

# セカンドオピニオン

株式会社モリタ装芸  
SDGs リンク・ファイナンス

発行日:2024年9月30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、借入人である株式会社モリタ装芸に実施する 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」<sup>1</sup>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」<sup>2</sup>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

- 株式会社モリタ装芸(以下、同社)は、注文住宅ブランド「デジモ?」を展開する設計・建築会社である。「デジモ?」の特徴は、同社が店舗設計の経験で培ってきたデザイン力の高さである。
- 「すべての人に、一番の家を」という考えにより、同社ブランドの「デジモ?」では、完全自由設計の注文住宅「自由設計」という名の住宅プランのほかに、一定の建坪・外観からの選択になるが内部の間取りは自由に決めることができるなどカスタマイズ性に優れた定額制注文住宅「ROMO」、三角屋根が特徴の定額制注文住宅「pepe」などのプランを取り揃えている。顧客は住宅に対して望むことや予算などを考慮して、自分に合ったプランを選択することができる。

### 【同社の注文住宅プラン】

自由に自分の 理想の家づくりがしたい	自由さを失わない 定額制注文住宅	pepe – 三角屋根の暮らし 定額制注文住宅
自由設計	 ROMO	 pepe

資料:モリタ装芸のWebsite <https://www.dejimo.co.jp/>

<sup>1</sup>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

<sup>2</sup>環境省が策定

### 【同社の施工実績① 「自由設計」】



資料:モリタ装芸の Website <https://www.dejimo.co.jp/works/page/2/?s&ln=dejimo>

### 【同社の施工実績② 定額制注文住宅「ROMO」】



資料:モリタ装芸の Website <https://www.dejimo.co.jp/works/?s=&ln=romo>

### 【同社の施工実績③ 定額制注文住宅「pepe」】



資料:モリタ装芸の Website <https://www.dejimo.co.jp/works/?s=&ln=pepe>

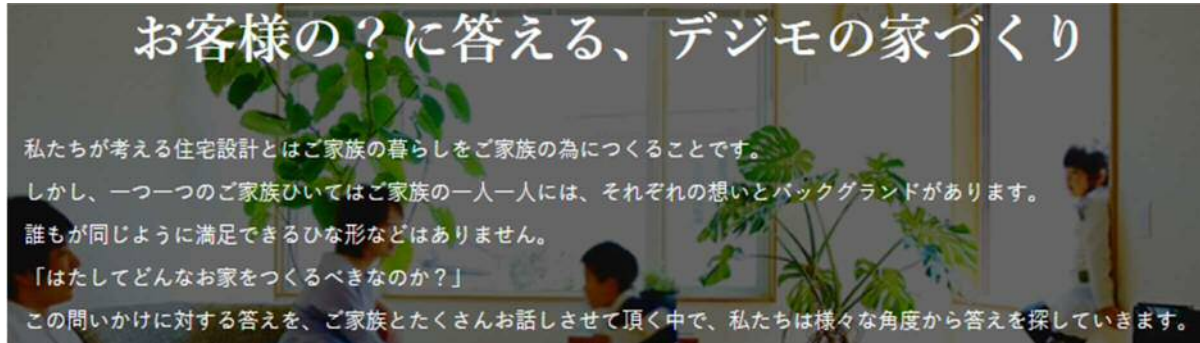
- 同社では注文住宅を取り扱う「住宅事業」のほか、住宅やマンション・アパート等の居住用不動産や土地建物の売買、事業用・投資用不動産を取り扱う「不動産事業」、住宅のデザインリノベーションやマンションの間取りを全く変えてしまうフルリノベーションにも対応した「リノベーション・リフォーム事業」、小型店舗・店舗兼住宅から大型店舗までを対象にした「商業施設の店舗デザイン」など幅広く不動産に関する事業を行っている。特に「商業施設の店舗デザイン」は東京や大阪などの大都市での仕事も多く、高級ホテルのラウンジや客室、ショールームやカフェなど、デザインセンスや繊細さを求められる設計を数多く手がけており、その経験が同社のデザイン力の高さにつながっている。

## (2) 経営上のモットー

同社の経営上のモットーは、「お客様の？に答える、デジモの家づくり」であり、従業員が日常の業務を行う際の指針となっている。

顧客の「はたしてどんな家をつくるべきなのか？」という疑問に対し、顧客との打ち合わせを重ね最適解を見つけ出そうとする従業員の真摯な姿勢が顧客の信頼を形成し、同社が選ばれる最も大きな理由となっている。

### 【同社の経営上のモットー】



資料:モリタ装芸のWebsite <https://www.dejimo.co.jp/>

## (3) SDGs 達成に向けた取り組み

同社は廃材を活用して小さな家具を製作し、一般の顧客に販売する取り組みを行っている。2024年4月21日、22日の両日、新潟市にあるイオンモール新潟南（現イオンモール新潟亀田インター）に廃材から生まれた「小さな家具店」をイベント出店した。家具を製作するときに排出された、本来は捨てられてしまうはずだった廃材や端材などを使い家具を製作し、木の個性や魅力を再確認してもらうプロジェクトであり、当日は多くの人々が訪れた。同社では今後もこのようなイベントを様々な場所で行う予定であり、このような取り組みは、SDGsの17の目標のなかの「12. つくる責任つかう責任」に合致する内容となっている。

### 【イベント当日に出品された製品等】



資料:モリタ装芸のWebsite <https://www.dejimo.co.jp/event/tiisanakaguten2024/>

## 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、「引き渡し戸建住宅棟数に占める ZEH 基準を満たす住宅の割合」である。

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、住宅で使う一次エネルギー(電気に変換される前の石炭や天然ガスなどのエネルギー資源)の年間消費量が、おおむねゼロの住宅のことである。実際に一次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。

### 【ZEH のメリット】

#### (1) 経済性

高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を安く抑えることができます。さらに、太陽光発電等の創エネについて売電を行った場合は収入を得ることができます。

#### (2) 快適・健康性

高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、夏は涼しく、冬は暖かい、快適な生活が送れます。さらに、冬は、効率的に家全体を暖められるので、急激な温度変化によるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を防ぐ効果もあります。

#### (3) レジリエンス

台風や地震等、災害の発生に伴う停電時においても、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気が使うことができ、非常時でも安心な生活を送ることができます。

資料:経済産業省 資源エネルギー庁の website  
[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html)

## (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実現するとともに、経済性およびレジリエンスに優れた住宅を顧客に提供しようとする取り組みは、同社のモットーである「お客様の?に答える、デジモの家づくり」を通じて「すべての人に、一番の家を」という同社が目指している考えと方向性が一致している。

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/](https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/sdgs_logo/)

### ②KPIの有意義性

KPI に述べている ZEH の住宅は今後同社の建築事業の主力商品に育成していく計画であり、その引き渡し棟数を引き上げることは事業規模の拡大に直結することから、同社の成長に寄与するものである。

また、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中で、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<sup>3</sup> 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・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されている」ことを目標として掲げている。したがって、ZEH基準を満たす住宅の引き渡し棟数を引き上げようとするKPIは脱炭素社会の実現に貢献するものであり、政府の目指す方向とも合致していることから、この観点からも有意義なものとなっている。

なお、住宅の引き渡し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「引き渡し戸建住宅棟数に占めるZEH基準を満たす住宅の割合」をSPTsに設定した。達成目標は決算期ごとに設定されており、毎決算期の達成状況をみて判定する。

なお、同社は第四北越銀行の協力を得て、SPTsを設定している。

#### 【引き渡し戸建住宅棟数に占めるZEH基準を満たす住宅の割合(SPTs) (白抜きの数値)】

決算期	ZEH基準を満たす住宅の割合
2020年12月期(実績)	1.3%
2021年12月期(実績)	1.2%
2022年12月期(実績)	0.0%
2023年12月期(実績)	2.5%
2024年12月期	3.0%
2025年12月期	12.0%
2026年12月期	15.0%
2027年12月期	22.0%
2028年12月期	25.0%
2029年12月期	27.5%
2030年12月期	30.0%

<sup>3</sup> 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

## (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、新築戸建注文住宅に占める ZEH の割合(2022 年度)は、同社が属する一般工務店の平均で 16.4%となっている。

これに対して同社では、直近 4 年間において 0%~2.5%の範囲で推移しているものの、これを今後段階的に高め、5 年後の 2028 年には 25.0%とする目標となっている。この数値は同社が属する一般工務店の数値(16.4%)と比較して高く、野心性は高いと判断できる。

### ②達成方法と不確実性要因

住宅建設資材が高騰する中、ZEH の住宅では太陽光発電をはじめとする各種省エネ機器を設置する必要があり、従来の住宅と比較して建設費用はさらに高いものとなる。また設置した省エネ機器に対して定期的なメンテナンス費用も必要となり、その費用負担を嫌って ZEH の住宅の購入を望まない顧客も出てくると思われる。

同社においては ZEH の住宅の経済面や環境面での優位性を丁寧に説明し、顧客が ZEH の住宅のメリットを十分に理解したうえで選択するように、提案力を引き続き高めていく方針にある。

## (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. ローンの特性

評価対象の「ローン特性」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. レポーティング

評価対象の「レポーティング」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。