NEWS RELEASE

北洋銀行

2024 年 5 月 31 日

各 位

株式会社北洋銀行

株式会社トワ・ピリエ様に対し
「サステナブル経営支援ローン」を実行しました

北洋銀行（頭取 津山 博恒）は、株式会社トワ・ピリエ様（北海道室蘭市、代表取締役：谷口 孔沢様）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、当行が提供する 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。

株式会社トワ・ピリエ様では、重要課題を「地域社会とともにお客様ニーズに合わせた住まいの提供」とし、それに基づく目標・KPI を、シニアマンションの仲介件数、生前整理・遺品整理案件数、空き家再生物件の販売・仲介件数、省エネリフォーム物件の販売数とすることで、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

【株式会社トワ・ピリエ様の概要】

所　在　地	北海道室蘭市東町2丁目19番6号
代　表　者	谷口 孔沢様
設　　立	2008 年 5 月
業　　種	不動産業

【契約記念の様子】

左：株式会社トワ・ピリエ
　代表取締役　谷口 孔沢様

右：北洋銀行
　室蘭中央支店長　赤保内 伸幸

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。

株式会社トワ・ピリエ
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 31 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、株式会社トワ・ピリエ(以下、「トワ・ピリエ」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

トワ・ピリエは北海道室蘭市に本社を置く不動産会社である。室蘭市、千歳市、札幌市清田区の 3 拠点で And Do ホールディングスグループの「ハウスドゥ」「レントドゥ」のフランチャイズ（FC）店舗を展開し、不動産の売買、仲介、リフォーム、損害保険代理業務などの事業を行っている。

企　業　名	株式会社トワ・ピリエ	
代 表 者 名	谷口　孔沢	
事 業 拠 点	本社 / ハウスドゥ室蘭 北海道室蘭市東町２丁目１９番６号	
	ハウスドゥ千歳駅前　/ レントドゥ千歳駅前 北海道千歳市幸町６丁目 18-3 千歳駅前ビル１F	
	ハウスドゥ清田平岡 北海道札幌市清田区平岡５条１丁目１番８号	

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

資本金	1,000 万円	
従業員数	29 人　(2024 年 4 月現在、役員含む)	
業種	不動産業	
事業内容	■　不動産売買 新築一戸建・中古マンション・中古一戸建・土地・事務所・店舗　等 ■　不動産売買仲介 / 不動産賃貸仲介 ■　リフォーム ■　損害保険代理業務	
関連会社	有限会社スタートム	
沿革	2008 年 2013 年 2016 年 2018 年 2020 年	株式会社トワ・ピリエ設立 ハウスドゥ室蘭　オープン ハウスドゥ千歳駅前　オープン グループ会社・スタートムが買取専門「胆振センター店」オープン ハウスドゥ清田平岡　オープン レントドゥ千歳駅前　オープン

(2) 経営・事業に対する考え方

トワ・ピリエは下記の経営理念・経営ビジョンを掲げている。

経営理念

「豊かな人生のために」

お客様の期待を上回る満足の提供の為、常に全力で尽くします。
地域と共に発展し、地域住民に愛され喜ばれる企業として社会に貢献します。
人を大切にし社員とその家族の笑顔を築き、人材豊かな企業をつくり社会に貢献します。

経営ビジョン

当社は、売って終わりではなく、住人のその先のコミュニティ形成まで見守り続けていくことやお客様の多様なニーズに対応するコンサルティング能力によって、的確な情報提供による取引の安全性確保に務め　快適に過ごせる地域、その場所が好きになる取り組みをしていきます。
そうしたコミュニケーション・コミュニティの形成について力を入れていくことで地域の守り手として地域活性を支える存在になり、また高齢者見守りなど付加価値サービスの提供で地域になくてはならない企業であり続けます。

経営理念には、お客様満足の向上と従業員の成長とウェルビーイングを掲げ、経営ビジョンには震災の激甚化や気候変動、高齢化などの環境変化に対応し、生活インフラを支える企業として適切なサービスの提供を継続することで「地域になくてはならない企業」であり続けるという想いが込められている。

社名のトワ・ピリエは、フランス語でトワ（toit）＝屋根、ピリエ（pilier）＝柱　を意味する。創業時より、建物の根幹を担う屋根・柱のように、「地域を支えること」を存在意義としている。

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

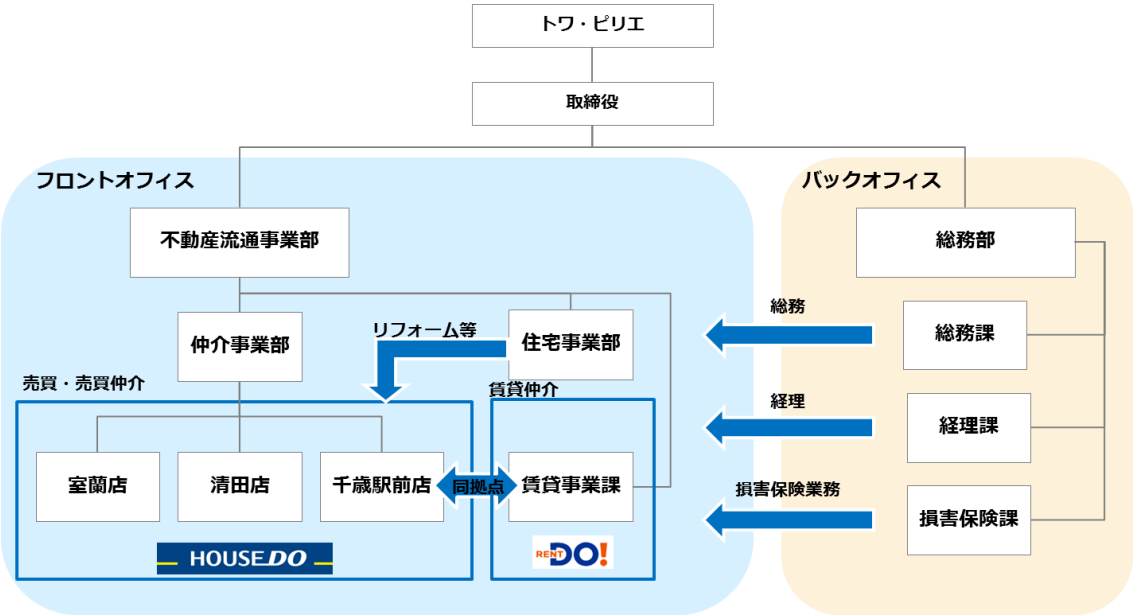
(3)事業概要

①ビジネスモデル

トワ・ピリエは上述の通り、室蘭市、千歳市、札幌市（清田区）の 3 拠点で、And Do ホールディングスグループの「ハウスドゥ」「レントドゥ」の FC 店舗を展開し、不動産売買・不動産賃貸の仲介、リフォーム、損害保険代理業務などの事業を行っている。

「ハウスドゥ」における不動産売買・仲介を事業の中核として、千歳駅前店の「レントドゥ」では賃貸住宅の仲介事業を行っている。近時は、半導体メーカー「ラピダス」などの進出で人口増加が見込まれる地域での賃貸物件の仲介ニーズに応えている。

■ **組織図と各部署の役割**



出所：トワ・ピリエ提供資料から HKP 作成

トワ・ピリエは、「売却」「買取」「仲介」に限らず、不動産に新たな付加価値をつけた流通と、地域社会に必要な不動産サービスの提供を通じて、経営ビジョンで掲げる「地域になくてはならない企業」の実現を目指している。

当社は全国的な課題である空き家対策を積極的に進めている。新耐震基準を満たさない古い空き家に耐震性を重視したリノベーションを行い、新たなオーナーに対して安心・安全な居住環境を提供している。また、四季の寒暖差が大きい北海道の風土や近年の気温上昇を踏まえ、断熱性能を強化し、冬は暖かく夏は涼しい省エネ性能の優れたリノベーション住宅の提供にも注力している。

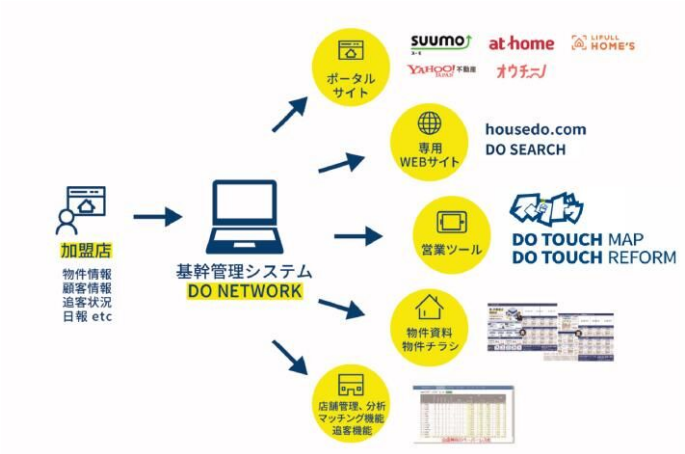
更に、高齢化の進展による戸建住宅からマンションへの住み替えニーズの高まりを捉え、シニア向けマンションの仲介を強化するとともに生前整理・遺品整理業務の取り扱いを開始するなど、様々なニーズに対応したビジネスを展開している。

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

② 不動産フランチャイズ「ハウスドゥ」の特徴

And Do ホールディングスグループが展開する不動産フランチャイズ「ハウスドゥ」は、加盟店数約 700 店舗を擁する全国有数の不動産フランチャイズチェーンだ。加盟店は物件情報や顧客管理、独自のチラシの作成、契約・売上の一括管理などが可能な独自の WEB システムの利用により事業活動の高度化を実現している。また、ハウスドゥチェーンが取り扱う全国物件検索サイト「HouseDo.com」による集客力アップ、スーパーバイザーによる実践的なノウハウの提供など、不動産ビジネスにおける様々なサポートを受けることができる。

■ ハウスドゥの基幹管理システム「DO NETWORK」



出所：ハウスドゥ HP

上記に加えて、ハウスドゥでは「ハウスドゥ全国 FC 大会」を開催している。その目的は、全国で優秀な成績を納める店舗の表彰により加盟店の事業意欲向上を図ることと加盟店間の情報・ノウハウの共有にある。

トワ・ピリエは第 17 回「ハウスドゥ全国 FC 大会」（2023 年）において、全国トップクラスの実績により室蘭・千歳の 2 店舗が表彰を受けている。

・ハウスドゥ室蘭
「全国総合順位 5 位」「全国媒介受託件数 1 位」「全国個人総合仲介契約件数 1 位」
「北海道仲介契約件数 1 位」「北海道仲介売上高 3 位」、
・ハウスドゥ千歳
「北海道仲介売上高 4 位」「北海道仲介契約件数 5 位」

■ ハウスドゥ全国 FC 大会の様子とトワ・ピリエ表彰状

出所：ハウスドゥ HP

出所：トワ・ピリエ提供資料

■

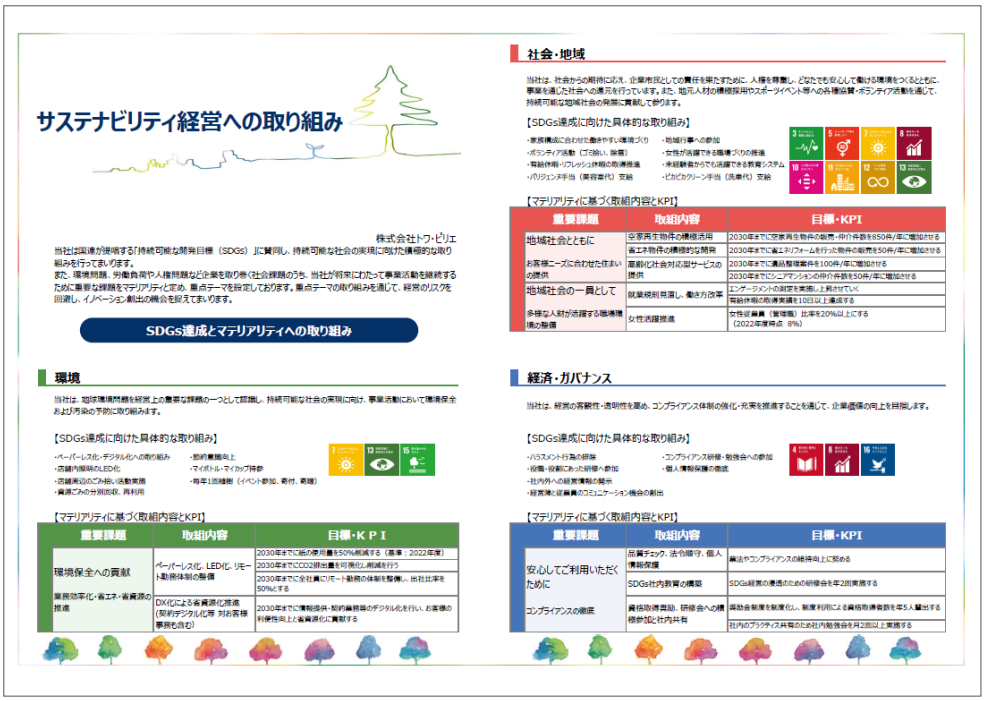
Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

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

トワ・ピリエは経営理念と経営ビジョンに基づく企業活動を通じて、全てのステークホルダー（お客様、従業員とその家族、取引先業者、金融機関、行政機関、地域社会、環境）の持続的発展と、中長期的な企業価値向上の実現に向け、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では持続可能な開発の３つの側面（環境・社会・経済、ガバナンス）の変化を踏まえ、４つの重要課題（マテリアリティ）を掲げ、持続可能な社会と経営の実現に向けた取り組みを行っている。

■ **トワ・ピリエ　サステナビリティ経営方針**



出所：トワ・ピリエ提供資料

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

(2)サステナビリティ活動

① 環境面での活動

トワ・ピリエは地球環境問題を経営上の重要な課題の一つと認識し、持続可能な社会の実現に向けて事業活動おける環境負荷の低減に取り組んでいる。

店舗内照明の LED 化、業務効率化とデータ共有の IT 化によるペーパーレス化を推進し、基本的な「省エネ・省資源化」を着実に進めている。社内においては、マイボトル・マイカップの持参を勧めることで、役社員の環境負荷低減に対する意識の醸成と省資源化に努めている。また、店舗周辺の清掃活動や資源ごみの分別回収・再利用の CSR 活動を行っている。

今後は環境負荷の「見える化」を行い、環境経営の取り組みを加速させる予定だ。紙使用量の可視化、お客様への情報提供や契約業務のデジタル化を行い、紙使用量の削減とお客様の利便性向上、生産性向上を図っていく。また、温室効果ガス排出量の可視化により、カーボンニュートラル実現に向けた削減目標の設定と削減活動を順次行っていく。更に、リモート勤務の環境整備により、通勤時に排出される温室効果ガスを抑制と働き方のフレキシビリティも向上させていく予定である。

② 社会面での活動

トワ・ピリエが本社を置く室蘭市は高齢化により不動産サービスに対するニーズが変化しつつある。上述した通り、トワ・ピリエでは高齢化社会への対応としてシニア向けマンションの取り扱い強化や、生前整理・遺品整理業務、空き家物件のリノベーションなど、地域社会に求められる不動産サービスを提供している。

また、事業活動を支える役職員の働きがいをトワ・ピリエの重要な取り組みに位置付けており、「人を大切にし社員とその家族の笑顔を築き、人材豊かな企業をつくり社会に貢献します。」の経営理念に基づき、フラットで風通しの良い組織づくりに取り組んでいる。社員に対する経営情報の開示、社員旅行等の社内イベントを通じた役職員のコミュニケーション機会の積極的な創出、有給休暇やリフレッシュ休暇の取得による社員のワークライフバランスの充実に取り組み、透明性が高く良質な組織運営に努めている。

今後も更なる社員の働きがい向上を求め、エンゲージメント調査を通し組織の状態を「見える化」するとともに、パリジェンヌ手当（美容室代）、ピカピカクリーン手当（洗車代）を社員に支給し、お客様と気持ちよく接客ができるような後押しを行う予定にある。

トワ・ピリエはワークライフバランスと多様性充実の観点から、有給休暇取得日数について 10 日以上、女性従業員・管理職の比率を 20%以上とするなどの定量目標を定めている。

■ **社員旅行の様子**

出所：トワ・ピリエ提供資料

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

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。

(1)サステナビリティ目標の設定

重　要　課　題	**地域社会とともに　お客様ニーズに合わせた住まいの提供**
取　組　内　容	①　高齢化社会対応型サービスの提供 ②　空き家再生物件の積極活用 ③　省エネ物件の積極的な開発
目　標　・　K　P　I	① (1) 2030 年までにシニアマンションの仲介件数を 50 件/年に増加させる (2) 2030 年までに生前整理・遺品整理案件を 100 件/年に増加させる ② 2030 年までに空き家再生物件の販売・仲介件数を 850 件/年に増加させる ③ 2030 年までに省エネリフォームを行った物件の販売を 50 件/年に増加させる
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、「地域社会とともに　お客様ニーズに合わせた住まいの提供」というトワ・ピリエの重要課題（マテリアリティ）に基づき、地域社会に求められる不動産の供給を推進するための目標・KPI を設定した。以下、取組の有意義性を見ていく。

① **高齢化社会対応型サービスの提供**

トワ・ピリエが本社を置く室蘭市は高齢化が著しい地域だ。令和 5 年 1 月 1 日の住民基本台帳人口を元にした高齢化率（65 歳以上人口比率）は、全国 29.1%、北海道 32.8%であるのに対し室蘭市は 38.2%と高い水準にあり、北海道内 35 市の中ではワースト 13 位となっている。また、住宅金融支援機構「高齢者の住宅ニーズ等の分析（2022 年 4 月 20 日）」によると、70 代以上の分譲マンションに住む人々の 8 割が住宅に関して不満が無いと回答する一方で、戸建住宅に住む高齢者の約 6 割が住宅の困りごとを抱えている。同調査によると「庭の手入れや雪かきの負担」「耐震強度への不安」「冬の寒さ・夏の暑さ」など、戸建住宅に住む高齢者が様々な困難を抱えている状況にある。

上記の社会課題を踏まえ、「2030 年までにシニアマンションの仲介件数を 50 件/年に増加させる」「生前整理・遺品整理案件を 100 件/年に増加させる」という 2 つの目標を設定した。戸建住宅からシニアマンションへの住み替えは、高齢者の困りごとからの解放と快適な生活に繋がり、生前整理・遺品整理の推進は本人のみならず親族の負担を軽減する取り組みである。いずれも高齢化社会に対応するサービスといえる。

本取組におけるトワ・ピリエのこれまでの実績と目標水準を下記にまとめた。今後も引き続き高齢化の進展に伴うニーズの高まりが予想されるが、これまでの当社の実績を踏まえると意欲的な目標水準であるといえる。

以上より、当社が本目標に取り組むことは、地域社会および当社のサステナビリティにつながる有意義な取り組みであるといえる。

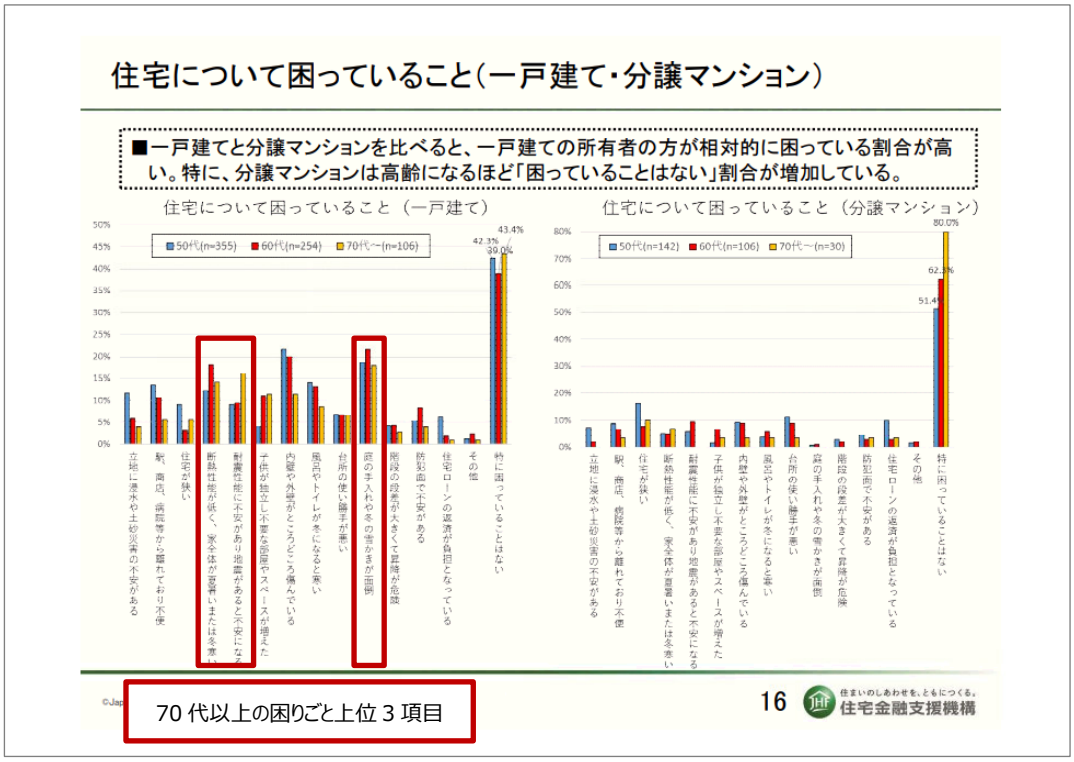
Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

■ 「高齢化社会対応型サービスの提供」実績と目標

	2021年度（実績）	2022年度（実績）	2023年度（実績）		2030年度（目標）
シニアマンション仲介数	0 件/年	2 件/年	5 件/年	CAGR + 39% →	50 件/年
生前整理・遺品整理案件数	19 件/年	45 件/年	51 件/年	CAGR + 10% →	100 件/年

出所：トワ・ピリエ提供から HKP 作成

■ 住宅について困っていること（一戸建て・分譲マンション）



出所：住宅金融支援機構「高齢者の住宅ニーズ等の分析（2022 年 4 月 20 日）」

② **空き家再生物件の積極活用**

高齢化が進む室蘭市では空き家が社会課題となっている。「室蘭市空家等対策計画（2021 年 3 月）」によると 2018 年の全国の空き家率は 13.6%、北海道は 13.5%となっているのに対し、室蘭市の空き家率は 18.2%と高い水準にある。また、室蘭市にある 2,448 棟の空き家のうち、92%の 2,242 棟が旧耐震基準の建物であり、大規模な地震が発生した際には倒壊の危険性があるとされる。室蘭市では 2012 年に「空家等問題の対策窓口」を設置して対応を行っているが、近年は相談件数が減少傾向にあり課題解決は道半ばの状況である。

上記のような社会課題を踏まえ、「2030 年までに空き家再生物件の販売・仲介件数を 850 件/年に増加させる」という目標を設定した。空き家再生物件の推進は、不動産市場の活性化を図るだけでなく、建物倒壊リスクの排除、害獣・害虫対策、空き家を利用した犯罪の未然防止に繋がる取り組みだ。

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

本取組におけるトワ・ピリエのこれまでの実績と目標水準を下記にまとめた。これまでの当社の実績を踏まえると意欲的な目標水準であるといえる。

以上より、当社が本目標に取り組むことは、地域社会および当社のサステナビリティにつながる有意義な取り組みであるといえる。

■ 「空き家再生物件の積極活用」実績と目標

	2021年度（実績）	2022年度（実績）	2023年度（実績）		2030年度（目標）
空き家再生物件販売・仲介件数	375 件/年	431 件/年	478 件/年	CAGR + 9% →	850 件/年

出所：トワ・ピリエ提供から HKP 作成

③ **省エネ物件の積極的な開発**

住宅などの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、不動産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（省エネ性能ラベル）が努力義務化となるなど、不動産業界には大きな変化が訪れている。

不動産業界に期待される環境負荷低減に貢献していくため「2030 年までに省エネリフォームを行った物件の販売を 50 件/年に増加させる」という目標を設定した。省エネ物件の推進は不動産の省エネルギー性能の向上は国の目指す方向性と一致すると共に、環境性能の高さを「省エネ性能ラベル」で訴求していくことは当社のビジネスの強みとなる取り組みだ。

本取組におけるトワ・ピリエのこれまでの実績と目標水準を下記にまとめた。これまでの当社の実績を踏まえると意欲的な目標水準であるといえる。

以上より、当社が本目標に取り組むことは、地域、環境および当社のサステナビリティにつながる有意義な取り組みであるといえる。

■ 「省エネ物件の積極的な開発」実績と目標

	2021年度（実績）	2022年度（実績）	2023年度（実績）		2030年度（目標）
省エネリフォーム物件販売件数	23 件/年	22 件/年	26 件/年	CAGR + 10% →	50 件/年

出所：トワ・ピリエ提供から HKP 作成

以　上

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

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	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 ユ-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	2015 年　８月　株式会社日本人材機構 設立 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 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 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 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

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.

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は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。

Copyright © 2024 Hokkaido Kyoso Partners Co., Ltd. All rights reserved.