セカンドオピニオン

木山産業株式会社
SDGs グリーン・ファイナンス

発行日:2023 年 11 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、借入人である木山産業株式会社に実施する SDGs グリーン・ファイナンスについて、「グリーンローン原則(2023 年版)」[1]及び「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(2022 年版)」[2]の「グリーン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	木山産業株式会社
本社所在地	新潟県新潟市中央区米山2丁目5番地1
設　　立	1982 年9月
資 本 金	1,000 万円
売 上 高	1,750 百万円　※2,200 百万円(連結)
従業員数	17 名
事業内容	不動産賃貸、不動産管理、創業支援

②沿革

木山産業株式会社(以下、同社)は、自社保有のオフィスビルやマンションなどを管理・運営することを主力事業として、1982 年9月に設立された企業である。現在は、JR新潟駅南口の「プラーカ1」「プラーカ2」「プラーカ3」(木山第 15・16・5ビル。プラーカ1はホテル部分を除く)を含む7棟のビルと、6棟のマンションを所有し、管理・運営を行なっている。

本社は新潟市中央区米山にあるほか、JR新潟駅南口に隣接する「プラーカ」を管理・運営するプラーカ事業所が「プラーカ」(新潟市中央区天神)内にある。また近年は、主力事業である不動産の管理・運営を通じて、首都圏などからの企業誘致や、創業希望者・創業予備軍などの支援にも注力しており、「プラーカ」にイノベーション拠点となる「NINNO(ニーノ)」「NINNO+(ニーノプラス)」「NINNO3(ニーノスリー)」を開設している。

---

[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

③主力事業

同社の主力事業は、自社が保有する不動産物件の管理・運営であり、管理・運営する物件の種類としてはオフィスビルとマンションの大きく2つに分けられる。

1）オフィスビル事業

現在は、木山第1・3・11・17 ビルの4棟のオフィスビルと、「プラーカ1」「プラーカ2」「プラーカ3」（プラーカ1はホテル部分を除く）の3棟のオフィスビル兼商業ビルを保有し、管理・運営を行なっている。

【オフィスビルとプラーカ】

資料：木山産業株式会社 の Website　https://kiyamasangyo.com/building_business/、https://kiyamasangyo.com/plaka/

2）マンション事業

マンション事業としては「ワンノール」のブランド名で6棟のマンションを保有し、管理・運営を行なっている。

【ワンノールブランドのマンション】

資料：木山産業株式会社 の Website　https://kiyamasangyo.com/apartment_business/

④特徴

同社は、JR新潟駅南口を中心とした新潟市中心部でのオフィスビルや商業ビルを自社保有し、管理・運営することでJR新潟駅南口周辺を中心とした経済活動の活性化や人流の増加に向けた事業活動を行なっている。

特に近年では、自社が保有するオフィスビルに、首都圏などからのIT系企業の誘致を行なっているほか、「プラーカ」にITイノベーション拠点となる「NINNO（ニーノ）」「NINNO+（ニーノプラス）」「NINNO3（ニーノスリー）」を開設し、ローカル5Gの実証実験や、創業を希望する人たちの交流の場の設定、創業希望者・創業予備軍に対する支援（株式会社スナップ新潟）などの取組なども積極的に行なっている。

【「NINNO（ニーノ）」と「NINNO3（ニーノスリー）」】

資料：木山産業株式会社 の Website　https://kiyamasangyo.com/innovation/

（2）基本理念

同社は、「人と街を繋ぎ 未来を創造する。」を基本コンセプトにした事業活動を展開している。

【基本コンセプト】

資料：木山産業株式会社 の Website　https://kiyamasangyo.com/

2. 調達資金の使途

評価対象における「調達資金の使途」は以下の観点から、グリーンローン原則等に整合している。

(1)対象プロジェクト

グリーンローンで調達される資金は、有料老人ホーム「(仮称)ベストライフ新潟」(以下、BLN。新潟市中央区米山4丁目に建設予定)の建設するプロジェクト(以下、本プロジェクト)の資金に全額充当される。BLNは、建築物省エネ法第7条に基づく建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の3つ星相当の基準を満たす建築物として建設される予定である。

事業区分は、「省エネルギーに関する事業」である。

なお、調達資金の使途については、貸付人に対して事前に説明がなされている。

(2)環境改善効果

本プロジェクトは、「省エネルギーに関する事業」であり、CO_2 排出量の削減効果が見込まれる。削減効果としては大きく3つが見込まれ、具体的には1)建築にかかる CO_2 排出量がRC造の約半分、2)建設予定の建物は相応の炭素貯蔵量が見込まれること、3)木の再資源化による CO_2 排出量の削減効果が挙げられる。

1)建築にかかる CO_2 排出量がRC造の約半分

BLNは木造建築を予定しているが、施工メーカーである三井ホーム株式会社の資料(https://www.mitsuihome.co.jp/property/mocxion/)によると、木材は製造過程で CO_2 を排出しないことに加え、鉄よりも軽量で加工・運搬が容易であることから、RC造や鉄骨造と比較して消費エネルギーが少なく、CO_2 排出量の大幅な削減が可能であるとしている。

2)同種工法の建物の炭素貯蔵量は、スギの木換算で 2,953 本

BLNと同工法で三井ホーム株式会社によって建設されたマンションである「MOCXION INAGI」(東京都稲城市、延床面積:3,738.3 ㎡)の炭素貯蔵量(CO_2 換算)は約 736.4t-CO_2、スギの木(35 年生)換算で 2,953 本に相当するとされている(三井ホーム株式会社の資料。https://www.mitsuihome.co.jp/property/mocxion/)。

同社が建設予定のBLNも上記の「MOCXION INAGI」と同種の工法で建築予定であることから、炭素貯蔵量や、それをスギの木に換算した際の本数は相応のものとなるとみられ、脱炭素に貢献するとみられる。

3)木の再資源化による CO_2 排出量の削減効果

鉄材と比較して加工がしやすい木材は、建物解体後の再資源化においても CO_2 排出量を抑えることができるとみられる。

三井ホーム株式会社の資料（https://www.mitsuihome.co.jp/property/mocxion/）によると、木材の再利用はもちろんのこと、木くずをバイオマス発電に利用する場合でも CO_2 削減効果が期待されており、資源を最後まで活用しつつ脱炭素に貢献することが可能であるとしている。

また、BLNの設計・建築にあたり、「エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）モデル建物法」で、一次エネルギー消費量を計算したところ、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の3つ星基準（0.80BEIm）相当となっている。

（3）環境面・社会面におけるネガティブな影響への配慮

本プロジェクトにおいては、CO_2 排出量の削減効果が見込まれる一方で、以下のような騒音・振動、廃棄物等による悪影響に対する配慮が必要となっている。

これに対して、同社は、施工メーカーである三井ホーム株式会社などと一体となって、環境関連法制の遵守を徹底する方針にある。建設予定地は、住宅や事業所などが密集していることから、周辺住民の日常生活や近隣事業所の事業活動などへの悪影響を最低限にとどめることなどを確認するなど、環境面や社会面へのネガティブな影響にも配慮している。さらに、また、同社は三井ホーム株式会社と連携して、トラブルなどの緊急時の体制や苦情対応についても整備・確認を行なっている。

【想定される主なネガティブな影響】

項目	具体的な内容
騒音・振動	・建設機械の稼働、施設の稼働などによる騒音、振動
廃棄物等	・不適正な処理

資料：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（2022 年版）」、経済産業省「発電所に係る環境影響評価の手引」

<SDGsへの貢献>

SDGsへの貢献という観点では、木材を使った建築物の建設により、CO_2 の排出量削減に寄与する取組であることから、SDGs17 の目標のうち「7.エネルギーをみんなに そしてクリーンに」「11.住み続けられるまちづくりを」「12.つくる責任つかう責任」「13.気候変動に具体的な対策を」の4つの目標に貢献すると位置づけられる。

【SDGs の目標】

SDGs の目標	ターゲット
	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。
	11.3　2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
	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。
	13.1　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靭性（レジリエンス）及び適応の能力を強化する。

資料：日本ユニセフ協会「SDGs17 の目標」https://www.unicef.or.jp/kodomo/sdgs/17goals/
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/

3. プロジェクトの評価と選定のプロセス

評価対象の「プロジェクトの評価と選定のプロセス」は以下の観点から、グリーンローン原則等に整合している。

(1) 包括的な目標、戦略等への組み込み

同社は「人と街を繋ぎ 未来を創造する。」を事業活動上の基本コンセプトに掲げ、主力事業である不動産物件の管理・運営を通じて、新潟市中心部における持続可能性のあるまちづくりの一翼を担ってきた。また、近年では、自社が保有する不動産物件を活用した企業誘致や創業支援拠点の開設・運営などにも積極的に取り組んでいるほか、地元の学校法人新潟青陵学園と包括連携協定を結ぶなど、若年層の雇用創出や人材育成などにも貢献している。

CO_2排出量を抑え、BELSの3つ星基準相当の木造建築による今回の有料老人ホーム建設のプロジェクトは、上記の経営方針や SDGs の目標に則した同社のこれまでの事業活動に合致したものである。また、その環境面での効果や目標については貸付人に対して、事前に説明している。

【SDGs に関連した同社の取組内容】

取組内容	SDGs の目標
①自社保有物件の管理・運営を通じた持続性のあるまちづくりへの貢献	
②若者の創業支援・雇用創出	
③環境に配慮した自社保有物件の管理・運営	

資料：日本ユニセフ協会「SDGs17 の目標」https://www.unicef.or.jp/kodomo/sdgs/17goals/
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/

(2) プロジェクトの評価・選定の判断基準

本プロジェクトの評価・選定においては、経営方針（基本理念）やSDGsの取組に合致したものであり、CO_2排出量を抑えた工法を採用するという環境負荷が低減できることを考慮した。

また、本プロジェクトにおける施工段階においても潜在的な環境リスクは小さく、その対応策を講じている点についても考慮した。

(3) プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

本プロジェクトについては、上記基準に加えて、環境経済効果や環境関連法規制対応の遵守状況、施工現場の周辺住民、近隣事業所の関係性、トラブルなどの緊急時の体制、苦情対応制度などをふまえ、同社の経営管理部及びマンション事業部が評価・選定した。そのうえで、同社の取締役会が最終的に意思決定した。

4. 調達資金の管理

評価対象の「調達資金の管理」は以下の観点から、グリーンローン原則等に整合している。

調達資金は、借入人及び第四北越銀行の間で締結された限度貸付契約にて、対象となるグリーンプロジェクトとの紐づき、請求書などのエビデンスや支払先情報を全て確認した上で、第四北越銀行とともに資金の充当状況を管理する。

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、グリーンローン原則等に整合している。

調達資金が本プロジェクトに全額充当されるまでの間、年に1回の頻度で、借入人は資金の使用状況、プロジェクトの最新状況が確認できる資料を貸付人である第四北越銀行に提出する。

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、人財育成支援事業
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 グリーン・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）「グリーンローン原則（2021 年版）」、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（2022 年版）」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、一切責任は負いません。

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、第四北越銀行及び第四北越フィナンシャルグループとの間及び第四北越フィナンシャルグループのお客様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、お客様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、頒布等をすることは禁止されています。