



株式会社 エム・ジェイホーム
『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2025年7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、株式会社 エム・ジェイホーム（以下、「エム・ジェイホーム」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	株式会社 エム・ジェイホーム
所在地	滋賀県長浜市宮司町 1126-2
設立	2005年11月
資本金	6,600万円
事業内容	賃貸仲介事業、賃貸管理事業、建築事業、不動産売買事業、 教育・子育て支援事業、小規模不動産特定共同事業
社員数	126人（2025年6月末時点）

(1) 事業概要

エム・ジェイホームは滋賀県長浜市に本社を置く不動産事業者である。賃貸不動産の仲介・管理を事業の柱とし、アパートや障がい者向けグループホームの建設、不動産売買、小口での不動産投資が可能な小規模不動産特定共同事業、英会話教室や学童保育の運営を手掛けており、人々の暮らしを様々な角度からサポートしている。

同社の沿革は、2005年に個人向け賃貸物件の仲介事業を営むために滋賀県内にエイブルネットワークの6店舗を構え、有限会社エム・ジェイホームを設立したことに始まる。2007年に管理事業を開始し、2012年には地元行政から待機児童の解消に向けた相談を受けたことから、学童保育や英会話教室を運営する教育事業に着手。2016年には営業店舗や管理戸数が順調に増加したことから株式会社に組織変更し、建築事業も開始した。2024年には投資需要を見込む新たな顧客開拓のため東京と大阪にオフィスを開設するとともに、本社では経営管理部を新設し、組織の営業体制とバックオフィスの強化を図った。同社は、「滋賀を代表す

る企業に」を成長のキーワードとし、変化をチャンスと捉え、あらゆる事業機会を否定せず、新しい不動産ビジネスをリードしていきたいとしている。

同社の事業領域は6つのセグメントに大別され、それぞれ概要と特徴は以下の通りである。

① 賃貸仲介事業

「エイブル」のフランチャイズとして滋賀県内に計10店舗（長浜本店、彦根駅前店、南彦根店、能登川駅前店、守山店、近江八幡中央店、栗東店、堅田店、湖南店、高島安曇川店）を展開しており、県内の豊富な物件情報を有している。また、エイブルのネットワークを活かし、全国各地の物件情報を提供することができ、顧客の幅広いニーズへの対応が可能である。同社は、顧客が理想の住まいを見つける最も重要な要素は「情報」であるとし、各地域の特性を熟知したスタッフが、物件の広さや付帯設備に関する条件に加え、周辺環境やアクセスなど、その場所でどのような暮らしができるのかイメージできる情報提供を丁寧に行い、物件探しから入居までトータルでサポートしている。2015年に法人営業専門部署を設立し、増加する県内事業者の社宅や一括借上アパートなどの需要に対する営業活動にも積極的に取り組んでいる。2016年には滋賀県内の不動産会社で初めてネット専門部署として「反響対策室」を設立し、インターネットでの物件探しに迅速に回答できる体制を整えている。

② 賃貸管理事業

滋賀県内に3拠点（本社、近江八幡事務所、湖西事務所）を設け、アパート、マンション、一戸建ての運営管理を行っている。入居者募集から契約業務、退去立ち合い、クレーム対応をはじめ、生活マナーに対する苦情や迷惑駐車、規約違反などにも適切に対応し、煩雑な賃貸経営全般を運営代行している。また、清掃や設備点検等の定期的なメンテナンス、設備の修理、リフォーム・リノベーションの提案、空室対策の提案など、快適な住環境の整備と物件の資産価値維持・向上のためのサービスを提供している。現在、滋賀県内の管理物件数は6,000戸を超え、入居率は95%と高水準を維持している。

③ 建築事業

新築アパートの設計、施工管理に加え、リフォーム・リノベーション工事を見据えた入退去後のチェックも同部門が行っている。他の事業部との連携を密に、土地の選定から完成後のメンテナンスまで一貫して対応している。そのため、オーナーは一つの窓口でコミュニケーションが完結できることから、負担が軽減され、安心してアパート経営を行うことができる。また、2021年10月に初めて、多くの地域で不足している障がい者専用グループホームを建築した。今後は全国各地の需要に応えることを視野に施工実績を伸ばし、障がい者支援の側面で地域社会へ貢献していきたいとしている。

■ 同社建築の障がい者専用グループホーム（外観と内観）



〔出所：すべて同社提供資料〕

④ 不動産売買事業

不動産売買専門店「住まいのドア」では、顧客から物件の概要を細かにヒアリングし、正確に価格査定を行い、早期の買い取りを行っている。買い取った物件に関しては、自社のネットワークを活かして販売している。特徴としては、「売却するまでの期間が短い」「売却後の負担なし」「早い現金化」「売却困難物件が買い取り可能」「仲介手数料不要」「相談・買い取り査定無料」の6つがあげられる。また、同社の売買事業では、相続士や相続コンサルタントといった相続に関する専門知識を備えたスタッフが在籍し、資産承継に関する適切なアドバイスができるため、顧客の不安や悩みに耳を傾け、相談しやすい環境を作りながら、スピーディーかつ的確に解決策を提供している。

⑤ 教育・子育て支援事業

英会話教室と学童保育の運営を行っている。英会話教室「English Island AICKids」では、幼児から大人までレベルに合わせたコースを用意し、ネイティブ講師を配属したオールイングリッシュを体験することができる。英語を日本語で学ぶ習慣から脱却し、言語の発達段階にある幼少期から英語で学ぶことにより、効率的な“英語脳”の育成を目指している。学童保育では、年度内にいつでも入所が可能な放課後児童クラブ「Wids」を運営し、就労等により保護者が不在時の児童を対象に、塾機能のオプションを備えた学びの場も提供しており、児童の健全な育成を図っている。さらに、バスの利用やタクシー会社と連携して送迎も行っている。

⑥ その他 小規模不動産特定共同事業（ココカラファンド）

不動産特定共同事業法に基づき、投資家から集めた資金をもとに不動産を取得・運用し、得られた利益の一部を分配する「ココカラファンド」の募集を行っている。同事業は、全国的な知名度向上のため、ブランディング戦略の一つとして開始した。一般的な不動産投資と比べ、少額からの投資が可能であり、物件管理も同社が行うため安心・安全に不動産投資ができる。2023年2月に第1号の募集を開始し、現在5件の実績がある。今後は障がい者専用グループホームも対象に広げ、投資家が間接的に社会貢献に寄与できる運用を進めていく。

■ 一般的な不動産投資とココカラファンドの違い

	一般的な不動産投資	ココカラファンド
 物件の選定	どの物件を買うかなど自分自身で判断が必要	地元の不動産のプロにお任せ
 物件の管理	空き家対策や設備トラブルなどへの対応が必要	一切不要で全てお任せ
 費用	物件取得毎にローンなどで多額の資金が必要	1口10万円から
 流動性	買い手がつかない限り手放すことができない	いつでも解約可能 <small>※ただし解約手数料が発生します</small>

〔出所：同社ウェブサイト〕

(2) 企業理念

エム・ジェイホームは「滋賀県を代表する企業に」なるために、下記の通り「PVMV」に基づいた事業活動を行っている。これらを事業活動に反映するには、社員の正しい理解が必要であるとし、年1回の社員大会において代表者である葛川氏が全社員へ周知徹底している。各店舗においても店長が随時社員と共有している。

■エム・ジェイホームの「PVMV」



〔出所：同社提供資料より KEIBUN 作成〕

同社は、自社の利益追求のみにとどまらず、自社を取り巻くすべてのステークホルダーの幸せのために、社員一人ひとりが共に成長し、組織一丸となって新たな価値を創造し続ける姿勢を貫き、視野を広げ、柔軟で前向きな発想を持つことで、よりよい未来を切り拓いていきたいとしている。

2.エム・ジェイホームのサステナビリティ

エム・ジェイホームは自社の強みや特徴、企業理念の持続的な実現のためには、社会や環境に与える影響に責任を持って事業活動を行っていく必要があるとし、下記の SDGs 宣言に基づいた4つのテーマをもとに各種取り組みを行っている。

■ SDGs 宣言

サービス



- ・建物の施工から管理までを一貫した自社内で対応できる体制の構築
- ・賃貸物件管理のノウハウを活用した一人ひとりに合わせた住環境の提供
- ・子供が安心して安全に通える英会話教室や学童保育所の運営
- ・空き家の再生・待機児童の削減等社会課題の解決に寄与する事業の展開

地域貢献・社会貢献



- ・教育事業を通じた県内の子どもたちへの幅広い教育支援の実施
- ・障がい者向けグループホーム建築事業「つなぐプロジェクト」への参画等福祉事業への貢献
- ・琵琶湖の清掃活動や地域の祭りの協賛をはじめとする地域貢献活動の実施

人権・働きがい



- ・健康経営優良法人の断続取得による社員の健康維持促進
- ・宅建士含む建築資格の取得費用全額支援等、社員の学びを全面サポートする体制の構築
- ・性別・国籍・年齢を問わない雇用と柔軟な勤務形態の提供

環境



- ・事業により発生する廃棄物の適切な分別及び処理の徹底
- ・国内産・滋賀県内産の木材を活用した木造建築の推進
- ・劣化対策等級の取得による耐久性が高く長く住み続けられる住宅の提供
- ・LED照明の導入やHV車の仕様によるCO₂排出量の削減

〔出所：同社ウェブサイトより KEIBUN 作成〕

「サービス」に関しては、先述の特徴を活かし、不動産仲介・管理を軸に幅広く事業展開を行い、地域社会および地域住民の人生に寄り添った事業活動を促進していく。また、自社の成長、利益の追求だけでなく、行政と連携して空き家再生や待機児童削減等の社会課題解決に寄与するビジネス展開を進めていきたいとしている。

「地域社会・社会貢献」に関しては、目先の利益に固執するのではなく、地域社会および地域住民の豊かな生活を実現することが事業活動において大切であると捉え、地域の清掃活動やイベントへの寄付等、地元滋賀県の発展に貢献していく。

「人権・働きがい」に関しては、「日本一、社員が幸せな会社」を目指し、健康経営の更なる促進と人材育成に取り組み、全社員が情熱を持ち、健康で安心して仕事ができる職場づくりに努める。特に人材育成は、多様化する顧客ニーズへ適切に対応することが、自社が発展するのに欠かせない要素であると捉え、積極的な支援制度や教育体制を整備している。具体的には、宅地建物取引士や1級建築施工管理技士など不動産業にとって欠かせない資格はもちろん、相続支援コンサルタントといった付随業務に関わる資格取得も推進し、それぞれ取得にかかる費用の全額を支援し、資格取得者へのインセンティブも設けている。そのほか、エイブル主催の研修や接客コンテストなどビジネスマンとしてのスキル向上を図る研修などに積極的に参加しており、バックオフィスの担当者は月2回の通信講座受講により関係法令の改正に対応している。また、性別・国籍・年齢を問わない雇用を進めており、えるぼし認定において最高位の三つ星を取得している。今後はプラチナえるぼしへの昇華を目指し、ダイバーシティ経営をさらに強化していく方針である。

「環境」に関しては、事業活動により発生する廃棄物の適切な処理および削減、国産材や滋賀県産材の積極的な使用、劣化対策等級3評価を取得した長く住み続けられる住居の普及など資源の有効活用を進めていく。そのほか、各店舗のLED化や環境配慮車の導入を進め、CO₂削減に向けても取り組んでいきたいとしている。

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	「国産・滋賀県産の木材を活用した木造建築の推進」と「質の高い人財教育による組織力強化」						
貢献するSDGs	    						
K P I	KPI①：国産木材を100%使用した建物の割合 KPI②：資格保有者数（1級建築施工管理技士・相続支援コンサルタント）						
目 標	<KPI①>						
	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
	70%	72%	74%	76%	78%	80%	82%
	<KPI②>						
	■ 1級建築施工管理技士 毎年2名増						
2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	
4人	6人	8人	10人	12人	14人	16人	
■ 相続支援コンサルタント 毎年1名増							
2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	
2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	
内 容	KPI① 【対象】 開口部まわりや床仕上げ材などのメーカーからの購入品を除く部材に、国産木材を100%使用した建物（マンションおよびグループホーム）の割合 KPI② 【対象】 ・建設業法第27条に基づく国家試験である施工管理技術検定試験 ・事業年度末（毎年11月末日）における1級建築施工管理技士・相続支援コンサルタントの累計人数を算定する。 【期間】 ・事業年度（12月1日～11月30日）を基準とする ・例：2024年度（2024年12月1日～2025年11月30日）						

（２）目標の有意義性

エム・ジェイホームは本ローンの取り組みにあたり、「外装・外部仕上げ材、内装材にすべて国産木材を100%使用した建物の割合」と「資格取得者の割合」という2つの目標を掲げている。以下、その有意義性について見ていく。

【国産材を100%使用した建物の割合】

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m³から2030年（令和12年）には26百万m³にまで44.4%増やす目標としている。

エム・ジェイホームは、マンションやグループホームの構造材に加え、外装材や内装材などにも対象を広げ、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）

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〕

また、国産材の活用は、国土の3分の2を占める森林整備の積極化につながるため、豪雨等による自然災害を防ぐ効果が期待される。また、輸送距離の短縮による二酸化炭素の排出量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寄与していくと考えられる。国内の森林資源を市場に供給するには搬送のためのインフラの整備や人手不足などの多くの課題があるが、地元産材の利用が高まれば、地域の林業や加工業の需要も高まり、地元経済の活性化と雇用の改善が期待できる。

エム・ジェイホームが本拠地を置く滋賀県では、木材産業の持続的な発展と木材の利用に対する意識の高

揚のため、県内の森林から生産された木材の利用促進を図っており、2006年にびわ湖材産地証明制度を創設している。この制度では、原則 JAS 規格に適合するものとし、滋賀県産の木材を使用すれば、証明書を発行するなどして、活動を「見える化」し滋賀県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。なお、同社が建設するアパートやグループホーム等の構造材には、滋賀県産材を 100%使用していることから、同社の施策は、滋賀県の方針とも一致していると言える。

また、エム・ジェイホームは、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。これにより、マンションやグループホームのオーナーに地産地消や環境へ貢献を実感してもらえるように取り組んでいる。今後、外装材・内装材について国産材の使用を進めていく方針であることから、同社の取り組みは、地域経済の活性化や環境保護にも大きく寄与していく。

上記に記載のとおり、同社の本取り組みは、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、有意義な取り組みと言える。

■びわ湖材産地証明制度



〔出所：滋賀県ウェブサイト〕

■国産材を 100%使用した建物（建築中）

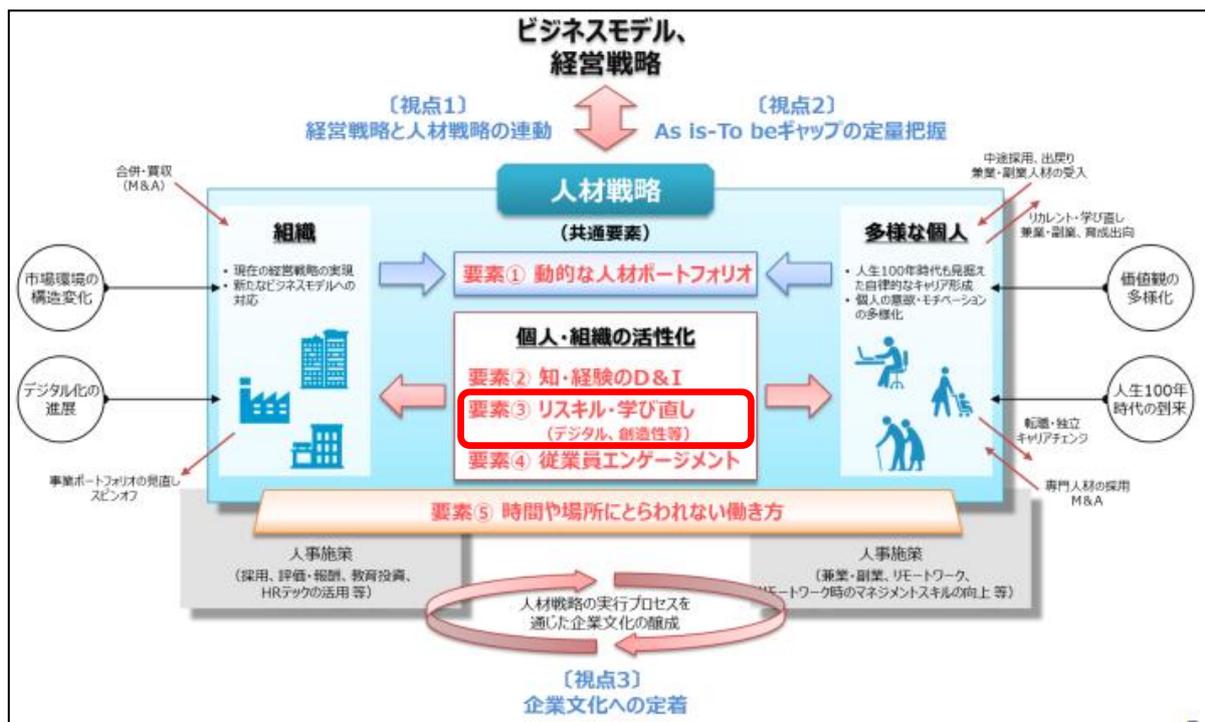


〔出所：すべて同社提供資料〕

【資格取得人数】

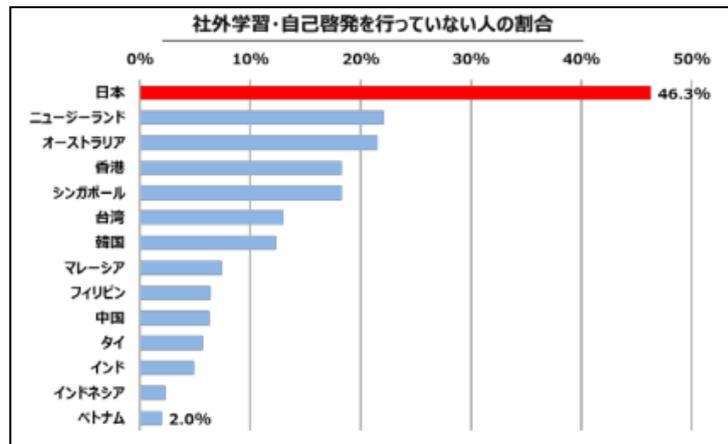
産業構造の急激な変化や少子高齢化などを踏まえ、経営環境の変化に応じた人材戦略の構築を促進し、中長期的な企業価値の向上へつなげる観点から、2020年9月に経済産業省より「人材版伊藤レポート」が出された。伊藤レポートでは企業の競争力の源泉が人材となっている中で、人材の「材」は「財」であるとの認識の下、持続的な企業価値の向上と「人的資本（Human Capital）」について議論がされている。その中で、これからあるべき人材戦略を特徴づけるものとして「3つの視点（Perspective）と5つの共通要素（Factors）」＝「3P・5F」を提唱し、企業価値の持続的向上につなげる人材戦略を策定・実行することを経営陣に求めている。その5つの共通要素の1つとして「目指すべき将来と現在との間のスキルギャップを埋めていく要素＝（リスクル・学び直し）」が具体的な人材戦略として示されている。事業環境の急激な変化や個人の価値観の多様化に対応するためにも、個人のリスクル・スキルシフトの促進、専門性の向上が必要であり、個人が自らのキャリアを見据え、学び直しに取り組むことができるよう、企業としても個人の自律的なキャリア構築を支援することが重要であるとしている。伊藤レポートの資料では、日本は他国に比べ「社外学習・自己啓発を行っていない人の割合」が高く、半数近くが何も行っていない結果となっている。また、企業の学びへの人材投資額も低い水準に留まっている。このことから「リスクル・学び直し」への取り組みは重要であると言える。

■ 人材戦略に求められる3つの視点と5つの共通要素（3P・5Fモデル）

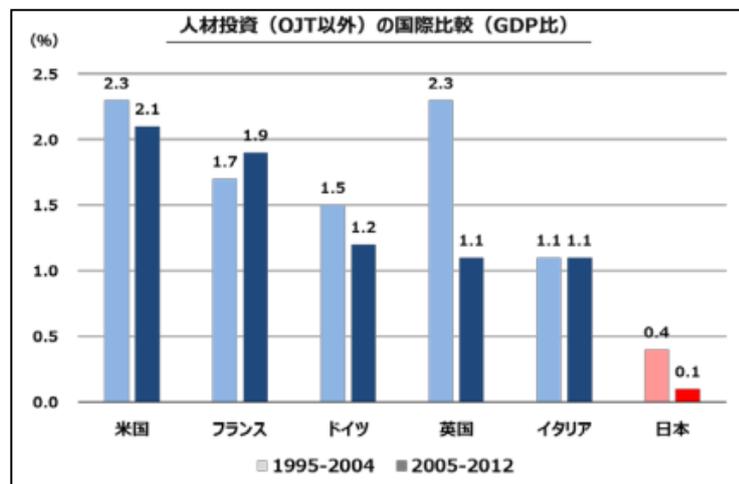


〔出所：経済産業省「人材版伊藤レポート」〕

■個人の社外学習・自己啓発の状況



■企業の学びへの投資額



(出所：いずれも経済産業省「人材版伊藤レポート」)

また、企業や労働者を取り巻く環境が急速かつ広範に変化し労働者の職業人生の長期化も同時に進行する中で、労働者の学び・学び直しの必要性が益々高まっていることを背景に、厚生労働省は2020年6月「職場における学び・学び直し促進ガイドライン」を策定している。このガイドラインの中で、中小企業は時間面、体制面、資金面等での制約はある一方、規模が小さいからこそ、経営者の考えが浸透しやすく機動力を持って改革を実行していける強みがあり、学びの機運や企業文化・企業風土を醸成するための鍵は、「経営者」のリーダーシップと継続的な発信力であり、労働者へ学び・学び直しの重要性の理解を直接的に浸透させていくことが重要であるとしている。そして学び・学び直しの促進は、労働者のエンゲージメントや職場満足度の維持向上の他、求職者・顧客を含む人から選ばれる会社へとつながる可能性を切り拓くとして、人材力を高めることを期待している。

同社は、従業員に新たなスキル・能力の必要性や取得後に求めるミッションやポジションを明示している。このため、会社が求める能力が明確になっており、従業員は様々な資格に対する優先度や、資格取得によって得られるスキル・能力、またそれが最大限に活かされる場面を意識しながら資格取得に励むことができる。同社では、

従業員の資格取得を全面的にサポートしている。具体的には、授業料や試験費用を全額補助している。この取り組みにより、従業員は専門的な知識や技術を身につけることができ、企業全体の成長と発展に大きく貢献している。従業員のスキルアップは、より質の高いサービス提供につながり、企業の競争力を一層高めることが期待される。

建設業や不動産管理・仲介業における資格は複数あるが、宅地建物取引士や1級建築施工管理技士の取得を必須とし、さらに事業展開を見据えた様々な資格取得の支援をおこなっている。とくに、施工管理は工事現場の施工や予算、安全面に加え、役所への手続きや書類作成など、工事に関わるすべての工程や作業を管理する仕事であり、工期や完成度にかかわる重要な役割といえる。資格保有者が増えることは、対応できる現場の数が増えることや経営事項審査への加点等、同社にとってもメリットがある。また、資格取得者にとっても、施工管理の仕事は、現場の司令塔として工程管理や原価管理、安全管理など多くの業務に携わることができるなど、責任が重い一方で完成時の達成感や充実感も味わえ、個人の自己成長等にもつながる。

また、もう1つの目標である「相続支援コンサルタント」は、不動産のプロとして、各士業と連携しながら相続に関する不動産取引に携わることが、顧客や地域社会に対して適切なソリューション提案につながると考えており、資格取得を推奨している。

上記のとおり、この KPI に取り組むことは、自社の成長戦略に加え、政府が掲げる施策にも合致してお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。