

セカンドオピニオン

サンヨーホームズ株式会社
SDGs リンク・ファイナンス

発行日:2024年7月31日

発行者:第四北越

リサーチ&コンサルティング株式会社

第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社は、貸付人である株式会社第四北越銀行が、借入人であるサンヨーホームズ株式会社に実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」¹および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」²の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に整合していることを確認した。以下にその評価結果を報告する。

1. 借入人の概要

(1) 会社概要

① 基本情報

企業名	サンヨーホームズ株式会社
本社所在地	大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号
創立	1969年2月
資本金	5,945,162,500円
売上高	45,860百万円(2024年3月期・連結)
従業員数	794人(2024年4月現在・連結)
事業内容	戸建住宅事業/マンション事業/リニューアル流通事業 リフォーム事業/不動産ソリューション事業/ライフサポート事業 フロンティア事業

② 沿革

1969年に同社の前身である軽量鉄骨・プレハブ住宅メーカーのクボタハウス株式会社が設立された。2001年に太陽光発電システム標準搭載の戸建住宅の販売を開始し、2002年に株式会社クボタより三洋電機株式会社への株式譲渡により、商号を三洋ホームズ株式会社へ変更した。もうひとつの前身である株式会社三洋エステートは1987年に設立され、1995年に分譲マンション事業を開始、2003年に株式会社三洋エステートの住宅事業とマンション事業を三洋ホームズ株式会社に統合し、同社は総合「住生活」提案企業として始動した。2012年に社名をサンヨーホームズ株式会社に変更し、2013年に東証2部上場、2014年に東証1部指定と

¹ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)が策定

²環境省が策定

なった。

同社では現代社会を取り巻く課題の解決を企業の発展につなぐCSV経営（共有価値の創造）を進めている。近年多発する自然災害への対応もそのひとつであり「エコ&セーフティ」という事業コンセプトには、環境と共生しながら人々の安全・安心を守り続ける同社の使命が込められている。全戸建住宅のZEH³標準採用、省エネ仕様の徹底など環境対策への取り組みのほか、多様化する社会のニーズを踏まえた新事業にも積極的に挑戦するなど先進的な取り組みを行っている。

近年では住まいにおけるAI技術の可能性を検討するプロジェクトチームを発足し、高齢者支援サービスも開発中であり、IoT技術や生活支援ロボットを活用した実証実験も行っている。同社はあらゆる分野の困り事を解決する「Best Life コンシェルジュ」の立場で、多くの人に役立つ事業やサービスを提供し、社会に貢献できる企業を目指している。

③事業区分

同社は、(i)戸建住宅事業、(ii)マンション事業、(iii)リニューアル流通事業、(iv)リフォーム事業、(v)不動産ソリューション事業の5つの基本事業に、暮らしをサポートする(vi)ライフサポート事業やエコエネルギーやOEMなどの(vii)フロンティア事業を加え、総合「住生活」提案企業として、顧客のよりよい人生のために生涯にわたるサポートを目指している。

(i)戸建住宅事業

同社は世代を超えて住み継げる長寿命な住まいを提供することを目指している。地震や台風などの天災に負けない頑丈な鉄骨構造をベースに、様々な暮らし方を叶える自由度の高いプランニングを提案することに加えて、優れた創エネ・省エネ・断熱性能で消費エネルギーを抑えるZEHを標準仕様としている。

(ii)マンション事業

「サンメゾン」に始まった同社のマンションシリーズは、時代の変化とともに多様な進化を遂げている。厳選した立地に安全・便利・快適な暮らしを提供する基本性能に加えて、アクティブなシニアライフのための複合開発や多世代が交流できる街づくり、既存物件を自分仕様に再生するリノベーション物件など、より独自性を打ち出したマンションブランドが始動している。2024年3月現在で全国各地に211物件18,652戸（分譲中物件を含む、リノベーション物件を除く）を展開しており、これからも多くの人々のニーズに、きめ細やかにこたえる物件づくりを目指すこととしている。

(iii)リニューアル流通事業

中古住宅の購入について、物件探しから建物検査、リノベーション、アフターサービスまでワン

³ ZEH:ネット・ゼロ・エネルギーハウスのこと。家庭で使用するエネルギーと太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする家

ストップでサポートしている。また、自宅や実家を売却するときも、建物状況を検査し必要な補修で性能を向上させて次の住人への引き継ぎを行っている。住みながら自宅を売却できるリースバックシステムや、新築時に将来の買取りを約束するシステムも用意しており、廃棄物を減らす環境対策の面でも、安全で快適な住まいの長期的な再活用に取り組んでいる。

(iv) リフォーム事業

あらゆる住まいの問題を解決するリフォームの提案を行っている。マンションを躯体（建物を支える構造部材）まで戻して自分好みに一新するスケルトンリフォームや共用部分の大規模改修にも対応している。店舗やオフィス、施設建物などは、安全性、デザイン性、経済性を踏まえたトータルな提案で事業運営をサポートするとともに、既存建物の劣化状況を調べて補強工事を提案する「住まいのドック」も行っている。

(v) 不動産ソリューション事業

土地の特性や地域性、市場性を徹底リサーチし、安定収益の見込める土地活用を提案している。住宅の技術を活かした賃貸住宅は、他と差別化できる付加価値性で高い入居率を実現しており、車好きの方に向けたプレミアムガレージハウスも好評を得ている。介護・福祉施設、保育・児童施設の実績も豊富であり、地域住民に役立ち長く愛される施設は、多くの土地オーナーから高い評価を受けている。

(vi) ライフサポート事業

マンション生活を支える建物管理のほか、各種保険サービスや日々の困り事を解決する「暮らしサポート」、緊急時の「駆け付けサービス」などを用意している。またマンション併設のデイサービス施設や保育園などシニアや子育て世帯にやさしい施設も運営している。これらの経験からリハビリに役立つ“寄り添い”ロボットや遠くから親世帯や子どもを見守る IT 機器など、これから必要とされるシステムの開発や導入も始めている。

(vii) フロンティア事業

同社は住宅事業で長年培った技術を活用して社会に貢献する事業を行っている。「トータル・エネルギー・ソリューション」では、太陽光発電や蓄電池、LED 照明を効果的に導入し、エネルギーコスト削減に貢献している。また耐震性と耐久性に優れる同社オリジナル軽量鉄骨構造「GS フレームシステム」を企業向けに提供することで人々の生命と財産を守るとともに、長寿命化技術により廃棄物を削減して、地球にも人にも求められている技術とサービスの提供に努めていく予定である。

④特徴

前述のとおり同社は総合「住生活」提案企業として多数の事業を展開しているが、すべての事業に共通するコンセプトが「エコ&セーフティ」である。

同社では地球温暖化対策、少子高齢化という日本が直面する課題に対し、他社に先がけて一

歩先を行く取り組みを実施している。環境面(エコ)では、光熱費と CO₂ ゼロを実現し、安全・安心(セーフティ)では、創業以来培ってきた構造の強さと耐久性を進化させている。今後もこれらの技術を総合力で発展させていく方針である。

【同社の「エコ&セーフティ」のロゴ】

環境・安全・安心



資料:サンヨーホームズの website https://www.sanyohomes.co.jp/eco_safety/

(i) エコの取り組み事例

2023 年に環境省が推進する『食とくらしの「グリーンライフ・ポイント⁴」推進事業』の実施団体に住宅業者としては初めて同社が採択され、ZEH 住宅購入(同社が請け負う新築戸建 ZEH 住宅および同社にて販売する新築 ZEH マンション)やエコリリフォーム(太陽光発電システム設置、高効率給湯器への交換、断熱浴槽への交換、開口部断熱改修のいずれかを含むリフォーム工事)による環境配慮行動に対して独自ポイント(同社および暮らしラクラク館のみ交換利用できるポイントで、本施策のみで発行する)を発行するサービスを開始している。

【グリーンライフ・ポイント推進事業】



資料:サンヨーホームズの website https://www.sanyohomes.co.jp/eco_safety/

⁴環境に配慮した製品やサービスを選ぶ顧客のアクションに対し、企業や自治体がポイントを発行する制度

(ii) セーフティの取り組み事例

2022 年、住まいにおける空気の汚れやウイルスなどの困り事に対して解決する室内空気環境提案「スマeAir・プレミアムパッケージ」が、一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会が制定する「ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)2022」の感染症対策に資する先進的な取り組みを表彰する部門賞『STOP 感染症大賞』において最優秀賞を受賞した。

【室内空気環境提案「スマeAirスマイアアール・プレミアムパッケージ」】



資料:サンヨーホームズの website https://www.sanyohomes.co.jp/eco_safety/

(2) 企業理念

同社は「住まい」と「暮らし」の困り事を顧客と一緒に解決し、住まい方の変化にも常に身近で寄り添える一生のパートナーでありたいと考え、以下のビジョン・ステートメントを策定し、一般に公表している。

【同社のビジョン・ステートメント】

ビジョン・ステートメント

我々は、
「社会になくってはならない存在」
でありつづけます。

資料:サンヨーホームズの website <https://www.sanyohomes.co.jp/company/c03.html>

同社では地球環境の保全と人々の安全と安心を守る「エコ&セーフティ」な住まいづくりと、顧客の暮らしに役立つ様々なご提案や社会のニーズに応える事業を通じて、人生の新しい“よろこび”を創造することを目指し、以下のスローガンを設けている。

【同社のスローガン】

スローガン
人と地球がよろこぶ住まい

資料:サンヨーホームズの website <https://www.sanyohomes.co.jp/company/c03.html>

また同社では、上記のビジョン・ステートメントやスローガンのほかに、経営理念(Vision)・経営指針(Mission)・事業コンセプト(value)を定めており、目指すべき方向を社内で共有している。

【同社の経営理念・経営指針・事業コンセプト】

経営理念 (Vision)

私たちは住まいづくりのプロとして お客様のウォンツを満たし
「快適空間の創造」と「退屈しない人生の提案」により
顧客満足 of 更なる向上を図る

経営指針 (Mission)

For the best life 総合「住生活」提案企業

事業コンセプト (Value)

エコ&セーフティ 環境・安全・安心

資料:サンヨーホームズの website <https://www.sanyohomes.co.jp/company/c03.html>

(3) SDGs 達成に向けた取り組み

同社は以下のサステナビリティ方針を定めているとともに、マテリアリティ(重要課題)を特定しSDGsの達成に向けた取り組みを実践している。

【同社のサステナビリティ方針】

当社グループは、「人と地球がよこぶ住まい」をスローガンに、“住まい”と“暮らし”にまつわる困りごとを、お客様と一緒に解決し、人々の安全・安心と地球環境保全に努め、社会に貢献する会社を目指しております。

【同社が特定したマテリアリティ(重要課題)】

	マテリアリティ	取組み	
Environment (環境)	地球環境への貢献	製品を通じた社会貢献	ZEH化の推進
			RCCM(リニューアブルサイクル・カーボンマイナス)住宅の推進
		当社のCO2等削減	再生可能エネルギーの推進
			デコ活の推進
Social (社会)	安全・安心 (セーフティ)	製品を通じた社会貢献	水害に負けない安心の暮らし
			顧客満足の上昇
			地方創生(地域活性化)
	人的資本	人的資本への投資	DE&I(ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン)の推進
			従業員エンゲージメントの上昇
			人材の育成、確保
		健康経営	
Governance (ガバナンス)	ブランド価値の向上	高品質で価値の高い製品・サービスの提供	品質、技術力、顧客サービスの向上
			DX(デジタルトランスフォーメーション)の推進
	企業価値の向上	資本効率の高い経営	法令順守
			リスクマネジメント
		CG・グループCG(コーポレートガバナンス)	
		資本コストを意識した経営	

資料:サンヨーホームズの有価証券報告書(事業年度:第28期(自2023年4月1日至2024年3月31日))

同社は上の図に記載されているマテリアリティに沿って、多岐にわたるSDGsの達成に向けた取り組みを行っている。例えば同社が展開している戸建住宅事業ではZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の推進に特に注力しており、戸建住宅においてはZEH水準を上回る断熱性能を同社標準仕様としている。このような取り組みはSDGsの17の目標のうち、「7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「13.気候変動に具体的な対策を」に合致する内容となっている。

また同社は以下の健康宣言を策定し、健康経営を積極的に推進している。具体的な取り組みとして、生活習慣病を防止するための適切な生活習慣づくり、メンタルヘルスマネジメントの充実、メンタルヘルス対策の推進、早期発見・早期治療のための健康診断や健康指導の充実、働きやすい職場環境の整備、時間外労働の抑制や過重労働の未然防止、年休取得の推進、従業員が積極的に参加し取り組みやすい健康づくり活動の充実などを進めている。このような取り組みは

SDGsの17の目標のうち、「3.すべての人に健康と福祉を」「8.働きがいも経済成長も」に合致する内容となっている

【同社の健康宣言】

健康宣言

サンヨーホームズは、スローガンとして掲げる「人と地球がよろこぶ住まい」を実現するためには、従業員一人ひとりがいきいきとした働きやすい職場環境で心身の健康を保ち、能力や個性を発揮して働く環境を整えることを重要な経営課題のひとつと認識し、健康保持・増進を積極的に図り、安全・健康・快適な職場環境の実現を目指すとともに、事業活動を通じて社会課題の解決に貢献することを宣言します。

資料:サンヨーホームズの website https://www.sanyohomes.co.jp/company/health_declaration.html

2. KPI の選定

評価対象の「KPI の選定」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

(1) KPI の概要

KPI(重要業績評価指標)は、「新築戸建住宅の ZEH 比率」である。

ZEH とは、前述のとおり家庭で使用するエネルギーと太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして 1 年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする住宅のことである。実際にエネルギーをまったく消費していないのではなく、断熱性能と省エネ性能を高めて消費量を減らしつつ、創エネ性能を高めて再生可能エネルギーを生み出し、それらを合わせることで消費量が実質ゼロ以下になっている住宅のことを指している。

ZEH は高断熱の住宅となっており、暖房や冷房にかかる光熱費の節約効果が期待できると同時に太陽光発電等の再生可能エネルギーの創出により CO₂ 排出量の抑制にもつながる。

同社は上記の KPI を選択し、その水準を示す SPTs の達成を通じて、企業として地球温暖化の抑制に貢献することを目指すこととする。





(2)KPIの重要性

①サステナビリティ方針

ZEHを普及させることにより健康で快適な暮らしを提供すると同時にCO₂の排出量を削減し地球温暖化を抑制しようとする取り組みは、同社が掲げる事業コンセプトである「エコ&セーフティ」と内容が合致している。KPIは同社の取締役会で、その達成状況を定期的に確認・協議するなど、経営陣が適切に管理していく方針にある。

なお、KPIは以下のSDGsの目標に貢献すると考えられる。

【SDGsの目標】

SDGsの目標	ターゲット
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	3.4 2030年までに、非感染性疾患による若年死亡率を、予防や治療を通じて3分の1減少させ、精神保健及び福祉を促進する。
 <p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p>	7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
 <p>12 つくる責任 つかう責任</p>	12.2 2030年までに天然資源の持続可能な管理及び効率的な利用を達成する。
 <p>13 気候変動に具体的な対策を</p>	13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。

資料:環境省「すべての企業が持続的に発展するためにー持続可能な開発目標(SDGs)活用ガイドー資料編[第2版]」
 国連広報センターのウェブサイト https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/sdgs_logo/

②KPIの有意義性

わが国が目標としている2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、いわゆるカーボンニュートラル・脱炭素社会の実現を見据えるなかで、2021年10月に閣議決定された「第6次エネルギー基本計画」をみると、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の省エネルギー性能の確保」を目指すことが明記されている。さらに、同計画では「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB⁵基準の水準の省エネルギー性能が確

⁵ ZEB:ネット・ゼロ・エネルギービルのこと。快適な室内環境を保ちながら、高断熱化・日射遮蔽、自然エネルギー利用、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、年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減されている建造物

保されている」ことを目標として掲げている。

このような目標が掲げられているなか、同社の新築戸建住宅については ZEH を標準仕様としており、省エネルギー性能が確保されている住宅の供給に努めている。

なお、戸建て住宅の完成棟数は同社のデータベースで一元的に管理されていることから、各住宅が ZEH 基準を満たした住宅かどうかを定量的に把握できるものとなっている。

3. SPTs の設定

評価対象の「SPTs の設定」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

(1) SPTs の内容

同社は、KPI である「新築戸建住宅の ZEH 比率」の決算期ごとの目標を SPTs に設定した。借入期間に対応した 2025 年 3 月期と 2026 年 3 月期の 2 期で ZEH 比率 93% を達成することを目標としている。

【新築戸建住宅の ZEH 比率の目標値 (SPTs) (白抜きの数値)】

決算期	新築戸建住宅の ZEH 比率
2020 年 3 月期 (実績)	54%
2021 年 3 月期 (実績)	75%
2022 年 3 月期 (実績)	93%
2023 年 3 月期 (実績)	100%
2024 年 3 月期 (実績)	97%
2025 年 3 月期	93%
2026 年 3 月期	93%

(2) SPTs の野心性

① 同業他社等との比較

経済産業省 資源エネルギー庁が主催した「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会 2023」の資料によると、新築注文戸建て住宅に占める ZEH の割合は 2022 年度で業界全体の平均で 33.5% となっている。

同社が掲げている目標は業界平均を大きく上回っており野心性は高いと判断できる。

②達成方法と不確実性要因

前述のとおり同社の新築戸建住宅は ZEH を標準仕様としており、新築戸建住宅の ZEH 比率は 2023 年3月期で 100%、2024 年3月期で 97%と非常に高いものとなっている。一方、今後同社が市場拡大を狙っている首都圏エリアでは住宅密集地が多いことから発電効率が下がるため、投資対効果の関係により太陽光発電システムの設置を見送る顧客も一定数見込まれ、ZEH 基準を満たさない住宅を販売せざるケースも発生し得る。同社の首都圏エリアでの市場拡大にともない ZEH 比率が下降していく可能性もあり、今後同社が現在の水準の ZEH 比率を維持していけるかは不透明な状況である。

そのような状況においても、同社では今まで培ってきた経験を活かして ZEH 基準を満たしている住宅のメリットを訴求しつつ、今後も先を見据えた迅速な意思決定を重視しながら、不確実な要因に対して対処していく方針である。

(3) KPI・SPTs の適切性

KPI と SPTs の適切性については、第三者機関である第四北越リサーチ&コンサルティングからセカンドオピニオンを取得している。

4. ローンの特徴

評価対象の「ローン特徴」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

同社は第四北越銀行との間で協議の上、借入条件を決めている。同社は SPTs の達成状況について、報告期限までに第四北越銀行に対し書面にて報告し、目標数値を達成したことが確認できれば、借入期間中に適用される金利が引き下げられることとなっている。

したがって、借入条件と同社の SPTs に対するパフォーマンスは連動しており、SPTs 達成の動機付けとなっている。

5. レポートティング

評価対象の「レポートティング」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

同社は SPTs の達成状況を第四北越銀行に対し、年に1回報告することとなっている。SPTs の報告期限までに独立した第三者である第四北越リサーチ&コンサルティングによる検証を受けた上で、SPTs の達成状況が確認できる資料を書面にて第四北越銀行に提出することとなっている。第四北越銀行は、これにより SPTs の達成状況に関する最新の情報を入手できる。

6. 検証

評価対象の「検証」は以下の観点から、サステナビリティ・リンク・ローン原則等に整合している。

SPTs の達成状況について、同社は年に1回、第四北越リサーチ&コンサルティングによる検証を受け、その結果を第四北越銀行に書面で報告することとなっている。

第四北越銀行は報告書面の内容から SPTs 達成の判定について評価し、達成した際には金利を引き下げる。

以上

第四北越リサーチ&コンサルティング 会社概要

社名	第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社
代表者	代表取締役 柴山圭一
所在地	〒950-0087 新潟市中央区東大通2丁目1番18号 だいし海上ビル
業務内容	経営コンサルティング事業、経済調査・研究事業、人材育成支援事業
電話	025-256-8110
FAX	025-256-8102

留意事項

1. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者意見について

本文書については貸付人が、借入人に対して実施する SDGs リンク・ファイナンスについて、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)「サステナビリティ・リンク・ローン原則」、環境省「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」への整合性、準拠性、設定する目標の合理性に対する第三者意見を述べたものです。

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。

第四北越リサーチ&コンサルティング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、一切責任を負いません。

2. 第四北越銀行との関係、独立性

第四北越リサーチ&コンサルティングは第四北越フィナンシャルグループに属しており、第四北越銀行および第四北越フィナンシャルグループとの間および第四北越フィナンシャル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第四北越銀行とは独立して行われるものであり、第四北越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. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者性

借入人と第四北越リサーチ&コンサルティング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第四北越リサーチ&コンサルティングが保有しています。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。