

株式会社ホームセレクト
サステナビリティ・リンク・ローン

2025年3月7日
コンサルティング部
担当者：平井 あや

七十七リサーチ&コンサルティング株式会社（以下、「77R&C」という。）は、資金調達者を株式会社ホームセレクト、貸付人を株式会社七十七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」に整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。

■ オピニオンの概要

(1) KPIの選定

KPIは、(株)ホームセレクトが行う「築25年以上の戸建住宅販売取扱件数」である。

少子高齢化の進行で住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家の増加も生ずる中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会への移行が重要となっており、政府は、住宅ストック活用型市場への転換を図り、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めている。(株)ホームセレクトは、創業より培ってきた戸建住宅売買の信頼と専門性を活かすとともに、建物状況調査(インスペクション)や保険の活用により、「安心して住める中古住宅」を普及させることで、中古戸建住宅の流通や有効活用を促進し、地域の循環型社会への転換を後押ししている。主力事業である不動産事業では戸建住宅を中心に扱う事業を展開。本件KPIは中古住宅流通を促進する政府方針にも合致しており、(株)ホームセレクトにとって重要な戦略的意義を有する指標といえる。

(2) SPTの設定

SPTは「築25年以上の戸建住宅販売取扱件数を2029年9月期までに年間34件にする」としている。該当する戸建住宅の販売件数は毎年5%ずつの増加が必要となる目標を設定しているが、指定流通機構制度に登録される中古戸建住宅の取扱件数の平均増加率を上回る年間増加率である。対象は築25年以上の物件に絞り、当該平均伸び率を上回る水準を目標とする本件SPTは野心的であるといえる。

(3) ローンの特長

(株)ホームセレクトと貸付人である(株)七十七銀行との間で協議のうえ貸付条件を決定している。毎期のSPTの達成状況をみて、達成した場合は金利を引き下げるよう設計されている。SPTを達成した場合に引き下げる金利水準は、一般的なサステナビリティ・リンク・ローンやサステナビリティ・リンク・ボンドと同水準で設計されている。貸付条件と(株)ホームセレクトの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るよう設計されている。

(4) レポーティング

株ホームセレクトは貸付人である株七十七銀行に対し、毎年1回、SPTの達成状況について報告することにより、貸付人である株七十七銀行はSPTの達成状況に関する最新の情報を入手することができる。

(5) 検証

株ホームセレクトはKPIの達成状況について第三者機関である77R&Cによる検証を受け、貸付人である株七十七銀行に対し報告する。

1. 借入人の概要と本SLLの位置付け

(1) 株式会社ホームセレクトの概要

① 事業概要

- 株ホームセレクトは宮城県仙台市に本社を構える不動産事業者である。仙台市内を中心に主に戸建住宅の買取販売や売買の仲介事業を展開している。
- 当社は2009年の創業以来、仙台市内を主要営業エリアとしており、不動産を通じた地域経済への貢献と従業員成長の両立を目指して社内体制整備や店舗拡大を行ってきた。
- 代表者による明確な企業ビジョンの明示により、お客様に寄り添った対応が浸透した結果、お客様から高い評価を受けており、営業管内における強固な営業基盤を確立するに至っている。

② 創業理念

～利他～

お客様・社員の喜びを追求するとともに、地域の発展に貢献する
人の成長が会社の成長

③ Purpose 存在意義

不動産売買業をまっとうにまっとうする

④ Mission 使命

しあわせにつながる不動産売買

⑤ Vision 未来

仙台の不動産売買を良いで満開にし、
仙台を代表する企業になる

⑥ Value 提供する価値

楽しいお家探しで快適なマイホーム生活
心から安心と満足を感じる不動産売買
ポジティブスイッチ

↓ 本社機能強化のため、店舗内にあった本社を
2022年に移転。解放感ある大きな窓は、社員の活
発な意見交換ができるようにとの代表の想いが込め
られている。



出所:株ホームセレクトHP(<https://www.home-select1.co.jp/information/17626/>)

(2) SLLの位置付け

- (株)ホームセレクトは、SDGs宣言において、地域コミュニティとの積極的な交流を通じて、地域社会の課題解決と活性化に向けた取り組みを実施することを謳っている。持続可能な地域づくりの取り組みのひとつとして、今般中古住宅の販売を強化している。尚、当社のSDGs宣言は、(株)七十七銀行によるSDGs診断にて「プラチナSDGs」のランクを取得しており、経営理念にも明記されている「お客様」と「従業員」の2軸を中心に全社を挙げてサステナブル経営を推進している。
- (株)ホームセレクトは今般のSLLへの取り組みについて、当社の持つソリューションを活かせるとともに、社会課題に対して適切に対応する手段と捉えている。

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・ローン原則に整合している。

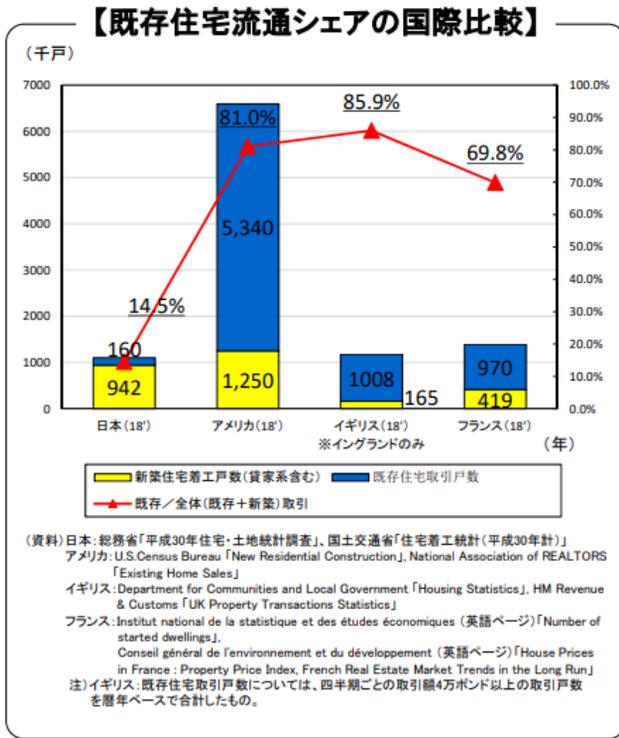
(1) KPIの概要

KPIは(株)ホームセレクトによる「築25年以上の戸建住宅販売取扱件数」である。

(2) KPIの重要性

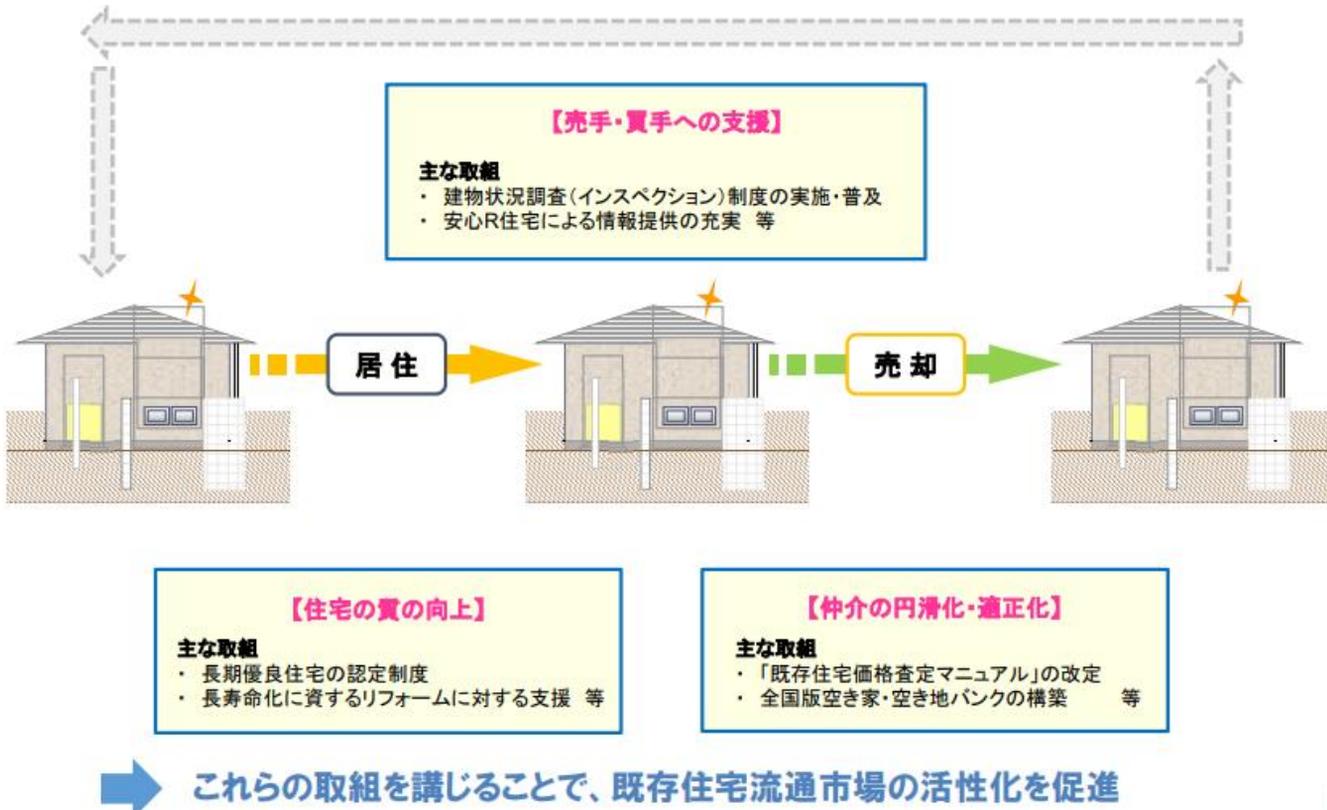
- 日本における全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%(平成30年)にとどまっており、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。
- 少子高齢化が進行して住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家の増加も生ずる中、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会に移行することが重要であり、政府は、「住宅ストック活用型市場への転換」を図り、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進めている。
- 具体的には、建物状況調査(インスペクション)制度の実施・普及や、安心R住宅による情報提供の充実 等である。
- (株)ホームセレクトは、築25年以上の戸建住宅販売取扱件数増加を目標に、事業を通じて住み続けられるまちづくりの実現に貢献することとしており、本KPIは政府方針に貢献できるとともに、自社の将来的な事業運営にとって重要な意味を持った指標であると判断できる。

【国際比較】



出所: 国土交通省「既存住宅市場の活性化について」

【既存住宅流通市場の活性化に向けた施策】



出所: 国土交通省「既存住宅市場の活性化について」

3. SPTの設定

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

(1) SPTの概要

- (株)ホームセレクトと貸付人である(株)七十七銀行は、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交渉し、SPTを設定している。
- SPTは(株)ホームセレクトによる「築25年以上の戸建住宅販売の取扱件数を2029年9月期までに年間34件まで増加させる」こととし、毎期の実績が判定の対象となる。
- なお、本SLLでの判定は2028年9月期まで毎期の実績値を対象とする。

<過去実績とSPT設定数値>

決算期	実績(件)	目標(件)				
		2024/9	2025/9	2026/9	2027/9	2028/9
築25年以上の戸建住宅販売の取扱件数	27	28	30	31	32	34

(2) SPTの野心性

- 政府による中古戸建住宅のシェア拡大について政府は具体的な目標は設定していないものの、我が国の不動産市場での流通総戸数における中古戸建住宅シェアはわずか14.5%に留まり、この水準は欧米諸国と比較して1/6程度と相当に低い水準となることから、更なる市場拡大への取組は重要かつ急務である。
- (株)ホームセレクトが取扱った築25年以上の戸建住宅販売件数は直近で年間27件であり、毎年5%ずつの増加が必要となる目標を設定している。本件年間増加率については指定流通機構制度に登録される中古戸建住宅の取扱件数の平均増加率が3.51%であるのに対し、設定した目標は対象を築25年に限定しており、また、平均増加率を上回っている(年増5%)ことから、設定した目標は野心的であるといえる。
- また、目標達成に向けて、当社の営業活動の更なる拡大や金融機関との連携などの住み続けられるまちづくりに向けたパートナーシップ拡大などが必要となることから、(株)ホームセレクトの将来的な事業運営にとって高い戦略的意義を有する。以上より、SPTは十分に野心的かつ有意義な目標であるといえる。

(3) SPTの妥当性

SPTの適切性は独立した第三者機関である77R&C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・ローン原則に整合している。

- (株)ホームセレクトと貸付人である(株)七十七銀行との間で協議のうえ貸付条件を決定している。毎年、SPTを達成したか否かを金利優遇措置の基準として用いる。SPTの達成状況をみて達成した場合に金利を引き下げるよう設計されている。
- SPTを達成した場合に引き下げる金利水準は、一般的なサステナビリティ・リンク・ローンやサステナビリティ・リンク・ボンドと同水準で設計されている。貸付条件と(株)ホームセレクトのSPTに対するパフォーマンスが連動することで、SPT達成のインセンティブになるよう設定されている。

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・ローン原則に整合している。

- (株)ホームセレクトは会計年度を基準として毎年のKPI実績値を算定して実績報告書を作成する。
- (株)ホームセレクトは貸付人である(株)七十七銀行に対し、毎年1回、SPT達成状況について、77R&Cによる検証を受けたうえで報告する。
- 以上により貸付人である(株)七十七銀行はSPT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・ローン原則に整合している。

- (株)ホームセレクトはSPTの算定結果について、第三者機関である77R&Cによる検証を受けて貸付人である(株)七十七銀行に書面にて報告する。
- 貸付人である(株)七十七銀行はSPT達成の判定について評価し、達成・未達成の判定とともに適用金利を(株)ホームセレクトに通知する。

(七十七リサーチ&コンサルティング株式会社 会社概要)

社名	七十七リサーチ&コンサルティング株式会社
代表者	代表取締役 小林 淳
所在地	〒980-8777 宮城県仙台市青葉区中央三丁目3番20号
設立	2018年7月18日
資本金	200百万円
株主	株式会社七十七銀行 (100%)
TEL	022-748-7730
FAX	022-721-7761

(留意事項)

1. 七十七リサーチ&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サステナビリティ・リンク・ローンについて、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等の「サステナビリティ・リンク・ローン原則」及び環境省の「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」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等で収集した情報に基づいて、現時点での状況の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。

七十七リサーチ&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被害については、一切責任を負いません。

2. 七十七銀行との関係、独立性

七十七リサーチ&コンサルティングは七十七銀行グループに属しており、七十七銀行及び七十七銀行グループ企業との間に七十七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、本文書に係る調査、分析、コンサルティング業務は七十七銀行とは独立して行われるものであり、七十七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. 七十七リサーチ&コンサルティングの第三者性

借入人と七十七リサーチ&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七十七リサーチ&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。