

セカンドオピニオン

株式会社究工務店
SDGs リンク・ファイナンス

発行日:2024年9月30日

発行者:第四北越

リサーチ&コンサルティング株式会社

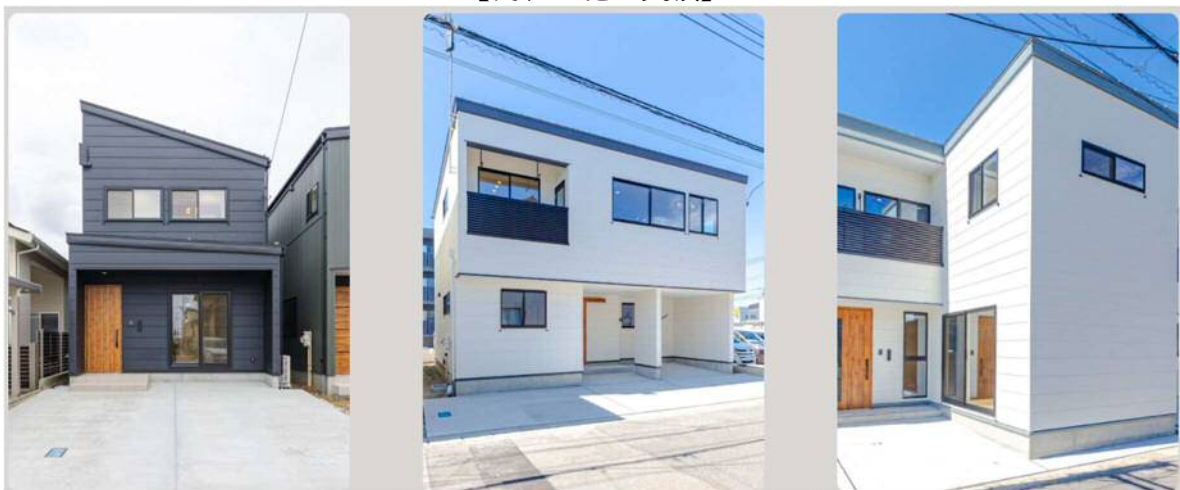
第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社は、貸付人である株式会社第四北越銀行が、借入人である株式会社究工務店に実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」¹および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」²の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に整合していることを確認した。以下にその評価結果を報告する。

1. 借入人の概要

(1) 会社概要

- 株式会社究工務店（以下、同社）は、新潟市内を中心に建売住宅販売サービス「e:rich（イリッチ）」の提供を主要事業とする建築会社である。
- 「e:rich」はデザインや設備、そして暮らしにも徹底的にこだわった同社が提供する建売住宅である。「白を基調としたナチュラルデザイン」や「注文住宅にも負けない設備や建材」などの特徴を持つ。高いクオリティとリーズナブルな価格帯を両立させている。

【同社の施工実績】



資料: 究工務店の Website <https://e-rich.jp/works/>

¹ ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、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・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)が策定

² 環境省が策定

(2) 企業理念・行動指針

同社の企業理念および行動指針は以下のとおりである。

【同社の企業理念】

～努力と、工夫と、ネットワークで～
あらゆる人の「建てたい」を全力応援

資料: 究工務店提供

【同社の行動指針】

- 「お客様本位の家づくり」～年齢・所得などお客様のライフスタイルに最適なお提案～
- 「うそをつかない」～デメリットを先に伝える～
- 「思いやりを価格で還元する」～仕入れ・施工の工夫でコスト圧縮～
- 「デザイン、機能性にも妥協しない」～ローコストでも価値ある住宅を提供～
- 「すべての人がWIN-WIN」～お客様、協力業者、社員、金融機関、皆様のために～

資料: 究工務店提供

同社が掲げている経営理念や行動指針には、「すべての人がマイホームの夢を諦めなくていい世の中の実現」という同社の思いが込められている。マイホームの夢も、将来の楽しみもどちらもかなえる選択を顧客にしてもらい、「これでいい」より「ここがいい」と思えるマイホームを提供することが同社の使命である。

【同社のミッション、ビジョン、バリュー】

Mission

誰もが諦めないで、自分だけのマイホームを手に入れられる世の中を実現する。

Vision

家づくりが憧れから現実になる、その一番のパートナーであり続ける。

Value

お客様の一番の理解者であること。

できない理由を見つけないこと。

誠心誠意取り組むこと。

資料: 究工務店の Website <https://e-rich.jp/company/>

(3) SDGs 達成に向けた取り組み

同社は以下の「SDGs宣言」を制定し、持続可能な社会実現に向けて、積極的な取り組みを行っていく方針を示している。

【同社の SDGs宣言】



株式会社 究工務店 SDGs宣言

当社は、SDGsの達成に向けて、後述の取組を含む社内外に好循環を生み出す取組を推進し、PDCA（計画-実行-評価-改善）サイクルに沿った継続的な取組およびその改善を、ここに宣言します。

2023年 3月 1日
株式会社究工務店 代表取締役 橋爪 勲

<div style="background-color: #800000; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">人権・労働</div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">＜具体的な取組内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 残業がない現職場環境を維持し、社員のワークライフバランスを保つ会社を継続する 社員の労働安全強化を図るために、現在実施している工事前の現場の危険地点・箇所の点検を継続する <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">＜関連のあるゴール＞</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<div style="background-color: #008080; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">環境</div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">＜具体的な取組内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 作業に使用して残った木材を暖炉設備住宅等に無償提供することで、リサイクルを推進する 床養生材も再利用することで、資源のリユースを進める 内装材にも再生・リサイクル建材を活用することで環境に配慮した住宅設計を進める 今後自社のエネルギー使用量を削減することで脱炭素化にも着手する <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">＜関連のあるゴール＞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>
<div style="background-color: #008000; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">製品・サービス</div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">＜具体的な取組内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 低炭素住宅建築を進めることで、地域のCO2削減にも貢献する 若者世帯への住宅普及を進めることで地方創生の一翼を担う <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">＜関連のあるゴール＞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	<div style="background-color: #d2691e; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">社会貢献・地域貢献</div> <p style="text-align: center; margin-bottom: 5px;">＜具体的な取組内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> 野球大会の協賛などを行い、地域の子供の育成にもこれまで通り貢献していく 地域の子供に就業体験の場を提供することで、建築業を次世代に広め業界の底上げを図る <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">＜関連のあるゴール＞</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>



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。

資料:究工務店提供

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、2024年8月以降の「ZEH基準を満たす住宅の引き渡し累積棟数」である。

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、住宅で使う一次エネルギー(電気に変換される前の石炭や天然ガスなどのエネルギー資源)の年間消費量が、おおむねゼロの住宅のことである。実際に一次エネルギーをまったく消費していないのではなく、断熱性能と省エネ性能を高めて消費量を減らしつつ、創エネ性能を高めて再生可能エネルギーを生み出し、それらを合わせることで消費量が実質ゼロ以下になっている住宅のことを指している。

ZEHは高断熱の住宅となっており、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太陽光発電等の再生可能エネルギーの創出により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。

【ZEHのメリット】

(1) 経済性

高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を安く抑えることができます。さらに、太陽光発電等の創エネについて売電を行った場合は収入を得ることができます。

(2) 快適・健康性

高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、夏は涼しく、冬は暖かい、快適な生活が送れます。さらに、冬は、効率的に家全体を暖められるので、急激な温度変化によるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を防ぐ効果もあります。

(3) レジリエンス

台風や地震等、災害の発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気が使うことができ、非常時でも安心な生活を送ることができます。

資料:経済産業省 資源エネルギー庁の website
https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html

(2)KPIの重要性





①サステナビリティ方針

ZEHを普及させることにより健康で快適な暮らしを提供するとともに、CO₂の排出量を削減し地球温暖化を抑制しようとする同社の取り組みは、SDGs宣言で述べられている「低炭素住宅建築を進めることで、地域のCO₂削減にも貢献する」と内容が合致している。

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
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	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。
 <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	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。
 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	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。
 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	13.1 すべての国々において、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。

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に述べているZEHの住宅は今後同社の建築事業の主力商品に育成していく計画であり、その引き渡し棟数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、同社の成長に寄与するものである。

また、わが国が目標としている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・ZEB³ 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。したがって、ZEH基準を満たす住宅の引き渡し棟数を引き上げようとするKPIは脱炭素社会の実現に貢献するものであり、政府の目指す方向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、住宅の引き渡し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ZEH基準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2024年8月以降の「ZEH基準を満たす住宅の引き渡し累積棟数」をSPTsに設定した。達成目標は決算期ごとに設定されており、毎決算期の達成状況を見て判定する。

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。

【ZEH基準を満たす住宅の引き渡し累積棟数の目標値(SPTs) (白抜きの数値)】

決算期	ZEH基準を満たす住宅の引き渡し累積棟数	ZEH基準を満たす住宅の引き渡し棟数(每期)	住宅の引き渡し棟数(每期)	ZEH基準を満たす住宅の割合(每期)
2022年7月期(実績)	—	1	18	5.6%
2023年7月期(実績)	—	2	21	9.5%
2024年7月期(実績)	—	3	27	11.1%
2025年7月期	5	5	25	25.0%
2026年7月期	12	7	26	26.9%
2027年7月期	21	9	27	33.3%
2028年7月期	32	11	28	39.3%
2029年7月期	45	13	29	44.8%
2030年7月期	60	15	30	50.0%
2031年7月期	75	15	30	50.0%

³ ZEB: ネット・ゼロ・エネルギービルのこと。快適な室内環境を保ちながら、高断熱化・日射遮蔽、自然エネルギー利用、高効率設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減されている建造物

(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 2023」の資料によると、新築注文戸建住宅（注文+建売）に占める ZEH の割合は 2022 年度で業界全体の平均で 22.8%、同社が属する一般工務店の平均で 9.8%となっている。

これに対して同社では、2024 年 7 月期実績において 11.1%と一般工務店の割合（9.8%）をやや上回っており、これを今後さらに段階的に高め、6 年後の 2030 年には 50.0%とする目標となっている。この数値は、業界全体の動向と比べても意欲的な高い目標水準にあり、野心性は高いと判断できる。

②達成方法と不確実性要因

住宅建設資材が高騰する中、ZEH の住宅では太陽光発電をはじめとする各種省エネ機器を設置する必要があり、従来の住宅と比較して建設費用はさらに高いものとなる。また設置した省エネ機器に対して定期的なメンテナンス費用も必要となり、その費用負担を嫌って ZEH の住宅の購入を望まない顧客も出てくると思われる。

同社においては ZEH の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 ZEH の住宅のメリットを十分に理解したうえで選択するように、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. ローンの特性

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. レポーティング

評価対象の「レポーティング」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、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、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・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「グリーンローン及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。