



株式会社 ウィル

『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 ウィル（以下、「ウィル」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 ウィル
所在地	兵庫県宝塚市逆瀬川 1-14-6
設立	1995年6月12日
資本金	322,237,850円
事業内容	【ウィルグループ】 株式会社ウィル空間デザイン、株式会社リノウエスト、株式会社ウィルフィナンシャルコミュニケーションズ、株式会社ウィルスタジオ、株式会社部活のみかた 【グループ連携事業】 流通（不動産仲介）事業、リフォーム・リノベーション事業、家具事業、開発分譲事業、賃貸事業、受託販売事業、不動産取引派生事業（ファイナンシャルプランニング業務、紹介業務など）、その他の事業（広告代理業務、コンサルティング業務）
従業員数	366人（2025年12月末時点）※グループ全体

(1) 事業概要

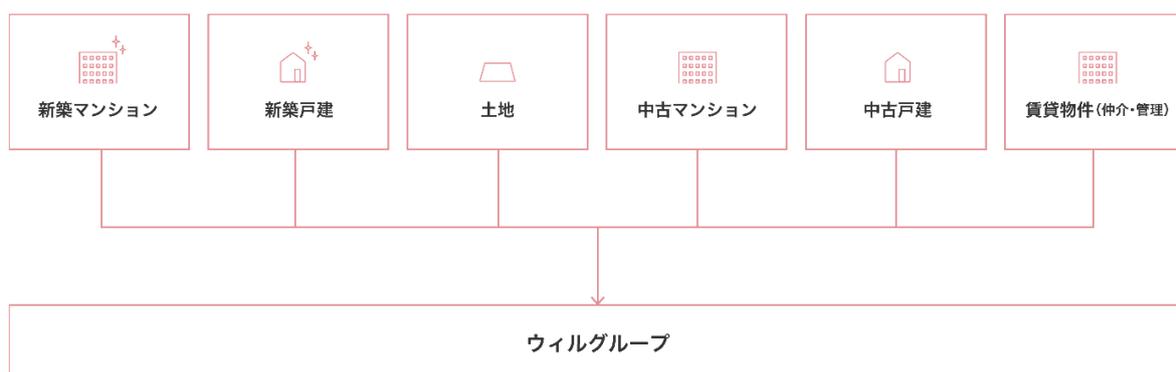
ウィルは、兵庫県宝塚市に本社を置き、関西を中心に中部・関東を含む計28拠点を展開する総合不動産企業である。不動産売買における仲介を担う流通事業を軸に、リフォーム・リノベーション事業、家具事業、開発分譲事業など、不動産に関わる多様なサービスを展開しており、住まいに関する幅広いニーズに対応できる体制を整えている。

その沿革は、1993年10月に当地にて「ウィル不動産販売」として創業したことに始まる。創業当初より不動産仲介事業を中心に手掛け、95年には事業基盤の強化を目的として法人化した。以降、住まいに関する幅広いニーズに対応するため、事業領域を拡大してきた。99年にはマンション・戸建住宅の企画・開発を行う開発分譲事業を開始し、仲介に加えて住宅供給にも取り組む体制を構築した。2003年にはリフォーム事業を立ち上げ、中古住宅とリフォームをセットで紹介する体制を整え、現在の事業モデルの基礎を固めた。07年にはJASDAQ市場へ上場し、翌08年には社名を「株式会社ウィル」へ変更。15年には東京証券取引所第2部へ市場変更し、18年には名古屋へ進出するなど、関西圏から中部圏へ事業を拡大した。22年以降は東京にも店舗を展開し、広域型の総合不動産企業として、顧客の暮らしに寄り添う住関連サービスを提供している。

同社の強みは、ワンストップで住まいに関するサービスを自社グループ内で完結できる点にある。流通（不動産仲介）に加え、フルオーダーのリフォーム・リノベーションを担うウィル空間デザイン、新築戸建の開発分譲を行うリノウエスト、住宅ローンや保険相談を担うウィルフィナンシャルコミュニケーションズなど、住宅に関連する機能を自社グループ内に保持している。この体制により、物件探しから資金計画、リフォーム、改装後の生活イメージづくり、アフターサービスに至るまで、顧客は複数の事業者を訪問する必要がなく、同社の窓口のみで一貫したサポートを受けることができる。

次に、同社が地域の住環境データを蓄積・公開している点が挙げられる。同社は、購入希望者だけでなく、リフォームや売却検討者からの問い合わせにも対応できる「マンション大全集」に、阪神間・北摂エリア・大阪市内・名古屋エリアにおける分譲マンションの基本情報や周辺環境を幅広く掲載している。また、同社ホームページに街ごとの魅力・地価・利便性を掲載するなど、独自の情報発信を継続してきた。これらの住環境データは、住まいを検討する際の判断材料として活用されている。地域の実情を多面的に理解している点が、同社の寄り添った不動産サービスの提供を可能にしている。

■顧客にワンストップサービスを提供するウィルの組織形態



〔出所：同社ウェブサイト〕

これらの強みの背景には、顧客の価値観や住まいへの思いを丁寧に汲み取り、対話を通じて住まい選びを進めるといった企業文化がある。同社では「お客様代行」の考えを大切にし、物件紹介にとどまらず、顧客一人ひとりのライフスタイルや将来の資金計画を踏まえた提案を行っている。また、リフォーム事業もこうした企業文化を支える大きな柱である。画一的なパッケージプランではなく、間取りや空間を自由に設計するリノベーションを提供し、

顧客のこだわりやライフプランに合った住まいづくりを実現している。加えて、「従業員を大切にする」という考え方が組織文化として根付き、こうした社内環境も同社の事業運営を支える重要な要素となっている。創業期から続く運動会形式の内定式をはじめ、社内イベント、社員旅行など、従業員同士の関係性を深める取り組みを継続しており、部門間の信頼関係を生んでいる。その結果、仲介・リフォーム・開発・ファイナンシャルプランニングといった異なる専門領域が密接に連携できる組織としての一体感につながっている。また、部門連携を図ることで、サービスの品質とスピードの両立が可能となり、顧客価値の最大化につながっている。

こうした企業文化と組織体制に支えられ、同社は住まいの総合サービス企業としての対応力と、地域密着型企業としての情報力の双方を備え、「住まい選び」から「住まいの再生」「理想の暮らしの実現」に至るまでの価値提供を可能としている。

■ 本社外観



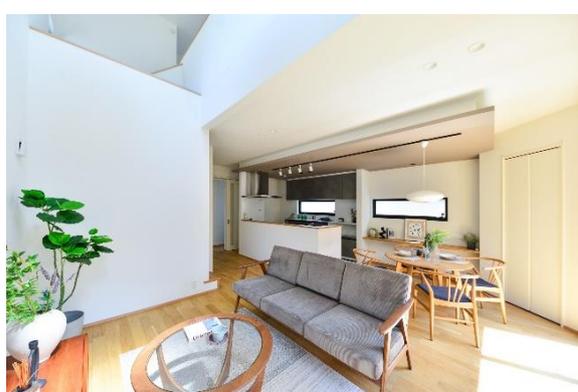
■ リフォーム施工物件



■ 分譲物件（外観）



■ 分譲物件（内観）



〔出所：すべて同社ウェブサイト〕

(2) コアバリュー（価値観）

ウィルは、創業理由でもある「不動産業界のイメージを変えたい」「心を打つ仕事がしたい」「真のプライドを持てる会社をつくりたい」という3つの意志を、現在においても事業活動の原点としている。社名の Will（=意志）にはこの志を忘れず事業に取り組むという思いが込められている。

「不動産業界のイメージを変えたい」には、業界全体の価値をさらに高め、顧客により長く信頼される存在でありたいという、創業時からの強い思いが込められている。「心を打つ仕事がしたい」は、不動産取引を理想の暮らしの実現に関わる重要なプロセスと捉え、期待を超える感動を提供し、記憶に残る価値を創造したいという姿勢を示すものとなっている。「真のプライドを持てる会社をつくりたい」には、従業員が自らの仕事に誇りを持ち、家族や友人にも胸を張れる誠実な組織でありたいという願いが込められており、同社の文化形成の根幹となっている。

「不動産業界のイメージを変えたい」
「心を打つ仕事がしたい」
「真のプライドを持てる会社をつくりたい」

2.ウィルのサステナビリティ

ウィルは、社会の持続可能な発展に寄与しつつ、自社も成長していくことが重要であると考えており、サステナビリティに資する取り組みを積極的に行っている。これらの取り組みは「環境」、「従業員」、「地域社会」のステークホルダーに分類されており、いずれも本業である不動産関連の経済活動を支える重要な要素として位置づけられている。

■サステナビリティの取り組み

カテゴリー	取組内容	関連するSDGs
環境	<ul style="list-style-type: none"> 中古住宅活用による資材使用量・廃棄物の抑制 本社、営業所、所有不動産のLED化 	   
従業員	<ul style="list-style-type: none"> 営業職を含めた全職種における、女性の積極的な採用と管理職の登用 事業責任者や管理職との1on1 新入社員研修、部門別研修、管理職研修等の各種研修制度 多様な福利厚生制度 	   
地域社会	<ul style="list-style-type: none"> 地域福祉への取り組み（介助犬支援活動） 地域密着の営業所運営 中古住宅再生を通じた地域の住宅価値向上への貢献 	  

〔出所：同社提供資料より〕

【環境】

同社は、中古住宅の活用を軸とした事業モデルを採用することで、建材使用量の抑制や廃棄物削減など、住宅分野における環境負荷低減に寄与している。既存の住宅ストックを再生しながら、断熱改修や設備更新などを通じて性能向上を図る取り組みは、ライフサイクル全体での環境負荷削減にもつながっている。また、事業活動面では、本社・営業所・所有不動産に LED 照明を導入し、エネルギー消費量の削減にも取り組んでいる。こうした住環境改善と事業活動における環境配慮の両面から、環境負荷を抑制しつつ住宅資源を持続可能な形で活用できる体制を整えている。

リフォーム事例

事例①

Before



After



事例②

Before



After



事例③

Before



After



〔出所：すべて同社提供資料〕

【従業員】

同社は、「新卒からの育成」を基本方針とし、創業以来一貫して新卒採用にて、人材を確保・育成してきた。これは、組織として成長するためには、早期から価値観や行動基準を丁寧に育むことが効果的であるという考えに基づいている。また、女性の積極的な採用や管理職への登用に取り組み、多様な人材が活躍できる組織を目指している。人材育成においては、事業責任者や管理職との 1on1 面談を導入し、課題や目標について共有できる体制を整えているほか、新入社員研修や管理職研修など階層別の研修制度を設け、専門スキルの習得からマネジメント能力の向上まで幅広い学習機会を提供している。さらに住宅取得支援制度、勤続手当、産休・育休制度など、従業員のライフステージに応じた福利厚生制度を整備している。これらの施策は、従業員の長期的なキャリア形成を後押しするとともに、安心して働き続けられる環境を整えることで、同社の持続的な発展につなげることを目的としている。

【地域社会】

同社は、地域に根差した事業運営を継続しており、地域福祉の支援など様々な社会貢献活動を実施している。具体的には、契約募金を通じて介助犬の育成・普及のための支援活動を継続して行っており、地域福祉の課題に対応している。また、各拠点の地元の生活圏に精通したスタッフが住まいの相談に応じる体制を整えていることは、地域に密着した住まいの支援につながっている。さらに、グループとして国公立大学の部活生を支援する「部活のみかた」事業を展開しており、若い世代の挑戦を後押しする取り組みを進めている。同事業では、部活動の運営支援、物品提供、部活動の新入生歓迎活動のサポート、さらには就職活動イベントや個別座談会の開催など、国公立大学の部活生が部活動・就職活動を両立できるよう多面的な支援を行っている。こうした活動を通じて、地域と多面的につながる体制を整備している。加えて、中古住宅再生事業を通じて地域内の住宅資産の価値維持・向上に寄与しており、地域の暮らしや住宅市場の質の向上に貢献をしたいという考えに基づく取り組みを進めている。

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

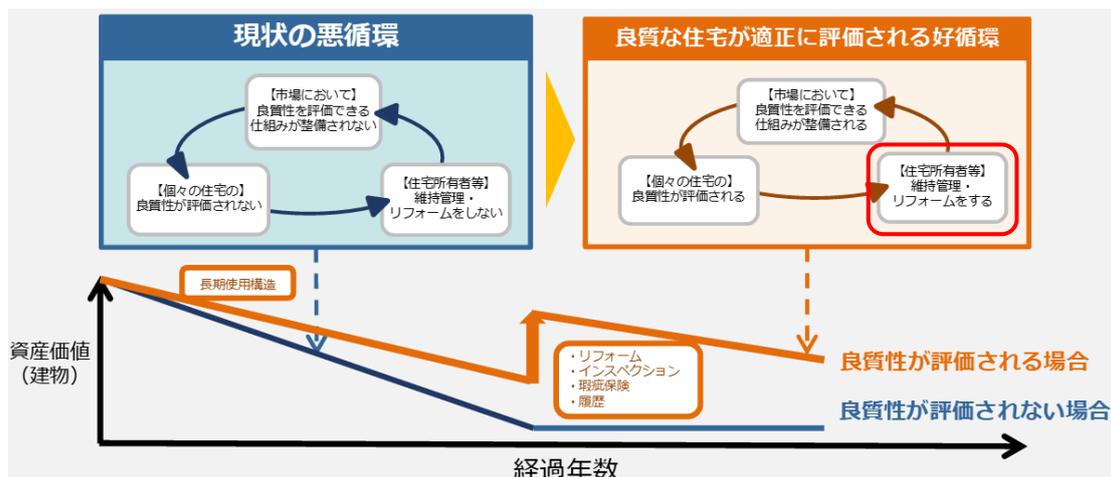
テ ー マ	「循環型社会に資する住宅ストックの有効活用」											
貢献する SDGs	  											
K P I	『中古×リフォーム』の取扱件数の対前年度比率											
目 標	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026 年度</th> <th>2027 年度</th> <th>2028 年度</th> <th>2029 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>105%</td> <td>105%</td> <td>105%</td> <td>105%</td> </tr> </tbody> </table>				2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	105%	105%	105%	105%
2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度									
105%	105%	105%	105%									
内 容	<p>【計算方法】 $(\text{今年度取扱件数} \div \text{前年度取扱件数}) \times 100$</p> <p>【中古×リフォームの定義】 流通事業で中古住宅を購入した顧客のうちリフォームの請負契約をされた件数 ※顧客への引き渡し時に、件数としてカウントする</p> <p>【期間】 事業年度（1月1日～12月31日）を基準とする 例）2026 年度（2026 年 1 月 1 日～2026 年 12 月 31 日）</p>											

(2) サステナビリティ目標の有意義性

ウィルは本ローンの組成にあたり、「『中古×リフォーム』の取扱件数の対前年度比率」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。

国土交通省は、新築住宅中心の住宅供給から脱却し、既存住宅ストックの活用を重視する政策に転換を進めている。日本の中古住宅流通シェアは欧米の約6分の1と低く、この改善が大きな政策上の課題となっている。そのため同省は、建物評価の改善、情報の透明化、インスペクション（住宅診断）の普及、長期優良住宅化リフォーム支援など、流通基盤の信頼性を高める施策を段階的に整備している。これらの取り組みは、単なる住宅流通の活性化にとどまらず、「いいものを作って、手入れし、長く使う」ストック型社会の実現を目指す政策理念のもと体系化されている。補助制度やガイドラインによってリフォーム需要を後押しし、質の高い既存住宅の良質性が評価され、市場で選択される環境が整いつつある。

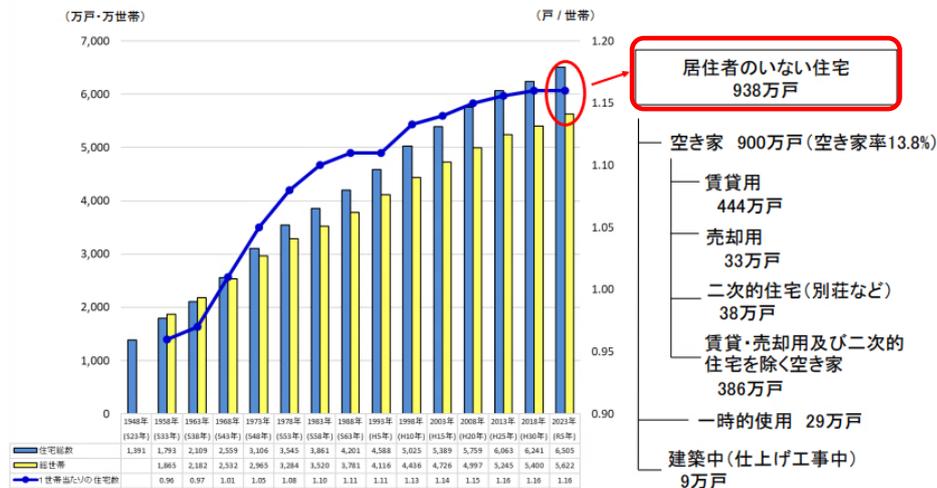
■ 良質な住宅ストックの資産価値の適正な評価による好循環



〔出所：国土交通省ウェブサイト〕

また、総務省「住宅・土地統計調査」によれば、日本では空き家が急増しており、総数はすでに900万戸規模に達し、この20年で約1.4倍に増えている。特に、利用目的が明確でない「使用目的のない空き家」が約4割強を占める。また、それらの4分の3超が旧耐震基準（昭和55年以前）の建物であり、安全性の面でも深刻なリスクを抱えている。空き家の放置は、倒壊の危険や治安・景観の悪化といった社会的問題につながるため、国は空き家法改正による管理不全空き家への指導強化など、対策を一段と進めている。さらに、空き家所有者の6割超が65歳以上であるなど高齢化が顕著であり、約3割の所有者が居住地から車・電車等で1時間以上離れた場所に空き家を保有している実態も明らかになっている。これにより、維持管理が行き届かない空き家が増え、結果として市場に活用されない住宅が増加する要因となっている。自治体側も移住・定住促進、中心市街地の再生、地域コミュニティの維持などを目的に空き家活用を進めているものの、所有者の費用負担や手間、リフォームに対する不安、買い手不足など、多くの障壁が存在している。

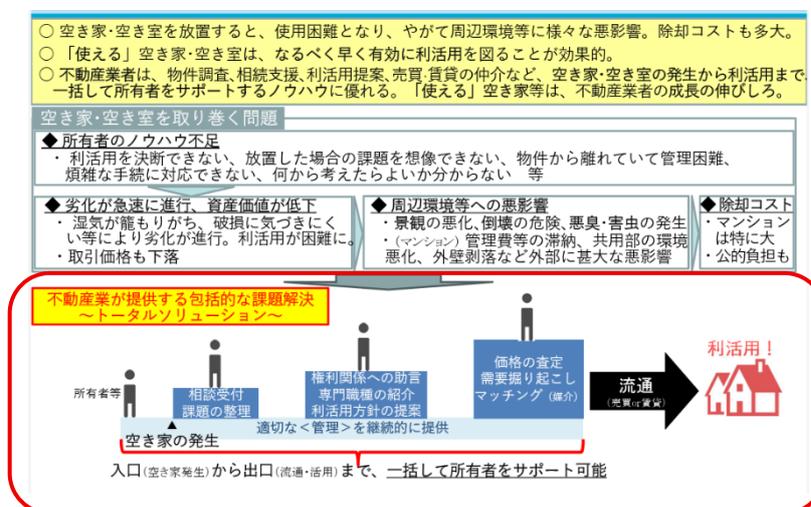
■ 住宅事情の変化と現状



(出所：総務省 令和5年度住宅・土地統計調査)

こうした人口動態・建物老朽化・所有者高齢化といった構造的要因が重なり、空き家問題は単なる個別不動産の課題にとどまらず、地域の安全性、資産価値、行政負担にまで影響を及ぼす広域的な社会課題となっている。その結果、管理不全や利用停滞が進む物件が増加し、地域としての持続可能性を損なうリスクが顕在化しつつある。空き家の放置は、景観や治安の悪化、倒壊・延焼等の安全リスク、雑草・害虫といった衛生問題を招き、周辺資産の価値低下や地域イメージの毀損、行政の除去・指導コスト増大にもつながる。相続や権利関係の複雑化が放置を長期化させ、地域の空洞化と負の連鎖を助長する点も看過できない。こうした課題に対し、不動産業には、「物件の現況や権利関係の整理支援」、「清掃・防犯などを含む暫定管理とリスク対策」、「市場分析に基づく売却・賃貸・リノベ・用途変更等の最適な活用提案」、「資金調達や補助制度の活用助言」が期待される。

■ 空き家・空き家問題と不動産業に期待される役割



(出所：国土交通省ウェブサイト)

同社は、仲介×リフォーム×FP の3機能をグループ内に集約したワンストップ体制の強みを活かして、中古住宅購入とリフォームをセットで成立させる確率を高めている。さらに、同社は情報の透明化と中古市場の課題解消に向けた技術的取り組みを積極的に進めている。物件ごとの査定根拠や相場観を可視化する「バリュメーター^{®1}」を独自開発し、創業以来蓄積してきた膨大な取引データ・リフォーム事例をもとに価格の妥当性を提示できる仕組みを運用している。加えて不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」を運営する株式会社LIFULLと共同で、約60項目から算出するAI査定システム²を開発し、リフォームによる価値向上を価格に反映できる査定モデルを実現している。従来の「築年数のみで評価が下がる」商慣行を補正し、消費者が中古住宅を安心して選択できる市場環境を整える取り組みといえる。加えて、同社は市場への情報提供にも力を入れており、地域密着で蓄積したマンション情報、周辺環境データ、物件の魅力・利便性を可視化し、購入判断に必要な客観情報をウェブサイト公開している。施工プロセスの写真記録やリノベーション事例の体系的公開により、リフォーム後の具体的なイメージを提供し、中古住宅購入時の不安を低減している。

■バリュメーター 検索結果一覧ページ



リフォーム実施、両面と中央にバルコニーあり 空室
高台の閑静な住宅地 【7階部分新築】

中古マンション **2,080万円**

▲ 推定相場価格：1,977～2,135万円

兵庫県宝塚市
阪急今津線「宝塚南口駅」徒歩15分
建物 89.96㎡ / 4LDK / 1983年築 / 東向き
西山小学校 / 宝梅中学校

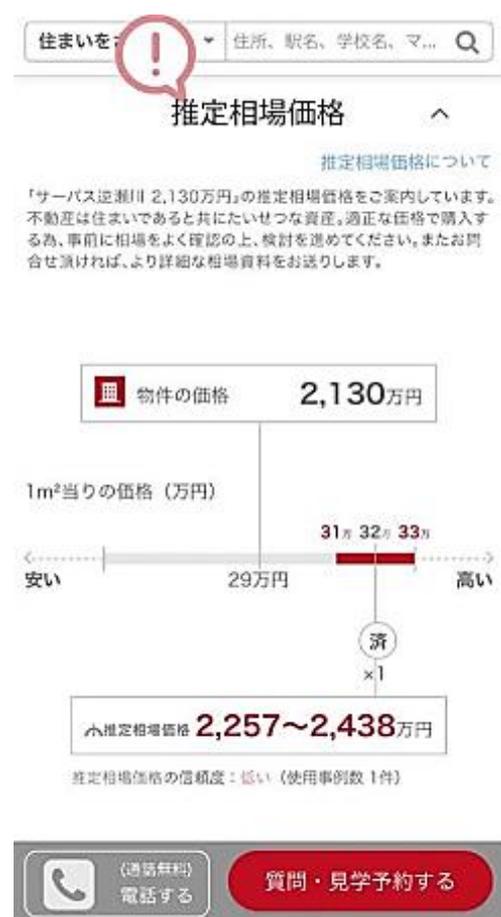
成層住宅専用地域

新価格 4/03 **サーパス逆瀬川**

検索条件を保存すると、条件に合う非公開物件をご紹介します。
現在の条件の非公開物件：199件

検索条件を保存する

■バリュメーター 物件詳細ページ



住まいを 住所、駅名、学校名、マ... 🔍

推定相場価格

推定相場価格について

「サーパス逆瀬川 2,130万円」の推定相場価格をご案内しています。不動産は住まいであると共にたいせつな資産。適正な価格で購入する為、事前に相場をよく確認の上、検討を進めてください。またお問合せ頂ければ、より詳細な相場資料をお送りします。

物件の価格 **2,130万円**

1㎡当りの価格 (万円)

31万 32万 33万

安い ← 29万円 → 高い

済 ×1

▲ 推定相場価格 **2,257～2,438万円**

推定相場価格の信頼度：低い (使用事例数 1件)

(通話無料) 電話する

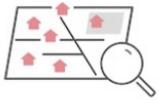
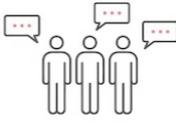
質問・見学予約する

(出所：同社ウェブサイト)

¹ 現在売出中の物件に「推定相場価格」を表示するウィル独自のサービス。

² 株式会社 LIFULL と株式会社ウィルが共同で開発した AI 査定システム。株式会社 LIFULL の最先端テクノロジーと、株式会社ウィルが蓄積してきた独自の市場データやノウハウを融合することで、高精度な不動産価格の算出と、チャットによる相談機能を実現。

■『AI 査定 + チャット相談』のサービスの特徴

			
<p>AIがすぐに査定価格を算出します。 物件概要を入力するだけで、ウィル独自のデータを学習したAIがすぐに査定価格を算出します。</p>	<p>査定価格の根拠を詳しく説明します。 算出した査定価格について、使用した成約事例や調整要因などを分かりやすくご説明します。</p>	<p>査定に用いた成約事例をマップに表示 査定で参照した成約事例を地図上に表示。場所・価格・成約時期が一目で分かります。</p>	<p>周辺の売出し物件もマップに表示 現在の売出し物件（ライバル物件）も地図上に表示。近隣の競合状況を把握して、適切な販売戦略を立てられます。</p>
			
<p>販売戦略をご提案 査定結果や市場データをもとに、最適な販売価格・時期・広告手法などをAIが分析。あなたの物件に合った具体的な販売戦略をご提案します。</p>	<p>購入希望者の人数や詳細を紹介 当社にお問合せいただいた購入希望のお客さまから、査定物件に条件に合う人数や属性を一覧でご紹介します。買いたい人がいるときに、売却のチャンスです。</p>	<p>売却に関する様々な相談が可能 チャット形式でAIに相談でき、必要に応じて担当スタッフがフォロー。査定後の疑問や戦略相談もしっかり支援します。</p>	<p>手数料割引サービス有り(最大50%OFF) 販売期間に応じて仲介手数料を最大50%OFFでご提供します。コスト面でも安心です。</p>

〔出所：同社ウェブサイト〕

中古住宅にリフォームを施して市場に流通させる同社の取り組みは、国交省・総務省双方の課題認識や政策目標に合致するだけでなく、地域の安全性向上、住宅ストック価値の維持といった社会的便益を生み出すことが期待される。本 KPI は、ストック型社会への転換を具体化するための重要な領域を捉えた指標であり、有意義なものといえる。

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。