京都建物　株式会社
『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2025 年 5 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、京都建物　株式会社（以下、「京都建物」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	京都建物　株式会社
所在地	京都市下京区河原町通五条東入御影堂町 5
設立	1995 年 2 月
資本金	5,000 万円
事業内容	分譲住宅の販売、注文住宅の設計・施工、不動産売買、賃貸および仲介管理
従業員数	33 人（2025 年 3 月末時点）

（1）　事業概要

京都建物は、京都府の南部地域（宇治市、城陽市）を中心に、事業展開を行う住宅建築業者である。新築住宅の販売（分譲・注文）を中心に、宅地開発、不動産売買、賃貸および仲介業務など幅広く手掛けている。家づくりのテーマを、「世界で一番素敵な場所が自分の家だ」と感じることができる住空間を創造することとし、家族構成やライフスタイル、趣味・嗜好に合わせた間取りやデザインなどを実現するため、6 つのインテリアスタイルと多彩な建築オプションを取り揃え、個性あふれる自分好みの家づくりを可能としている。例えば、リビングから繋がる土間スペース「カフェ Doma」は、自宅内においておしゃれなカフェがある光景をつくりだしており、屋上スペース「スカイガーデン」は、開放的な休日の家族との団欒の場を提供するなど、住む人が暮らしを豊かにする多様な「自分だけ」の空間を生み出している。これまでの建築実績は 1,700 棟を超え、多くの住民に支持されており、グループ企業 5 社からなる京都建物ホールディングスグループとして多角的に事業展開し、建物のトータルサポーターとしての地位を確立している。

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

■本社/宇治支店

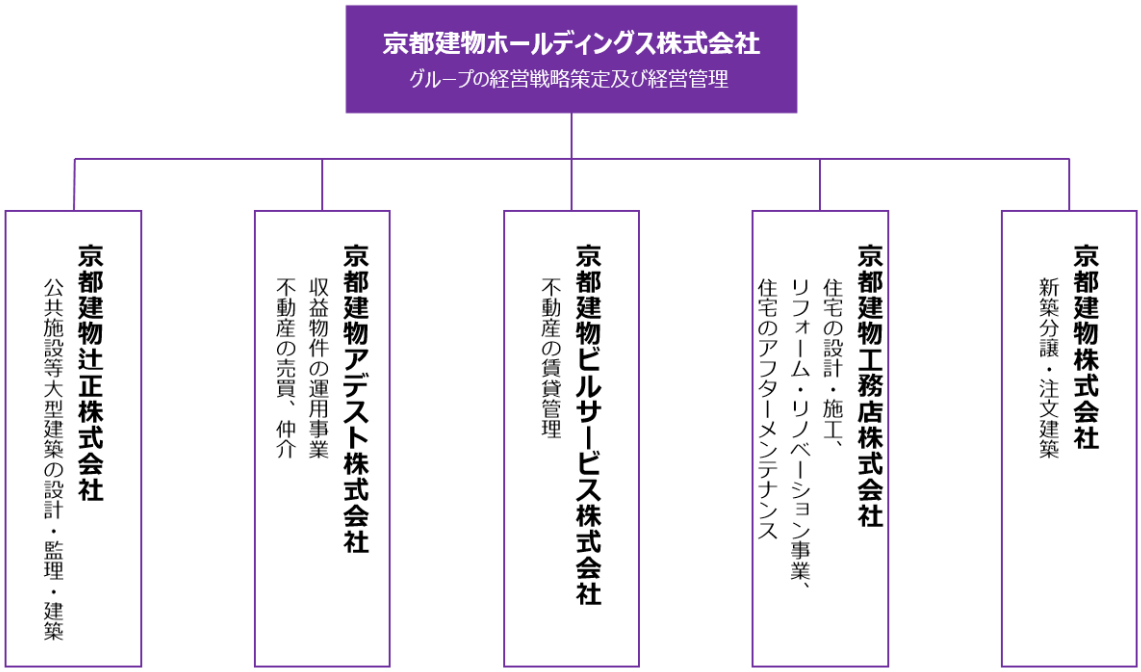
■カフェ DOMA

■スカイガーデン

〔出所：同社ウェブサイト〕

同社の沿革は、1990 年 12 月に代表者である中田裕二氏が建築工事請負業者として個人創業したことに始まる。前職（不動産売買・仲介業）で取引していた地場の工務店とのつながりを駆使し、施工実績を重ね、建築業者としての知識、経験、ノウハウを蓄積していった。その後、不動産売買・仲介や賃貸管理業務の開始により事業領域を拡大したのち、1995 年２月に京都建物株式会社を設立し、分譲住宅の販売を開始した。2011 年４月には不動産売買・仲介事業を京都建物アデストへ、賃貸管理事業を京都建物ビルサービスへそれぞれ分社化した。また、同社の新築実績先を含めたリフォーム需要の拡大を見込み、2014 年 3 月に大阪市の建築会社（現：京都建物工務店株式会社）を子会社化し、リフォーム事業を開始している。さらに、2017 年３月に土木・建築会社である株式会社辻正（現：京都建物辻正株式会社）を子会社化することで、公共工事等の大型工事にも対応できるよう事業の幅を広げた。

■グループ企業と事業内容



〔出所：同社ウェブサイトを参考に KEIBUN にて作成〕

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

同社の強みは３点ある。１点目は充実したアフターサービスである。同社は、引き渡し後２年目、５年目、10 年目の建物無料点検及び施工後５年ごとのシロアリ点検サービスを実施しており、不具合箇所があれば即座に補修、修繕を行っている。また、定期点検時以外で不具合や相談事が生じた場合にも、「住まいの QQ 隊」が相談費、出張費無料で 24 時間以内に対応している。さらに、「KYOTATE FAMILY CLUB」の加入者には、毎月発行のニュースレターを通じて住まいの定期点検のお知らせやお得な情報を発信している。同社がアフターサービスにおいて重要視していることは、エンドユーザーに些細なことでも気軽に相談してもらえる関係性を構築し、不安を抱えず住み続けられるよう寄り添い続けることであり、今後もこうしたサポート体制を基本にアフターサービスを充実させていくとしている。

２点目は、プランニングから設計、施工、アフターサービスまでを一貫して行うトータルプロデュースである。設計段階の打ち合わせには、必ずコーディネーターが同席し徹底したヒアリングを行うことで、設計担当者とは異なる専門的な視野から顧客へアドバイスすることができ、快適さ、デザイン、コストといった面から顧客にとって最適な選択が可能となっている。また、施工段階では、進捗状況に応じて顧客との情報交換を綿密に行い、不安や疑問が生じないよう丁寧に対応している。さらに、こうした自社一貫体制により物件情報を社内で一元管理する仕組みが構築できており、迅速で正確なアフターサービスを実現している。

３点目は常に改善意識を持ち、よりよい組織づくりを目指す社内風土である。同社は、全従業員が参加する会議を毎月開催している。当該会議では、従業員の働き方やオフィスの環境整備など社内の課題に対し、従業員が本格的な改善提案を行っており、採用された提案は、顧客対応や職場環境の改善のために積極的に取り組まれている。また、全員参加の会議は、発信者の熱量や真意を伝えやすくするとともに、受け止める側も理解しやすい状況をつくり出すことに繋がり、忌憚のない前向きな意見交換が実現でき、会議の効率性と健全性を保っている。

さらに、工事完了後には顧客アンケートを実施し、各工程担当者の対応や住宅の仕上がりに対する満足度を把握している。これらの顧客からの生の声は社内で定期的に共有され、喜ばれた点はさらに伸ばし、改善すべき点については解決策を模索する風土が醸成されている。

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

（2） 企業理念

同社は「家づくりは幸せ作り、お客様の幸せに携わる事、それが私たちの幸せです」という価値観のもと事業活動を行っている。これは、顧客のライフスタイルや趣味・嗜好などに応じた特徴を余すところなく家づくりに反映することが顧客の幸せへの近道であり、顧客の幸せを実現した数だけ自分たちも貴重な経験を得ることで成長できるという幸せを感じながら、仕事に取り組んでいきたいという代表者の中田氏の考えを表したものである。

また、この価値観を体現するために企業として提供するべき価値を下記の企業理念として掲げている。

① 感謝する気持ち
・・・過去、現在、未来、すべてにおける顧客への感謝の気持ちを忘れずに事業に勤しむ。

② 新しいものへの挑戦
・・・新しいもの、ことを積極的に取り入れて時代の流れに対応し、顧客のニーズに応える。

③ 会社の発展と地域への貢献
・・・会社が発展するためにはたくさん家を建てる必要がある。家をたくさん建てれば共に働く従業員が増え、地域の雇用を守ることができる。家が建てば地域に住まう人も増え、地域経済の発展につながっていく。

これらの理念体系をもとに事業活動を実践し、さらなる高みを目指し、顧客一人ひとりの家づくりに全力で向き合っていきたいとしている。

■京都建物の企業理念

〔出所：同社ウェブサイト〕

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

2.京都建物のサステナビリティ

同社は、自社の持続的な発展のためには、利益を追求するだけでなく、企業の社会的責任を果たすことが重要であるとの考えに基づき、「京都の住まいから世界を変える」というスローガンのもと、以下の３つのテーマを掲げ、SDGs への取り組みを実践している。これらの取り組みを進め、先述の事業活動における強みの最大化、企業理念の実現に努めている。

■京都建物の SDGs への取り組み

	具体的な取り組み	貢献するSDGsのゴール
快適に過ごせる住居空間の創造	・断熱性、気密性の高い快適な住宅の建築 ・耐震性に優れた強くて安心な住宅の建築 ・計画換気システムによる快適な室内環境	7 11 12
従業員の幸福と地域社会とのつながり	・健康経営（福利厚生、休暇）、キャリア形成 ・資格取得サポート体制の整備 ・京都建物夏の木工教室の開催 ・地域の幼稚園、小学校への寄付活動 ・学童スポーツ、プロスポーツのスポンサー活動	4 5 8 17
環境に配慮した事業活動の実践	・ZEH仕様の住宅普及 ・プラスチックスマートキャンペーン(環境省)賛同 ※プラスチックファイルの廃止および紙ファイルの導入 ・建築現場で出た廃材の有効活用	7 13 14

〔出所：ヒアリングをもとに KEIBUN にて作成〕

快適に過ごせる住居空間の創造においては、快適さとともに健康、安全、安心も含めた４つの要素において、ベストクオリティを届けることが重要であると考えている。高断熱、高気密な住宅は、部屋の上下の温度差軽減により足元から来る冷えを和らげ、部屋間の温度差も軽減し、浴室やトイレにおけるヒートショック現象のリスクを低減することにつながる。同社は、断熱性を表す UA 値 0.6 以下と断熱等性能等級 5 以上、一次消費エネルギー等級６を満たす ZEH 基準仕様の住宅「ヴェスタディア」を展開しており、今後は「ヴェスタディア」以上を標準仕様にする方針である。さらに、顧客からの要望に応じて、太陽光発電とエネファームのW発電を導入し、「GX 志向型住宅[1]」へアップグレードすることや、より高性能な住宅「ヒュリス[2]」として対応することも可能であり、快適な住宅の提供を実現している。また、同社の住宅は耐震等級３を推奨していることに加え、耐震性能を維持するために制震ダンパーMIKATA[3] を全棟標準としており、地震大国と言われる日本においても、安心して暮らせるよう備えている。

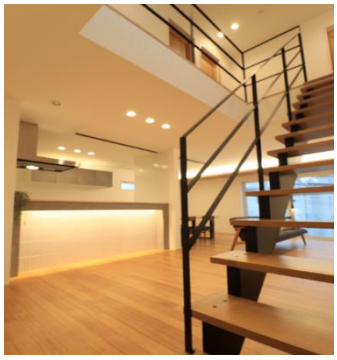
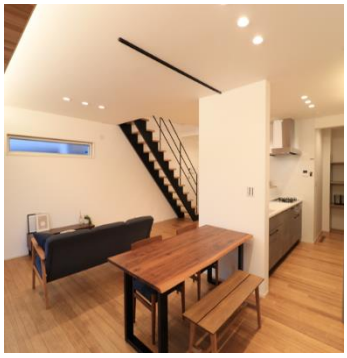
[1] 国土交通省と環境省が推進する「子育てグリーン住宅支援事業」の要件をクリアする住宅。特徴としては、高い断熱性能（断熱等性能等級６以上）を有し、省エネ設備や総エネ設備を備えていること。

[2] 京都建物の最上位モデルであり、最新の建築技術と高気密・高断熱性能（断熱等性能等級は最高等級７を実現）を備えた、エネルギー効率の高い快適な住宅。

[3] 住友ゴム工業と京都建物が共同企画した地震の揺れを吸収・放熱することで、住まいと生活を守る耐震・制震装置。

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

■高性能住宅「ヒュリス」

「〔出所：すべて同社提供資料〕

従業員の幸福と地域社会とのつながりにおいては、同社は、会社の成長とともに積み上げた利益は福利厚生の充実や各種資格取得支援のために充当し、従業員の働きやすさ、やりがいを感じられる職場環境を創造することが大切であるとしている。また、社内のキャリアアップは男女平等で、能力や仕事に向き合う姿勢を正当に評価することを基本としている。さらに地域社会とのつながりを広げるための取り組みでは、地域の幼稚園や小学校への寄付活動や学童スポーツへのスポンサー活動などを行っている。この取り組みでは、次世代を担う子どもたち中心に少しでも家づくりの素晴らしさに共感してもらいたい、ひいては建築業界のさらなる発展に繋げていきたいとする思いが込められている。

環境に配慮した事業活動の実践においては、先述の通り ZEH 仕様の住宅普及に取り組む。これまでも断熱性、気密性の高い住宅建築を手掛けることで省エネルギー化を実現しているが、今後は太陽光発電を導入した住宅建築も進め、より環境に配慮した家づくりを推進していきたいとしている。また、建築現場で出た廃材は地域貢献活動の一つである木工教室で使用するなど有効活用を進めている。社内における取り組みでは、環境省が主催するプラスチックスマートキャンペーン[4]に賛同し、プラスチックファイルの使用を廃止し、紙のファイルを使用することで環境面の配慮に注力している。

■学童スポーツの表彰式

■夏の木工教室の様子

〔出所：いずれも同社ウェブサイト〕

[4] 世界的な海洋プラスチック問題の解決に向けて、個人・自治体・企業など幅広い主体が連携共同して取り組みを進めることを後押しするためのキャンペーン。取組事例をキャンペーンサイトや各種イベントなどを通じて広く国内外に発信している。

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

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

<table>
<tr><td>テ　ー　マ</td><td>環境配慮型住宅の建築を通じた環境負荷低減</td></tr>
<tr><td>貢献する SDGs</td><td>
</td></tr>
<tr><td>K　P　I</td><td>ZEH 水準の省エネルギー性能を確保した住宅の建築割合</td></tr>
<tr><td>目　　標</td><td><table>
<tr><td>2023 年度</td><td>2024 年度</td><td>2025 年度</td><td>2026 年度</td><td>2027 年度</td><td>2028 年度</td><td>2029 年度</td></tr>
<tr><td>50%</td><td>80%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>内　　容</td><td>【対象】
各事業年度で建築したすべての住宅（完成・引き渡しベース）

【期間】
事業年度（9 月 1 日～8 月 31 日）を基準とする
例）2024 年度（2024 年 9 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）</td></tr>
</table>

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

（2）サステナビリティ目標の有意義性

京都建物は本ローンの組成にあたり、「ZEH 水準の省エネルギー性能を確保した住宅の建築割合」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。

政府は 2025 年 2 月に地球温暖化対策推進法に基づく政府の総合計画「地球温暖化対策計画」の改定を閣議決定した。「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、40 年度には 73%の高みに向けて挑戦を続けていくとしている。その中で「家庭部門」では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ことで、2030 年度に 66%削減し、40 年度には 71～81%削減することを目標としている。同部門では 2013 年度と比較すると 24.5%減少しているものの、これらの目標を達成していくためにはさらなる取り組みが必要と言える。

【参考】温室効果ガス別の排出削減・吸収量の目標・目安

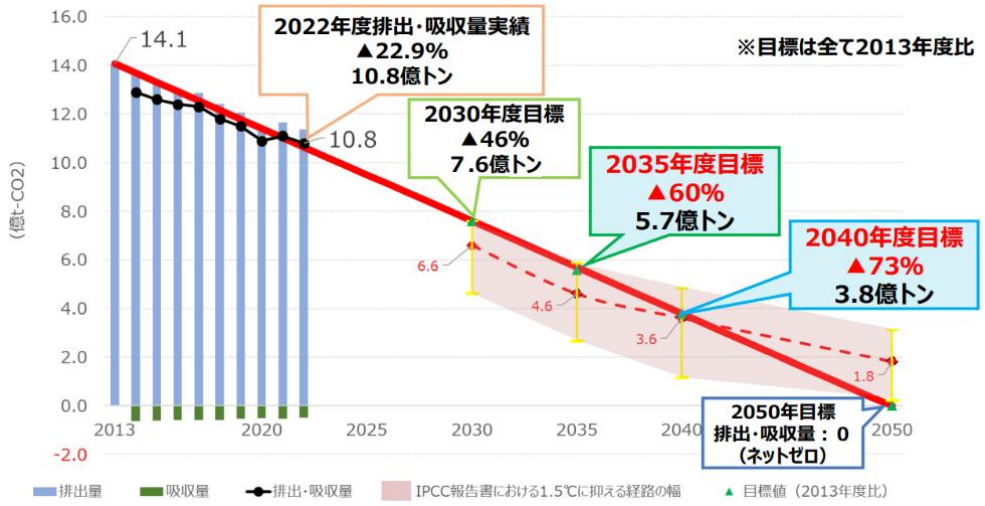
【単位：100万t-CO_2、括弧内は2013年度比の削減率】

	2013年度実績	2030年度（2013年度比）※1	2040年度（2013年度比）※2
温室効果ガス排出量・吸収量	1,407	760（▲46%※3）	380（▲73%）
エネルギー起源CO_2	1,235	677（▲45%）	約360～370（▲70～71%）
産業部門	463	289（▲38%）	約180～200（▲57～61%）
業務その他部門	235	115（▲51%）	約40～50（▲79～83%）
家庭部門	209	71（▲66%）	約40～60（▲71～81%）
運輸部門	224	146（▲35%）	約40～80（▲64～82%）
エネルギー転換部門	106	56（▲47%）	約10～20（▲81～91%）
非エネルギー起源CO_2	82.2	70.0（▲15%）	約59（▲29%）
メタン（CH_4）	32.7	29.1（▲11%）	約25（▲25%）
一酸化二窒素（N_2O）	19.9	16.5（▲17%）	約14（▲31%）
代替フロン等4ガス	37.2	20.9（▲44%）	約11（▲72%）
吸収源	-	▲47.7（-）	▲約84（-）※4
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。	官民連携で2040年度までの累積で２億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。

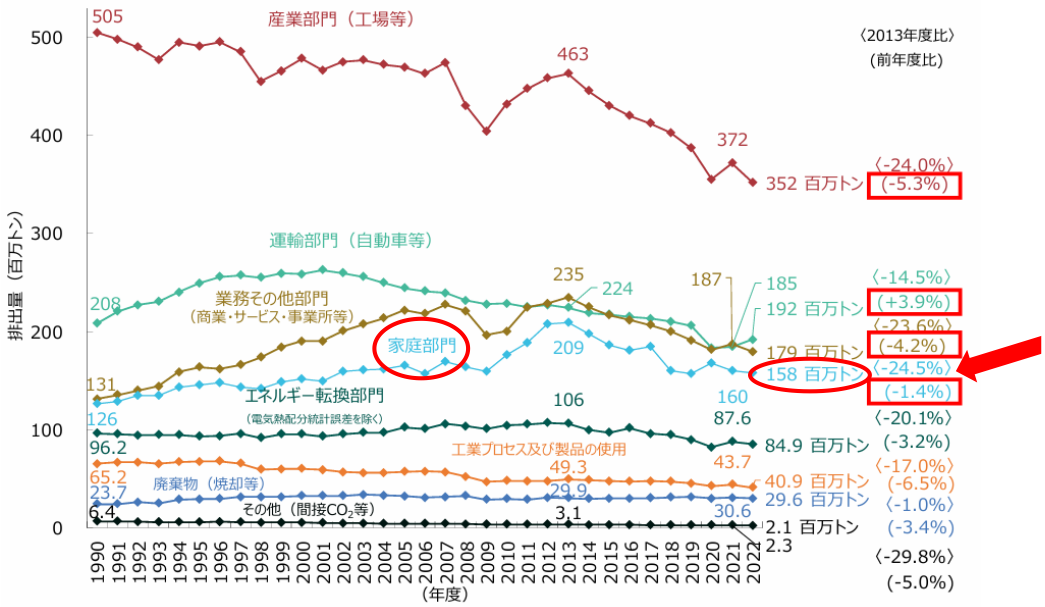
〔出所：環境省「地球温暖化対策計画（概要）〕

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

■温室効果ガス排出量・吸収量の推移



■部門別 CO_2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）〕

京都建物は、主力商品「ヴェスタディア」については、以前より断熱等性能等級 5 および一次エネルギー消費量等級 6 とする「ZEH 水準」の省エネルギー性能を標準化し、販売してきた。これは、2025 年 2 月に閣議決定された第 7 次エネルギー基本計画における「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」とする政府目標に対し、早期に着手する必要があるとの考え方によるものであり、現在、同社の住宅は、すべて ZEH 水準の省エネ住宅以上となるよう取り組んでおり、これは、長期優良住宅の認定基準となる省エネルギー性も満たすものである。また、同社の KPI とした ZEH 水準の住宅の建築割合は対外的に公表していく予定であり、すでに早期達成に向けた体制を構築している。

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

■京都建物の住宅性能（ヴェスタディア）

〔出所：同社提出資料〕

京都建物は、家族が快適で、安心安全に暮らせるような家づくりを提案している。光熱費をかけず、健康に暮らすことができ、この先もずっと安心できる住まいを実現するために、耐震性や耐久性、断熱性が高い家づくりにおいて豊富な実績を積み重ねてきた。今後はこれまで得た知識や技術などを活かし、より省エネ性の高い家づくりにも拘ることで、環境負荷の低減につなげ、長く快適に過ごせる住宅の建築を進めていく方針である。

以上により、同社がこの KPI に早期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、より快適で長寿となる住まいを提供することは顧客満足度の向上にもつながる。併せて新築時に顧客に寄り添いこだわりのある家づくりに対応していくことで、住宅市場での競争力が強化され、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

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

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

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.

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、頒布等をすることは禁止されています。

Copyright © 2025 Shigagin Keizai Bunka Center CO.,LTD. All Rights Reserved.