

JOYO BANK NEWS LETTER

2023 年 3 月 17 日

セイズ株式会社に対する サステナビリティ・リンク・ローンの実行について

常陽銀行（頭取 秋野 哲也）は、このたびセイズ株式会社（代表取締役 及川 達也）に対し、サステナビリティ・リンク・ローン^{*1}（以下、「SLL」）を実行しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

セイズ株式会社は、SLL による資金調達を通じて、カーボンニュートラルの実現に向けた ZEH^{*2}の普及・推進に注力します。

なお、資金調達においては、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」および環境省「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 2022 年版」の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」への適合性や SPTs の妥当性について、株式会社格付投資情報センター（代表取締役社長 山崎 宏）からセカンドオピニオンを取得しています。

当行およびめぶきフィナンシャルグループは、「地域とともにあゆむ価値創造グループ」を長期ビジョンとして掲げ、持続可能な地域社会の実現に向けて、お客さまをはじめとする地域の全てのステークホルダーの皆さまの課題に寄り添い、ともにあゆみ解決することで、新たな価値を創り続けてまいります。

- *1 お客さまの ESG 戦略における取組目標（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs））を定め、その目標の達成度合いに応じて金利引下げ等のインセンティブを設定する融資。
- *2 「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上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、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、性能や地域性の違いなどにより ZEH、Nearly ZEH、ZEH Oriented 等に分別される。

記

【SLL の概要】

借 入 人	セイズ株式会社（東京都葛飾区立石七丁目 5 番 3 号）
実 行 日	2023 年 3 月 17 日（金）
融 資 額	1 億円
資 金 使 途	事業資金
S P T s	決算期ごとの ZEH 比率を 2024 年 2 月期の 92% から毎年徐々に引き上げ、2027 年 2 月期には 96% の達成を目標に設定している。

※ セイズ株式会社のホームページ：<https://www.saysinter.com/>

以 上



常陽銀行

MEBUKI
めぶきフィナンシャルグループ

常陽銀行

〒310-0021 茨城県水戸市南町2-5-5

Tel. 029-231-2151(代表) www.joyobank.co.jp

セイズ株式会社

2023年3月17日

サステナビリティ・リンク・ローン

ESG 評価本部

担当アナリスト：大石 竜志

格付投資情報センター（R&I）は資金調達者をセイズ、貸付人を常陽銀行とするサステナビリティ・リンク・ローンについて、「サステナビリティ・リンク・ローン原則」及び環境省「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 2022 年版」の「サステナビリティ・リンク・ローンに期待される事項」に適合していることを確認した。オピニオンは下記の見解に基づいている。

■オピニオン概要

(1)KPI の選定

KPI は戸建て住宅における ZEH¹住宅建築割合（ZEH 比率）である。セイズは「東京 100 年住宅」をビジョンとして掲げ、自然災害や温度変化から顧客の生命と財産を守る「本物の家づくり」を追求しており、光熱費を大幅に削減でき、人に優しく環境に配慮したサステナブルな住宅を実現するため、ZEH の取り組みを加速させる必要があると考えている。政府においても「2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の対策」としての指針を打ち出し、ZEH の普及を推進している。セイズは持続可能な企業を目指すには、性能の高い住宅を供給し、持続可能な社会に貢献していくことが重要と考えている。KPI はセイズのサステナビリティ戦略のみならず政府の方針にも沿った指標である。

(2)SPT の設定

SPT はセイズの戸建て住宅における年度ごとの ZEH 比率で、2024 年 2 月期の 92%から毎年徐々に引き上げ、2027 年 2 月期には 96%の達成を目標に設定している。営業基盤が東京都の市街地であり、都会であるため適地が常にあるわけではなく、狭小地や北側道路など日射がほとんどないようなエリアもある。同業他社との比較において、大手メーカー以上の業界トップクラスの高い目標水準を掲げており、営業基盤の難易度、そもそもの目標水準の高さを勘案して SPT は十分に野心的な目標といえる。

(3)ローンの特性

セイズと常陽銀行の間で協議のうえ貸出条件を決めている。各年度の SPT の達成状況をみて、達成の場合は金利を引き下げるが、ローン期間中に再度達成した場合はもう一段引き下げるように設計されている（2 回引き下げを上限とする）。変動するスプレッドは他のサステナビリティ・リンク・ローン等と同程度で設計されている。貸出条件とセイズのパフォーマンスが連動しており、SPT の目標達成のインセンティブになっている。

(4)レポーティング

ローン契約における確約事項として、SPT 報告期限までに第三者の検証を受けた SPT の達成状況がわかる資料を提出することが義務づけられている。常陽銀行はこれにより SPT の達成状況に関する最新の情報を入手できる。また、KPI の実績はセイズのウェブサイトの開示する。

(5)検証

セイズは KPI の算定結果について、第三者による検証を受け、常陽銀行に報告する予定としている。常陽銀行は報告書面の内容から SPT 達成の判定について評価する。

¹ 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上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、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、性能や地域性の違いなどにより ZEH、Nearly ZEH、ZEH Oriented 等に分別される。

1. 借入人の概要

(1) セイズの概要

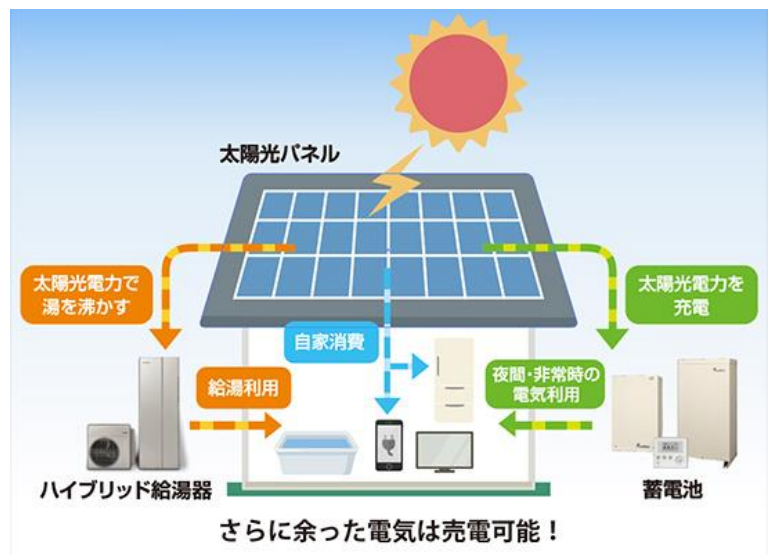
① 事業概要

- ・ セイズは東京都葛飾区に本社を置く 2001 年創業の戸建て住宅販売業者で、東東京（葛飾区、江戸川区、足立区、江東区、墨田区、荒川区）を販売エリアとして、ZEH および同等の断熱・省エネルギー性能を持つ住宅を推進している。
- ・ セイズは省エネルギー性能について優れた住宅を選定する全国規模の表彰制度「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」において、2014 年から 6 年連続で優秀賞を受賞したほか、全国の ZEH ビルダーの中でも 6% 程度しか得られない「ZEH ビルダー／プランナー評価」で 6 つ星を獲得している。
- ・ 同社が建てる家は、建築物省エネルギー性能表示制度の略称で省エネルギー性能に特化した評価・表示制度である BELS 評価において最高等級の 5 つ星の物件であるとともに、壁・床・天井が一体化した、頑固な箱型の「モノコック構造」と建築基準法の木造最高となる「壁倍率 5 倍」(国土交通大臣認定取得)の SW パネルなどによる高耐震構造を持つ制震スーパーウォール工法を採用しており、高い省エネ・耐震性能を実現している。
- ・ セイズは「東京 100 年住宅」をビジョンとして掲げ、自然災害や温度変化から顧客と家族の命と財産を守る「本物の家づくり」を追求している。また、物件引き渡し後、6 カ月、1 年、2 年、5 年、10 年と定期点検を行い、「住宅履歴書」という形にしてアフターメンテナンスの詳しい内容をデータベースに保存し、顧客の住まいを常に管理して一生のつきあいを約束している。

■ 制震スーパーウォール工法



■ ZEH 住宅のコンセプト



[出所：セイズ ウェブサイト]

② 経営理念、行動理念

- ・ セイズは、設立時より「お客様のため・地域のため」に貢献していくことを経営の理念としてきた。現在は SDGs の目標を達成するため、お客様・地域の皆さまのために「持続的な経営を行う」ことを目指している。それは単に「持続可能な会社」を目指すということだけではなく、以下に掲げる考えのもと SDGs の達成を目指して積極的な活動を続けていく——としている。

持続可能な「地域社会」のために。

持続可能な「美しい環境」のために。

持続可能な「地域経済」のために。

- ・ 同時に 2030 年に向けた目標を以下に掲げている。

CO2 のさらなる削減を目標に、太陽光発電パネルの設置を積極的に勧めてまいります。

子供の貧困問題を解消すべく、寄付活動をはじめとした支援を継続してまいります。

地域の雇用に貢献すると共に、地域の皆さまと協力しながら持続的成長を目指してまいります。

資源のムダを削減し、綺麗な街づくり・環境づくりに貢献いたします。

- ・ セイズは住宅を建築することは、生涯にわたって住宅施工の責任を持つことを大前提としている。そのためには、会社がきちんと存続しつづけることが必要と考えている。環境配慮型企業として、持続可能な社会に貢献していくことがセイズのサステナビリティ方針である。

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・ローン原則に適合している。

(1) KPI の概要

- ・ KPI は戸建て住宅における ZEH 住宅建築割合（ZEH 比率）である。計算式は「ZEH 住宅建築件数 ÷ 戸建て住宅建築件数」である。
- ・ KPI における ZEH の定義は、ZEH 及び Nearly ZEH、ZEH Oriented を含み、対象となるのは分譲・注文住宅の建築件数である。

(2) KPI の重要性

- ・ セイズの考える家を提供するという意義は、自然災害や温度変化から顧客の命と財産を守り一生、家をセイズが維持管理し続けることと考えている。本物の家を追求することで顧客、社員、パートナー会社の幸せを実現し、地域社会に貢献することができる——としている。セイズの理念「本物を追求する」ビジョンは「東京 100 年住宅」です。この考え方で住宅を開発し、選ばれる会社こそがもっとも重要なミッションだと考えている。
- ・ セイズのサステナビリティの戦略方針は、2010 年にさかのぼる。日本の住宅の国策であるロードマップを指標に合わせた商品開発をスタートし、2014 年には 2030 年の基準である HEAT20（2020 年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会）におけるより高い外皮性能基準 G2 レベルの外皮平均熱貫流率（UA 値）0.46 と BEI0.6（一次エネルギー削減率 40%）の住宅販売を可能とした。
- ・ 住宅を供給するセイズが持続可能な企業を目指すには、光熱費を大幅に削減でき、人に優しく環境に配慮したサステナブルな住宅を実現するために、ZEH の取り組みを加速させる必要があると考えている。

- 国土交通省、経済産業省及び環境省は「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の対策」として、2021年8月に「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」「2030年：新築される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保され、新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていること」「2050年：ストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保され、導入が合理的な住宅・建築物において太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となること」との取りまとめを公表している。
- KPI は ZEH の普及・推進並びにカーボンニュートラルに貢献するものであり、戸建施工者として有意義な内容といえる。社会的課題の解決を通じて事業をさらに進展させていく戦略を描いており、セイズのサステナビリティ戦略において ZEH の取り扱いの拡大は重要な位置づけとなっている。
- 持続可能な社会に貢献することに取り組む当社において、今回の取り組みは経営方針に沿ったものであるとともに、SDGs への貢献にも資するもの——としている。

SDGs 目標	
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	7.2 2030 年までに、エネルギーをつくる方法のうち、再生可能エネルギーを使う方法の割合を大きく増やす。
 12 つくる責任 つかう責任	12.8 2030 年までに、人びとがあらゆる場所で、持続可能な開発や、自然と調和した暮らし方に関する情報と意識を持つようにする。
 13 気候変動に 具体的な対策を	13.2 気候変動対策を国別の政策、戦略及び計画に盛り込む。

■セイズの ZEH 住宅の例



[出所：セイズ]

3. SPT の設定

評価対象の「SPT の選定」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

(1) SPT の概要

- ・ セイズと常陽銀行は SPT の客観性、計画の妥当性、レポーティングなどを踏まえて貸出条件を交渉し SPT を設定している。
- ・ SPT はセイズの戸建住宅における決算期ごとの ZEH 比率で、2024 年 2 月期の 92%から毎年徐々に引き上げ、2027 年 2 月期には 96%の達成を目標に設定している。

■セイズの ZEH 比率の実績と目標

実績			
2020 年 2 月	2021 年 2 月	2022 年 2 月	2023 年 2 月 (見込み)
82%	88%	82%	92%

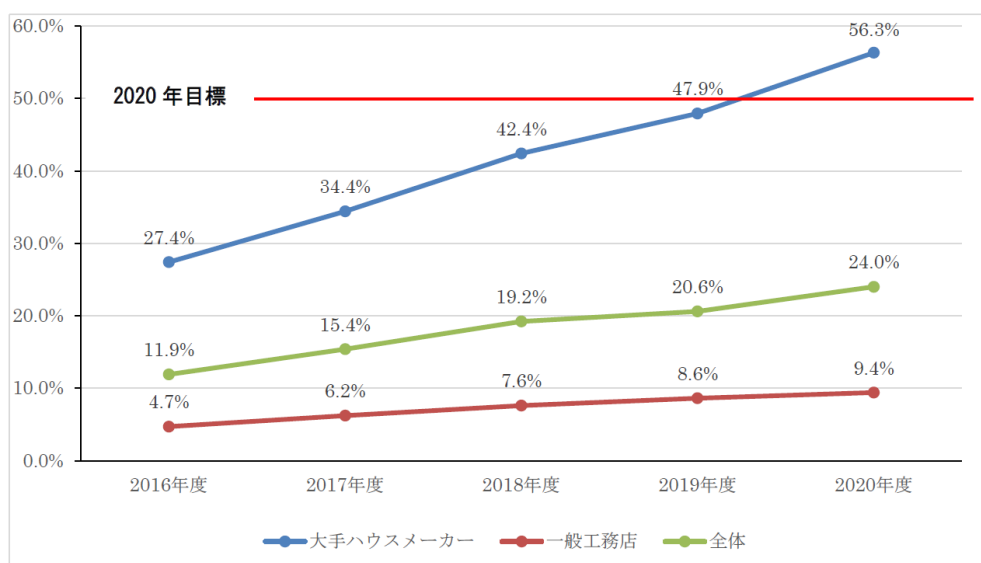
SPT			
2024 年 2 月	2025 年 2 月	2026 年 2 月	2027 年 2 月
92.0%	94.0%	95.0%	96.0%

(2) SPT の野心性

① 市場動向や過去実績からみた SPT 目標の水準感

- ・ 経済産業省が開催した ZEH ロードマップフォローアップ委員会によれば、2020 年度の ZEH 比率は大手ハウスメーカーで 56.3%、業界全体平均が 24.0%、セイズが属する一般工務店の平均は 9.4%だった。セイズは過去 3~4 年の実績において 8 割超を維持しており、大手ハウスメーカーの水準と比べても極めて高い実績を誇る。SPT は既に高い水準にあるものを、さらに高い水準に引き上げるものである。

■2020 年の日本のハウビルダーの ZEH 目標の達成状況



[出所：ZEH ロードマップフォローアップ委員会「更なる ZEH の普及促進に向けた今後の検討の方向性等について」]

② SPT 目標の達成手段と不確実性要素

- ・ ZEH 基準は年々厳しくなる傾向にあり、ハウズビルダーとして対応し続けることが必要となる。顧客に ZEH 住宅を購入してもらうには、住宅性能がどれだけ大切であるかを知ってもらうことが必要で、そのために分かりやすい説明など工夫して販売促進を図る。
- ・ ZEH は従来の戸建建築に係る資材だけでなく、ZEH のために必要な資材が存在する。また、セイズの営業エリアには ZEH 建設に不向きな都市部における 3 階建てや日当たりの悪い立地などが存在する。目標達成における確実な要素としては、必要な資材の価格の高騰や、適地の減少や土地の急激な価格上昇により分譲用地の仕入れが計画通りに行かなかった場合が想定される。

③ SPT の野心性

- ・ 営業基盤が東東京の市街地であり、1 棟当たりの標準的な建物の床面積は 80~100 m² が中心で、決して大きな建物という規模ではない。都会であるため適地が常にあるわけではなく、狭小地や北側道路など日射がほとんどないようなエリアもある。住宅をどれだけ明るい家にするかということがとても困難で、かつ一次エネルギー計算においても不利な状況といえる。目標水準が高く、ほとんどの建物が ZEH 基準に該当しないと達成できないことから、目標の難易度は高い。
- ・ 土地の価格が地方より高く、かつ条件をクリアする為の設備スペックの向上などで建物の金額も上がりやすく販売が困難となることも予想できる。
- ・ 同業他社との比較において、一般工務店であるにもかかわらず、大手メーカー以上の業界トップクラスの高い目標水準を掲げている。営業基盤の難易度、そもそもの目標水準の高さを勘案して SPT は十分に野心的な目標といえる。
- ・ 施工はグループ会社のセイズホームが施工管理、資材受発注を行っているが、その他の工事は外注先の協力会社が担う。協力会社とセイズパートナーズクラブという組織を作り、年に 4 回全社が集まり工事の安全対策、施工の品質向上、現場マナーなどをテーマに勉強会を行なっている。セイズではカスタマーサービスが現場を周り、品質向上と周辺環境への配慮のために現場の人々と協力し竣工まで管理している。
- ・ SPT を達成することは市場における ZEH の普及・推進並びにカーボンニュートラルに貢献するものであり、住宅施工・供給者として有意義な内容といえる。設定する SPT に関連して、セイズのサステナビリティの方針とも結びついている。SPT はセイズの企業活動が環境や社会にもたらすポジティブ及びネガティブなインパクトを包括的に捉え、サステナビリティに関連するポジティブなインパクトが大きいものとなっている。

(3) SPT の妥当性

- ・ SPT の適切性は独立した第三者である R&I 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「ローンの特性」は以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合している。

- ・ セイズと常陽銀行の間で協議のうえ貸出条件を決めている。毎年2月期の決算期末のSPT目標の達成状況をみて、達成の場合は金利を引き下げるが、ローン期間中に再度達成した場合はもう一段引き下げるように設計されている（2回引き下げを上限とする）。
- ・ 何らかの理由でSPTの実績値が公表されない場合はペナルティーとして金利が付加される。変動する金利スプレッド水準は他のサステナビリティ・リンク・ローンやサステナビリティ・リンク・ボンドと同程度で設計されている。貸出条件とセイズのSPTに対するパフォーマンスが連動しており、SPTの目標達成のインセンティブになっている。

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・ローン原則に適合している。

- ・ 本ローンはセイズの契約における確約事項として、常陽銀行にSPT報告期限までに直前期における第三者の検証を受けたSPTの達成状況がわかる資料を提出することが義務づけられている。常陽銀行はこれによりSPTの達成状況に関する最新の情報を入手できる。
- ・ KPIの実績はセイズのウェブサイトの開示される。なお、本件のKPIとは直接は関係ないものの、ZEHビルダーとしての実績は、環境共創イニシアチブのZEHビルダー／プランナー登録制度により情報開示される。

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・ローン原則に適合している。

- ・ セイズはKPIの算定結果について、第三者による検証を受け、常陽銀行に報告する。
- ・ 常陽銀行は報告書面の内容からSPT達成の判定について評価する。

以 上

セカンドオピニオン商品は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対する R&I の意見です。R&I はセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&I はセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&I がその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&I は、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&I は、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&I は、R&I がセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むものとし）について、債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何や R&I の帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&I に帰属します。R&I の事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&I は 2016 年に R&I グリーンボンドアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017 年から ICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンボンド原則／ソーシャルボンド原則にオブザーバーとして加入しています。2018 年から環境省のグリーンボンド等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。

R&I の評価方法、評価実績等については R&I のウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>）に記載しています。

R&I と資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。