

SDGs を取り入れた事業計画書

ウスイグループ

1 企業・事業概要

① 企業概要と理念

当社は1976年の創業より、神奈川県内にて売買仲介・賃貸仲介賃貸管理・新築・リフォーム・リノベーション・不動産分譲開発・生命保険・損害保険・土地資産活用コンサルティング・相続相談・高齢者施設相談と紹介・保育園運営など「生まれてから相続に至るまで、住まい・暮らしのことを一社で対応できるワンストップサービス」を提供している。

経営理念「社員満足度・お客様満足度・地域貢献の3つを同時に実現する」は、地域住民・社会の持続的な発展に貢献すると考えるSDGsの考え方に合致している。

② SDGs 事業の概要

本事業を取り組む背景として、以下の3点がある。

1. 当社は、横須賀・横浜・湘南エリアを主商圏としているが、少子高齢化に伴い、主商圏（特に横須賀エリア）の人口減少が進んでいる。
人口減少に伴い、主商圏の空地・空き家・空きテナントの増加が進んでおり、地元商店街の賑わいの低下・地域コミュニティの希薄化が進んでいる。
2. 政府により2050年までの脱炭素社会の実現が目指されているが、住まい（家庭部門）からの二酸化炭素排出量（間接排出量）は国内総排出量の約15%を占めることから、昨今の気候変動に対応するために、環境に配慮した住宅供給の必要性が高まっている。
3. 住宅の建設・解体には多くの資源や資産を要することから、社会を持続可能なものへと転換していくために、「良いものを作って、大切に長く使っていく」ストック活用型社会の実現が求められている。

このような背景を踏まえて、当社はSDGs事業として次の取組を行う。

1. 長期にわたり優良な状態で使用する措置が講じられた住宅である「長期優良住宅」の取得・普及。
2. 高い省エネルギー性能を持つ住宅である「認定低炭素住宅」の普及。
3. インスペクション等による優良で安価な中古住宅の販売などを通じた、既存住宅の再生（リノベーション）の普及。
4. 若い人たちの起業を促すための大型テナントの小売販売などによる、空地・空家・空きテナントの有効活用。

これらの取組を通じて、当社主商圏内において、老若男女問わず、様々な人が自分の街を好きになり、住み続けてもらえるように、また他の地域からの移住も進み活気ある街としてあり続けられるようコミュニティ形成を図るとともに、長期にわたり安心・安全に暮らすことができる、賑わいのある持続可能な街の実現を図るものとする。

また、循環型社会の形成を推進し、環境面においても持続可能な街の実現を目指すとともに、その街に住む人を生まれてから相続に至るまで当社が支えることで、一人ひとりが愛情豊かな暮らしを送ることができる街の実現を目指すものとする。

① 具体的なアクション

本事業の取組を SDGs のゴールに紐づけると下記になる。

取組① ●長期優良住宅の取得と普及	⇒	結果 ●耐久性の高い、高い省エネ効果を持つ住宅の普及 ●建築廃材の減少	⇒	事業成果 ●建築廃材の処理にかかる環境負荷の軽減 ●災害（地震）に強い街づくり	⇒	中長期的な影響① ●建築資材の有効活用 ●住み続けられる街づくり（災害等）	SDGs ゴール 12 つくる責任 つかう責任 (11・13)
取組② ●認定低炭素住宅の普及	⇒	結果 ●エネルギー消費量の少ない住宅の普及を通じた省エネの推進	⇒	事業成果 ●住宅における消費電気量の削減 ●温室効果ガスの抑制	⇒	中長期的な影響② ●気候変動対策	SDGs ゴール 13 気候変動に具体的な対策を (11・12)
取組③ ●既存住宅の再生（リノベーション）の普及	⇒	結果 ●多くの人々が安価な金額で優良な住宅を取得 ●建築廃材の減少	⇒	事業成果 ●安価で優良な物件の提供による顧客の増大 ●建築廃材の処理にかかる環境負荷の軽減	⇒	中長期的な影響③ ●住宅市場の活性化（住宅取得の選択肢の多様化） ●気候変動対策 ●建築資源の有効活用	SDGs ゴール 8 働きがいも 経済成長も (12・13)
取組④ ●空地・空家・空きテナントの有効活用	⇒	結果 ●地域の空地・空き家が有効活用される ●地域の空店舗が有効活用される	⇒	事業成果 ●地域コミュニティの活性化 ●自社の商圏での経済活動の活性化	⇒	中長期的な影響④ ●コミュニティ再生（地域経済の活性化） ●住み続けられる街づくり（防犯等）	SDGs ゴール 11 住み続けられるまちづくりを (12・13)

② 社会的なリターン

取組①により、建築廃材の減少を通じ、中長期的な環境負荷の低減につながり、循環型社会の実現につながる。取組②では、住宅における省エネの推進により、温室効果ガスの排出を抑制し、脱炭素社会の実現につながる。別紙の SDGs 事業の取組目標値に基づく取組を進めることで、2030 年度末には推定で 380 t (*1) の温室効果ガスを削減することができる。取組③では、多くの人に安価で優良な住宅が普及することで、一人ひとりの QOL (*3) の向上につながるとともに、住宅市場の活性化を通じた経済成長への貢献にもつながる。取組④では、地域の空店舗の活用を通じた地元商店街の賑わいの創出や、空家の活用による商圏内の流入人口の増加等により、商圏内（特に横須賀エリア）のコミュニティ再生につながる。

(*1) 1115 棟（①208 棟+②907 棟）×一般家庭の年間排出量 3.41t (*2) ×10%減

(*2) 出典：温室効果ガスインベントリオフィス「日本の温室効果ガス排出量データ（1990-2019 年度）速報値」

(*3) Quality of Life（生活の質・人生の質）

本事業を通じた顧客側の経済的なリターンは、優良な住宅の購入に当たってのイニシャルコスト・ランニングコストの低減である。

長期優良住宅の購入に当たっては、住宅ローン控除といった各種税控除(*)が適用され、耐久性が高いことから修繕等に伴うランニングコストの低減にもつながる。

低炭素住宅はエネルギー消費量が少ないことからランニングコストの低減につながる。また、リノベーションにより優良な住宅を安価に取得することが可能となる。

当社における経済的なリターンは、企業ブランディングの向上とコミュニティ再生を通じた顧客の増加に伴う収益の増加である。

各 SDGs 事業を通じて、自社の商圈（特に横須賀エリア）に根差した環境配慮型住宅販売、既存住宅再生事業・空家活用事業のトップランナーとして、自社のプライオリティが高まり、企業としての知名度の向上、ひいては企業ブランディングの向上につながる。

また、商圈内の流入人口の増加等により、コミュニティが活性化することで、住まい分野の事業だけでなく、保育園や高齢者支援といった暮らし分野の事業での新たな顧客獲得に繋がるとともに、企業ブランディングの向上と優良な住宅の普及を通じて、当社の顧客の多くがリピーターとなり、収益の増加につながる。

* 税控除の一例

【住宅ローン減税】

10年以上の住宅ローンを組んで住宅を取得した場合に利用できる「住宅ローン減税」について、控除対象借入限度額が一般住宅より拡充される。

種類	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
一般住宅	4,000 万円	10 年間	1.0%	400 万円
認定低炭素住宅	5,000 万円	10 年間	1.0%	500 万円

*適用期間：2021 年 12 月 31 日までに入居

【投資型減税】

投資型減税は、住宅ローンを組まずに現金で購入する場合や、ローン期間が 10 年未満で住宅ローン減税を受けられないような場合でも利用できる優遇措置です。

標準的な性能強化費用相当額（低炭素住宅にすることで、一般住宅よりも多くかかる費用）の 10%に相当する額を所得税から控除することができる。

控除対象限度額	650 万円
控除期間	1 年（但し控除しきれない場合は翌年の所得から控除）
控除率	10%
最大控除額	65 万円

*適用期間：2021 年 12 月 31 日までに入居

【登録免許税】

認定低炭素住宅では、一般住宅特例よりも税額がさらに引き下げられる登記手続きがある。

種類	本則	一般住宅特例	認定低炭素住宅特例
所有権保存登記	0.4%	0.15%	0.1%
所有権移転登記	0.2%	0.3%	0.1%
抵当権設定登記	0.4%	0.1%	

*適用期間：2022 年 3 月 31 日までに取得

【住宅ローン（フラット35）金利優遇】

フラット35S（金利Aプラン）を利用可能で、最初の10年間の金利引が年0.25%引き下げられる。

*適用期間：2022年3月31日までに申込

【グリーン住宅ポイント適用】

高い省エネ性能をもつ住宅取得者にポイントが発行され、そのポイントは商品の交換に利用するか一定の要件に適合する追加工事との交換に利用できる。

対象住宅	基本の場合	特例の場合
省エネ基準に適合する住宅	300,000P	600,000P
高い省エネ住宅性能等を有する住宅	400,000P	1,000,000P

*省エネ基準に適合する住：断熱等級4かつ一次エネルギー等級4以上を満たす住宅

*高い省エネ住宅性能等を有する住宅：認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅・ZEH

*特例の場合（以下のいずれかに該当）：東京圏から移住／三世帯同居仕様である住宅／多子世帯が取得する住宅／災害リスクが高い区域から移住するための住宅

*適用期間：2021年10月31日までに契約

【住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税】

自宅購入する際に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与資金が省エネ等住宅の場合、1,500万円まで非課税となる。

省エネ等住宅	左記以外の住宅
1,500万円	1,000万円

*適用期間：2021年12月31日までに契約

4 事業展開（スケジュール）

各取組について、SDGs との関わりと取組方針について十分に社内共有されていないことから、4月から7月上旬にかけて、本事業計画に定めた内容等に関し会議・研修等を実施する（図中黄矢印）。

その後、当社 WEB サイトへの公開や店頭ポスター掲出をし、具体的な事業を通じて SDGs の実現に向けて着実に取り組んでいくものとする（図中赤矢印）。

各取組の中長期的な数値目標は、別紙「各 SDGs 事業の取組目標値一覧」のとおりである。

責任者・担当者については、2021年7月より、取組①については本島を責任者、植田を担当者として実施する。取組②については海沼を責任者、池田を担当者として実施する。取組③については海沼を責任者、井尻を担当者として実施する。取組④についてはより海沼を責任者、山本を担当者として実施する。

取組①の責任者の本島は執行役員本部長であり、担当者の植田は建設部部長であることから選出した。取組②③④の責任者の海沼は取締役であり不動産部の統括でもあるため、取組②担当者の池田は分譲部門のマネージャー、取組③担当者の井尻は不動産部マネージャー、取組④担当者の山本は執行役員不動産管理部長であることから選出した。

	2021年										2022年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
取組①	→			→									
取組②	→			→									
取組③	→			→									
取組④	→			→									

項目	取組の概要	責任者・担当者	
		責任者	担当者
取組①	長期優良住宅の取得と普及	本島	植田
取組②	認定低炭素住宅の普及	海沼	池田
取組③	中古住宅の再生（リノベーション）の普及	海沼	井尻
取組④	空家の有効活用	海沼	山本

各 SDGs 事業の取組目標値一覧

取組①

成果指標	2021 年度	2023 年度	2025 年度	2030 年度
長期優良住宅の取得・普及率	2%	15%	30%	70%

取組②

成果指標	2021 年度	2023 年度	2025 年度	2030 年度
認定低炭素住宅の普及率	10%	20%	30%	70%

		2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	計
① 注文住宅	全体件数	40	45	50	52	54	56	58	60	62	65	542
	長期優良住宅割合	2%	7%	15%	20%	30%	38%	46%	54%	62%	70%	
	長期優良住宅件数	1	4	8	11	17	22	27	33	39	46	208
② 建売住宅	全体件数	180	200	220	230	240	250	260	270	280	290	2420
	認定低炭素住宅割合	2%	7%	15%	20%	30%	38%	46%	54%	62%	70%	
	認定低炭素住宅件数	4	14	33	46	72	95	120	146	174	203	907

取組③

成果指標	2021 年度	2023 年度	2025 年度	2030 年度
中古住宅の再生（リノベーション）の普及率	10%	20%	30%	70%

取組④

成果指標	2021 年度	2023 年度	2025 年度	2030 年度
空地・空家・空きテナントの活用件数	180 件	230 件	300 件	500 件