



敷島住宅 株式会社

『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2022年9月30日

発行者：株式会社しがぎん経済文化センター
産業・市場調査部

本文書は、敷島住宅株式会社（以下、「敷島住宅」という）が滋賀銀行（以下、「貸付人」という）から『しがぎん』サステナブル評価融資（以下、本ローンという）を受けるにあたり、株式会社しがぎん経済文化センター（KEIBUN）が発行するものである。なお、『しがぎん』サステナブル評価融資とは、お客さまのサステナビリティ経営と有意義な目標設定に対し、外部機関による評価やモニタリングを通じた伴走支援により、企業価値の向上を後押しする融資である。

1. 敷島住宅の会社概要

社名	敷島住宅株式会社
所在地	大阪府守口市桜町 4-17
設立	1962年9月
資本金	3,000万円
事業内容	分譲住宅事業、注文住宅事業、リフォーム事業、分譲マンション事業、賃貸事業
年間施工件数	297件（2021年度）
従業員数	149名（2022年8月現在）

（1）事業概要

敷島住宅は、京都・滋賀・大阪エリアを中心に事業展開を行うハウスメーカーである。その沿革は、1960年に大阪府門真市において川島工務店を創業したことに始まる。1962年に現社名の法人を設立、67年には京都府城陽市、73年には滋賀県近江八幡市に新規出店している。創業より60周年を迎え、これまでの施工実績は15,000件以上となっており、分譲住宅事業を中心に年間300件の受注を目標としている。

敷島住宅は多様な暮らし（コト）を体現できる住まい（モノ）づくりをめざし、新築分譲住宅販売をメインとして、注文住宅、リフォーム、賃貸（仲介・管理）事業を展開している。地域密着型ならではの温かみのあるヒアリングを心がけ、企画デザイン力や施工力をフルに生かしたサービスを提案しており、顧客満足度の高い住まいづくり、街づくりを実現している。分譲住宅事業では、信頼性と安心感を備えた「建売住宅」や住む方のライフスタイルに合わせたプランを提案する「提案型設計住宅」、顧客の細やかなニーズに対応する「自由設計住宅」の3つを顧客ニーズに合わせて展開し、デザイン性に優れた住まいを提案している。注文住宅事業では、顧客のどのような住まいのニーズにも応えることを基本としており、プロの立場からより高品質な居住性を追求した提案を

行っている。注文住宅の旧商品である「Reco.」シリーズは、一般財団法人日本地域開発センターが主催する「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー^{*1}」を6年連続で受賞している。顧客の要望に応えるだけでなく、より付加価値の高い提案力と商品を備えもつことが、敷島住宅が地域の顧客に選ばれ続けている理由となっている。

敷島住宅は住宅分野以外にも事業展開を行っており、自社で運営する宿泊事業では、京都を感じ、世界を感じ、四季を感じられるコンセプト・デザインホテル「HOTEL SHIKISAI KYOTO（ホテル四季彩京都）」を運営している。

敷島住宅のグループ企業である株式会社ハイジでは、門真市と守口市において、介護サービス事業を運営しており、地域密着型の“顔の見える”介護サービスをめざし、訪問介護・デイサービス・ケアプラン・サービス付き高齢者住宅などの事業を展開している。同じくグループ会社であるいざわファーム株式会社では農福連携事業^{*2}として、精華町に「せいかファーム」、門真市に「がらすファーム」を運営している。“大空の下で土に触れる安心感、農作物を育て食卓を彩る喜び”をテーマに、農業を通じて誰もが働き活躍できる場所作りを提供しており、このいざわファームの農福連携事業は、2021年の「グッドデザイン賞^{*3}」を受賞している。この賞は敷島住宅グループとしては6度目の受賞となっている。

■敷島住宅グループの事業概要



〔出所：敷島住宅のウェブサイト〕

¹ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー：一般財団法人日本地域開発センターが主催。建物躯体と設備機器をセットとして捉え、トータルとして省エネルギーやCO₂削減等へ貢献する優れた住宅を表彰する制度。

²農福連携事業：発達障がい者を支援する福祉団体と高齢化し担い手に悩む精華町の農家、人口減少で街の活力低下に悩む住宅会社の三者が共同出資して生み出した発達障がい者のための自立支援活動事業。福祉団体、農家、住宅会社が協力し、障がい者に生き甲斐を持って働ける場を提供し、地域の小さな経済循環を生み出している。

³「グッドデザイン賞」：公益財団法人日本デザイン振興会が主催。1957年に創設された日本で唯一の総合的なデザイン評価・推奨の仕組み。製品、建築、ソフトウェア、システム、サービスなど、私たちを取りまくさまざまなものごとに贈られる賞。

■ 次世代省エネ住宅[Reco.]NOBLE 2018～2019年 ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー受賞

[Reco.]NOBLE 敷島住宅の建て替え・注文住宅



「高潔で気高く、堂々としている」などの意味を持つReco.NOBLE。想い描いたスタイルをプロと一緒にカタチにする、セミオーダーシステムの住宅です。

表彰制度名	ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー
受賞名	優秀賞 (2018・2019) ・特別優秀企業賞 (2018・2019)
受賞対象商品	「Reco.NOBLE (ガス)」、「Reco.NOBLE (電気)」、 「Reco.NOBLE (ガス併用仕様)」、「Reco.NOBLE (電化仕様)」
受賞対象地域	5・6地域 (省エネルギー基準の省エネ地域区分)

■ 発達障がい者のための自立支援活動の概要

「農・福・住の連携で生まれた地域の小さな経済循環 [いざわファーム]」



〔出所：敷島住宅のウェブサイト〕

(2) 経営理念

敷島住宅は、創業 60 周年を機に、お客さまのより豊かな、そしてより楽しく幸せな暮らしづくりに貢献するため新たに「豊かな住文化を創造し人と環境に貢献する」を経営理念として制定した。また、新たに策定された企業ロゴマークには「老舗企業としての上品さと感性、伝統的な印象、地域や近隣、町々の人々との繋がりを、そして未来へと繋がるたくさんのご縁を」という想いが込められている。上記経営理念にもとづき経営方針として、下記の 3 項目を掲げている。

1. お客様社会への貢献
地域密着の住文化創造に向けて、誠実と感謝のこころを重んずる、信頼される企業であること。
2. 事業ビジョン
組織と人間重視の調和を目指し、市場志向の創意と工夫で堅実経営に徹し、企業の永続的発展を期すこと。
3. 企業文化
不断の自己啓発と協力の精神で、社業に従事するすべての人の生活向上を達成する明るい職場であること。

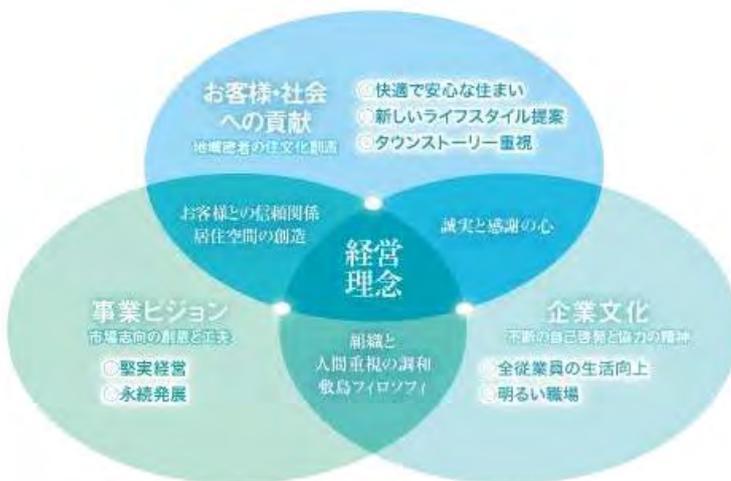
敷島住宅は、地域密着の住文化を創造し、地域のお客様と社会に貢献するという想いをもっている。新しい時代に合った豊かさとは何かを考え、その地域にあったタウンストーリーを重視するとともに、多様なライフスタイルに合った住まいを提案している。

分譲地内の道路設計についても、その地域のタウンストーリーを想定し、自社の分譲地とその周りの環境とが分断されないよう、近隣地域にやってくる次の世代の人々にとってのアクセス性も意識した設計開発を心掛けています。同社の考える「住文化の創造」には、こうした自社が手がける分譲地だけでなく、地域全体の持続可能性を考慮した事業活動を行う意志が含まれている。

敷島住宅では、京セラ株式会社の創業者である稲盛氏の人生哲学や経営哲学がまとめられた「京セラフィロソフィ」の69項目に敷島住宅の社長の人生経験から得た8つの教訓を合わせ、77項目からなる敷島フィロソフィを導入している。これらの項目は経営理念の実現に必要な組織のあり方や行動指針が整理されている。その考えを日々の朝礼や入社2年目、3年目社員研修などを通じて、組織浸透を図る取り組みをしている。

■敷島住宅の経営理念

■使命・ビジョン



■敷島フィロソフィ

■企業ロゴマーク



〔出所：敷島住宅ウェブサイト〕

2. 敷島住宅のサステナビリティ

敷島住宅は、自社の経営理念と国連の持続可能な開発目標（以下、「SDGs」という）の目指す方向性が同じと考えており、ウェブサイト上にSDGsへの取組みを公表している。重点的に取り組むSDGsのゴールは7つ存在し、そのうちの1つである「住み続けられるまちづくりを」では、「産業廃棄物の削減・環境負荷の少ない建築材料の利用」や「地産地消」の取組みとして、自社で施工する住宅に高知県産の木材や京都府産の木材などの国産材を使用した家づくりを積極的に取り組むとしている。とくに、京都府産材の利用は地域内での地産地消を促し、京都府内の森林整備や資源循環にもつながっている。また、「陸の豊かさも守ろう」のテーマでは、徳島県の徳島森林づくり推進機構と分収造林契約^{*4}を結んでおり植林活動にも取り組んでいる。

敷島住宅は、事業活動を通じた「地域密着の住文化創造」が、自社だけでなく環境・社会の持続可能性につながると考えており、分譲地を開発して、ただ家を建てるのだけではなく、その地域の持続可能性を考えた街づくりを行い、その分譲地を含む地域のサステナビリティを目指している。2014年にグッドデザイン賞を受賞した分譲地「桜苑」は、関西近郊にある伝統集落の耕作放棄地に30棟程度の小規模住宅地を作り、既存集落との間で新旧住民の調和を早期に図ったことが受賞理由となった。また、地域に新たな店舗付住宅を奨励し、地域で経済圏を確保し、地域内で人々が行きかい触れ合う機会を創出した。これらの取組みは、過疎化が進む地域にとって、まさにサステナビリティな取り組みであるといえる。

■ 伝統集落寄添型分譲地「桜苑」 2014年 グッドデザイン賞受賞

住宅分譲地 「分譲地“桜苑”



桜苑のイメージ図

伝統集落、用水路、山、神社、農家の跡、田舎、倉庫

新築住宅、新築店舗、伝統集落、既存店舗

文化・職業・世代・生活が
つながる
融合した関係

「桜苑」は農村集落の周囲にある耕作放棄地を開発する小規模住宅地です。新たに住まう人には緑豊かな環境を、高齢化と過疎が進む農村部には活気ある若年世帯を。新旧住民がつながり融合する、持続可能なコミュニティの創造に寄与する分譲地開発です。

- 1 都市近郊でありながら人口減少に悩む伝統集落周辺の耕作放棄地を選定
- 2 伝統集落との人口バランスを考慮した30戸程度の小規模開発
- 3 建築条件の緩和により店舗併用住宅計画者を誘致
- 4 既存自治会や消防団への併合を推奨し、既存集落との共助関係を形成



〔出所：敷島住宅のウェブサイト〕

^{*4} 分収造林事業とは、森林所有者と分収造林契約を結んで、預かった土地に林業会社がスギ・ヒノキを植栽して一定期間育て、伐採したときに分収木を販売した収益を森林所有者と予め契約した一定の割合で分収する制度。林業会社が造成に関するすべての費用を負担して、植栽・保育・管理まで責任を持つて行う。

3.サステナビリティ目標の設定

(1) サステナビリティ目標

テ ー マ	「人・自然・地域を想い、心豊かな暮らしを」																								
貢献するSDGs	  																								
K P I	国産木材を構造材に使用した住宅着工件数																								
目 標	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">実績</th> <th colspan="6">目標</th> </tr> <tr> <th>2020年度</th> <th>2021年度</th> <th>2022年度</th> <th>2023年度</th> <th>2024年度</th> <th>2025年度</th> <th>2026年度</th> <th>2027年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10件</td> <td>10件</td> <td>20件</td> <td>21件</td> <td>22件</td> <td>23件</td> <td>24件</td> <td>24件</td> </tr> </tbody> </table> <p>注) 2021年度は2021年9月～2022年2月の6か月間の実績</p>	実績		目標						2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	10件	10件	20件	21件	22件	23件	24件	24件
実績		目標																							
2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度																		
10件	10件	20件	21件	22件	23件	24件	24件																		
内 容	<p>【計算方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷島住宅が国産木材を構造材に使用した住宅の着工件数（年間） ・住宅建設用に調達した木材の仕様書や納品書等における構造材の欄に国産材と記載された物件を件数対象とする。 <p>【対象期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象の初年度は2022年度（2022年9月～2023年8月） ・毎年9月1日～8月31日の期間を基準年度とし、年度末より3か月以内に報告する。 																								

(2) 目標の有意義性

敷島住宅は本ローンの取組みにあたり、KPI を「国産材を構造材に使用した住宅の着工件数」とし、その件数を増やすという目標を掲げている。以下、その有意義性について見ていく。

2021年6月に閣議決定された森林・林業基本計画（林野庁）では、林業の持続的かつ健全な発展並びにそれらを通じた森林の適切な整備及び保全を図るためには、国産材の供給や利用を促進していく必要があるとしており、各目標を掲げている。その目標では、望ましい森林の整備・保全が行われた場合の木材供給量や、今後の需要動向を見通したうえで、諸課題が解決された場合に実現可能な木材利用量を目標として設定している。住宅などに使用される建築用材については、国産木材の利用量を2019年（令和元年）の18百万㎡から2030年（令和12年）には26百万㎡にまで増やす目標としている。

敷島住宅も、住宅の構造材に国産材を積極的に使用していく方針であり、国の政策とも方向性は一致している。

■ 国産材利用量の目標と実績（森林・林業基本計画）

(百万㎡)

用途区分	総需要量					国産材利用量				
	平成26年 (実績)	令和元年 (実績)	令和2年 (見通し)	令和7年 (見通し)	令和12年 (見通し)	平成26年 (実績)	令和元年 (実績)	令和2年 (目標)	令和7年 (目標)	令和12年 (目標)
建築用材等 計	40	38	—	40	41	16	18	—	25	26
製材用材	28	28	28	29	30	12	13	15	17	19
合板用材	11	10	11	11	11	3	5	5	7	7
非建築用材等 計	36	44	—	47	47	8	13	—	15	16
パルプ・チップ用材	32	32	31	30	29	5	5	5	5	5
燃料材	3	10	7	15	16	2	7	6	8	9
その他	1	2	2	2	2	1	2	1	2	2
合計	76	82	79	87	87	24	31	32	40	42

注1：令和2（2020）年の見通し及び目標は、前基本計画における見通し及び目標。建築用材等と非建築用材等に分けた数値は設定していない。
 2：燃料材とは、ペレット、薪、炭、燃料用チップである。
 3：その他とは、しいたけ原木、原木輸出等である。
 4：四捨五入の関係により、内訳と合計は必ずしも一致しない。
 資料：「森林・林業基本計画」（平成28（2016）年5月24日及び令和3（2021）年6月15日閣議決定）

〔出所：林野庁 ウェブサイト〕

国産材の活用は、森林の適切な整備や豪雨等による自然災害を防ぐ効果が期待されるため、国産材の供給や利用を促進していくことが必要である。また、二酸化炭素の排出抑制および炭素の貯蔵を通じて、脱炭素・循環型社会の実現にも寄与していくと考えられる。しかし、国内の森林は資源的には充実しているが、その資源を市場に供給するには多くの課題があり、急激に木材需要が増えたからといって、すぐに増産できるような態勢が取れないのが国産材に関わるサプライチェーンの現状である。敷島住宅単体の努力だけでは実現できない目標ではあるが、サプライチェーン企業と協力しながら、国産材の中でも特に地元産材の活用を段階的に推し進めていくことに意義がある目標と言える。地元産材の利用が高まれば、地域の林業や加工業者を含む地元の経済の活性化と雇用にも期待できる。

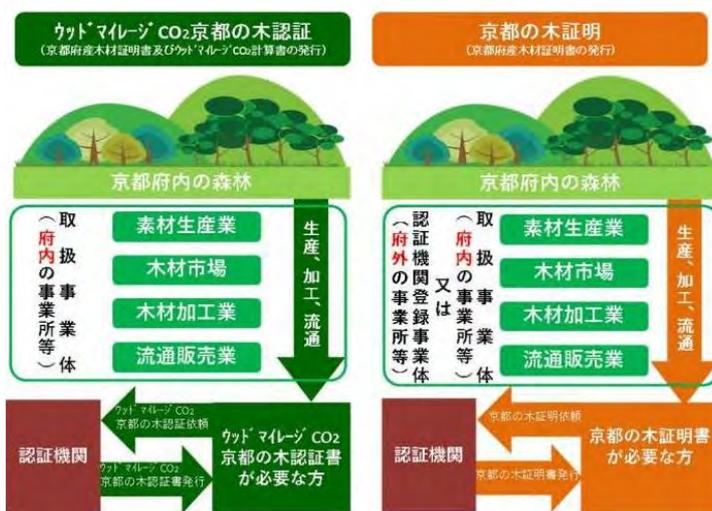
敷島住宅の中で住宅着工件数がかつとも多い京都府では、京都府内の森林から生産された木材の利用促進を図っており、木材の輸送時のCO₂排出量（ウッドマイレージCO₂）の削減と、地域の森林整備の促進によ

る地球温暖化防止を図るため、2004年に京都府産木材認証制度を創設している。この制度では、京都府産材かつ京都府内で加工された木材を使用すれば、証明書を発行するなどして、活動を見える化し京都府の各事業者への更なる地元産材の活用拡大を図っている。

敷島住宅は、使用する木材の選定基準において木材価格の経済性だけでなく、国産材の活用により、国内の林業や木材産業の持続性を高められることや、自社の経営理念の実現も重視している。また、構造材以外で使用する木材についても、積極的に国産材の使用を推し進めていく方針である。

上記に記載のとおり、敷島住宅の本取組みは、国や地元行政の方針とも合致し、同社の理念やこれまでの事業活動とも方向性を同じくしており、かつ地域の持続可能性につながるため、有意義な取組みと言える。

■ 京都府産木材証明書及びウッドマイルージ CO₂ 証明書の概要及びサンプル



発行例 ウッドマイルージCO₂京都の木認証書
(京都府産木材証明書及びウッドマイルージCO₂計算書)

発行番号 0 - 000
発行年月日 2020年0月0日

【依頼者】名等 または【申請内容】照会書交付先(あて名) 様
京都府指定認証機関(京都府産木材認証制度)
一般社団法人 京都府木材総合連合会
会長 辻 重

申請目 付で依頼のことについて、下記のとおり京都府産木材であることを証明します
あわせて、当該木材のウッドマイルージCO₂計算結果について報告します。

記

製品名 【申請内容】工事名(製品名)
納品場所 【申請内容】工事場所(製品の納品場所)

京都府産木材使用量	0.0000 m ³
ウッドマイルージCO ₂	0 kg-CO ₂
CO ₂ 削減効果	0 kg-CO ₂

【ウッドマイルージCO₂算出結果 詳細】

1 木材の用途ごとのウッドマイルージCO₂

木材の用途	京都府ウッドマイルージCO ₂ 係数	材積	ウッドマイルージCO ₂
家具	9.508805754	0.0000 m ³	0 kg-CO ₂
		m ³	kg-CO ₂
		m ³	kg-CO ₂
		m ³	kg-CO ₂
合計		0.0000 m ³	0 kg-CO ₂

2 全国平均の製材使用時のウッドマイルージCO₂ 0 kg-CO₂
3 CO₂排出削減効果 0 kg-CO₂

「京都府産木材認証制度」は京都府が実施する制度です。認証は京都府が指定した認証機関が実施します。

「ウッドマイルージ」、「ウッドマイルージ」は一般社団法人ウッドマイルージフォーラム(以下、フォーラム)の登録商標です。本取組書及び計算書に添付されている数値は、フォーラムに提供された算出技術者が、フォーラムの基準に基づき算出しています。

(出所：京都府ウェブサイト)

以上

しがぎん経済文化センター 会社概要

社名 株式会社しがぎん経済文化センター

代表者 取締役社長 西堀 武

所在地 〒520-0041
滋賀県大津市浜町 1 番 38 号

設立 1984 年 3 月 21 日

資本金 1,000 万円

株主 株式会社滋賀銀行

TEL 077-526-0005

FAX 077-526-3838

留意事項

1. しがぎん経済文化センター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しがぎんサステナブル評価融資について、設定する目標の有意義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、現時点での状況进行评估したものであり、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。
- しがぎん経済文化センター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. 滋賀銀行との関係、独立性

- しがぎん経済文化センターは滋賀銀行グループに属しており、滋賀銀行および滋賀銀行グループ企業との間および滋賀銀行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滋賀銀行とは独立して行われるものであり、滋賀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. しがぎん経済文化センターの第三者性

- 借入人としがぎん経済文化センター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しがぎん経済文化センターが保有しています。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。