NEWS RELEASE

北洋銀行

2024 年 9 月 30 日

各 位

株式会社北洋銀行

北章宅建グループ様と
「ポジティブインパクトファイナンス」の契約を締結しました

株式会社北洋銀行（取締役頭取　津山　博恒）は、北章宅建グループ様（北海道石狩市、代表取締役：坂本　周平様）と「ポジティブインパクトファイナンス」（以下、本ファイナンス）の契約を締結しました。

本ファイナンスは、企業活動が環境・社会・経済にもたらすインパクトを包括的に分析・評価し、ネガティブインパクトの緩和とポジティブインパクトの拡大について目標を設定し、その実現に向けた継続的な対話や支援を重視することで SDGs 達成に貢献していく金融手法です。当行は、国連環境計画金融イニシアチブが提唱するポジティブインパクト金融原則に基づき、「ポジティブインパクトファイナンス評価書」を発行し、株式会社格付投資情報センター様から第三者評価として「セカンドオピニオン」を取得しています。

本件では、コア・インパクトを「住まいを通じた豊かさの創造」と特定し、地方圏の不動産取引の担い手となり続けることで、地方圏における経済面の活性化を図ることや、空き家問題の解決につながる取組みを行うことなど、環境・社会・経済へ好影響を与えている点などを評価させていただいています。

当行は、今後もほくようサステナブルファイナンス等を通じて環境・社会課題の解決を図るお客さまやプロジェクトを積極的に支援し、脱炭素社会の実現や SDGs の達成に貢献してまいります。

※「ポジティブインパクトファイナンス評価書」および「セカンドオピニオン」は別紙をご参照ください。

記

【北章宅建グループ様の概要】

所 在 地	北海道石狩市花川南 1 条 4 丁目 250 番地
代 表 者	坂本　周平様
設　　立	2010 年 4 月
業　　種	不動産業

【本ファイナンスの概要】

実　行　日	2024 年 9 月 30 日
金　　額	50 百万円
期　　間	7 年
資 金 使 途	運転資金

【契約記念の様子】

左：北章宅建グループ
　代表取締役　坂本　周平　様

右：北洋銀行
　麻生支店長　柿崎　貴則

以　上

北洋銀行グループは、2018 年 12 月「北洋 SDGs 宣言」を表明し、地域の持続的成長支援と社会的課題の解決に取り組んでおります。なお、SDGs に関連するプレスリリースには、該当する SDGs のアイコンを明示しております。
【SDGs】2015 年の国連サミットで採択された、持続可能な世界を実現するための 2030 年までの国際目標。17 のゴールと 169 のターゲットで構成される。

北章宅建グループ

ポジティブインパクトファイナンス評価書

発行日：2024 年 9 月 30 日

北洋銀行　HKP 北海道共創パートナーズ

北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズは、北章宅建グループ（以下、「同グループ」）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、同グループの事業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブインパクト/ネガティブインパクト）を分析・評価した。

この分析・評価は、国連環境計画金融イニシアチブ（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、北洋銀行が独自に開発した評価体系に基づいている。

目次

1. 企業概要 4

（1） グループ概要 4

（2） 理念体系 6

（3） 事業概要 7

2. インパクトの特定 13

（1） バリューチェーン分析 13

（2） インパクトレーダーによるマッピング 14

（3） インパクトニーズの確認 16

（4） 北洋銀行グループが認識する社会課題との整合性 23

3. インパクトの評価 24

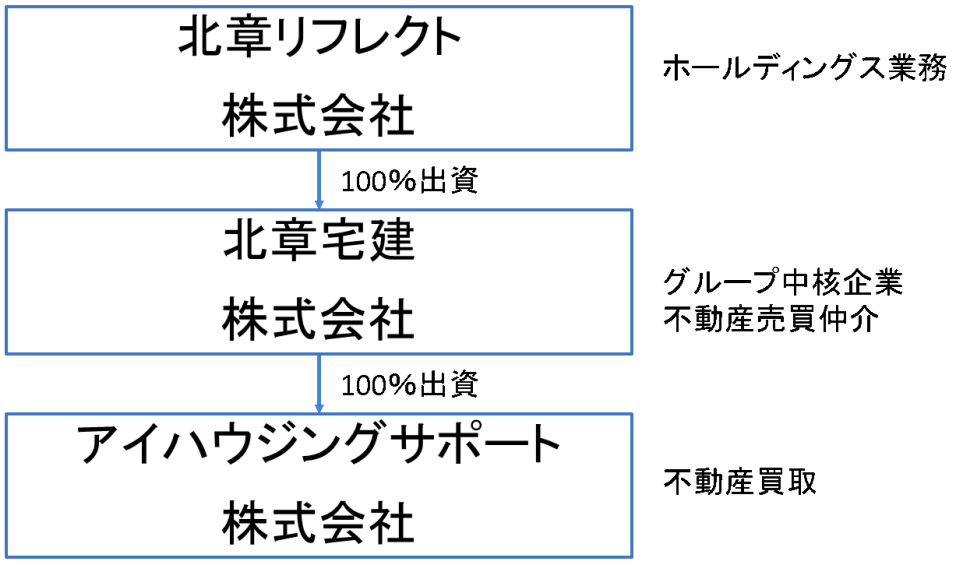
4. インパクトのモニタリング 25

5. 情報開示 25

1. 企業概要

（1） グループ概要

北章宅建グループは、北海道石狩市に本社を置く北章宅建株式会社を事業中核会社として、主に道央を事業エリアに不動産業を展開する企業グループである。グループ会社及び資本関係は以下の通り。



北章宅建グループは、「イエステーション」のフランチャイズ（FC）店舗を展開し、不動産の売買、仲介、買取再販、などの事業を行っている。各社の概要は次の通り。

名　　称	北章宅建株式会社（グループ中核企業）
本社所在地	北海道石狩市花川南 1 条 4 丁目 250 番地　オカムラビル 1 階
設 立 年 月	2010 年 4 月創業
資　本　金	50 百万円（グループ会社含む）
代　表　者	代表取締役　坂本　周平
売　上　高	499 百万円（2023 年 12 月期）
従　業　員	55 名（2023 年 12 月現在）
主たる事業	不動産仲介業・不動産管理業

名　　称	北章リフレクト株式会社
本社所在地	札幌市中央区南 3 条西 9 丁目 998 番地 3
設 立 年 月	2021 年 11 月
資　本　金	10 百万円
代　表　者	代表取締役　坂本　周平
売　上　高	4 百万円（2023 年 12 月期）
従　業　員	1 名（2023 年 12 月現在）
主たる事業	不動産賃貸業、事務サービス業

名　　称	アイハウジングサポート株式会社
本社所在地	江別市野幌町 50 番地 5
設 立 年 月	2012 年 9 月
資　本　金	30 百万円
代　表　者	代表取締役　坂本　周平
売　上　高	1,209 百万円（2023 年 12 月期）
従　業　員	12 名（2023 年 12 月現在）
主たる事業	不動産売買業、不動産賃貸業

事 業 内 容	①　不動産売買業、売買仲介及び販売代理業 ②　不動産賃貸業、賃貸仲介及び賃貸管理業 ③　一般建築工事の設計、施工及び管理 ④　建築、建物設備のリフォーム工事の設計、施工及びコンサルタント業務 ⑤　各種損害保険及び少額短期保険代理店業務 ⑥　リサイクル業、家具、不用品の引き取り及び買取、販売
事 業 拠 点	本社　石狩市花川南 1 条 4 丁目 250 番地 石狩店　同上 小樽店　小樽市花園 2 丁目 6 番 7 号プラムビル 3 F 江別店　江別市野幌町 50 番地 5 岩見沢店　岩見沢市 5 条東 8 丁目 1 番 33 号 後志店　余市郡余市町大川町 4 丁目 64 番 1 滝川店　滝川市栄町 4 丁目 4 番 29 号 小樽駅前店　小樽市稲穂 3 丁目 8 番 7 号 札幌手稲店　札幌市手稲区前田 5 条 12 丁目 13－30 ノルテビル 2 階 札幌北店　札幌市北区北 32 条西 5 丁目 3－27 レガート北 32 1 F 美唄店　美唄市大通西 1 条北 2 丁目 1－28 札幌東店　札幌市東区北 22 条東 15 丁目 4－22 おおぎビル 1 F 栗山店　夕張郡栗山町中央 2 丁目 80 番 1－1 岩内店　岩内郡岩内町字大浜 9－1 八雲店　二海郡八雲町東雲町 17 番 34 むかわ店　勇払郡むかわ町花園 2 丁目 82 番地 新ひだか店　日高郡新ひだか町静内御幸町 3 丁目 1 番 78 号 土地販売部　イエステーション美唄店内 特販部　本社内 土木・片付サービス事業　江別店内

沿　　革	2010 年 4 月	石狩市花川にて不動産仲介業を目的に創業
	2011 年 9 月	不動産買取再販業を開始
	2012 年 10 月	買取再販業務を目的に子会社分社設立（アイハウジングサポート株式会社）
	2013 年 10 月	遺品整理事業、荷物片付事業部設立
	2014 年 6 月	不動産賃貸事業開始（商圏内貸家運営）
	2015 年 11 月	アイハウジングサポート株式会社にて産業廃棄物収集運搬業免許取得
	2018 年 7 月	北海道グリーン・ビズ認定制度「優良な取組」部門登録
	2020 年 8 月	朝里ダム、美唄ダムのネーミングライツ（命名権）取得
	2022 年 3 月	SDGs 宣言を行う
	2022 年 11 月	全国同業者への定期コンサル事業を開始
	2023 年 8 月	サステナビリティ経営方針を策定

（2） 理念体系

北章宅建グループは、ビジョンに「住まいを通じて、本当の豊かさを創造する」、事業理念に「皆様の街の専門家」を掲げている。

「皆様の街の専門家」とは、正確な知識・情報に基づく高品質な不動産サービスを提供し、地域やお客様に安心感を与え信頼される存在である。

同グループは、人口減少地域における不動産サービスが、地域の活性化とグループ業容拡大の活路になるとの信念のもと、「皆様の街の専門家」となる人材の育成と拠点の開設を進め、現在では地方圏を中心に１６店舗を展開している。

また、経営目標は「不動産流通業の近代化の一助となる。あまねく地域に、高品質な不動産及び関連サービスを提供する。」としている。創業者である坂本周平氏は、不動産取引はステークホルダーが多いこともあり煩雑な事務作業が発生することや、紙媒体の利用が多いこと、ノウハウも属人的になりがちであるという業界的な商習慣に課題を感じ、これを解消することで不動産サービスはより改善されると考えている。北章宅建グループは、顧客との直接的な接点を必要としない業務は徹底的に仕組化・効率化し、顧客との面談時間や付加価値を創出することで、高品質な不動産サービスの提供を目指している。「サービス品質を向上させる」というポリシーのもと、極力他社システムではなく自社でシステム開発を進め、自社と顧客にとって望ましい業務フローを構築する DX の取り組みは、まさに経営目標を体現する活動である。

このように、お客様のニーズにきめ細やかに応え、住まい（＝不動産）を通じて本当の生活の豊かさを創造することが、地域貢献とグループの発展につながるとし、以下の理念体系を定めている。

【北章宅建グループの理念体系】

ビジョン
住まいを通じて、本当の生活の豊かさを創造する。
経営理念
安心と喜びを信用信頼を元に良いサービスで提供する。
事業理念
皆様の街の専門家。高品質な不動産及び関連サービスをこの街で。
人事理念
長所進展、適材適所を年功+実力主義で実現する。
教育理念
人の喜びをわが喜びと頑張る人材育成。
経営目標
不動産流通業の近代化の一助となる。 あまねく地域に、高品質な不動産及び関連サービスを提供する。
当社において目指すべき重要な言葉
安心感　信頼感　信用の蓄積

（3）　事業概要

A. 事業内容

北章宅建グループは、不動産売買を中心とした企業グループである。特に北海道の地方圏においては、人口減少[図 1]に伴う産業の衰退が著しく、不動産業においても廃業[図 2]が増加傾向にある。同グループは人口減少地域に店舗網を展開し、既存不動産ストックの活性化を図ることで地域の経済成長に貢献している。同グループの強みは、地域密着型の事業活動により蓄積された情報量と営業力にある。各地域の商圏を明確に定め、商圏毎の不動産情報の集約と中長期的に顧客接点を維持する営業活動により、他社に先駆けて優先的な交渉の実現を可能としている。他社が避ける傾向にある少額な取引にも積極的に対応することで、年間の取引件数は約 700 件、販売中の不動産物件数は、空知管内シェア約 40%、同後志管内シェア約 40%と高いシェアを維持している。

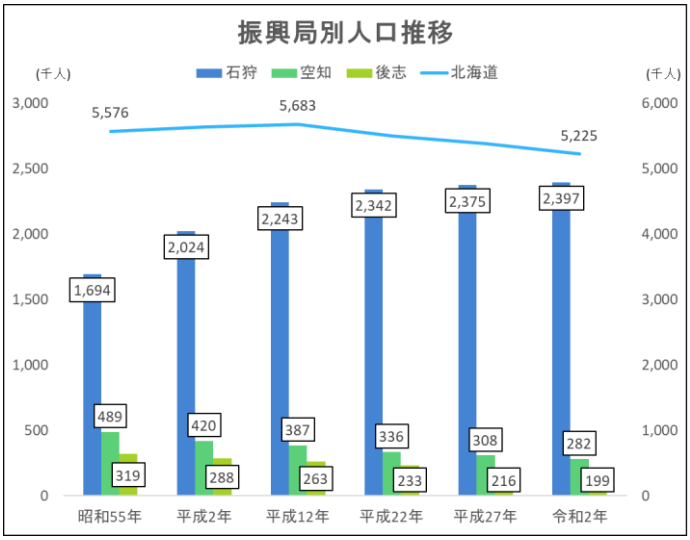


図 1【出所：北海道人口・世帯数等の概要　北海道総合政策部計画局統計課　作成資料より一部抜粋】

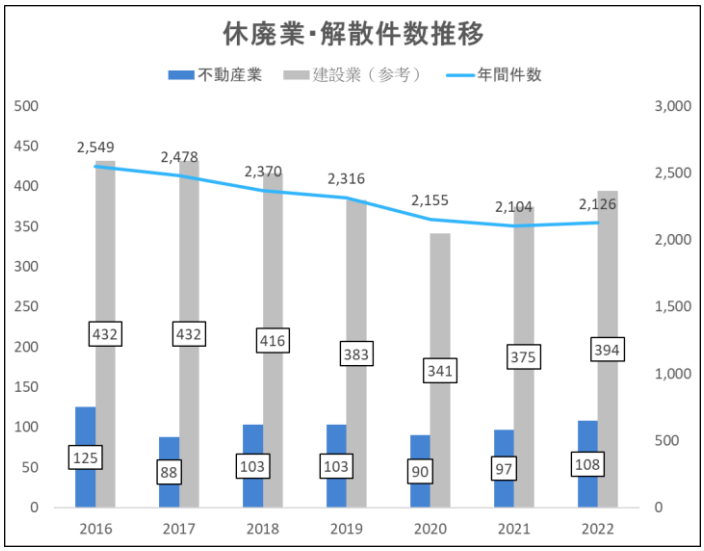


図 2【出所：北海道の「休廃業・解散」動向調査　帝国データバンク　作成資料より一部抜粋】

■不動産フランチャイズ「イエステーション」の特徴

株式会社イエステーション本部が展開する不動産フランチャイズ「イエステーション」は、加盟店舗数約 200 店舗を擁する全国有数のフランチャイズチェーンである。フランチャイズの特徴は、加盟店が高度な経営を実践できるサポート体制にある。ノウハウが凝縮されたプログラムや業務効率化を進める独自の IT システムの提供、加盟店同士の情報交換と交流の機会となる「支部会」が開催されている。

また、各種制度によるモチベーションの向上へとつなげる取り組みも多く、セールスコンテストや研修制度、加盟店から学ぶベンチマーク制度やプロジェクト活動（女子力向上委員会・空き地空き家プロジェクトなど）の実施から、加盟店が成長できる機会を提供している。

マスコットキャラクターかなえちゃん

【出所：イエステーションホームページより】

■「イエステーション」における北章宅建グループの実績

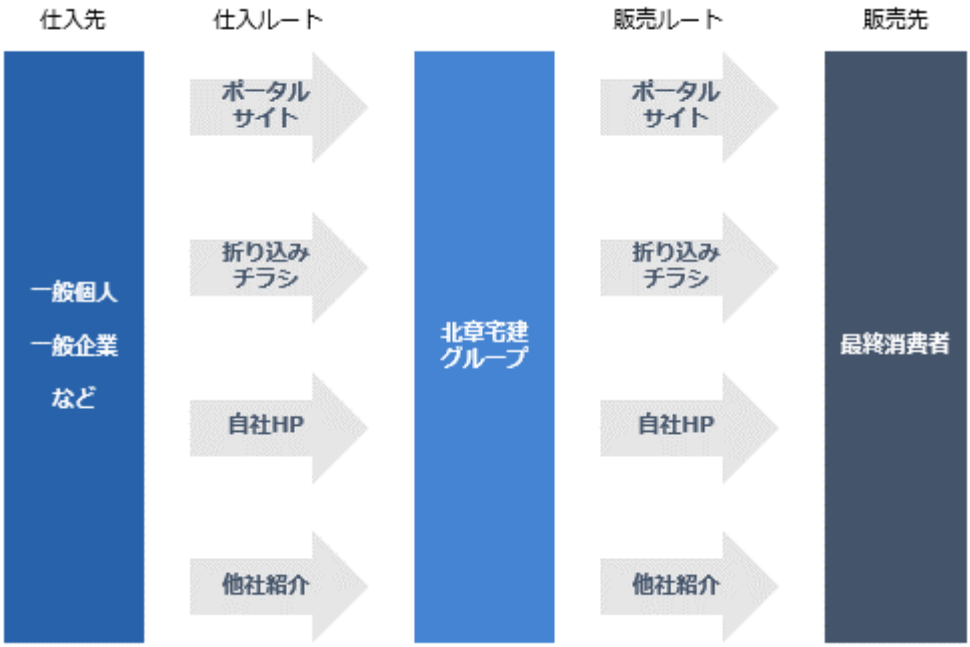
北章宅建グループがイエステーション本部から表彰された受賞歴は以下の通り。

2014 年　ゴールドチーム受賞
2017 年　全社年間取引件数 2 位
2018 年　全社年間取引件数 2 位
2019 年　全社年間取引件数 1 位
2020 年　全社年間取引件数 1 位
2021 年　全社年間取引件数 2 位
2022 年　全社年間取引件数 1 位
2023 年　全社年間取引件数 1 位

B. ビジネスモデル

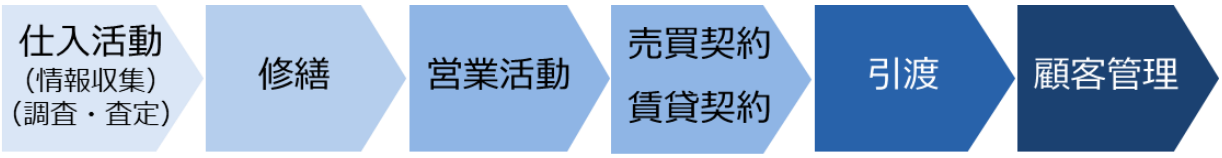
北章宅建グループのビジネス俯瞰図とバリューチェーンは、以下の図で示される。バリューチェーンの特徴は、地域密着型サービスによる競合との差別化にある。ビジネスフロー、バリューチェーンは、一般的な不動産業者と同様にあるが、事業理念に掲げる「皆様の街の専門家。高品質な不動産及び関連サービスをこの街で。」を実現するための様々な取り組みにより差別化を進めている。接遇や営業においては、顧客接点の各プロセスに応じた独自のマニュアルを制定している。また、定例的な全体会議を通じて、情報及び営業ノウハウを更新することで、従業員のスキルの標準化を図り、競合先との差別化を進めている。蓄積された不動産情報とリテラシーを背景とした販売先に対する高度な提案は、数多くの不動産取引を実現するサイクルとなり、グループ全体の付加価値の向上を果たしている。

■ビジネス俯瞰図



【出所：同グループへのヒアリングにより HKP 作成】

■バリューチェーン



全般管理	：	総務、財務、法務
人事管理	：	人事、労務、総務
研究開発	：	研究、開発、企画

【出所：同グループへのヒアリングにより HKP 作成】

サステナビリティ方針と活動

A. サステナビリティ経営方針

北章宅建グループは、適切かつ高品質な不動産サービスの提供により、顧客満足の最大化と顧客が住む地域およびグループの発展を目指し、「住まいを通じて、本当の生活の豊かさを創造する」というビジョンを掲げている。このビジョンの実現に向けて、2022 年 3 月に SDGs 宣言を行い、2023 年 8 月にはその取り組みをさらに発展させるべくサステナビリティ経営方針を策定している。サステナビリティ経営方針においては、重要課題に「住まいを通じた豊かさの創造」「高品質な不動産サービスの実現」「環境経営の実施」「ダイバーシティ推進と働きやすい職場づくり」の 4 つを特定し、それぞれの目標・ＫＰＩを定めている。

サステナビリティ経営への取組み

北章宅建グループ

当社は国連が提唱する「持続可能な開発目標（SDGs）」に賛同し、持続可能な社会の実現に向けた積極的な取り組みを行ってまいります。

また、環境問題、労働負荷や人権問題など企業を取り巻く社会課題のうち、当社が将来にわたって事業活動を継続するために重要な課題をマテリアリティと定め、重点テーマを設定しております。重点テーマの取り組みを通じて、経営のリスクを回避し、イノベーション創出の機会を捉えてまいります。

SDGs達成とマテリアリティへの取組み

環境

会社全体で環境に配慮した取り組みを実践し、地域の環境保護に貢献してまいります。

【SDGs達成に向けた具体的な取組み】

- 店舗内照明のLED化
- ペーパーレス化への取組
- こまめな空調温度設定など省エネへの取組
- 中古住宅の有効活用による建築資材使用の抑制

【マテリアリティに基づく取組内容とKPI】

	重要課題	取組内容	目標・KPI
1	環境経営の実施	ペーパーレス化への取組み	契約書面や保管資料の電子化を推進することにより環境保全に努める
		自社店舗のLED化の推進	新店舗出店の際はLEDを導入し、導入率100%を維持する

社会・地域

当社は、持続可能な世界を目指し、地方への継続的な出店と地元人材の積極採用、高齢者や女性、パート職など、誰もが働きやすい環境を整備し、地域に貢献することで持続可能な地域社会の発展に貢献してまいります。

【SDGs達成に向けた具体的な取組み】

- 資格取得支援の推進
- 定期健康診断の実施
- 有給休暇の取得推進
- 女性が活躍できる職場づくりの推進
- 延長雇用制度、分業制による高齢者の労働環境整備
- 産休、育休の取得推奨
- 地元のお祭りなどへの協賛
- 空家対策事業による地域振興活動
- 営業マニュアルの作成、整備

【マテリアリティに基づく取組内容とKPI】

	重要課題	取組内容	目標・KPI
1	ダイバーシティ推進と働きやすい職場づくり	地元人材の積極活用	各店の地域人材比率を50%以上にする
		DXの推進による働き方改革	分業化と仕組み化の推進を強化する

経済・ガバナンス

当社は、安心安全な不動産取引を提供できるよう、高品質且つ均一な情報開示に向け社員教育とコンプライアンス体制の強化・充実を推進することで経営の客観性・透明性を高め、企業価値の向上を目指します。

【SDGs達成に向けた具体的な取組み】

- コンプライアンス遵守のための研修実施
- 個人情報保護の徹底
- 社内事例の共有と問題の再発防止
- SDGsの取組みについて社内共有
- 相談、通報窓口の設置、法務担当の配置
- 弁護士研修の実施

【マテリアリティに基づく取組内容とKPI】

	重要課題	取組内容	目標・KPI
1	住まいを通じた豊かさの創造	人口減少が進む地域への積極出店	2025年までに6店舗追加出店する
		お客様との接点強化	筆まめ活動について2023年度中に6,000件の送付先確保する
2	高品質な不動産サービスの実現	コンプライアンス体制の強化	年2回の全体法令研修実施と月例会議での事例共有を継続する
		お客様満足度向上への取組み強化	成約御礼DMにアンケート同封し、取得。口コミ活用にて満足度向上を図る
		リスク管理体制の強化	2023年度内にBCP計画の策定を行う 2023年度内にSECURITY ACTION自己宣言を行う

【出所：同グループ提供資料】

B. サステナビリティ活動

（a） 環境面

- 中古不動産売買による環境への貢献

　北章宅建グループは、環境経営の実施を重要課題としている。不動産の LCA（ライフサイクルアセスメント）においては、建築（新築）・解体の際に大きな環境負荷がかかる。中古住宅の流通拡大は、新築住宅の供給抑制（資源抑制）と既存住宅ストックの適切な管理（質の向上）による建物の長寿命化（資源循環）を促進し、大量生産・大量消費の見直しにつながる。同グループは、省エネ等のリフォームを施した中古住宅の流通拡大に取り組み、環境負荷の低減に貢献している。

- 事業活動上の環境負荷低減

　北章宅建グループは、2018 年より北海道グリーン・ビズ認定制度[1]への登録を行い、早くから環境に配慮した企業経営を進めている。具体的には、店舗照明の LED 化（：新店舗出店の際は LED 照明の導入率を 100%にする）、ペーパーレス化（：契約書面や保管資料の電子化の推進）、こまめな空調温度設定など環境負荷を低減する取り組みを継続している。

[1] 北海道内で環境保全、省エネルギー、そして温室効果ガス削減などの取り組みに優れた企業や事業者を対象に、持続可能な社会の実現を目指して認定を行う制度です。この認定を通じて、環境に配慮した経営活動をさらに推進し、他の企業にも良い影響を与えることを目的としています。

（b） 社会面

- ウェルビーイングの実践

　北章宅建グループは、従業員が安心かつ安定した勤務を可能とする働きやすい職場環境づくりを実践している。具体的には、有給休暇、産前・産後休暇、育児休暇の取得推奨、定期健康診断の実施、雇用延長制度、分業制による高齢者の労働環境整備などの取り組みがある。

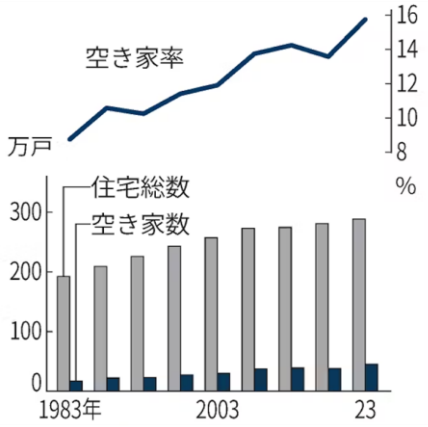
- 人材育成

　北章宅建グループは、全体品質向上のために人材育成を強化している。その代表的な取り組みとして、①定期的な法務研修（弁護士他）、②半年毎に行う全体研修、③本部担当による毎月毎年の方針策定と修正、業務品質向上のための制度企画・設計 ④お客様事例の共有と振り返り、⑤他業界の知識習得と研修、の 5 つがある。特に全体研修に使用する営業基礎マニュアルは、四半期ごとに全社員が更新することに取り組み、陳腐化の防止とブラッシュアップを実現すると同時に、最新の情報による職員の質の向上にも寄与している。また上記に加え、資格取得支援の推進も行い、職員自らのスキルの向上に対しても注力している。

- 地域社会への貢献

　北章宅建グループは、社会課題である、「空き家問題」への対応を強化している。空き家問題は、単なる住宅の問題にとどまらず、地域社会全体に多くの影響を与える複雑な課題である。①治安や生活環境の悪化②景観の悪化③倒壊や火災リスクを招くことで地域の魅力を失われ、更なる過疎化を引き起こす要因となる。右図は北海道の住宅総数・空き家数・空き家率の推移を示したものであるが、空き家率は年々上昇し、2023 年には全国平均 13.8%を上回る 15.6%にまで到達し、重要な社会課題の一つとなっている。

北海道の住宅総数・空家数・空家率の推移



【出所：総務省R5年住宅土地統計調査】

　同グループは、自治体との連携に加え、グループ独自の調査により所有者へ直接アプローチを行うことで、空き家物件の流通を促進している。これは、地域密着を目指す同グループが、地域の発展、ビジネスチャンスの拡大、プレゼンスの向上を実現する重要な取り組みである。

（c） 経済面

- 住まいを通じた豊かさの創造

　北章宅建グループは、人口減少が進む地域への積極的な出店を行い、人口減少地域の経済活性化へ貢献している。出店時に伴う店舗の改装や工事は、地元企業への発注を優先しており、直接的な地域経済への寄与を高めると同時にパートナーシップの構築を進めている。また、雇用においては、地元の女性や高齢者の積極的な採用を進めている。独自の業務マニュアルにより年齢・性別を問わず早期に活躍できる体制により、人材の定着率は高く、更なる経済活動の活性化につながっている。

- 高品質な不動産サービスの実現

　北章宅建グループは、高品質な不動産サービスを継続的に提供するため、コンプライアンス体制を強化する法令研修の実施のほか、BCP 計画を策定している。また、顧客アンケートにより、顧客ニーズの分析と把握を進め、自社サービスに反映させることで、顧客満足度とサービスの質の向上に取り組んでいる。

2. インパクトの特定

（1） バリューチェーン分析

インパクトの特定のためバリューチェーン分析を行った。具体的な手法として、バリューチェーン(主活動・支援活動)における環境、社会、経済の側面から与える影響について、当社のサステナビリティ活動から分析を行った。

■ バリューチェーンと ESG 要素

活動		環境、社会、経済に与える取り組み
主活動	仕入活動 (情報収集) (調査・査定)	【環境/社会】 ● 社会問題となっている空き家に対する事業活動 【経済】 ● 人口減少が進む地域への新規出店による地域活性化
	修繕	【環境/社会】 ● 築古戸建の再利用による地域資源の長寿命化 ● 断熱（熱効率の向上）リフォームによる省エネルギー化 【経済】 ● 地元企業の積極的な活用
	営業	【社会/経済】 ● お客様への適切な情報提供による公正な売買取引 ● 環境配慮型車両への入替・エコドライブの実施
	売買契約 賃貸契約	【経済】 ● 契約行為の DX 化 ● 地元企業の積極活用 【経済】 ● 法令順守の徹底
	引渡	【環境】 ● 生前・遺品整理事業における適切な廃棄物処理やリサイクルへの貢献 【社会/経済】 ● 保険等の付帯サービスの充実による顧客満足度の向上
	顧客管理	【経済】 ● 継続的な顧客管理による不動産ニーズの喚起
支援活動	全般管理 経営管理 人事管理 労務管理 企画開発	【環境】 ● ペーパーレス化、LED 化の推進による環境負荷の低減 ● テレワークの実施による通勤時のエネルギー資源利用の抑制 【社会】 ● 地域雇用の創出 ● 健康経営への取り組み、ダイバーシティな採用の実施 【経済】 ● 仕組化、分業化による生産性の向上 ● 信頼の供与による従業員モチベーションの向上

【出所：北章宅建グループへのヒアリングにより HKP 作成】

（2） インパクトレーダーによるマッピング

バリューチェーン分析に基づき特定したインパクトを整理することに加え、UNEP FI が提供するインパクトレーダーによるマッピングを行う。

バリューチェーンにおける事業を国際標準産業分類にて、北章宅建グループの事業を「自己所有物件または賃借物件による不動産業(コード：6810)」、「料金制または契約制による不動産業（業種コード：6820）」、「建築工事業（業種コード:4100）」と特定し、川上の事業を「建築工事業（業種コード：4100）」、と特定した。なお、同グループの販売先は最終消費者となる個人の割合が高い。川下の事業を考えた場合、消費者である個人が再度物件を手放すことや、リフォームの実施することも考えられるが、川上の事業や自社の事業と同様な位置づけになることから川下の事業の影響は考慮していない。

マッピング手法は、UNEP FI のインパクトレーダーによるポジティブインパクト（PI）及びネガティブインパクト（NI）とバリューチェーン分析の結果により整理していく。

A. 北章宅建グループの事業

北章宅建グループの事業におけるインパクトについては、以下の通りである。

（a） 人口減少や高齢化が進行する地域への新規出店は不動産売買の取引件数の増加や、不動産売買に伴う土木工事・リフォーム工事などが増加することにつながる。加えて、当社による地域住民の採用も行われ、地域の不動産に関係する経済活動が活発化することから「零細・中小企業の繁栄」「雇用」の PI の増大が期待される。

（b） 中古物件、空き家物件の流通拡大は、住宅寿命の長期化に貢献することにつながるため、インパクトマッピングでは抽出されていないが、「資源強度」「廃棄物」への PI の増大が期待される。

（c） 保有賃貸用物件に対し断熱化リフォームを実施していくことで、快適な住居の提供や省エネルギー化への貢献となることから、「健康および安全性」「住居」への PI 増大および「健康および安全性」「気候の安定性」への NI 低減が期待される。

（d） 契約行為の DX 化、照明設備の LED 化、テレワークの推進などは、紙使用量削減と省エネルギー化が進み、環境負荷の低減に貢献するため「気候の安定性」の NI の低減が期待される。

（e） お客様への適切な情報提供や公正な価格による取引の提供や法令順守の徹底は、「法の支配」の NI の低減が期待される。

（f） マニュアル化や業務の DX 等、徹底した仕組化は、未経験者やパート職が活躍できる環境の整備に繋がり、地域雇用の創出を行っている。具体的には結婚を理由に退職した主婦層や介護等の事情で地元に戻った人材などが復職をしようとしても、特に地方圏では業務スキルや経験が活かせる職があるとは限らないこと、そもそも就職先の企業がないこと等の課題が発生しうるが、同グループは業務スキルの獲得が簡単に出来るよう体制整備を徹底することで、年齢や性別にとらわれず誰でも働きやすい職場を作り地域の雇用創出への貢献も目指している。業務の効率化と標準化、人材育成体系の整備、ダイバーシティの推進、モチベーション向上への取り組みなど、働きがいにつながる取り組みを行うことで「雇用」への PI の増大や、「健康および安全性」の NI の低減が期待される。

（g） 建設工事業として、断熱化リフォームなどの施工を行うことは、省エネルギーへの貢献となることや、自社及び外部発注先への適切な労務管理やコンプライアンスも含めた対応が、労働の安全性への貢献につながっているため、「住居」の PI 増大、「健康および安全性」「気候の安定性」「資源強度」「廃棄物」の NI の低減が期待される。

なお、インパクトマッピングでは、「自己所有物件または賃借物件による不動産業(コード：6810)」、「料金制または契約制による不動産業（業種コード：6820）」の業種において、「健康と衛生」「教育」「賃金」「社会的保護」の PI、および「住居」「移動手段」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「水域」

「大気」「土壌」「生物種」「生息地」「資源強度」「廃棄物」の NI が、「建築工事業（業種コード:4100）」の業種において、「エネルギー」「雇用」「賃金」「零細中小企業の繁栄」「インフラ」の PI が、および「現代奴隷」「自然災害」「エネルギー」「文化と伝統」「賃金」「社会的保護」「民族・人種平等」「その他の社会的弱者」「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」NI が抽出されているが、リフォーム事業に特化しているため、一般的な建設業で特定される「水域」「大気」「土壌」「生物種」「生息地」についても特定はしておらず、その他のトピックについても、北章宅建グループの事業により与える影響は限定的のため、特定していない。

B. 川上の事業

川上の事業におけるインパクトについては、以下の通りである。

(a) リノベーションや空き家物件の流通拡大は、新築物件の供給抑制と建物解体時における廃棄物の削減にもつながることから、「資源強度」「廃棄物」の NI の低減が期待される。

なお、その他のインパクトについては北章宅建グループの事業が PI の増大または NI の低減に与える影響が少ないため、特定していない。

＜北章宅建グループの事業が与えるインパクトのマッピング（UNEP FI インパクトレーダー）＞

下図によりマッピング内容を可視化した。インパクトカテゴリのうち、黄色塗りされた箇所はバリューチェーン分析により特定されたカテゴリである。また、各事業において想定される PI 及び NI をインパクトレーダーから抽出している。

バリューチェーン			川上の事業		グループの事業		グループの事業		グループの事業	
業種（国際標準産業分類）			建築工事業		自己所有物件または賃借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		建築工事業	
【コード】			4100		6810		6820		4100	
三側面	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	-		●●	●	●	●	●		●●
	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、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		●●						●●	
	経済収束									
自然環境	気候の安定性			●●		●●		●●		●●
	生物多様性と生態系	水域		●		●		●		●
		大気		●		●		●		●
		土壌		●●		●		●		●●
		生物種		●●		●		●		●●
		生息地		●●		●●		●●		●●
	サーキュラリティ	資源強度		●●		●●		●●		●●
		廃棄物		●●		●		●		●●

●●：主要なカテゴリ、●：関連のあるカテゴリ

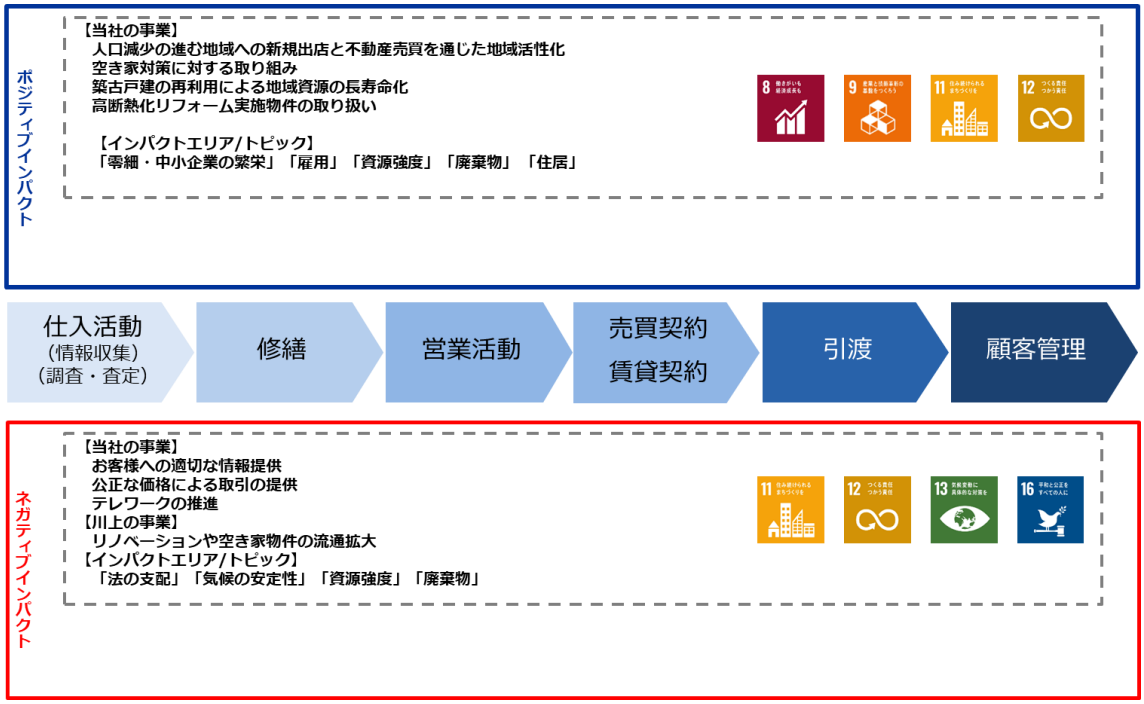
■：PIの増大またはNIの緩和に係る箇所

（3）　インパクトニーズの確認

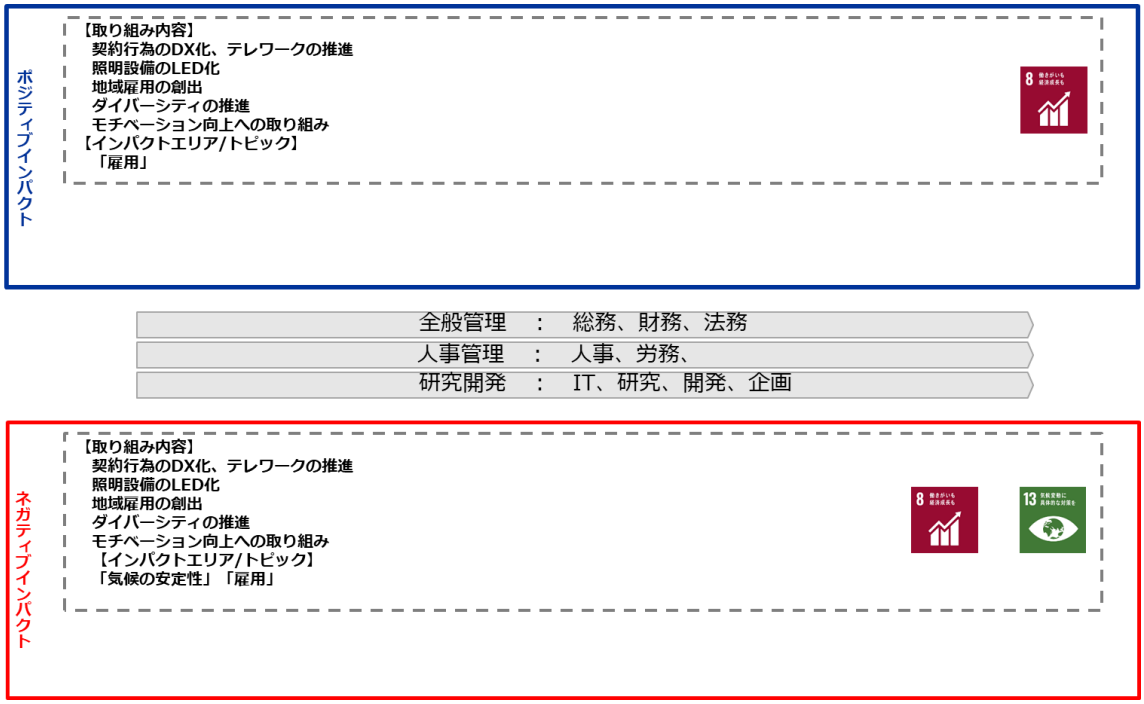
A.　インパクトカテゴリと SDGs（およびサステナビリティ方針）の関連性

下図によりインパクトカテゴリと SDGs の関連性を以下の通り可視化した。バリューチェーン分析（サプライチェーン及び管理部門）とインパクトレーダーによるマッピングを通じ、取り組み内容を網羅的に整理している。

（a）サプライチェーンでのマッピング



（b）管理部門でのマッピング



（c） 経営方針における重要課題

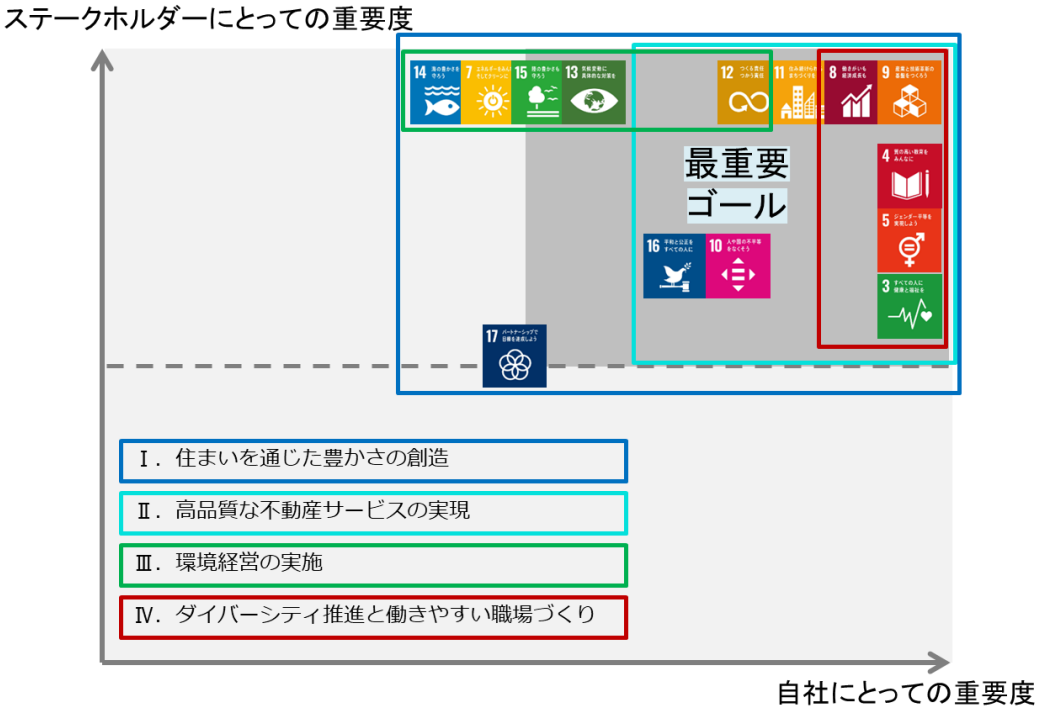
Ⅰ．住まいを通じた豊かさの創造

Ⅱ．高品質な不動産サービスの実現

Ⅲ．環境経営の実施

Ⅳ．ダイバーシティ推進と働きやすい職場づくり

＜特定した重要課題（マテリアリティ）と SDGs との関連性＞

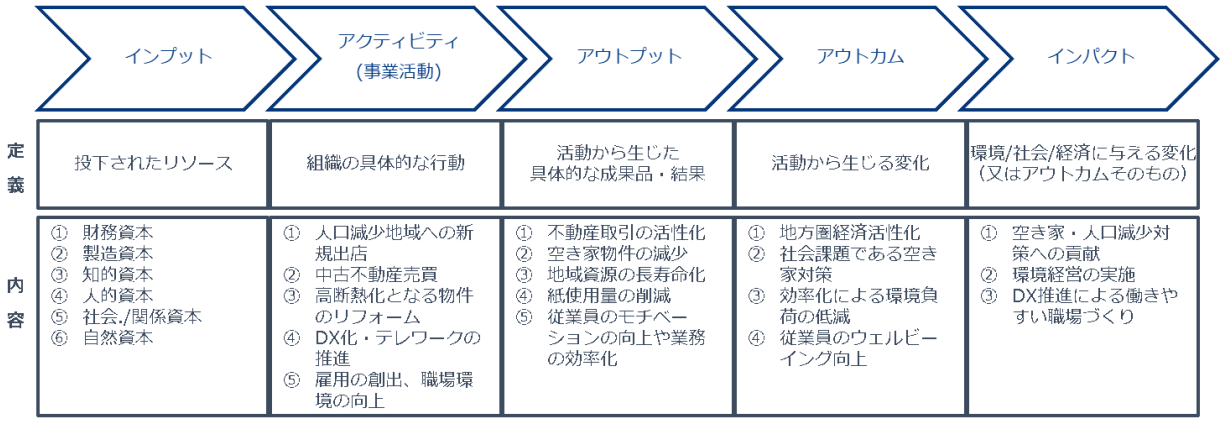


【出所：北章宅建グループ提供資料】

（d）北章宅建グループのインパクト

以下ロジックモデルを基に、北章宅建グループのインパクトを整理する。六つの資本（①財務、②製造、③知的、④人的、⑤社会・関係、⑥自然）の投下により事業を行い、アウトプットとして①不動産取引の活性化②空き家物件の減少③地域資源の長寿命化④紙使用量の削減⑤従業員のモチベーション向上や業務の効率化、を創出し、アウトカムとして①地方圏経済活性化②社会課題である空き家対策③環境負荷の低減④従業員のウェルビーイング向上、がもたらされた結果、インパクトとして①空き家・人口減少対策への貢献②環境経営の実施③DX 推進による働きやすい職場づくり、へとつながる。ここで言及するインパクトとは、環境/社会/経済に与える変化もしくはアウトカムそのものと定義する。なお、特定されたインパクトは重要課題と整合している。

また、インパクトのうち、事業別の売上構成、ビジネスモデル及びインパクトレーダーによるマッピング結果から、より重要なものとしてコア・インパクトを特定する。



<ロジックモデルによる整理>

・インプットの内容（六つの資本）の概要

① 財務資本：安定したキャッシュフロー創出による経営資源への分配
② 製造資本：不動産市場を活性化させる豊富な不動産商材
③ 知的資本：不動産需要を喚起するノウハウ及び営業力
④ 人的資本：モチベーション向上させる機会の提供、専門知識を保有した従業員
⑤ 社会/関係資本：地方公共団体や地域とのパートナーシップ、不動産オーナーとの信頼の構築
⑥ 自然資本：地域の森林・土地資源、調達資材の川上における天然資源

<インパクトの整理>

➢ 空き家・人口減少対策への貢献：コア・インパクト

北章宅建グループは重要課題として「住まいを通じた豊かさの創造」を特定している。同グループは、製造資本（不動産市場を活性化させる豊富な不動産商材）と知的資本（不動産需要を喚起するノウハウ及び営業力）に強みがある。また、徹底した業務の効率化と標準化の取り組みが、過疎化の進む地方圏への出店を可能としている。人口減少時代の新たな社会課題である空き家問題への対応や、地方圏における不動産流通の拡大を通じ、経済の活性化を図ること、地方圏の不動産取引の担い手となり続けることが、社会貢献につながっている。

これらは全て同グループの経営ビジョンそのものである"住まいを通じて、本当の生活の豊かさを創造する"を体現するものである。今後も、新たな地域への新規出店を行い、同グループの事業拡大を行うことが、空き家・人口減少対策への貢献に結びつくことから、上記を同社のコア・インパクトとして特定する。

- 環境経営の実施

北章宅建グループは、重要課題として「環境経営の実践」を特定している。自社保有の賃貸物件を断熱化リフォーム（200mm の断熱補強の実施：ほぼ無断熱の状態から断熱性能の引き上げ）実施することは、住宅寿命の長期化につながる。住宅寿命の長期化が、新築物件の建築を抑制し、建築資源の抑制にもつながるため、環境負荷の低減につながっている。

また、紙の使用量の削減についても、積極的に取り組んでおり、ペーパーレス化を企業全体で取り組むことで、事業活動を通じて環境負荷低減につなげていることから、上記をインパクトとして特定する。

- DX 推進による働きやすい職場づくり

北章宅建グループは、働きがいのある職場づくりによる企業価値の向上を目指し、徹底した業務効率化（DX 化）と標準化（マニュアル化）により働きやすい職場づくりを進めている。DX の主眼はお客様と向き合う時間の創出にあり、付加価値の根源である自社のワークフローに適した自社システムを構築し、データ入力やバックオフィス業務の作業負担を軽減している（自社システムの介在比率を向上させる取り組み）。加えて、DX の効果は従業員の労働時間にも表れており、同グループの従業員の残業時間は「ゼロ」となっている。「厚生労働省 毎月勤労統計調査」における、不動産業の直近 5 年の所定外労働時間は 11.2 時間にあることを踏まえると、ワークライフバランスの向上を果たしている。また、業務の標準化では、ビジネス基礎、営業ノウハウ、顧客管理やクレーム対応等を幅広く網羅した当社独自のマニュアルにより新規採用の従業員でも接遇面・営業面に必要なスキルの早期習得が可能な体制を整備している。新規出店においても年齢・性別・経験を問わず採用を進めているが、定着率は高く、ダイバーシティの推進が図られている。

DX 化やマニュアル整備による徹底した仕組化が、お客様に対応する時間の創出、リレーションの構築、最終的な目標である成約へとつながり、従業員の自信を深め、モチベーションの向上へと結びついているほか、誰もが働きやすい職場環境整備を実現し、同社グループのダイバーシティ推進の核となっている。

上記の DX 推進による働きやすい職場づくりは、従業員の働きがいの向上をもたらし、雇用の創出・不動産取引の活性化・高サービスの提供と社会にも好影響を与えることから、インパクトとして特定する。

B.　日本におけるインパクトニーズ

下図は、「SDGs インデックス＆ダッシュボード 2024」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。「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。

北章宅建グループのインパクトに対する SDGs のゴールは「8,11,12,13」であり、日本のインパクトニーズに概ね整合していると判断できる。とりわけ「12,13」は主要な課題が残っているもの、「8,11」は重要な課題が残っているものであり、特定されたインパクトは有意義であると判断できる。

：北章宅建グループのインパクトに関連するゴール

【出展：SDSN より】

C.　北海道におけるインパクトニーズ

北章宅建グループの主な事業エリアである北海道は、「北海道 SDGs 未来都市計画」を策定しており、SDGs のゴールとそれに紐づく KPI を設定している。

（経済）

～北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長～

ゴール、ターゲット番号	KPI	
2, 3	指標：農業産出額	
	現在（2018 年）： 12，593億円	2030 年： 13，600億円
	指標：漁業生産額（漁業就業者 1 人当たり）	
	現在（2018 年）： 1，122万円	2025 年： 1，072万円
	指標：道産木材の利用量	
	現在（2018 年度）： 463万㎥	2025 年度： 483万㎥
14, 4	指標：漁業生産量	
	現在（2018 年）： 108万トン	2030 年： 145万トン
15, 1	指標：森林面積（育成単層林・育成複層林・天然生林）	
	現在（2020 年度） 5，536千 ha	2030 年度： 5，536千 ha
8, 9 12, b	指標：観光消費額（道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり）	
	現在（2019 年度）： （道内客）　13，432円 （道外客）　70，773円 （外国人）138，778円	2025 年度： （道内客）　15，000円※1 （道外客）　79，000円※1 （外国人）　－　円※2
	指標：道外からの観光入込客数（うち外国人）	
	現在（2019 年度）： 836万人（244万人）	2025 年度： －万人（－万人）※2
9, 1	指標：道内空港の国際線利用者数	
	現在（2019 年度）： 350万人	2025 年度： 380万人以上

（社会）

～Ⅰ　あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成～

ゴール、ターゲット番号	KPI	
1, 3 1, 4	指標：北海道福祉人材センターの支援による介護職の就業者数	
	現在（2019 年度）： 245人	2025 年度： 230人
	※2019 年度は目標を達成しているが、安定的に目標を達成できている状況ではないため、引き続き、230 人を目標とする。	
3, 8	指標：全道の医療施設に従事する医師数（人口 10 万人当たり）	
	現在（2018 年）： 243．1人 （全国平均値246．7人）	2025 年： 全国平均値
8, 8	指標：年間総労働時間（フルタイム労働者）	
	現在（2019 年）： 1，966時間	2025 年 1，922時間
8, 5 8, 6	指標：就業率	
	現在（2019 年）： 56．7% （全国平均値60．6%）	2025 年： 各年において前年よりも上昇
8, 5	指標：女性（25～34歳）の就業率	
	現在（2019 年）： 77．0% （全国平均値78．6%）	2025 年： 全国平均値以上
8, 5	指標：高齢者（65歳以上）の就業率	
	現在（2019 年）： 21．8% （全国平均値24．9%）	2024 年： 全国平均値以上
8, 5	指標：障がい者の実雇用率	
	現在（2019 年）： 2．27%	2025 年： 法定雇用率以上
11, b 13, 1	指標：自主防災組織活動カバー率	
	現在（2019 年度）： 60．5% （全国平均値84．1%）	2024 年度： 全国平均値以上
	指標：避難情報の具体的な発令基準の策定状況	
	現在（2019 年度）： （水　　害）83．9% （土砂災害）89．2% （高潮災害）100% （津波災害）97．4%	2024 年度： 100%
	指標：洪水ハザードマップを作成した市町村の割合	
	現在（2019 年度）： 60．6%	2024 年度： 100%

～Ⅱ　未来を担う人づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI	
4, 6	指標：平均正答率の状況（全国学力・学習状況調査における平均正答率の全国平均値を 100 とした場合の北海道の各教科の数値）	
	現在（2019 年度）： （小学国語）98．4 （小学算数）96．8 ※ 小学校6年生 （中学国語）99．0 （中学算数）97．2 ※ 中学校3年生	2024 年度： 全ての管内で全国平均値以上（100以上）
	指標：児童生徒の体力・運動能力の状況（全国平均値を 50 とした場合の数値）	
	現在（2019 年度）： （小学男子）49．1 （小学女子）48．7 ※小学校5年生 （中学男子）48．6 （中学女子）46．7 ※中学校2年生	2024 年度： 全国平均値以上（50以上）

～Ⅲ　持続可能で個性あふれる地域づくり～

ゴール、ターゲット番号	KPI	
11, 3	指標：国や道の広域連携制度に取り組む地域数	
	現在（2018 年度）： 25地域	2025 年度： 25地域
11, 4	指標：「アイヌ民族が先住民族であること」の認知度	
	現在（2018 年度）： 88．0%	2024 年度： 98．0%
8, 9	指標：観光消費額（道内客、道外客、外国人それぞれ1人当たり）	
	現在（2019 年度）： （道内客）　13，432円 （道外客）　70，773円 （外国人）138，778円	2025 年度： （道内客）　15，000円※1 （道外客）　79，000円※1 （外国人）　－　円※2
	指標：道外からの観光入込客数（うち外国人）	
	現在（2019 年度）： 836万人（244万人）	2025 年度： －万人（－万人）※2

（環境）

～環境・エネルギー先進地「北海道」の実現～

ゴール、ターゲット番号	KPI	
6, 3	指標：環境基準達成率（水質汚濁）	
	現在（2018 年度）： 91．2%	2030 年度： 100%
11, 6	指標：環境基準達成率（大気汚染）	
	現在（2018 年度）： 100%	2030 年度： 100%
7, 2	指標：新エネルギー導入量	
	現在（2018 年度）： （発電分野（設備容量）） 320万kW （発電分野（発電電力量）） 8，611百万kWh （熱利用分野（熱量）） 14，713TJ	2030 年度： （発電分野（設備容量）） 824万kW （発電分野（発電電力量）） 20，455百万kWh （熱利用分野（熱量）） 20，960TJ
13, 3	指標：温室効果ガス排出量	
	現在（2016 年度）： 5，936万t －CO_2	2030 年度： 3，788万t －CO_2
14, 2	指標：漁業生産量	
	現在（2018 年）： 108万トン	2030 年： 145万トン
15, 1	指標：森林面積（育成単層林・育成複層林・天然生林）	
	現在（2020 年度） 5，536千 ha	2030 年度： 5，536千 ha

【出典：北海道「北海道 SDGs 未来都市計画(2021～2024)」】

北海道 SDGs 未来都市計画において、「2030 年のあるべき姿」の実現に向けた、特に優先的に取り組むべき課題が共有されている。加えて北海道総合政策部計画局推進課による「北海道 SDGs 推進ビジョン」においても北海道の課題が整理されている。今回特定したインパクトに対する SDGs のゴールは、これらとも概ね整合しており、北海道においても重要度が高いものと判断できる。

【2030 年のあるべき姿】

「世界の中で輝きつづける北海道」

～ 世界に誇れる北海道の魅力を磨き、育て、様々な強みを活かし、SDGsの推進に積極的に取り組むことによって、「世界の中の北海道」としての存在感を高めながら、誰一人取り残さない、将来にわたって安心して心豊かに住み続けることができる地域社会を形成していく ～

＜北海道の優先課題＞

「2030 年のあるべき姿」の実現に向け、企業や団体、自治体など様々な主体が本道の課題や強みなどの実情に即して、特に優先的に取り組むべき課題を共有することが必要であるため、本計画においては、SDGsのゴール、ターゲットや国のSDGs実施指針などを踏まえ、道として以下の「優先課題」を提示する。

1 あらゆる人々が将来の安全・安心を実感できる社会の形成

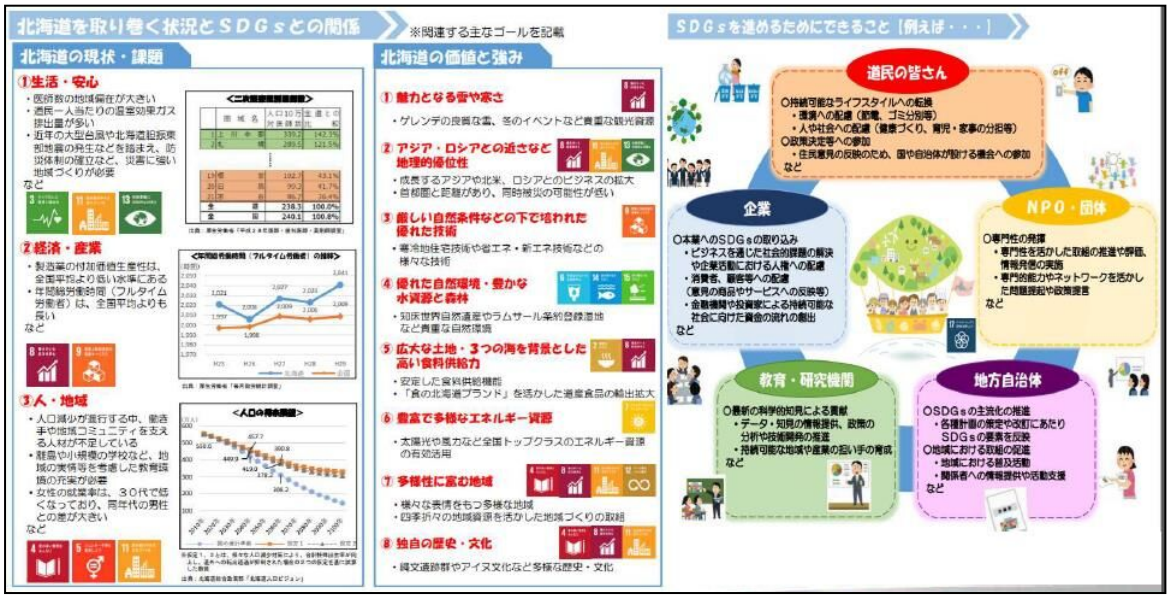
2 環境・エネルギー先進地「北海道」の実現

3 北海道の価値と強みを活かした持続可能な経済成長

4 未来を担う人づくり

5 持続可能で個性あふれる地域づくり

【出典：北海道「北海道 SDGs 未来都市計画(2021～2024)」】

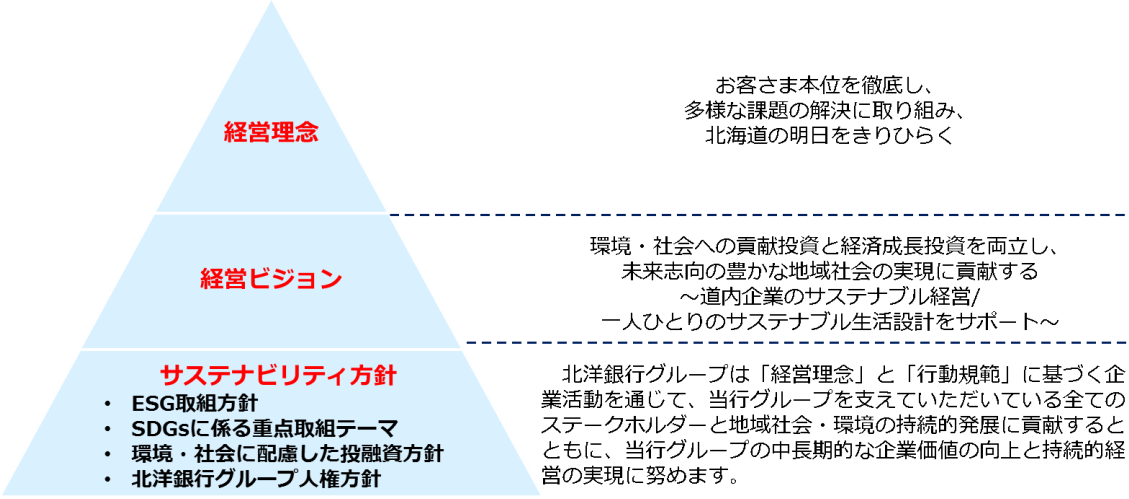


【出典：北海道総合政策部計画局推進課「北海道 SDGs 推進ビジョン」】

(4)　北洋銀行グループが認識する社会課題との整合性

北洋銀行グループは、「お客さま本位を徹底し、多様な課題の解決に取り組み、北海道の明日をきりひらく」という経営理念と行動規範に基づく企業活動を通じて、全てのステークホルダーと地域社会・環境の持続的発展に貢献するとともに、グループの中長期的な企業価値の向上と持続的経営の実現に努めることをサステナビリティ方針として掲げている。

本評価書で特定した北章宅建グループのインパクトは、北洋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、ESG 取組方針の「１．環境方針」「２．社会貢献方針」、SDGs に係る重点テーマの「１．お客様との共通価値の創造」「２．環境保全」及び環境・社会に配慮した投融資方針の「１．環境・社会にポジティブな影響を与えると考えられる事業に対する取組方針」に整合している。



サステナビリティ方針

ESG取組方針

1. 環境方針
2. 社会貢献方針
3. ガバナンス方針

SDGsに係る重点取組テーマ

1. お客さまとの共通価値の創造
2. 環境保全
3. 医療福祉
4. 教育文化
5. ダイバーシティ

環境・社会に配慮した投融資方針

1．環境・社会にポジティブな影響を与えると考えられる事業に対する取組方針

以下に例示する事業等に対しては、北海道経済の成長・発展に結びつくよう積極的に投融資してまいります。

・環境保全や気候変動対応など環境課題の解決に資する事業
・地域経済の持続的発展に資する事業（起業・創業・イノベーション創出・事業承継等）
・医療・福祉・教育・ダイバーシティの充実

2．環境・社会にネガティブな影響を与えると考えられる事業等に対する取組方針

以下に例示するような環境・社会に負の影響がある特定の事業等への投融資については慎重に判断します。ただし、脱炭素社会実現に向けた移行期間（トランジション期間）の対応等については、積極的に投融資してまいります。

・石炭火力発電・石炭採掘事業
・森林伐採事業・パーム油農園開発事業
・非人道兵器製造
・人権侵害・強制労働等

北洋銀行グループ人権方針

北洋銀行グループ人権方針は、「サステナビリティ方針」を踏まえ、企業活動を通じて人権の尊重に取組んでいくことをお約束するものです。

※以下の項目を設定

1.国際規範の尊重

2.適用範囲

3.人権尊重に対するコミットメント

4.救済措置

5.啓発活動・教育

6.管理体制

【出典：北洋銀行　提供】

3. 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（PI（ポジティブインパクト）の創出可能性、NI（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 空き家増加・人口減少対策への貢献：コア・インパクト

インパクトの種類	社会面/経済面において PI を増大
インパクトエリア（インパクトトピック）	「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、品質（住居）」 「生計（雇用）」 「健全な経済（零細・中小企業の繁栄）」
関連する SDGs	
取組み内容	① 空き家物件の流通促進 ② 人口減少が進む地方圏への新規出店を通じた地域経済の活性化
目標・KPI	① 2030 年 12 月期までに空き家物件の成約件数を年 1,000 件以上とする。（2023 年 12 月期実績：695 件） ② 2030 年 12 月期までに過疎地指定市町村へ 9 店舗以上新規出店する。（2024 年 8 月現在：11 店舗）

② 環境経営の実践

インパクトの種類	環境面において NI を緩和
インパクトエリア（インパクトトピック）	「気候の安定性」 「サーキュラリティ（資源強度）」
関連する SDGs	
取組み内容	① 自社保有賃貸物件に対する断熱化リフォーム（ほぼ無断熱の状態から 200mm の断熱補強を目安とする）の実施 ② 紙の使用量の削減
目標・KPI	① 自社保有賃貸物件において、今後退去された物件の全てに断熱化リフォームを実施する。（現在の保有物件数：約 350 戸） ② 2030 年 12 月期までに物件在庫（自社保有及び仲介）件数 1 件あたりの紙の使用枚数を 2023 年 12 月期対比 20%以上削減する。（2023 年 12 月期実績 145 枚/件）

③　DX 推進による働きやすい職場づくり

インパクトの種類	社会面において PI を増大
インパクトエリア(インパクトトピック)	「生計（雇用）」
関連するSDGs	
取組み内容	①　従業員と共に自社システムの活用を促進することによる、自社独自の顧客アプローチと業務フローの構築及び業務効率化の推進
目標・KPI	①－1　2030 年 12 月期までに不動産の流通業務に関する自社システムの介在比率（※）を 95%にする ※30 の業務項目のうち手作業等による管理ではなく、自社システムを活用している比率。現状 47% ①－2 従業員の月残業時間ゼロを維持する

4. インパクトのモニタリング

北章宅建グループは、代表取締役を最高責任者として主要事業の棚卸を行い、インパクトの特定、取り組み内容・対応方針や目標・KPI を設定した。

本件で設定した目標・KPI の進捗状況については、同グループと北洋銀行及び HKP が少なくとも年に 1 回は定期的に情報共有を行い、北洋銀行がその達成状況や課題をモニタリングするとともに、必要に応じて課題解決に向けた提案を行う。

5. 情報開示

モニタリング関連の情報開示は、北洋銀行および株式会社北海道共創パートナーズが定める「コミュニケーションサポートシート」もしくはその内容に準拠するものを活用し、北洋銀行または株式会社北海道共創パートナーズのホームページにて行うこととする。

留意事項

1．　本評価書の内容は、北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズが現時点で入手可能な公開情報に加え、北章宅建グループから提供された情報や同社への事業に関するヒアリング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．　本評価を作成するために活用した情報は、北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズ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ありません。北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズは、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北洋銀行ならびに株式会社北海道共創パートナーズに帰属します。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）は禁止されています。

セカンドオピニオン

2024 年 9 月 30 日

北洋銀行 ポジティブインパクトファイナンス

北章宅建グループ

サステナブルファイナンス本部
担当アナリスト：左近充　直人

格付投資情報センター（R&I）は北洋銀行が北章宅建グループ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、北洋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 。今回のファイナンスに関して北洋銀行および北海道共創パートナーズの調査資料の閲覧と担当者への質問を実施し、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た。

北洋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	北章宅建グループ （北章宅建株式会社、北章リフレクト株式会社、アイハウジングサポート株式会社）
所在地	北章宅建株式会社：北海道石狩市 北章リフレクト株式会社：北海道札幌市 アイハウジングサポート株式会社：北海道江別市
設立	北章宅建株式会社：2010 年4月、北章リフレクト株式会社：2021 年 11 月、アイハウジングサポート株式会社 2012 年 9 月
資本金	北章宅建株式会社：50 百万円、北章リフレクト株式会社：10 百万円、アイハウジングサポート株式会社：30 百万円
事業内容	不動産売買業、売買仲介及び販売代理業、不動産賃貸業、賃貸仲介及び賃貸管理業、一般建築工事の設計、施工及び管理、建築、建物設備のリフォーム工事の設計、施工及びコンサルタント業務、各種損害保険及び少額短期保険代理店業務、リサイクル業、家具、不用品の引き取り及び買取、販売
売上高	北章宅建株式会社：499 百万円、北章リフレクト株式会社：4 百万円、アイハウジングサポート株式会社：1,209 百万円（何れも 2023 年12月期）
社員数	北章宅建株式会社：55 名、北章リフレクト株式会社：1 名、アイハウジングサポート株式会社：12 名（何れも 2023 年 12 月現在）

（2）インパクトの特定

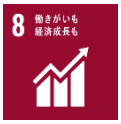
北洋銀行および北海道共創パートナーズは対象先の事業内容や活動地域等についてヒアリングを行い、バリューチェーンの各段階において発現するインパクトを分析し、特定したインパクトカテゴリを SDGs に対応させてインパクトニーズを確認した。また、当社の事業活動が影響を与える地域におけるインパクトニーズとの整合性について、持続可能な開発ソリューションネットワーク（SDSN）が提供する SDG ダッシュボードなどを参照し確認した。

株式会社格付投資情報センター　Copyright(C) 2024 Rating and Investment Information, Inc. All rights reserved.
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目２２番地テラススクエア　（お問い合わせ）サステナブルファイナンス営業部　TEL 03-6273-7408
セカンドオピニオンは、企業等が環境保全およ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または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見であり、事実の表明ではありません。また、R&I は、適合以外の事柄につき意見を表明するものではなく、資金調達の目的となる成果の証明、投資判断や財務に関する助言や、投資の是非等の推奨をするものではありません。R&I は、セカンドオピニオンに際し関連情報の正確性等につき独自の検証を行っておらず、これに関し何ら表明も保証もいたしません。R&I は、セカンドオピニオンに関連して発生する損害等につき、何ら責任を負いません。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。なお、詳細につき本稿末尾をご覧下さい。

(3) インパクトの評価

北洋銀行および北海道共創パートナーズ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、北洋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。

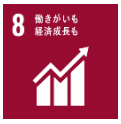
① 空き家増加・人口減少対策への貢献

インパクトの種類	社会的側面、経済的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手頃さ、品質(住居)」 「生計(雇用)」「健全な経済(零細・中小企業の繁栄)」
関連する SDGs	
内容・対応方針	① 空き家物件の流通促進 ② 人口減少が進む地方圏への新規出店を通じた地元企業の活性化への貢献
目標と KPI	① 2030 年 12 月期までに空き家物件の成約件数を年 1,000 件以上とする(2023 年 12 月期実績:695 件) ② 2030 年 12 月期までに過疎地指定市町村へ 9 店舗以上新規出店する。(2024 年 8 月現在:11 店舗)

② 環境経営の実践

インパクトの種類	環境的側面においてネガティブインパクトを低減
インパクトカテゴリ	「気候の安定性」「サーキュラリティ(資源強度)」
関連する SDGs	
内容・対応方針	① 自社保有賃貸物件に対する断熱化リフォーム(ほぼ無断熱の状態から 200mm の断熱補強を目安とする)の実施 ② 紙の使用量の削減
目標と KPI	① 自社保有賃貸物件において、今後退去された物件の全てに断熱化リフォームを実施する(現在の保有物件数:約 350 戸) ② 2030 年 12 月期までに物件在庫(自社保有及び仲介)件数 1 件あたりの紙の使用枚数を 2023 年 12 月期対比 20%以上削減する(2023 年 12 月期実績:145 枚/件)

③ DX 推進による働きやすい職場づくり

インパクトの種類	社会的側面においてポジティブインパクトを増大
インパクトカテゴリ	「生計(雇用)」
関連する SDGs	
内容・対応方針	① 従業員と共に自社システムの活用を促進することによる、自社独自の顧客アプローチと業務フローの構築及び業務効率化の推進
目標と KPI	① ―1 2030 年 12 月期までに不動産の流通業務に関する自社システムの介在比率(※)を 95%にする ※30 の業務項目のうち手作業等による管理ではなく、自社システムを活用している比率。現状 47% ① ―2 従業員の月残業時間ゼロを維持する

(4) モニタリング

北洋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連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はあるものの、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（特許権、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許諾無く、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はあるものの、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/esg/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/esg/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。