



## 株式会社エストコーポレーション 『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2026年6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、株式会社エストコーポレーション（以下、「エストコーポレーション」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	株式会社エストコーポレーション
所在地	兵庫県西宮市北昭和町 6-4
設立	1998年6月
資本金	3,000万円
事業内容	新築注文住宅、新築戸建分譲、中古マンション・戸建住宅再生（リノベーション）、商業ビル・賃貸マンション開発、新築・中古マンションの仲介など
社員数	138名（2025年11月末時点）※グループ会社を含む

#### (1) 事業概要

エストコーポレーションは、兵庫県西宮市に本社を置く不動産事業者である。阪神・北摂エリアを中心に注文住宅や戸建分譲住宅の企画・建築をはじめ、中古物件のリノベーションや投資用不動産の開発など、幅広い不動産事業を展開している。新築住宅事業では、自社ブランドの「cecela の家」や「zutto」を展開し、立地や街並みに配慮した分譲地開発を行っている。また、顧客一人ひとりのライフスタイルに寄り添い、安心して暮らせる住まいづくりの実現を通じて、地域社会の発展への貢献に取り組んでいる。

その沿革は、1998年に戸建分譲事業者として設立したことに始まる。2002年には中古マンション再生（リノベーション）事業へ進出し、事業領域を拡大した。さらに、2008年に「リブレの家」、2010年に「cecela の家」、2019年に「zutto」といった住宅ブランドを立ち上げ、独自性のあるブランド展開を進めてきた。2020年以降は、豊中・明石赤霧オフィスや大阪梅田グランフロント支店の開設など拠点の拡充を進め、営業体制を強化している。近年は住宅・リノベーション事業に加え、大阪を中心に木造賃貸アパートの投資用不動産ビジネスにも注力し、地域に根ざした不動産事業者として事業規模を拡大している。

同社の強みは、設計・施工・品質管理までを一貫して自社でコントロールできる体制にある。この体制により、顧客のライフスタイルやニーズに合わせた快適性・安全性・省エネ性を兼ね備えた高スペック住宅を、価格を抑えながら提供できる点が特徴である。

同社には、社内に「MADORINIST」と呼称する専属の設計士が 15 名在籍しているほか、建築士も常駐し、設計の初期段階から専門的な視点を取り入れた提案が可能である。顧客との距離感が近い体制を整え、ヒアリングを重ねながらライフスタイルやどのような暮らしをしていくかに関する要望を引き出し、それらを間取りや住空間の設計に反映させている。

住宅の構造・性能面も高い基準を満たしており、耐震性においては最上位の耐震等級<sup>1</sup>を標準化している。さらに、地震の揺れを吸収・抑制する制震ダンパーの設置に加え、全棟で許容応力度計算<sup>2</sup>による構造計算を実施することで建物の構造安全性を詳細に検証している。また、省エネ性の面では、W 断熱、高気密施工、断熱性の高い窓・扉を採用しており、UA 値<sup>3</sup>0.26・C 値<sup>4</sup>0.5 という高水準の断熱・気密性能を標準仕様とし、外気の影響を抑えながら冷暖房効率の高い快適な住環境を実現している。

このような高スペック住宅を手の届きやすい価格で提供できるのは、協力企業との強固なネットワークにある。エスト協力会には、約 200 社が加盟しており、専門性の高い協力企業と密に連携することで、厳しい要求水準にも対応できる体制を構築している。また、基礎、クロス、左官など各工程の専門業者へ直接発注することで、余分なコストを抑制している。1 棟の建築に約 40 社の協力企業が関与するケースもあり、同社が細やかな工程管理と発注管理を担うことで、納期・品質・コストの最適化を同時に実現している。

さらに、同社は「魅せる現場づくり」をスローガンに掲げ、5S や安全衛生活動にも力を入れている。月に 1 回、全社員が建築現場の清掃活動を行っており、主体的に美化活動に取り組む姿勢を大切にしている。内勤の社員を含めて建築現場を知る機会にもなっており、自社の家づくりに対する理解を深めるとともに、そこで得られた課題や気づきを施工品質の向上や安全対策の強化につなげている。

同社は、「品質・性能・価格」をバランスよく追求するとともに、顧客との丁寧な対話や現場を起点とした改善活動を積み重ねることで、地域に根ざした企業としての信頼を築いてきた。今後もこうした企業姿勢を基盤に、従来の枠にとらわれない新たな価値やサービスの創出に挑戦していく方針である。

<sup>1</sup> 住宅性能表示制度における最高等級。建築基準法の 1.5 倍の強度であり、消防署や警察署などの災害復旧拠点と同等の強度を誇る。

<sup>2</sup> 柱・梁・基礎などの構造部材に加わる「発生応力度」が、材料ごとの「許容応力度（安全に耐えられる強度）」以下であることを確認する、最も詳細な構造計算。

<sup>3</sup> 外皮平均熱貫流率。屋根・壁・床・窓などから逃げる熱量の合計を外皮面積で除した値であり、住宅の断熱性能を示す指標。

<sup>4</sup> 相当隙間面積。建物に存在する総相当隙間面積を延床面積で除した値であり、気密性能を示す指標。

■「cecelaの家」の施工事例



■「zutto」の施工事例



■木造賃貸アパートの施工事例



〔出所：同社提供〕

## (2) 企業理念

エストコーポレーションは、事業活動の基本指針として「お客様への責任」・「全社員への責任」・「地域社会への責任」・「会社を継続させる責任」の4つの理念を掲げている。

「お客様への責任」は、人生において重要な価値を持つ“住まい”を提供する企業として、誠心誠意お客様に向き合い、心から満足していただける住まいとサービスを追求する姿勢を示したものである。

「全社員への責任」には、社員一人ひとりが夢や希望、幸せを実感しながら働ける環境を整え、会社と社員が共に成長していきたいという想いが込められている。

また、同社は家づくり・街づくりに携わる企業として、地域社会との共生を重視している。「地域社会への責任」では、快適で魅力ある住環境の創出を通じて、地域の発展に寄与することを目指している。

そして、これら3つの責任を将来にわたって果たしていくためには、企業の持続的な発展が不可欠であるという考えのもと、「会社を継続させる責任」を掲げている。

同社の企業理念は、お客様・社員・地域社会という3つのステークホルダーが幸せを感じ、その関係が長期的に発展していくことを願って定められている。この理念を指針に人々の暮らしをより便利に、より快適にすることを使命とし、「いつも」・「いつまでも」地域に愛される存在であり続けることを目指している。

### ■エストコーポレーションの企業理念











〔出所：同社資料より KEIBUN 作成〕

## 2. エストコーポレーションのサステナビリティ

エストコーポレーションは、事業活動を通じて企業の持続的成長を実現するとともに、環境・社会が直面する課題解決に貢献することを「サステナビリティ経営」と捉えている。サステナビリティ実現のため、企業理念に掲げる「お客様への責任」、「全社員への責任」、「地域社会への責任」の観点から具体的な取り組みを推進している。

### ■ サステナビリティの取り組み

ステークホルダー	取組内容	関連するSDGs
お客様	<ul style="list-style-type: none"> <li>快適性・安全性に優れた住まいの提供</li> <li>ZEH推進によるランニングコスト・環境負荷の低減の実現</li> <li>アフターサポート体制の充実</li> </ul>	   
全社員	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部研修の導入などによる研修制度の充実</li> <li>社員同士のコミュニケーションが取りやすい職場環境の整備</li> <li>360°評価制度の運用</li> </ul>	 
地域社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全衛生活動による建築現場の清掃実施</li> <li>エスト協力会での安全大会の開催</li> <li>福祉施設・学校など地域社会への寄付・寄贈</li> </ul>	 

〔出所：ヒアリングに基づき、KEIBUN 作成〕

### <お客様への取り組み>

住まいづくりや街づくりを通じて、お客様の暮らしを長期にわたり支える存在として、快適かつ安全で安心して暮らせる住環境を提供している。その一環として、省エネ性能の高い住宅の普及を目的に ZEH を推進しており、快適で暮らしやすい住まいを提供するとともに、ランニングコスト削減や環境負荷の低減も実現している。

また、「引き渡し後が本当のお付き合いの始まりである」という考えのもと、住まいを提供するだけでなく、その後の暮らしを長期的に支えるアフターサポートを重視している。お客様が安心して住み続けられるよう、最大 20 年間の長期保証に加えて、定期点検の実施により住まいの状態を継続的に確認する体制を整えている。これらの取り組みを通じて、お客様との信頼関係を大切にしながら、長期的な満足の実現に努めている。

### <全社員への取り組み>

「人材」を企業の持続的な成長を支える重要な経営資本として位置づけている。社員の人間力と技術力の向上を重要課題と考え、専門知識や技術だけでなく、顧客や地域社会と信頼関係を築くための人間力を兼ね備えた人材の育成に取り組んでいる。現在は、OJT を基本とし、日々の業務を通じて実践的な知識やスキルを習得できる体制を整え、月 1 回開催の部長会では、部下育成やマネジメントに関する勉強会を実施している。今後は、さらなるスキルや人間力の向上を目的として外部研修の導入も検討している。

人事評価制度においては、通常の評価制度に加えて、360°評価制度を採用し、多角的な視点から社員の成長を促す仕組みを整備している。本社オフィスではフリーアドレス制を導入し、部署の枠を超えたコミュニケーションの活性化を図ることで、柔軟で活力ある職場環境の形成に取り組んでいる。

## <地域社会への取り組み>

地域に根ざす企業として、さまざまな活動を通じて安全で快適な地域づくりに貢献している。安全で清潔な環境の維持が地域住民への配慮につながるとの考えから、安全衛生活動の一環として月に1回、全社員で建築現場の清掃活動を実施している。また、「エスト協力会」を年2回開催し、協力企業が一堂に会して、安全衛生や整理整頓、事故防止、クレーム対応などに関する事例を共有している。すべての関係者が高い安全意識を持ち、周辺環境への悪影響低減に努めることで、地域から信頼・安心される施工体制の構築を目指している。さらに、社会貢献活動として、福祉施設や大学への寄付・寄贈も行っており、地域社会の発展を支援している。

### ■ エスト協力会






### ■ 安全パトロール・現場改善活動



〔出所：同社提供〕

### 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

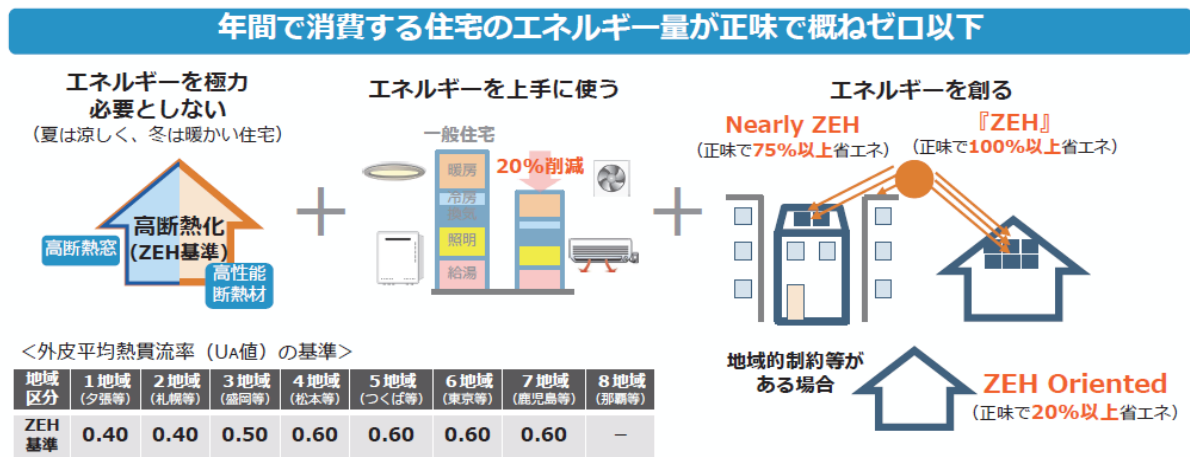
テ ー マ	環境配慮住宅の推進による脱炭素社会への貢献																							
貢献する SDGs	  																							
K P I	新築戸建住宅における ZEH 化率																							
目 標	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2024 年度</th> <th>2026 年度</th> <th>2027 年度</th> <th>2028 年度</th> <th>2029 年度</th> <th>2030 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>実績</td> <td>目標</td> <td>目標</td> <td>目標</td> <td>目標</td> <td>目標</td> </tr> <tr> <td>73%</td> <td>80%</td> <td>85%</td> <td>90%</td> <td>95%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2025 年度実績は未確定</p>						2024 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	実績	目標	目標	目標	目標	目標	73%	80%	85%	90%	95%	100%
2024 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度																			
実績	目標	目標	目標	目標	目標																			
73%	80%	85%	90%	95%	100%																			
内 容	<p>【判定する数値】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ ZEH 及び Nearly ZEH、ZEH Oriented を対象とする。</li> </ul> <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

エストコーポレーションは、本ローンの取り組みにあたり「新築戸建住宅における 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 (Net Zero Energy House) とは、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費するエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下を実現する住宅である。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いて、2030年度以降に新築される住宅・建築物は、ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、2050年にはストック平均（既築・新築両方）での同水準の省エネ性能の確保を図る目標が掲げられている。また、経済産業省・国土交通省・環境省が連携して、住宅の省エネ・省 CO<sub>2</sub>化に取り組み、ZEH 等の普及を制度・支援・周知により推進するとしている。

### ■ ZEH とは



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

2025年2月に改定された地球温暖化対策計画では、世界全体での1.5℃目標と総合的に2050年ネットゼロの実現に向けた直線的な経路にある野心的な目標として、2035年度、2040年度において温室効果ガスを2013年度比でそれぞれ60%、73%削減することを目指す新たな目標が示された。また、同計画では温室効果ガス削減目標として、2030年度及び2040年度における部門別CO<sub>2</sub>排出量も定めている。その中で家庭部門は、2013年度の2億900万t-CO<sub>2</sub>から2030年度には7,100万t-CO<sub>2</sub>まで削減する目標となっている。これは他部門を上回る66%の削減が必要となり、さらに2040年度には2013年度比71～81%の削減が求められている。環境省によれば2022年度における家庭部門のエネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量は1億5,800万t-CO<sub>2</sub>で全体の16%（電気・熱配分後）を占めており、住宅で使用されるエネルギーの脱炭素化を進めていくことが重要であるといえる。

## ■ 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<sub>2</sub>、括弧内は2013年度比の削減率】

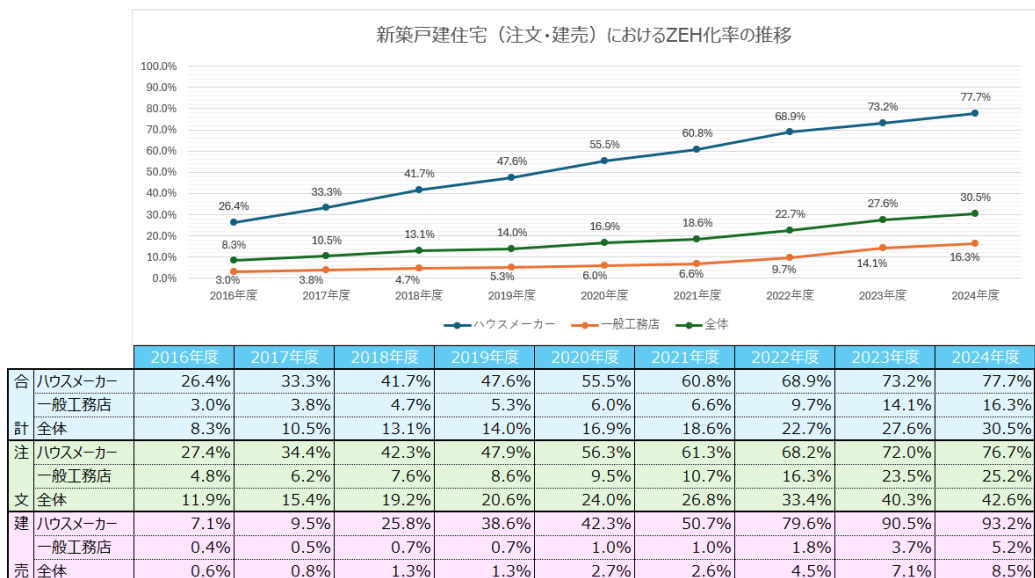
	2013年度実績	2030年度 (2013年度比) ※1	2040年度 (2013年度比) ※2
温室効果ガス排出量・吸収量	1,407	760 (▲46%※3)	380 (▲73%)
エネルギー起源CO <sub>2</sub>	1,235	677 (▲45%)	約360~370 (▲70~71%)
産業部門	463	289 (▲38%)	約180~200 (▲57~61%)
業務その他部門	235	115 (▲51%)	約40~50 (▲79~83%)
<b>家庭部門</b>	209	71 (▲66%)	約40~60 (▲71~81%)
運輸部門	224	146 (▲35%)	約40~80 (▲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 <sub>2</sub>	82.2	70.0 (▲15%)	約59 (▲29%)
メタン (CH <sub>4</sub> )	32.7	29.1 (▲11%)	約25 (▲25%)
一酸化二窒素 (N <sub>2</sub> O)	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 <sub>2</sub> 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 <sub>2</sub> 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。

※1 2030年度のエネルギー起源二酸化炭素の各部門は目安の値。  
 ※2 2040年度のエネルギー起源二酸化炭素及び各部門については、2040年度エネルギー需給見通しを作成する際に実施した複数のシナリオ分析に基づき(2040年度の最終エネルギー消費量等を基に算出したもの。  
 ※3 さらに、50%の削減に向け、挑戦を続けていく。  
 ※4 2040年度における吸収量は、地球温暖化対策計画第3章第2節3. (1)に記載する新たな森林吸収量の算定方法を適用した場合に見込まれる数値。

〔出所：環境省「地球温暖化対策計画の概要」〕

このような中、国内の ZEH の進捗状況を見ると、直近の 2024 年度における新築戸建住宅（注文＋建売）の ZEH 化率は全体で 30.5%に留まっている。内訳を見ると、ハウスメーカーでは 77.7%と高水準である一方、同社の属する一般工務店では 16.3%と低水準である。さらに、一般工務店では注文住宅が 25.2%であるのに対し、建売住宅では 5.2%に留まっており、建売住宅における ZEH 化の遅れが顕著である。これらを踏まえると、国内全体の ZEH 化率の引き上げには、一般工務店による ZEH の普及・拡大が求められており、特に建売住宅分野における取組強化が重要であるといえる。

## ■ ZEH 化率の推移



〔出所：資源エネルギー庁「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会 2025」より KEIBUN 作成〕

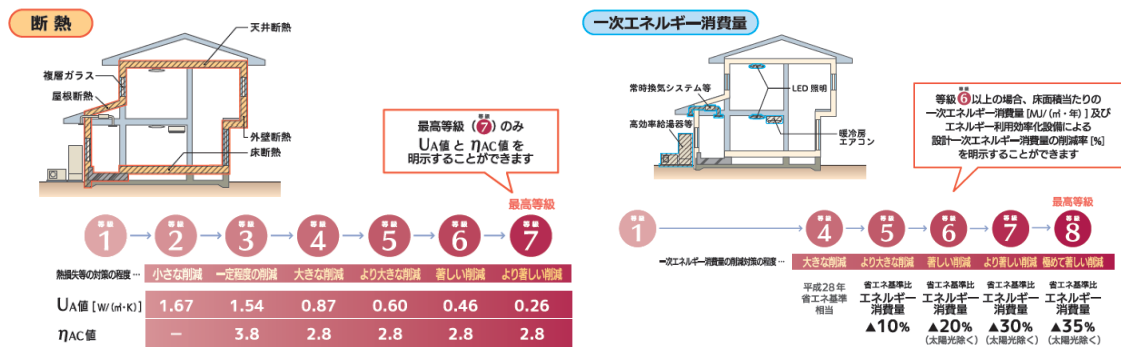
今後、新築住宅の省エネ性能については、遅くとも2030年までに省エネ基準（義務基準）が現行のZEH水準に引き上げられる予定である。また、2050年目標として「ストック平均で現行ZEH水準の省エネ性能を確保する」目標が掲げられており、ZEHは今後さらに高い省エネ性能を追求しつつ、ゼロ・エネルギー化を進めていく観点から、自家消費型太陽光発電の促進も期待されている。このようなことからZEHの定義が見直され、2027年度から断熱性能や省エネ率の基準の引き上げに加え、「高度エネマネ設備」と「蓄電池」を必須化した「GX ZEH」が運用開始予定となっており、住宅における脱炭素化の動きが加速していくと考えられる。

### ■ GX ZEH 及び GX ZEH-M の定義

		定義見直しのポイント		現行定義	新定義
省エネ性能	断熱性能	断熱性能の基準を引き上げ	共通	断熱等級5	<b>断熱等級6</b>
	一次エネルギー消費量削減率（省エネのみ）	省エネ率の基準を引き上げ	共通	20%	<b>35%</b>
設備要件		再エネ自家消費促進のため、戸建のエネマネ設備、蓄電池の設置を必須化	戸建 集合	— —	<b>高度エネマネ・蓄電池</b> —
再エネ要件（省エネ率+再エネ率）		再エネ普及促進のため、省エネ率と再エネ率が共に高水準となる上位シリーズを追加	戸建 集合	『ZEH』：100% Nearly ZEH：75% 『ZEH-M』：100% Nearly ZEH-M：75% ZEH-M Ready：50%	GX ZEH+： <b>115%</b> GX ZEH：100% Nearly GX ZEH：75% GX ZEH-M+： <b>115%</b> GX ZEH-M：100% Nearly GX ZEH-M：75% GX ZEH-M Ready：50%
Oriented（再エネ無し）適用要件		気象条件や建築地特有の制約等について、利用実態を踏まえた見直し	戸建 集合	多雪地域（積雪100cm以上） 都市部狭小地	多雪地域（積雪100cm以上） 都市部狭小地 <b>多雪地域（積雪100cm以上） 高層（6層）以上</b>

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

### ■ 断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級



〔出所：国土交通省「新築住宅の住宅性能表示制度かんたんガイド」〕

エストコーポレーションは、エネルギー価格の高騰や省エネ住宅に対する社会的関心の高まりを背景に、脱炭素社会の実現に向けた重要施策としてZEHの普及を戦略的に推進している。具体的には、建物の断熱性能向上と設備効率化を図るため、断熱材やサッシ、冷暖房設備、給湯機器などをZEH基準相当に標準化し、高性能住宅を安定的に供給できる体制を整備している。また、太陽光発電システムの積極的な提案を通じ、創エネと省エネを両立する住まいの実現を支援し、国や自治体の補助金制度の活用支援によって顧客の経済的負担を軽減しながら、ZEH普及の促進を図っている。さらに同社は、物件のBELS<sup>5</sup>評価書の取得を推進し、

<sup>5</sup> Building-Housing Energy-efficiency Labeling System の略。日本の建築物の省エネ性能を第三者評価機関が評価し、5段階の星マークで表示する認証制度。

第三者評価による住宅性能の見える化と資産価値向上に取り組んでいる。加えて、ZEH 関連の知識向上に向けた社員研修や勉強会を継続的に実施し、顧客への説明力と提案品質の強化を進めている。モデルハウスを活用した体験機会も設け、省エネ性能を実感できる場の提供により顧客理解を深めている。施工面では、協力業者向けに施工手引きを作成し、断熱や気密施工を含む品質管理の標準化を推進することで、高性能住宅にふさわしい施工品質の確保を図っている。

同社がこの KPI に取り組むことは、他社との差別化や企業価値の向上、ブランドの強化につながるだけでなく、顧客にとっては光熱費の削減や住宅の資産価値の向上といった経済的・機能的メリットが期待できる。加えて、政府が掲げる施策にも合致し、脱炭素社会の実現に貢献することから有意義であるといえる。

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。