



## 日本ホールディングス 株式会社 『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2025年3月31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、日本ホールディングス 株式会社（以下、「日本ホールディングス」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	日本ホールディングス 株式会社
所在地	京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町 88 番地 K.I.四条ビル 3 階
設立	1994 年 9 月 21 日
資本金	9,900 万円
事業内容	分譲マンション開発・販売業、一級建築士事務所
従業員数	51 人（2025 年 3 月末時点）

#### (1) 事業概要

日本ホールディングスは京都市に本社を置く投資用分譲マンションのデベロッパーである。京都市内を中心に単身者向けのワンルームマンション「ベラジオシリーズ」を開発・販売し、その後の賃貸管理・建物管理に加え、中古物件の販売も行っている。「ベラジオシリーズ」の特徴は、高い耐久性や防音性を備えた分譲マンションの構造である上に、宅配ボックスやオートロックなどの設備を充実させることで、安全性、快適性、デザイン性が高く、入居者に選ばれる物件となっている。現在供給している約 2800 戸の入居率は 99%を超えており、インターネットやTV、新聞などの広告を通じて首都圏、関西圏を中心とした全国の投資家に販売し、一人暮らしの社会人や学生に賃貸されている。

その沿革は 1992 年に京都市下京区にて日経ビルディングを創業したことに始まる。2001 年に事業拡大に合わせて、京都四条烏丸に本社を移転し、2002 年 5 月には現社名に変更。2006 年に大阪支店を開設。インターネット広告も活用し販売チャネルを広げたことで首都圏の顧客が増加したことから、2023 年に東京支店を開設した。現在は 1500 人を超えるオーナーと契約しており、今後は年間新築販売戸数 400 戸を目指すとしている。

同社の強みは京都市内に特化した不動産業者である点と環境や地域社会に配慮した ESG に配慮したマンションを推進している点にある。京都市は大学や製造業などの大企業が集積していることから、賃貸マンションへの入居需要が高いが、「京都府景観条例<sup>1</sup>」の建築規制により、マンション開発において計画が認可されるのに相応の難易度が求められる。同社は創業以来、京都市内に特化した不動産業者として活動し、地元企業との信頼関係を築き、行政との連携を深めることで、開発に必要な地域特化型のノウハウを蓄積してきたことから、用地獲得から許認可プロセスまで円滑に進めることが可能となり、安定した開発体制を構築している。

商品ブランディングにおいては、省エネ設備の拡充を図ることで環境へ配慮するとともに、京都の地域性を重視した設計を行っている。市内の街並みに配慮した外観やマンションのエントランスに伝統美術作品を展示するなど、地域社会へ貢献するなど、ESG に配慮したマンション「ベラジオ雅びシリーズ」を販売している。また、代表者が ESG 投資<sup>2</sup>に関する本を出版し、セミナーを定期的で開催するなど、ESG 投資の推進にも注力している。

販売体制においては、IT エンジニアや紙面デザイナーが複数名在籍するなど、顧客ニーズ応えるべくマーケティングに力を入れているとともに、営業支援ツールや契約管理システムを自社で開発しており、業務の効率化を進めるなかで高い生産性を実現している。また、10 年以上の経験のある営業職が全職員の 42%を占めており、安定した営業活動を展開している。

■ベラジオ雅び北野白梅町 外観



■ベラジオ雅び 烏丸十条Ⅱ 外観



■ベラジオ雅び北野白梅町 エントランス



■ベラジオ雅び 烏丸十条Ⅱ エントランス



〔出所：全て同社提出資料〕

1 京都らしい町並みの保護のため、新築物件に対する建物の高さや外観に対する規制。市街地などの京都市中心部が対象地域。

2 環境(Environment)・社会(Social)・統治(Governance)の頭文字を取った言葉。「ESG 投資とは」ESG を重要視する企業に積極的に投資すること。

## (2) 経営理念

日本ホールディングスは会社の目的を「信頼を基礎に顧客と社会に貢献する」と定めている。これには、顧客に価値あるものを提供することに留まらず、社会にも有益な価値を提供するからこそ、自社の存在意義があるとの想いが込められている。そのために、まずは顧客や社会から信頼される事業活動を行うことが大切と考え、顧客や社会に貢献するために経営陣や社員一人ひとりが拠り所とすべき判断基準を「経営理念」で表現している。変化が激しく複雑化している現代社会において、会社の目的を果たし続けるためには、より一歩進んだ卓越性・秀逸さを追求すべきとの価値観が表れている。

### 会社目的

「信頼を基礎に顧客と社会に貢献する」

### 経営理念

わたしたち日本ホールディングスグループは、

**顧客第一主義**を貫き、

過去 そして 未来

継承 そして 変革

基本 そして 独自性

改善 そして 革新

へと、思いを実現させる人材を育成し、すべてのステークホルダーに

信用 そして 信頼

される企業グループを目指します。

〔出所：同社提出資料〕

## 2.日本ホールディングスのサステナビリティ

日本ホールディングスは、経営理念の実現や事業活動の持続可能性のためには、脱炭素に向けた省エネ・再エネの実現などの環境対策や、マンション開発時の周辺環境の保全などの社会課題に対する取り組みが必要不可欠と考え、「京都 SDGs パートナー制度」に登録し、取り組みを公表している。当地で事業活動を行う同社にとって重要な取り組みを記載しており、経済、社会、環境の三側面から経営方針を掲げ、実装している。

### 京都SDGsパートナー更新登録証



日本ホールディングス株式会社は、  
**SDGs、CO<sub>2</sub>ゼロに**  
取り組むことを宣言します。

**●2030年のSDGs達成に向けた目指す姿と運営・事業方針●**

京都発祥企業として、創造することと伝統を承継することを両立させ、日本らしい街並みや伝統文化・芸術の発展に貢献します。  
提供する個人向け投資不動産が最大の利益を生み出すためには、物件や周辺地域の持続可能性の確保が重要であるという社会的な視点を持ち、環境・社会課題の解決と持続的成長の両立を目指します。

**●SDGsに関する重点的な取組●**

**【経済】**個人向け不動産投資に関連する環境・社会課題をテーマとした情報発信・対話を行い、「投資活動を通じて社会に貢献する」という意識ステージの提供に努め、投資家のみなさまと当社双方の自己実現と社会的な役割構築により、持続可能な社会を目指します。

**【社会】**当社が開発する「ペラジオ 雅び」シリーズにおいて、地域文化の紹介やアート展示等のための場の提供を行い、SDGsゴール「住み続けられる街づくり」を目指し、地域の魅力や文化を生かしたまちづくりに貢献します。

**【環境】**賃貸住宅を必要とする単身世帯、近隣大学の学生等入居者や、地域全体の住環境向上のため、当社が開発する「ペラジオ 雅び」シリーズにおいて、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）をエネルギー設計上のターゲットとして設定し、省エネ性能の向上に努めます。

**●文化や地域活動に関する重点的な取組●**

京都の景観を守り、エリアの特色を活かした外観・敷地デザインを目指します。  
当社が開発する「ペラジオ 雅び」シリーズにおいて、日本の伝統美アーティストによる「エントランス・ギャラリー」を一棟ごとに企画・常設。地域社会の活性や、賃貸入居者層である20代～30代への日本文化継承振興に貢献します。

※ 記載の取組内容やその効果、登録者自体を保証するものではありません。

登録番号 00039

日本ホールディングス株式会社

更新日 2024年7月29日



京都超SDGs  
コンソーシアム



京都市  
CITY OF KYOTO

京都SDGsパートナー制度は、オール京都でSDGsを推進する「きょうとSDGsネットワーク」を構成する制度の1つです。SDGsの社会実装を目指す産学公連携組織「京都超SDGsコンソーシアム」と京都市が連携し、実施しています。



〔出所：同社ウェブサイト〕

## 【経済】

同社はマンション開発において、省エネ・再エネなどの環境対策や周辺環境の保全といった社会課題を解決するためには「投資活動を通じて社会に貢献する」という投資家の意識醸成が重要だと考えている。そのために ESG に配慮したマンション開発を進めるとともに、個人向け不動産投資に関連する環境・社会課題をテーマとした本の出版やセミナーの定期開催など、情報発信を積極的に行い、ESG に配慮したマンションの普及に貢献したい考えである。また、入居者が生活をより豊かにするために必要な設備を完備するなど、同社独自の基準を設け、入居者が快適に暮らせるマンション開発を心がけており、本業を通じて人々のより良い暮らしに貢献したい考えである。

## 【社会】

同社は京都ならではの文化、歴史、風景を受け継いだデザインを大切に、長きにわたって地域から愛され、住み続けることができるマンション開発を目指している。歴史的な町並みを保全することを目的とした「京都府景観条例」に準ずるだけでなく、自社ブランドの中でその価値を積極的に売り出すとともに、部材調達においても経年劣化を極力防ぐ部材を選定している。これは「不動産はそれ自体で価値を生み出すものではなく、不動産が立地している地域との関係で資産価値が生まれる。」という代表者の考えから取り組んでいるものであり、中長期的な賃貸経営の安定や、都市全体の持続可能性を高める狙いがある。また、日本の伝統美アーティストによる「エントランス・ギャラリー」を一棟ごとに企画・常設しており、日本文化の継承振興に貢献したい考えである。これらの取り組みは SDGs のゴール 11「住み続けられるまちづくりを」に貢献し、京都の街の持続可能性に貢献する取り組みであると言える。また、新築分譲マンションの販売額の一部を日本赤十字社へ寄付する活動を行っており、継続的な支援と取り組みが認められ、団体などへ贈られる最高の賞「金色有功章」を受章している。

## 【環境】

環境面では、省エネ性に優れた住宅は地球環境の保全に貢献するとともに、人々の快適な住環境に貢献すると考え、ZEH<sup>3</sup>マンションの普及に向けた取り組みを進めている。2023 年 4 月竣工の「ペラジオ雅び烏丸十条Ⅱ」では同社初となる ZEH-M Oriented<sup>4</sup>を取得しており、同マンションは BELS にて最高ランクである 5 つ星を取得、住棟のエネルギー消費量の削減率は 29%と「ZEH-M Oriented」で求められる削減率 20%を大きく上回っている。今後はさらなる ZEH マンションの普及に向け、全社的に取り組む計画である。

### ■ 日本赤十字社 金色有功賞



### ■ BELS 認証



〔出所：全て同社ウェブサイト〕

- 3 高断熱性能と省エネルギー設備を備え、太陽光発電などの再生可能エネルギーを活用することで、年間のエネルギー消費量を正味ゼロに抑えることのできる住宅。
- 4 大規模マンションを対象とした再生可能エネルギーの導入を必要としない ZEH 基準。断熱性能の基準が厳しい強化外皮基準やエネルギー消費の 20%削減などが必要。

### 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 - マ	「環境への貢献を通じた持続可能な社会の実現」																				
貢 献 す る S D G s	   																				
K P I	『ZEH-M（ゼッチ・マンション）の認証取得割合』																				
目 標	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>2025年度</th> <th>2026年度</th> <th>2027年度</th> <th>2028年度</th> <th>2029年度</th> <th>2030年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標</td> <td>40%</td> <td>60%</td> <td>60%</td> <td>75%</td> <td>75%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>							年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	目標	40%	60%	60%	75%	75%	100%
年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度															
目標	40%	60%	60%	75%	75%	100%															
内 容	<p>【対象範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本 KPI の ZEH-M は「集合住宅における ZEH-M ロードマップ委員会」が定める『ZEH-M』、『Nearly ZEH-M』、『ZEH-M Ready』、『ZEH-M Oriented』が対象</li> </ul> <p>【計算方法】</p> <p>「ZEH-M の認証を取得した分譲マンションの棟数 ÷ 分譲マンションの棟数」 *建築確認申請ベースで計算する</p> <p>【目標事業年度】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎年4月1日～3月31日を基準とする</li> </ul> <p>例) 2025年度（2025年4月1日～2026年3月31日）</p>																				

## (2) ZEH・ZEH-M の概要

ZEH は、2015 年に開催された「ZEH ロードマップ検討委員会」において「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等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」と定義<sup>5</sup>されている。

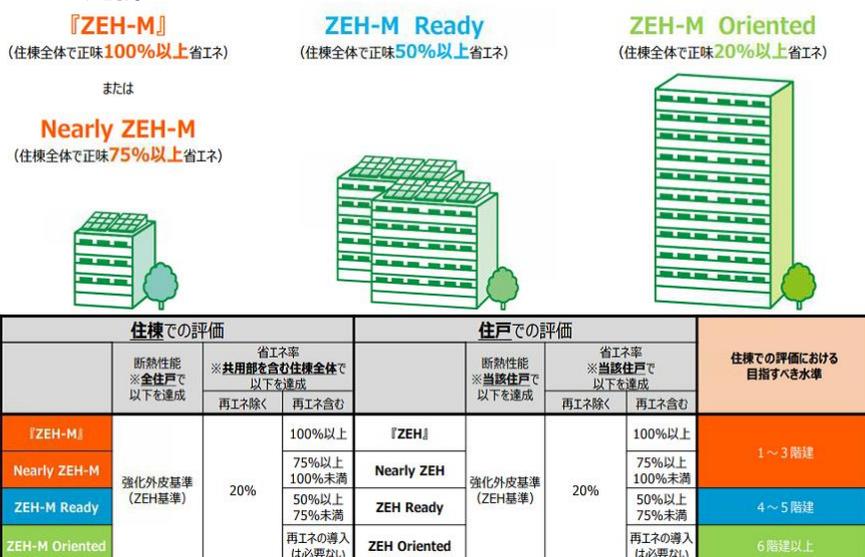
ZEH のメリットは、高い断熱性能や高い省エネ効果の設備が使われているため、月々の光熱費を安く抑えることができる。高断熱により室温を一定に保ちやすいため、快適で健康な生活が送れる。レジリエンスの観点では地震等の災害発生時に太陽光発電や蓄電池を活用すれば、非常時でも安心して生活を送ることができる。

ZEH-M とは、マンション（集合住宅）の建物全体を ZEH 評価したものである。マンションは共用部分を含む建物全体である「住棟」と住居部分である「住戸」に評価が分かれており、「住棟」は ZEH-M として認証され、「住戸」は戸建住宅と同様に ZEH として認証される。

下記図のとおり、ZEH-M はすべての住戸が断熱性能で強化外皮基準に適合、共用部分を含む建物全体で省エネ性能の基準である再生可能エネルギー（以下、再エネという）を除く省エネ率 20%に適合する必要がある。また、建物の階数によって目指すべき水準が示されており、再エネを含めた省エネ率により、「ZEH-M」、「Nearly ZEH-M」、「ZEH-M Ready」、「ZEH-M Oriented」に分類される。

ZEH-M を目指していくうえで、マンションは太陽光発電設備を設置するための屋上面積が狭く、再エネによる ZEH-M 基準の省エネ効果の確保が難しいことから、2018 年に開催された「集合住宅における ZEH-M ロードマップ委員会」は ZEH-M の実現可能性に配慮した定義を定めている。その中でも「ZEH-M Oriented」は、再エネの導入を必要とせず、「ZEH Ready」は再エネを含んだ省エネ率を 50%以上としていることから 4 階建以上の中高層のマンションでも目指すことができる水準となっている。

### ■ ZEH-M の定義



[出所：資源エネルギー庁「ZEB/ZEH-Mの普及促進に向けた今後の検討の方向性について」]

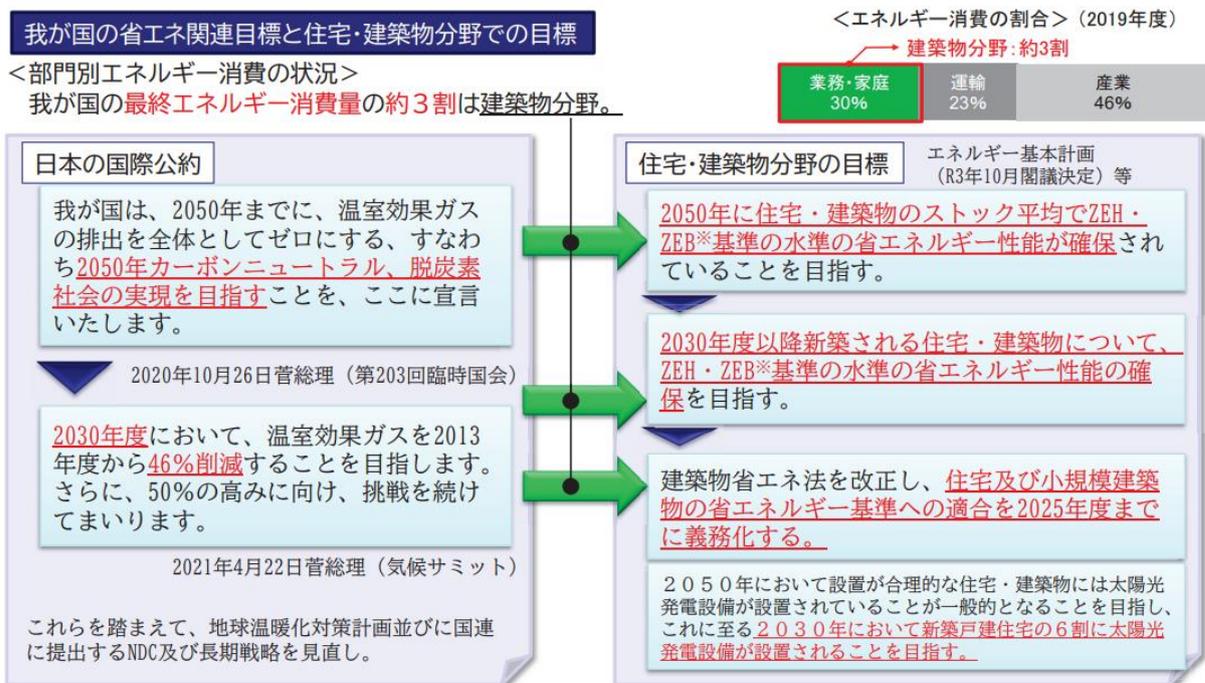
5 出典 2015年4月「ZEHロードマップ検討委員会」による定義。

### (3) サステナビリティ目標の有意義性

日本ホールディングスは本ローンの組成にあたり、「ZEH-M（ゼッチ・マンション）の認証取得割合」をKPIに設定し、目標値を掲げた。以下にて、その取り組みの有意義性について見ていく。

ZEH の実現・普及は、我が国のエネルギー需給の抜本的改善の切り札となる等、きわめて社会的便益が高いものであり、第6次エネルギー基本計画（2021年10月閣議決定）において「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。」と定められている。さらに、2025年3月に閣議決定された第7次エネルギー基本計画においても、さらなるゼロ・エネルギー化を進める観点から、ZEHについても住宅の省エネ性能の大幅な引き上げを実施し、自家消費型太陽光発電の促進を行うよう定義を見直すとしている。

#### ■ 国の省エネ関連目標と住宅・建築物分野での目標



[出所「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会 2024」資料、主催：経済産業省、資源エネルギー庁]

また、家庭部門における2022年度の二酸化炭素排出割合は全体の16%であるが、本計画においては、2040年度に13年度比で7割程度削減する目標を設定しており、2022年現在の二酸化炭素排出量約1.6億t-CO<sub>2</sub>から1億t-CO<sub>2</sub>以上削減するという高い目標である。このことから、住宅の省エネ化・再エネ化に取り組むZEHの実現・普及は、わが国のエネルギー需給の改善に貢献する社会的便益が高いものである。

■ 国内の二酸化炭素排出割合と 2040 年度の見通し

(2022 年度)



	2013年度 (実績)	2022年度 (実績)	2040年度 (見通し)
<b>エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量</b>	<b>12.4億tCO<sub>2</sub></b>	<b>9.6億tCO<sub>2</sub></b> (2013年度比▲22%)	<b>3.6～3.7億tCO<sub>2</sub>程度</b> (2013年度比▲70%程度)
産業	4.6億tCO <sub>2</sub>	3.5億tCO <sub>2</sub>	1.8～2.0億tCO <sub>2</sub> 程度
業務	2.3億tCO <sub>2</sub>	1.8億tCO <sub>2</sub>	0.4～0.5億tCO <sub>2</sub> 程度
家庭	2.0億tCO <sub>2</sub>	1.6億tCO <sub>2</sub>	0.4～0.6億tCO <sub>2</sub> 程度
運輸	2.2億tCO <sub>2</sub>	1.9億tCO <sub>2</sub>	0.4～0.8億tCO <sub>2</sub> 程度
その他転換	1.0億tCO <sub>2</sub>	1.0億tCO <sub>2</sub>	0.1～0.2億tCO <sub>2</sub> 程度
CO <sub>2</sub> 回収量	—	—	0.6～1.2億tCO <sub>2</sub> 程度

[出所：資源エネルギー庁「2040 年度におけるエネルギー需給の見通し」]

ZEH-M の普及には、ZEH の経済性や快適性・健康性、レジリエンスなどの便益を入居者にも十分に理解してもらい ZEH-M 化の追加コストを価格に転嫁する必要がある。一方で、マンション市場では、都市部や交通の便の良いエリアなどの立地条件が重視されており、土地や造成費なども立地条件に比例して高くなる傾向がある。さらに、投資用分譲マンションは、収入を物件価格で割った（収益還元法）単純利回りが重視されることから、周囲のマンションとの競争力の観点より ZEH-M 化に伴う追加コストを販売価格や賃料に上乗せすることは容易ではない。

同社は、2025 年 9 月に 2 棟目の ZEH マンションが完成する予定であり、ZEH マンション開発のノウハウを蓄積している。このノウハウを活用し、設計・施工会社などの取引先と ZEH 基準を満たす設計ガイドラインを共有し、効率的な施工プロセスの確立を目指していく。さらに、今後開発するマンションをすべて ZEH 仕様に統一することで、部材や設計の標準化を進め、コスト削減に取り組んでいく。2030 年が近付くにつれ、業界自体が ZEH 基準への対応に迫られることを見越し、ZEH 対応可能な取引先の囲い込みやノウハウの蓄積を通じて、競争力の強化を図る方針である。

本 KPI は、同社が提供するマンションの ZEH-M 化の進捗を示すものであり、同社にとって中心事業であるマンション供給を通じた脱炭素の推進は、事業と社会の持続可能性を両立する取り組みであり、同社のサステナビリティへの考えとも合致する。マンション供給を通じて都市部や地域社会の住宅需要に応える企業の責任として、地域経済の発展や都市開発、地域コミュニティの形成だけでなく、環境に配慮した建築・運営により持続可能な社会の実現に貢献していく方針である。

上記より、100%の ZEH 化を目指す本 KPI は、同社のサステナビリティにかかる戦略や ZEH 住宅を推進していきたいとする政府の方針と合致することから有意義な取り組みといえる。

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。