

セカンドオピニオン

株式会社 KENYOU
SDGs リンク・ファイナンス

発行日:2024 年 3 月 25 日

発行者:第四北越

リサーチ&コンサルティング株式会社

第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社は、貸付人である株式会社第四北越銀行が、借入人である株式会社 KENYOU に実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」¹および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」²の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に整合していることを確認した。以下にその評価結果を報告する。

1. 借入人の概要

(1) 会社概要

① 基本情報

企業名	株式会社 KENYOU
本社所在地	新潟県長岡市西新町 2-3-14
設立	2017 年 7 月
資本金	3 百万円
売上高	483 百万円(2023 年 4 月期)
従業員数	15 名(2023 年 11 月現在)
事業内容	一般住宅・アパート・店舗の新築・増改築・リフォームの企画／設計／施工

② 沿革

2017 年 7 月に設立。「シンプルな暮らしこそが本物の豊かさにつながる。」という考えが同社の根源にあり、「シンプルな暮らし」を顧客に提供する建設会社を目指している。

2019 年から 2021 年にかけて、ホームページの大幅リニューアルや事務所の改装といった「見え方の改善(ハード面)」の取り組みを行った。また 2021 年から 2023 年にかけては、SNS(Instagram・LINE)での情報発信の強化、様々な研修への参加、来場前の顧客ファン化のためのルームツアー撮影等の「社内体制の改革(ソフト面)」にも取り組んでいる。ハード・ソフト両面での改善の効果は数字に反映されており、創業した当時の 2018 年 4 月期の売上高は 5 百万円であったが、以後、2019 年は 200 百万円、2020 年は 270 百万円、2021 年は 300 百万円、2022 年は 470 百万円と着実に売上高を伸ばしている。

¹ アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、ローン・シンジケート・アソシエーション(LSTA)が策定

² 環境省が策定

2024 年からは「組織体制の確立」に取り組み、成長のスピードを一層加速させることを目指している。同社は長期ビジョンの中で 2033 年度の目標として売上高 3,000 百万円、経常利益率 8%を設定しており、その目標達成のため、「利益の残る企業体制の構築」や「営業力・提案力・現場力の強化」等に取り組むこととしている。

③主力事業

同社の主力事業は、一般住宅の設計および施工である。同社の家づくりのモットーである「人生のストーリーにこだわる」は従業員の間に浸透しており、顧客が描いているライフストーリーを確認したうえで、それを実現するために必要な住宅を提供するよう努めている。

④特徴

同社の強み・弱みを「得意なこと」「苦手なこと」として、ホームページ上で公表している。これにより、同社の家づくりにかける思いを消費者に訴えかけ、その考えに共感する人を顧客として取り込んでいる。同社が公表している「得意なこと」と「苦手なこと」は以下のとおりである。

【同社の得意なこと】

ご家族のストーリーから家づくりを始めます。	「リビングは何畳がいいですか?」「どんなものを入れたいですか?」というような聞き方はしません。ご家族がどんなストーリーから家づくりを考える事になったのか?そこにすべてのヒントが詰まっているからです。 もちろん、具体的な要望があれば教えてください。住みやすくてちょっとカッコイイ家にしていきましょう。
シンプルで豊かな暮らしを叶えます。	私たちが考える豊かな暮らしはシンプルに暮らすこと。 ・カッコよくても住みやすく ・デザイナーズ住宅でも手の届く価格で ・開放的でありながらプライバシーが守られる ・子育て中でも散らからない ・日当たりが悪い土地でも明るい空間 賢く、経済的で安心でき、キレイで快適な生活を叶えます。
設計、材料仕入、工事、メンテナンスもすべて自社で行います。	①自分達が設計したものを自分達の手で責任を持って施工 ②スタジオや現場で監督と直接打ち合わせ ③より安く、より安心できる材料を全国から直接仕入れ ④お引渡し後のメンテナンス・リフォームもおまかせください
営業マンがいません。その分コストカットします。	営業マンの人材費、豪華なモデルハウスの建設費や維持費、展示場の出店資料など、見えないところで大きな金額がお家の本体価格に含まれています。それらを全てカットすることで、よりコストパフォーマンスの高いお家をご提案できます。

資料:KENYOU の website https://keeps-life.com/strengths_weak/

【同社が苦手なこと】

極端なデザインや性能重視の建物は提案しません。	風通しや光の計画、断熱性や耐震性・メンテナンス性は必要不可欠な要素と考え、自信をもっておすすめできる範囲でご提案いたします。特殊な構造や作品のようなお家をご希望の方は別の工務店様をご紹介します。
ご依頼が集中すると対応ができません。	少人数でやっていますのでお急ぎのご相談については、お断りさせていただく場合がございます。KEEP:S ではデザインも施工も品質を保つため、各担当者の 1 ヶ月の提案棟数及び着工棟数を制限しています。
資料のお届けは郵送・メール・LINE でのやり取りが多くなります。	極力スタジオでのお打ち合わせをお願いしています。また、営業訪問ができないので資料のお届けは郵送やメール、LINE でのやり取りが多くなります。近くに寄った際にはお伺いするように致します。
完成見学会や住宅雑誌などを見ながらの打合せとなります。	常に見られるモデルハウスはありません。豪華な商品カタログやパンフレットもありません。期間限定のモデルハウスや完成見学会のほか、住宅雑誌、3D パースを使用しての打合わせとなります。

資料:KENYOU の website https://keeps-life.com/strengths_weak/

【同社の施工例】



グランプルーとチタンコンクリートの暮らしを彩るスマートな家

見附市



プライバシー×開放感 陽だまりリビングのある住まい

小千谷市



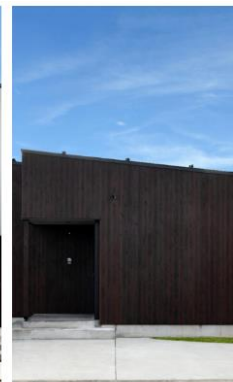
和モダン×ホテルライク 家族をもてなす 小粋な住まい

長岡市



チタングレーと木模様の ミニマルライフが叶う家

長岡市



杉板の風合いを楽しむ こだわり抜かれたスマートハウス

長岡市

資料:KENYOU の website <https://keeps-life.com/works/>

(2) 企業理念

【同社の企業理念】

PHILOSOPHY 企業理念

KEEP:Simple Life

「less is more -少ないことはより豊かなこと-」

私たちの家づくりのベースはシンプルな暮らし。

シンプルな暮らしこそが本物の豊かさに繋がります。

資料:KENYOU の website <https://keeps-life.com/company/?id=message>

同社代表の家づくりの原点は、大工職人として 100 棟以上の住宅を手掛けてきた事から始まっている。職人時代の代表は大手ハウスメーカーや地元工務店の下請け工事ばかりを行ってきた。大工として家をつくりながら「なぜ、こんな無駄の多い設計に?」「ここにこんな材料使うの?」「これはメーカーに任せられてお金かけ過ぎなのでは…」というような疑問を持つ機会が多かったが、下請けの立場としては何もすることができず忸怩たる思いを抱いていた。

そのなかで「デザインも暮らしやすさも兼ね備え、多くの人に届けられる住まいができないか?」と自問自答を重ね、「シンプルな暮らし」という答えに行きつき、そこに豊かさを見出すことになった。シンプルで豊かな暮らしを新潟県内に広めるために同社を設立し、その思いを企業理念に込めている。

(3) SDGs 達成に向けた取り組み

①G2 グレードを満たす戸建て住宅の取り扱いを開始

同社では今後 G2 グレードを満たす戸建て住宅の建築に積極的に取り組む予定である。G2 グレードとは、有識者・民間から構成される「一般社団法人 20 年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会 (HEAT20)」が戸建て住宅の適切な高断熱化の推進・普及を目指して、「環境の質を表す室温」と「省エネルギー」を両立させて実現するために定めた住宅システムの認証である³。認証には G1~G3までの3水準があり、G2グレードは3水準の真ん中に位置している。なお、断熱性能でみると、G2 グレードは ZEH を上回る高い水準に相当している。

G2 グレードの戸建て住宅は、エネルギー効率が高く、環境に優しい素材を使用して建設されるため、CO₂ 排出量の削減に寄与し、住宅からの環境負荷を大幅に減らすことが可能である。同社が G2グレードの戸建て住宅の建設を推進するということは、環境に配慮した住宅を増やすこ

³一般社団法人 20 年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会のウェブサイト「HEAT20 住宅システム認証」
<http://www.heat20.jp/jyutakuninsho/jyutakusystem.html> を参考として表記

とて持続可能な社会の実現に貢献するという同社の強いコミットメントを示している。

この取り組みを SDGsの目標に照らし合わせると、目標3「すべての人に健康と福祉を」および目標7「エネルギーをみんなに そしてクリーンに」に合致する内容となっている。

②働きやすい環境の整備

国土交通省が 2023 年 8 月に公表した「建設業における働き方改革」において、建設業の年間の出勤日数は全産業と比べて 12 日多く、また年間の総実労働時間は全産業と比べて 68 時間長いことが指摘されており、建設業界では長時間労働が常態化していることがうかがわれる。

しかし、同社はすでに完全週休二日制を実施済みであるほか、残業時間の抑制にも取り組んでいる。従業員は毎日のスケジュール管理を行い、19:00 までに退社できるよう仕事量を調整し、また残業を行う場合は前日までに報告するルールとしている。同社ではこのような取り組みを通じて労働時間の抑制に努めている。

長時間労働が当たり前の建設業界において同社の上記のような取り組みを可能としているのは、各担当者の1カ月あたりの提案棟数および着工棟数を制限しており、仕事量が偏らないように平準化に努めているからである。

上記の取り組みを SDGsの目標に照らし合わせると、目標8「働きがいも 経済成長も」に合致する内容となっている。

③地域社会への貢献

中小企業は地域と密接不可分の関係にあり、地域への貢献を行っている中小企業は増えつつあるが、同社においても、「小学校での工作授業の補助」および「クリーン作戦」などの活動を積極的に行っている。

■小学校での工作授業の補助

建設業界では子どもや親子をターゲットにしたキャリア教育が活発に行われている。小中学校への出前授業や子どもを対象にしたワークショップに加えて、親子で楽しめるイベントや会社見学などを実施し、「いかに建設業が社会を支える大切な仕事であるか」「テクノロジーの導入が進んでいるか」「高度かつ専門的な知識産業であるか」といったことを広く啓発している。

同社でも従業員が地元の小学校を訪問し、工作授業の補助を通じて、ものづくりの楽しさを児童に伝える活動を行っている。

【工作授業の様子】



資料:KENYOU 提供

■クリーン作戦

地域社会への貢献の一環として「クリーン作戦」を実施し、地元の清掃活動に参加している。これは、地域住民と協力しながら、持続可能な社会の実現に向けて小さな一歩を踏み出したいという同社の考えを反映したものである。

【クリーン作戦の様子】



資料:KENYOU 提供

2. KPI の選定

評価対象の「KPI の選定」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

(1) KPI の概要

KPI(重要業績評価指標)は、同社が年間に完成する戸建て住宅棟数に占める G2 グレードを満たす戸建て住宅の棟数の割合である。

前述のとおり G2 グレードの住宅は断熱性能において ZEH を上回る高い水準に相当しており、外気温の影響を受けにくくなるため、室内を快適な気温に保つことが可能となる。冬は暖かく、夏は涼しい室内環境を作ることができるため、暖房や冷房にかかる光熱費の節約効果が期待できると同時に CO₂ 排出量の抑制にもつながる。

同社は上記の KPI を選択し、その水準を示す SPTs の達成を通じて、企業として地球温暖化の抑制に貢献することを目指すこととする。

【戸建て住宅の断熱等性能等級(主力地域である長岡市は地域区分4)】

現行水準			地域の区分							
			1	2	3	4	5	6	7	8
住宅品確法断熱等性能等級	等級 2(1980 年基準)	U _A	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	-
	等級 3(1992 年基準)	U _A	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	-
	等級 4(省エネ基準)	U _A	0.46	0.46	0.56	0.78	0.87	0.87	0.87	-
ZEH	強化外皮基準	U _A	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	-
民間基準 (参考)	G1	U _A	0.34	0.34	0.38	0.46	0.48	0.56	0.56	-
	G2	U _A	0.28	0.28	0.28	0.34	0.34	0.46	0.46	-
	G3	U _A	0.20	0.20	0.20	0.23	0.23	0.26	0.26	-

注:住宅の熱の逃げにくさを表す U_A 値は小さい数値ほど断熱性が高いことを示している

資料:国土交通省「③住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度における ZEH 水準を上回る等級について」

<https://www.mlit.go.jp/common/001430097.pdf>

一般社団法人 20 年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会「計算地点選定リスト」

<http://www.heat20.jp/jyutakuninsho/jyutakusystem.html>

(2) KPI の重要性

①サステナビリティ方針

同社の企業理念では、シンプルな暮らしこそが「本物の豊かさ」につながる旨が謳われている。「本物の豊かさ」を実現するためには、「住む人の健康と環境に配慮した家づくり」が必要であり、KPI に選定した G2 グレードを満たす高断熱住宅を増やす施策が大きく貢献することとなる。したがって、同社の企業理念と本ローンの KPI は目指すべき方向が一致している。

KPI は同社の取締役会で、その達成状況を定期的に確認・協議するなど、経営陣が適切に管

理していく方針にある。

なお、KPI は以下の SDGs の目標に貢献すると考えられる。

【SDGs の目標】

SDGs の目標	ターゲット
 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。
 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
 12 つくる責任 つかう責任	12.2 2030 年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
 13 気候変動に具体的な対策を	13.2 気候変動対策を国別の政策、戦略及び計画に盛り込む。

資料:環境省「すべての企業が持続的に発展するためにー持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイドー資料編[第2版]」
 国連広報センターのウェブサイト https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/sdgs_logo/

②KPI の有意義性

KPIとして定めた G2 グレードの戸建て住宅は今後同社の主力商品に育成していく計画であり、その棟数の割合を引き上げることは事業規模の拡大に直結することから、現在や将来にわたる同社の事業運営にとって極めて有意義な内容となっている。

また、2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、いわゆるカーボンニュートラル・脱炭素社会の実現を見据える中で、2021年10月に閣議決定された「第6次エネルギー基本計画」をみると、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の省エネルギー性能の確保」を目指すことが明記されている。さらに、同計画では「2050 年に住宅・建築物のストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能が確保されている」ことを目標として掲げている。

こうした中、ZEH を上回る高い断熱性能を誇る G2 グレードの戸建て住宅の普及を進めるといふ KPI は、脱炭素社会の実現に貢献するとともに、政府の目指す方向性とも合致していることから、この観点からも有意義なものとなっている。

なお、戸建て住宅の完成棟数は同社のデータベースで一元的に管理されていることから、各

住宅が G2 グレードを満たした住宅かどうかを定量的に把握できるものとなっている。

3. SPTs の設定

評価対象の「SPTs の設定」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

(1) SPTs の内容

同社は、KPI である「年間に完成する戸建て住宅棟数に占める G2 グレードを満たす戸建て住宅の棟数の割合」(単年度の構成割合)を SPTs に設定した。2023 年度(2024 年 3 月期)から 15 年間にわたり、以下の目標を設定している。達成目標は年度ごとに設定されており、毎年度の達成状況をみて判定する。

なお、同社は第四北越銀行の協力を得て、SPTs を設定している。

【完成する戸建て住宅棟数に占める

G2 グレードを満たす戸建て住宅の棟数の割合(SPTs)】

年度	2025 年 4 月期	2026 年 4 月期	2027 年 4 月期	2028 年 4 月期	2029 年 4 月期
構成割合(単年)	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	25.0%

年度	2030 年 4 月期	2031 年 4 月期	2032 年 4 月期	2033 年 4 月期	2034 年 4 月期
構成割合(単年)	30.0%	35.0%	40.0%	45.0%	50.0%

年度	2035 年 4 月期	2036 年 4 月期	2037 年 4 月期	2038 年 4 月期	2039 年 4 月期
構成割合(単年)	55.0%	60.0%	70.0%	80.0%	80.0%

(2) SPTsの野心性

①同業他社等との比較

経済産業省 資源エネルギー庁が主催した「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会 2022」の資料によると、新築注文戸建て住宅に占める ZEH の割合は 2021 年度で業界全体の平均で 26.8%、同社が属する一般工務店の平均で 10.7%となっている。

同社は 2024 年度より G2 グレードの取り扱いを開始し、段階的に構成割合を高めていく目標を設定し、15 年後の 2039 年 4 月期には 80.0%とする目標となっている。したがって、業界全体の動向と比べれば、意欲的な高い目標水準にあるとみられる。

②達成方法と不確実性要因

同社は 2024 年度より G2 グレードの戸建て住宅の取り扱いを開始するにあたり、2024 年 3 月にモデルハウスとして G2 グレードの住宅を建設している。今後このモデルハウスを活用して G2 グレードの住宅の建設を顧客に勧めることにしている。

一方、G2 グレードの戸建て住宅は従来のノーマルな戸建て住宅と比較して建設費用が高いものであり、G2 グレードの戸建て住宅の建設を望まない顧客も出てくると思われる。同社においては G2 グレードの戸建て住宅の経済面や環境面での優位性を丁寧に説明し、顧客が G2 グレードの戸建て住宅のメリットを十分に理解し、選択していけるように、提案力を引き続き高めていく方針にある。

(3) KPI・SPTsの適切性

KPI と SPTs の適切性については、第三者機関である第四北越リサーチ&コンサルティングからセカンドオピニオンを取得している。

4. ローンの特徴

評価対象の「ローン特性」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

同社は第四北越銀行との間で協議の上、借入条件を決めている。同社は SPTs の達成状況について、報告期限までに第四北越銀行に対し書面にて報告し、目標数値を達成したことが確認できれば、借入期間中に適用される金利が引き下げられることとなっている。

したがって、借入条件と同社の SPTs に対するパフォーマンスは連動しており、SPTs 達成の動機付けとなっている。

5. レポートニング

評価対象の「レポートニング」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

同社は SPTs の達成状況を第四北越銀行に対し、年に1回報告することとなっている。SPTs の報告期限までに独立した第三者である第四北越リサーチ&コンサルティングによる検証を受けた上で、SPTs の達成状況が確認できる資料を書面にて第四北越銀行に提出することとなっている。第四北越銀行は、これにより SPTs の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

6. 検証

評価対象の「検証」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

SPTs の達成状況について、同社は年に1回、第四北越リサーチ&コンサルティングによる検証を受け、その結果を第四北越銀行に書面で報告することとなっている。

第四北越銀行は報告書面の内容から SPTs 達成の判定について評価し、達成した際には金利を引き下げる。

以上

第四北越リサーチ&コンサルティング 会社概要

社名	第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社
代表者	代表取締役 柴山圭一
所在地	〒950-0087 新潟市中央区東大通2丁目1番18号 だいし海上ビル
業務内容	経営コンサルティング事業、経済調査・研究事業、人材育成支援事業
電話	025-256-8110
FAX	025-256-8102

留意事項

1. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者意見について

本文書については貸付人が、借入人に対して実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)「サステナビリティ・リンク・ローン原則」、環境省「グリーンローンおよびサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」への整合性、準拠性、設定する目標の合理性に対する第三者意見を述べたものです。

その内容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。

第四北越リサーチ&コンサルティングは当文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

2. 第四北越銀行との関係、独立性

第四北越リサーチ&コンサルティングは第四北越フィナンシャルグループに属しており、第四北越銀行および第四北越フィナンシャルグループとの間および第四北越フィナンシャル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第四北越銀行とは独立して行われるものであり、第四北越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。

3. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者性

借入人と第四北越リサーチ&コンサルティングとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

4. 本文書の著作権

本文書に関する一切の権利は第四北越リサーチ&コンサルティングが保有しています。本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されています。