



敷島住宅 株式会社

サステナビリティ・リンク・ローン

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

株式会社しがぎん経済文化センター（KEIBUN）は、滋賀銀行（以下、「貸付人」という）が敷島住宅株式会社（以下、「敷島住宅」または「同社」という）に実施するサステナビリティ・リンク・ローン（以下、「本ローン」という）について、「サステナビリティ・リンク・ローン原則（2023）」および環境省「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 2024 年版」に適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. 会社概要とサステナビリティ

### （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。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。

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。これまでの施工実績は 16,000 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。

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ため、担当者に加え専属インテリアコーディネーターの同席を基本としており、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<sup>1</sup>」を 6 年連続で受賞している。

#### ■旧商品「Reco.」



#### ■現在の商品「RECO」の施工事例



<sup>1</sup>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。

性能面では分譲住宅の商品 ReVE シリーズ及び注文住宅の商品 RECO にて、長期優良住宅の基準を上回る水準を標準仕様としている。また、建設する全棟において、設計性能評価と建設性能評価<sup>2</sup>を取得していることから、住宅の信頼性がより高いものとなっている。

■ 同社の主力商品

商品名	 レーヴ	 レーヴネクスト	 レコ
対象	分譲住宅	分譲住宅	注文住宅
特徴	ZEH <sup>3</sup> および長期優良住宅の基準を上回る高い性能を標準仕様としたベーシックな商品。	ZEH および長期優良住宅の基準を上回り、長期保証が付いた仕様。エネルギー効率を重視した次世代住宅。	ZEH 基準を超える Heat20 G2 の断熱基準をクリアした高断熱・高气密性能を備えた次世代エコ住宅。

〔出所：同社提出資料より KEIBUN にて作成〕

■ 住宅性能評価

国の指定の評価機関から  
**5分野8項目で、  
 最高等級**を取得。

数値に裏付けされた性能です。

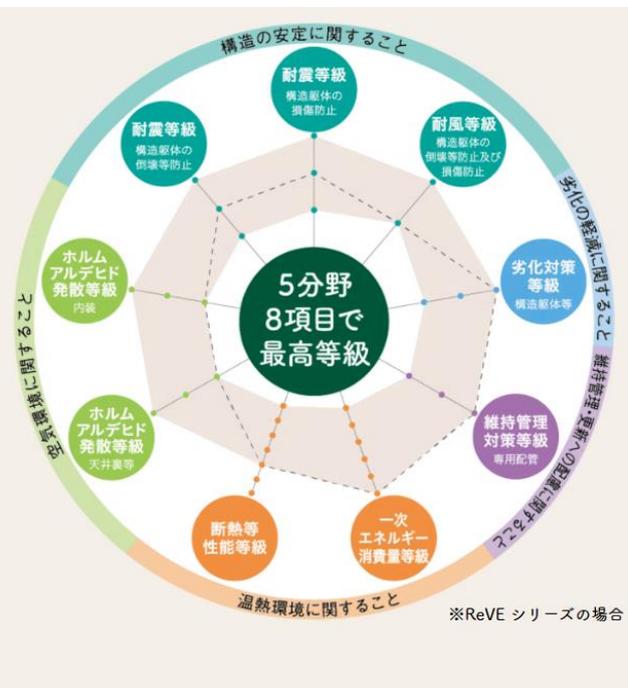
人に、自然に、災害に、未来に。

すべてにとって高い価値をもち、心から安心して暮らせる家を。

「5分野8項目で最高等級」という評価は、その想いを誠実に追求した私たちなりの答えです。



建築基準法  
 長期優良住宅  
 当社の標準仕様



※ReVE シリーズの場合

〔出所：同社ウェブサイト〕

- 住宅の性能を分かりやすく表示する制度。国土交通大臣が指定する第三者機関から「住宅性能評価書」が発行される。「設計性能評価」は設計段階の図面によるチェック。建設評価は建設工事・完成段階の検査がされる。
- 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。ZEH 基準：再生可能エネルギーを除き、高断熱性能と省エネルギー設備を備えた住宅の水準。

また、アフターフォローにも力を入れており、引き渡し後最長で 60 年まで無償点検を行い、リフォーム部門である「リストア工房」でメンテナンス対応をするなど、一社一貫のワンストップサービスを実現している。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、商品力、アフターフォロー体制を備えもつことが、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。

## ■ ホテル事業



〔出所：同社ウェブサイト〕

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<sup>4</sup>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。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設立し、発達障がい者のための自立支援活動を行っている。“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<sup>5</sup>」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。

## ■ 障がい者福祉サービス事業



〔出所：同社ウェブサイト〕

<sup>4</sup> 障がい者のための自立支援活動事業。障がい者が農業分野での活躍を通じ、自信や生きがいを持って社会参画を実現していく取り組み。

<sup>5</sup> 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、私たちを取り巻くさまざまなものごとに贈られる賞。

## (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、その考えを「ミッション」「ビジョン」「バリュー」の観点から整理した。また、企業のロゴマークには「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。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。

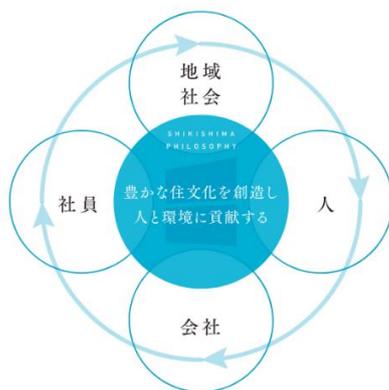
分譲地内の道路設計についても、その地域のタウンストーリーを想定し、自社の分譲地とその周りの環境とが分断されないよう、近隣地域にやってくる人々にとってのアクセシビリティも意識した設計開発を心掛けている。また、地域性に合わせて分譲地の中に薬局や老人ホームなどを誘致し、開発した街の持続可能性を高める取り組みを積極的に行っている。同社の考える「住文化の創造」には、こうした自社が手がける分譲地だけでなく、地域全体の持続可能性を考慮した事業活動を行う意志が含まれている。

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。

### ■ 経営理念

Philosophy  
経営理念

豊かな住文化を創造し  
人と環境に貢献する



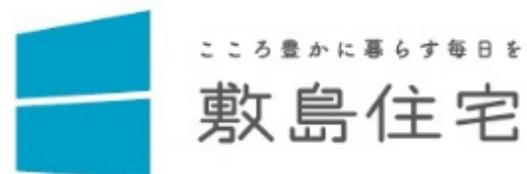
### ■ Mission、Vision



### ■ 敷島フィロソフィ



### ■ ロゴマーク



(出所：全て同社ウェブサイト)

### (3) 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 の取り組みを公表している。各取り組みは大きく分けて「社員」、「地域社会」、「地球環境」のそれぞれのステークホルダーに対して記載されており、経営理念の実現や本業の経済活動を支えるために重要であると考えている。

主なステークホルダー SDGsとの関連性	重要テーマ	主な取り組み項目
<b>社員</b> 	多様な人々の活躍	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社内委員会制度</li> <li>● 社員大工の登用・育成（多能工・女性職人の育成）</li> <li>● 女性リーダー管理職の登用</li> </ul>
<b>地域社会</b> 	地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 滋賀支店カフェによる地域貢献活動</li> <li>● ヨシ刈りボランティア</li> </ul>
<b>地球環境</b> 	環境に配慮した住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネ住宅、高断熱住宅の建築</li> <li>● 産業廃棄物の削減・環境負荷の少ない建築材料の利用</li> <li>● 再生可能エネルギー事業</li> </ul>

〔出所：同社ウェブサイトより KEIBUN にて作成〕

#### 「社員」に対する取り組み

同社は社員が生き活きと働く職場環境を整備することが、社員だけでなく地域社会や街に住む人々への貢献につながると考え具体的な取り組みを行っている。定時退社の促進、有給休暇の取得率向上、年間休日の増加などを通じた働き方改革を積極的に推進していることに加え、30歳以下の若手社員を対象に社内インベーターを発掘するための「社内委員会制度」を設置している。また、人手不足が進む建設業界において、大工の育成や技術の伝承が必要とされるなか、同社は積極的な社員大工の登用や育成を行っている。また、多能工化や女性職人の育成に力を入れるとともに、仮設足場の関連会社「フットビルド」を設立するなど、技術力の高い職人を自社内で雇うことができる仕組みをつくっている。これらの取り組みによる緊密なコミュニケーションは、工事の品質向上や安定した受注確保につながっている。

#### ■ 社内委員会制度



#### ■ 社員大工制度



〔出所：同社ウェブサイト〕

## 「地域社会」に対する取り組み

同社は地域社会の持続可能性を考えた分譲地を開発するとともに、住宅事業以外でも積極的な地域貢献活動を行っている。事業所の近隣地域への貢献活動は経営理念につながる重要な取り組みであると考え、滋賀支店内に「café aimant（カフェ エマン）」を設立している。同カフェは食材の地産地消を促すとともに、地域とのつながりを深めるため料理教室も開催している。また、災害時はカフェのショールームとイベントスペースを一時避難所として開放していきたいとしている。さらには、定期的に参加している琵琶湖のヨシ刈りなどのボランティア活動、企業版ふるさと納税や教育機関向け寄付型社債発行などの寄付活動により地域貢献を進めている。

### ■ café aimant（カフェ エマン）



### ■ ヨシ刈りの様子



〔出所：同社ウェブサイト〕

## 「地球環境」に対する取り組み

同社は、省エネ性に優れた住宅は人々の豊かな暮らしと地球環境の保全に貢献すると考え、ZEH 水準を標準仕様とする主力商品「REVE NEXT」、「RECO」を取り扱ってきた。2023 年には ZEH 水準の標準仕様を「REVE」にも広げ、さらなる ZEH 住宅の普及に貢献している。また、同年からは「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」の取り組みとして、自社で施工する住宅に京都府産の木材などの国産材を使用した家づくりに取り組んでいる。

### ■ ZEH 住宅の施工事例



### ■ 京都府産材の施工事例



〔出所：同社提出資料〕

## 2. KPI の選定

評価対象の「KPI の選定」は、以下の（1）から（3）の観点より適切なものが設定されており、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合しているといえる。

### （1）KPI の概要

敷島住宅は本ローンの組成にあたり、「戸建住宅における ZEH 化率」を KPI として選定した。ZEH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うえで、再生可能エネルギーを導入することで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。敷島住宅は 2016 年 4 月に ZEH ビルダー<sup>6</sup>に登録し、ZEH 事業計画を策定している。ZEH 化率とは着工住宅戸数のうち ZEH が占める割合を示したものである。

#### ■ ZEH の定義



### （2）サステナビリティ戦略と KPI の関係

敷島住宅は自社の HP にて SDGs の取り組みを掲げており、特に「環境に配慮した住宅」を経営上の重要課題（マテリアリティ）として捉えている。中でも ZEHについては、普及目標と実績を HP 内で公開するとともに、その進捗を各部署で確認し、目標達成に向けて全社的に取り組んでいる。また、KPI の選定は財務部が主体となり、営業部と協議の上案を作成し、サステナビリティ戦略において重要な指標であることを確認した上で決定している。

以上より、本ローンの KPI は敷島住宅のサステナビリティ戦略と関連する中核的な指標であると言える。

6 ZEH を建てることを認定された工務店やハウスメーカーのこと。

### (3) KPI の有意義性

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、更なるゼロ・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。これらの支援措置については、ZEH 基準の水準を大きく上回る省エネ性能等を有する住宅などに対する支援を行うとしている。また、2020 年 12 月に政府がとりまとめた「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」中の「住宅・建築産業」においては、「今後、2050 年カーボンニュートラルを目指すに当たっては、ライフサイクル全体（建築から解体・再利用等まで）を通じた二酸化炭素排出量をマイナスにする LCCM 住宅・建築物の普及に加え、ZEH・ZEB の普及、省エネ改修の推進、高性能断熱材や高効率機器、再生可能エネルギーの導入、建築物における木材利用の促進を可能な限り進めていく」としている。ZEH の更なる取り組みの加速が必要となっており、敷島住宅が ZEH 化率を高めることは、家庭部門の省エネルギーに貢献することであり、政府の方針や社会のニーズに合致することから有意義な取り組みといえる。

## 3. SPTs（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット）の設定

本ローンの SPTs の設定については、以下の（1）から（3）の観点より適切な内容で設定されており、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合していると評価する。

### (1) SPTs の内容

上記にて記載した「戸建住宅における ZEH 化率」について、敷島住宅は 2030 年度までに 100%を達成するために各年度目標を設定した。なお、目標は 30 年まで設定するが、本ローンの期間に対する SPTs は 2028 年までの各年度とする。

年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度
目標	50%	60%	70%	80%	90%	100%

#### 【対象範囲】

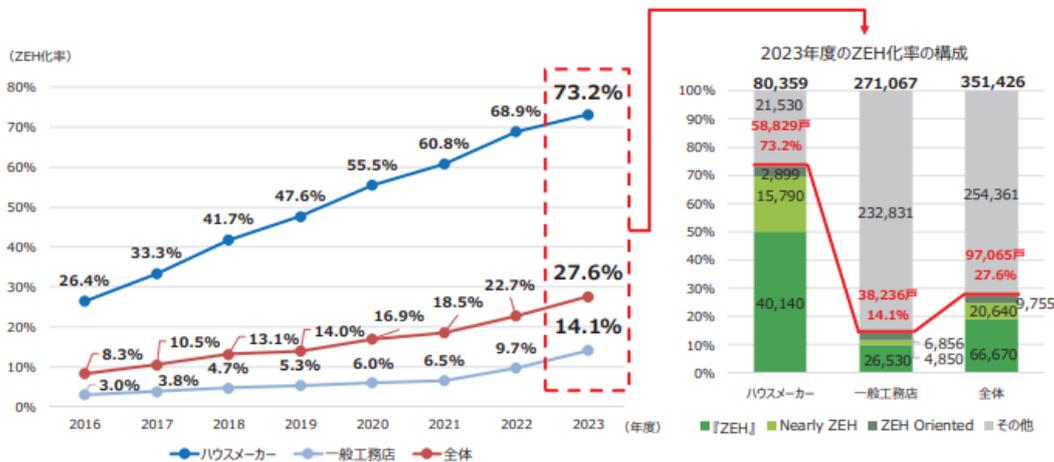
・各年度における着工戸数のうち ZEH 住宅（Nearly ZEH、ZEH Oriented を含む）が占める割合を示したものの。

## (2) SPTs の野心性

「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証調査発表会 2024（資源エネルギー庁）」によると、ZEHビルダー登録事業者の2023年度のZEH化率は、全体では27.6%、ハウスメーカーで73.2%、一般工務店は14.1%となっている。敷島住宅は、ZEH水準の省エネルギー性能の使用を「ReVE」にまで広げ、主力商品すべてで標準化したことから、2023年度には39%に増加した。敷島住宅は、8割以上が注文住宅であるため、様々な顧客の要望に応えつつZEH仕様を薦めていく必要がある。同調査によると、ZEHビルダー/プランナーの自社目標未達の理由としては、「顧客の予算」が最多となり、「顧客の理解」や「体制の不備」が続き、原材料価格や人件費高騰によるコスト上昇が懸念される中、今後実績を超える目標は容易ではないと言える。

また、国が創設した「ZEHビルダー」登録制度には、「2020年度のZEH建築実績が50%未満の事業者は2025年までに50%以上の目標設定をすること」が挙げられている。2020年度の敷島住宅の実績は2%と50%未満であり、本SPTsは2025年に50%を掲げ、2030年に100%を目指すものであり、制度の基準に合致している。更にZEHビルダー/プランナー登録制度について最高評価である6つ星の基準に「前年度に受注した住宅の75%以上がZEHとなっている」という項目がある点やハウスメーカーの直近の実績からも、敷島住宅が掲げる100%という目標はこれらを上回る水準であり、十分に野心性のある目標と言える。

### ■新築戸建住宅（注文+建売）におけるZEH化率の推移（2023年度）



〔出所 「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会 2024」資料、主催：経済産業省、資源エネルギー庁〕

SPTs達成のため、すべての主力商品の住宅をZEH基準の省エネ性能を標準仕様としていることから、電力会社とのタイアップにより太陽光発電の設置キャンペーンを行うなど、ZEHの周知・普及に努めている。また、商品知識を高めるため、営業担当者が太陽光発電設備の製造工場を見学しているほか、従業員や顧客がZEH住宅やさらに高断熱な仕様のモデルハウスでの宿泊体験を行うことで、その快適さを体感できる取り組みを実施している。今後はこれらの取り組みをさらに強化していく方針である。

### (3) SPTs の妥当性

敷島住宅は 貸付人の協力を得て、SPTs の客観性、計画の妥当性、レポーティング等を踏まえて貸出条件および SPTs を設定している。また、SPTs の妥当性については第三者機関である KEIBUN からセカンドオピニオンを取得している。なお、本ローン実行後に KPI の対象範囲の変更や ZEH 化率の目標修正等があった場合、敷島住宅は速やかに貸付人に報告する予定としている。

## 4. ローンの特徴

評価対象の「ローンの特性」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

貸出期間中に適用される貸出金利は、以下の要件の達成状況によって決定される。

- ① SPTs の達成状況について、報告期限までに公表または貸付人に書面にて報告すること。
- ② 2025 年度以降の各事業年度において、SPTs の目標数値を達成すること。

SPTs の達成状況	貸出スプレッドの変更
① が遵守され、②が達成される場合	貸出金利は引下げられる
① が遵守されない場合	貸出金利は引上げられる
上記以外の場合	貸出金利は変わらない

金利の変動幅については、敷島住宅と貸付人が協議して設定している。よって、貸出条件と敷島住宅の SPTs の達成状況は連動し、経済的インセンティブが設定されている。

SPTs は各事業年度で目標が設定されており、SPTs の判定日や達成状況とそれに応じた金利の変更等具体的な内容については「金銭消費貸借契約証書に関する覚書」に明記されている。

## 5. レポーティング

評価対象の「レポーティング」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合しているといえる。

### (1) 貸付人への報告

本ローンは敷島住宅に対して、貸付人へ年に 1 回、SPTs の達成状況の報告を義務付けている。敷島住宅は 2026 年 8 月以降、毎年 8 月末日までに前年度の KPI の実績値を独立した第三者による検証を受けたうえで、自社のウェブサイトで公表または貸付人に書面にて報告する。また、開示できる範囲内で、KPI や SPTs の改善に寄与した要因や今後の方針についての説明を貸付人に実施することとしている。これらの方法により、貸付人は SPTs の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

### (2) 一般開示

敷島住宅は今回の資金調達がサステナビリティ・リンク・ローンに基づくものであると表明することを企図している。SPTs に関する情報を一般に開示することにより、一定の透明性確保に努める方針である。

## 6. 検証

評価対象の「検証」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合しているといえる。

SPTs の達成状況について、敷島住宅は年に 1 回、独立した第三者による検証を受け、その結果は公表または貸付人に書面で報告することとしている。貸付人は公表された内容または報告書面の内容から SPTs 達成の判定について評価し、金利変動要否の通知を同社に連絡する。

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

- 本文書については貸付人が、借入人に対して実施するサステナビリティ・リンク・ローンについて、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等の「サステナビリティ・リンク・ローン原則（2023年版）」および環境省の「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 2024年版」への適合性、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。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。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、一切責任を負いません。

### 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。