

## 株式会社北海道銀行が実施する 北海道建物株式会社に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る 第三者意見

株式会社日本格付研究所は、株式会社北海道銀行が実施する北海道建物株式会社に対するポジティブ・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の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性に対する第三者意見書を提出しました。

本件は、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項(4)に基づき設置された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」への整合性も併せて確認しています。

\* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

## 第三者意見書

2025年3月14日  
株式会社 日本格付研究所

評価対象：

北海道建物株式会社に対するポジティブ・インパクト・ファイナンス

貸付人：株式会社北海道銀行

評価者：株式会社道銀地域総合研究所

第三者意見提供者：株式会社日本格付研究所（JCR）

結論：

本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」に適合している。

また、環境省のESG金融ハイレベル・パネル設置要綱第2項（4）に基づき設置された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」と整合的である。

## I. JCR の確認事項と留意点

JCR は、株式会社北海道銀行（「北海道銀行」）が北海道建物株式会社（「北海道建物」）に対して実施する中小企業向けのポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）について、株式会社道銀地域総合研究所（「銀地域総合研究所」）による分析・評価を参照し、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」（モデル・フレームワーク）に適合していること、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置された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」と整合的であることを確認した。

PIF とは、持続可能な開発目標（SDGs）の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

ポジティブ・インパクト金融原則は、4つの原則からなる。すなわち、第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

UNEP FI は、ポジティブ・インパクト・ファイナンス・イニシアティブ（PIF イニシアティブ）を組成し、PIF 推進のためのモデル・フレームワーク、インパクト・レーダー、インパクト分析ツールを開発した。北海道銀行は、中小企業向けの PIF の実施体制整備に際し、道銀地域総合研究所・一般財団法人北陸経済研究所・株式会社浜銀総合研究所と共同でこれらのツールを参照した分析・評価方法とツールを開発している。ただし、PIF イニシアティブが作成したインパクト分析ツールのいくつかのステップは、国内外で大きなマーケットシェアを有し、インパクトが相対的に大きい大企業を想定した分析・評価項目として設定されている。JCR は、PIF イニシアティブ事務局と協議しながら、中小企業の包括分析・評価においては省略すべき事項を特定し、北海道銀行及び道銀地域総合研究所にそれを提示している。なお、北海道銀行は、本ファイナンス実施に際し、中小企業の定義を、ポジティブ・インパクト金融原則等で参照している IFC（国際金融公社）の定義に加え、中小企業基本法の定義する中小企業、会社法の定義する大会社以外の企業としている。

JCR は、中小企業のインパクト評価に際しては、以下の特性を考慮したうえでポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークとの適合性を確認した。

- ① SDGs の三要素のうちの経済、ポジティブ・インパクト金融原則で参照するインパクトエリア/トピックにおける社会経済に関連するインパクトの観点からポジティブな成果が期待できる事業主体である。ソーシャルボンドのプロジェクト分類では、雇用創出や雇用の維持を目的とした中小企業向けファイナンスそのものが社会的便益を有すると定義されている。
- ② 日本における企業数では全体の約 99.7%を占めるにもかかわらず、付加価値額では約 56.0%にとどまることからもわかるとおり、個別の中小企業のインパクトの発現の仕方や影響度は、その事業規模に従い、大企業ほど大きくはない。<sup>1</sup>
- ③ サステナビリティ実施体制や開示の度合いも、上場企業ほどの開示義務を有していないことなどから、大企業に比して未整備である。

## II. ポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークへの適合に係る意見

### ポジティブ・インパクト金融原則 1 定義

SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認できること、なおかつネガティブな影響を特定し対処していること。

SDGs に係る包括的な審査によって、PIF は SDGs に対するファイナンスが抱えている諸問題に直接対応している。

北海道銀行及び道銀地域総合研究所は、本ファイナンスを通じ、北海道建物の持ちうるインパクトを、UNEP FI の定めるインパクトエリア/トピック及び SDGs の 169 ターゲットについて包括的な分析を行った。

この結果、北海道建物がポジティブな成果を発現するインパクトエリア/トピックを有し、ネガティブな影響を特定しその低減に努めていることを確認している。

SDGs に対する貢献内容も明らかとなっている。

### ポジティブ・インパクト金融原則 2 フレームワーク

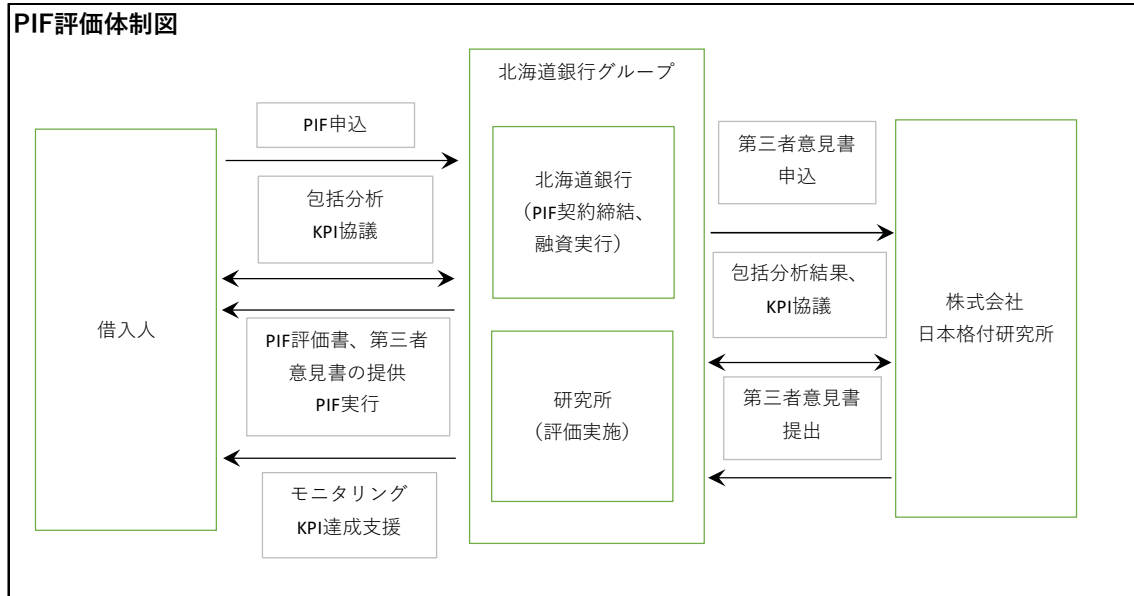
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。

JCR は、北海道銀行が PIF を実施するために適切な実施体制とプロセス、評価方法及び評価ツールを確立したことを確認した。

<sup>1</sup> 令和 3 年経済センサス・活動調査。中小企業の区分は、中小企業基本法及び中小企業関連法令において中小企業または小規模企業として扱われる企業の定義を参考に算出。業種によって異なり、製造業の場合は資本金 3 億円以下または従業員 300 人以下、サービス業の場合は資本金 5,000 万円以下または従業員 100 人以下などとなっている。小規模事業者は製造業の場合、従業員 20 人以下の企業をさす。



(1) 北海道銀行は、本ファイナンス実施に際し、以下の実施体制を確立した。



※研究所：道銀地域総合研究所・北陸経済研究所・浜銀総合研究所

(出所：北海道銀行提供資料)

(2) 実施プロセスについて、北海道銀行では社内規程を整備している。

(3) インパクト分析・評価の方法とツール開発について、北海道銀行からの委託を受けて、道銀地域総合研究所が分析方法及び分析ツールを、UNEP FI が定めた PIF モデル・フレームワーク、インパクト分析ツールを参考に確立している。

### ポジティブ・インパクト金融原則 3 透明性

PIF を提供する事業主体は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。

- ・本 PIF を通じて借入人が意図するポジティブ・インパクト
- ・インパクトの適格性の決定、モニター、検証するためのプロセス
- ・借入人による資金調達後のインパクトレポート

ポジティブ・インパクト金融原則 3 で求められる情報は、全て道銀地域総合研究所が作成した評価書を通して北海道銀行及び一般に開示される予定であることを確認した。

### ポジティブ・インパクト金融原則 4 評価

事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて内部の専門性を有した機関または外部の評価機関によって評価されていること。

本ファイナンスでは、道銀地域総合研究所が、JCR の協力を得て、インパクトの包括分析、特定、評価を行った。JCR は、本ファイナンスにおけるポジティブ・ネガティブ両側面のインパクトが適切に特定され、評価されていることを第三者として確認した。

### III. 「インパクトファイナンスの基本的考え方」との整合に係る意見

インパクトファイナンスの基本的考え方は、インパクトファイナンスを ESG 金融の発展形として環境・社会・経済へのインパクトを追求するものと位置づけ、大規模な民間資金を巻き込みインパクトファイナンスを主流化することを目的としている。当該目的のため、国内外で発展している様々な投融資におけるインパクトファイナンスの考え方を参照しながら、基本的な考え方をとりまとめているものであり、インパクトファイナンスに係る原則・ガイドライン・規制等ではないため、JCR は本基本的考え方に対する適合性の確認は行わない。ただし、国内でインパクトファイナンスを主流化するための環境省及び ESG 金融ハイレベル・パネルの重要なメッセージとして、本ファイナンス実施に際しては本基本的考え方に整合的であるか否かを確認することとした。

本基本的考え方におけるインパクトファイナンスは、以下の 4 要素を満たすものとして定義されている。本ファイナンスは、以下の 4 要素と基本的には整合している。ただし、要素③について、モニタリング結果は基本的には借入人である北海道建物から貸付人である北海道銀行及び評価者である道銀地域総合研究所に対して開示がなされることとし、可能な範囲で対外公表も検討していくこととしている。

要素① 投融資時に、環境、社会、経済のいずれの側面においても重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理することを前提に、少なくとも一つの側面においてポジティブなインパクトを生み出す意図を持つもの

要素② インパクトの評価及びモニタリングを行うもの

要素③ インパクトの評価結果及びモニタリング結果の情報開示を行うもの

要素④ 中長期的な視点に基づき、個々の金融機関/投資家にとって適切なリスク・リターンを確保しようとするもの

また、本ファイナンスの評価・モニタリングのプロセスは、本基本的考え方で示された評価・モニタリングフローと同等のものを想定しており、特に、企業の多様なインパクトを包括的に把握するものと整合的である。

### IV. 結論

以上の確認より、本ファイナンスは、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融原則及びモデル・フレームワークに適合している。

また、環境省の ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項 (4) に基づき設置された



# JCR Sustainable PIF for SMEs

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」と整合的である。

(第三者意見責任者)

株式会社日本格付研究所

サステナブル・ファイナンス評価部長

梶原 敦子

梶原 敦子

担当主任アナリスト

菊池 理恵子

菊池 理恵子

担当アナリスト

佐藤 大介

佐藤 大介





### 本第三者意見に関する重要な説明

#### 1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定した「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性及び環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内に設置された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」への整合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該ポジティブ・インパクト金融がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、ポジティブ・インパクト・ファイナンスによるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本事業により調達される資金が同社の設定するインパクト指標の達成度について、JCR は調達主体または調達主体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

#### 2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、以下の原則等を参照しています。

国連環境計画金融イニシアティブ

「ポジティブ・インパクト金融原則」

「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」

環境省 ESG 金融ハイレベル・パネル内ポジティブインパクトファイナンスタスクフォース

「インパクトファイナンスの基本的考え方」

#### 3. 信用格付業にかかるとの関係

本第三者意見を提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかるとの関係とは異なります。

#### 4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

#### 5. JCR の第三者性

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスの事業主体または調達主体と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

#### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、事業主体または調達主体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると默示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

#### ■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブの「ポジティブ・インパクト金融原則」及び「資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク」への適合性について第三者意見を述べたものです。  
事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。  
調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

#### ■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会)に外部評価者としてオブザーバー登録、ソーシャルボンド原則作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候債イニシアティブ認定検証機関)

#### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.  
信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル



# ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

---

評価対象企業：【北海道建物株式会社】

評価実施機関：株式会社道銀地域総合研究所



北海道銀行グループ

株式会社 道銀地域総合研究所

DOGIN REGIONAL RESEARCH INSTITUTE Co., Ltd.

道銀地域総合研究所は、「国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則（PIF 原則）」及び「資金用途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）」に適合するように、また ESG 金融ハイレベル・パネル設置要綱第 2 項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンススクワーズがまとめた「インパクトファイナンスの基本的考え方」に整合するように、北海道建物株式会社（以下、北海道建物）の包括的なインパクト分析を行った。

北海道銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの向上とネガティブ・インパクトの低減に向けた取組みを支援するため、北海道建物に対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する。

## 本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る借入金の概要

借入人の名称	北海道建物株式会社
借入金の金額	100 百万円
借入金の資金用途	事業資金
モニタリング期間 (返済期限)	5 年 (2030 年 2 月 28 日)

## 1. 北海道建物の事業概要

### (1) 会社概要

企業名	北海道建物株式会社
従業員数	142 人（2024 年 11 月末現在）
売上高	3,174 百万円（2024 年 3 月期）
所在地	本社 北海道札幌市中央区南 3 条西 6 丁目 3 番地 2 南 3 条グランドビル 旭川支店 北海道旭川市 2 条通 9 丁目 旭川道銀ビル 4F 函館支店 北海道函館市本町 7 番 18 号 函館道銀ビル 4F 苫小牧支店 北海道苫小牧市表町 2 丁目 1 番 14 号 王子不動産第三ビル 3F 帯広支店 北海道帯広市西 3 条南 9 丁目 帯広経済センタービル 3F 北見支店 北海道北見市北 2 条西 3 丁目 北二条ビル 3F 釧路支店 北海道釧路市北大通 10 丁目 2 番地 新釧路道銀ビル 8F
主たる事業分野	・土地・建物の売買・賃貸仲介業務 ・ビル・マンションの賃貸・管理業務 ・損害保険代理業務（火災・自動車・傷害・新種等） ・生命保険の募集に関する業務（定期・終身・養老保険・がん・医療・介護等）
関連会社	・株式会社マンション管理サービス ・株式会社エムエス保全センター

## (2) 主な沿革 (抜粋)

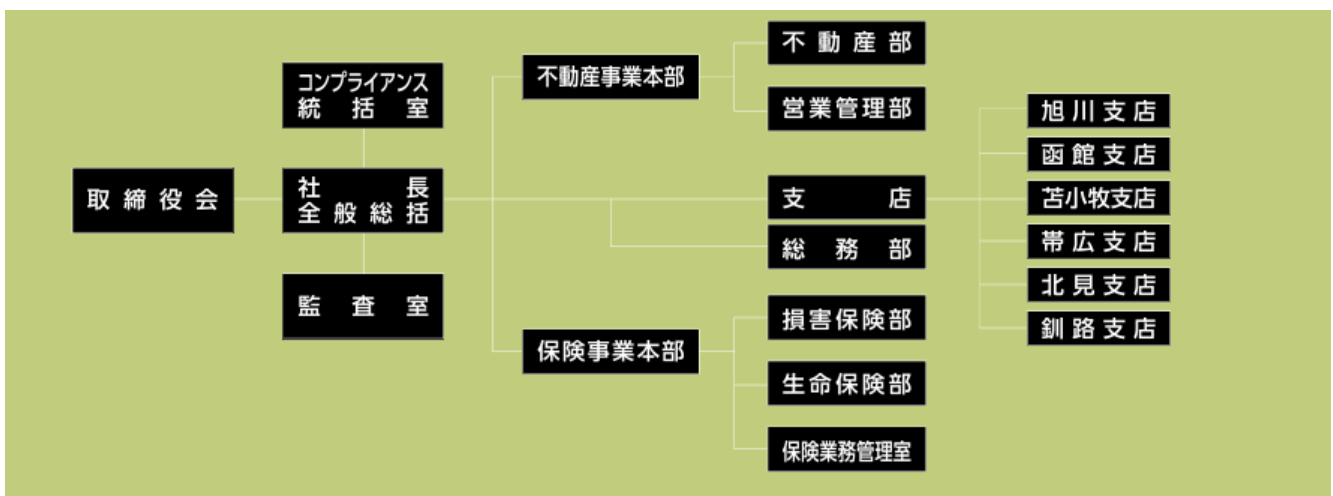
西暦年	月	主な内容
1953	8	道友株式会社設立、火災保険代理業を開始
1959	1	道友不動産株式会社に社名変更、不動産売買・斡旋業を開始
1961	9	北海道建物株式会社に社名変更
1963	6	札幌グランドビル株式会社と合併、ビル経営を開始
	8	旭川出張所、釧路出張所、函館出張所、北見出張所を開設
1975	3	苫小牧出張所を開設
1982	4	旭川出張所を支店に変更、不動産業務を開始
1983	1	帯広出張所を開設
1985	4	函館出張所、苫小牧出張所、帯広出張所を支店に変更、不動産業務を開始
1987	6	北見出張所、釧路出張所を支店に変更、不動産業務を開始
	9	東京支店を開設(※1996年に閉鎖)
1996	4	朝日グランドハイツ株式会社を吸収合併
1998	12	本社を現在地に移転
2000	1	一般生命保険代理店業務を開始
2004	10	銀行窓口販売業務を開始
2007	8	信託受益権販売業務を開始
2008	1	プライバシーマーク認証取得
2010	3	札幌マンションプラザ株式会社、株式会社マンション管理サービス、株式会社エムエス保全センター、株式会社エスエス油設を完全子会社化
2011	9	非融資法人に対する共同募集を開始
	12	駐車場管理業務を開始
2018	11	銀行窓口販売（生保部門）業務を終了、非融資法人に対する共同募集を終了
2019	2	健康経営優良法人に認定
2020	4	株式会社札幌マンションプラザを吸収合併
2022	4	株式会社マンション管理サービスより賃貸管理業務移管
2023	1	株式会社エスエス油設全株式売却
	8	創立 70 周年

### (3) 主な業務内容

北海道建物は、1953年8月の創業以来、不動産事業と保険事業を柱としており、顧客に満足され、信頼され、選ばれる企業を目指していることと、顧客への安心・安全を提供するため、以下の内容の業務を行っている。

主な業務	業務内容	
土地・建物の 売買・賃貸仲介業務	北海道建物の営業担当者は、宅地建物取引士資格を有しているとともに、自社独自の不動産情報システムを活用することで、居住用から事業用・投資用物件まで、当社支店ネットワークからの最新の不動産情報を迅速に顧客に提供している。	
ビル・マンション等の 賃貸・管理業務	オフィスビル 賃貸・管理	道内主要都市（札幌・旭川・函館・釧路・帯広）においてオフィスビルを所有、管理を行っているとともに、顧客が所有するビルの管理運営に関する業務を受託している。
	賃貸住宅	札幌市と旭川市に 1,000 室を超す賃貸マンションを所有、管理しており、良質な居住空間を提供している。
	駐車場	札幌を中心に道内主要都市においてコインパーキング、月極駐車場等の運営を行っている。
損害保険代理業務	創業以来の基幹業務である損害保険代理業務は、国内外の多数の損害保険会社並びに少額短期保険会社と代理店契約を締結しており、幅広く業務を行っている。北海道建物では、顧客の契約内容を精査した上で、取扱商品の中から顧客ニーズに合致する最適な商品・サービスを提供しているとともに、コンプライアンスに則った提案型セールスを行っている。その他、個人向け・企業向けの火災保険・自動車保険をはじめ多種多様な損害保険商品も取り扱っている。	
生命保険の募集に 関する業務	生命保険契約の媒介を行う代理店として数多くの生命保険会社と提携し、コンプライアンスに則して顧客の意向に沿った商品の提供に努めている。具体的には、経営者の事業保障や退職金準備、借入金返済資金の確保、事業承継対策資金作り等、多種多様な課題へのソリューション提供や生命保険の活用方法について、顧客に寄り添った最善の提案をしている。	

図表 1 北海道建物 組織図



(出所) 北海道建物 HP

#### (4) 企業理念、経営方針等

##### ①経営理念

1	私たちはお客様に満足され、信頼され、選ばれる企業を目指します。
2	私たちは地域の皆様へ安心・安全を提供します。
3	私たちは時代の変化に対応し、お客様のニーズを的確に把握して最高の品質を提供します。
4	私たちはお客様・地域のベストパートナーとして、共に成長する No.1 企業を目指します。

##### ②お客様本位の業務運営方針

北海道建物は、2019年4月に掲げた「経営理念」のもと、最高品質の商品・サービスを提供し、顧客や地域のベストパートナーとして共に発展すべく、「お客様本位の業務運営方針」を公表し、下記6項目の取組方針およびその具体的な取組を推進している。なお、各項目での具体的な取組内容については、次ページのとおり。

1	お客様の最善の利益の追求
2	お客様との利益相反の適切な管理
3	名目を問わず、お客様が負担する手数料その他の費用についての説明
4	お客様への重要な情報の分かりやすい提供
5	お客様にふさわしい商品・サービスの提供
6	お客様本位の業務運営を実践するための人材育成、経営・組織体制の維持向上

## 1) お客様の最善の利益の追求

地域に密着した保険代理店として、顧客のニーズや意向に沿った質の高い保険商品・サービスを提供することが、顧客の最善の利益につながると考え、商品ラインナップの充実に努めるとともに、顧客の意向を正確に把握した上で、最適な提案を行っている。

図表 2 取引先実績(2024年3月末)

	個人	法人	合計
損害保険取引先	10,880	2,008	12,888
生命保険取引先	10,142	711	10,853

(出所) 北海道建物 HP

### 【主な取組内容】

#### ア. 顧客ニーズに対応した商品提案

多様な分野の保険商品を取扱い、かつ優位性のある新商品をいち早く取り入れるために、複数の損害保険会社および生命保険会社と代理店委託契約を締結することにより商品ラインナップの充実に努めている。また、定期的に「保険会社・商品推奨選定委員会」を開催していることに加え、過去の販売実績やお客様の関心度の高い商品等を総合的に勘案した上で、推奨する保険会社・保険商品を選定することにより、顧客ニーズに対応した提案を行っている。

図表 3 2023 年度契約保険会社数

	損害保険	生命保険	少額短期保険	合計
契約保険会社数	13	19	3	35

(出所) 北海道建物 HP

#### イ. 顧客ニーズや意向の把握

顧客ニーズやご意向を細かく正確に把握し、最適な商品の提案に努めているとともに、顧客の意向把握や商品提案のプロセスは「比較説明・推奨販売記録」や「意向把握シート」を起票し記録している。

図表 4 2023 年度起票件数

損害保険 「比較説明・推奨販売記録」起票件数	1,696
生命保険 「意向把握シート」起票件数	348

(出所) 北海道建物 HP



## 2) お客様との利益相反の適切な管理

顧客への商品提案に当たっては、ニーズや意向の把握、比較推奨販売、重要事項説明等を適切に行い、取引における顧客との利益相反の可能性について正確に把握し、顧客の利益が不当に害されることのないよう適切に管理・検証する態勢に努めている。

### 【主な取組内容】

#### ア. コンプライアンス研修の実施

顧客への商品提案に当たっては、意向把握・比較推奨販売方針を含む募集プロセスが適切に行われるようコンプライアンス研修を実施し、顧客の利益が不当に害されることのないよう募集人（各種保険を販売する者）のレベル維持・向上に努めている。

図表 5 2023 年度コンプライアンス研修実施実績

	損害保険部門	生命保険部門
コンプライアンス研修の実施回数	2 回/年	2 回/年

(出所) 北海道建物 HP

#### イ. モニタリング等の実施

北海道建物では、複数の保険会社の各種保険商品を取扱っているが、募集人の恣意的な判断(高い手数料商品等)で顧客の意向に反するような保険会社・保険商品を提案していないか、自社の比較推奨販売方針を遵守しているかなど、募集記録・推奨販売記録・意向把握シート等により保険業務管理室において日次で検証するとともに、コンプライアンス統括室による月次モニタリングに加え、監査室による保険業法監査を実施している。

図表 6 2023 年度各種モニタリング等の実施件数

	損害保険契約先	生命保険契約先
モニタリング実施件数	354	131
保険業法監査実施回数	全部店(損害保険部・生命保険部・6支店) 年1回	

(出所) 北海道建物 HP

## 3) 名目を問わず、お客様が負担する手数料その他の費用についての説明

顧客が負担する手数料等が発生する特定保険契約※について、当社では募集人資格の取得や販売ルールを定めている。なお、北海道建物での 2023 年度特定保険契約件数はゼロであった。

### ※特定保険契約

金融商品取引法の行為規制の一部が準用される、市場リスクを有する生命保険のことであり、保険業法第 300 条の 2 において、「特定保険契約」と規定されている。具体的には、変額保険、変額年金保険、外貨建て保険、市場価格調整（マーケット・バリュー・アジャストメント：MVA）機能を有する保険などがこれに含まれる。特定保険契約の販売・勧誘に当たっては、顧客の知識、経験、財産の状況および特定保険契約を締結する目的を的確に把握の上、顧客属性などに則した適正な販売・勧誘の履行を確保することが必要とされている。

#### 4) お客様への重要な情報の分かりやすい提供

北海道建物では、顧客に最適の商品・サービスを選択ができるよう、提示するプラン・商品内容・特性等、顧客の判断に資する重要な情報については、パンフレット、提案書、重要事項説明書等の資料を用いて、丁寧で分かりやすい説明に努めている。また、顧客の要望に応じて、オンラインを活用した情報の提供や説明も行っている。

##### 【主な取組み内容】

##### ア. 研修の実施

保険会社が主催する勉強会やeラーニング等の研修を活用して、商品・サービスの特性、重要な情報に関する知識・理解を深め、募集品質の向上に努めている。

図表 7 2023 年度研修実施実績

	実施回数	延べ参加者数
損害保険部門研修	87	807
生命保険部門研修	111	502

(出所) 北海道建物 HP

#### 5) お客様にふさわしい商品・サービスの提供

顧客への商品・サービスの提案に当たっては、顧客の知識・経験・加入目的に応じた保険設計や販売に努めるとともに、適切なフォローアップにも取り組んでいる。

##### 【主な取組み内容】

##### ア. 高齢者等の契約への配慮

高齢者等の契約に関しては、自社の募集ルールに則り、家族の同席、複数回の説明、複数募集人による説明等の方法により、顧客の判断力や理解度を適宜確認するとともに、業務管理責任者による日々の対応記録点検やコンプライアンス統括室によるモニタリングを通じて、きめ細やかな顧客対応に努めている。なお、2023 年度の高齢者等契約モニタリング件数は 188 件であった。

##### イ. 各種フォローアップの実施

時代の変化や社会情勢の変化により、顧客にとって必要な保障(補償)やサービスも変化することを踏まえて、契約後も顧客に対して各種情報や潜在的に抱えるリスク等のアドバイスを行い、適切なフォローアップを実施している。各種フォローアップの内容は、以下のとおり。

保険種類	主なフォローアップ内容
損害保険	契約の満期管理を徹底し、満期の案内および更改手続きを適切に行い、継続率の維持・向上を図っている。
生命保険	顧客状況をフォローするとともに、利便性向上に向けた情報提供を適宜行っている。また、2023 年度は新たに 70 歳となった顧客に対して、契約内容等の確認書面を出状し、顧客からの要望にも適宜対応している。
特定保険契約	契約者本人と面談し、契約内容の説明、現在の運用状況等について、適宜フォローアップを実施している。
その他	保険金・給付金等の支払事由が発生した場合、迅速かつ丁寧なご請求のアドバイスを行い、顧客の不安解消に努めている。

図表 8 2023 年度各種フォローアップ実績

損害保険継続率	86.3%
高齢者契約フォローアップ件数	177 件
特定保険契約フォローアップ件数	30 件

(出所) 北海道建物 HP

#### 6) お客様本位の業務運営を実践するための人材育成、経営・組織体制の維持向上

役職員一人ひとりが「経営理念」、「お客様本位の業務運営方針」を正しく理解し、多種多様な顧客ニーズに対応できる人材育成に努めるとともに、社員や組織への動機づけとして、本方針への取組み状況やコンプライアンスにも留意したバランスの取れた評価体系のもと、各種資格取得の奨励にも取り組んでいる。また、顧客からの苦情や意見、要望等の「お客様の声」をより多く収集し、真摯に対応することによって、自社の経営改善に活かしている。

#### 【主な取組み内容】

##### ア. 人材育成

保険業法・個人情報保護法等の各種法令、社内規程・募集マニュアル等を遵守し、顧客ニーズに対応できる金融・保険の専門知識を備えるため、社員の FP 等の資格取得を推進するとともに、各種研修等を通じて募集品質の向上に努めている。

図表 9 2023 年度主な資格者数

損害保険大学課程資格者数	38
生命保険専門課程資格者数	38
2 級 FP 技能士資格者数	40

(出所) 北海道建物 HP

##### イ. その他

顧客から苦情等が寄せられた場合、速やかに「お客様の声メモ」を起票し、その背景や原因分析を行い、諸会議等で社内に周知することにより、再発防止や業務改善、サービス向上に役立て、顧客満足度向上への取組みを図った。また、保険の契約等に伴い、当社独自の「お客さまアンケート」を実施するとともに、個人客については「お問い合わせ窓口」を記載した「お礼状」を出状し、顧客の要望を幅広く収集している。

## (5) 内部環境・外部環境

### ①内部環境

#### 1) 不動産部門

本社のほか、旭川・函館・苫小牧・帯広・北見・釧路の道内 6 支店のネットワークをフルに活用した不動産仲介・斡旋業務を展開している。

#### ア. 不動産部（土地・建物の売買・賃貸仲介）

北海道建物の営業担当者は、宅地建物取引士資格を有しているとともに、自社独自の不動産情報システムを活用することで、居住用から事業用・投資用物件まで取り扱っている。

#### イ. 営業管理部（オフィスビル・マンションの賃貸管理・駐車場事業）

道内主要都市のオフィスビル・マンションの賃貸管理や駐車場事業を展開している。



#### 【テナントビル管理物件】

道内主要都市（旭川・函館・釧路・帯広）において、大型オフィスビルの所有並びに管理を行い、40,000 m<sup>2</sup>を超えるオフィスを供給している。



#### 【賃貸マンション管理物件】

札幌市と旭川市に 1,000 室を超す賃貸マンションを所有、管理している。

## 2) 保険部門

多くの生損保会社の代理店として、また、北海道銀行損害保険共同募集会社として、地場を支える中小企業の発展に向けた継続的な支援を心掛け、提案型の法人営業を行なっている。また、個人客に対しては、環境の変化に対応した保険契約の見直し等のフォローアップのほか、最適な商品の提案、提供を行っている。

### ア. 損害保険

損害保険の代理業務は創業以来の基幹業務であり、国内外の多数の損害保険会社並びに少額短期保険会社と代理店契約を結んで、幅広く業務を行っている。主に個人向け・企業向けの火災保険・自動車保険をはじめ多種多様な損害保険商品を取り扱っている。取扱商品は以下のとおり。

企業向け商品	企業財産の保険（火災・動産・商品等）、事業用自動車保険、取引信用保険、各種賠償責任保険・工事保険、傷害保険・費用利益保険、労災保険等
個人向け商品	自動車保険、火災保険（地震保険を含む）、傷害保険・ゴルフ保険、旅行保険（国内・海外）

### イ. 生命保険（法人保険）

主として、法人先に対する生命保険販売を行っており、客観的なコンサルティングにより、15社を超える保険会社から最適な商品を厳選して、コンプライアンスに則した提案型販売に努めている。具体的には、経営者の事業保障や退職金準備、借入金返済資金の確保、事業承継対策の資金繰り作り等々、法人先の多種多様な課題へのソリューション提供や、個社別ニーズに則した生命保険の活用方法について提案している。取扱商品は以下のとおり。

事業保障 退職金準備等	定期保険/収入保障定期保険、遡増定期保険/長期平準定期保険、 終身保険/終身がん保険等
従業員福利厚生	総合福祉団体定期保険/養老保険等

### イ. 生命保険（個人保険）

主として、「がん保険」の他「医療保険」等を取扱っており、医療保険業務を通して、経済的な負担の軽減や家庭環境変化等に対応した保険契約を提案している。取扱商品は以下のとおり。

個人向け商品	がん保険、医療保険、定期保険、終身保険、介護保険、学資保険、個人年金保険、 収入保障保険等
--------	--

## 3) その他

業務上、個人情報を取扱っており、その取扱いに万全を期すため、2008年1月にプライバシーマークを取得し、個人情報保護とともにコンプライアンスを徹底している。また、2019年には、社員の健康維持・増進が企業の持続的な成長の実現に不可欠と考え、「健康経営優良法人（中小規模法人部門）」の認定を受け、全社一体となって健康づくりに取り組み、各種事業を推進している。

### 【ポイント】

- ・創業以来、不動産事業と保険事業を柱としており、各種事業を通じて地域の発展に寄与している。
- ・2008年1月にプライバシーマークを取得し、個人情報保護とともにコンプライアンスを徹底している
- ・2019年に「健康経営優良法人（中小規模法人部門）」の認定を受け、全社一体となって健康づくりに取り組み、各種事業を推進している。



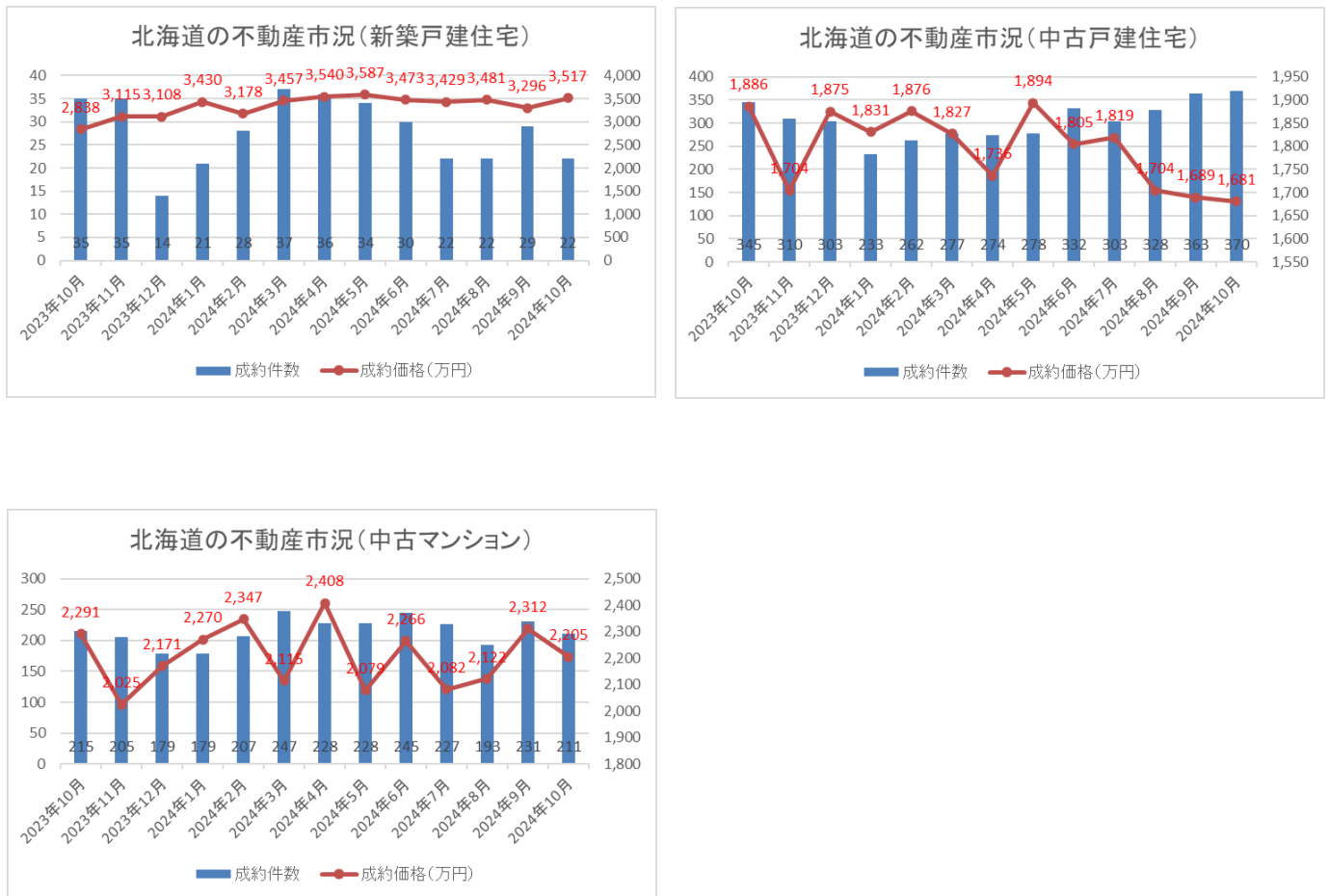
## ②外部環境

### 1) 北海道の不動産市況

#### ア. 北海道の住宅販売動向

現状、北海道においては、新築戸建てやマンションの価格高騰を受け、主な需要層であるファミリー層が購入を見送る動きが現れている。このため、住宅価格の基調的な上昇を背景に、持家や戸建ては減少傾向にある一方で、長引く物価高を背景に、不動産会社も中古住宅のリフォームや買取再販に力を入れており、住宅市場でのリフォームを含めた中古住宅市場の存在感が高まっている傾向にある。

図表 10 北海道の住宅販売動向



(出所) 公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」より道銀地域総合研究所が作成



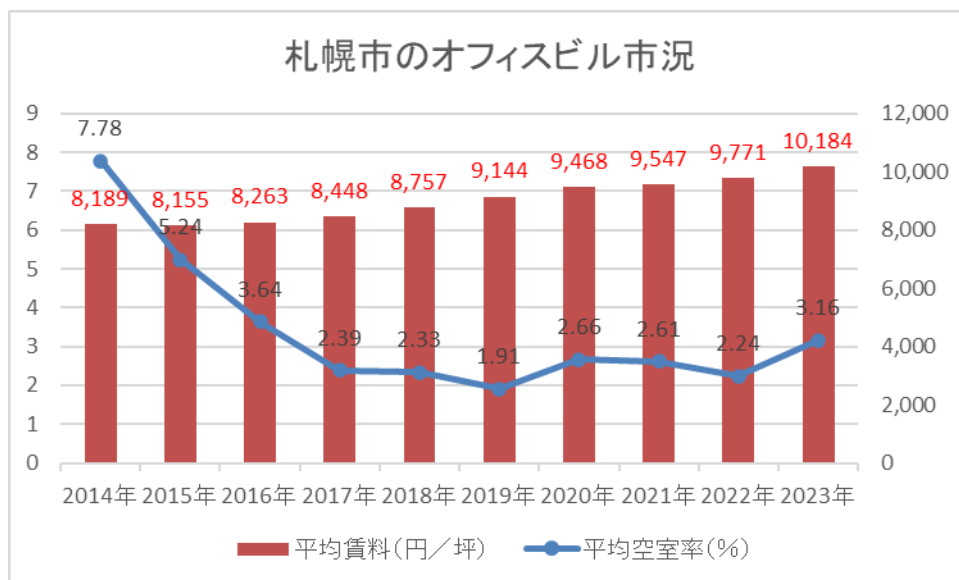
## イ. 北海道のオフィスビル市況

北海道新幹線の延伸等を背景に、札幌駅周辺を中心に高層オフィスビルの開発が複数計画されており、現在、それらのプロジェクトが進行している。北海道においては、とりわけ主要都市である札幌市を中心にオフィスビルの投資や開発が集中していることに加え、2017年以降現在に至るまで低水準な空室率が継続していること、高いテナントニーズがありながらも、逼迫した状況が続いており、昨今では需給バランスの逼迫状況から賃料水準は上昇傾向にある。しかしながら、都心部のビルは札幌オリンピック当時（1972年）に建設された物件が多く、50年が経過して老朽化が進んでいる。

2024年6月、金融庁から公表された「金融・資産運用特区実現パッケージ」において、北海道・札幌市が金融・資産運用特区の対象地域に決定された。また、同日に開催された国家戦略特別区域諮問会議において、北海道（札幌市を含む全域）を国家戦略特区として指定することが了承された。このことにより、北海道内へのGX産業の集積及び札幌市への金融機能の強化・集積に向け、GXに関わる産業や金融機関、投資マネーを呼びこむことで、地域経済の成長が期待されている。

今後、北海道新幹線延伸や北海道・札幌市が金融・資産運用特区の対象地域に決定されたことにより、札幌市においては高層オフィスビルの開発が複数計画されており、新規供給量は2024年に引き続き、2025年も1万坪を超える見通しで、大きな変革の時を迎えようとしている。

図表 11 札幌市のオフィスビル市況



（出所）三鬼商事株式会社「MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2024」より道銀地域総合研究所が作成

## ウ. 今後の北海道の不動産動向

現状、北海道の道央地域においては、半導体メーカー「ラピダス」の北海道進出、「北海道ボールパークFビレッジ」の開業により地価上昇が顕著であり、また雇用増並びに人口増により住宅地需要が大きく高まるため、地価はもちろんのことマンション等の不動産価格も上昇するとみられている。また、先述のとおり、北海道新幹線の延伸に向けた再開発事業に加え、北海道・札幌市が金融・資産運用特区の対象地域に決定したことにより、引き続き、札幌市内の地価やマンションの価格、オフィスビル賃料等の相場上昇が見込まれる。

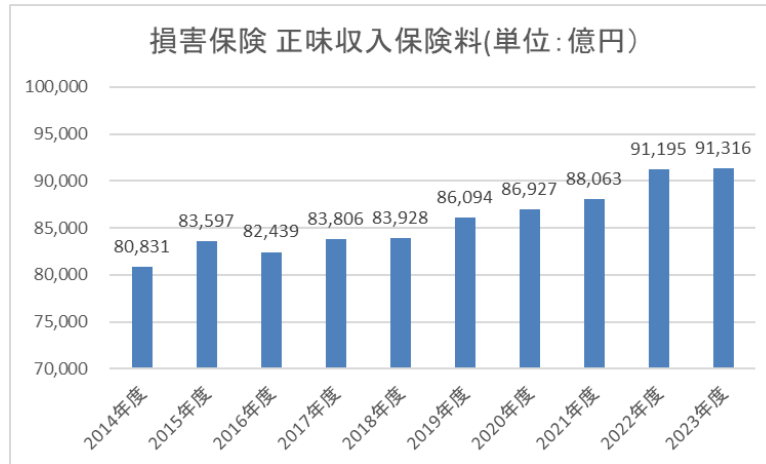
## 2) 日本国内の保険業界の概況

生命や健康、損害、賠償責任など、さまざまなリスクに対する保障を提供する保険は、公的保障の補完や被害者救済の役割を果たすなど、重要な役割を担っている。日本では内閣総理大臣の免許を受けた者のみ保険業を行うことができると定められており、2024年6月時点で保険業を営む生命保険会社は41社、損害保険会社は57社となっている。

### ア. 損害保険業界の動向

損害保険会社の業績や売上規模を示す指標となる「正味収入保険料」は、2014年度の8兆0,831億円に対し、2023年度は9兆1,316億円と約8.8%増加しており、市場は右肩上がりの傾向にある。なお、損害保険のなかでもニーズが増加しているのが地震保険で、2011年の東日本大震災をはじめ、2024年の能登半島地震と日本国内では大きな地震に見舞われていることから、近年では火災保険契約に地震保険契約を付帯させるニーズが増加傾向にある。

図表 12 損害保険 正味収入保険料

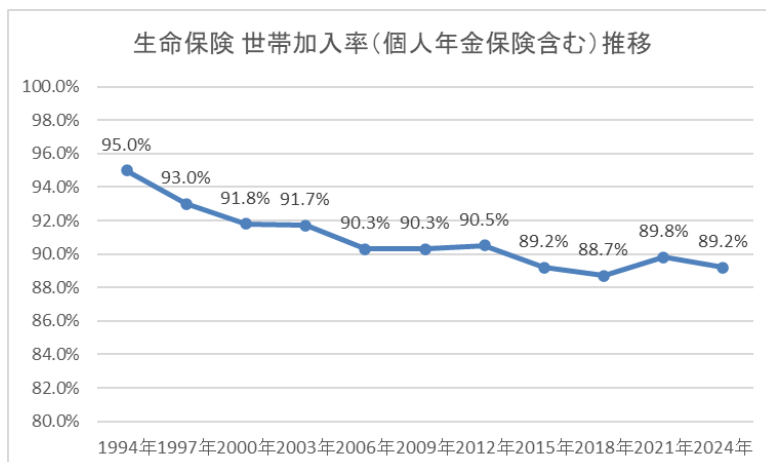


(出所) 一般社団法人日本損害保険協会「日本の損害保険－ファクトブック 2023」より道銀地域総合研究所が作成

### イ. 生命保険業界の動向

生命保険（個人年金保険を含む）の世帯加入率は、2024年では89.2%となっており、1991年からの推移を見ると、徐々に減少傾向にある。日本では少子高齢化が進んでおり、近年では長生きすることによる経済的な不安への意識が高まっている状況であるため、生命保険業界では死亡保障だけでなく、医療・介護保障といったニーズに応える商品を展開しているほか、健康増進型保険の取扱いも推進している。

図表 13 生命保険 世帯加入率（個人年金保険含む）推移



(出所) 公益財団法人生命保険文化センター「2024年度 生命保険に関する全国実態調査（速報版）」より道銀地域総合研究所が作成

## ウ) 今後の保険業界の動向

保険は、経済社会活動における様々な危険に対する保障・補償を提供し、個人生活や企業経営の安定を支える社会的機能、また、公的保障の補完や被害者救済の役割も果たすなど、現代社会において、国民生活の安定や国民経済の健全な発展という観点から、極めて重要な役割を担っている。

近年、保険会社は少子高齢化、自然災害の頻発・激甚化、自動車保険市場の縮小といった事業環境の変化を踏まえ、効率的な業務運営や顧客ニーズの変化に即した商品の開発などを通じて、持続可能なビジネスモデルを構築することが求められていることに加え、多額の資産を運用する機関投資家として、活力ある資本市場と安定的な資産形成の実現に寄与することが期待されている。

保険会社が期待される社会的意義に応え、持続可能なビジネスモデル構築を行うためには、保険会社自身が適切なガバナンス機能を発揮し、財務の健全性を持続的に確保できるよう自己資本・リスク管理を行うことはもとより、商品開発・引受・募集・支払などの各場面において、顧客本位の業務運営を徹底していくことが求められる。

### 【ポイント】

- ・北海道の道央地域においては、半導体メーカー「ラピダス」の北海道進出、「北海道ボールパークFビレッジ」の開業により地価上昇が顕著である。
- ・北海道新幹線の延伸に向けた再開発事業、北海道・札幌市が金融・資産運用特区の対象地域に決定したことにより、札幌市内の地価やマンションの価格、オフィスビル賃料等の相場上昇が見込まれる。
- ・保険会社は少子高齢化、自然災害の頻発・激甚化、自動車保険市場の縮小といった事業環境の変化を踏まえ、顧客ニーズの変化に即した商品の開発を通じて、持続可能なビジネスモデルを構築することが求められている。

## (6) SDGsへの理解と取組み

### ①SDGs 宣言書

北海道建物では、SDGsの趣旨に賛同し、真に快適で豊かな社会・生活環境づくりの担い手として、次世代に引き継いでいく社会的責任を果たすために、以下の取組みを通じて新たな価値を創造する企業として日々研鑽に努め、社会的要望に対応していく。

図表 14 北海道建物 SDGs 宣言書

2023年11月1日  
北海道建物株式会社

# SDGs宣言書

当社は国連が提唱する持続可能な開発目標（SDGs）に賛同し、SDGsの達成に向けた取組みを行っていくことを宣言します。

## SDGsの達成に向けた取組み

### 事業活動を通じた貢献

経営理念やお客様本位の業務運営方針に基づき、最高品質の商品・サービスを提供することで持続可能なまちづくりや地域のお客様の発展に貢献して参ります。

◆具体的な取組

- ・業務運営方針に基づくサービス品質向上
- ・不動産業務を通じた災害に強いまちづくり
- ・保険代理店業務を通じた地域の健康増強

3 気候変動に具体的な対策を  
9 産業と地域開発に持続可能な生産プロセスをつくる  
11 持続可能な都市とコミュニティ

### 環境への配慮

地球環境保全及び環境負荷低減が重要だと認識し、社内の省エネの取組みを強化することで環境に配慮した経営を実践して参ります。

◆具体的な取組

- ・社内LED化、節電の実施
- ・紙資源を少なくするペーパーレス運用
- ・グリーン調達の実施

7 エネルギーをクリーンにする  
12 つくばないで暮らす  
13 気候変動に具体的な対策を  
15 陸の豊かさを保つ

### 働きやすい職場環境

従業員の安全と安心を第一に考えた職場環境を整備することで社員の能力を最大限発揮できる環境を目指します。また、社内の資格取得支援や外部研修を通じた人材育成にも積極的に取り組みます。

◆具体的な取組

- ・コンプライアンスの徹底による健全な企業活動
- ・資格支援制度と研修制度の充実化
- ・健康経営優良法人認定の取得維持

3 気候変動に具体的な対策を  
4 働きがいと経済成長を  
5 ジェンダー平等を実現しよう  
8 豊かさを増進させる  
16 平和と公正な社会を

### 地域貢献

北海道の各地域に根差した企業として、地域とのつながりを重視し、地域貢献活動を積極的に行うことでよりよい地域社会の構築に貢献します。

◆具体的な取組

- ・フードバンクへの寄付活動
- ・地域団体やコミュニティへの積極的な参加
- ・地場企業との連携による地域活性化

17 気候変動に具体的な対策を

### SDGsとは

「SDGs」(Sustainable Development Goals)とは、持続可能な国際社会の実現のため、2030年までの目標を国連が定めたものです。世界中でSDGsへの取組、ESG投資、エシカル消費等持続可能な社会実現に向けた取組が広がっています。

(出所) 北海道建物 HP

## ②札幌 SDGs 企業登録制度

2024年3月1日に「札幌 SDGs 企業登録制度」に北海道建物が事業者登録された。「札幌 SDGs 企業登録制度」は、札幌市が運営する制度で、SDGsの達成に向けて取組む札幌市内の企業を市が登録し、「見える化」することでSDGs経営を推進していくものである。一方、札幌市内企業は本制度を介してSDGsの理解を深め、企業のブランドイメージの向上や新たな顧客の獲得、投資家や金融機関によるESG投融資の獲得等といった、持続可能な経営の実現を目指すものでもある。現在、登録している札幌市内企業は478社（2025年1月末現在）。

図表 15 北海道建物 札幌 SDGs 登録企業証明書



(出所) 北海道建物 HP



## 2. 北海道建物の包括的分析

セグメント、エリア及びサプライチェーンの観点から、インパクトを生み出す要因を包括的に検討した。

### (1) 業種別インパクトの状況

PIF 原則及びモデル・フレームワークに基づき、道銀地域総合研究所が定めるインパクト評価の手続きを実施した。まず、北海道建物の事業については、国際標準産業分類における「所有または賃貸物件を伴う不動産業」、「手数料または契約ベースの不動産活動」、「保険代理店およびブローカーの活動」に整理した。事業別の UNEP FI の分析ツールによるポジティブ、ネガティブなインパクトエリアの判定結果は、以下の通り。各インパクトエリア内で該当したインパクトトピックの内訳は、別表 1 のとおり。

《産業分類別及び全体の特定したインパクトの一覧》

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	全事業	
		ポジティブ	ネガティブ
社会	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、手ごろさ、品質	●	●
	生計	●	●
	平等と正義		●
社会経済	強固な制度・平和・安定		●
	健全な経済	●	
環境	気候の安定性		●
	生物多様性と生態系		●
	サーキュラリティ		●

(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

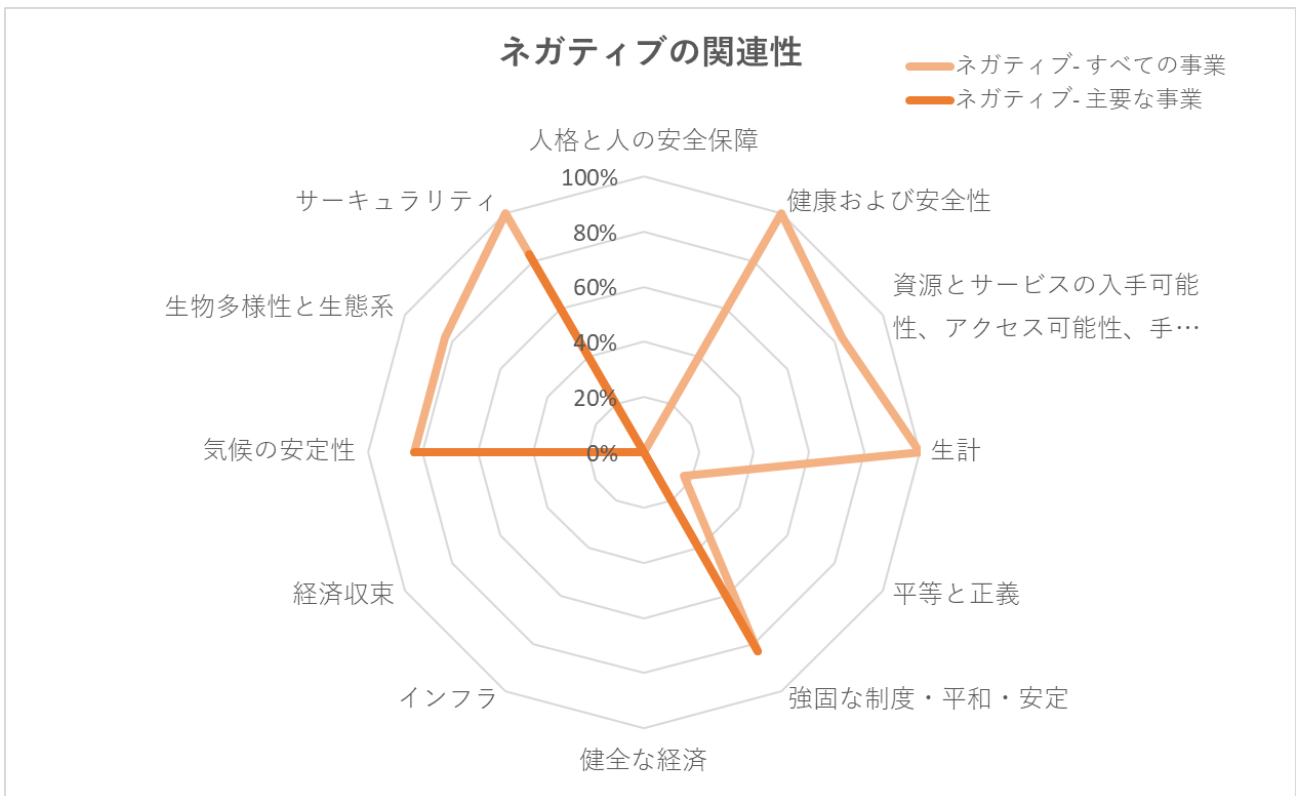
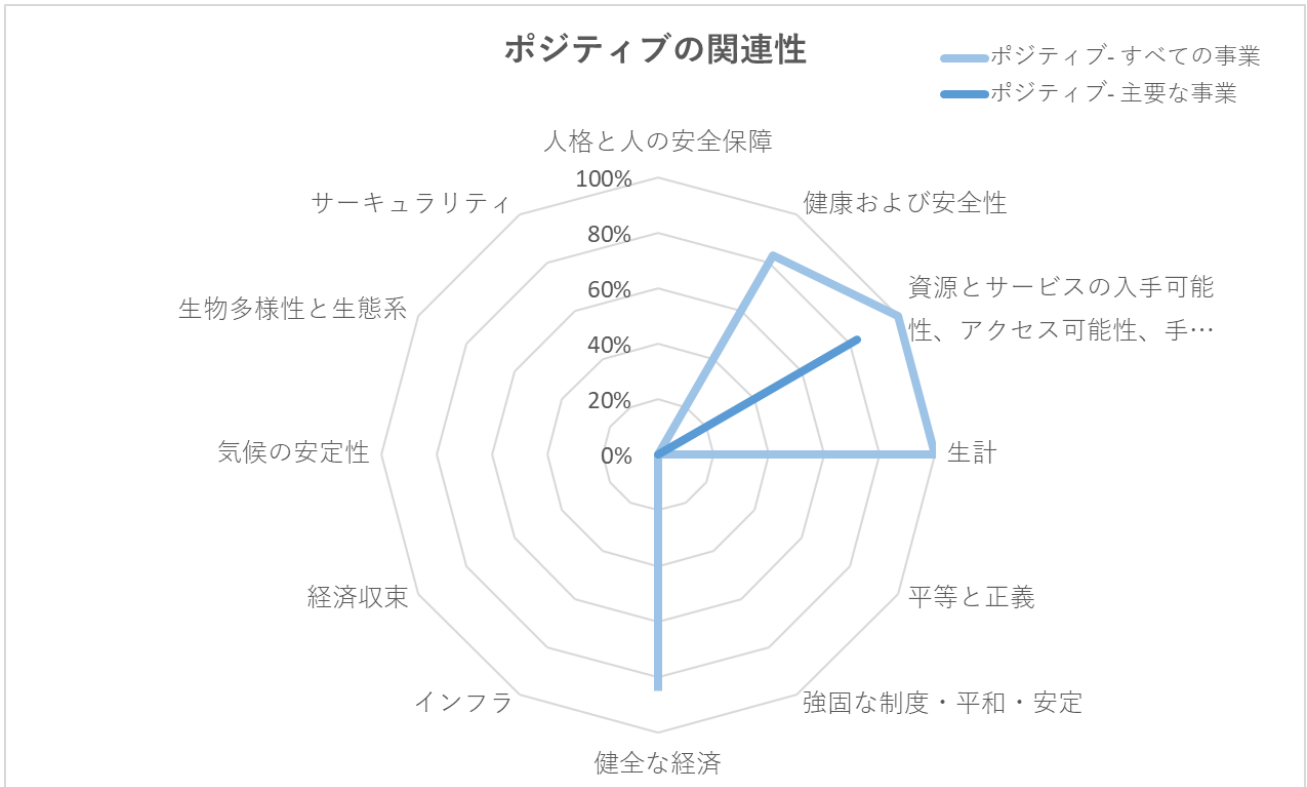


《別表1》

インパクトカテゴリ	インパクトエリア	インパクトトピック	全事業		6810 所有または賃貸物件を伴う 不動産業		6820 手数料または契約ベースの 不動産活動		6622 保険代理店および ブローカーの活動		
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ	
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、手ごろさ、品質	—	●	●	●	●	●	●	●	●	
		水									
		食料									
		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	—										
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		●		●		●			
	サーキュラリティ	生息地		●		●		●			
		資源強度		●		●		●			
		廃棄物		●		●		●	●		

(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

＜全体のデフォルトインパクトレーダー＞



これらの集約結果、及び北海道建物の個別要因を加味した修正結果は、以下のとおり。また、インパクトピック単位での修正内容は別表2のとおり。

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	全事業			全事業	
		ポジティブ	ネガティブ		ポジティブ	ネガティブ
社会	人格と人の安全保障					●
	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、手ごろさ、品質	●	●	●		
	生計	●	●	●		●
	平等と正義		●			●
社会経済	強固な制度・平和・安定		●			●
	健全な経済	●		●		
環境	気候の安定性		●			●
	生物多様性と生態系		●			●
	サーキュラリティ		●			●

(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

まず、UNEP FI が定めたインパクト評価ツールを用い、ポジティブ・インパクトが発現するインパクトエリア／トピックとして「健康および安全性」、「住居」、「健康と衛生」、「教育」、「ファイナンス」、「雇用」、「賃金」、「社会的保護」、「零細・中小企業の繁栄」を確認した。

一方、ネガティブ・インパクトが発現するインパクトエリア／トピックとして、「健康および安全性」、「住居」、「移動手手段」、「文化と伝統」、「賃金」、「社会的保護」、「ジェンダー平等」、「法の支配」、「気候の安定性」、「水域」、「大気」、「土壌」、「生物種」、「生息地」、「資源強度」、「廃棄物」を確認した。なお、標準値からの追加・削除したインパクトエリア／トピックは以下のとおり。

		インパクト カテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	追加・削除した理由
追加 項目	ネガティブ・ インパクト	社会	人格と人の安全保障	自然災害	BCP 計画策定により、災害発生後も事業活動に滞りが無い状態にしているため、ネガティブ・インパクトの対象に追加した。
削除 項目	ポジティブ・ インパクト	社会	健康および安全性	—	健康面を向上させるような建築物の提供に寄与していないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居	住宅やマンションの建築工事等の事業を行っていないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	健康と衛生	医療サービスへのアクセス向上に資する事業を行っていないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	生計	社会的保護	当該インパクトトピックに該当する活動がないため、ポジティブ・インパクトの対象から削除した。
	ネガティブ・ インパクト	社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	住居	高級住宅の提供、もしくは強制退去につながるような取組みをしていないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	移動手手段	混雑の原因となる可能性をもちたらないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	文化と伝統	事業活動が文化財及び歴史的建造物等の保存と発展を損なうものではないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会	生計	賃金	北海道の平均賃金以上の水準を確保しているため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		社会経済	強固な制度・平和・安定	法の支配	法令順守、ガバナンスが機能しているため、また、自社の事業で違法開発がないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
		環境	生物多様性と生態系	水域	大量の汚水・廃油・粉塵等が出る工程がないことに加え、生物多様性や生態系に影響を与える事業や開発に直接携わっていないため、ネガティブ・インパクトの対象から削除した。
				大気	
土壌					
生物種					
生息地					

《別表 2》

インパクトカテゴリー	インパクトエリア	インパクトトピック	全事業		全事業	
			ポジティブ	ネガティブ	ポジティブ	ネガティブ
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、手ごろさ、品質	水				
		食料				
		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				
	インフラ	零細・中小企業の繁栄	●			●
経済収束	—					
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			●	●

(出所) UNEP FI 分析ツールより道銀地域総合研究所作成

### 3. インパクトに係る戦略的意図やコミットメント

インパクトテーマと、PIF 原則及びモデル・フレームワークにより、特定したインパクトエリアまたはトピックの関連は、以下のとおり。

	インパクトテーマ	特定したインパクトエリア	特定したインパクトトピック
I	環境配慮に向けた取組み	気候の安定性	—
		サーキュラリティ	資源強度、廃棄物
II	働きやすい職場づくりに向けた取組み	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、手ごろさ、品質	教育
		生計	雇用、賃金、社会的保護
		平等と正義	ジェンダー平等
III	人材育成の強化・労働生産性向上に向けた各種取組み	資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	教育
		生計	社会的保護
IV	経済力を高める各種施策の取組み	人格と人の安全保障	自然災害
		資源とサービスの入手可能性、アクセス可能性、手ごろさ、品質	ファイナンス
		健全な経済	零細・中小企業の繁栄



#### 4. 北海道建物に係る本ポジティブ・インパクト・ファイナンスにおける KPI の決定

特定したポジティブ・インパクト（以下、PI）とネガティブ・インパクト（以下、NI）の内容を記載する。

##### （1）環境配慮に向けた取組み

項目	内容
インパクトの種類	NI の低減
インパクト エリア/トピック	NI:〈気候の安定性〉、〈資源強度〉、〈廃棄物〉
影響を与える SDGs の目標	  
内容・対応方針	環境配慮に向けた各種施策の実行
毎年モニタリングする 目標と KPI	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社事業における環境配慮に向けた取組みの促進</li> </ul> <p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2029 年度末までに DX 化推進により紙使用量を 2023 年度末対比 10%削減</li> <li>・2027 年末を目途に蛍光灯を廃止、順次 LED 化を進める</li> <li>・2029 年度末までに、複合機・電子機器の調達、大規模設備修繕の際は、グリーン調達取組企業から購入する</li> </ul> <p>※設定した KPI のうち目標年度に達したものについては、再度の目標設定等を検討</p>

##### ①DX 化推進による紙使用量の削減（NI: 〈資源強度〉、〈廃棄物〉）

北海道建物では以下の DX 化推進の取組みにより紙の使用量削減を図っている。

##### ア. DX 化推進による紙使用量の削減

実績（2024 年 3 月末）	目標（2030 年 3 月末）
紙の購入枚数 約 89 万枚／年度	2024 年 3 月末と比較して 10%削減
<p>【これまでの削減実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・稟議書や部内回覧をワークフロー化して、紙の印刷を軽減</li> <li>・会議時に持ち出すノート PC を用意して、資料の閲覧をペーパーレス化</li> </ul> <p>【目標達成に向けた対応策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・インターネット VPN を廃止し、ZTNA または SASE によるネットワークの構築</li> <li>・堅牢なセキュリティ環境を備えたノートパソコンで場所に囚われない働き方を実現</li> <li>・プリンター（複合機）台数の削減</li> <li>・紙の FAX を廃止し、e-fax へ移行</li> <li>・源泉徴収や償却資産といった紙の多い申請の電子化</li> <li>・紙の電話メモ廃止</li> <li>・振替伝票の印刷廃止</li> </ul>	

②LEDライトの導入（NI：〈気候の安定性〉）

北海道建物の LED ライト設置実績と導入目標については、以下のとおり。水俣条約の締約国会議により、2027 年末までにすべての蛍光灯の製造と輸出入の禁止を受けて、順次蛍光灯を廃止して LED 化を進めていき、省電力化による二酸化炭素排出量の削減に取り組んでいく。

ア. LED ライトの導入目標

実績（2024 年 3 月末）	目標（2027 年末）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・南3 条グランドビル導入済み（2015年）</li> <li>・南一条道銀ビル共用部導入済み（2014年）</li> <li>・新釧路道銀ビル全館LED 設置（2017 年竣工）</li> <li>・賃貸マンション10 棟導入済み</li> </ul>	2027 年末を目途に蛍光灯を廃止、 順次 LED 化を進める

③環境負荷軽減に向けた各種取組み（NI：〈気候の安定性〉、〈資源強度〉）

環境負荷軽減に向けた各種取組みの一環である「グリーン購入」は、2001 年に施行された法律「グリーン購入法（正式名称：国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律）」によって規定されている。グリーン購入法は、昨今の環境問題の原因となっている大量生産・消費・廃棄型の経済活動を見直し、環境負荷の低減に努めて持続可能な社会の実現を目指すことを目的としおり、グリーン購入法の施行によって、国の機関や企業、地方自治体では、環境に配慮した製品やサービスの開発や取組み事例が増えてきている。これらの背景から、北海道建物においても以下の取組みを通じて、会社全体としてグリーン購入を推進することにより環境負荷軽減に貢献している。



ア. グリーン購入の実績・目標

	調達した製品	製品の内容	実績 (2024 年 3 月末)	目標 (2030 年 3 月末)
既に調達しているもの	コピープリンタ用紙	FSC 認証用紙を使用	89 万枚	
	会社案内	FSC 認証用紙を使用	1,000 枚	
	封筒	FSC 認証用紙を使用	15,000 枚	
	名刺	FSC 認証用紙を使用	18,000 枚	
	会議室用ビジネス家具	FSC 認証木材が使用されたテーブルと椅子を調達し、会議室のレイアウト変更を実施	2 会議室 1 応接室	
将来的に調達を検討しているもの	複合機、電子機器			グリーン調達取組企業から購入する
	大規模設備修繕			グリーン調達取組企業から購入する

イ. その他の取組み

北海道建物では、賃貸マンションへのエアコン導入を 2022 年から順次開始しており、現在 90 室に設置済みである。中間期（4 月・5 月・10 月・11 月の冷暖房運転をすることなく過ごせる季節、エネルギーコストの低い時期）の暖房を都市ガスからエアコンに切り替えることで二酸化炭素の削減を図っている。

(2) 働きやすい職場づくりに向けた取組み

項目	内容
インパクトの種類	PI の向上、NI の低減
インパクト エリア/トピック	PI : 〈雇用〉、〈賃金〉 NI : 〈健康および安全性〉、〈社会的保護〉、〈ジェンダー平等〉
影響を与える SDGs の目標	    
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な給与水準の維持を図りながら、従業員のモチベーションの向上や採用面での優位性を高めていく</li> <li>・従業員への労働安全衛生に対する取組みのほか、社内教育の推進を通じて人材育成の強化に注力</li> <li>・多様な人材が働きやすい社内環境づくりの実践を通じて、性別や年齢、障がい等の有無にかかわらず、従業員全員が差別なく働ける職場環境の確立</li> </ul>
毎年モニタリングする 目標と KPI	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な給与水準の維持</li> <li>・有給休暇取得率の向上</li> <li>・全社員平均残業時間の削減</li> <li>・女性役職者割合の増加</li> <li>・多様な人材の採用</li> <li>・労働災害事故の発生防止</li> <li>・健康経営・ワークライフバランスの継続的な取組み</li> </ul> <p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北海道の平均賃金以上の水準を維持し、引き続き働きがいのある職場づくりに取り組む</li> <li>・2029 年度末までに全社員平均有給休暇取得率の向上(70.1%/2023 年度末→75%/2029 年度末)</li> <li>・2029 年度末までに全社員年間平均残業時間の削減維持(4時間/2023 年度末→4 時間/2029 年度末)</li> <li>・産休・育休取得率 100%の維持</li> <li>・2029 年末までに女性役職者割合の増加 (15%/2024 年 11 月末→18%/2029 年末)</li> <li>・2029 年末までに障がい者の従業員数の増加 (1 人/2024 年 11 月末→3 人/2029 年末)</li> <li>・2029 年末までにシニア層の従業員数の維持 (44 人/2024 年 11 月末→44 人/2029 年末)</li> <li>・健康経営優良法人 (中小規模法人部門) の認定の維持</li> </ul> <p>※設定した KPI のうち目標年・年度に達したものについては、再度の目標設定等を検討</p>

①適正な給与水準の維持 (PI : 〈賃金〉)

北海道建物では、担当業務の内容や資格の取得状況に応じた公平な人事考課を行い給与に反映させている。同社の従業員 1 人当たりの平均給与額は、毎月勤労統計調査地方調査 (北海道分) 2024 年 11 月平均給与 (事業所規模 30 人以上) 上回る適正な水準であることと、年 2 回の定例賞与に加え、年度末には業績に応じて臨時給与も支給している。以上の取組みにより、引き続き、適正な給与水準の維持を図りながら、働きがいのある職場づくりにも取り組んでいく。

②ワークライフバランスの推進（NI：〈健康および安全性〉、〈社会的保護〉）

厚生労働省がこのほど公表した 2023 年「就労条件総合調査」によると、全国の年次有給休暇取得率の全業種平均が 62.1%である中、「不動産業、物品賃貸業」の有休取得率は 61.3%で平均を若干下回っている。

北海道建物では、働き方改革関連法を遵守していることに加え、福利厚生充実、社内の業務フローの改善を通じて、2023 年度末※1 では平均有給休暇取得率は 70.1%、平均月間残業時間は 4 時間となっており、2029 年度末までには平均有給休暇取得率 75%※2、平均月間残業時間 4 時間※3 を目指している。引き続き、繁忙期・閑散期を勘案しながら、労働環境の改善に注力をしていく。なお、年次有給休暇や産休育休、介護休業等の具体的な取組みについては以下のとおり。

※ 1 有給休暇は 4 月に付与のため 4 月～ 3 月の年度目標としている。

※ 2 2023 年度は 70 周年記念休暇を 2 日間付与したことによって、有給休暇平均取得日数は 13.8 日となり 2022 年度対比 2 日間増加、2025 年 3 月末平均取得日数目標は 15 日

※ 3 北海道建物の勤務時間は 8 時 40 分～17 時までの 7 時間 20 分と短いうえで残業時間は少ない。月間営業日数を 21 日とした場合、8 時間労働と比較し月間 14 時間労働時間が短いため、残業時間は 14 時間以内で実働 8 時間以内に収まることとなる。

主な取組み項目	具体的な取組み内容							
有給休暇	これまで入社 6 ヶ月経過後に 10 日間付与していたが、2024 年度から入社直後に付与する規則に改定して、入社時に 5 日間付与する。また、6 ヶ月間継続勤務し、全就業日の 8 割以上出勤した社員については、4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までの間に以下の年次有給休暇を付与する。							
	継続勤務年数 (年)	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
	付与日数 (日)	5	11	12	14	16	18	20
失効年次有給休暇 積立制度	今年度新規制定した制度で、年次有給休暇の繰越時に失効した休暇を最大 60 日間積立可能で、本人や家族の病気、療養、介護や不妊治療に利用可能できる休暇として、年次有給休暇とは別に取得できる。							
育児休業	<p>規程で育休の制度については定めており、この規程に定めのない事項については、育児休業・介護休業等育児又は家族の介護を行う労働者の福祉に関する法律その他関係法令の定めるところによるとしている。具体的に、育児休業の対象者は、原則として、1 歳未満の子（実子または養子）と同居し、養育する従業員（日々雇用される者を除く）で、育児休業を希望する者とする。ただし、期間雇用者については以下に定める限り育児休業をすることができる。その他、法令に則り、申し出の方法、申し出の撤回、育児休業期間、育児休業期間中の処遇等を細かく定めている。</p> <p>・育児休業の対象者となる期間雇用者は、申し出時点において、子が 1 歳 6 ヶ月(この条の 6 の申し出にあつては 2 歳)に達する日までに雇用契約が満了し、更新されないことが明らかでない者とする。</p>							
介護休業	規程で介護休業について定めており、この規程に定めのない事項については、育児休業・介護休業等育児又は家族の介護を行う労働者の福祉に関する法律その他関係法令の定めるところによるとしている。具体的に、介護休業の対象者は、原則として、要介護状態にある対象家族の介護を希望する従業員（日々雇用されるものを除く）とする。ただし、期間雇用者については次に定める限り介護休業をすることができる。介護休業の対象となる期間雇用者は、申し出時点において 93 日経過日から 6 ヶ月を経過する日までに雇用期間が満了し、更新されないことが明らかでない者とする。その他、法令に則り申し出の方法、申し出の撤回、介護休業期間、介護休業期間中の処遇等を細かく定めている。							
年次有給休暇の 促進制度	バースデー休暇、連続休暇、リフレッシュ休暇							
その他	2023 年度は創業 70 周年のため、有給休暇とは別に特別休暇を 2 日間付与した。							

③ダイバーシティの推進（PI：〈雇用〉NI：〈ジェンダー平等〉）

北海道建物では、多様な人材の活用を推進しており、性別や年齢等、従業員全員が差別のない環境で生き生きと働けるように職場づくりを進めている。女性社員の活躍推進やシニア層等の雇用も推進し、従業員が安心して就労できる環境整備に向けた取組みを引き続き図っていく。

主な取組み項目	具体的な取組み内容				
女性社員の活躍推進	<p>2024年7月、女性比率が多い特定職層（地方転勤なし）は管理職層までの登用を上限としていたが、総合職（地方転勤あり）と同様に、経営職層まで登用できる人事制度に改定した。これにより、女性比率が多い特定職層の処遇およびモチベーション向上により、女性が幹部社員としてより活躍できる職場を目指している。</p> <p>参考：北海道建物の女性活躍推進法一般事業主行動計画</p> <table border="1"> <tr> <td>計画期間</td> <td>2024年10月1日～2028年3月31日</td> </tr> <tr> <td>目標</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理職に占める女性労働者の割合を18パーセント以上達成</li> <li>・女性従業員の育児休暇取得100パーセント達成</li> </ul> </td> </tr> </table>	計画期間	2024年10月1日～2028年3月31日	目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理職に占める女性労働者の割合を18パーセント以上達成</li> <li>・女性従業員の育児休暇取得100パーセント達成</li> </ul>
計画期間	2024年10月1日～2028年3月31日				
目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理職に占める女性労働者の割合を18パーセント以上達成</li> <li>・女性従業員の育児休暇取得100パーセント達成</li> </ul>				
障がい者雇用の向上	<p>2024年度に1名（65歳）の退職により、ハローワークへ3名の求人を依頼し1名を採用した。3名の継続的雇用を目標としているが、自社業務は単純作業ではないため、ハローワークの候補者からの追加採用は厳しい状況であった。このため、日本で唯一の障がい者雇用総合支援サービス「doda チャレンジ人材紹介サービス」に登録し、採用候補者の募集を行っている。</p>				
定年再雇用制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・60歳定年後は65歳まで嘱託で継続雇用</li> <li>・65歳以降の就業希望者は関連会社の株式会社マンション管理サービスで再雇用しており、70歳超の就労者も在席</li> </ul>				

ア. 従業員一覧(2024年11月末現在、単位：人)

全従業員数 142※	男性	89	全従業員のうちパート従業員数	11
			全従業員のうち60歳以上の従業員数	44
	女性	53	全従業員のうち障がい者の従業員数	1

※従業員数142名（2024年11月現在）は前倒し採用を含んでおり、今後は130名程度の推移となる見込み。

イ. 女性活躍推進・ダイバーシティの推進に向けた目標

項目	実績 (2024年11月末)	目標 (2029年12月末)
女性正社員数	53人	50人※1
役職者における女性の割合※2	15%	18%
障がい者従業員数(パート・アルバイト含む)	1人	3人
シニア層の従業員数(60歳以上、パート・アルバイト含む)※3	44人	44人

※1 定年退職等により2029年末の従業員数は130名前後となるため、女性正社員数の割合は2024年11月末で37.3%、2029年12月末は38.1%となる見込み。

※2 役職者は役員を除く管理職以上の男性女性計60名（うち女性9名）、女性活躍推進法に基づく計画～女性管理職比率2028年3月まで18%以上とする。女性管理職比率の全国平均は12.9%（出所：厚生労働省）となっており、北海道建物は若干上回る水準

※3 社員平均年齢51.5歳（2024年11月末現在）、従業員における60歳以上のシニア層の割合は30.9%



④労働環境改善に向けた取組み（NI：〈健康および安全性〉）

北海道建物では、労働環境改善に対する以下の取組みを積極的に行っており、労使一体となり安全で衛生的な職場環境の整備に取組み、労働災害等の減少を図っている。

ア. 労働安全衛生に対する取組み状況

会合名	実施頻度	主な内容
衛生委員会	月1回	労働者の健康や安全を維持するため、職場環境の改善に係る議題を毎月選定し委員会を開催、議事録を全部署へ共有している。
労働時間の適正な把握	月1回	月に一回、月の全社員の労働時間及び超勤時間の報告をし、社内全体で適正な労働時間管理に努めている。

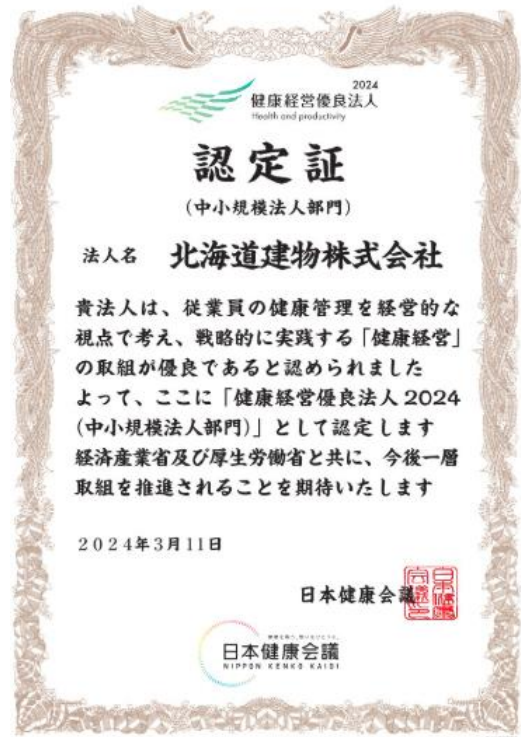
④健康経営に向けた取組み（NI：〈健康および安全性〉、〈社会的保護〉）

近年、生産年齢人口の減少や長時間労働の是正等の社会的課題を背景に、企業における新たな経営手法として「健康経営」が注目されており、従業員への健康投資を行うことは、従業員の活力向上や生産性の向上等の組織の活性化をもたらす、結果的に業績向上や株価向上につながるとしている。北海道建物では従業員等の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に実践するために以下の認証取得をした上で、各種取組みを図っている。

ア. 健康経営優良法人（中小規模法人部門）の認定

北海道建物では、社員の健康維持・増進が企業の持続的な成長の実現に不可欠と考え、2019年から2024年に至るまで「健康経営優良法人（中小規模法人部門）」の認定を受けている。

全社一体となって健康づくりに取組み、社員に対して健康の重要性を伝えるとともに、経営者自身が健康管理の模範を示し Well-Being（仕事を通じて快適、健康、幸せであると感じる状態）を感じる会社を目指していく。





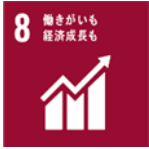
## イ. ワークライフバランスの推進

北海道建物は、札幌市の「ワーク・ライフ・バランス plus 企業認証」に登録しており、主に以下の内容を中心にワークライフバランスの取組みを図っている。

従業員の多様な働き方・生き方の選択を可能にする取組	従業員への配慮	短時間勤務や始業・終業時刻の繰上げ・繰下げによる勤務ができる
		テレワークなど在宅勤務ができる
		法定通り又はそれ以上の育児・介護休業が取得できる
		本人及び家族の妊娠期間中や子育て期間中に必要に応じて取得できる休暇や勤務時間の短縮制度がある
	制度を利用しやすい職場環境の整備	制度を利用しやすい職場環境づくりのため、管理監督者に対する意識啓発を行う 従業員に休暇や保障などの制度に関する情報を積極的に提供している
その他（従業員以外の）育児、介護、地域活動、職業能力の形成等を支える社会基盤整備への貢献	小・中・高校などからの、見学や職業体験の希望などを受け入れている	
	（独自の取組み） 札幌大谷大学、武蔵女子短期大学から定期的にインターンシップを受け入れている	
健康で豊かな生活のための時間の確保	長時間労働の抑制	業務簡素化や要員配置の見直しなどを行い、業務処理体制を改善する
		ノー残業デーを実施する
		長時間労働をしている従業員の実態を把握し見直し検討をする
		自社開発の「勤怠管理システム」を導入している
	休暇の取得促進	ゴールデンウィーク、夏休み、年末年始等、連続休暇の取得を促進する
		休暇計画の実行状況をチェックし、取得の進まない従業員には取得勧奨する
		休暇取得の低調な職場の管理監督者へ通知及び取得勧奨する
		管理監督者が率先して休暇を取得する
	業務体制の見直し	（独自の取組み）リフレッシュ休暇・バースデー休暇・半日休暇制度がある
		業務体制の見直しにより、業務処理を効率化する 従業員の不在の間のバックアップ、業務引継ぎ体制を決めておく 休暇取得者の業務をカバーできるよう、従業員の多能化、情報の共有化を図る
就労による経済的自立の促進	若年者やパート労働者等の就労に対する配慮	インターンシップやトライアル雇用に協力する
		採用にあたって職業経験にこだわることなく、人物本位に適性や能力を正當に評価する
		意欲と能力に応じて、パート労働者等が正規雇用となる制度や取組がある
女性の活躍の推進	男女ともに働きやすい職場づくり	人事配置、昇任、昇格は、性別ではなく、社員それぞれの能力に応じて行う
		結婚や出産が、昇任、昇格のうえで妨げにならないように配慮する
		従業員からのヒアリングや自己申告制度により、勤務時間や勤務地などについて配慮している
		セクシャル・ハラスメント、パワー・ハラスメント防止のため対策を行っている
		仕事をするうえでの悩みやメンタルヘルスについて相談できる体制がある
		職場環境の改善について、従業員の要望や意見を受け入れる体制がある
		自己啓発やキャリア・アップ、スキルアップのための学習の機会がある
	（独自の取組み） ハラスメント防止規定に基づき、ハラスメント社外相談窓口を設置しており、メール・電話・相談（WEB可）により相談ホットラインを利用することができる	
	女性の活躍の推進	女性の活躍推進に関する理念や方針を掲げ、社内外へ積極的に周知している
		過去5年間に新たに女性を配置した部署や職域がある

（出所）札幌市 HP

(3) 人材育成の強化・労働生産性向上に向けた各種取組み

項目	内容
インパクトの種類	PIの向上、NIの低減
インパクト エリア/カテゴリー	PI：〈教育〉 NI：〈社会的保護〉
影響を与える SDGsの目標	 
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の資格取得のサポート</li> <li>・労働生産性向上に向けた各種施策の実行</li> <li>・各種研修の実施により人材育成の強化に注力</li> </ul>
毎年モニタリングする 目標とKPI	<p>【目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材育成の強化に注力するとともに、労働生産性向上に向けた各種取組みの推進</li> </ul> <p>【KPI】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2029年末までに有資格者数（延べ人数）の増加 （187人／2024年11月末→194人／2029年末）</li> </ul>

①資格取得のサポート（PI：〈教育〉、NI：〈社会的保護〉）

従業員のスキルアップにつながる資格の取得については、その受験費や研修費等はすべて会社負担しており、従業員の資格取得により業務の生産性向上を図っている。

ア. 主な資格者一覧(2024年11月末現在)

資格名	人数
中小企業診断士	1
宅地建物取引士	45
管理業務主任者	10
マンション管理士	6
ビル経営管理士	3
損保特級資格者及び大学課程専門コース	38
生保専門課程資格者	38
1級ファイナンシャル・プランニング技能士	4
2級ファイナンシャル・プランニング技能士	38
公認会計士	1
行政書士	3

イ. 有資格者※の状況

実績（2024年11月末）	目標（2029年12月末）
有資格者（延べ人数） 187人	有資格者（延べ人数） 194人

※ 有資格者 特定の業務を行うことができることを証明する資格や認定、免許等（北海道建物においては上記「ア. 主な資格者一覧」が該当）の保有者のこと

②労働生産性向上に向けた社内体制（PI：〈教育〉）

北海道建物では、労働生産性向上や品質向上に向け、組織として以下の取組みを実施している。

主な取組み項目	主な取組み内容
<p>【内部管理体制】 経営理念及び経営目標を社内で共有している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社員は「経営理念」「お客様本位の業務運営方針」を携帯必須とし、かつ朝礼時に全員で唱和している。</li> <li>・「お客様本位の業務運営方針」（FD）を定めて金融庁へ届け出ているほか、年度毎の取組方針、取組状況を公表している。また、年1回FD委員会においてKPI等の検証と課題を論議し、全社員へ通達および研修等を通じて徹底を図っている。</li> </ul>
<p>【法令遵守】 法令遵守の考えが社内に浸透し、法令を確実に遵守する体制・仕組みを構築している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監査室（第3線）、コンプラ統括室（第2線）、保険業務管理室（第1線）の3線管理態勢を整備している。</li> <li>・コンプライアンスは、社内教育（会議・研修・ニュース）、通達等を通じ、各部門への周知を行っている。</li> <li>・コンプライアンスプログラム 年度毎にコンプライアンスプログラムを制定し、四半期毎に自己点検を実施するなど、法令遵守意識を高めている。</li> <li>・ハラスメント防止 ハラスメント防止規程を制定、定期的に研修を実施する等、ハラスメントの無い職場づくりに努めている。</li> </ul>
<p>【組織体制】 企業活動が社会・環境に及ぼす影響に対応する担当、専門部署等の体制を整備している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務部がSDGs推進を担い、社内関係部門と連携して全社取組みを推進している。また保険事業本部においては保険募集業務を通じて保険会社のSDGs施策の推進にも協力している。</li> <li>・損保代理申請会社の三井住友海上社の最上位代理店格付（HGA）認定取得に向け取組中（2025年2月に審査、同4月認定取得を目標としており、取組み項目にはeco保険証券、web約款、口座振替ペーパーレス等の目標値がある）</li> </ul>
<p>【リスクマネジメント】 リスクを特定、評価し、マネジメントするプロセスを整備している。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・監査室を設置しており、業務の適正を確保するために監査計画に基づいて内部監査を実施している。</li> <li>・コンプラ統括室、保険業務管理室において実施しているモニタリングをベースに、リスクの把握・評価およびリスクベース監査への移行を指向している。</li> <li>・プライバシーマーク プライバシーマークを取得し、個人情報保護に係る態勢の維持に取り組んでいる。</li> </ul>



### ③人材育成の推進（PI：〈教育〉）

北海道建物では、会社全体の生産性向上とレベルアップを目指した以下の各種研修の実施により、全従業員の業務スキルの標準化及び向上を図っている。

#### ア. 研修の実施状況

研修名	実施頻度	主な研修内容等
本支店交流会	年1回	支店担当者および新入・中途採用社員を対象とした保険、不動産の業務研修 ・本支店の各部門における業務内容の理解や連携の強化 ・各種法令改正への対応および実務レベルの向上 ・ロールプレイング実施による業務品質の向上
新人研修	年2回	新人の心得、ビジネスマナー、実務、フォローアップ等
プライバシーマーク教育研修	年1回	個人情報に関する事項
ダイバーシティ研修	隔年開催	支店事務担当者を対象としたダイバーシティに関する研修
社外研修（中小企業大学校等）	年複数回開催	人事労務、リーダーシップ、営業力強化、営業方法、コミュニケーション向上等

(4) 経済力を高める各種施策の取組み

項目	内容		
インパクトの種類	PIの向上、NIの低減		
インパクト エリア/カテゴリー	PI:〈ファイナンス〉、〈零細・中小企業の繁栄〉 NI:〈自然災害〉		
影響を与える SDGsの目標	 		
内容・対応方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済力を高める各種施策の実行</li> <li>・地域社会と連携した事業継続計画の取組みにより地域貢献を図っていく。</li> </ul>		
毎年モニタリングする 目標とKPI	【目標】		
	・事業領域の拡大による売上高の増加		
	【KPI】		
	・新たな価値創出に向けた保険サービスの取扱実績・目標		
	保険サービス	実績 (2024年3月末)	目標 (2030年3月末)
	Eco証券選択率 (三井住友海上火災保険)	21.4%/年度	50%以上/年度
	他保険代理店との業務提携を 通じた、個人保険契約者への 保険内容最新化(見直し)	0件/年度	100件/年度
	・BCPの策定および地域における災害対策に関する協定締結の維持		

①経済力を高める各種施策の取組み（PI:〈ファイナンス〉）

近年、保険会社及び代理店は少子高齢化、自然災害の頻発・激甚化、自動車保険市場の縮小といった事業環境の変化を踏まえ、効率的な業務運営や顧客ニーズの変化に即した商品の開発などを通じて、持続可能なビジネスモデルを構築することが求められている。これらの背景のもと、北海道建物は、以下の取組みを通じて、業務運営方針に基づくサービス品質向上のほか、保険代理店業務を通じた地域の健康増強等、新たな価値創出に向けた各種施策を推進していく。

ア. 新たな価値創出に向けた保険サービスの取扱実績・目標

保険サービス	主な内容	実績 (2024年3月末)	目標 (2030年3月末)
Eco 証券選択率 (三井住友海上火災保険)	紙資源の使用量を削減し、カーボンニュートラルに貢献することで、顧客の信用獲得のほか、利便性向上を図る。	21.4%/年度	50%以上/年度
他保険代理店との業務提携を通じた、個人保険契約者への保険内容最新化(見直し)	生命保険専門代理店と提携し、顧客へのサービス提供体制の強化を図っていく。	0件/年度	100件/年度

②事業継続計画の取組み（PI:〈零細・中小企業の繁栄〉 NI:〈自然災害〉）

事業継続計画（以下、BCP）とは、企業が自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のことである。

突如の緊急事態の発生により、中小企業は廃業に追い込まれるおそれがあるとともに、事業の縮小、従業員を解雇しなければならない状況も考えられる。このため、平常時からBCPを周到に準備しておき、緊急時に事業の継続・早期復旧を図ることが重要となる

以上のことから、北海道建物は、北海道に拠点を有する企業として、災害、事故等が発生した場合、できる限り地域の救助、復旧活動に当たるべくBCPを策定し、有事に備えることで、取引先の零細・中小企業の業務が滞らず、災害発生による経済力の落ち込みを防ぎ、安定的に業務を行うことに貢献していく。

ア. BCPの主な取組み実績

建物名	主な取組み内容
新釧路道銀ビル	2019年に全館48時間稼働の非常用発電機を設置
南一条道銀ビル	
南3条グランドビル	






## 5. 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトの種類、SDGs 貢献分類、影響を及ぼす範囲

### (1) 本ファイナンスで KPI を設定したインパクトの種類、SDGs 貢献分類、影響を及ぼす範囲






北海道建物の事業活動は、SDGs の 17 の目標と 169 のターゲットに以下のように関連している。

#### ①環境配慮に向けた取組み

SDGs17 の目標	ターゲット	内容
 11 住み続けられるまちづくりを	11.6	2030 年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
 12 つくる責任 つかう責任	12.5	2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。
 13 気候変動に具体的な対策を	13.1	全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。



期待されるターゲットの影響としては、環境負荷の低減に向けた各種施策の実行することで、二酸化炭素排出や廃棄物の削減に寄与する。

#### ②働きやすい職場づくりに向けた取組み

SDGs17 の目標	ターゲット	内容
 3 すべての人に健康と福祉を	3.4	2030 年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて 3 分の 1 減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
 4 質の高い教育をみんなに	4.4	2030 年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
 5 ジェンダー平等を実現しよう	5.5	政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。
 8 働きがいも経済成長も	8.8	移住労働者、特に女性の移住労働者や不安定な雇用状態にある労働者など、全ての労働者の権利を保護し、安全・安心な労働環境を促進する。
 10 人や国の不平等をなくそう	10.2	2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。



期待されるターゲットの影響としては、多様な人材が働きやすい社内環境づくりの実践を通じて、従業員全員が差別なく働ける職場環境の確立に寄与する。

### ③人材育成の強化・労働生産性向上に向けた各種取組み

SDGs17の目標	ターゲット	内容
 4 質の高い教育をみんなに	4.4	2030年までに、技術的・職業的スキルなど、雇用、働きがいのある人間らしい仕事及び起業に必要な技能を備えた若者と成人の割合を大幅に増加させる。
 8 働きがいも経済成長も	8.2	高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上及びイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

期待されるターゲットの影響としては、賃上げの実施、労働生産性向上に向けた各種施策の実行、社内教育の推進を通じて人材育成の強化に注力することを通じて、労働生産性向上に寄与する。

### ④経済力を高める各種施策の取組み

SDGs17の目標	ターゲット	内容
 8 働きがいも経済成長も	8.3	生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。
 13 気候変動に具体的な対策を	13.1	全ての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

期待されるターゲットの影響としては、経済力を高める各種施策の実行を通じて事業領域の拡大による売上高増加に加え、地域社会と連携した事業継続計画の取組みにより地域貢献を図っていくことに寄与する。

(2) 企業の所在地において認識される社会的課題・環境問題への貢献

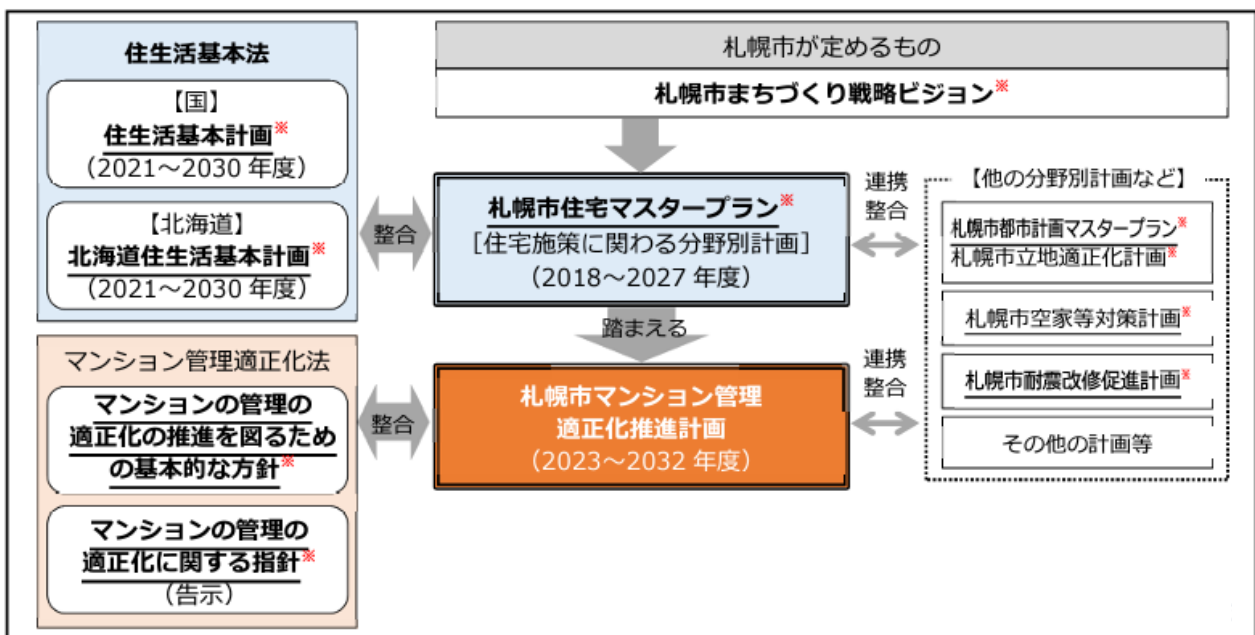
①札幌市マンション管理適正化推進計画の概要

北海道建物が拠点を置く札幌市の「札幌市マンション管理適正化推進計画」(以下、本計画)では、これまでマンション関係団体等と連携し、マンションの維持管理の適正化に取り組んでおり、今後は、マンションの高経年化が進む中、建物の維持管理に課題を抱えるマンションが増加していくことが懸念され、将来的な居住者の居住環境の悪化等を防ぐため、マンションの維持管理の適正化に向けた取組みの強化が求められている。

札幌市が目指すマンションの管理に関する目標や指針を明確にし、地域の実情に合ったマンションの管理の適正化を推進することで、マンションの管理不全化を抑制し、管理水準の向上を図るために、マンション管理適正化推進計画を策定した。

なお、計画期間は令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)の10年間とし、原則5年ごとに見直すとしている。また、本計画の位置付けは、マンション管理適正化法第3条の2に規定する計画であり、上位計画となる札幌市住宅マスタープランを踏まえるとともに、国や北海道が定める住生活基本計画などとの整合を図っている。

図表 16 本計画の位置付け



(出所) 札幌市 マンション管理適正化推進計画

## ②本計画とSDGsとの関連

本計画の策定にあたっては、持続可能な開発目標（SDGs）の考え方を踏まえている。

図表 17 本計画とSDGsとの関連

	主な取組み	SDGsの目標
1	各主体の役割の明確化によるマンションの管理の適正化推進	
2	管理適正化を推進するための施策の実施	 

（出所）札幌市 マンション管理適正化推進計画

## ③本計画と北海道建物の事業活動等との関連性

本計画を基に、北海道建物の事業内容に照らし合わせると、自社の事業を通じて札幌市の掲げる本計画に対して十分に貢献していると考えられる。

### ア. 各主体との連携によるマンションの管理の適正化推進

各主体の役割は概ね以下のとおり。北海道建物は自社の事業を通じて、適宜、各主体と連携、協力しながらマンションの管理の適正化推進を図っていき、本計画に寄与する。

主な主体	主な役割
行政（札幌市）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画及び国の基本方針等に基づき、計画的な施策を推進する。</li> <li>・本計画に基づく管理計画認定制度を適切に運用により、マンション管理水準の維持向上と、管理状況が市場において評価される環境整備を図る。</li> <li>・関係団体等の協力を得て、相談体制の充実を図るとともに、必要な情報提供や啓発を実施する。</li> </ul>
市民（管理組合、区分所有者）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合は、適切な管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める。</li> <li>・マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、その役割を適切に果たすよう努める。</li> </ul>
関係団体等 （マンション管理士、マンション管理業者等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行い、誠実にその業務を行う。</li> <li>・マンション管理業者は、管理組合からの管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う。</li> <li>・マンション管理士及びマンション管理業者は市からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める。</li> <li>・分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対し説明し理解を得るように努める。</li> </ul>

## イ. 管理適正化を推進するための施策

札幌市では、マンションが抱える課題について、その種類や深刻度合いなどが様々であることから、状況に応じた以下の施策を実施することにより、マンションの管理の適正化を推進していく。

北海道建物は、先述のとおり、既存物件の入居率の向上は、既存の資源を有効活用する上で重要な取組みであるため、自社のマンション管理士を中心に管理物件の維持向上を行っている。引き続き、これらのノウハウを活用しながら、適宜、施策への協力やマンションの管理の適正化に向けた協力を行う。

主な取組み	主な取組み内容
管理実態調査の実施	管理実態調査は概ね5年毎に実施しているが、今後、訪問調査も実施することで、詳細な管理実態を把握する。
相談窓口の設置	マンションの維持管理等に関する無料相談窓口を設置する。
情報提供	維持管理等に関する情報を、高経年マンションに加え、築年数が浅いマンションに対しても情報を能動的に発信することで管理の適正化を促す。
セミナーの開催	マンションの維持管理等に対するセミナーを開催する。
アドバイザー派遣	マンション管理組合からの要請に基づき、マンション管理士等の専門家を現地へ派遣するアドバイザー派遣制度を検討する。
要支援マンションに対する助言、指導等	マンション管理適正化法第5条の2に基づき、対象となったマンションについて、専門家や関係団体との連携を図り、管理適正化のために、助言、指導等を行う。
管理計画認定制度の運用	マンション管理適正化法第5条の4に基づき、基準を満たしたマンションの管理計画を認定する。
関係団体との連携	必要に応じて関係団体との検討会を開催し、計画の推進を図る。

## 6. 北海道建物のサステナビリティ経営体制（推進体制、管理体制、実績）

北海道建物は、齊藤代表取締役社長を最高責任者とし、事業活動とインパクトリーダー、SDGs との関連性について検討を重ね、取組内容の抽出を行っている。取組施策などは前段に記載した内容である。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンス実行後においても、齊藤代表取締役社長を最高責任者として、銀行に対する報告を執行役員総務部長の白戸氏が担当する。全従業員が一丸となり、KPI の達成に向けた活動を実施し、社会的な課題の解決への貢献とともに持続的な経営を実現していく。各 KPI は前述の推進体制に基づき各部門が中心となって取組み、齊藤代表取締役社長が統括し、達成度合いを各部門がモニタリングしていく。

このような推進体制を構築することで、地域における社会的課題や環境問題にも積極的に取組み、北海道内をリードしていく企業を目指す。

【北海道建物】の責任者	代表取締役社長 齊藤 勝
【北海道建物】のモニタリング担当者	各部室長が担当
銀行に対する報告担当者	執行役員総務部長 白戸 秀洋

## 7. 北海道銀行によるモニタリングの頻度と方法

上記目標をモニタリングするタイミング、モニタリングする方法は以下の通りである。

本ポジティブ・インパクト・ファイナンスで設定した KPI の達成及び進捗状況については、北海道銀行と北海道建物の担当者が定期的に会合の場を設け、共有する。会合は少なくとも年に 1 回実施するほか、日頃の情報交換や営業活動の場などを通じて実施する。具体的には、決算後 5 ヶ月以内に関連する資料を北海道銀行が受領し、モニタリングとなる指標についてフィードバックなどのやりとりを行う。

北海道銀行は、KPI 達成に必要な資金及びその他ノウハウの提供、あるいは北海道銀行の持つネットワークから外部資源とマッチングすることで、KPI 達成をサポートする。また、モニタリングの結果、当初想定と異なる点があった場合には、北海道銀行は、同社に対して適切な助言・サポートを行う。

モニタリング方法	対面、テレビ会議などの指定は無し 定例訪問などを通じた情報交換
モニタリングの実施時期、頻度	少なくとも年 1 回実施
モニタリングした結果のフィードバック方法	KPI などの指標の進捗状況を確認しあい、必要に応じて対応策及び外部資源とのマッチングを検討

以上