

2024年5月2日

各位

株式会社北洋銀行

オリエント建設株式会社様に対し 「サステナブル経営支援ローン」を実行しました

北洋銀行(取締役頭取 津山 博恒)は、オリエント建設株式会社様(北海道札幌市、代表取締役:藤田春幸様)に対し、「サステナブル経営支援ローン」(以下、本ローン)を実行しました。

本ローンは、北洋銀行が提供するSDGsコンサルティングやお客さまとの対話を通じて設定された重要課題のうち、環境・社会・経済に好影響を与え得るもの、もしくは悪影響を抑制し得るものを「サステナビリティ目標」と定義し、その有意義性について第三者からセカンドオピニオン^{*}を取得する融資商品です。

オリエント建設株式会社様では、重要課題を「全ての社員にとって働きがいのある職場環境に」とし、それに基づく目標・KPIを、年間休日取得日数や有給休暇取得率の増加、BIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)の有資格者増加とすることで、サステナビリティ経営を実践していきます。

当行では今後も、ほくようサステナブルローン等を通じ、北海道を営業基盤とする金融機関として、環境・社会面に前向きに取り組むお客さまを支援してまいります。

※株式会社北海道共創パートナーズによるセカンドオピニオンは別紙をご参照ください。

記

【オリエント建設株式会社様の概要】

所在地	北海道札幌市南区石山1条7丁目27番7号
代表者	藤田 春幸様
設立	1979年11月
業種	建設業、不動産業、介護福祉事業

【契約記念の様子】



左：オリエント建設株式会社
代表取締役 藤田 春幸 様

右：北洋銀行
藻岩支店長 後藤 雄一

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。

オリент建設株式会社

ほくようサステナブルローン

サステナブル経営支援ローン

評価日：2024年5月2日

株式会社北海道共創パートナーズ
コンサルティング事業部

本セカンドオピニオンは、オリент建設株式会社(以下、「オリент建設」という)が北洋銀行の融資商品「サステナブル経営支援ローン(以下、本ローン)」を利用するにあたり、株式会社北海道共創パートナーズ(以下、「HKP」)が第三者の立場から発行するものである。

本ローンは、お客さまのSDGs経営とサステナビリティ目標に対し、第三者からの評価を取得し、融資実行後においても北洋銀行との継続的な対話等を通じ、企業の持続性の向上を支援する商品である。

1. 企業概要

(1) 企業概要

オリент建設は北海道札幌市南区に本社を置き、マンションや戸建住宅を手掛ける建設会社である。特に賃貸マンション事業が当社の主力事業であり、不動産情報の斡旋から事業計画の立案、企画、設計、施工、管理業務などマンションオーナー向けのサービスを一気通貫で提供している。

また、札幌市白石区で小規模多機能型居宅介護を併設した高齢者住宅「はまなす」を運営し、介護福祉事業も行っている。

企業名	オリент建設株式会社
代表者名	藤田 春幸
所在地	<ul style="list-style-type: none">本社 北海道札幌市南区石山1条7丁目27番7号豊平オフィス 北海道札幌市豊平区中の島2条3丁目5-21はまなす(小規模多機能ケアホーム・高齢者住宅) 北海道札幌市白石区栄通18丁目10-16
資本金	4,000万円
従業員	36人(2023年12月現在)
業種	建設業、不動産業、介護福祉事業
事業内容	<ul style="list-style-type: none">総合建築工事の設計・施工・請負・監理不動産の売買・賃貸・仲介・斡旋・管理損害保険代理業務不動産リースバック事業(コンビニへの土地建物リース)住宅型有料老人ホーム事業小規模多機能居宅介護事業
関連会社	<ul style="list-style-type: none">オリентマネジメントサービス株式会社：不動産管理株式会社シーアンドギャルド：スポーツ施設運営

沿 革	1979年	シアンドギャルド株式会社として会社設立
	1992年	第一建設株式会社の株式を譲受
	1997年	オリент建設株式会社に商号変更
	1998年	現所在地（札幌市南区石山1条7丁目27番7号）に本社移転
	2004年	マンション事業を開始 （主な施工物件：ルグラン平岸、コレド7.7等）
	2005年	高層マンション事業を開始 （主な施工物件：アリュール円山、オリентステージ表参道等）
	2009年	タワーマンション事業を開始 （主な施工物件：レジデンスタワー札幌等）
	2013年 2021年	高齢者住宅「はまなす」を運営 介護福祉事業を開始 小規模多機能ケアホーム「はまなす」の運営を自社で開始。介護福祉事業を拡大
2022年	SDGs 宣言を実施	

(2) 経営・事業に関する考え方

オリент建設は建設事業におけるコンセプトとして「施主仕様が最優先」を掲げている。このコンセプトには、社会生活を営むうえで不可欠な衣・食・住の「住」の領域において、建設会社としてより良いものを提供していきたいという想いがある。それを実現していくために、当社が手掛ける建築物は規格型の建物ではなく、施主の個性を表現したオーダー設計施工で、北海道の気候・風土を活かした建物の供給を行っている。

■ 会社コンセプト



出所：オリент建設提供資料

上記のコンセプトは顧客への価値提供を念頭とした内容になっているが、事業運営においてはオリент建設の最も近いステークホルダーである「社員」を大切に、当社で働く社員がいきいきと活躍できる職場環境の整備と役職員の協調を重んじている。

この考え方の社内浸透を図るため、オリент建設では事業年度ごとに漢字一文字のスローガンを掲げている。取組みの始まりは「和を以て貴しと為す」（聖徳太子が十七条憲法の第一条として定めたとされており、相手を尊重し認め合う『和』の大切さを説いた言葉）をスローガンとしたことから始まった。その後、シンプルに「和」の一文字をとり漢字一文字のスローガンとなり、事業年度ごとに定める形となった。なお2024年度のスローガンは「協」。取組みのスタートから一貫して、「仕事は独力では達成できず、役職員の協調が何より大切である」という考え方がオリент建設の価値観である。

(3)事業概要

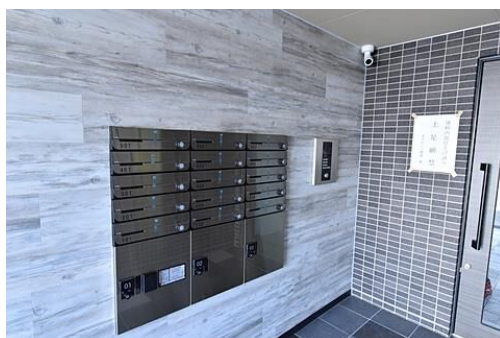
① 建設・不動産事業

オリент建設は、賃貸マンションを主力とした建設・不動産事業を展開している。上述した通り当社のビジネスは、不動産情報の斡旋にはじまり、事業計画の企画、設計、施工、そして賃貸期間中の管理業務を含め、マンションオーナー向けのサービスを一通り提供しているのが特徴だ。

賃貸マンションオーナーへのワンストップサービスを提供するオリент建設には、事業を行うなかで物件に住む人々から様々な改善要望が寄せられる。改善要望は、物件オーナーにフィードバックされると同時に、設計部門にも伝えられ対応が検討される。さらに定期的に開催している営業部門、施工部門、経理・総務部門を交えた社内会議で改善要望は共有され、ベストプラクティスとして新たな物件に反映されている。

オリент建設は「施主仕様が最優先」をコンセプトとして掲げ、手掛けてきた物件には一つとして同じものはないが、これはオーナーの要望を単に反映するだけでなく、住人からのリアルな声が反映され磨き込まれたものである。このように当社は、各部門が「協調」のスローガンのもと、オーナーならびに住人から吸い上げた要望の具現化に取り組み、付加価値の創造・向上に努めている。

■ 施工実績（一例）



出所：オリент建設提供資料

② 介護福祉事業

オリент建設は、小規模多機能型居宅介護事業所を併設した高齢者住宅「はまなす」を運営している。建設・不動産業が祖業の当社であるが、高齢化の進展とともに確実に増加することが見込まれる介護需要に対応するため、2013年から高齢者住宅「はまなす」の運営を開始した。介護福祉事業に参入した当初は高齢者住宅の提供を自社の事業として行い、併設する小規模多機能型居宅介護の運営は外部に委託していたが、2021年からは小規模多機能型居宅介護事業のオペレーションも開始し事業領域を拡大した。今後も順次介護福祉事業は拡大していく予定で、将来的には会社全体の1割程度の事業ポートフォリオを目指す考えだ。

「はまなす」では「通所」「訪問」「宿泊」の3つの複合型介護サービスを提供している。入所者は住み慣れた環境で各利用者のニーズに応じた介護サービスを受けることができる。また、内科、整形外科、歯科など近隣医療機関との連携により、入所者がシームレスな医療・介護サービスを受けることが可能な体制を整備している。

■ 施設概要



小規模多機能ケアホーム(2F)
高齢者住宅(3F)

はまなす

利用者専集中
随時見学できます

小規模多機能型 居宅介護とは？
「24時間365日」の在宅生活を支えるために必要な様々な支援を行います。日中のつどいの場としての事業所に通い、自宅での介護が必要なときはご自宅に訪問します。また、事業所に宿泊してのサービスもあります。

○通い、訪問、宿泊のすべてになじみの職員がかわるので、ちょっとした変化にも柔軟に対応でき、環境変化が苦手なお年寄りも安心してご利用できます。

○自宅での過ごし方、利用される方のペースや自分でできることを大切にしながら支援することで、できるだけ長く在宅できるよう支援します。

一人ひとりの生活に合わせて 必要に応じて 必要な支援で 安心をお届けします。
介護が必要になっても、自宅に住み、家族や親しいかたがたと不安のない生活を送りたいという高齢者の思いや家族の願いに応えます。

ご利用料金
利用料は1ヶ月単位の定額制です。
※介護保険適用外の自己負担と各種加算、実費などの自己負担が発生します。

介護度	単位	自己負担分	食事	宿泊費(1泊)
要支援1	3,403	3,461円		
要支援2	6,877	6,994円		
要介護1	10,320	10,496円	朝食:300円	
要介護2	15,167	15,425円	朝食:500円	2,000円
要介護3	22,052	22,437円	おやつ:100円	
要介護4	24,350	24,764円	夕食:500円	
要介護5	28,849	27,308円		

登録定員:25名 通いサービス:15名 宿泊サービス:5名

協力医療機関 | やまうち整形外科・やまうち内科クリニック・河村歯科クリニック



全室個室のプライベート空間の居室(3階)
楽しいコミュニケーションや 質の高い介護サービスを追求したデイルーム(2階)

施設平面図

居室のご紹介
パワースタイル対応の居室に、高齢者住宅ならではの室内空間を実現しています。

入居費用

高齢者住宅の入居時費用と月額費用

入居時費用	金額	内容
敷料	36,000~38,000	原価により異なります
住宅総合保険	10,000	2年分一括に契約し、入居後毎月お支払いの保険料
共益費	10,000	原価の減価償却費が発生します
管理費	15,000	人件費・雑費管理費など
食費	42,000	市販品を併用してよりご満足します
月額費用	11~4月:15,000 10~2月:16,000	お風呂・掃除の維持管理費など

※月額利用料は諸費用、消費税の変動により変動する場合がございます。

お問い合わせ先
011-376-1601 はまなす
受付時間:平日の朝9時~夕方5時
札幌市白石区栄通18丁目10-16

※小規模多機能ケアホーム 高齢者住宅
②F小規模多機能ケアホーム
③F高齢者住宅
[運営5社]オリент建設㈱



出所:オリент建設提供資料

2. サステナビリティ方針と活動

(1) サステナビリティ方針

オリント建設は「持続可能な開発目標（SDGs）」に賛同するとともに、事業活動を通じてSDGsの達成に貢献するため、「オリント建設株式会社SDGs宣言」を策定している。この宣言では「全ての社員にとって働きがいのある職場環境に」「快適・安全・安心な住まいの提供を」「『人』に『地域』に密着した企業として」「環境にやさしい未来へ」の4つのテーマを設け、環境・社会・経済に好影響を与える様々なサステナビリティ活動を行っている。

■ オリント建設 SDGs宣言



The image shows a document titled "オリント建設株式会社SDGs宣言" (Oriente Construction Company SDGs Declaration). It features the SDGs wheel at the top and is divided into four main sections corresponding to the themes mentioned in the text: "全ての社員にとって働きがいのある職場環境に" (Creating a workplace where all employees can work with passion), "快適・安全・安心な住まいの提供を" (Providing comfortable, safe, and secure housing), "『人』に『地域』に密着した企業として" (As a company closely connected to people and the community), and "環境にやさしい未来へ" (Towards a future-friendly environment). Each section includes specific initiatives and is accompanied by relevant SDG icons. The document is dated 2022年3月11日 (March 11, 2022) and signed by the CEO, Kenji Orita.

出所：オリント建設提供資料

(2) サステナビリティ活動

① 環境面での活動

住宅など建造物から排出される温室効果ガスは、日本国内の排出量の約3割を占めると推計されており、建設業界はカーボンニュートラル実現に向けて貢献が期待される業界だ。国は第6次エネルギー基本計画で2050年の住宅・建築物ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネルギー性能確保を目指しており、この方向性のもと、2024年4月から住宅などの広告で省エネルギー性能の表示が努力義務化、2025年4月からは省エネ基準適合義務化（建築確認時に適合が必須）となるなど、足元で建設業界には大きな変化が訪れている。

オリント建設は事業環境変化と顧客のニーズに応えるため、太陽光発電設備やエコキュート、LED照明器具、エコマーク認定建材の使用など、省エネ設備・建材の積極的な推進を通して環境価値の提供を行っている。また、当社の事業活動により生じる環境負荷の低減を図るため、社有車はすべてハイブリットカーとしているほか、社内の照明のLED化など基本的な取組をしっかりと行っている。

② 社会面での活動

■ 働きがいのある職場環境の整備

オリエント建設ではSDGs宣言の第一のテーマとして「全ての社員にとって働きがいのある職場環境に」を掲げ、職場環境の整備に注力している。働きがいのある職場環境の整備はオリエント建設が事業運営上、最も重視していることでありSDGsへの貢献とサステナブル経営の重要課題（マテリアリティ）としている。

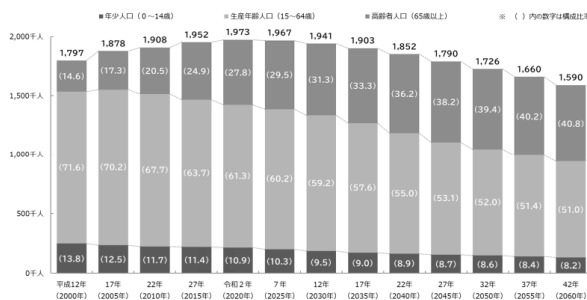
まず役職員の生活を守っていくため、国が発表する統計データに基づき建設業界の賃金上昇率などをターゲットに業界水準以上の賃金アップを継続的に行っている。また、建築士や施工管理技士、宅建士などの有資格者に対しては資格手当を支給し、スキルアップのインセンティブを与えることで能力開発を後押ししている。

加えて、ワークライフバランスの充実にも注力している。営業や設計、経理、総務では業務の効率化を図り、基本的にオフィスワーカーの残業時間をゼロとしているほか、完全週休2日とし、更に祝日の公休日化や夏季休暇・年末年始休暇を設定することで、年間休日取得日数は127日（2023年度）と高い水準になっている。また、産休・育休制度も整備しており、これまでに男性社員の制度利用実績もある。

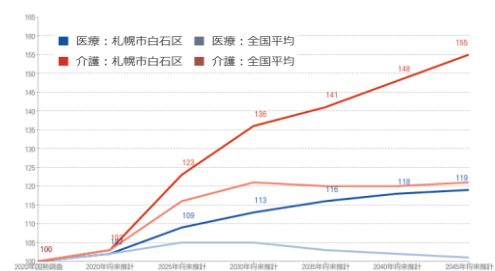
■ 介護福祉事業による社会課題解決への貢献

札幌市は急速に高齢化が進展することが予測されている。「札幌市高齢者支援計画 2024（案）」によると足元の高齢化率は約28%と全国平均並みだが、2050年には約40%に迫ることが見込まれている。そして高齢化の進展から介護需要の増加が予想されており、「はまなす」が所在する札幌市白石区では2045年には全国平均比1.3倍の介護需要が予想されている。また、近年は住み慣れた家、街に住みながら医療・介護サービスを受けられる「在宅」のニーズが継続的に高まっている。オリエント建設は高齢化が進展する札幌市において高齢者向け住宅の提供と介護サービスを展開することで、社会課題解決の一翼を担っている。

■ 札幌市の人口・高齢化率良予想（左図） / 札幌市白石区医療介護需要予測指数（右図）

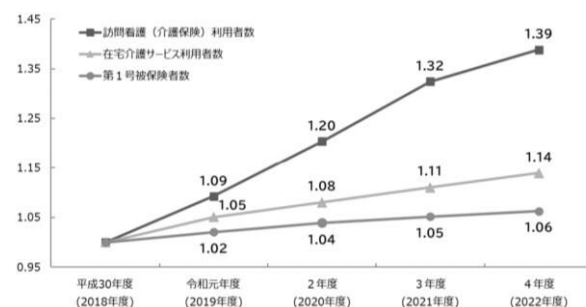


出所：札幌市高齢者支援計画 2024（案）



出所：地域医療情報システム

■ 札幌市の在宅介護サービス・訪問看護利用者推移（2018年度を1とした指数）


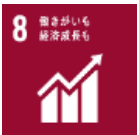


出所：札幌市高齢者支援計画 2024（案）

3. サステナビリティ目標の設定

本ローンの取り組みにあたり、以下の重要課題の達成に向けたサステナビリティ経営の目標・KPIを設定した。なお本項目におけるサステナビリティ目標はオリエン建設の主力事業である建設・不動産部門における目標・KPIとしている。

(1) サステナビリティ目標の設定

重要課題	全ての社員にとって働きがいのある職場環境に ワークライフバランスの更なる充実と役職員の能力開発の推進
取組内容	① 役職員の休日増加 ② BIM (ビルディング・インフォメーション・モデリング) のスキル保有者を増加させる
設定した目標・KPI	① (1) 2027年度までに建設現場業務に従事する役職員(現場監督・施工管理・現場代理人など)の年間休日取得日数120日を実現する(2023年度実績:113日) (2) 2027年度までに役職員の有給休暇取得率67%を達成する(2023年度実績:42%) ② 2027年度までに設計部において一般社団法人日本BIM協会「BIMエンジニアライセンス」の資格保有率を100%にする
貢献するSDGs	 

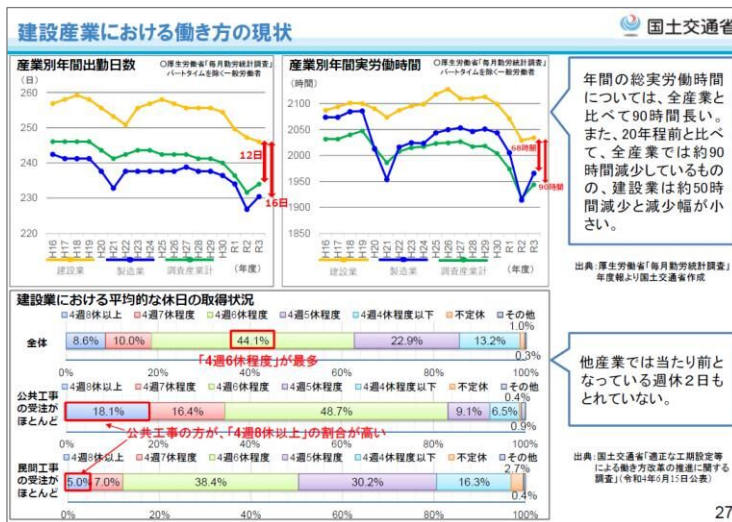
(2) サステナビリティ目標の有意義性

本ローンの組成にあたり、「全ての社員にとって働きがいのある職場環境に」というオリエン建設のマテリアリティのもと、ワークライフバランスの充実と役職員の能力開発を推進するため目標・KPIを設定した。以下、取組の有意義性を見ていく。

① 役職員の休日増加

建設業界は労働環境の改善が必要とされている。国土交通省「建設業を巡る現状と課題」によると建設業は他産業と比べ年間出勤日数が12日多く、年間実労働時間は90時間長いと指摘されている。休日は他産業では一般的な「4週8休」が、建設業(民間工事メインの事業者)では5%しか存在せず、「4週6休」「4週5休」が約7割を占める状況だ。

■ 建設業における平均的な休日の取得状況



出所：
国土交通省
「建設業を巡る現状と課題」

上記のような建設業の課題が指摘される中、オリエン建設では先進的にワークライフバランスの充実を進めてきた。当社では、営業や設計、経理、総務といったオフィスワーカーで完全週休2日を実現し、年間休日取得日数は127日という高い水準の取得を実現している。しかしながら、現場監督など建設現場での業務に従事する役職員においては休日出勤も存在し、実質「4週6休」、年間休日取得日数では113日となっている。建設業界としては一般的な水準にあるが改善の余地は認められる。

年間休日取得日数の目標とした120日は、完全週休二日に加え、祝日の公休日化などにより達成可能な水準である。厚生労働省「就労条件総合調査」(令和5年)によると、建設業において年間休日取得日数120日超の企業は25.5%しか存在せず、達成すると高い水準の休日取得となる。

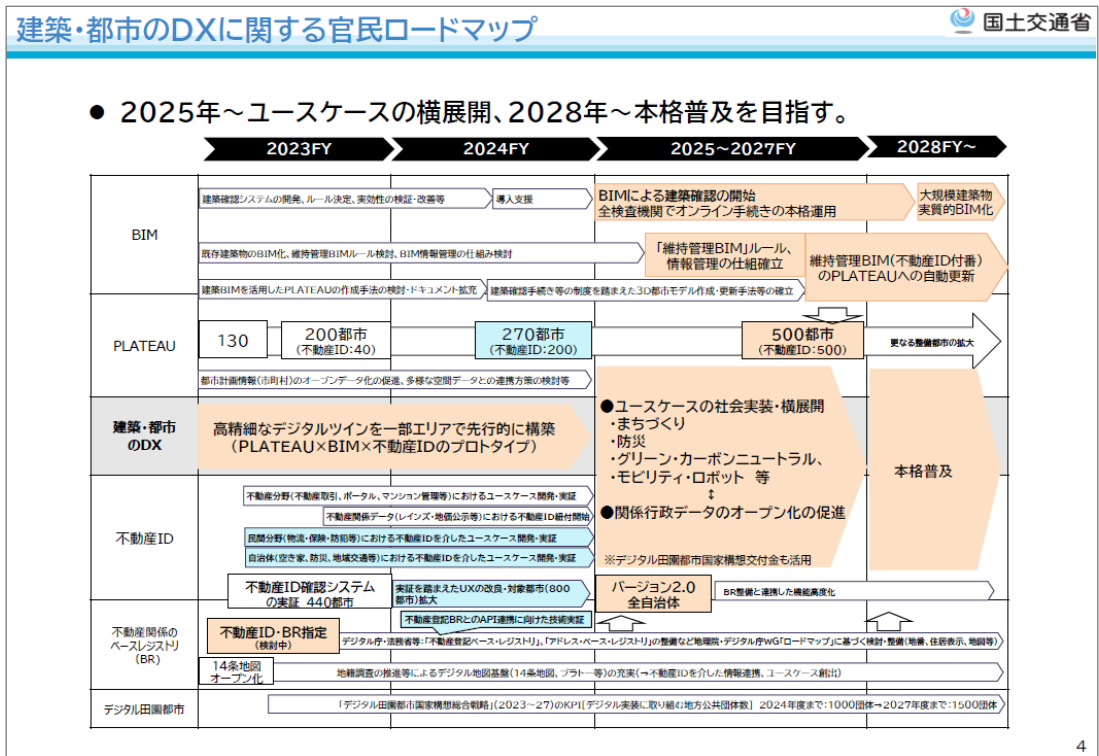
また、併せて有給休暇取得率の目標を設定した。厚生労働省「就労条件総合調査」(令和5年)によると建設業(従業員30人~99人)の有給休暇取得率は56.6%となっている。オリエン建設の2023年度の有給休暇取得率は42%であり、業界水準からみても改善の余地がある状況だ。目標とした「67%」は業界平均水準を上回るとともに「北海道働き方改革推進企業認定制度」において最高加点を得られる水準である。

以上より、建設業界における課題への対応、そして役職員の働きがいと心身の健康を維持・増進していくための内容として、目標・KPIは有意義である。

② 役職員の能力開発の推進

建設業ではDX化による生産性の向上が求められている。国土交通省「建築BIMの意義と取組状況について」によると建設業界は建設技能労働者や建築士の高齢化、長時間労働の常態化、生産性の低さなどの業界課題を底流にBIM活用などのDX化による生産性向上が求められている。

■ 建築・都市のDXに関する官民ロードマップ



出所：国土交通省「建築BIMの意義と取組状況について」

BIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）とは、3次元の形状情報や、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げなど建物の属性情報が入った「建物情報モデル」を構築するシステムである。導入により、設計・施工段階ではデジタルデータを活かしたシミュレーション・3DCG等の活用による手間削減、維持管理・運用段階では維持管理 BIM データを用いたファシリティマネジメントの効率化・高度化による不動産価値の最適化などが可能となり、生産性やサービスの質の向上が期待される。

上記のような効果から建設業界では BIM の導入が促進されているが、国土交通省「建築分野における BIM 活用・普及状況の実態調査 確定値（令和4年12月）」によると、総合建設業（従業員数31人～50人）での BIM 導入率は13.0%に留まっており、更なる普及が必要とされる状況にある。

オリエント建設では、設計・施工の効率化の観点から BIM を導入しており、3DCG の活用による顧客との意思疎通の高度化など一定の効率化が行われている。一方、BIM スキルを持つ役職員は自己啓発の一環として独学でスキルアップを行っており、組織を挙げた取組支援は行われていない状況だ。

今回、設計部の「BIM エンジニアライセンス」の資格保有者の比率を100%とする高い目標を設定した。スキルアップ支援にあたっては、建築士や施工管理技士、宅建士などと同様に「BIM エンジニアライセンス」を資格手当の対象資格とすることで、役職員の能力開発を後押ししていく予定だ。

以上、建設業界において求められる DX 人材の育成と、オリエント建設の役職員のスキルアップに資する内容として、目標・KPI は有意義といえる。

以 上

株式会社北海道共創パートナーズ 会社概要

名 称	株式会社北海道共創パートナーズ
本社所在地	〒060-0042 札幌市中央区大通西3丁目7番地 北洋大通センター13階 代表 TEL : 011-596-7814
資 本 金	4,950 万円
株 主	株式会社北洋銀行
代 表 者	代表取締役社長 岩崎 俊一郎
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ①経営に関する問題点の調査・分析、改善案の企画・立案 ②企業戦略の立案、システムの構築および事業承継およびM & Aに関する支援 ③人材育成のための研修業務 ④有料職業紹介事業（許可番号 01 コ-300467） ⑤投資事業組合財産の運用及び管理 ⑥株式、社債又は持分その有価証券に対する投資業務 ⑦前各号に付帯関連するコンサルティング業務 ⑧前各号に付帯関連する一切の業務
沿 革	<p>2015年 8月 株式会社日本人材機構 設立</p> <p>2017年 9月 株式会社日本人材機構と株式会社北洋銀行の共同出資により 株式会社北海道共創パートナーズ設立 コンサルティング事業とプロフェッショナル人材のシェアリング 事業を開始</p> <p>2018年 10月 有料職業紹介事業の許可を取得し、人材紹介事業に参入</p> <p>2020年 4月 株式会社北洋銀行が株式会社日本人材機構の保有する株式を 取得し、100%子会社化 株式会社北洋銀行から M&A 事業を移管</p> <p>2023年 4月 経営コンサルティング事業の中の補助金コンサルティングを 補助金事業部として事業部化</p>

留意事項

本文書は、貸付人が借入人に対して実施する「サステナブル経営支援ローン」に際し、借入人のSDGs経営とサステナビリティ目標の有意義性に対する第三者意見を述べたものです。

本文書に記載された情報は、現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人へのインタビューなど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、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。

HKPは当文書のあらゆる使用に起因して発生する全ての直接的、間接的損失や派生的損害については、一切義務または責任を負わないものとします。

本文書に関する一切の権利はHKPに帰属します。HKPの事前の許諾無く、本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて使用すること（複製、改変、翻案、頒布等を含みます）は禁止されています。

【独立性】

HKPは、北洋銀行グループに属しており、北洋銀行および北洋銀行グループ企業との間および北洋銀行グループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。

また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は北洋銀行とは独立して行われるものであり、北洋銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

【第三者性】

借入人とHKP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などの特別な利害関係はありません。