更
2021年 7月	開発物件「GIRAC GINZA (ジラク ギンザ)」竣工
2021年10月	在籍型出向サービス「V ターンシップ®」開始
2021年11月	「区分所有オフィス®」を不動産信託受益権として販売開始
2022年 2月	関連団体 一般社団法人 100 年企業戦略研究所を設立
2023年 3月	「健康経営優良法人 2023 (中小規模法人部門)」に認定
2024年 4月	高級別荘シリーズ「Seren Collective®」完成 不動産小口化商品「V シェア®premium」GINZA SIX 販売開始 ボルテックス設立 25 周年
2024年 8月	VORT 東京八重洲 maxim が竣工し、販売開始
2025年 7月	事業拡大にともない、愛媛県松山市に松山支店を開設

当社は、1999 年に設立された、不動産関連事業を営む企業である。不動産を活用した資産形成コンサルティングを中心に、収益不動産の売買・仲介、賃貸、管理等の事業を展開している。

主力事業として、オフィスビルを区分所有単位で販売する「区分所有オフィス®」事業を展開しており、東京本社のほか全国主要都市に拠点を有する。

また、サステナビリティへの取り組みとして、環境性能に配慮した不動産開発・運営や、多様な人材が能力を発揮できる職場環境の整備を進めている。

<当社コーポレートロゴ>



100年企業戦略®のボルテックス

出所：当社 HP

【不動産事業】

「区分所有オフィス®」事業および不動産小口化商品「V シェア®」を中心に、不動産を活用した資産形成コンサルティングを展開している。

＜区分所有オフィス®＞

区分所有オフィス®は、中規模オフィスビルを取得し、フロア又は区画単位で区分所有化した上で販売する事業である。主に法人向けに収益不動産を提供しており、販売後は賃貸管理、建物管理、修繕計画の策定および売却支援等のサービスを提供している。

＜不動産小口化商品「V シェア®」＞

「V シェア®」は、不動産特定共同事業法に基づき、一棟のオフィスビルを小口化し、複数の投資家が共同で保有できるよう組成した不動産小口化商品である。東京都心部の収益不動産を対象としており、個人投資家や資産管理会社等に提供している。資産の分割および承継に対応しやすい仕組みを有しており、不動産の運営および管理は当社が実施している。



出所：当社 HP

【職業紹介事業】

在籍型出向支援サービス「Vターンシップ®」を提供している。同サービスは、在籍型出向の仕組みを活用し、人材を送り出す企業と受け入れる企業をマッチングするサービスである。出向者は雇用関係を維持したまま一定期間他社で勤務し、受入企業は出向者の知識や経験を業務に活用することができる。当社は、こうした出向の実施にあたり、企業間のマッチング、制度設計および出向期間中のフォローアップを行っている。

＜当サービスにおける出向までの流れ＞



出所：当社 HP

【その他事業】

■ ジャパンオフィス検索

オフィス・賃貸事務所の仲介サービスを提供。

オフィス移転に係る物件紹介、契約支援および内装に関する支援を行っており、自社ブランド物件を含むオフィス物件情報を掲載している。

■ 駐マップ®

東京および大阪を中心とした月極駐車場の検索・仲介サービスを提供。利用者はエリアや設備条件等に応じた駐車場の検索が可能。空室確認や契約手続きに関する支援を行っている。

■ オフィスビル情報プラットフォーム「OFFICE RESEARCH®」

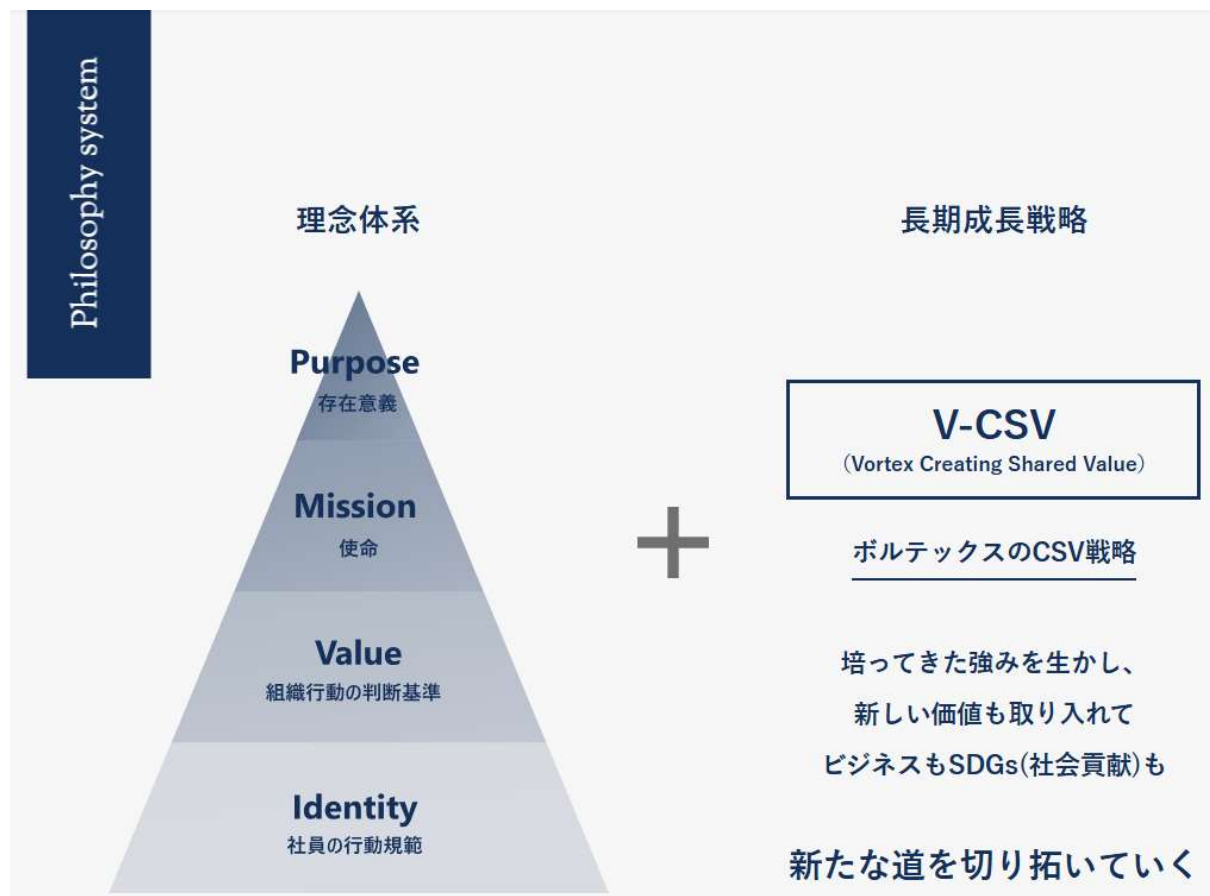
東京都内の 70,000 棟・330,000 以上の物件情報を検索することが可能。専任スタッフが毎日更新しており、賃料や坪数はもちろん、非公開の募集条件やオーナー情報、キャンペーン情報まで、オフィスビルに関する情報を確認できる。

■ サテライトシェアオフィス

サテライトオフィスおよびレンタルスペースの運営。個室ブース、会議室およびレンタルスペース等を提供しており、業務、研修および会議等の用途に利用されている。

2. 企業理念等

「経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する」を存在意義として掲げ、不動産や人的資本に関する事業を通じて、企業および個人に対する資産活用を提供している。



出所：当社 HP

<理念体系>

●Purpose（存在意義）

経営に新常識をもたらし富の再分配を実現することにより、社会における格差の拡大とそれによる分断を是正する。

●Mission（使命）

幅広い企業・人々に成長機会と豊かさを、社会に活力をもたらします。
市場の先、想像の上を行く、資産活用の画期的な選択肢を提供し続けます。
固定概念にとらわれず、常識を超えた新しい未来を切り拓くため、挑戦と成長を志向する集団であり続けます。

●Value（組織行動の判断基準）

安定的な成長と企業価値の最大化の期待に応えるために、「誠実さ」、「公正さ」、「透明性」を当たり前のこととして第一に大切にします。

そして、ボルテックスが創りたい未来に向かって真っすぐに前進するために「5つの追求」を掲げます。

1.「全体最適」

個人や自部門の利益に固執せず、広い視野を持って全社、ひいてはお客様の利益を最大化させるために活動します。

2.「スピード」

お客様にとって画期的な解決策を提案するため、常にスピードを強く意識し、自ら率先着手、迅速に実行します。

3.「変化」

現状に甘んじることなく過去や常識からの変化を受け入れ、常に組織・個人の成長を目指し、積極的に変化に挑戦します。

4.「本質」

問題の表層だけでなく常に物事の二面性と本質を深く考察する姿勢で、適切に課題を捉え解決策を導きます。

5.「合理性」

常識や固定概念、地位や役職にとらわれず、純粹に論理を戦わせることで合理性を伴った課題解決を行います。

●Identity（社員の行動規範）

世の中を変えるには、主体的に、進んで仕事や責任を引き受け、自らが解決しようという強い信念と心意気が必要だ。問題があるのに気づかないふりをせず、自分の仕事と考えて、当事者意識を持とう。

全員が顧客の身になって本気で考えよう。そのためには、顧客、商品に強く関心を持ち、自分以外の業務、社内外の動向やルールにも広く興味を持とう。

そして、顧客が理解し行動にいたるまで、長期にわたって粘り強く、熱意を持って向き合おう。

顧客の利益を最大化することが自分たちの使命であり、顧客視点に立つことであり、誠実であるということ。

何事も自分のアタマで深く考える。

それも問題の表層だけではなく、物事の二面性と本質を常に考える。

決して前例や常識に囚われず、変化を受け入れよう。

自分の考えを主張しよう。純粋に論理を戦わせよう。

孤高の“逆バリスト”となることを恐れずに進もう。

スピードを意識しよう。

個人や自部門の利益に固執せず、

部門間で連携して顧客の利益が最大化するように団結しよう。

大切な仲間の成長を、挑戦を、全員が全力で支援しよう。

仲間の成長や努力、功績を公正に評価しよう。

自己成長に向かって、批判や欠点に関する指摘を受け入れよう。

社会に我々の“旋風”を巻き起こす。

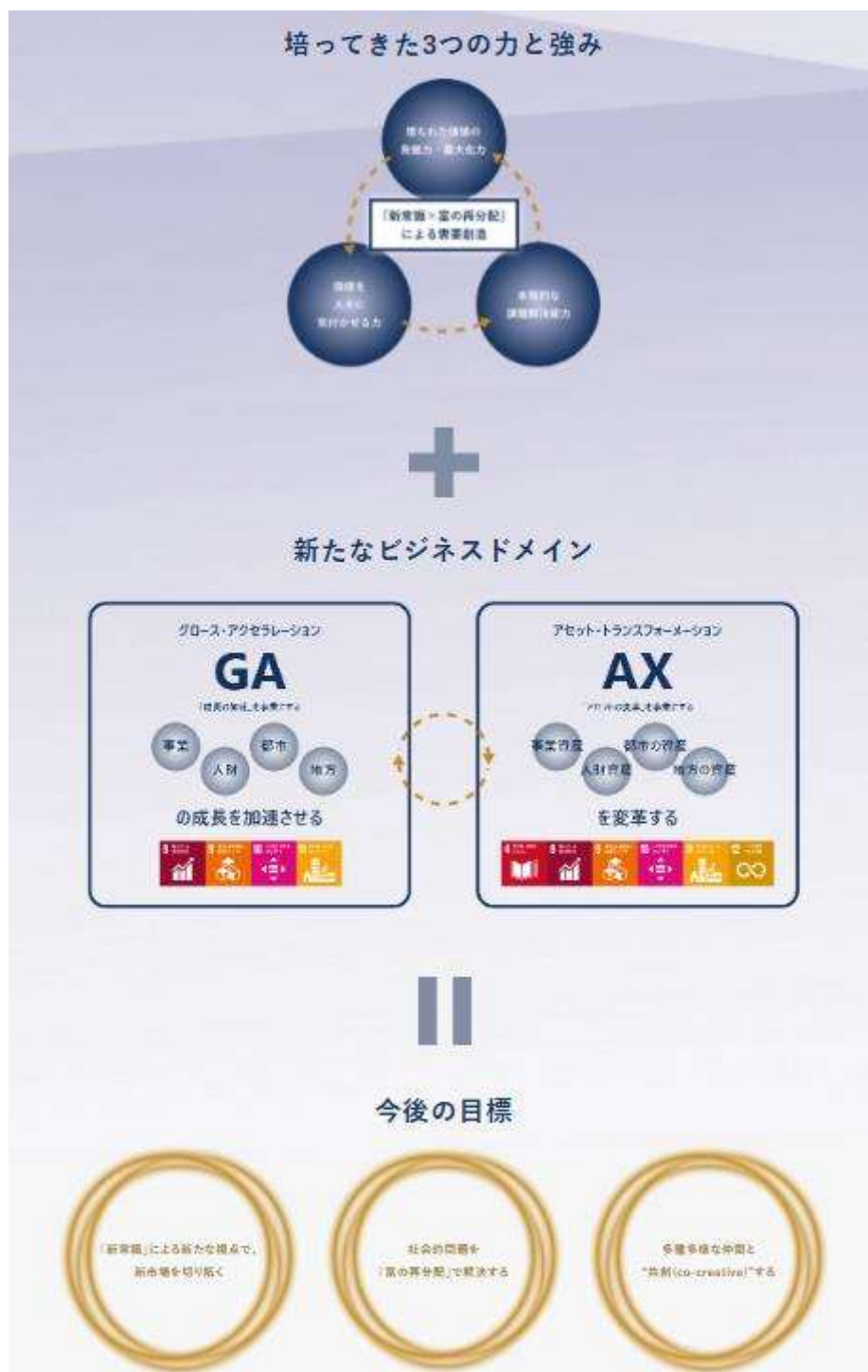
成し遂げられるのは、世界中で自分たちだけだ。共に挑み続けよう。

出所：当社 HP

<長期成長戦略>

●V-CSV

培ってきた強みを生かし、新しい価値も取り入れてビジネスも SDGs(社会貢献)も新たな道を切り拓いていく。



出所：当社 HP

3. サステナビリティ

株式会社ボルテックスは、資産が健全に循環する社会の実現を目指し、「区分所有オフィス®」の分譲事業により、賃料収入を第二の収入源として本業のイノベーションや雇用創出などに挑戦している中小企業の成長を支援している。また、環境性能の高い不動産の供給による CO₂排出量削減にも積極的に取り組んでいる。

その他、在籍型出向サービス「V ターンシップ®」を通じて、人材育成やリスクリングの機会を提供している。

【職場環境の整備】

従業員の健康保持・増進および働きやすい職場環境の整備に取り組んでいる。「健康経営優良法人 2026」の認定を取得しているほか、多様な人材が活躍できる職場づくりを推進している。



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。

【リノベーションによる持続可能な不動産活用】

2023 年に、不動産ストックの流通・利活用を推進するリノベる株式会社と資本業務提携を締結し、多様な不動産アセットのリノベーションによる利活用を推進している。リノベーションは、建替えや新築と比較して CO₂排出量や廃棄物排出量の削減、建築物の省エネルギー化につながる手法である。また、既存不動産ストックの有効活用や建物の長寿命化にも資する。

その取り組みの一例として、2025 年にはリノベる株式会社との協業により、リノベーション賃貸レジデンス「VORT 深沢 residence」を竣工した。本物件は築 48 年の旧耐震マンションを一棟リノベーションしたものであり、耐震補強や断熱性能および省エネルギー性能の向上を図るとともに、建物の長寿命化を実現している。

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。

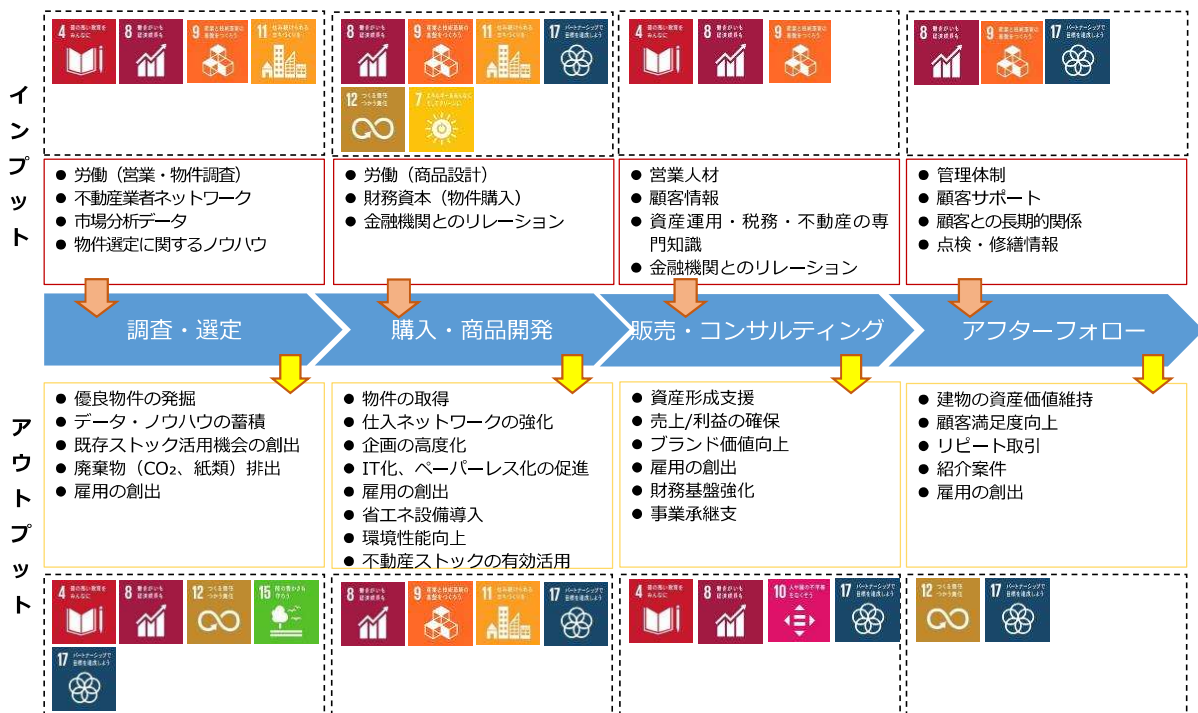
(1) バリューチェーン分析

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】



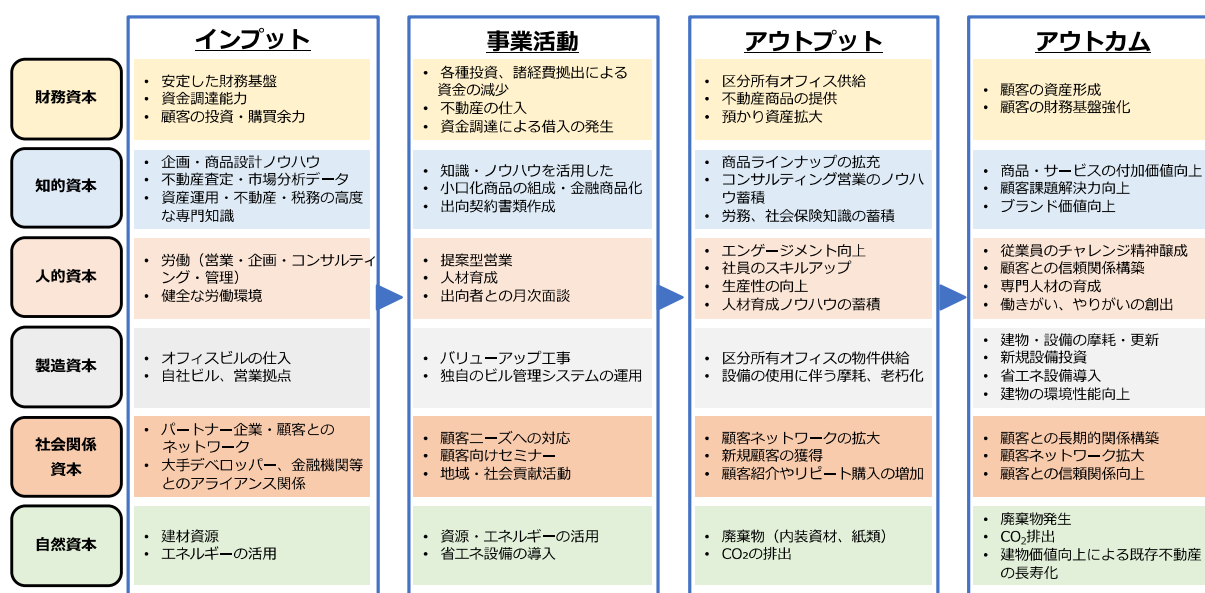
(2) ロジックモデルの作成

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。

区分所有オフィス®や不動産小口化商品の提供を通じて、顧客の財務基盤強化や資産承継に寄与している。また、既存不動産の価値向上や長寿命化を通じて、不動産ストックの有効活用を促進している。さらに、人材育成や働きやすい職場環境の整備により、専門人材の育成につながっている。

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	- ブランド価値向上 - 顧客の資産形成 - 顧客の財務基盤強化 - 商品・サービスの付加価値向上	不動産流動化による中小企業や個人の財務基盤強化、資産形成の実現	〈経済〉 零細・中小企業の繁栄
NIの管理・抑制	- 省エネ設備導入 - 建物の環境性能向上 - 廃棄物発生 - CO₂排出	建築物の省エネルギー性能向上を通じた不動産セクターにおける気候変動対策への貢献	〈環境〉 気候の安全性、資源強度
PIの増大 NIの管理・抑制	- 従業員のチャレンジ精神醸成 - 働きがい、やりがいの創出	多様な人材が能力を発揮できる持続可能な組織の実現	〈社会〉 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・川下の事業活動を国際産業標準分類（ISIC）上の業種カテゴリに適用させたうえで、該当する業種を特定してインパクトマッピングを実施した。

下図は、該当業種のポジティブ・インパクト（PI）とネガティブ・インパクト（NI）が、インパクトレーダーではどのインパクトトピックにおいて発現すると考えられるかを示したものである。一方で 12 のインパクトエリア、38 のインパクトトピックのうち、赤枠で囲っているものがロジックモデルで特定したものである。

ロジックモデルにより特定したインパクトは、インパクトレーダーで示されたものにほぼ該当していることから、客観的にも妥当性を有していると判断できる。また、当社事業と関連のないインパクトエリア・インパクトトピックについては分析対象外とする。

インパクトマッピングによる特定

●●…主要カテゴリ ●…関連カテゴリ

バリューチェーン区分		川上の事業				当社の事業					
国際標準産業分類 【コード】		建設工事業 【4100】		電気設備工事業 【4321】		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 契約制による不動産業 【6820】		職業斡旋所・臨時労働派遣業 【7810・7820】	
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	紛争										
	人権と人の安全										
	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		●		●		●		●		●
	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					●		●	●		
	雇用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
経済	賃金	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	社会的保護		●		●	●	●	●	●		
	ジェンダー平等										
	民族・人種平等										
	年齢差別										
	その他の社会的弱者										
	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										
環境	健全な経済			●							
	労働・中小企業の繁栄	●		●							
	インフラ	●		●						●	●
	経済収束										
	気候の安定性		●				●		●	●	●
	水域		●						●		
	大気		●						●		
	生物多様性と生態系		●						●		
	土壌		●						●		
	生物種		●						●		
サーキュラリティ	生息地		●						●		●
	資源強度		●				●		●		●
	廃棄物		●		●		●		●		●

(4) 特定したインパクト

以上を踏まえて、当社のインパクトを以下のように特定した。

【不動産流動化による中小企業や個人の財務基盤強化、資産形成の実現】

区分所有オフィス®や不動産を活用した資産形成支援を通じて、中小企業の財務基盤の強化に寄与している。また、資産形成や資産承継に関するコンサルティングを提供し、資産の有効活用と循環を支援している。

このインパクトは UNEP FI のインパクトレーダーでは「零細・中小企業の繁栄」のカテゴリに該当し、経済面のポジティブ・インパクトの拡大、ネガティブ・インパクトの管理・抑制に寄与している。

SDGs では以下のターゲットに該当している。「8.3 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。」

【建築物の省エネルギー性能向上を通じた不動産セクターにおける気候変動対策への貢献】

省エネルギー性能の高いオフィスビルの開発・供給を通じて、温室効果ガス排出量の削減に取り組んでいる。また、BELS 認証の取得を推進するとともに、環境性能の高い不動産ストックの形成を進めている。加えて、既存不動産の活用やリノベーションを通じて建物の長寿命化を図ることで、資源消費や廃棄物の発生抑制に取り組んでいる。

この取り組みは、UNEP FI のインパクトレーダーでは「資源強度」、「気候の安定性」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 では以下のターゲットに該当している。「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。」、「13.2 気候変動対策を国別の政策、戦略および計画に盛り込む。」

【多様な人材が能力を発揮できる持続可能な組織の実現】

人材育成、健康経営およびダイバーシティ推進を通じて、多様な人材が能力を発揮できる組織づくりに取り組んでいる。成果だけでなく成長プロセスを重視した評価制度や 130 段階のグレード制度、ジョブポスティング制度および各種研修を実施するとともに、健康経営優良法人の認定取得や女性管理職割合の向上に取り組んでいる。

この取り組みは UNEP FI のインパクトレーダーでは「ジェンダー平等」、「雇用」

のカテゴリに該当し、社会面のポジティブ・インパクトの拡大およびネガティブ・インパクトの管理・抑制に寄与している。

SDGs では以下のターゲットに該当している。「5.5 あらゆるレベルの意思決定において、女性の完全かつ効果的な参加および平等なリーダーシップの機会を確保する。」、「8.8 すべての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。」

(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 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、「5,7,8,13」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、「7」において重要な課題が残る、「5,13」において深刻な課題が残るようになっており、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）

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、「**つながり**」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を楯に**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。



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、当社の取り組みは東京都および宮城県において重要性の高い社会課題との関連性を有していると判断できる。

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、「不動産流動化による中小企業や個人の財務基盤強化、資産形成の実現」は、七十七グループの上記「1. 宮城・東北の活性化」、「2. 地域のお客さまの課題解決」、「5. 信頼性の高い金融サービスの提供」と方向性が一致する。

「建築物の省エネルギー性能向上を通じた不動産セクターにおける気候変動対策への貢献」は、七十七グループの上記「4. 気候変動・災害への対応」と方向性が一致する。

「多様な人材が能力を発揮できる持続可能な組織の実現」は、七十七グループの上記「6. 生き生きと働ける職場環境の創出」と方向性が一致する。

以上のように、七十七銀行は、本 PIF の取り組みが、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		 ○インフラ等への公共投資拡大に伴う投融資機会の増加 ○スタートアップを含む企業等の民間投資増加に伴う投融資機会の増加 ●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		 ○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囲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		 ○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		 ○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融資機会の増加 ○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		 ○強固な内部管理態勢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 ●脆弱な内部管理態勢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		 ○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。

不動産流動化による中小企業や個人の財務基盤強化、資産形成の実現

項目	内容
インパクトの種類	経済面においてPIを拡大
UNEP FIのインパクトトピック	〈経済〉 零細・中小企業の繁栄
関連するSDGs	
取組内容・対応方針	・ワンストップ体制で物件価値を維持しつつ不動産の流動化を促すとともに顧客の事業支援や財務基盤の安定に向けた資産形成を促進する。
KPI・目標	【預かり総資産残高の増加】 2030年3月期までに預かり総資産残高（※）を2025年3月期比150%増加させる。 (2024年3月期：5,655億円、2025年3月期：6,584億円 2026年3月期：7,391億円) ※当社が仕入れ、区分所有化や小口化販売した物件のうち、当社が管理業務を受託している物件の資産総額

建築物の省エネルギー性能向上を通じた不動産セクターにおける気候変動対策への貢献

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〉 資源強度、気候の安定性
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	・省エネ効果の高い設備を利用したリノベーションを施し、環境性能の高い不動産の流通量を高める。
KPI・目標	【環境に配慮した物件比率の向上】 2030年3月期までに、VORT（※1）シリーズにおけるBELS認証の上位認証（BEI0.7以下）取得率を70%以上（※2）とする （2024年3月期：35.7%（10棟/28棟）、2025年3月期：51.2%（21棟/41棟）、2026年3月期：45.8%（27棟/59棟）） ※1：当社売り上げの過半数を占める主力商品 ※2：2023年3月以降に仕入れた物件の累計で算出

多様な人材が能力を発揮できる持続可能な組織・社会の実現

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〉 雇用、ジェンダー平等
関連するSDGs	 
取組内容・対応方針	・女性従業員へのキャリア形成支援を積極的に進め、意思決定における多様性を確保し、女性管理職割合を引き上げる。 ・インターンシップの拡充等を通じて、早期から学生との接点を広げることで応募人数を増やす。また、選考プロセスの短縮化を図り、丁寧な内定者フォローを行うことで、内定者辞退率を抑制する。入社後の定着においては「OJT」「130段階の人事評価制度」を実施することで、早期離職防止を図る。
KPI・目標	【女性管理職割合の増加】 2030年3月期までに、女性管理職割合20%を達成する。 （2024年3月期10.4%、2025年3月期10.3%、2026年3月期11.5%） 【新卒採用人数の増加】 2030年3月期までに、新卒採用人数を2026年3月期比3.5倍とする。 （新卒採用人数実績：2024年3月期28名、2025年3月期22名、2026年3月期30名） （従業員数：2024年3月期654名、2025年3月期743名、2026年3月期821名）

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。今後も地域に根差した事業運営を通じて、地域社会の課題解決および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り組みを、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 側面の取り組みにも着目し、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 に向けた取り組み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」