

セカンドオピニオン

ハーバーエステート株式会社
SDGs リンク・ファイナンス

発行日:2025 年 4 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

本文書は、SDGsリンク・ファイナンスに関するセカンドオピニオンである。

1. 借入人の概要

(1) 事業概要

- ハーバーエステート株式会社(以下、同社)は、2015 年6月に、住宅メーカーであるハーバーハウス株式会社のグループ会社の一つとして設立された。現在の営業拠点は、新潟本店(新潟市中央区)のほか、燕三条店(三条市)、長岡支店(長岡市)、長野支店(長野市)となっている。
- 同社は、ハーバーハウスグループの不動産事業部門として、不動産の売買仲介や不動産買取りを主力事業としている。特に、不動産売買の仲介に関しては、全国ネットワークで不動産売買仲介を手掛けている「イエステーション」に加盟しており、全国198店舗で年間7千件以上の売買件数実績となっている。
- 同社では新潟県をメインに、直近の年間不動産査定依頼件数が5千件以上、不動産売買契約件数が360件となっている。

【同社の営業拠点 左上・新潟本店、右上・燕三条店、左下・長岡支店、右下・長野支店】



資料：ハーバーエステートのWebsite <https://www.niigata-tochi.com/contents/company#office>

(2) 基本理念

同社が属するハーバーハウスグループでは、企業理念（ハーバーハウスグループ理念）を下記のとおり定め、公表している。

【企業理念（ハーバーハウスグループ理念）】

すまいを変える×みらいを変える

すべての人へ、地球にやさしい、安心・安全な住空間を提供することで、持続可能な社会の実現に貢献します。

ハーバーハウスグループは、創業以来一貫して環境問題と向き合い、CO₂排出量が少ない、地球にやさしい高気密・高断熱住宅を提供してまいりました。

しかし、依然として地球温暖化による異常気象は収まる気配を見せず、集中豪雨や森林火災、さらには海面上昇や生態系の崩壊など、事態の深刻化が毎年のように報道されています。このような世界情勢を踏まえ、政府は2050年までに、温室効果ガスの排出量を実質ゼロにする「カーボンニュートラル」の実現を宣言しています。

ハーバーハウスグループでは、新築住宅事業にとどまらず、不動産・リフォーム事業においても、中古住宅・中古マンションをそのまま流通させるのではなく、断熱性能の高い省エネ住宅として再生・販売するなど、既存住宅からのCO₂削減にも尽力、加えて既存のビルや倉庫、事務所なども同様に省エネ再生を手掛けています。

また、直営のガーデンショップを通じて、緑あふれる外構やオフィスの緑化などのご提案をしています。

近年多発している震災の影響で、価値が見直されている耐震性能についても、私たちは創業当初から、構造計算チームによる許容応力度計算を全棟で実施し、中古物件に関しても耐震リフォームを施し安心・安全を担保しています。

そして、これから大きな課題となって来るのが、少子高齢化です。

少子高齢化に伴う人口減少、社会や経済の変化は、ライフスタイルの多様化をより進展させ、すまいへのニーズの変化にもつながっていくことでしょう。

少人数世帯のための家、生涯コストの低い家、事務所兼用住宅、シェアハウス、高齢の家族に配慮したリフォーム…

すまいを必要とするすべての人に、それぞれが思い描く「最高のすまい」で、幸せな毎日を送っていただきたいから。

次世代を担う子どもたちのために、明るい未来を築いていきたいから。

ハーバーハウスグループはこれからも、社会に求められる理想の「すまい」を創造・提供し、「みらい」をより良いものに変えていきます。

ハーバーハウス株式会社
代表取締役社長 石村 良明

(3) SDGs達成に向けた取り組み

ハーバーハウスグループは持続可能な社会の実現に向けて、「ハーバーハウスのSDGs」を公表している。これは、グループで受注・販売する住宅に関して、省エネ性能・断熱性能などの環境への配慮や、長期優良な家づくりを推進していくほか、様々なSDGsに関する取組方針を示したものである。

【同社のSDGsの取組内容】

ハーバーハウスのSDGs	
1 貧困をなくそう  貧困をなくそう ・寄付型私募債による教育・行政機関等への寄付。	3 すべての人に健康と福祉を  すべての人に健康と福祉を ・高断熱住宅の普及、性能向上によるヒートショック事故防止。 ・長期優良住宅の普及 ・高断熱化リフォームも取り組み、既築住宅再生。
4 質の高い教育をみんなに  質の高い教育をみんなに ・各種情報提供セミナー。 ・社内勉強会。 ・インターンシップ。	5 ジェンダー平等を実現しよう  ジェンダー平等を実現しよう ・女性管理職登用約20%。 ・育休・時短勤務など育児に対して柔軟に対応。 ・ITを活用した工事管理システムにより、未経験者でも業務に取り組める仕組みを標準化。
7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに  エネルギーをみんなにそしてクリーンに ・住宅の省エネ性能の見える化。 ・全棟BELS標準。 ・ゼロエネルギー住宅（ZEH）の普及。	8 働きがいも経済成長も  働きがいも経済成長も ・長時間労働の削減。 ・年次有給休暇の取得促進。 ・健康経営の取組みなど。
11 住み続けられるまちづくりを  住み続けられるまちづくりを ・耐震等級1～3の住宅を提供し、地震にも安心の家づくり。 ・建物デザインだけでなく、庭や外構においても景観の美しさに貢献。	12 つくる責任 つかう責任  つくる責任 つかう責任 ・全棟構造計算を実施。断熱性能や耐震性能など住宅性能をすべて数値化 ・設計住宅性能評価を取得。 ・アフター保証最長20年。
13 気候変動に具体的な対策を  気象変動に具体的な対策を ・地盤の状況に合わせた地盤改良 ・地域に合わせた耐雪設計（構造計算）	17 パートナリシップで目標を達成しよう  パートナーシップで目標を達成しよう ・新潟工科大学との産学連携強化 ・留学生に対する採用選考窓口の開放 ・全国各地の工務店やビルダーにセミナーや勉強会を開催。

資料：ハーバーハウス提供

2. KPI の選定

KPI の選定は、以下の観点から適切である。

(1) KPI の概要

KPI (重要業績評価指標) は、「断熱性能等級4以上でリフォームした中古住宅の販売件数」である。同社は、自社で買い取った中古住宅について、断熱性能等級4以上でリフォームし、販売する件数についての数値目標を定め、その達成を通じて、地球温暖化の抑制に貢献することを目指すこととする。

(2) KPI の重要性

国では、住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級について、住宅の断熱性能等級を7等級に分けている。近年は、2016 年(平成 28 年)基準【等級4】が適用され、新築住宅の8割超が等級4に適合している。一方、既存の住宅ストック(約5千万戸)において、平成 28 年(2016 年)基準(以下、2016 年基準)の等級4に適合している割合は 10%あまりで、8割超が1992 年(平成4年)基準(等級3)以下となっている。

省エネ性能を高めるために、2025 年4月より、新築住宅では等級4以上が義務となる一方、既存住宅をリフォームする場合には義務とはなっていない。このようななか同社では、義務とはなっていない中古物件を販売する際、断熱性能に関して等級4以上のリフォームを行なうことに努めていく。等級4以上の断熱性の高い住宅の提供により、暖房や冷房にかかる光熱費の節約効果が期待され、CO₂ 排出量の抑制につながる。この取り組みは、省エネ住宅を推進する国の方向性とも合致している。

また、同社を含むハーバーハウスグループでは、前掲した「ハーバーハウスのSDGs」のなかで「住宅の省エネ性能の見える化」や「全棟構造計算を実施。断熱性能や耐震性能など住宅性能をすべて数値化」することに取り組むなど、販売する住宅を通じた省エネの実現を目指している。中古住宅を断熱性能の高い省エネ住宅として再生・販売する取り組みは CO₂ 排出量の削減

【住宅性能表示制度における断熱性能等級】

等 級	基 準
等級7	ZEH 水準を上回る等級
等級6	ZEH 水準を上回る等級
等級5	ZEH 基準
等級4	2016 年(平成 28 年)基準
等級3	1992 年(平成4年)基準
等級2	1980 年(昭和 55 年)基準
等級1	1980 年(昭和 55 年基準)に満たないもの

資料:国土交通省資料をもとに作成

につながることから、同社が目指すべき方向と KPI の内容は一致しており、有意義なものとなっている。

なお、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。

3. 年次別目標の設定

年次別の目標は、以下の観点から適切である。

(1) 年次別目標の内容

同社は KPI である「断熱性能等級4以上でリフォームした中古住宅の販売件数」を年次別目標に設定した。

同社が中古住宅を仕入れ、耐熱性能等級4以上のリフォームを実施して販売する件数について、2029 年 7 月期までの以下の目標を設定している。達成目標は決算期（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、年次別目標を設定している。

【断熱性能等級4以上でリフォームした中古住宅の販売件数の年次別目標値（白抜きの数値）】

決算期	断熱性能等級4以上でリフォームした 中古住宅の販売件数(単位:件)
2024 年 7 月期	0
2025 年 7 月期	2
2026 年 7 月期	4
2027 年 7 月期	6
2028 年 7 月期	8
2029 年 7 月期	10

(2) 年次別目標の適切性

① 同業他社等との比較

国土交通省の資料によると、国内の住宅ストック（既存住宅、約5千万戸）の断熱性能の状況を見ると、2016 年基準【等級4】以上の既存住宅の割合は 13%にとどまっている。一方、無断熱等を含む 1980 年（昭和 55 年）基準に満たないもの【等級1】の割合が 29%、1980 年（昭和 55 年）基準【等級2】の割合が 36%となっており、2つを合わせると6割を超える既存住宅が無断熱の状態または断熱性能が低い状況となっている。

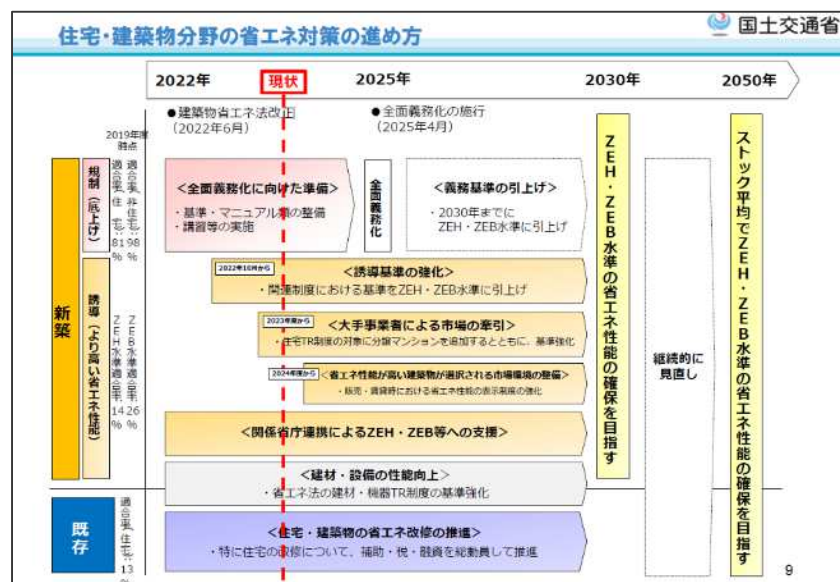
国では、これまで段階的に断熱性能の基準を高めることで、新築住宅を中心に断熱性能の向上による住宅分野での省エネ対策を推進してきた。また 2025 年4月からは、新築住宅の断熱

性能の基準として 2016 年基準【等級4】以上の適合が義務化となることから、少しずつ断熱性能の高い住宅の割合が増えていくものとみられる。

一方、これまでの既存住宅のリフォーム市場においては、断熱性能の向上につながる件数は総じて少なく、結果として 2019 年度時点で 2016 年基準【等級4】以上の既存住宅の割合は 13%に留まっている。また、高断熱に向けたリフォームには費用も相応にかかることから、2016 年基準【等級4】以上の既存住宅の割合が急速に拡大することは見込みにくい。

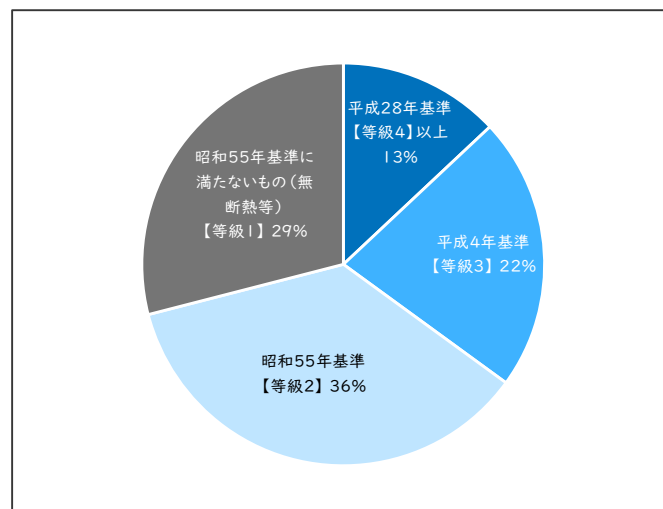
これに対して同社では、2016 年基準【等級4】に満たない既存住宅の買取再販を年間 30 件程度手掛けるなか、2016 年基準【等級4】以上にリフォームした中古物件の販売実績はないものの、これを今後、段階的に高め、5 年後の 2029 年には 10 件以上を販売する目標となっている。

【住宅・建築物分野の省エネ対策の進め方】



資料:国土交通省資料

【住宅ストック（既存住宅、約5千万戸：2019年度）の断熱性能の状況】



資料:国土交通省資料をもとに作成

る。現状の仕入・販売件数で換算した場合、全体の約 33%を【等級4】以上とするものであり、この数値は、既存住宅全体に占める 2016 年基準【等級4】以上の住宅の割合である 13%を勘案すると、意欲的な目標であり、同社の年次別目標は適切であると判断できる。

②達成方法と不確実性要因

同社が推進する断熱性能等級4以上でのリフォームは、一般的なりフォーム工事に付加したものであり、必要となる資材や建材も割高なものが多いことから、一般的なりフォーム工事や従来の断熱性能での工事と比較すると工事費用は高いものとなる。その結果、費用負担を嫌って断熱性能等級4以上の高断熱の中古物件の購入を望まない顧客も出てくると思われる。

同社では、断熱性能等級4以上の高断熱の中古物件の環境面で優れている点を丁寧に説明していくほか、高断熱による光熱費の軽減などからランニングコストを抑えられることでの経済的な優位性についても具体的に説明していく方針にある。加えて、好立地での中古物件の仕入れを強化するとともに、高断熱のリフォームを組み合わせることで、より付加価値の高い中古住宅提案に努めていく方針にある。

③SDGsへの貢献

KPI として定めた「断熱性能等級4以上でリフォームした中古住宅の販売件数」を増やすことは、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 早期死亡率 を予防や治療により 3 分の 1 減らし、心の健康と福祉を推進する。
 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と効率的な利用を実現する。
 13 気候変動に具体的な対策を	13.1 すべての国々で、気候関連の災害や自然災害に対するレジリエンスと適応力を強化する。

資料:「SDGs とターゲット新訳」制作委員会「SDGs とターゲット新訳 Ver.1.2」

https://xsdg.jp/pdf/SDGs169TARGETS_ver1.2.pdf

4. ローンの特徴

ローン特性は、以下の観点から適切である。

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。同社は年次別目標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、借入条件と同社の年次別目標に対するパフォーマンスは連動しており、年次別目標達成の動機付けとなっている。

5. レポーティング

「レポーティング」は、以下の観点から適切である。

同社は年次別目標の達成状況について、目標達成状況に関する報告書を報告期限までに第四北越銀行に対し、年に1回提出することになっている。

第四北越銀行は、これにより年次別目標の達成状況に関する最新の情報を入手できるとともに、目標達成状況に関する報告書の内容から年次別目標の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、設定する目標や取り組み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本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。