

各 位

2026年3月27日

株式会社ボルテックスへの 「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取組みについて

東和銀行（以下、当行）は、3月27日（金）、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）を実行しましたことをご知らせいたします。

PIFは国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）のポジティブ・インパクト金融原則に基づき、お客様の企業活動が環境・社会・経済に与える影響を分析し、特定されたポジティブな影響の創出とネガティブな影響の低減に向けた目標（KPI）の達成に向け、融資とともに継続的なモニタリング支援を行う融資手法です。

当社は新常識を経営にもたらし資産が健全に循環する社会を作ることを強い想いとして持ち、企業財務の健全化や経営者の挑戦志向の意識変革にも取り組みつつ、区分所有オフィスのパイオニア企業として広く社会への貢献を考えながら事業展開を行っています。本PIF取組みにあたり、更なるサステナブル経営に向けたKPIを定め、当行にて評価を行っております。

なお、当行のPIF実施体制については、株式会社格付投資情報センター（R&I）より第三者意見を取得しております。

当行は、今後もお客様のSDGsへの取組み等をサポートし、お客様や地域の課題解決に取り組むことで、持続可能な地域社会の実現を目指してまいります。

1. 本件概要

契約締結日	2026年3月27日（金）
企業名	株式会社ボルテックス
所在地	〒102-0071 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
事業内容	収益不動産を核とした資産形成コンサルティング 収益不動産の組成、売買および仲介、賃貸、管理 マンション管理適正化法に基づく管理業務 損害保険の代理業、有料職業紹介事業（在籍型外向マッチングサービス）
融資額	1,000百万円
資金使途	事業資金
コアインパクト	・本業を通じた経済活動への貢献 ・環境に配慮した不動産事業の展開 ・働きやすい職場環境の整備
セカンド オピニオン	株式会社格付投資情報センター（R&I） （なお、企業評価は当行が行い、R&Iは実施体制の業務プロセスがPIF原則に準拠して適用されていることを確認しております）

2. PIFのスキーム

当行のPIF実施体制及びスキームについては、下記URLより2024年4月11日のリリース「ポジティブ・インパクト・ファイナンスの取扱開始について」をご確認ください。

<https://www.towabank.co.jp/whatsnew/20240411.pdf>



3. インパクト評価（要旨）

(1) 本業を通じた経済活動への貢献

インパクトの種類	経済面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	 <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>
内容・対応方針	購入から管理・売却まで一貫したワンストップサービス体制により、不動産の流動化、顧客の事業支援・資産形成支援を促進する。
目標と KPI	2030年3月までに預かり総資産（※）を2025年3月比150%増加させる。 （2023年3月：4,771億円、2024年3月：5,655億円、 2025年3月：6,584億円） ※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

(2) 環境に配慮した不動産事業の展開

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連する SDGs	 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>
内容・対応方針	主力商品である VORT シリーズにおいて、環境に配慮した物件比率を高めていく。
目標と KPI	2030年3月までに VORT シリーズ（※1）における BELS 認証の上位認証（BEI 0.7 以下）取得率を 70%以上（※2）とする。 （2023年3月：26.3%（5棟/19棟）、2024年3月：35.7%（10棟/28棟）、 2025年3月：51.2%（21棟/41棟）） ※1：当社売上の過半を占める主力商品 ※2：2023年3月以降に仕入れた物件の累計で算出（棟数ベース）

(3) 働きやすい職場環境の整備

インパクトの種類	社会面でのポジティブインパクトを拡大 社会面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	従業員のエンゲージメント向上のため、働きやすい環境を整備し、従業員のワーク・ライフ・バランスの実現を図る。 ①業務量が増加する中で有給休暇取得率は減少傾向にあるが、各階層別研修の実施によるスキル・役割の習得サポート、社内システムによるスケジュール・タスク管理等を通じて業務の効率化を図り、有給休暇取得率を回復させる。 ②女性幹部が主体となる勉強会やセミナーを開催し、経験を基にした生の声を共有することで管理職登用の不安を軽減させ、女性社員が安心して将来のキャリアプランを描けるようなサポートを実施、若手社員目線で目指すべき多様なロールモデルを増やす等の施策により、女性の管理職割合を引き上げる。
目標と KPI	①2030年3月期までに有給休暇取得率80%まで回復させる。 (2024/3期：82.0%/従業員703名、2025/3期：73.2%/従業員743名、 2026/3期(1月時点)：65.9%/従業員819名) ②2030年3月までに女性の管理職割合20%を達成する。 (2023年3月時点9.7%、2024年3月時点10.4%、2025年3月時点10.3%)

※ 当行の PIF 評価書及び R&I のセカンドオピニオンについては、当行ホームページに掲載のリリースをご確認ください。

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3月27日

株式会社東和銀行コンサルティング部

TOWA

はじめに

株式会社東和銀行は、株式会社ボルテックスに対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下、PIF という）を実行した。

本件取組にあたって、株式会社東和銀行は国連環境計画金融イニシアティブ(以下、UNEP FI という)が策定した「ポジティブインパクト金融原則」及び、環境省が策定した「インパクトファイナンスの基本的考え方」に則り、株式会社ボルテックスの企業活動における包括的なインパクトを分析し、充実したサステナビリティ経営に向けた KPI を設定した。

【借入人概要】

借入企業	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
従業員数（2025 年 3 月現在）	743 人
売上高（2025 年 3 月期）	91,603 百万円
事業内容	収益不動産を核とした資産形成コンサルティング 収益不動産の組成、売買および仲介、賃貸、管理 マンション管理適正化法に基づく管理業務 損害保険の代理業 有料職業紹介事業（在籍型出向マッチングサービス）



100年企業戦略®のボルテックス

内容

はじめに.....	1
1.企業情報	4
(1) 会社概要	4
(2) 沿革.....	5
(3) 企業理念.....	8
(4) トップメッセージ.....	12
2.事業概要	12
(1) 不動産事業、不動産関連事業.....	12
(2) 職業紹介事業.....	15
(3) その他.....	16
3.サステナビリティ関連の活動	18
(1) 環境への取組み.....	18
(2) 職場環境の整備.....	18
4.インパクトの特定	19
(1) バリューチェーン図.....	19
(2) インパクトマッピングによるインパクト分布.....	19
(3) インパクト分布図と分析結果.....	20
① 不動産事業、不動産関連事業に関するインパクト.....	20
② 職業紹介事業に関するインパクト.....	21
③ 各事業/業種の分析結果.....	22
④ 特定したインパクト.....	25
5.インパクトニーズの確認	26
(1) 国内のインパクトニーズ	26
(2) 当行が認識する社会課題との整合性.....	27
6.インパクトの評価	28
(1) 本業を通じた経済活動への貢献.....	28
(2) 環境に配慮した不動産事業の展開.....	28
(3) 働きやすい職場環境の整備	29



7.インパクトの管理体制.....	30
8.モニタリング方法	30
9.総括	30

1. 企業情報

(1) 会社概要

会社名	株式会社ボルテックス
上場区分	非上場
設立年月	1999年4月
業種分類（国際標準産業分類）	自己所有物件または賃借物件による不動産業（番号 6810） 料金制または契約制による不動産業（番号 6820） 職業斡旋所（番号 7810） 臨時労働派遣業（番号 7820）
事業内容	収益不動産を核とした資産形成コンサルティング 収益不動産の組成、売買および仲介、賃貸、管理 マンション管理適正化法に基づく管理業務 損害保険の代理業 有料職業紹介事業（在籍型出向マッチングサービス）
資本金	140,848,000 円
代表者	代表取締役 兼 CEO 宮沢 文彦
財務情報（2025年3月期）	売上高：91,603 百万円
従業員数（2025年3月期）	743 名
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
登録番号	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・国土交通大臣第 101 号 金融商品取引業者登録【第二種金融商品取引業】 : 関東財務局長 (金商) 第 2952 号 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-ユ-313532 賃貸住宅管理業 : 国土交通大臣 (01) 第 001696 号
認定	ISMS (情報セキュリティマネジメントシステム) ISO/IEC27001 (JIS Q 27001) : 認証登録番号 JCQA-S-0016 健康経営優良法人 2024 (中小規模法人部門) : 6011101027693

<p>加入団体</p>	<p>一般社団法人 不動産協会 一般社団法人 東京ビルディング協会 一般社団法人 不動産証券化協会（準会員） 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 不動産特定共同事業者協議会 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 ほか</p>
<p>子会社、関連団体等</p>	<p>VR サポート株式会社 株式会社ボルテックス投資顧問 株式会社ボルテックスデジタル Vortex North America, Inc. 一般社団法人 100 年企業戦略研究所 株式会社クリエイトホールディングス 株式会社ドゥークデザイン</p>

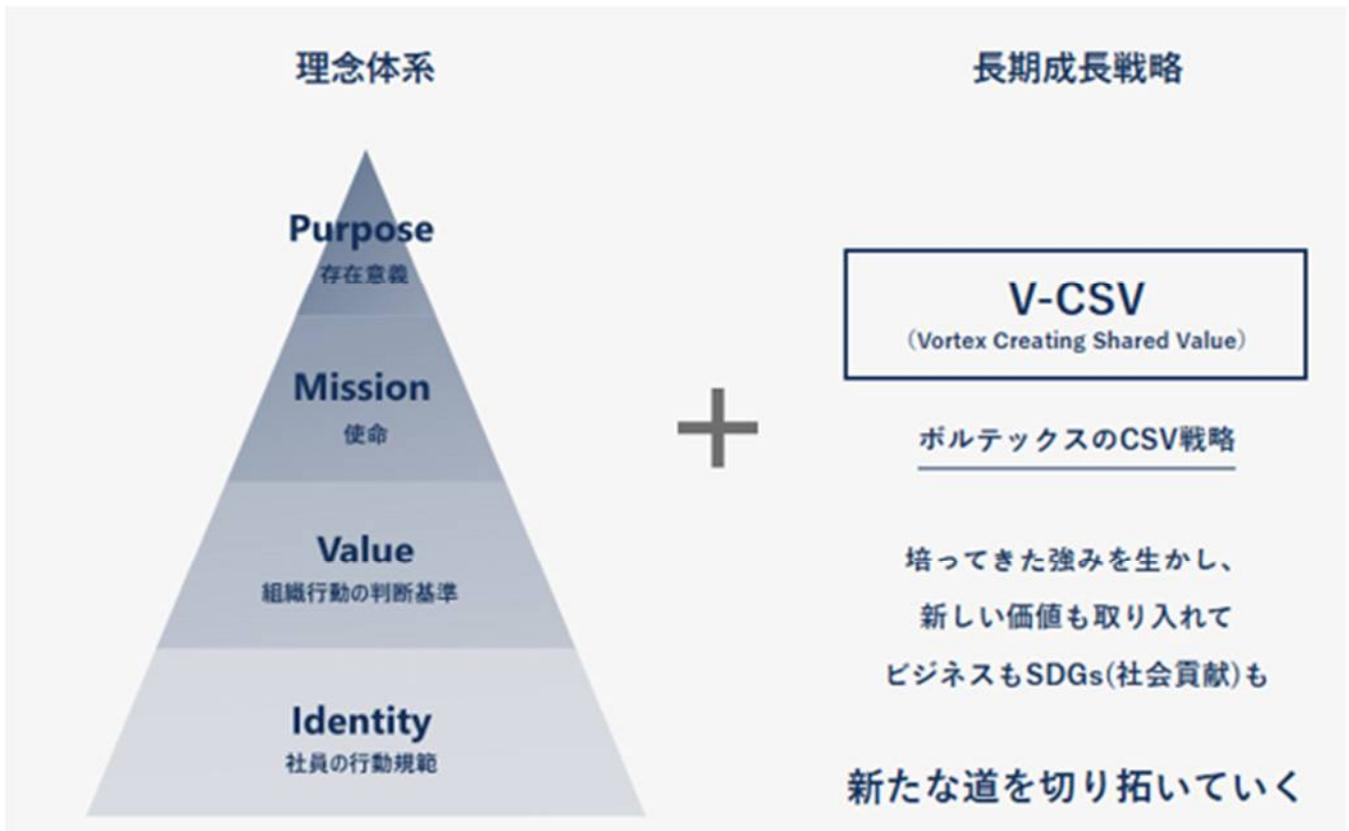
(2) 沿革

年 月	概 要
1999 年 4 月	株式会社ボルテックスを設立（資本金 1,000 万円）
2006 年 5 月	資本金を 5,000 万円に増資
2007 年 7 月	従業員の増加に伴い、東京本社を新宿区西新宿に移転
2013 年 1 月	業界初の試みとして、収益不動産へ「設備メンテナンスサービス」を導入
2013 年 4 月	空室保証サービス「空室リスクヘッジプログラム」の運用を開始
2013 年 5 月	自社ブランド物件「VORT」を立ち上げる
2013 年 12 月	大阪市北区曾根崎新地に大阪支店を開設
2014 年 2 月	ボルテックスが JAPAN VENTURE AWARDS 2014 ビジネスモデル活用特別賞を受賞
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 6 月	資本金を 1 億円に増資
2014 年 9 月	第一回「賢人会」（15 周年記念パーティー）を開催
2014 年 10 月	福岡市中央区天神に福岡支店を開設 開発物件「VORT 虎ノ門」竣工
2014 年 11 月	大阪支店を大阪市北区梅田に移転 ボルテックスが EY Entrepreneur of the Year 2014 Japan 日本代表候補に選出
2015 年 3 月	資本金を 1 億 450 万円に増資 「区分所有オフィス」の販売開始

2015年6月	オーナー様専用サイトの開設 カスタマーサービス窓口の開設
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 預かり資産時価総額 1,000 億円を突破
2015年10月	関連会社 Vortex North America, Inc. を設立 開発案件「CASCADE HARAJUKU」竣工
2016年3月	ボルテックスがジャパン・レジリエンス・アワード 2016 企業・産業部門 優秀賞を受賞
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 開発物件「VORT新橋NEXT」竣工
2017年3月	資本金を 140,848,000 円に増資
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 情報セキュリティマネジメントシステム (ISMS) の国際規格 ISO/IEC 27001 (JIS Q 27001) の認証を取得
2017年7月	預かり資産時価総額 2,000 億円を突破
2017年10月	ボルテックスが第 12 回 JNB ニッポン新事業創出大賞アントレプレナー部門 優秀賞を受賞
2017年12月	開発物件「HOTEL EMIT UENO (ホテルエミット上野)」竣工 VORT シリーズ 100 棟を突破
2018年1月	仙台市青葉区中央に仙台支店を開設 開発物件「HOTEL EMIT SHIBUYA (ホテルエミット渋谷)」竣工
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5月	ISO/IEC 27001 認証を広島支店、金沢支店に拡大
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
2019年8月	預かり資産時価総額 3,000 億円を突破
2019年10月	オフィス賃貸情報「東京オフィス検索」等の事業譲受
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2月	サテライトシェアオフィス「relark 大宮 (リラーク オオミヤ) 開設

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	預かり資産時価総額 4,000 億円を突破 関連団体 一般社団法人 100 年企業戦略研究所を設立
2022年3月	VORT シリーズ 150 棟を突破
2022年5月	Vortex ポイントプログラム「Vortex ポイント」・「V-Value ギフト」開始
2022年11月	福岡の物流施設「小郡ロジスティクスセンター（仮称）」の開発事業に参画
2023年3月	「健康経営優良法人 2023（中小規模法人部門）」に認定
2023年5月	ボルテックスの自社ブランド「VORT」立ち上げから 10 年
2023年8月	預かり資産時価総額 5,000 億円を突破
2024年3月	共同出資の福岡物流施設「小郡ロジスティクスセンター」竣工
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5月	設立 25 周年記念 ボルテックス賢人会—LE CLUB—を開催
2024年8月	預かり資産時価総額 6,000 億円を突破 VORT 東京八重洲 maxim が竣工し、販売開始
2025年3月	2025 年 3 月期決算で売上 1,000 億円を突破
2025年6月	名古屋支店を移転増床 VORT シリーズ 200 棟突破
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
2026年1月	株式会社クリエイティブホールディングスを子会社化
2026年2月	株式会社木下不動産（現 株式会社ドゥークデザイン）を子会社化

(3) 企業理念



【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。
 固定観念にとらわれず、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に、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

常識や固定観念、地位や役職にとらわれず、純粋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）

「持つべき信念・心意気」

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。

「立つべき基本視座」

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。

「保持すべき行動・姿勢」

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。

「留意すべきこと」

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。

「仲間としてのメッセージ」

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。

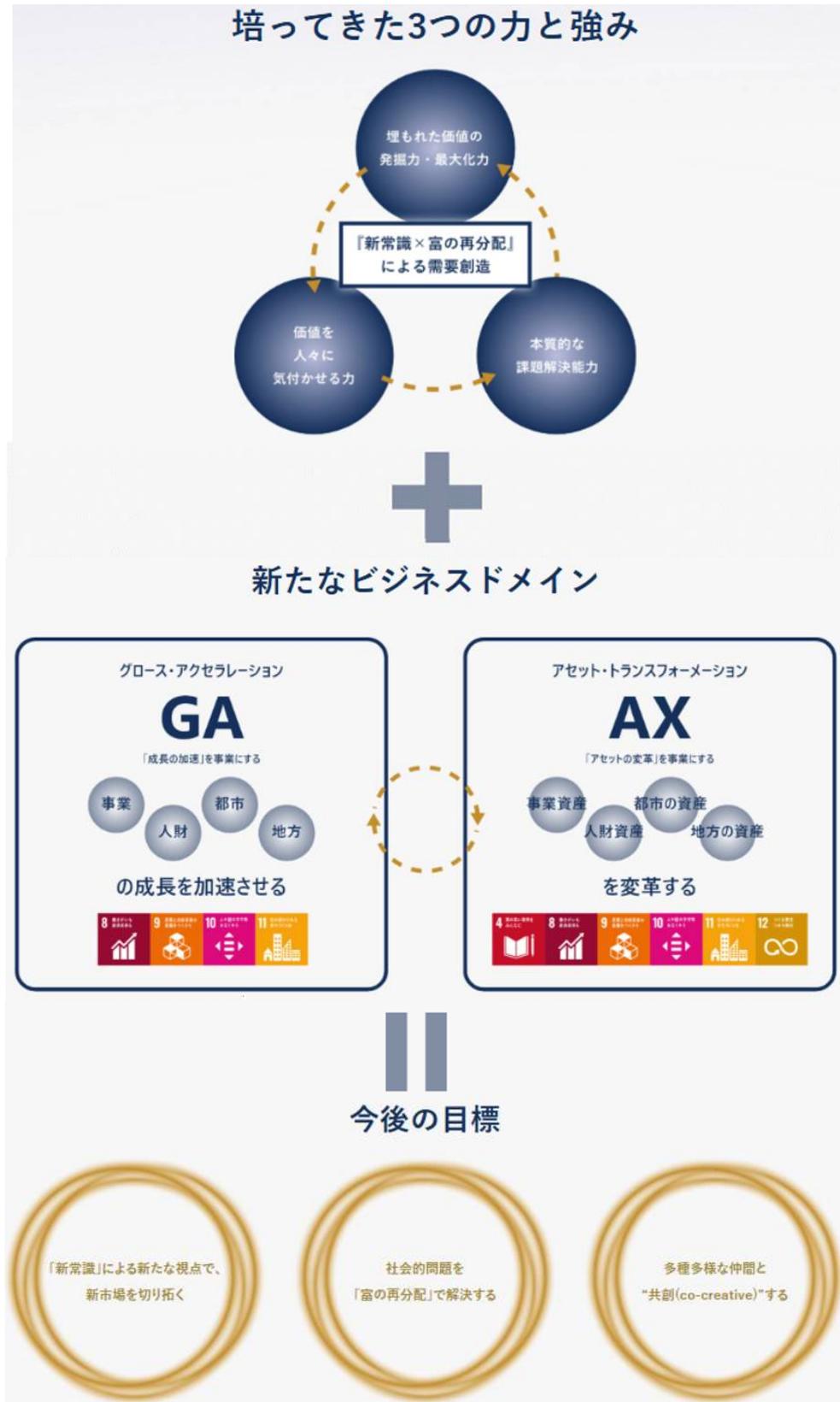
「宣言」

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。

<長期成長戦略：V-CSV（ボルテックスのCSV戦略）>

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】

(4) トップメッセージ

『世の中の「価値観」と「判断基準」を、公平で持続可能な方向へ。』

世の中にはさまざまな既成概念が存在し、その多くは「多数派の選択肢が正しい」という“常識”の上に成り立っています。しかし、少数派の意見や光の当たらない選択肢にこそ、未来を切り拓く本質的な答えが隠れていることも少なくありません。

不動産や金融をはじめとする伝統的な産業構造は、日本の経済成長を力強く牽引する一方で、格差などの社会課題を生み出してきました。そして業界の垣根を超えたこれらの課題は、社会全体の持続可能性そのものを揺るがしています。

私たちは、旧来の仕組みを変革することなくして、真に公平で持続可能な社会の実現はないと考えています。だからこそ、常識の枠から一歩踏み出し、お客様と社会にとっての本質的な価値とは何かを問い続けます。これこそが、私たちの揺るぎない存在意義（パーパス）です。

ボルテックスがご提供する商品やサービスは、皆様の資産運用や企業経営における新たな羅針盤となるものです。そしてそれは、世の中の価値観や判断基準を、より公平で希望の持てる未来へ導くという、私たちの意志の表明にほかなりません。

挑戦を恐れず、未来のための価値創造に全力を尽くしてまいります。

そのために、社員とその家族が心身ともに健康であり、生き生きと充実した生活を送ることが大切であると考え、健康経営を宣言いたします。

2.事業概要

当社は、新常識を経営にもたらし資産が健全に循環する社会を実現させることを強い想いとして持ち、企業財務の健全化や経営者の挑戦志向の意識変革にも取り組みつつ、広く社会への貢献を考えながら事業展開を行っている。

(1) 不動産事業、不動産関連事業

収益不動産を核とした CRE 戦略による資産形成コンサルティング、不動産の仕入れ・売買及び賃貸、不動産管理を行っている。

特に事業用の不動産物件を「区分所有」という新しい形で保有するサービスを提供しており、これまで誰も実行しなかった今までの不動産業界の常識を打ち破るサービスを実践している。

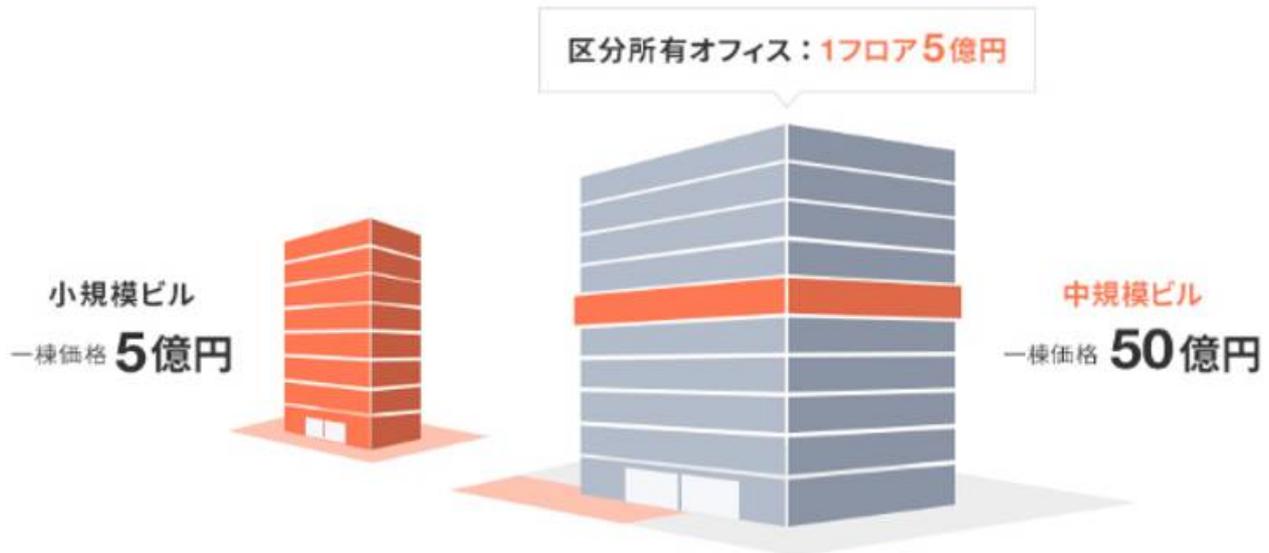
「区分所有オフィス®」「不動産小口化商品 V シェア®」を主力サービスとし、東京都心商業地のオフィスビルを 1 棟仕入れ、区分化・小口化して法人や個人に販売する。

単なる不動産の売買で終わらず、その後の不動産コンサルティングが強みであり、事業戦略・財務戦略・事業承継といった様々な観点から、長期的な目線で企業の安定した継続・成長を支援している。

【区分所有オフィス®】

オフィスビルを各フロアに分割した新しい不動産保有のカタチ。

東京都心の商業地に建つ比較的中規模なオフィスをフロアごと、あるいは部屋ごとに分譲して販売している。



【出所：当社 HP】

区分所有オフィスのメリット

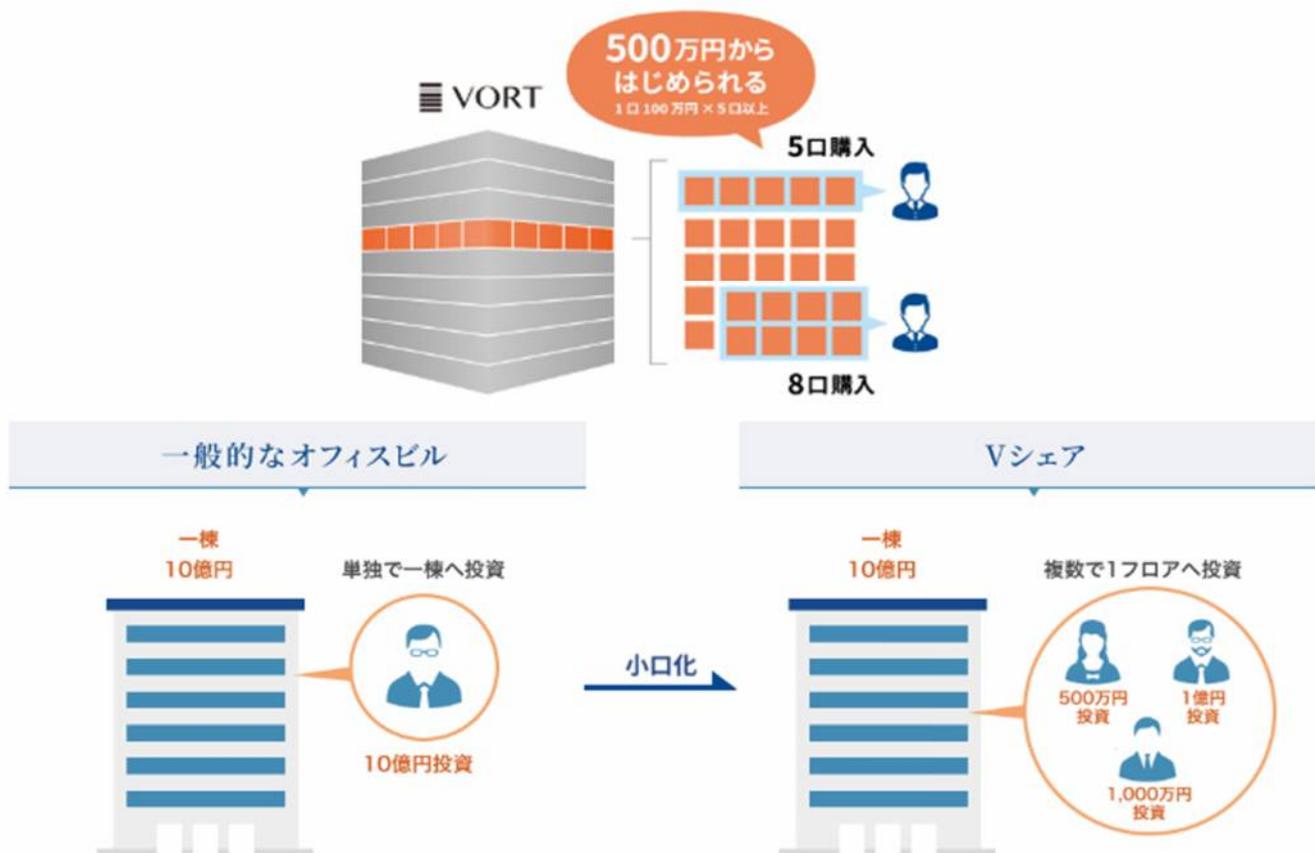
- ① 資金的ハードルを下げる
一棟まるごと購入する場合と比較して、1/6～1/30 程度に購入費用を抑えられる。
- ② 一棟購入と同予算でグレードの高いオフィスを購入できる
小規模ビルを一棟購入した場合と同予算で、より好立地・高品質なグレードの高いオフィスを購入することが可能。
- ③ 流動性が高い
競合物件の少なさ、区分化による価格抑制により、購買層が増えることで流動性が高まる。
- ④ 管理コストの軽減
管理組合を組成し当社が修繕積立金を拠出し、長期修繕計画に基づき運用するため、突発的なコストを平準化できる。
- ⑤ 不動産賃貸事業として利用
長期間にわたる安定した賃料収入が確保しやすいため、本業とは別に不動産収益の確保、保有不動産ポートフォリオの改善などが見込める。
- ⑥ 自社オフィスとして利用
必要なスペースのみを購入でき、転居する際には賃貸に転用することが可能。区分所有オフィスは賃貸とは異なり資産として残るので、将来的に有効活用が検討できる。

【不動産小口化商品 V シェア®】

「区分所有オフィス®」の特性はほぼそのままに、最低購入金額を抑えた商品。

特定の不動産を 1 口 100 万円程度に小口化して販売し、不動産の賃料収入や売却益を投資額に応じた出資者に分配する。

都心のオフィスビルへ少額から投資を行うことが可能で、相続時に資産評価額を引き下げ出来る可能性があるため、相続への取組にも利用できる。



【出所：当社 HP】

【自社ブランド「VORT®」】

従来は価値を可視化しにくかった不動産において、投資対象としての確実性と、投資効率を高い物件へ引き上げるといったコンセプトのもと誕生。

特徴は一棟一棟自社仕入れを行っている点で、管理・運用まで手掛けることで物件内での様々な効率化や長期修繕計画等、資産価値を高めるアプローチが可能となり、不動産管理・運用スキル・ノウハウを最大限に活かし確実性・投資効率を高めることに成功している。

(2) 職業紹介事業

創業から培ってきたノウハウを生かし、企業の人材に関する課題を解決するための在籍型出向サービス「Vターンシップ®」を提供している。当サービスには、人材余剰や人材不足を補う面と、他社に出向することで新しいスキルやノウハウを学んで戻ってくる面で、送出企業・受入企業双方への効果が期待される。

当社が独自に持つ全国約47,000社のネットワークにより、多様な業種・職種とのマッチングが可能となっている。また、経験豊富なキャリアアドバイザーが目標設定支援や月次での面談をおこなうことで、出向者が職場環境に適応できるよう支援を行っている。

企業の枠を超え幅広い層にサービスを提供することで、より多くの人々や社会全体への貢献を目指している。



【出所：当社 HP】

(3) その他

【ジャパンオフィス検索】

全国のオフィス賃貸情報を掲載しており、2005年のサービス開始から今まで650以上の不動産会社やオーナー様から70,000棟以上の物件情報を取得し、さまざまな条件から物件を検索できるジャパンオフィス検索を通して、多様化の進むオフィス移転の支援を行っている。



【出所：当社 HP】

【駐マップ®】

東京都内を中心に横浜、大阪、名古屋など、約 30,000 件以上の駐車場情報を掲載し、15 年以上の仲介実績、40,000 件を超える契約実績をもつ月極駐車場検索サイト。

平面・機械式、ハイルーフ可・大型車可、屋内・屋外などお客様のニーズにあった月極駐車場を、経験豊富な月極駐車場専任スタッフが探索・提案している。



【出所：当社 HP】

【オフィスリサーチ®】

不動産業界のプロフェッショナル向けに設計されたプラットフォーム。

オフィスビルの賃貸仲介会社や管理会社、リーシング会社などが利用でき、膨大な物件情報とマーケット情報を提供している。

【サテライトシェアオフィス】

ライフスタイルの変化や働き方の多様化に伴いニーズが急増する新業態のサテライトシェアオフィス。

ビジネスとプライベートの両立、時間の有効活用、日々の情報収集等の様々なライフスタイルに対応でき、一日過ごしてもよかったと充実感の得られるサードプレイスを提供している。



【出所：当社 HP】

【コワーキングスペース】

1人用の個室ブースから会議室、20名程度で使えるキッチン付きレンタルスペースまで、目的に合わせて選べる多彩なスペースを用意している。

VORT SPACE

ボルト スペース



【出所：当社 HP】

3.サステナビリティ関連の活動

(1) 環境への取組み

当社が展開する「VORT」シリーズ及び管理物件において、建築環境総合性能システム CASBEE、建築物省エネルギー性能表示制度 BELS 認証、ZEB Ready、DBJ Green Building 認証などを取得し、優れた環境性能を有する不動産を取り扱うことで、CO2 排出量の削減等、環境への配慮に努めている。

(2) 職場環境の整備

当社では従業員のパフォーマンスの最大化のためには、「仕事とプライベートはトレードオフではなく両立、そして心身ともに健康であることが欠かせない」と考えており、社員のライフステージが変わっても安心して働き続けられる環境づくりを大切にしながら、業務と生活のバランスのとれる企業文化づくりに努めている。

具体的な施策としては、毎週水曜のノー残業デーやリフレッシュ休暇の導入、営業職向けには直行直帰や社外での業務が可能な仕組みを整備している。特にリフレッシュ休暇は、社員からポジティブな声も多く寄せられており、休暇を活用しやすい環境づくりを推進している。

また、社員からの声を反映した事例として、育児中の時短勤務制度の適用期間を、従来の「子供が3歳まで」から「小学校入学まで」に延長した実績がある。これは2025年10月の法改正前に実施したもので、社員の要望をもとに制度を柔軟に見直した取り組みのひとつである。



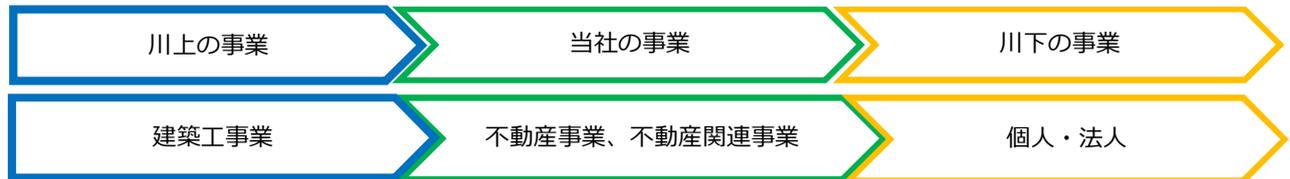
【出所：当社 HP】

4.インパクトの特定

(1) バリューチェーン図

下図は当社グループのバリューチェーン図を事業部門毎に可視化したものである。以下を基に、当社の事業が「社会」「環境」「経済」に与えるインパクトについて分析を行う。

(ア) 不動産事業、不動産関連事業



(イ) 職業紹介事業



(2) インパクトマッピングによるインパクト分布

東和銀行は事業性評価におけるビジネスモデル(非開示)により当社の主要、関連業種を特定し、UNEP IF が推奨するインパクトマッピングからポジティブインパクト及びネガティブインパクトの分布を調査した。

分布図中の「●●」は重要な影響があるカテゴリ、「●」は影響があるカテゴリを示す。株式会社ボルテックスの事業活動については「●●」「●」の影響をすべて検討するが、川上の事業活動については当社が直接関与できないため次の事項を検討する。ポジティブ面では川上の事業でポジティブな影響の促進やネガティブな影響の緩和に当社の事業が貢献できることがないか検討する。ネガティブ面では川上・川下の事業において重要な影響があるか、取引関係の管理などを通じて緩和に貢献できるか検討する。分析の対象となる事業活動がインパクトマッピングの業種分類に含まれる特定の事業の場合、当該事業とは無関係なインパクトカテゴリについては検討しない。

当社事業・川上川下事業に関連するポジティブインパクト及びネガティブインパクトについては、当社及び川上・川下の事業を国際標準産業分類 (ISIC) の業種カテゴリに適用させた上、UNEP FI が提供するインパクトレーダーを用いて「ポジティブインパクト」(以下、「PI」)と「ネガティブインパクト」(以下、「NI」)を特定する。

当社の事業は国際標準産業分類より、不動産事業、不動産関連事業は「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)」を適用した。川上の事業は「建築工事業」「電気設備工事業」とし、川下の事業は個人・法人であり、特定の業種に限定されない。

職業紹介事業は「職業斡旋所 (7810)」「臨時労働者派遣業 (7820)」を適用した。川上・川下の事業は一般企業であり、特定の業種に限定されない。

(3) インパクト分布図と分析結果

【UNEP FI の定めたインパクト評価ツールにより確認したインパクト一覧】

① 不動産事業、不動産関連事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			川上の事業				当事業			
国際標準産業分類 【コード】			建築工事業 【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 【6810】		料金制または 契約制による不動産業 【6820】	
大分類	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								
	健康及び安全性	自然災害		●●		●●				
		健康及び安全性		●●		●●	●	●	●	●
	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								
		食料								
		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			●					
		文化と伝統		●				●		●
	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		●●		●●					
社会経済	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									
自然環境	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		●●		●●		●		●

PI：ポジティブインパクト、NI：ネガティブインパクト
●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ

② 職業紹介事業に関するインパクト

バリューチェーン区分			当社事業					
国際標準産業分類 【コード】			職業斡旋所 【7810】		臨時労働者派遣業 【7820】			
大分類	インパクトエリア	インパクトトピック	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						
	健康及び安全性	健康及び安全性		●		●		
	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						
		食料						
		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						
		文化と伝統						
		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			●		●		
	法の支配							
社会経済	強固な制度・平和・安定	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	インフラ							
経済収束	経済収束		●		●			
自然環境	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				●		●		

PI：ポジティブインパクト、NI：ネガティブインパクト

●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ

③ 各事業/業種の分析結果

【当社事業】「不動産事業、不動産関連事業」、「職業紹介事業」

・不動産事業、不動産関連事業

「自己所有物件または賃貸物件による不動産業」「料金制または契約制による不動産業」

当社の不動産事業、不動産関連事業では、インパクト分布図より、PIについて「健康および安全性」エリアにおいて全トピック、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「住居」「健康と衛生」「教育」、「生計」エリアにおいて全トピック、「健全な経済」エリアにおいて「零細・中小企業の繁栄」が抽出された。

一方、NIについては「健康及び安全性」エリアにおいて全トピック、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「住居」「移動手段」「文化と伝統」、「生計」エリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「強固な制度・平和・安定」エリアにおいて「法の支配」、「自然環境」分類においては全エリア/トピックが抽出された。

「健康及び安全性」については、当社は社員のプライベートな時間を大切にし、休暇制度の充実及び長時間労働の抑制に努めており、NIの緩和をもたらしている。また所有不動産の保守管理を当社で行い、管理組合を組成し当社で修繕積立金を拠出して物件の安全性に寄与しており、PIの拡大に努めている。

「住居」については、老朽化した賃貸マンションを、環境負荷抑制の観点やサステナビリティを追求する中で、リノベーションによる長寿命化を図っている。建替え、新築に比べ、CO2排出量・廃棄物排出量を削減するとともに、建築物の省エネ化・断熱化も可能である。リノベーションによる既存ストックの活用を推進し、循環型社会の実現、カーボンニュートラル社会実現への貢献を目指していることから、PIの拡大、NIの緩和をもたらす。

「健康と衛生」「教育」については、当社は医療施設、教育施設を取り扱っていないことからPIに該当しない。

「移動手段」については、販売物件を、特に東京都心のプライムエリアに建つ中規模ビルを対象としているため、鉄道やバスなど既存交通手段を利用しやすい環境であり、交通渋滞を生むNIの懸念は小さい。

「文化と伝統」については、当社の事業は重要な文化財等を損なうような開発を行うものではないことから、NIを緩和する。

「雇用」「賃金」「社会的保護」については、当社は健康経営に積極的に取り組んでおり、家族手当や住宅手当等働きやすい職場環境づくりに努めていることからPIをもたらす。

「賃金」「社会的保護」のNIについては、当社では、不当な賃金格差や不規則収入といったネガティブ事由はなく、社員に対する適正な賃金の設定に取り組むことでNIを緩和している。

「法の支配」については、社内規定に則った厳格な業務運営に努めており、NIを緩和している。

「零細・中小企業の繁栄」については、当社は、企業が持続可能な成長を遂げるために「区分所有オフィス」を活用した不動産戦略を提唱している。この戦略は企業が本業に依存しない収益源を確保し、安定した財

務基盤を構築することを目的としている。特に不動産戦略を通じて企業価値と事業継続性を向上させることを目指していることから、PIを拡大する。

「気候の安定性」については、「住居」にて上述の通り、既存ストックの活用によるリノベーション物件への取組によりCO2排出量・廃棄物排出量を削減に努めており、NIを緩和している。

「生物多様性と生態系」エリアは全項目においてNIが抽出されているが、当社では汚水や大気・土壌汚染物質の排出、森林伐採等の開発は行っておらず、環境に影響を及ぼすような開発や建設はおこなっていないこと、建設時に使用する建設機械についても環境に配慮した機械を使用していることからNIを緩和する。

「資源強度」「廃棄物」においては、当社は中古不動産の買取再販に取組んでおり、中古物件のリノベーションにより建物を長寿命化させることで、建築工事における資源の効率的な利用や廃棄物の抑制を促し、NIの緩和に貢献している。

・職業紹介事業

「職業斡旋所」「臨時労働派遣業」

当社の職業紹介事業では、インパクト分布図より、PIについて「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「ファイナンス」、「生計」エリアにおいて「雇用」「賃金」、「健全な経済」エリアにおいて「零細中小企業の繁栄」、「経済収束」エリアが抽出された。

一方、NIについては「健康及び安全性」エリア、「生計」エリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「平等と正義」エリア、「サーキュラリティ」エリアにおいて「廃棄物」が抽出された。

「健康および安全性」については、労働環境によっては出向者の健康に悪影響を及ぼす可能性があるというNIが発現するが、キャリアコンサルタントによる月次面談によるサポート体制の充実により、NIを緩和している。

「ファイナンス」については、人材余剰や人材不足を補う面と、他社に出向することで新しいスキルやノウハウを学んで戻ってくる面という、送出企業・受入企業双方への効果により、経済活動の活性化に貢献することからPIを拡大している。

「生計」エリアについては、従業員の雇用と賃金の創出というPIが発現する一方、雇用形態によっては賃金、社会的保護が守られず、従業員の生計を脅かすというNIが発現する。当社では、仕事とプライベートはトレードオフではなく両立であるとの考えのもと、ワーク・ライフ・バランスの推進、業務内外のサポート体制の充実に取り組むことによりNIを緩和している。

「平等と正義」エリアについては、マッチングから出向期間満了まで、送出企業・受入企業・出向者をトータルサポートし、出向が決定してから帰任するまでの期間、キャリアコンサルタントによる月次面談を実施することで出向者の不安を解消し、就業環境への適応支援を全面的にバックアップしていることから、出向者の属性に起因するNIを緩和している。

「零細・中小企業の繁栄」については、顧客ニーズに応じた即戦力人材の送出・受入を通して中小企業の円滑な事業活動推進を後押しし、双方の更なる発展に寄与していることからPIを拡大している。

「経済収束」については、就労支援による多様な労働機会の提供を通じて不平等の削減につながることからPIを拡大している。

「廃棄物」については、事業活動を通じて廃棄物が増加するというNIが発現するが、当社ではペーパーレス化の推進等廃棄物削減を通じてNIを緩和している。

【川上の事業】

川上の事業については、当社と関連性が高いインパクトについてのみ検証する。

・不動産事業、不動産関連事業

「建築工事業」「電気設備工事業」

インパクト分布図より、PIについて、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「エネルギー」「住居」「コネクティビティ」、「生計」エリアにおいて「雇用」「賃金」、「健全な経済」エリアにおいて「零細・中小企業の繁栄」、「インフラ」エリアが抽出された。

一方、NIエリアについては「人格と人の安全保障」エリアにおいて「現代奴隷」「自然災害」、「資源とサービス入手可能性、アクセスの可能性、手ごろさ、品質」エリアにおいて「エネルギー」「文化と伝統」、「生計」エリアにおいて「賃金」「社会的保護」、「平等と正義」エリアにおいて「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」、「気候の安定性」エリア、「生物多様性と生態系」エリア、「サーキュラリティ」エリアが抽出された。

「住居」「インフラ」について、リノベーション等の施工により、都市空間が創出され、安心安全なまちづくりに貢献するPIが発現する。

「現代奴隷」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」については、建築現場において就労している作業員や外国人技能実習生への強制労働・長時間労働の可能性があることからNIが発現する。

「自然災害」については、地震や台風等の自然災害に対応できない工事が行われた場合、NIが発現する。

「健康及び安全性」について、改修工事後の住環境によって利用者の健康や福祉が害されるNIが発現する。

「気候の安定性」については、エネルギー効率の高い建物の建設や環境に配慮した資材を活用する必要があるが、それらがなされない場合NIが発現する。

「生物種」「生息地」については、工事の施工にあたり水質や土壌汚染に配慮しながら発注しており、NIの緩和に努めている。

「サーキュラリティ」のエリアで抽出される「資源強度」「廃棄物」について、資源の効率的な利用や廃棄物の抑制を促し、NIの緩和に貢献している。

④ 特定したインパクト

「事業性評価」、「バリューチェーン分析」、「インパクトレーダーによるマッピング」の結果を踏まえ、当社が「社会」「環境」「企業統治」に与えるインパクトを以下の通り特定した。

・社会 (Social)

当社は東京都心商業地の中規模ハイグレードオフィスビルを区分所有化して販売する「区分所有オフィス」のパイオニア企業であり、不動産小口化商品「Vシェア」も展開し、総合的な資産形成の機会を提供している。また人材出向サービスや月極駐車場賃貸仲介サービスなど新たな事業も手掛け、独自のビジネスモデルで売上1,000億円超を達成するなど成長性が非常に高い。

このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて「零細・中小企業の繁栄」のカテゴリに該当し、経済面でのPIの拡大に寄与するものである。

SDGsにおいては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「9.4：2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。」

・環境 (Environment)

当社は環境面に配慮した不動産の提供により、CO2排出量の削減や、環境や社会への配慮に努めている。当社が展開する「VORT」シリーズおよび管理物件は、建築環境総合性能評価システム CASBEE、建築物省エネルギー性能表示制度 BELS、ZEB Ready、DBJ GreenBuilding 認証など、優れた環境性能を取得している。

このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて「気候の安定性」のカテゴリに該当し、環境面のNIの緩和に寄与するものである。

SDGsにおいては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「13.3：気候変動の緩和、適応、影響軽減及び早期警戒に関する教育、啓発、人的能力及び制度機能を改善する。」

・企業統治 (Governance)

当社は、仕事と家庭の両立支援の推進のため、多様なロールモデルの登用、有給休暇取得促進や時間外労働削減を進め、高水準を維持することで従業員のワーク・ライフ・バランスの向上を図っている。

このインパクトは、UNEP FIのインパクトレーダーにおいて、「健康及び安全性」「雇用」のカテゴリに該当し、社会面のPI拡大、NI抑制に寄与するものである。

SDGsにおいては、以下のターゲットに該当すると考えられる。

「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、安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。」

5.インパクトニーズの確認

特定したインパクトとインパクト・カテゴリおよびSDGsとの対応関係について記載してきたが、ここではインパクトの重要度を確認すべく、当社の事業エリアにおけるインパクトニーズとの関係性について見ていきたい。

(1) 国内のインパクトニーズ

当社の売上は、日本国内におけるものである。国内における「持続可能な開発報告書 2025」を参照したものであり、SDGsの17の目標別に日本の達成度を表している。そのインパクトニーズと当社のインパクトとの関係性を確認した。「緑は目標達成」、「黄は課題が残っている」、「橙は重要な課題が残っている」、「赤は主要な課題が残っている」としている。特定したインパクトに対応するSDGsのゴール「8」「9」「13」は、日本において大きな課題が残っていると位置付けられていることが確認できる。



【出所：SDSN】

(2) 当行が認識する社会課題との整合性

東和銀行グループは、お客様の企業価値向上と地域・社会の活性化に取り組む「TOWA お客様応援活動」を通じて、気候変動等の環境問題をはじめとする様々な社会的課題の解決に取り組み、当行を含む地域経済の発展と環境・社会・社会的価値の向上の両立を図る共通価値の創造により、持続可能な社会の実現に貢献することをサステナビリティ方針として掲げている。従って、本評価書で特定した「8」「9」「13」のインパクトは、東和銀行のサステナビリティ方針と全体的に整合的である。とりわけ、「東和銀行が積極的に取り組むセグメント」における「8」（働きがいも経済成長も）、「9」（産業と技術革新の基盤をつくろう）に整合している。



東和銀行SDGs宣言

東和銀行は、「靴底を減らす活動」「雨でも傘をさし続ける銀行」「謙虚さのDNAを忘れない銀行」の3つのモットーを基に、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWA お客様応援活動」を通じて、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組んでいます。「TOWA お客様応援活動」の推進は、国連が提唱する「SDGs（Sustainable Development Goals）」の推進そのものであり、「お客様と東和銀行のSDGs（持続可能な発展目標※）の推進」をキーワードに、SDGsの達成に貢献してまいります。

※当行は、お客様と当行の持続的な発展を目指す観点から「持続可能な発展目標」としてあります。



＜東和銀行が積極的に取り組むセグメント＞

1. TOWA お客様応援活動の推進

東和銀行は、様々なステークホルダーとの連携により、お客様の本業支援、経営改善・事業再生支援、資産形成支援を図る「TOWA お客様応援活動」を推進することで、お客様の企業価値の向上や家計資産の安定的な増大を図り、地域経済・地域社会の持続的な発展に取り組みます。また特に、お客様の本業支援にあたっては、ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）に着眼した、財務面と本業面の支援に取り組みます。

目標

- 6 安全な水とトイレを世界中に
- 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに
- 8 働きがいも経済成長も
- 9 産業と技術革新の基盤をつくろう
- 11 住み続けられるまちづくりを
- 17 パートナーシップで目標を達成しよう



2. 地域社会への貢献

東和銀行は、地域社会の一員として、地域金融に携る現場からの視点を踏まえた、地元大学での金融経済教育の実施（金融リテラシーの向上）や、地域の文化・スポーツの振興、自然環境に配慮した省エネルギー施策の実施や自然環境保護活動等を通じて、地域社会への貢献に取り組みます。

目標

- 4 質の高い教育をみんなに
- 15 陸の豊かさも守ろう



3. 従業員の活躍フィールド拡大

東和銀行は、年齢や性別、学歴、出身等にかかわらず、全ての従業員が働きがいをもって活躍するとともに、子育てや介護と仕事との両立が図られ安心して働くことができるよう、人材育成・環境整備・機会提供に取り組みます。

目標

- 5 ジェンダー平等を実現しよう
- 10 人や国の不平等をなくそう



【出所：東和銀行 HP】

6.インパクトの評価

特定されたインパクトに対し、インパクトの種類(ポジティブインパクトの創出可能性、ネガティブインパクトの緩和・管理)、インパクトカテゴリ、関連するSDGs、内容・対応方針及び目標とKPIを整理する。

(1) 本業を通じた経済活動への貢献

インパクトの種類	経済面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「零細・中小企業の繁栄」
関連するSDGs	 <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p>
内容・対応方針	購入から管理・売却まで一貫したワンストップサービス体制により、不動産の流動化、顧客の事業支援・資産形成支援を促進する。
目標とKPI	<p>2030年3月までに預かり総資産(※)を2025年3月比150%増加させる。 (2023年3月:4,771億円、2024年3月:5,655億円、 2025年3月:6,584億円) ※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</p>

(2) 環境に配慮した不動産事業の展開

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連するSDGs	 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>
内容・対応方針	主力商品であるVORTシリーズにおいて、環境に配慮した物件比率を高めていく。
目標とKPI	<p>2030年3月までにVORTシリーズ(※1)におけるBELS認証の上位認証(BEI 0.7以下)取得率を70%以上(※2)とする。 (2023年3月:26.3%(5棟/19棟)、2024年3月:35.7%(10棟/28棟)、 2025年3月:51.2%(21棟/41棟)) ※1:当社売上の過半を占める主力商品 ※2:2023年3月以降に仕入れた物件の累計で算出(棟数ベース)</p>

(3) 働きやすい職場環境の整備

インパクトの種類	社会面でのポジティブインパクトを拡大 社会面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	<p>従業員のエンゲージメント向上のため、働きやすい環境を整備し、従業員のワーク・ライフ・バランスの実現を図る。</p> <p>①業務量が増加する中で有給休暇取得率は減少傾向にあるが、各階層別研修の実施によるスキル・役割の習得サポート、社内システムによるスケジュール・タスク管理等を通じて業務の効率化を図り、有給休暇取得率を回復させる。</p> <p>②女性幹部が主体となる勉強会やセミナーを開催し、経験を基にした“生の声”を共有することで管理職登用の不安を軽減させ、女性社員が安心して将来のキャリアプランを描けるようなサポートを実施、若手社員目線で目指すべき多様なロールモデルを増やす等の施策により、女性の管理職割合を引き上げる。</p>
目標と K P I	<p>①2030年3月期までに有給休暇取得率 80%まで回復させる。 (2024/3期：82.0%/従業員 703名、2025/3期：73.2%/従業員 743名、 2026/3期（1月時点）：65.9%/従業員 819名)</p> <p>②2030年3月までに女性の管理職割合 20%を達成する。 (2023年3月時点 9.7%、2024年3月時点 10.4%、2025年3月時点 10.3%)</p>

7.インパクトの管理体制

PIF におけるインパクトについては、代表取締役社長兼 CEO である宮沢文彦が中心となり、管理・達成へ向けた施策を実施する。

【インパクト管理者】

最高責任者	代表取締役社長 兼 CEO 宮沢 文彦
担当者	財務部財務課 課長 中島 辰徳

8.モニタリング方法

株式会社ボルテックスに対する PIF のモニタリングは、インパクト管理者と東和銀行の担当者 (コンサルティング部担当者及び営業店担当者)により年 1 回以上の協議を通して実施する。

年 1 回以上の協議は、下記のプロセスで行われる。

項目	内容
1.内容報告・実績開示	設定した KPI の達成度を確認する。
2.検証・精査	達成度について開示された情報を東和銀行が確認する。
3.修正の検討	達成度・進捗度を検証し KPI の修正を検討する。
4.追加の検討	形骸化を防ぐ為、KPI の追加や削除を検討する。

東和銀行は、上記のプロセスにおいて自行のサポート及びアドバイスを実施する。また、モニタリング実施状況については、株式会社格付投資情報センターより、包括的な年次レビューを受ける。

9.総括

本件は UNEP FI の「ポジティブ・インパクト金融原則」に準拠したファイナンスである。株式会社ボルテックスは、本件融資期間を通じてポジティブな成果の発現とネガティブな影響の低減に努めることを確認した。また、東和銀行は融資先担当者との会合を少なくとも年に 1 回実施し、本件で設定した KPI の進捗状況について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の確認だけでなく、必要に応じて、インパクトの実現に向けた対応策等に関するエンゲージメントを行うものである。その他、日々の営業活動を通じた情報交換も行き、融資先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以上 留意事項

1. 本評価書の内容は、東和銀行が現時点で入手可能な公開情報に加え、株式会社ボルテックスから提供された情報や同社への事業に関するインタビューを通じて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、ポジティブ要素の成果及びネガティブ要素の抑制等を保証するものではありません。
2. 東和銀行が本評価に際して用いた情報は、東和銀行がその裁量により信頼できると判断したものであるものの、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ありません。東和銀行は、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、何ら表明または保証するものではありません。
3. 本評価書に関する一切の権利は東和銀行に帰属します。評価書の全部または一部を自己使用の目的を超えての使用(複製、改変、翻案等を含む)、または使用する目的で保管することは禁止されています。



セカンドオピニオン

東和銀行 ポジティブインパクトファイナンス

2026年3月27日

株式会社ボルテックス

サステナブルファイナンス本部
担当アナリスト：石井 雅之

格付投資情報センター(R&I)は東和銀行がボルテックスに対して実施するポジティブインパクトファイナンスについて国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が制定したポジティブインパクト金融原則(PIF 原則)に適合していることを確認した。

R&I は別途、東和銀行のポジティブインパクトファイナンス実施体制が PIF 原則に適合していることを確認している¹。今回のファイナンスに関して東和銀行の調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、実施体制が本件に適用されていることを確認した。

東和銀行が実施するインパクトファイナンスの概要は以下のとおり。

(1) 対象先

社名	株式会社ボルテックス
所在地	東京都千代田区
設立	1999年4月
資本金	140,848,000円
事業内容	収益不動産を核とした資産形成コンサルティング 収益不動産の組成、売買および仲介、賃貸、管理 マンション管理適正化法に基づく管理業務 損害保険の代理業 有料職業紹介事業(在籍型出向マッチングサービス)
売上高	91,603百万円(2025年3月期)
従業員数	743名(2025年3月期)

(2) インパクトの特定

東和銀行は対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリをSDGsに対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク(SDSN)が提供するSDGダッシュボードなどを参照し確認した。

(3) インパクトの評価

東和銀行は特定したインパクトの実現を測定できるようインパクトの内容を整理してKPIを設定した。ポジティブインパクトはSDGs達成に寄与する取り組みとして追加性があると判断した。また、東和銀行が掲げる重点課題(マテリアリティ)と方向性が一致することを確認した。

¹2024年4月11日付セカンドオピニオン「株式会社東和銀行 ポジティブインパクトファイナンス実施体制」
https://www.r-i.co.jp/news_release_suf/2024/04/news_release_suf_20240411_jpn.pdf

① 本業を通じた経済活動への貢献

インパクトの種類	経済面でのポジティブインパクトを拡大
インパクトカテゴリ	「零細・中小企業の繁栄」
関連する SDGs	
内容・対応方針	購入から管理・売却まで一貫したワンストップサービス体制により、不動産の流動化、顧客の事業支援・資産形成支援を促進する
KPIと目標	<p>2030年3月までに預かり総資産(※)を2025年3月比150%増加させる (2023年3月:4,771億円、2024年3月:5,655億円、2025年3月:6,584億円)</p> <p>※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</p>

② 環境に配慮した不動産事業の展開

インパクトの種類	環境面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」
関連する SDGs	
内容・対応方針	主力商品である VORT シリーズにおいて、環境に配慮した物件比率を高めていく
KPIと目標	<p>2030年3月までに VORT シリーズ(※1)における BELS 認証の上位認証(BEL 0.7 以下)取得率を70%以上(※2)とする (2023年3月:26.3%(5棟/19棟)、2024年3月:35.7%(10棟/28棟)、 2025年3月:51.2%(21棟/41棟))</p> <p>※1:当社売上の過半を占める主力商品 ※2:2023年3月以降に仕入れた物件の累計で算出(棟数ベース)</p>

③ 働きやすい職場環境の整備

インパクトの種類	社会面でのポジティブインパクトを拡大 社会面でのネガティブインパクトを緩和
インパクトカテゴリ	「健康及び安全性」「雇用」
関連する SDGs	
内容・対応方針	<p>従業員のエンゲージメント向上のため、働きやすい環境を整備し、従業員のワーク・ライフ・バランスの実現を図る</p> <p>①業務量が増加する中で有給休暇取得率は減少傾向にあるが、各階層別研修の実施によるスキル・役割の習得サポート、社内システムによるスケジュール・タスク管理等を通じて業務の効率化を図り、有給休暇取得率を回復させる</p> <p>②女性幹部が主体となる勉強会やセミナーを開催し、経験を基にした生の声を共有することで管理職登用の不安を軽減させ、女性社員が安心して将来のキャリアプランを描けるようなサポートを実施、若手社員目線で目指すべき多様なロールモデルを増やす等の施策により、女性の管理職割合を引き上げる</p>
KPIと目標	<p>①2030年3月期までに有給休暇取得率80%まで回復させる (2024/3期:82.0%/従業員703名、2025/3期:73.2%/従業員743名、2026/3期(1月時点):65.9%/従業員819名)</p> <p>②2030年3月までに女性の管理職割合20%を達成する (2023年3月時点9.7%、2024年3月時点10.4%、2025年3月時点10.3%)</p>

(4) モニタリング

東和銀行は対象先の担当者との会合を少なくとも年に1回実施し、本PIFで設定したKPIの進捗状況について共有する。日々の営業活動を通じた情報交換も行い対象先のインパクト実現に向けた支援を実施する。

以上

【留意事項】

本資料に関する一切の権利・利益（著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、特段の記載がない限り、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、本資料の全部又は一部を使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）することは認められません。

R&Iは、本資料及び本資料の作成に際して利用した情報について、その正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、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ありません。

また、本資料に記載された情報の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報の使用に関連して発生する全ての損害、損失又は費用について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負いません。

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全及び社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関又は民間団体等が策定する当該資金調達に関する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものであるものの、R&Iは、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ありません。R&Iは、セカンドオピニオン及びこれらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、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ありません。

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（著作権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による承諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントは、グリーンボンドで調達された資金が、環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対するR&Iの意見です。R&Iグリーンボンドアセスメントでは、グリーンボンドフレームワークに関してのセカンドオピニオンを付随的に提供する場合があります。対象事業の環境効果等を証明するものではなく、環境効果等について責任を負うものではありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。R&Iグリーンボンドアセスメントは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&IはR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものであるものの、R&Iは、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ありません。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、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ありません。

R&Iは、資料・情報の不足や、その他の状況により、R&Iの判断でR&Iグリーンボンドアセスメントを保留したり、取り下げたりすることがあります。

R&Iは、R&IがR&Iグリーンボンドアセスメントを行うに際して用いた情報、R&IのR&Iグリーンボンドアセスメントその他の意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やR&Iグリーンボンドアセスメントの使用、あるいはR&Iグリーンボンドアセスメントの変更・保留・取り下げ等に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとします）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。

R&Iグリーンボンドアセスメントは、原則として申込者から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年からICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。また、2022年から経済産業省の温暖化対策促進事業におけるトランジション・ファイナンスの指定外部評価機関に採択されています。

R&Iの評価方法、評価実績等についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esp/index.html>）に開示しています。

R&Iは2022年12月、金融庁が公表した「ESG評価・データ提供機関に係る行動規範」（以下、「行動規範」という。）の趣旨に賛同し、これを受け入れる旨を表明しました。行動規範の6つの原則とその実践のための指針へのR&Iの対応状況についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/products/esp/index.html>）に開示しています（以下、「対応状況の開示」という。）。

R&Iと資金提供者及び資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。

なお、R&IはESGファイナンスによる資金提供あるいは資金調達を行う金融機関との間で、金融機関の顧客にR&IのESGファイナンス評価を紹介する契約を締結することがありますが、R&Iは、独立性を確保する措置を講じています。詳細は対応状況の開示をご覧ください。