

2026年4月6日

各位

株式会社北洋銀行

株式会社ダイエーホーム様と 「サステナブル経営支援ローン」の契約を締結しました

北洋銀行(取締役頭取 津山 博恒)は、株式会社ダイエーホーム様(福島県郡山市、代表取締役 原 大輝様)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。

株式会社ダイエーホーム様では、重要課題を「北海道内での事業拡大による、空き家再生や手頃な住宅の提供を通じた地域の住環境向上への貢献」と特定し、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。

※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

【株式会社ダイエーホーム様の概要】

所在地	本社：福島県郡山市亀田1丁目48番11号 札幌支店：北海道札幌市豊平区平岸3条12丁目1番33号 第一ヒラギンビル2階
代表者	原 大輝 様
事業内容	不動産売買・仲介事業、不動産賃貸事業、リフォーム事業

【契約記念の様子】



左:株式会社ダイエーホーム
代表取締役 原 大輝 様

右:北洋銀行
札幌南支店長 菅 範貴

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。

株式会社ダイエーホーム

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：2026年4月6日

株式会社北海道共創パートナーズ
ソーシャルインパクト事業部

本セカンドオピニオンは、株式会社ダイエーホーム（以下、「ダイエーホーム」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

ダイエーホームは、福島県郡山市に本社を、北海道札幌市に札幌支店を置く不動産会社である。創業以来、福島県中通りエリアを中心に不動産の売買・仲介事業などを展開し、2023年4月に札幌支店を開設して以降は、道央エリアでも積極的に事業展開している。

企業名	株式会社ダイエーホーム	
代表者名	代表取締役 原 大輝	
事業拠点	【本社】 福島県郡山市亀田1丁目48番11号 【札幌支店】 北海道札幌市豊平区平岸3条12丁目1番33号 第一ヒラギシビル2階	
資本金	3,000万円	
従業員数	9名（2026年3月現在）	
事業内容	■ 不動産売買・仲介事業 ■ 不動産賃貸事業 ■ リフォーム事業	
営業許可	■ 宅地建物取引業許可：国土交通大臣（1）第10583号	
加盟団体	■ 公益財団法人 東日本不動産流通機構 ■ 公益社団法人 全日本不動産協会 ■ 公益社団法人 不動産保証協会	
沿革	1990年10月	福島県郡山市にて当社設立、菊地 靖夫氏が代表取締役に就任
	2022年4月	原 大輝氏が代表取締役に就任
	2023年4月	札幌支店を開設

(2) 経営方針

当社は下記の経営理念および行動指針を掲げるとともに、「誠実さ」「丁寧」「迅速な対応」を心掛けることで、地域に愛される不動産会社であり続けることを目指している。

経営理念

現状維持を好まず
日々社会に貢献する企業として
成長し続け、
ダイエーホームと関わる
全ての人を幸福にします

【出典：ダイエーホーム提供】

行動指針

- 一、当社は、単なる不動産会社ではなく、
付加価値を最大限に追求した住まいを提供することで、
お客様の幸福に貢献します。
- 二、当社は、従業員へやりがいの大きい仕事・環境を提供することで、
人間的成長・経済的豊かさ・従業員および家族の幸福を
最大限に追求します。
- 三、当社は、協力業者様ならびに当社に関わる全ての人へ感謝を忘れず、
目先の利益を追求することなく、
当社に関わる全ての人に最大限の利益をもたらす取引を行います。

【出典：ダイエーホーム提供】

(3) 事業概要

当社は、戸建て・マンション・土地などの各種不動産の売買および仲介を主力事業としており、なかでも中古住宅を買い取り、リフォームのうえ販売することが創業以来の得意分野である。近年は「中古住宅 買取・販売特化型だ!!」をキャッチフレーズに、中古住宅に特化して事業を展開することで、空き家再生など地域の空き家問題への対応にも寄与している。

当社のビジネスモデルやビジネススタイルには、次のような特徴がある。

① リフォーム済み中古住宅の販売

当社は、自社でリフォームを施した中古住宅を、「**チュウコ住宅**」「**リフォーム**」「**コミコミ価格**」の頭文字を取った『CHIRICO(チリコ)』というブランドを冠して販売している。「コミコミ価格」とは、購入後すぐに快適な暮らしを始められるよう、①必要なリフォームはすべて施しており、買主自身で修理しなければならない箇所が無いこと、②照明器具やTVアンテナ、カーテンレール、網戸、火災報知器といった生活に必要なものをリフォーム時に設置済みであること、を指している。

また、リフォームにおいては、単に表面のみをきれいにするだけでなく、従業員自身が自分が住みたいと思える物件を作ることを中心に、中古住宅の良さを最大限に引き出すリフォームを行うことで良質な中古住宅を買主に提供することを目指している。耐震性能に影響のない壁を取り払い、家族でくつろげる大きなリビングを作ったり、大きなファミリーカーでもストレスなく駐車できるようにゆとりのある駐車場を設計したりするなど、ライフステージの変化に対応する柔軟性を取り入れたリフォームを行っている。



【出典：ダイエーホーム提供】



【出典：ダイエーホーム提供】

② 高品質かつコストを抑えたリフォームの提案

当社は自社で買い取った中古住宅のリフォーム販売だけでなく、個人所有住宅のリフォームの相談・提案も行っており、浴室やキッチンなどの部分的なリフォームをはじめ、エコキュートや床暖房などの設備工事、屋根・外壁塗装や外構・エクステリア工事などの大規模なリフォーム工事にも対応している。当社の30年超にわたる中古住宅のリフォームおよび販売の経験や、各種施工業者とのネットワークを活かし、顧客の多様なニーズに合わせたリフォーム内容や、コストを極力抑えながらも高品質な設備・施工となるようなプランを提案することを心掛けることで、顧客満足度を高めている。

<リフォームの一例>

～ Before ～



～ After ～



【出典：ダイエーホーム提供】

③ 充実かつ丁寧なアフターメンテナンス

当社は地域に根差した不動産会社として、自社販売物件やリフォーム物件に対するアフターメンテナンスの充実を図っている。建物の修理依頼をはじめ、ライフスタイルの変化に伴う間取りの変更や住み替え相談など、電話1本で依頼できる体制を整備するとともに、親切丁寧な対応を常に心掛けている。

④ 安心して相談・依頼できる体制・雰囲気づくり

当社は、顧客が店頭や電話で気軽に相談できる雰囲気づくりや、安心・納得して依頼・取引できる体制づくりにも注力している。店舗には、落ち着いて相談・打ち合わせができるようプライバシーに配慮した個室の打ち合わせスペースを設けているほか、本社には小さな子供連れでも気兼ねなく訪れることができるよう、打ち合わせスペースにキッズスペースを併設している。

また、経験豊富なスタッフ（従業員）を抱えており、顧客に寄り添った親身な対応を徹底しているほか、代表取締役を含めた全従業員のプロフィールや顧客に向けたメッセージなどを、顔写真付きで当社Webサイトに掲載しており、当社を初めて利用する顧客でも安心して店舗を訪れたり、電話できるような仕組みづくりを行っている。

<店舗内の様子>

▼本社 打ち合わせスペース



▼本社 キッズスペース



▼札幌支店 打ち合わせスペース



【出典：ダイエーホーム提供】

<Web サイトでのスタッフ紹介ページ_原社長の例>

	<p>原 大輝 Daiki Hara</p> <hr/> <p>ダイエーホームは創業以来34年目を迎えております。郡山周辺エリアでの実績はトップクラスであり、これは偏にお客様のご支持をいただいた結果だと大変感謝しております。事業内容は、中古住宅の買取・再販業務を中心に新築建売住宅の販売など行っておりますが、不動産に関することは何でもお気軽にご相談に下さいませ。</p> <p>お客様へのメッセージ</p> <p>「買取り部門」では、お客様からの電話一本で無料査定から物件買取りまで即、対応できます。今後も、新しいものをどんどん組入れ、お客様のニーズに照らし、安らぎの住環境をご提供することももちろんのこと、より上質、より丁寧、そして、柔らかな対応をモットーに、地域に愛される会社を目指して、社員一同、誠実丁寧にご対応させていただきます。今後とも宜しくお願いいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早稲田大学卒業後に大手住宅メーカーに入社し住宅営業を行う。 ・その後は経営コンサルタント業務などを行い、2022年4月にダイエーホーム代表取締役役に就任 <p>経歴・プライベート</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族は妻と娘の3人と、トイプードルと暮らしています。 ・趣味は読書(司馬遼太郎等の歴史小説が好きです)、野球、家族との旅行、お酒の席も好きです。 ・保有資格:普通自動車運転免許、簿記2級、宅地建物取引士 Instagram: daikihara1120
--	--

【出典：ダイエーホーム提供】

⑤ 札幌支店の開設

札幌支店の開設は、当社の事業拡大方針に加え、代表取締役のこれまでの経験を踏まえて決定した。代表取締役は前職において北海道エリアを担当しており、地域特性や経済動向に関する知見と土地勘を有している。さらに、マーケット環境としても福島県に比べて北海道・札幌地域のほうが当社の事業拡大余地が見込めるとの経営判断によるものである。併せて、代表取締役自身が札幌で働き、地域に根差して事業を推進したいという意向もあり、札幌市内に持ち家を購入し住民票も移している。加えて、札幌市内での不動産仲介業の経験者が現在3名在籍し、札幌地域に根差した情報収集や関係構築を円滑に進められる点が強みとなっている。将来的には札幌市内に本店を移転させることも視野に入れ、今後も札幌支店を起点に北海道エリアでの顧客対応力を高め、リフォーム済み中古住宅の販売等の拡大を図っていく予定である。

(4) サステナビリティ活動

① 環境面

■ リフォームによる環境負荷低減への貢献

一般的に、リフォームは既存の建物を活用するという観点から、新築や建て替えに比べて廃棄物が削減されるほか、建築資材の使用量や施工時のCO2排出量も新築時に比べて削減される。当社が主力事業として中古住宅を買い取り、リフォームのうえ販売することは、住宅のライフサイクル長期化につながり、環境負荷低減に貢献している。

■ 事業活動上の環境負荷低減

当社は事業活動における環境負荷低減に向けて、社用車運転時のエコドライブの励行や、社内照明のLED化に取り組んでいる。また、2025年9月よりCO2排出量の可視化を開始しており、今後は社用車を環境負荷低減車両へ入れ替えるなどCO2排出量の削減に向けた取り組みを進めるほか、社内書類の電子化などペーパーレス化を進めていく方針にある。

② 社会面

■ 働きがいのある職場づくり

当社は従業員のモチベーション向上のため、処遇の改善に取り組んでいる。給与の一部を歩合制としており、利益の一定割合を従業員に還元しているほか、営業担当者には新規取引先の開拓件数などに応じた額を加算するなどのインセンティブを設けている。これらの還元や加算のルールおよびロジックは全従業員に開示されており、自身のインセンティブ増加のためだけでなく、会社全体の収支構造を理解し、案件毎の採算・利益率などを意識した業務遂行を促しつつ、エンゲージメントの向上にもつながっている。

また、お花見などの社内イベントを定期的で開催しており、従業員の心身のリフレッシュやコミュニケーション活性化を図っている。



【出典：ダイエーホーム提供】

■ ワークライフバランスの推進

当社は働きやすい職場環境の実現に向け、ワークライフバランスを推進している。有給休暇の取得申請をビジネスチャットで可能としたり、日頃から従業員同士で業務スケジュールや案件の進捗状況を共有できる仕組みを整備することで、各自が任意のタイミングで有給休暇を取りやすい雰囲気醸成しているほか、年間休日日数の増加などに取り組んでいる。

また、業務効率化ツールなどの活用により長時間労働の抑制に努めており、顧客対応など必要な場合を除き基本的には 18 時に退社できる体制となっている。時間外労働を行った場合でも、他の勤務日に残業時間分の遅出や早帰りをすることも認めており、従業員各自のライフスタイルに合わせた柔軟な勤務を可能としている。

■ 人材育成

当社は、業務に必要な資格取得の推進を通じて従業員のスキルアップを支援している。特に宅地建物取引士は、土地や建物など不動産の取引に関する実務および法律上の専門知識を持ち、公正な取引が行われるようチェックする国家資格（業務独占資格）であることから、従業員のスキルアップとキャリアアップに不可欠の資格と当社は位置付けている。資格手当の支給を通じて資格取得を推奨し、現在は 4 名が宅地建物取引士の資格を保有している。

■ 地域社会への貢献

当社は持続可能な地域社会の実現に向け、地域のスポーツ振興にも注力しており、地元スポーツチームへのスポンサー支援などを通じて地域の活性化に貢献している。



【出典：ダイエーホーム提供】

③ 経済・ガバナンス面





■ 協力会社への配慮

当社は、協力会社として複数のリフォーム業者や住宅設備業者と提携している。施工にあたり過密な工程とならないよう、案件のスケジュール管理・調整を励行しており、協力会社およびその従業員の働き方に配慮している。また、工事費などの支払いについては、着工時に半額を、完工時に残り半額を、それぞれ現金一括払いとすることを原則としており、協力会社の資金繰り安定化にも配慮している。これらの取り組みにより、協力会社との良好な信頼関係が構築されており、協力会社と合同で懇親会としてバーベキューを行うなど、仕事の枠を超えた従業員同士の交流にも発展している。

2. 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	北海道内での事業拡大による、空き家再生や手頃な住宅の提供を通じた地域の住環境向上への貢献
取 組 内 容	人材採用・育成などを通じた、札幌支店における中古住宅の買取・リフォーム・販売を主体とする売上の増加
目 標 ・ K P I	2030年9月期までに札幌支店の売上高を年間10億円以上にする (2025年9月期：2億円)
貢献する SDGs	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>8 働きがいも経済成長も</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>11 住み続けられるまちづくりを</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>12 つくる責任 つかう責任</p> </div> </div>

(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、ダイエーホームは「北海道内での事業拡大による、空き家再生や手頃な住宅の提供を通じた地域の住環境向上への貢献」の重要課題（マテリアリティ）に基づき、自社の成長と持続可能な社会の形成を両立するための目標・KPIを設定した。以下、取組の有意義性を見ていく。

総務省の令和5年住宅・土地統計調査によると、2023年10月現在の空き家数は全国で900万2千戸であり、総住戸数に占める空き家の割合（空き家率）は全国平均で13.8%と、過去最高の水準となっている。また、当社が本社を置く福島県の空き家率は15.2%、札幌支店を置く北海道の空き家率は15.6%と、いずれも全国平均を上回る水準となっている。

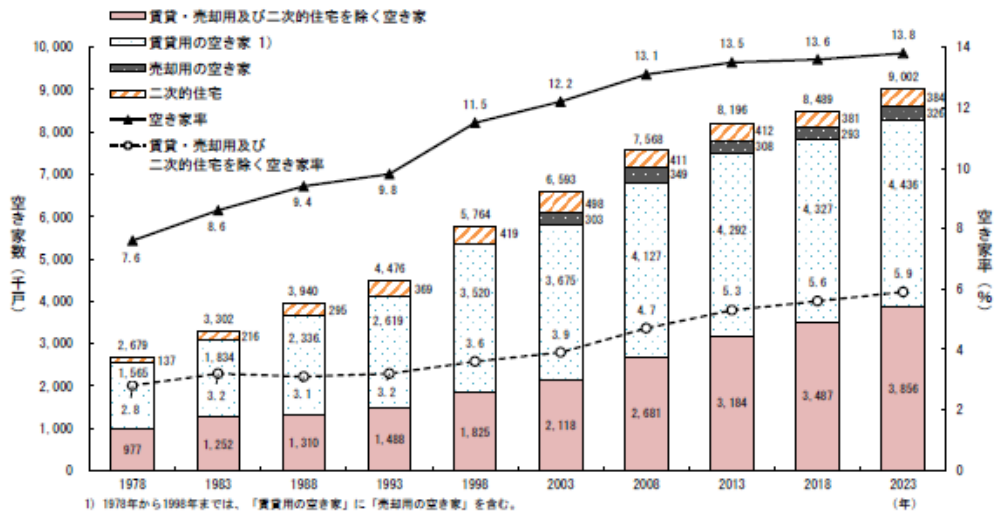
空き家は、相続による所有物件の増加や、一人暮らしの高齢者が施設に入居するなどに伴い、居住者が長期不在になることで発生し、解体費用の負担感や、家財・荷物を整理する時間が確保できないなどの理由からそのまま放置されがちといわれている。また、放置された空き家は、倒壊や外壁落下などの危険や、景観・治安の悪化といったリスクが生じることなどから、社会問題となっている。そこで当社が主力事業として積極的に中古住宅を買い取り、リフォームのうえ販売することで、空き家の長期化を防ぎ、空き家の再生を促進し、地域の安心・安全な住環境の維持に寄与している。

また、中古住宅を購入してリフォームをする場合、中古物件を購入した買主自身が別途リフォーム業者などに施工を依頼することが一般的であるのに対し、当社では中古住宅の買取からリフォームおよび販売までをワンストップで対応できることや、リフォームなどの協力会社との信頼関係を活かすことで、トータルコストを抑えつつ良質な住宅の提供を可能としている。

加えて、中古住宅の利用促進は、住宅のライフサイクル長期化および循環型社会の形成に寄与するものであり、建て替え工事と比べて建築資材の新規調達を抑え、廃棄物やCO2排出量の削減が期待される。

以上より、当社が事業の拡大を図り、中古住宅の買取・リフォーム・販売を主体とする売上を増加させることは、自社の成長と持続可能な社会の形成に貢献するものであり、目標・KPIは有意義である。

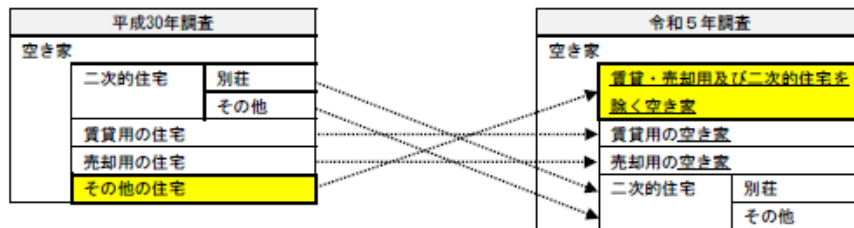
図2-1 空き家数及び空き家率の推移—全国（1978年～2023年）



○空き家の種類と説明

空き家の種類		説明
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えるなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理を行った。



付表 都道府県別の主な指標（2023年）

都道府県	総住宅数 (1000戸) 1)			空き家				居住世帯のある住宅						
	2023年	(参考) 2018年	2018年～2023年の増減率	空き家数 (1000戸)	空き家率 (%)	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家数 (1000戸)	空き家率 (%)	総数	建て方		所有の関係			
									うち一戸建 (1000戸)	割合 (%)	うち共同住宅 (1000戸)	割合 (%)	うち持ち家 (1000戸)	割合 (%)
全 国	65,047	62,407	4.2	9,002	13.8	3,856	5.9	55,665	29,319	52.7	24,968	44.9	33,876	60.9
北 海 道	2,889	2,807	2.9	452	15.6	163	5.6	2,423	1,258	51.9	1,082	44.6	1,381	57.0
青 森 県	590	592	-0.4	99	16.7	55	9.3	489	368	75.3	103	21.0	349	71.4
岩 手 県	579	579	0.0	100	17.3	54	9.3	477	344	72.2	119	24.9	335	70.3
宮 城 県	1,129	1,089	3.7	140	12.4	52	4.6	984	543	55.2	422	42.9	590	60.0
秋 田 県	441	446	-1.1	70	15.8	44	10.0	369	293	79.4	69	18.6	285	77.1
山 形 県	455	449	1.4	62	13.5	36	7.9	392	298	76.1	88	22.4	294	75.0
福 島 県	863	861	0.2	131	15.2	63	7.3	727	513	70.6	196	27.0	497	68.3
茨 城 県	1,391	1,329	4.7	196	14.1	93	6.7	1,187	832	70.1	328	27.6	824	69.4
栃 木 県	971	927	4.8	164	16.9	64	6.6	802	571	71.2	213	26.5	555	69.1
群 馬 県	967	949	1.9	161	16.7	73	7.6	802	589	73.5	197	24.6	570	71.1

【出典：総務省『令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果』(令和6年9月25日)】

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> <p>2026年 4月 サステナビリティ経営支援チームと補助金事業部を統合し、ソーシャルインパクト事業部発足</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。