



四辻木材興業 株式会社

『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2024年12月4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、四辻木材興業株式会社(以下、「四辻木材興業」または「同社」という)が滋賀銀行から『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. 会社概要

社名	四辻木材興業株式会社
所在地	京都府向日市上植野町落堀 17-1
創業	1962年
資本金	4,000万円
事業内容	分譲住宅の企画・設計・施工販売・建築設計・施工・管理一式 建て替え・増改築・リフォーム・不動産(戸建住宅・マンション)の売買・仲介・賃貸
従業員数	22人(四辻木材興業単体、2024年10月末時点)

(1) 事業概要

四辻木材興業は、京都乙訓地域¹を地盤に多面的に事業を展開する『リヴグループ』の一翼を担う企業である。リヴグループは分譲住宅・注文住宅・不動産仲介・大型木造建築事業などの不動産事業を軸に、デイサービス事業や地産地消をコンセプトとしたカフェの運営など「まちづくり企業グループ」を形成し、同社は分譲住宅の販売を行っている。

同社が2021年より業務資本提携を開始したリヴグループは、「暮らしに関わることを一貫してできる会社」を目指しており、不動産事業や大型木造建築を行うグループの中核企業である株式会社リブ(以下、「リブ」という)をはじめとして、現在7社のグループ会社がそれぞれの専門性を活かし、地域に寄り添い多分野で事業を展開している。住宅、事業用建物、大型木造建築物などのグループ累計施工棟数は5,000棟を超える地域有数の建築業者である。リヴグループの歴史は、1998年11月に「有限会社ツーエンドワン」として住宅建築

¹ 京都府の長岡京市、向日市、大山崎町などの地域

事業を開業したことに始まる。代表者である波多野 賢氏が、脱工務店を目指し、『お客様の個性を反映し、資産価値の維持できる家づくり』を志として創業した。2002年10月に「株式会社リヴ」へ改名し、株式会社へ組織変更。15年には特定建設業の許可取得および一級建築士事務所として登録しており、専門性の強化により業容を拡大。21年以降、『チャレンジ精神のある若者が可能性を発揮できる場を作りたい』との考えのもと、積極的に他社との業務資本提携や分社化を進め、2023年にはグループ創業25周年を迎えている。

四辻木材興業は1962年に製材業として創業し、2022年に創業60周年を迎え、長きにわたり乙訓地域を中心に多くの家づくりに携わってきた。リヴグループとの業務資本提携はリヴグループの分譲住宅部門の強化と、四辻木材興業自身の強みを最大限発揮することの双方を実現するために行われたものである。同社の住宅事業の特徴は、「長く強い家づくり」と「景観と安全性に配慮した街づくり」、「顧客へのワンストップサービスの提供」の3点である。

「長く強い家づくり」では、家づくりにおける最大の目的を“住む人が長く安心・快適に暮らせること”と考えており、住宅設備や省エネルギー性能に加え、地震や台風などの災害に耐えられる強い性能が重要であるとしている。そのため同社の建築する住宅は、「断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6」や「耐震等級3」など、長期優良住宅認定制度の基準を標準仕様としている。また、耐震性能においては、Kダンパー²を導入した制震性能を併せ持つ住宅建築に注力するなど、住宅の付加価値向上のために積極的に新しいノウハウを取り入れる企業風土が醸成されている。

「景観と安全性に配慮した街づくり」では、自然を身近に感じることができる植栽計画や、建物・エクステリアと調和するシンプルなデザインの多機能門柱などによる統一感のある美しい景観を創造するとともに、防犯対策やつまずきにくいよう目地幅³を狭くしたアプローチ舗装など、子どもから高齢者まですべての人の安全に配慮した外構工事を行っている。景観と安全性に配慮したデザイン性の高い街並みは、住む人々の心にゆとりを生み出し、近隣住民同士の関係づくりにも良い影響を与えると考え、世代を超えて受け継がれるような“街づくり”を目指している。

「顧客へのワンストップサービスの提供」では、「住む人の側に立つ家づくり」を念頭に、グループ会社の連携によって顧客の住まいに関する相談や悩みを一括して解決できる体制を構築している。家づくりに関するノウハウを持つグループ内の各社が、不動産販売や建築設計、外構やインテリアなどの専門社員を有しており、多岐にわたる工程を一貫して対応することができる。

四辻木材興業は土地の仕入や分譲住宅の企画・設計を行い、建築施工を担うグループ会社の協力を得て住宅を販売する。また、販売後のリフォーム・メンテナンスや、既存顧客の売却希望物件の管理などを各グループ会社と連携する、いわば調整役を担う立ち位置であり、リヴグループにおいて欠かせない存在となっている。同社は、「これからも60年」をスローガンに、これまで築き上げてきた信頼を守り、地域住民からの期待に応え、さらなる高みを目指してより良い家づくりを進めていく方針である。

² 耐震の性能（剛性と耐力で地震の力に抵抗する能力）と制震の性能（耐震エネルギーを吸収する能力）の2つの性能を併せ持つ装置。震度7までの揺れに対応できる

³ 石やレンガ、コンクリートブロックなどの部材の継ぎ目の幅

■ グループ企業と事業展開



(出所：同社提出資料)

■ 同社建築の住宅



[出所：同社ウェブサイトより]

(2) 企業理念

【創業理念】

リヴグループは創業理念に「三方よし」を掲げ、多面的に事業を展開していく中で、従業員満足・お客様満足・地域満足の3つを大切にしている。大切な社員が健康で幸せになるために、活躍できる場をつくることがお客様の満足へつながり、その輪が拡大していくことで地域に喜ばれるといった好循環を目指している。また、地域満足では地球環境の持続可能性を高めることを目指しており、環境に配慮した事業活動を実践している。

【グループビジョン】

2023年、リヴはグループ創業25周年を迎えるにあたり、経営理念を社員がつくったものに刷新した。コーポレートスローガン「未来図は、対話の中にある。」の下、お客様が描く理想の未来図を、対話を通じて実現していくことを目指している。また、使命を「私たちは、お客様の理想のくらしを実現します。」とし、リヴグループのつくる未来として「私たちは、京都で一番ワクワクするまち『おとくに』を創ります。」を掲げた。これはトップダウンだけではなく、社員が気持ちを一つにできるものさしが必要と考え、委員会による1年半にわたる議論を経て策定されたものである。今までのやり方や考え方をより深く理解し共感するとともに、社員自らがビジョンに向かってチャレンジすることを目指している。

■リヴグループ創業理念



■リヴグループビジョン



〔出所：同社提出資料〕

【社名の由来】

社名「LIV／リヴグループ」のLは、「Life Style／ライフスタイル」、Iは、「Ideal／人・理想」、Vは、「Vision／ビジョン」の頭文字を表している。よりよい未来に向けて、顧客の理想的な暮らしを実現するためのサポートができるように願いが込められた社名となっている。

2.リヴグループのサステナビリティ

リヴグループは、創業理念である「三方よし」の実践こそが自社の持続可能性を高めると考え、地域に喜ばれ、環境・社会の持続性を維持し、大切な社員が健康で幸せに過ごせる企業となるために活動してきた。こうした考えは、国連が掲げる持続可能な開発目標(SDGs)と方向性を同じくすると考え、2020年よりSDGsに取り組んでいる。

■リヴグループのSDGsへの取り組み

重点取り組み項目	取り組みの効果や意図	貢献するSDGsのゴール
付加価値の高い住宅	<ul style="list-style-type: none"> 耐震等級3、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の長期優良住宅を標準仕様とした長く安心・快適に暮らせる家づくり。 環境にやさしい地域材を使う「緑の工務店」として京都府産木材認証制度に登録されており、環境に配慮した長持ちする住まいの供給。 	
大型木造建築事業	<ul style="list-style-type: none"> 「強度」「長寿命」「環境共生」を実現する木造建築の推進。 地産木材の活用と地元工務店の施工による地域経済の活性化促進。 「地産木造ビル推進本舗」事業の設立により、大型木造建築のノウハウを全国に伝え、環境に配慮した木材利用の拡大と、地域経済の発展を促進。 	
2×4(ツーバイフォー)工法の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 安心で安全な家づくりの推進：耐震性、断熱性、気密性などの性能の高さに加え、環境にやさしい木の住まいを提供。 「六面体構造」を基本としており、地震の力を家全体にバランスよく分散させることで、建物の変形や崩壊を防ぐ。 	
地域との絆	<ul style="list-style-type: none"> 寄付活動や感謝祭開催など地域とのつながりの強化。 地域の皆様の暮らしやすい社会環境の創出に向け、介護予防を目的としたデイサービス「きたえる〜む」を運営。 機能訓練を通じ、日常生活を元気でいきいきと過ごせる生活がおくれるよう、サポートを継続。 	
子どもと若者の未来へ	<ul style="list-style-type: none"> 地元地域の「学童野球大会」（主催：乙訓少年野球連盟）の後援。 地元京都のバスケットボールチーム「京都ハンナリス」の支援。 会社員、クリエイター、学生など、同じ志を持った人が集住する起業家シェアハウス「Fespa（フェスパ）京都」の運営。 	
環境への取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 「超長期住宅先導的モデル事業採択（国土交通省）」、「地産木材を活用した平成の京町家（京都市が認定する地域型省エネ住宅・第一号認定）」、「スマートハウス」、「ゼロエネ住宅」など環境に配慮した家づくりの推進。 毎朝の地域の清掃活動継続。 電気自動車の活用による排気ガス・CO2排出の削減。 	
被災地支援	<ul style="list-style-type: none"> 被災地における瓦礫撤去などのボランティア活動。 被災地の商業復興を目的とした食事や観光、宿泊サポート。 支援金の寄付（東日本大震災・2011年、熊本地震・2016年など）。 	

〔出所：同社HPを参考にKEIBUNにて作成〕

その内容は、「まちいちばんの住生活サポーター」を目指し、事業活動を通じて人や地域・まちづくり・環境への貢献を強く意識したものとなっており、重点取組項目は上表の通りとなっている。その中でも「付加価値の高い住宅」を、リヴグループの創業理念である「三方よし」を実践するために重要な位置付けとしており、次世代にまで安心かつ快適に住むことができる住宅建築が使命であると考えている。また、製材会社としてスタートした四辻木材興業は、地産地消の考え方のもと、積極的に国産材を使用している。国産材の使用は「植える→育てる→伐採する→使用する」のサイクルを通じた森林保全や、CO₂ 吸収による地球温暖化対策など環境問題への貢献

度が高く、環境に配慮した長持ちする住宅供給を実践している。

この取り組みは、SDGs の 17 の目標のうち、8 項目の目標達成へ貢献できるとして「SDGs 事業認定⁴」を取得している。

■ SDGs 事業認定証

四辻木材興業株式会社

SDGs 事業宣言

2022 年 7 月 1 日 ~ 2023 年 6 月 30 日

私たち 四辻木材興業株式会社は、
一般社団法人日本 SDGs 協会により以下の事業について
自社が設定するゴールとして、最適であることが認められました。
今後とも、これらのゴールの達成を目指し、持続可能な開発目標 (SDGs) を
支援することを宣言します。


3


6


7


11


12


13


15


17

企画・設計・施工を一貫したプロセスで建設された、高品質の分譲住宅の普及により、まちなみをそろえた強靱(レジリエント)で持続可能な人間住居を実現することに貢献する

- 建物の保証による高耐震・高耐久構造の住宅づくりで、安全・安心の暮らしを提供する。
 - ・より安全・安心に暮らして頂けるように保証内容の見直しを実施
 - ①地盤保証を10年保証から20年保証へ変更
 - ②防蟻保証を5年保証から10年保証へ変更
- 外壁通気工法やひとに優しい建材の使用を推進し、健康に配慮した住環境を可能にする。
 - ・調湿効果のあるインテリア建材を標準採用し、引き続きひとに優しい建材の使用の推進
 - ・健康に配慮した住環境の提供を実施する。
 - ・設備の見直しを定期的に行い、より良い建材使用を推進する。
- 長期優良住宅(寺社の住宅性能評価基準を満たす仕様)の建設、普及により、省エネをはじめとする環境保全に寄与する。
 - ・長期優良認定住宅を標準仕様とし、普及に努める。
 - ・新分譲地でゼロエネ住宅の建設を計画中であり、省エネの促進に努める。

The Sustainable Development Goals are the blueprint to achieve a better and more sustainable future for all. They address the global challenges we face, including those related to poverty, inequality, climate, environmental degradation, prosperity, and peace and justice. The Goals interconnect and in order to leave no one behind, it is important that we achieve each Goal and target by 2030.

私たち日本SDGs協会は四辻木材興業株式会社とのパートナーシップで持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。



一般社団法人 日本SDGs協会
Japan SDGs Association

(出所：同社提出資料)

⁴ 一般社団法人日本 SDGs 協会が、各企業・団体が実施している SDGs に対する取り組みについて、17 項目あるゴールのどの目標に向かっているかゴールの最適化を行い認定する独自の制度

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	快適かつ地球環境にやさしい住まいの建設					
貢献する SDGs	     					
K P I	『断熱等性能等級 6』の住宅販売棟数					
目 標	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
	20 棟	24 棟	28 棟	32 棟	36 棟	40 棟
内 容	<p>【計測対象】 国が定める住宅性能表示制度⁵の断熱等性能における『等級 6』の基準を満たす住宅の 販売棟数</p> <p>【計測期間】 事業年度（8月1日～7月31日）を基準とする 例）2024 年度（2024 年 8 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）</p>					

⁵ 住宅性能表示制度は、様々な住宅の性能をわかりやすく表示し、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（2000 年 4 月 1 日施行）」に基づいてつくられた制度。住宅の性能に関する共通のルールが定められており、第三者機関による客観的な評価が実施される

(2) サステナビリティ目標の有意義性

四辻木材興業は本ローンの組成にあたり、「断熱等性能等級6の住宅販売棟数」をKPIとし、目標値を掲げている。以下、その有意義性について見ていく。

2021年10月、「地球温暖化対策の推進に関する法律（地球温暖化対策推進法）」などに基づき、「地球温暖化対策計画」が閣議決定された。「地球温暖化対策計画」では、2050年カーボンニュートラル実現に向けた中長期の戦略的取り組みとして、2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指し、さらに、50%の高みに向けて挑戦を続けていくとし、その中で「家庭部門」では2030年度に66%削減することを目指している。そして家庭部門からの二酸化炭素排出量の約2/3が電力由来であることから住宅の省エネルギー性能の向上等を図るとしている。

■ 地球温暖化対策計画

温室効果ガス排出量・吸収量 (単位：億t-CO ₂)		2013排出実績	2030排出量	削減率	従来目標
		14.08	7.60	▲46%	▲26%
エネルギー起源CO ₂		12.35	6.77	▲45%	▲25%
部門別	産業	4.63	2.89	▲38%	▲7%
	業務その他	2.38	1.16	▲51%	▲40%
	家庭	2.08	0.70	▲66%	▲39%
	運輸	2.24	1.46	▲35%	▲27%
	エネルギー転換	1.06	0.56	▲47%	▲27%
非エネルギー起源CO ₂ 、メタン、N ₂ O		1.34	1.15	▲14%	▲8%
HFC等4ガス（フロン類）		0.39	0.22	▲44%	▲25%
吸収源		-	▲0.48	-	(▲0.37億t-CO ₂)
二国間クレジット制度（JCM）	官民連携で2030年度までの累積で1億t-CO ₂ 程度の国際的な排出削減・吸収量を目指す。我が国として獲得したクレジットを我が国のNDC達成のために適切にカウントする。				-

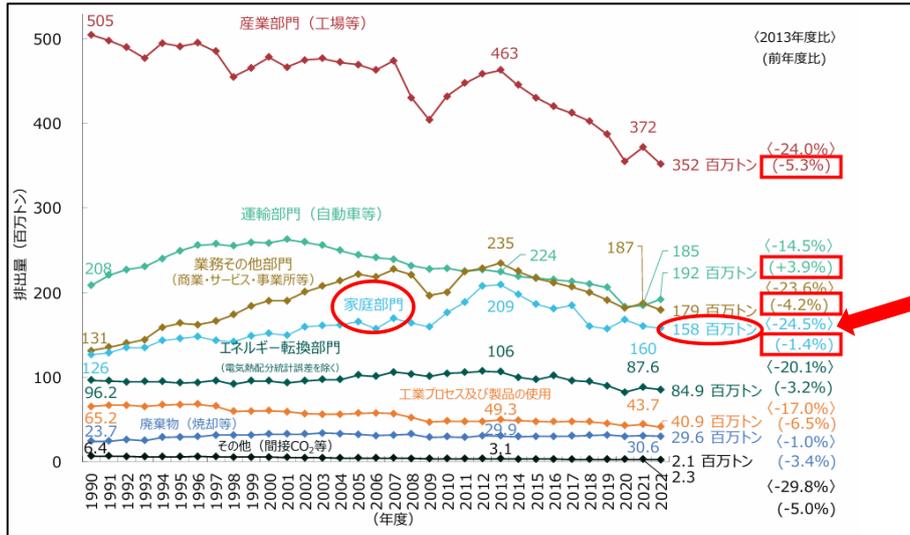
〔出所：環境省「地球温暖化対策計画（概要）」〕

環境省の資料によれば、2022年度の日本の温室効果ガスの排出・吸収量は約10億8,500万トン（CO₂換算）となり、2013年度比で22.9%減少となっている。また、部門別で見ると家庭部門は2022年度で1億5,800万トンのCO₂排出量となっている。同部門では2013年度比で24.5%減少となっているが、2030年度66%削減に向け、さらなる取り組みが必要と言える。

■ 温室効果ガス排出・吸収量の推移



■部門別 CO₂排出量の推移



〔出所：ともに環境省「2022年度の温室効果ガス排出・吸収量（概要）」〕

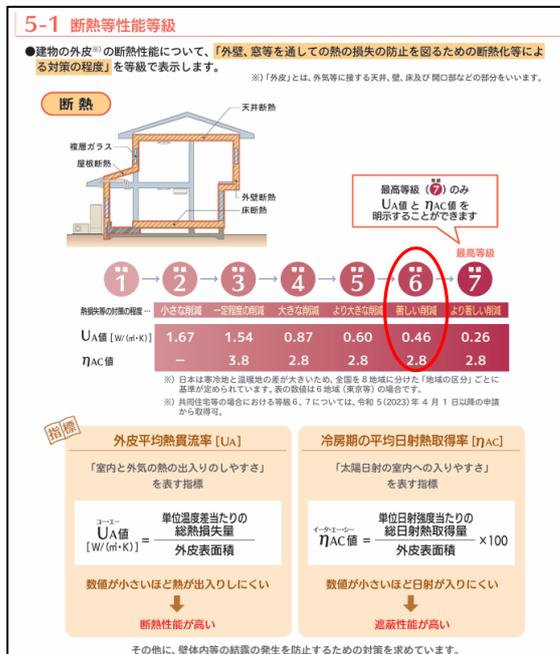
先述の通り、四辻木材興業は長期優良住宅を標準化している。長期優良住宅認定制度は、「長期優良住宅普及の促進に関する法律」に基づき認定する制度で、2009年に創設された。長期優良住宅は長い間快適に住むために、家が壊れにくく、安心して暮らせるよう特別な工夫や対策が施された優良な住宅である。この制度の主な目的は、住宅の寿命を延ばし、資源の有効活用と廃棄物の削減を図ることである。また、住んでいる人の生活の質を向上させ、次の世代に良質な住宅を引き継ぐことも重要な目的となっている。一社）住宅性能評価・表示協会の資料によれば、認定戸数は年間10万戸程度で推移しており、新築される一戸建て住宅の約4戸に1戸は長期優良住宅の認定を取得している。

長期優良住宅の認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を準用しており、「劣化対策」「耐震性」「省エネルギー性」「バリアフリー性」「住戸面積」などの性能項目毎の基準を満たすことが必要である。例えば「劣化対策」では『劣化対策等級（構造躯体等）3かつ構造の種類に応じた基準』や、「省エネルギー性」では『断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6』などが定められている。同社のKPIは、省エネルギー性の断熱性能等級を長期優良住宅の基準である等級5よりさらに上位である等級6（一戸建て住宅は2022年10月1日より、断熱等性能等級6、等級7が新設された）の販売棟数を増加させていくものである。ZEH基準相当は断熱性能等級5であり、同社がより高い水準を目指していくことが伺われる。

■ 長期優良住宅の認定基準

長期優良住宅（新築）の認定基準【概要】								
性能項目等	新築基準の概要		一戸建ての住宅	共同住宅等	性能項目等	新築基準の概要		
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等） 等級3 かつ 構造の種類に応じた基準				バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 等級3 ※一部の基準を除く		
	木造	床下空間の有効高さ確保及び床下・小部屋の高床口設置 など	○	○		居住環境	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和を図る。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要	
	鉄骨造	柱、梁、筋かいに使用している鋼材の厚さ区分に応じた防錆措置 または 上記木造の基準					住戸面積	一戸建ての住宅 75㎡以上 ※少なくとも1の階の床面積が40㎡以上 (階部分を除く面積) ※地域の実情を勘案して所管行政庁が別に定める場合は、その申請要件を満たす必要がある
耐震性	鉄筋コンクリート造	水セメント比を調べるか、かぶり厚さを調べる			維持保全計画	以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定 ・住宅の構造耐力上主要な部分 ・住宅の漏水の発生を防止する部分 ・住宅に設ける給排水又は排水のための設備 【政府で定めるものについて仕様並びに点検の項目及び時期を設定】		
	次のいずれかに該当する場合 耐震等級（倒壊等防止） 等級2 （階数が2以下の木造建築物等で重量計算による場合） 等級3 ¹⁾ 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 安全確保時の剛接合形を1/100（木造の場合1/40）以下 耐震等級（倒壊等防止） 等級1 かつ 各階の梁の断面寸法及び耐力等について所定の基準 ²⁾ に適合する 且つ構造コンクリート造等の場合による		○	○		災害配慮	災害発生時のリスクのある地域においては、そのリスクの高さに応じて、所管行政庁が定めた措置を講じる。 ※申請先の所管行政庁に確認が必要	
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級5 かつ 一次エネルギー消費量等級 等級6		○	○	可変性		躯体天井高さ2,650mm以上	
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級（専用配管） 等級3 維持管理対策等級（共用配管） 等級3 更新対策（共用排水管） 等級3		○	○				

■ 断熱等性能等級について



等級7
等級6
等級5【ZEH基準相当】
等級4【H25基準相当】
等級3【H4基準相当】
等級2【S55基準相当】
等級1

【出所：すべて一社】住宅性能評価・表示協会】

四辻木材興業は現在まで木造建築の豊富な実績があり、その培った知見や経験などを活かし、高付加価値住宅への取り組みの一環として、環境に優しい住宅の建築を進めていく方針である。KPIとしている断熱等性能等級6の住宅については、分譲地の中で設計が自由なフリー区画を活用していく。同社は目標達成には顧客への周知が最重要であると考えており、環境性能や光熱費の削減などのメリットについて営業を通じ地道に説明を行っていく。また、顧客向けにわかりやすくまとめた説明動画も製作しており、積極的に活用していく考えである。一方で断熱性能の向上は建築コストの上昇も考えられるが、リヴグループの仕入ルートを最大限利用することで仕入価格の抑制を図り、顧客負担もできるかぎり抑えていく方針である。そして、将来的には断熱性能等級6を標準化していきたいと考えている。

以上により、同社がこの KPI に取り組むことは政府の施策に合致し、地球温暖化対策にもつながる。また、より資産価値の高い住宅は顧客満足にもつながると言える。併せて住宅販売の拡大を通じて、同社の持続可能性が高まるものであり、有意義であると言える。

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 波田 晋一

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. KEIBUN の第三者意見について

- 本文書については滋賀銀行が、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、借入人のサステナビリティ経営と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。KEIBUN は第三者意見にかかる業務を行う際、常に誠実に行動します。
- 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。また、当該情報が重要な虚偽または誤解を招く陳述が含まれる場合や、業務上必要とされる注意を怠って作成された陳述または情報が含まれる場合、必要な情報を省略するまたはあいまいにすることにより誤解を生じさせるような場合に、それを認識しながら評価は行いません。適切に第三者意見にかかる業務を行うため、その職務遂行能力を必要とされる水準を維持します。
- KEIBUN 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. 滋賀銀行との関係、独立性

- KEIBUN 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. KEIBUN の第三者性

- 借入人と KEIBUN 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 KEIBUN 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。