

2026年3月30日

各位

株式会社北洋銀行

野村不動産函館株式会社様と 「サステナブル経営支援ボンド」の契約を締結しました

北洋銀行(取締役頭取 津山 博恒)は、野村不動産函館株式会社様(代表取締役 野村 辰男様)と、「サステナブル経営支援ボンド」(以下、本ボンド)の契約を締結しました。発行日は2026年3月30日、銘柄名は野村不動産函館株式会社第16回無担保社債(株式会社北洋銀行保証付)、金額3千万円、年限3年、受託(財務代理人就任)・引受についても北洋銀行が行います。

本ボンドは、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。

野村不動産函館株式会社様では、重要課題を「不動産サービスを通じた地域社会・地域課題への貢献」と設定し、持続可能な社会の実現と自社の企業価値向上の両立に取り組んでいます。

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、北海道を営業基盤とする金融機関として環境・社会問題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

【野村不動産函館株式会社様の概要】

| | |
|------|---|
| 所在地 | 北海道函館市柏木町26番24号 野村ビル |
| 代表者 | 野村 辰男 様 |
| 事業概要 | 不動産売買、不動産仲介(賃貸/売買)、不動産管理、その他住まいに関するサービス業務 |

【契約記念の様子】



左:野村不動産函館株式会社
代表取締役 野村 辰男 様

右:北洋銀行
五稜郭公園支店長 大川 尚

以上

《北洋銀行グループ サステナビリティ方針》

北洋銀行グループは「経営理念」と「行動規範」に基づく企業活動を通じて、当行グループを支えていただいている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、当行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ます。

野村不動産函館株式会社 ほくようサステナブルボンド サステナブル経営支援ボンド

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、野村不動産函館株式会社（以下、「野村不動産函館」または「当社」という）が北洋銀行の融資商品「サステナブル経営支援ボンド(以下、本ボンド)」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。

本ボンドは、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) 基本情報

| | | |
|-------------|---|--|
| 企業名 | 野村不動産函館 株式会社 | |
| 代表者名 | 代表取締役 野村 辰男 | |
| 事業拠点 | 本社 | <p>アパマンショップ函館柏木店 イエステーション函館店</p> <p>函館市柏木町 26 番 24 号 野村ビル</p>  |
| | アパマンショップ函館店 野村不動産函館(株) 管理部 アイホーム株式会社（グループ会社） | <p>函館市美原 3 丁目 2 番 13 号</p>  |
| | アパマンショップ函館松風店 イエステーション函館松風店 | <p>函館市松風町 16 番 1 号</p>  |

| | | |
|------|--|---|
| 設立 | 1978年4月 | |
| 資本金 | 5,000万円 | |
| 従業員 | 64名（2026年1月現在） | |
| 業種 | 不動産業 | |
| 事業内容 | <ul style="list-style-type: none"> 不動産売買 不動産仲介（賃貸/売買） 不動産管理 その他住まいに関するサービス業務 | |
| 関連会社 | アイホーム株式会社 | |
| 沿革 | 1978年 | 野村不動産函館有限会社として設立 |
| | 1985年 | 株式会社に改組 |
| | 1990年 | 管理課を開設 （アパート、マンション、借地の管理、家賃保険、リフォーム業務） |
| | | 野村ホームイング株式会社（現 アイホーム株式会社）設立 |
| | 1996年 | アイホーム株式会社にて建設業許可取得 企画住宅、建売住宅の自社直営工事を開始 |
| | 1999年 | 函館市柏木町（現所在地）へ本社移転 |
| | 2001年 | アパマンショップ フランチャイズ加盟 |
| | 2003年 | イエステーション フランチャイズ加盟 |
| | 2005年 | アパマンショップ函館店オープン 賃貸事業部を同所に移転 |
| | 2010年 | 賃貸管理部をアパマンショップ函館店へ移転 |
| | 2014年 | アパマンショップ函館柏木店オープン |
| | 2025年 | アパマンショップ函館松風店・イエステーション函館松風店オープン |

(2) 経営理念

経営理念

- お客様満足度・信頼度・地域情報 No.1 を追求し続ける永久継続会社
- 不動産専門能力集団を目指し、時代のニーズを捉え、
お客様へコンサル・提案を提供する会社
- 不動産取引を通し、地域社会の発展に寄与し、お客様・取引先様に役立つ会社

野村不動産函館は、不動産サービスを単なる売買・仲介・管理といった業務としてではなく、地域住民の生活基盤を支える社会的責務としてとらえ、健康的で快適な住環境の提供を通じて、人と家と地域をつなぐ存在となることを使命としている。

日々変化する多様なニーズに応え続けることで、地域社会の持続的な発展に貢献し、信頼を積み重ねて自社の永続的な成長につなげることを目指している。

(3) 事業概要

野村不動産函館株式会社は、函館市を中心とした道南エリアにおいて、不動産の売買、仲介、管理などを提供する不動産会社である。

① 賃貸仲介

当社は、函館市内の3拠点で「アパマンショップ」のフランチャイズ加盟店として、賃貸仲介事業を展開している。アパート・マンション等の住居用物件のほか、店舗などの商業施設を対象とし、4,100~4,400件の物件を常時掲載している。物件紹介、内見手配、契約締結までを一貫して対応するなかで、来店が難しい顧客に向けては、オンライン内見や物件動画の提供、IT接客を実施。顧客が時間や場所を問わず、簡単に物件情報を確認できる環境を整備し、忙しい利用者や遠方の利用者への利便性向上につなげている。賃貸仲介事業部では地域No.1の情報力・専門力・営業力を目指し、地域の多様な不動産ニーズに応えている。

■ アパマンショップ函館店の様子



APAMAN 株式会社が展開する不動産フランチャイズ「アパマンショップ」は、加盟店舗が1,000店舗を超える国内有数の不動産フランチャイズチェーンである。加盟店は本部によるITシステムや研修などの支援を受け、賃貸仲介などの不動産サービスを提供する。また、全国各地の情報連携により、物件紹介の幅広さと顧客対応力を強化している。

出所：野村不動産函館提供資料

② 不動産売買・仲介

当社は、函館市内の2拠点で「イエステーション」のフランチャイズ加盟店として、不動産売買および売買の仲介業務を展開している。不動産の取得・売却を検討する顧客に対し、物件調査から条件整理、契約手続きなど一連の支援を行っており、ライフステージの変化に伴う住まいのニーズや、不動産投資ニーズにも対応している。また、火災保険等の保険代理店業務や、引越し・リフォーム事業者の紹介など、売買取引に付随する関連サービスを提供し、多様な手続きを一元化することで、安心かつスムーズな取引を実現している。

■ イエステーション函館店の様子



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店舗を擁する大手の不動産フランチャイズチェーンである。加盟店への経営支援や独自ITシステム、情報交換の支部会を提供。セールスコンテストや研修、プロジェクト活動など多様な制度で加盟店の成長とモチベーション向上を図っている。

出所：野村不動産函館提供資料

③ 不動産管理

当社は、賃貸物件の管理業務も重要な事業の一つとして位置付けている。具体的には、賃料等の集金・送金や明細書の作成業務、入居者の募集・契約更新、入居者対応、退去時の原状回復手配、建物の維持管理に関する調整業務等、一連の物件運営を代行している。これらのサービスの提供を通じて、物件オーナーの管理負担軽減・安定した賃貸経営の実現と、快適な住環境の提供による入居者満足度の向上を両立している。

④ リフォーム・リノベーション

野村不動産函館のグループ会社であるアイホーム株式会社では、アパート・マンション・戸建住宅・店舗などの幅広い物件を対象に、リフォーム・リノベーションを中心とした建築事業を展開している。野村不動産函館で展開する不動産サービスと連携し、住まい・暮らしにおけるニーズにワンストップで応えられる体制を構築することで、当社は持続的な成長を続けている。

■ アイホーム株式会社でのリフォーム施工事例



出所：野村不動産函館提供資料

■ 野村不動産函館の主要な不動産取引の推移



出所：野村不動産函館提供情報からHKP作成

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

野村不動産函館は、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「SDGs宣言」を策定している。この宣言では「すべてはお客様のために」「持続可能な働きがいのある職場環境」「道南・函館への地域貢献と環境への配慮」の3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活動を行っている。

■ 野村不動産函館株式会社 SDGs宣言



野村不動産函館株式会社 SDGs宣言

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。

2022年4月1日
野村不動産函館株式会社
代表取締役 野村 康男

SDGsの達成に向けた取組

すべてはお客様の幸せのために

お客様満足度・信頼度・地域情報No.1を追求し、続ける永久継続会社を目指し、賃貸仲介・管理業務・売買仲介・開発事業・リフォーム・メンテナンス等不動産を通して人と人を繋ぐお手伝いをしております。

【具体的な取り組み】

- 各部門のFC学習
- 研修制度等、社内学習による専門力の向上
- 法令遵守徹底に向けた週1回の勉強会への参加
- BCP策定への参加
- 業務連携による迅速な業務対応
- 改正法令等の情報収集（法律、税務相談サービス）
- お客様の声による業務改善のPOCAサイクルへの参加
- リスクマネジメント体制への参加
- 個人情報保護方針及び情報セキュリティ体制への参加
- 定例的な協議会への参加



持続可能な働きがいのある職場環境

多様な社員一人ひとりがワークライフバランスを保ち、生き生きとやりがいを感じ、個々の能力を最大限に発揮できる職場環境を整備すると共に、風通しの良い社内環境によりチームワークを活かした不動産専門能力集団を目指してまいります。

【具体的な取り組み】

- 40代購入による福利厚生の充実
- 資格取得奨励制度
- 永年勤続表彰制度、功労会制度の実施
- 出張、育児介護休暇制度の構築
- 定期健康診断の実施
- 有休取得促進セミナー実施等の拡充
- 高額報酬チーム設置による社員モチベーションの促進



道南・函館への地域貢献と環境への配慮

函館に根ざした企業として、今後も事業を通して、地域に住む人々の暮らし、歴史的な景観や豊かな自然環境の保護、地域の活性化等に貢献できる企業を目指してまいります。また、昨今の空き家問題対策として、老朽化した物件買取・リノベーションによる付加価値創出、既存住宅流通活性化に取り組みしてまいります。

【具体的な取り組み】

- 地元イベントへの協賛、参加
- ごみの分別による資源物削減への参加
- 社内照明のLED化の推進
- リノベーションや築古活用等、新たな利活用へのデザインサポートを推進
- 空き家の情報収集及び発信の強化（地域住民へのセミナー開催等行）
- 社内文書電子化によるペーパーレス推進
- SDGs取組への社内発表として役員員のリポート発表
- 各拠点にAED設置を拡充



SDGsとは

SDGsとは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称で、2015年9月に国連で採択された2030年までの国際目標。「地球上の誰一人取り残さない」をスローガンに、持続可能な社会の実現を目指しており、経済・社会・環境などの分野で17の目標と169のターゲットで構成されています。

出所：野村不動産函館提供資料

(2) サステナビリティ活動

● 働きがい向上の取り組み

- ・ 公正な評価制度

野村不動産函館は、社員の働きがい向上を企図し人事評価制度の設計、運用を工夫している。当社の人事評価制度は、業績への貢献度といった定量的評価と、業務に臨む姿勢など業績貢献へのプロセスを評価する定性的評価の二軸で設計されている。定量的評価には、担当職種ごとに設定された KPI の達成状況により、一定の歩合給が加算されるインセンティブを設けることで、社員のモチベーション向上につなげている。

- ・ スキルアップ支援

野村不動産函館は、社員の能力開発やスキルアップを積極的に推進している。業務に有用な幅広い資格や講習受講を促すために、社員一人あたり年間 5 万円の人材開発費用を設け、資格取得費用や受講費用、交通費などを補助している。また、資格の難易度に応じた資格手当の支給、各部門のフランチャイズから提供される研修・学習プログラムの受講、法令改正等の情報収集・社内学習機会の拡充を通じ、社員全体の専門知識・スキルの向上を図っている。

こうした取り組みや、社員間における成功事例・ノウハウの共有に向けた取り組みはフランチャイズ内でも高い評価を得ており、当社はアパマンショップ全国大会（全国アパマンショップ年間黒契約金額 5 人店舗の部）で、2023 年から 2025 年の 3 年連続で優秀店舗表彰を受賞している。

● 働きやすい職場環境づくり

野村不動産函館は、職場環境改善に関する社内組織の運営をサポートしている。当社ではコミュニケーションが円滑な職場づくりを企画・推進する「社員会」や、女性が働きやすい職場づくりを企画・推進する「女性会」などの社内組織を設置。これらの社内組織では、レジャーや会食、社員旅行などの企画・運営を行っている。組織役員に就任した社員には手当を支給するほか、イベントには会社から従業員 1 名あたり年間 10 万円の手厚い予算が支給されており、職員のコミュニケーションや親睦を深める機会づくりを処遇や費用負担の面からサポートしている。

● 資産形成支援

野村不動産函館は、社員の永年勤務への報奨として退職金制度を整備しているほか、企業型確定拠出年金制度（401k）を設け、社員の将来的な資産形成を後押ししている。加えて、結婚や住宅の取得、子供の誕生など様々なライフイベントに応じた慶弔金の拠出、近年の物価動向を踏まえた貸金体系の見直しを進めることで、社員全体の生活水準の維持・向上を図っている。

● 健康経営

野村不動産函館は、健康経営の取り組みを進めている。業務外のけがにも対応する傷害保険へ加入することで、社員の生活全体の健康や安全を支えているほか、感染症予防ワクチンの接種費用補助などの取り組みを進めることで、社員の健康維持や安全な労働環境確保につなげている。

3. サステナビリティ目標の設定

本ボンド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 | 不動産サービスを通じた地域社会・地域課題への貢献 |
| 取組内容 | 空き家再生物件の積極活用 |
| 設定した目標・KPI | 2030年度までに空き家・空き地物件の販売・仲介数を148件以上（空き家78件 空き地70件）とする。 （2025年度時点 空き家60件 空き地54件 合計114件） |
| 貢献するSDGs |   |

(2) サステナビリティ目標の有意義性

本ボンドの組成にあたり、野村不動産函館は、「不動産サービスを通じた地域社会・地域課題への貢献」のマテリアリティのもと、上記の目標・KPIを設定した。以下、当社が推進する目標・KPIの有意義性を見ていく。

「令和5年住宅・土地統計調査（総務省）」によれば、全国の空き家数は約900万戸、空き家率は13.8%と、いずれも過去最高を記録しており、空き家の増加は喫緊の社会課題となっている。当社の拠点である函館市内においても、毎年平均約100棟の空き家が除却されてもなお、約120棟の新たな空き家が発生している状況であり、令和6年の空き家総数¹は1,779棟、そのうち、危険な状態にある「特定空き家」は313棟に上るとされている。これらの空き家は、犯罪リスクの増加、倒壊・火災等の災害リスクの増加、衛生環境の悪化、景観棄損など周辺地域に様々な悪影響を及ぼす可能性があると考え、「函館市空き家等対策計画（函館市）」の中では高齢化と人口減少が続く見込みの函館市において市民の安全で安心な生活環境を保全するためには、継続的に空き家対策に取り組む必要があるとしている。

また、所有者の視点から空き家問題を見てみると、令和7年2月に函館市が発表した「函館市の空き家所有者の意向に関する調査報告書」によれば、空き家の流通について、(54.3%)「売却したい」との意向を示している。一方で、所有者が空き家の活用について困っていることに関する回答（複数選択可）として「賃貸・売買の相手が見つからない(35.8%)」のほか、「どうすればよいかわからない(23.4%)」「相談先がわからない(11.5%)」など、所有者の情報提供機会の不足に関する回答が挙げられた。

野村不動産函館は、売却価格の適正な査定や売り出しタイミングのアドバイス等、豊富な情報と専門的な知識を持つスタッフが、所有者一人ひとりの事情に合わせた最適な活用方法を提案し、不動産流通の活性化を実現している。また、同一グループ内で、リフォーム・リノベーションまで一貫対応することで、物件の長寿命化及び付加価値向上につなげている。空き家再生および活用は、不動産市場の活性化や循環型社会の形成、住環境の改善、移住促進や観光資源の保全など多面的効果をもたらす。特に、歴史的建造物を含む空き家を適切に活用することは、地域の魅力向上と文化継承にも寄与する。

以上より、当社が進める総合的な空き家対策は、函館市の地域社会の安全性と持続可能な発展にとって有意義な取り組みである。

¹ 函館市ホームページより <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2017030600016/>

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 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 | <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ボンド」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。