

セカンドオピニオン

株式会社モリタ装芸
SDGs グリーン・ファイナンス

発行日:2025 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

本文書は、SDGsグリーン・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

株式会社モリタ装芸（以下、同社）は、店舗の設計から住宅の新築やリフォーム、不動産の売買まで幅広い事業を展開している。新潟市、長岡市、三条市と宮城県仙台市に店舗を構え、顧客のライフスタイルに合わせたサービスを提供している。

【同社の事業内容】

住宅事業	店舗デザインで培ったノウハウを活かし、見かけの美しさだけでなく、機能性を兼ね備えたデザイン住宅を提案している。また、建築確認検査機構(株)とは別に、第三者機関である(株)日本住宅保証検査機構(JIO)による現場検査を受けるなど顧客が長く安心して住むことができる住宅を提供している。
不動産事業	住宅やマンション・アパート等の居住用不動産や土地建物の売買に加え、事業用・投資用不動産も手掛けている。地域に密着した物件情報をオープンにし、顧客からの問い合わせに対しても迅速に対応している。
リノベーション・リフォーム事業	同社では、住宅のデザインリノベーションも手掛けている。戸建て物件だけではなく、マンションの間取りを全く変えてしまうフルリノベーションも行っている。現在居住している物件に大規模な改装を施す場合など施主の負担をできるだけ緩和するコーディネートはもちろん、仮住まい物件の斡旋などにも対応している。
商業施設	創業以来、2,000 件以上の店舗デザインを手掛けており、美容室や飲食店、一般事務所、医療施設など幅広い物件を担当してきた。蓄積した経験やノウハウを活用して、顧客に最適な店舗設計の提案ができるほか、店舗内に設置する什器の製作にも対応している。

資料:モリタ装芸の Website

【施工事例(住宅新築)】



資料:モリタ装芸の Website <https://www.dejimo.co.jp/works/>

【施工事例(リノベーション)】



「築明治31年の古民家リノベーション「展示家」」

- 築年数：123年
- 施工タイプ：古民家リノベーション



「荒廃と品格」

- 築年数：築36年
- 施工タイプ：マンションリノベーション



「総二階だった家」

- 築年数：48年
- 施工タイプ：戸建フルリノベーション

資料:モリタ装芸の Website <https://reform.dejimo.co.jp/works/>

【施工事例(店舗)】

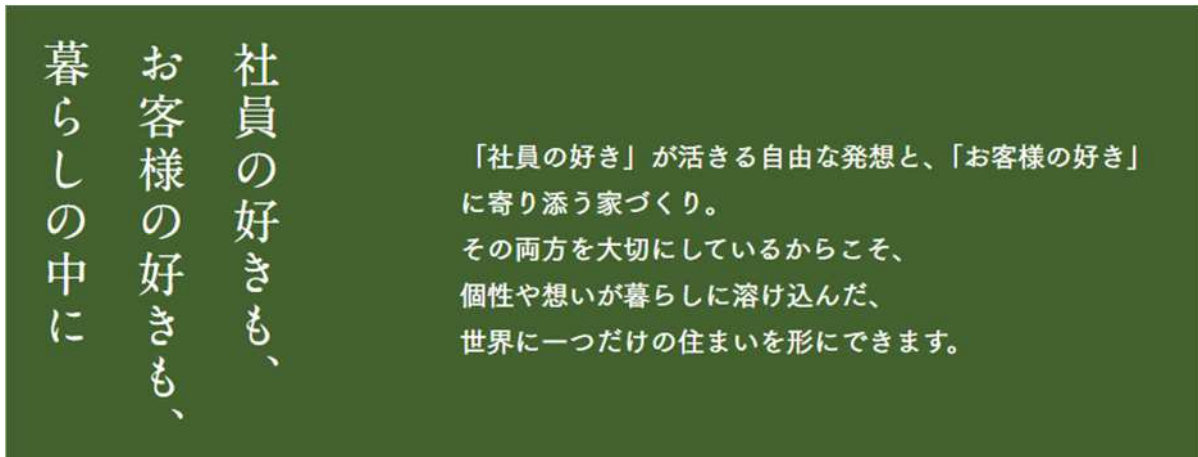


資料:モリタ装芸の Website https://www.dejimo.co.jp/store_design/

(2) 経営のモットー

同社は、「社員の好きも、お客様の好きも、暮らしの中に」というモットーを掲げている。

【同社のモットー】



資料:モリタ装芸の Website <https://recruit.dejimo.co.jp/>

また、顧客満足度を高めるためには、従業員満足度を高める必要があるとの考えのもと、従業員が働きやすく、働きがいのある環境の整備に力を入れており、以下の指針を公表している。

【従業員満足度向上に向けた指針】

VALUE.01

スキルアップや挑戦の機会

店舗やリノベーション、住宅など多様な案件に関わりながら、スキルの高い先輩から学べる環境です。設計・営業にとどまらず、イベント・広報企画などにおいても裁量を持って挑戦できます。

VALUE.02

個性を活かした家づくり

「好き」や「得意」を家づくりに活かせる。自分がワクワクできることは、不思議とその魅力が家づくりの中にもじんでき、「あなたらしさ」が、誰かの暮らしをつくる力になります。

VALUE.03

自由度が高い働き方

服装も会話もフランクで自由な社風。設計にも細かい縛りはなく、自分のスタイルを大切にしながら働ける環境です。のびのびとアイデアを形にできるから、仲間とのやりとりも自然と生まれ、心地よく仕事に向き合えます。

資料:モリタ装芸の Website <https://recruit.dejimo.co.jp/>

2. 調達資金の使途

調達資金の使途は、以下の観点から適切である。

(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、新潟市西区に新たに建築する住宅（モデルハウス）の建築費用に全額充当される。本住宅は、ZEH（Net Zero Energy House）基準を満たすものであり、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、エネルギー使用量の削減が見込まれる。具体的には、ZEH 基準の住宅建築により、エネルギー使用量が基準一次エネルギー使用量（建物が使用するエネルギーの効率を評価するための指標であり、住宅や建物が 1 年間に使用するエネルギーの総量のこと）より 20%以上削減されることが期待される。

また、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について、ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」「2030 年において新築戸建住宅の 6 割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」という政府目標が掲げられており、その達成に向けて、ZEH の普及に向けた取り組みが日本全国で行われている。

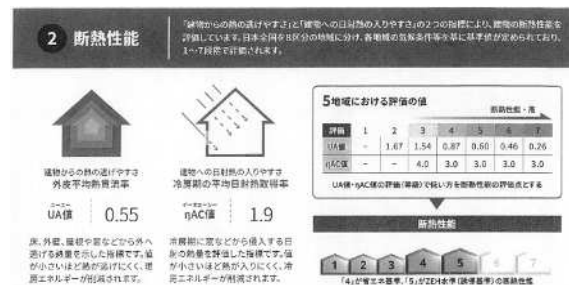
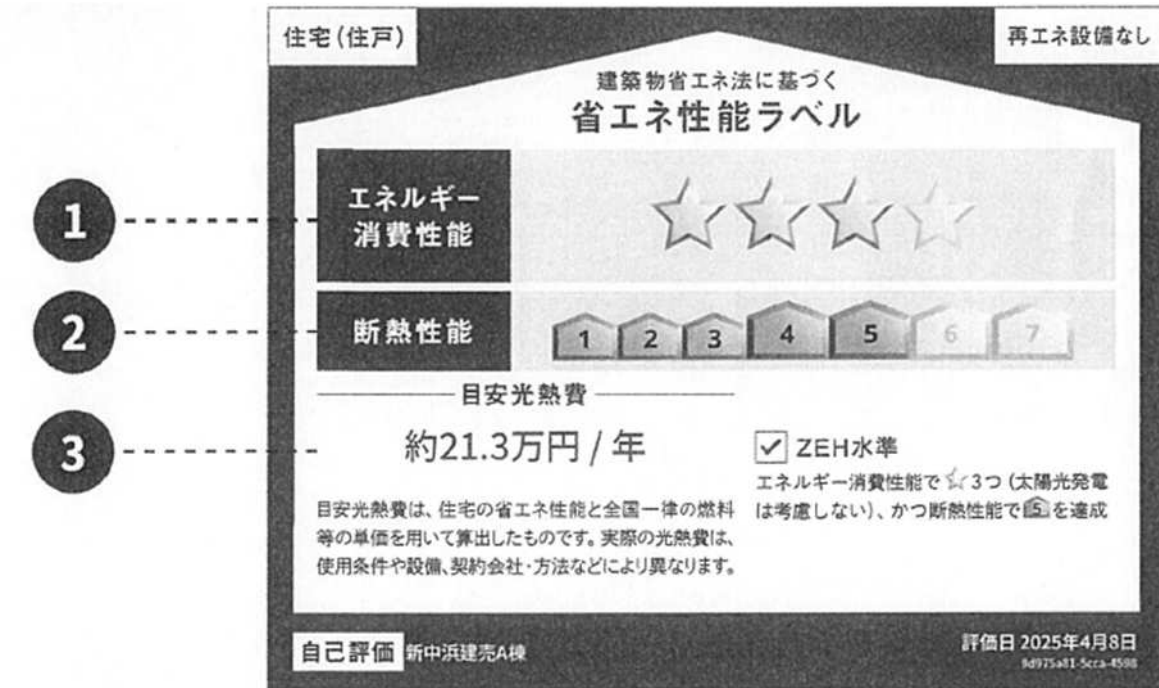
同社は ZEH ビルダーとして、ZEH水準を満たす住宅の建築を推進しており 2024 年度に同社が手掛けた注文住宅・建売住宅の 85%がZEH水準を満たすものとなった。今後もこの流れを維持・加速させるため、新たにZEH水準を満たすモデルハウスを建築し、これからマイホームの建築や取得を希望する顧客に対し、省エネルギー性能に優れたZEH水準を満たす住宅を推奨していく方針である。

【ZEHとは】

ZEH（Net Zero Energy House）とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅である。

基準一次エネルギー消費量から 20%以上の省エネルギーを図った上で、戸建て住宅については再生可能エネルギーの導入状況により、ZEH（100%以上削減）、Nearly ZEH（75%以上 100%未満削減）、ZEH Ready（50%以上 75%未満削減）、ZEH Oriented（再生可能エネルギー導入なし）などに区分される。

【本プロジェクトの対象となる物件の省エネルギー性能評価】



基準の達成状況

1 エネルギー消費性能と2 断熱性能の評価を基に、国が求める省エネ基準や、誘導基準(ZEH水準)を達成しているかを示しています。

省エネ基準

エネルギー消費性能で☆☆1つ、かつ断熱性能5以上を達成

省エネ基準

達成

ゼッチ
誘導基準(ZEH水準)

エネルギー消費性能で☆☆3つ、かつ断熱性能5以上を達成

誘導基準

達成

＜本評価書について＞本評価書は、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度ガイドライン」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。／本評価書は、第三者評価機関の評価によらず、建築物の販売・賃貸事業者が自ら省エネ性能を評価した結果を示す「自己評価」の評価書です。／本評価書は、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評価書ではありません。

＜評価の結果について＞本評価書に記載の内容については、評価時点の設計情報に基づくものであり、評価日以降の計画変更や劣化が生じないことを保証するものではありません。／本評価書に記載されている基準の達成・非達成に関する情報については、この評価書をもって法令への適合を証するものではありません。／基準の達成・非達成の記載は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や数値の丸め方等の都合により、削減率等の数値と達成・非達成の記載内容が整合しない場合があります。

資料:モリタ装芸提供

<SDGsへの貢献>

SDGsへの貢献という観点では、エネルギー使用量の削減に寄与する取り組みであることから、SDGs 17 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」「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。
	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

3. プロジェクトの評価と選定のプロセス

プロジェクトの評価と選定のプロセスは、以下の観点から適切である。

(1)環境面での目標

環境面での目標(グリーン・ファイナンスを通じて実現しようとする環境上のメリット)は、気候変動の緩和である。

同社は、以下に掲載する SDGs宣言のなかで「環境配慮型経営の実践」を掲げており、今後実現を目指す取り組みの一つとして「ZEH 住宅の普及促進」を設定している。ZEH 基準を満たしたモデルハウスを活用して、顧客に ZEH 住宅を推奨していく営業方針は、同社の SDGs達成に向けた取り組み方針と合致するものである。

【同社のSDGs 宣言】

株式会社 モリタ装芸 SDGs宣言



当社は国連が提唱する「持続可能な開発目標(SDGs)」に賛同し、持続可能な社会の実現に向けた積極的な取り組みを行ってまいります。



SDGsの達成に向けた取り組み

環境配慮型経営の実践

持続可能な住環境を提供することで、地域環境を守る住まいづくりを行ってまいります。

【具体的な取り組み】

- ・高気密高断熱住宅の提供
- ・廃材や端材を活用した家具の製造
- ・現場美化、施工体制整備の実施

【今後実現を目指す取り組み】

- ・ZEH住宅の普及促進
- ・GHG排出量の可視化
- ・国産材、間伐材の積極的な活用



働きがいのある職場づくり

積極的な人財育成、働き方改革を進め、ステークホルダーの皆様から信頼される企業を目指してまいります。

【具体的な取り組み】

- ・時間外勤務の削減
- ・延長雇用制度の導入
- ・UIターンの推進

【今後実現を目指す取り組み】

- ・有給取得率の向上
- ・ペーパーレスの促進による業務効率化
- ・健康経営優良法人の認定取得



地域・社会への貢献

地域に根差した企業として、地域活性化につながる取り組みを行い、地域とともに成長できる会社を目指してまいります。

【具体的な取り組み】

- ・地域催事への参加、協賛
- ・地元人財の積極的な採用

【今後実現を目指す取り組み】

- ・空き家再生事業の推進
- ・地域ボランティア等、社会貢献活動への積極的な参加
- ・就業体験、店舗見学の受け入れ



(2) プロジェクトの評価・選定を行う際のプロセス

本プロジェクトの評価・選定においては、SDGs方針に合致したものであり、省エネルギーの実現による CO₂排出量の削減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ている。加えて、環境経済効果や環境関連法規制対応の遵守状況、周辺住民との関係性、トラブルなどの緊急時の体制、苦情対応制度など踏まえ、同社の取締役会で最終決定された。

(3) 環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス

本プロジェクトにおいては、使用エネルギー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、同社は建物の施工業者として環境関連法規制の遵守を徹底する方針にある。また、本プロジェクト対象の建物の建築予定地は住宅地にあることから、周辺住民の生活環境に影響を与えることがないよう、環境面・社会面へのネガティブな影響にも配慮している。さらに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・確認している。

なお、上記の環境面での目標やプロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス、環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセスについては貸付人に対して、事前に説明している。

【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・光害	・建築資材等の搬出入や建築作業等による騒音や振動、光害
廃棄物等	・不適正な処理
土壌・水質汚染	・有害化学物質の飛散や流出、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」

4. 調達資金の管理

調達資金の管理は、以下の観点から適切である。

調達資金は、同社が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

レポーティングは、以下の観点から適切である。

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 グリーン・ファイナンスについて、実施するプロジェクトの内容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、頒布等を行うことは禁止されています。