



株式会社 日本中央住販 『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2026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、株式会社 日本中央住販（以下、「日本中央住販」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 日本中央住販
所在地	奈良市法華寺町 70-1
設立	1986年12月
資本金	8,000万円
事業内容	新築一戸建て分譲事業／売買・仲介事業／賃貸事業／宅地造成事業／注文建築事業／リフォーム事業／室内装飾・家具・照明器具販売／資産活用・マンション事業／外食レストラン事業／はじめてのお家探し相談窓口運営
社員数	103名(2025年3月時点)

(1) 事業概要

日本中央住販は、奈良県を拠点に、大阪・京都・滋賀・兵庫で分譲住宅、注文住宅、仲介・賃貸、リフォーム、インテリア販売、資産活用、外食事業など、住まいに関する幅広いサービスを一貫して提供する総合住宅企業である。住宅建築事業では、自社開発のオリジナルモデル「SYS シリーズ」を中心としながら、「無添加住宅」、「クレバリーホーム」、「桧家住宅」の代理店事業も展開しており、顧客の多様なニーズに応える商品ラインアップを有している。不動産仲介事業では、奈良県を中心に長年培った豊富な地域情報を活かし、加えて国内最大級の仲介フランチャイズ「ハウスドゥ（House Do）」に加盟することで、より広範な物件情報を取り扱い、提案力を強化している。また、不動産賃貸事業では、関西圏で自社ブランドマンション「ハートフルスイーツ」を展開し、駅近で生活利便性に優れた住環境を提供している。

同社の沿革は、1986年に仲介事業を出発点として創業したことに始まる。1993年に建築事業を開始し、デザイナー住宅の導入など住宅事業を深化させた。2000年には個別分譲から街並分譲へと発展し、街づくり

を意識した住宅供給に軸足を移した。2002年には、現在の家づくりの核となる「自然派健康住宅」を本格導入し、健康と環境に配慮した住まいの提供を明確な経営方針として掲げた。2008年には、80戸以上の分譲地としては奈良県下初となる全邸太陽光パネル設置を標準仕様とした「ハートフルビレッジ菜畑」を分譲し、環境配慮型住宅の先駆的モデルを提示。事業拡大を続ける中で、2025年には累計着工件数4,140棟超を達成し、奈良県の戸建分譲市場において長年にわたりトップの売上実績を維持する企業へと成長している。

同社の家づくりは、「体、心、地域・地球の健康」を軸とする独自の『健康家族宣言[®]』の理念に基づき、住む人が“住むだけであわせになる家”を実現することを目的としている。「体の健康」では、高気密・高断熱の住まいとすることで、冬のヒートショックや夏場の室温差を抑え、年間を通じて快適で健康的な住環境を確保している。外気の侵入を抑える断熱材や高性能樹脂サッシ、空気循環を最適化する換気システムなどを組み合わせることで、室内環境の質を高めている。「心の健康」では、家族が自然とコミュニケーションを取りやすいリビング階段、開放感を生む吹き抜け、家族の距離感を心地よく保つ回遊動線などを取り入れ、家族がつながる住まいを提案している。また、太陽光発電の積極活用により光熱費の負担軽減や非常時の備えとしてのレジリエンス向上にもつなげており、家計の安心を支えている。「地域・地球の健康」では、街として永く住み続けられる環境づくりに注力している。通り抜けのない街区設計やゆとりある道路、公園の設置などにより、安全性とコミュニティ形成の両立を目指し、土地選定においても自然・利便性・安全性など多方面から丁寧に調査を行っている。また、「子どもが安心して遊べる環境」「挨拶が交わされるコミュニティ」「通勤・通学・買い物の利便性」を街づくりの基本方針とし、街としての価値を高める開発を継続している。これらの家づくり・街づくりへの取り組みは、地域の持続的発展に貢献したいという同社の企業姿勢を反映したものである。

■ 同社施工例



■ 同社施工例 動線と視線が交差し、声が届きやすく家族との会話が生まれる設計



リビング階段



吹き抜け



オープンキッチン

■ 同社施工例 365 日快適な家

隙間の無い断熱材



吹付硬質ウレタンフォーム

結露しらずの窓



高性能樹脂窓APW330

魔法瓶のようにすっぽり包む



遮熱シート

(出所：全て同社ウェブサイト)

同社の取り組みは外部からも高く評価されている。2018 年には公益財団法人日本デザイン振興会主催のグッドデザイン賞を受賞し、同社の住まいづくりに込めた独自性と美しさが認められた。また、日本地域開発センターが省エネ性能に優れた住宅を表彰する「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」において、2023 年に優秀賞、2024 年には特別優秀賞を受賞している。これらの受賞は、同社が長年にわたり健康と環境を重視してきた家づくりの姿勢が実を結び、高い断熱・省エネ性能や環境配慮型住宅としての先進性が評価されたものである。

■ ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2024 特別優秀賞受賞物件



(出所：同社ウェブサイト)

また、同社には一級・二級建築士や宅地建物取引士に加え、不動産に関する高度な知識と技能を有する不動産コンサルティングマスター、金融・税制・不動産・保険・年金など幅広い分野を専門とするファイナンシャルアドバイザー、さらに賃貸不動産経営管理士、空き家相談士、住宅ローンアドバイザーなど多様な資格を持つ専門スタッフが在籍している。これらの専門家が連携することで、住宅購入、賃貸、相続など「家」に関する多様な課題や希望に寄り添い、包括的かつ質の高いサポート体制を構築している。

同社は 2026 年 12 月に設立 40 年を迎え、地域密着企業として持続可能で安心・安全・快適な住環境を提供し、地域社会の未来を支える企業としての役割を果たしていく方針である。

(2) 企業理念

日本中央住販は、「地域に感動を与え続けることで、地域社会の幸福に貢献したい」という考えを創業以来大切にしてきた。同社は自らを磨き、地球環境への配慮を忘れず、仕事にやりがいを感じ自由に愉快な発想をもって価値を創出する社員こそが、お客様に感動を届け続ける原動力と考えており、この理念は、事業運営や社員の行動指針に至る企業文化の根幹をなすものである。

また同社は、創業当初から掲げてきた“しあわせになる家づくり・街づくり”という考え方をさらに発展させ、「あなた、家族、街、地域をまるっとしあわせ」というスローガンを掲げている。このスローガンには、顧客、社員、地域社会、協力会社、さらには将来世代まで含めたすべてのステークホルダーに対して「しあわせ」を生み出し、相乗効果として“しあわせのサイクル”を循環させていく企業でありたいという強い思いが込められている。

スローガンの実現に向け、同社は 2030 年の経営ビジョンを策定し、「NCJ（日本中央住販）に関わるすべての人が感動・満足・自慢できる会社となる」という将来像を掲げ、その実現に向けて、5つのチャレンジ目標を設定している。これには「品質の向上」「顧客感動の創出」「プロフェッショナル人財の輩出」などが含まれ、同社の重要な指針となっている。

さらに同社は、理念を社員が実践できるよう、全社員が共有すべき価値観として「五感動の精神」を掲げている。これは、創業以来の想いを社員一人ひとりの行動レベルに落とし込んだ指針であり、5つの概念から構成される。五感動の精神は、同社の「感動を生む企業」という理念を日々の行動へ具現化する役割を果たしている。

■ 企業理念

いつも自らを研ぎ澄ます厳しさと 地球環境に配慮する優しさで 健全な質の高い人格を形成し 自らの人生を変え 自由で愉快的な発想を源に 地域に感動を与え続け 地域社会の幸福に貢献できる企業を目指す。

■ スローガン

あなた、家族、街、地域をまるっとしあわせ

■ 実現させたい姿「2030年 NCJ 経営ビジョン～100年後も愛される企業に向けて～」

NCJ に関わる全ての人々が感動・満足・自慢できる会社になる

Challenge 01 : お客様の期待を超える“感動クオリティ”を提供する企業になる

Challenge 02 : “造り手から、使い手までが誇れる「家」”を提供する

Challenge 03 : 社員ひとりひとりがチャレンジ（目標達成・自己実現）
することを当たり前とする企業文化をつくりあげる

Challenge 04 : NCJ マインド（Mission 7 / 五感動の精神）を持った
プロフェッショナル人財を育成・輩出する

Challenge 05 : 関西で就職したい“会社 No. 1”を実現する

■ 五感動の精神

「**関同**」の意味を理解し同意して積極的に関わっていきます。

「**考動**」を与える為によく考えて行動します。

「**感動**」を与える事が最大のサービスとします。

「**換頭**」を与える為に常に頭の中を転換させ柔軟に対応します。

「**貫道**」を与える事が最大の顧客満足への道と信じ貫き通します

2.日本中央住販のサステナビリティ

日本中央住販は、創業以来、住宅産業として顧客の暮らしの質を高め、地域社会を豊かにし、次世代へより良い環境を継承することが本質的な価値の提供であると捉えている。また、自社の理念が国連の持続可能な開発目標（SDGs）の精神と重なると捉えており、その取り組みをウェブサイト上で明示している。こうした考えのもと、同社は具体的な施策を幅広く展開しており、ESG の観点からも網羅的かつ実効性のある取り組みを進めている。

ESG分類	SDGsとの関連性	主な取り組み項目
環境 (Environment)	  	<ul style="list-style-type: none"> ●自然エネルギー由来電力への切り替え ●CO₂排出量削減目標の設定 ●資源循環に向けた取り組み ●環境配慮住宅の推進
社員 (Social)	  	<ul style="list-style-type: none"> ●資格取得支援 ●研修体系の充実 ●有給休暇の利用促進 ●育児休暇の取得促進
ガバナンス (Governance)	  	<ul style="list-style-type: none"> ●協力会社災害防止協会総会 ●安全衛生協議会 ●BCP（事業継続計画）の策定

〔出所：同社ウェブサイトより KEIBUN 作成〕

環境 (Environment)

同社は、事業活動に伴う環境負荷の低減を重視し、自然エネルギー由来の電力への切り替えや CO₂ 排出量の削減目標設定、資源循環を意識した事業運営の徹底など、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを進めている。特に住宅事業では環境問題の重要性を強く認識し、ZEH 住宅の推進を通じた環境負荷の少ない住まいづくりを進めている。こうした取り組みにより、地球環境と顧客の双方にとって価値ある住宅の提供を目指している。

社会 (Social)

同社は「人が育つ企業であること」を重視し、報奨金や各種手当による資格取得支援、体系的な研修制度の整備など、人材育成制度の充実に取り組んでいる。働き方の面では、長期休暇を含む有給休暇取得の促進や、育児休暇制度の拡充など、社員の生活に寄り添った働きやすい職場環境づくりを進めている。また、奨学金の貸与を受けている若手社員に対し、企業が返済の一部を負担する「奨学金返還支援制度」を設けるなど、社員の生活と将来の安心を支える取り組みを実践している。こうした取り組みの結果、産休・育休の取得率は男女ともに 100%を維持し、2023 年には健康経営優良法人の認定を取得するなど、働きやすい企業風土の醸成が進んでいる。

■ 忘年会の様子



〔出所：同社ウェブサイト〕

ガバナンス（Governance）

同社は、協力会社との連携を通じて労働災害の未然防止に取り組んでいる。年 1 回の「協力会社災害防止協会総会」および月 1 回の「安全衛生協議会」により、安全情報と技術の共有を行い、労災発生の抑制と技術力向上につなげている。また、協力会社と定期的な現場巡回を実施し、リスクの早期発見と改善を図っている。さらに、地震・台風等の自然災害リスクの高まりに対応するため、同社では BCP（事業継続計画）を策定し、年 1 回の災害・緊急時想定訓練を実施している。これらの取り組みにより、緊急時対応力と事業継続性の向上に努めている。

■ 協力会社災害防止協会総会の様子



〔出所：同社ウェブサイト〕

このように日本中央住販は、「地域に感動を与える」という理念を原点に、ステークホルダーの幸せと地域の持続性を大切にしながら、住まいや暮らしの価値を創造している。同社は企業規模の拡大そのものを目的とするのではなく、住まいを通じて人と地域を豊かにするという同社本来の使命を重視し、これからも未来に責任を持つ企業として歩みを続けていく考えである。

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 ー マ	地球環境への配慮																
貢献する SDGs	  																
K P I	戸建住宅における ZEH 化率																
目 標	<table border="1"> <tr> <th>年度</th> <th>2024 年度</th> </tr> <tr> <td>実績</td> <td>51%</td> </tr> </table>		年度	2024 年度	実績	51%											
	年度	2024 年度															
	実績	51%															
<table border="1"> <tr> <th>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> <tr> <td>目標</td> <td>60%</td> <td>70%</td> <td>80%</td> <td>90%</td> <td>90%</td> </tr> </table>						年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	目標	60%	70%	80%	90%	90%
年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度												
目標	60%	70%	80%	90%	90%												
内 容	<p>※2025 年度は未確定</p> <p>【判定する数値】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎期 SII（一般社団法人環境共創イニシアチブ）へ報告する、「ZEH ビルダー/プランナー実績報告」の数値とする。 ・ZEH 及び Nearly ZEH、ZEH Oriented を対象とする。 <p>【算定期間】</p> <p>同社の事業年度（4月1日～3月31日）を基準とする 例）2026 年度（2026 年 4 月 1 日～2027 年 3 月 31 日）</p>																

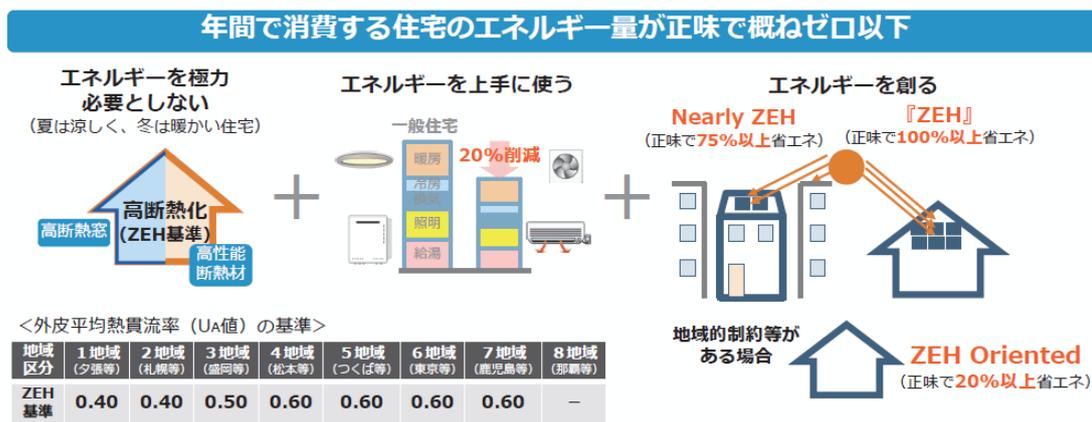
(2) サステナビリティ目標の有意義性

日本中央住販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、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。

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。ZEH の実現・普及は、我が国のエネルギー需給構造の改善に寄与する重要な施策の一つであり、住宅分野における省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入拡大を通じて、脱炭素社会の実現に向けた有益な取り組みとして位置づけられている。

■ ZEH の定義



〔出所：資源エネルギー庁「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会 2025」〕

2025 年 2 月に閣議決定された第 7 次エネルギー基本計画では、ゼロ・エネルギー化の推進を目的として、ZEH の定義見直しや省エネ性能の大幅な引き上げ、自家消費型太陽光発電の促進が盛り込まれている。また、2025 年 4 月からは建築物省エネ法の改正により、すべての新築住宅に対して省エネ基準¹への適合が義務化された。さらに、2027 年度以降に見直される ZEH の新定義「GX ZEH」では、断熱性能や一次エネルギー消費量の削減率の強化に加え、蓄電池や HEMS²(ホームエネルギー・マネジメントシステム) の導入も求められる方向で検討が進められている。これにより ZEH が単なる省エネ住宅から、エネルギー自立性やスマート制御を備えた次世代型住宅へと進化することが見込まれている。

¹ 建物が使用するエネルギー（冷暖房・換気・給湯・照明など）を合計した数値が国が定める基準値以下であること、外皮（壁・屋根・床・窓など）の断熱性能を示す指標で、建物の断熱性・日射遮蔽性が一定以上であることを求める基準のこと。ZEH へ段階的に近づくための“最低ライン”と位置付けられる。

² Home Energy Management System の略で、家庭内のエネルギーを管理し、最適に利用するためのシステム。エネルギーの使用量を「見える化」して節約を促したり、太陽光発電システムや蓄電池、家電製品などを連携させて自動制御し、省エネや快適な暮らしの実現を支援する。

■ ZEH の新定義の改正案 (GX ZEH)

		現行定義		新定義	
		戸建	集合	戸建	集合
省エネ性能	断熱性能	断熱等級 5	断熱等級 5	断熱等級 6	断熱等級 6 ※4
	一次エネルギー消費量削減率 (省エネのみ)	20%	20%	35%	35%
設備要件※1		—	—	① 高度工ネマネ ② 蓄電池※3 ※3 PVありの場合のみ	—
地域性・建物特性※2 (Oriented適用条件)		・多雪地域 ・都市部狭小地	(条件なし)	・多雪地域 ・都市部狭小地	・多雪地域 ・6階以上
再エネ要件 (再エネ含む一次エネ削減率)		『ZEH』:100% Nearly ZEH:75%	『ZEH-M』:100% Nearly ZEH-M:75% ZEH-M Ready:50%	新ZEH+:115% 新ZEH:100% Nearly 新ZEH:75%	新ZEH-M+:115% 新ZEH-M:100% Nearly 新ZEH-M:75% 新ZEH-M Ready50%

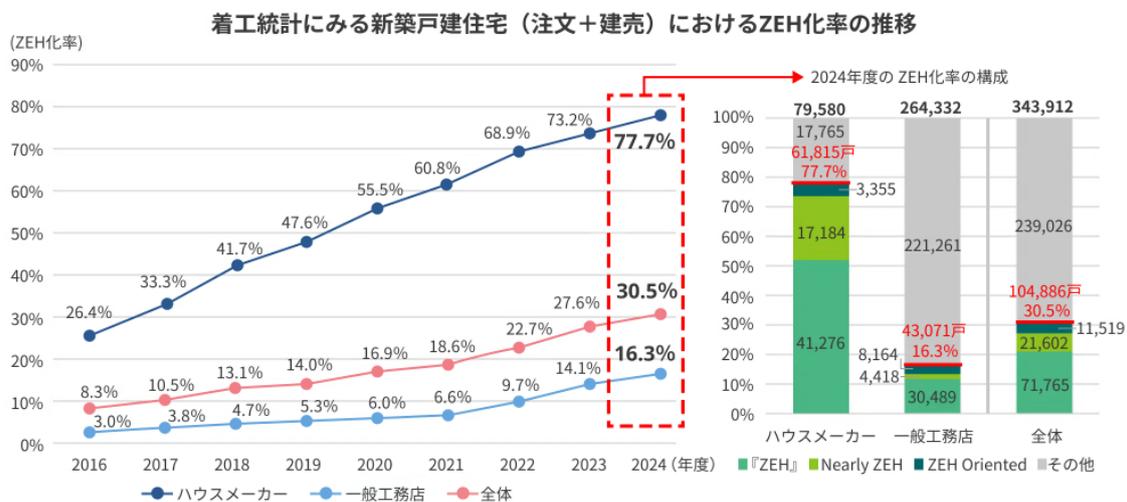
- ※1 新定義では、「EV充電器/充電器」を推奨設備とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。
 ※2 新定義では、「再エネ設備」を推奨事項とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。
 ※4 最長2030年までの措置として、下記の例外規定を設定する。
 ・角住戸等に限り断熱等級5以上とすることを認める。ただし、その場合にあつては、全住戸の外皮平均熱貫流率 (UA値) の平均値が断熱等級6の基準値を満たすことを条件とする。

〔出所：資源エネルギー庁「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会 2025」〕

政府は ZEH 普及の担い手確保を目的として 2016 年に「ZEH ビルダー／プランナー」制度を創設し 2021 年度以降は第 6 次エネルギー基本計画に基づき、2020 年度の ZEH 実績が 50%未達の事業者に対して 2025 年度までに ZEH 化率 50%以上を求めている。同社の 2020 年度実績は 2%であり、制度上はまず 2025 年度に 50%達成を求められる立場にある。

一方、資源エネルギー庁の「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証調査発表会 2025」によれば、2024 年度における ZEH 化率は ZEH ビルダー全体で 30.5%、その内訳は ハウスメーカー 77.7%である一方で、一般工務店は未だ 16.3% にとどまっている。同調査では、目標未達の要因として「顧客の予算」「ZEH 仕様の標準化やコスト検証ができなかった」「顧客の興味を引き出せなかった」「顧客が太陽光発電に興味なかった」が挙げられている。

■新築戸建住宅 (注文+建売) における ZEH 化率の推移 (2024 年度)



〔出所：資源エネルギー庁「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会 2025」〕

日本中央住販は、こうした状況のもと、2023年度よりZEH住宅の本格的な推進体制を整備し、2024年度からはZEH水準の省エネ性能に太陽光発電を組み合わせ、ZEH基準を標準仕様として導入してきた。その結果、SIIへのZEH実績報告では2023年度42%、2024年度51%となっており、取り組みが徐々に進展している。同社は、今後もZEHの有効性を顧客と共有する中で顧客の理解を深めZEH化率を向上させていく方針である。KPIの2026年度目標値である60%は、同社実績を上回るのみならず、直近の業界平均を大きく上回る水準である。また、ZEHビルダー／プランナー制度における最高評価である「6つ星」の要件には「前年度受注住宅の75%以上をZEHとすること」が含まれるが、同社が2029年度以降に掲げる90%という目標は、この制度基準や同業他社の実績を大幅に上回る水準と言える。

以上より、同社が本KPIに取り組むことは政府方針と整合し、地球温暖化対策にも寄与するものである。また、ZEH住宅は顧客に快適な住環境や資産価値向上をもたらすものであり、同社の理念およびサステナビリティ方針にも合致していることから、同社の持続可能性を一層高める極めて有意義な取り組みである。

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。