



2025 年 12 月 1 日

各 位

愛媛銀行

サステナブルファイナンスの実行について (ひめぎんグリーンローン)

当行(頭取 西川 義教)は、株式会社タカラレーベン様(東京都千代田区 代表取締役 秋澤 昭一様)と「ひめぎんグリーンローン」の契約を結びましたので、以下のとおりお知らせいたします。

1. 融資案件の概要

実行日	2025 年 12 月 1 日(月)
融資金額	4,741,400 千円
融資形態	証書貸付
期 間	5 年
資金使途	賃貸オフィスビル「L.Biz 松山一番町」建設資金
取扱店	愛媛銀行末広町支店

※本件のセカンドオピニオンについては、別紙をご参照ください。

2. 融資先の概要

法人名	株式会社タカラレーベン
代表者	秋澤 昭一
所在地	東京都千代田区丸の内 1-8-2
資本金	400 百万円
設 立	1989 年 8 月 29 日
事業内容	新築分譲マンションの企画・開発並びに販売、不動産流動化事業、賃貸事業、流通事業

3. 備考

当行では「ひめぎんサステナブルローンフレームワーク」を策定し、本フレームワークが関連原則等に適合していると、株式会社格付投資情報センター(R&I)からオピニオンを取得しています。本フレームワークに基づくファイナンス(ひめぎんグリーンローン、ひめぎんサステナビリティ・リンク・ローン)の実施にあたり、ひめぎん情報センターが、資金使途や管理方法、環境・社会面への影響等を評価し、本フレームワークへの適合性を確認します。

以 上

株式会社タカラレーベン向けファイナンスに対する ひめぎんグリーンローン評価

発行日：2025年12月1日

発行者：株式会社愛媛銀行

企画広報部 ひめぎん情報センター

本書は、株式会社愛媛銀行が、株式会社タカラレーベンに実施するグリーンローンについて、「ひめぎんサステナブルローンフレームワーク」¹に定める各適格基準の充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価したものである。評価においては、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等の「グリーンローン原則」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 2024年版」（以下、グリーンローン原則等）への整合性を確認している。以下にその評価結果を報告する。

■ 評価対象案件の概要

案件名	株式会社タカラレーベン 「L.Biz 松山一番町」 新築工事
調達資金の使途	賃貸オフィスビル「L.Biz 松山一番町」建設資金
借入人	株式会社タカラレーベン
貸付人	株式会社愛媛銀行（取扱店：末広町支店）
実行額	4,741,400,000 円
貸付日	2025 年 12 月 1 日
最終返済期日	2030 年 12 月 31 日

株式会社タカラレーベンは、東京都千代田区に本社を置き、全国で不動産開発事業を展開する企業である。今般、同社はひめぎんグリーンローンによって資金を調達し、賃貸オフィスビル「L.Biz 松山一番町」の建設プロジェクトを実施する（ZEB Ready 相当、CASBEE 評価 A ランク）。

¹ 愛媛銀行では、「ひめぎんサステナブルローンフレームワーク」を策定し、本フレームワークが、グリーンローン原則等の国際的な原則等に適合し、また、愛媛銀行における本フレームワークの実施体制が整っていることについて、株式会社格付投資情報センターより第三者意見を取得している。本フレームワークを用いて、愛媛銀行では自行評価型のサステナブルファイナンス商品（「ひめぎんグリーンローン」）及び「ひめぎんサステナビリティ・リンク・ローン」を運用している。





■ 評価結果の概要

評価対象案件では、明確な環境改善効果が認められることを含め、ひめぎんサステナブルローンフレームワーク上で定められた要件を満たしており、ひめぎんサステナブルローンフレームワークに準拠していると評価した。また、グリーンローン原則等が定める4つの要素への適合性も認められると考える。項目別の評価結果概要は以下のとおりである。

項目	評価概要
(1) 調達資金の使途	ひめぎんグリーンローンによる調達資金は、ZEB Ready 相当で、BELS6 つ星及び CASBEE A ランクを取得した賃貸オフィスビルの建設資金として全額充当される。対象プロジェクトは、グリーン原則等で例示される「エネルギー効率、省エネルギーに関する事業」及び「グリーンビルディング」に関する事業に該当し、明確な環境改善効果が見込まれる。また、建物の建設や稼働時ににおいて、環境面のリスクに配慮した取組がなされており、対象プロジェクトに付随するネガティブな効果が適切に回避・緩和されていることを確認した。調達資金の使途は妥当であると判断した。
(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス	対象プロジェクトの選定にあたっては、事業採算性やグリーンプロジェクトの適格基準等との整合性に加え、建設・稼働に伴う環境負荷の抑制、並びにグループのサステナビリティ戦略・目標との一致といった点を基準として評価している。外部コンサルタント等の知見も踏まえ、関連部署において所定のプロセスを経て検討が行われ、環境・社会課題の解決への貢献性や環境改善効果の実現可能性を考慮のうえ、経営層がプロジェクト実施の最終決定を行う体制が整備されている。以上より、プロジェクトの評価・選定のプロセスは妥当であると判断した。
(3) 調達資金の管理	資金管理は、愛媛銀行にて通常の設備資金の融資と同様のプロセスで実施する。資金の支払いは、株式会社タカラレーベンからの要請を受け、請求書等のエビデンスや支払先情報を全て確認し振り込みで対応する。資金の充当状況は、支払い行為を通じて愛媛銀行が管理する。本ファイナンスでは、融資実行と同時に資金の全額が対象プロジェクトに充当されるため、未充当金は原則として生じない。なお、ひめぎんグリーンローンにおける通常の運用として、未充当資金が一時的に生じる場合には、現預金により運用されることとなっている。調達資金の管理は妥当であると判断した。
(4) レポーティング	資金の充当が完了するまで、借入人が年に1回、対象プロジェクトに対する資金の充当状況や環境改善効果等を愛媛銀行に提出し、併せてウェブサイト等で開示する。なお、本ファイナンスでは、融資実行と同時に資金の全額が対象プロジェクトに充当されるため、年次レポーティングは実施せず、融資実行時に愛媛銀行が公表するニュースリリースにより開示する。全額充当後に大きな状況の変化が生じた場合には、株式会社タカラレーベンが愛媛銀行へ報告し、必要に応じて追加の開示を行う。レポーティングは妥当であると判断した。





■ 項目別の評価

(1) 調達資金の使途

① 資金使途の概要

評価対象のファイナンスは、株式会社タカラレーベンによる不動産開発プロジェクトに向けたファイナンスである。本ファイナンスで調達される資金は、ZEB Ready 相当及び CASBEE 評価 A ランクを取得した賃貸オフィスビル「L.Biz 松山一番町」の建設プロジェクトに全額充当される。高い省エネルギー性能に加え、快適性や環境配慮にも優れた建築物とすることで、同社はエネルギー消費量の削減とともに、持続可能なオフィス空間の実現を企図している。対象物件の概要は以下のとおりである。

対象物件	
建物名称	L.Biz 松山一番町
所在地	愛媛県松山市一番町 4 丁目 1-3
構造・用途	鉄骨造 地上 14 階 塔屋 1 階
用途	事務所
敷地面積	1,215.69 m ²
延床面積	9,114.28 m ²
竣工時期	2025 年 12 月予定
環境認証	BELS 6 つ星 (ZEB Ready 水準)、CASBEE-建築 (新築) A ランク
環境改善効果	一次エネルギー消費量を基準値から 59%削減

L.Biz 松山一番町外観



出所：同社提供資料



ZEB 水準を支える主な設備			
技術	設備	仕様	
建築省エネルギー技術 (パッシブ)	外皮断熱	外壁	ウレタンフォーム断熱材 (40mm)
		屋根	ポリスチレンフォーム断熱材 (40mm)
		床 ／外気に接する部分	ウレタンフォーム断熱材 (40mm)
		床 ／1 階ピット部	ポリスチレンフォーム断熱材 (40mm)
		窓	Low-E 複層ガラス
		遮蔽	(ブラインド)
		遮熱	Low-E 複層ガラス
設備省エネルギー技術 (アクティブ)	空調・換気	機器 (熱源)	空冷ヒートポンプパッケージエアコン ／天井カセット形全熱交換機
		システム	人・床温度検知付き天井カセット形空調機 ／CO ₂ センサーによる換気風量自動制御、 自動換気切替機能 (中間期など室外気温が適温であれば熱交 換を行わずに外気を導入)
	照明	機器	LED 照明器具
		システム	調光制御 (事務所内) ／人感センサー (トイレ)
	昇降機	システム	可変電圧可変周波数制御 (回生なし)

② 対象プロジェクトによる環境改善効果とその評価方法

本ファイナンスで調達される資金は、株式会社タカラレーベンが愛媛県松山市一番町で実施する賃貸オフィスビル「L.Biz 松山一番町」の建設プロジェクト資金に全額充当される。本建物は ZEB Ready 相当の設計となっており、BELS 評価において 6 つ星を取得している。また、建築物の総合的な環境性能を評価する CASBEE においても A ランクの評価を取得している。

ZEB とは Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称で、消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物を指す。経済産業省資源エネルギー庁「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ (平成 27 年 12 月)」では、ZEB とは「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」と定義されている。ZEB にはゼロエネルギーの達成状況に応じて、①ZEB、②Nearly ZEB、③ZEB Ready、④ZEB Oriented の 4 段階のランクが定義されている。今回対象の建物が見込む ZEB Ready とは、同規模の標準的な建築物と比べ、一次エネルギー消



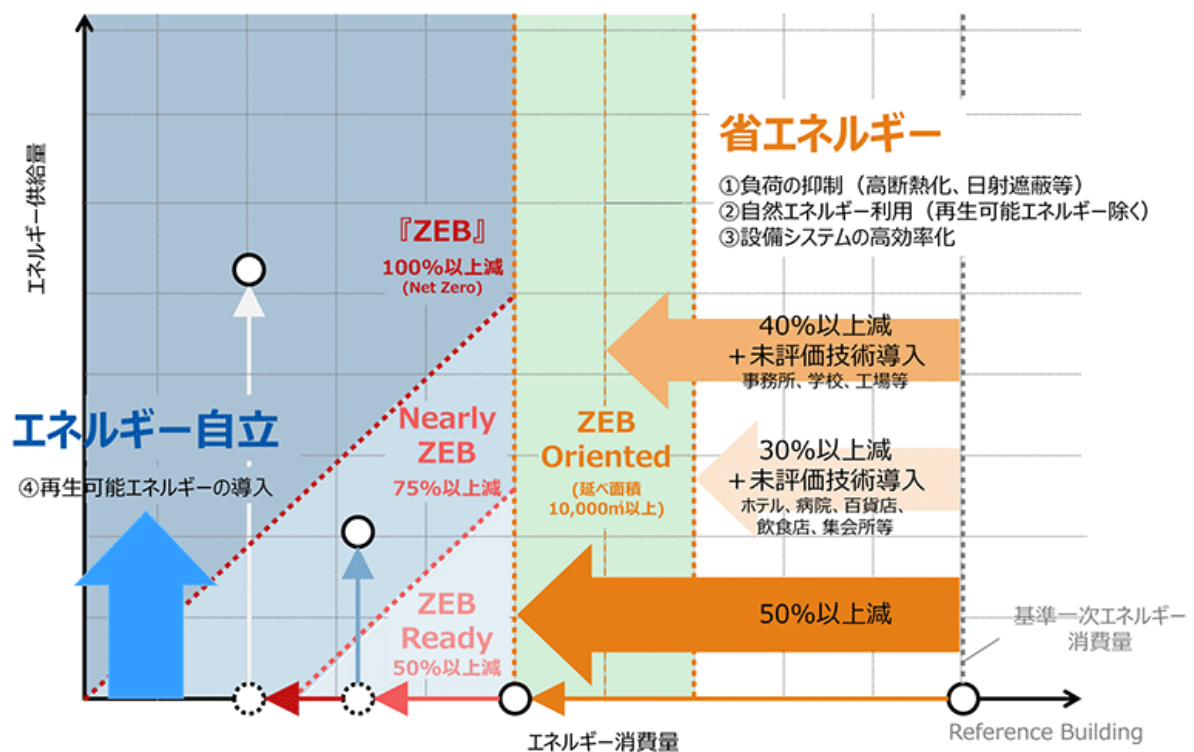


費量を 50%以上削減した建築物を指す。

ZEB の定義	
ZEB	省エネ（50%以上）+創エネで 100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物
Nearly ZEB	省エネ（50%以上）+創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物
ZEB Ready	省エネで 50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物
ZEB Oriented	[事務所・学校・工場など] 省エネで 40%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物 [ホテル・病院・飲食店など] 省エネで 30%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物

（出所：環境省「ZEB PORTAL」をもとにひめぎん情報センター作成）

■ ZEB の定義（イメージ）



（出所：経済産業省資源エネルギー庁「平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」）



「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）」とは、新築及び既存建築物の省エネルギー性能を第三者評価機関が評価・認定する制度である。2024年4月の改定以降、一次エネルギー消費量をもとに最大6段階の星マークで表示される。「L.Biz 松山一番町」は一次エネルギー消費量を59%削減する設計に基づき、最高評価となる6つ星を取得し、ZEB Readyの水準を満たしている。

■ BELS 星マーク評価と削減率の関係

再エネ設備がない住宅			再エネ設備がある住宅、 非住宅（再エネ設備に関わらず）		
レベル 4	★★★★★	30%以上の削減率	レベル 6	★★★★★☀️☀️	50%以上の削減率
レベル 3	★★★★☆	20%以上30%未満の削減率	レベル 5	★★★★★☀️	40%以上50%未満の削減率
レベル 2	★★★☆☆	10%以上20%未満の削減率	レベル 4	★★★★☀️	30%以上40%未満の削減率
レベル 1	★★☆☆☆	0%以上10%未満の削減率	レベル 3	★★★☀️	20%以上30%未満の削減率
レベル 0	★☆☆☆☆	0%未満の削減率	レベル 2	★★☀️	10%以上20%未満の削減率
			レベル 1	★☀️	0%以上10%未満の削減率
			レベル 0	☆☆☆☆☆	0%未満の削減率

星マークの違いについて ★ エネルギー消費量の削減率(10%分) ☀️ 再エネ(太陽光発電)分でのエネルギー削減量※

(出所：国土交通省「建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度事業者向け概要資料」)

■ 「L.Biz 松山一番町」のBELS 評価概要



Building-Housing
Energy-efficiency
Labeling
System



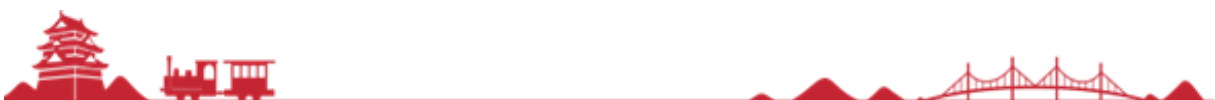
エネルギー消費性能

★★★★★★

削減率	BEI値
59%	0.41

L.Biz松山一番町新築工事
非住宅

2025年8月20日交付
第三者評価
(株式会社 国際確認検査センター)





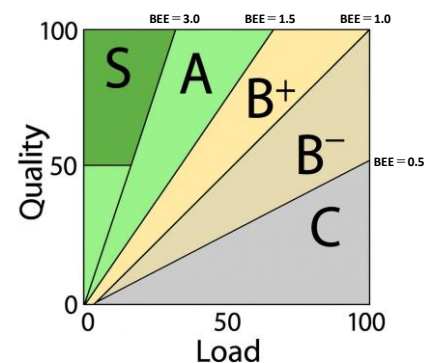
また、CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）は、建築物の総合的な環境性能を評価する認証制度である。エネルギー効率に加え、室内の快適性、資源循環、地域環境への配慮、維持管理のしやすさなど、多面的な観点から建築物の環境品質と負荷低減の両立度を評価するものである。「L.Biz 松山一番町」はこれらの観点においても高い水準を達成し、A ランク（建築物の環境効率：BEE=1.7）の評価を取得している。

■ CASBEE の評価ランクと計算式

ランク		評価	BEE 値ほか
S	★★★★★	Excellent（素晴らしい）	$BEE \geq 3.0$ かつ $Q \geq 50$
A	★★★★	Very Good（大変良い）	$1.5 \leq BEE < 3.0$
B+	★★★	Good（良い）	$1.0 \leq BEE < 1.5$
B-	★★	Fairly Poor（やや劣る）	$0.5 \leq BEE < 1.0$
C	★	Poor（劣る）	$BEE < 0.5$

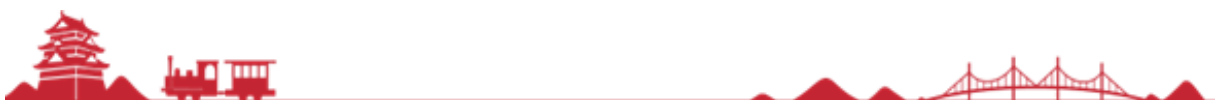
$$BEE = \frac{Q(Quality)}{L(Load)}$$

- ・ BEE（Built Environment Efficiency）：建築物の環境効率
- ・ Q（Quality）：建築物の環境品質（室内環境、サービス性能、室外環境（敷地内））
- ・ L（Load）：建築物の環境負荷（エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境）



（出所：一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター「CASBEE による評価のしくみ」をもとにひめぎん情報センター作成）

なお、「グリーンローン原則」では、グリーンプロジェクトの適格な事業区分として、「エネルギー効率（新築・改修済建物、エネルギー貯蔵、地域暖房、スマートグリッド、機器、製品等）」及び「グリーンビルディング（環境性能に関して地域、国内、または国際的に認められた基準や認証を満たすもの）」が掲げられている。加えて、「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 2024 年版」では、「省エネルギーに関する事業」として、BELS・ZEH・ZEB 等の環境認証取得や、省エネルギー性能の高い建築物の新築・改修（断熱改修を含む）が例示されている。また、「グリーンビルディングに関する事業」としては、国内基準に適合し、または CASBEE・LEED 等の国内外で広く認知されている環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得して行う新築・改修事業が例示されている。今回の建設プロジェクトは、ZEB Ready・BELS6 つ星、CASBEE A ランクを取得したビルであり、これらの観点から「エネルギー効率」及び「グリーンビルディング」の両区分に該当する。





◆ <補足情報> 国・地域の方針との整合性

日本政府ならびに株式会社タカラレーベンの本社が所在する東京都、さらに本建設プロジェクトが実施される愛媛県においては、地球温暖化対策の一環として、建物の省エネルギー化や高効率設備の導入など、建築物の環境性能向上を推進している。主な戦略や計画は以下のとおりであり、対象プロジェクトはこれらに整合するものと考えられる。また、対象プロジェクトは、国連が提唱する SDGs のうち主に 3 番「すべての人に健康と福祉を」、7 番「エネルギーをみんなにそしてクリーンに」、9 番「産業と技術革新の基盤をつくろう」、11 番「住み続けられるまちづくりを」、12 番「つくる責任つかう責任」、13 番「気候変動に具体的な対策を」への貢献が期待されるものと判断する。

地球温暖化対策に係る戦略・計画等	
日本政府	■ 地球温暖化対策計画（2025 年 2 月） ・ 2050 年ネット・ゼロ実現の姿を見据えつつ、2030 年に目指すべき建築物の姿としては、現在、技術的かつ経済的に利用可能な技術を最大限活用し、新築される建築物については 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指す。 ・ 建築物の省エネルギー対策の強化を図るため、今後、早期に建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）における規制措置を強化する。具体的には、2022 年に改正された建築物省エネ法に基づき、省エネルギー基準適合義務の対象外である小規模建築物の省エネルギー基準への適合を 2025 年度に義務化するとともに、2030 年度以降新設される建築物について ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも 2030 年度までに実施する。さらに、2024 年に施行された新築建築物の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示制度に基づく表示の徹底などの省エネルギー対策を総合的に促進する。
	■ 第 7 次エネルギー基本計画（2025 年 2 月） ・ 政府としては、2050 年にストック平均での ZEH（Net Zero Energy House）・ZEB（Net Zero Energy Building）基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、これに至る 2030 年度以降に新築される住宅・建築物は ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとの目標を掲げており、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく。 ・ 住宅・建築物は、家庭・業務部門のカーボンニュートラルに向けて鍵となる分野であり、外部からのエネルギーに依存しないゼロ・エネルギー化を可能な限り進める観点から、より高い省エネルギー水準を有する自家消費型の住宅・建築物や、高度なエネルギーマネジメント・DR システムの構築等の実現に向けて、次世代型太陽光、給湯器、建材、蓄電池、電動車への充放電設備、コスト削減や狭小地でも活用できる小型設備開発などに向けたイノベーションを促進していく。
	■ GX2040 ビジョン ～脱炭素成長型経済構造移行推進戦略 改訂～（2025 年 2 月） ・ 建築物の脱炭素化を図るため、関係省庁の緊密な連携の下、使用時だけでなく、建設から解体に至るまでの建築物のライフサイクルを通じて排出される CO₂ 等（ライフサイクルカーボン）の算定・評価等を促進するための制度を構築する。



東京都	■ 東京都環境基本計画（2022年9月） - 東京都は、2050年に向けて「全ての建物がゼロエミッションビルに」、「全ての建物が、防災や暑さ対策など適応策（レジリエンス）の観点も踏まえたゼロエミッションビルになっている」ことをあるべき姿として示している。 - 戦略1「エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現」において、戦略1-2「ゼロエミッションビルディングの拡大」が位置付けられており、建物の新築・改修段階の双方で省エネ化や再エネ導入を図る取組みが整理されている。 - 戦略1-2「ゼロエミッションビルディングの拡大」において、「業務・産業部門と家庭部門からのCO₂排出量の大部分は建物からの排出であり、全体の7割を占めている。建物でのエネルギー使用を可能な限り効率化するとともに、使用するエネルギー自体を脱炭素化し、蓄電池等により最大限有効活用していくことで、ゼロエミッション化を加速させていく。建物のゼロエミッション化は、レジリエンスの強化や住み心地の向上など、都市の魅力向上にもつながる。東京が今後も安全・安心で活力のある持続可能な都市としてあり続けるためにも、重点的かつ抜本的に対策を強化していく。」としている。
愛媛県	■ 愛媛県地球温暖化対策実行計画（2024年1月） 愛媛県では、「愛媛県地球温暖化対策実行計画」を策定し、温室効果ガス排出量の削減に向けて各種施策を推進している。方針Ⅱ「脱炭素型ビジネススタイルの実現」の中で「省エネ・創エネ・蓄エネによる建築物のゼロエネルギー化」を掲げ、「工場・事業所・オフィスビル等のZEB化や、県産材CLT建築物の普及を促進します。また、再エネ設備等の導入により、エネルギーの地産地消や災害時等の事業継続にも資する自立・分散型電源の確保を促進します。」としている。





③ 付随しうるネガティブな効果への配慮

「グリーンから始めるインパクト評価ガイド（環境省）」及び「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 2024 年版（環境省）」を参考にしうえて、一般的に、省エネルギーに関する事業、グリーンビルディングに関する事業に伴い以下のようなネガティブインパクトの発生が想定される。

大分類	小分類	ネガティブな環境効果の例
省エネルギーに関する事業 (省エネルギー性能の高い建築物の新築、建築物の省エネルギー改修、エネルギー貯蔵、地域冷暖房、スマートグリッド、機器を含む。)	事務所、工場、住宅、データセンター等について、省エネルギー性能の高い建築物の新築又は改修を行う事業 ※BELS、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）等の環境認証取得やその他省エネルギー性能の高い建築物の新築又は改修（断熱改修含む）に関わるもの	・ 工事に伴う騒音、振動、光害など周辺への悪影響、アスベスト等の有害廃棄物の飛散 ・ 交換前の機器や設備の不適正処理による悪影響 ・ 通信技術等の運用時を含むライフサイクル全体におけるエネルギー使用量の増加 等 その他、事業内容等により環境面からのネガティブな効果や長期的な目標との明らかな不整合が生じ得る場合は留意すること
グリーンビルディングに関する事業	建築物の省エネルギー性能だけではなく、ライフサイクルでの温室効果ガス排出削減、環境負荷の低い資材の使用、水使用量、廃棄物管理、生物環境の保全・創出等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又はCASBEE、LEED等の国内外で幅広く認知されている環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業	(ガイドライン大分類1～9に基づく関連項目を参照) その他、事業内容等により環境面からのネガティブな効果や長期的な目標との明らかな不整合が生じ得る場合は留意すること

対象物件の建設にあたり、株式会社タカラレーベンでは、懸念される環境・近隣への影響について、建設工事を請け負う建設会社のリスク回避・緩和の取組を確認したうえで工事を発注している。主な確認事項は、以下のとおりである。建設会社が実施した着工前の周辺調査において、建設工事に付随しうる重大なネガティブインパクト項目は見受けられず、また、現在までに同社が施工した物件において環境・社会面でのトラブル・目立った懸念事項等は発生していない。

- ・ 建設機械の稼働や作業に伴って発生する騒音・振動、粉じん等の発生抑制
- ・ 適切な排水・廃棄物の処理、水質汚染・土壌汚染の防止、資源循環の観点から廃棄物量を削減する取組
- ・ 光害など周辺への悪影響を防ぐ取組
- ・ 近隣住民への説明等、トラブルを防止する取組
- ・ 各種法令等の遵守
- ・ 建設現場で利用する電気をすべて再エネ由来の電力で利用

結論として、明確な環境改善効果が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び、対象プロジェクトに付随しうるネガティブな効果が適切に回避・緩和されており、本来の環境改善効果と比べ過大でないことを確認した。以上より、評価対象案件における調達資金の使途は、グリーンローン原則等に則ったものと判断した。



(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

株式会社タカラレーベンは、1989年に設立され、東京都千代田区に本社を置く不動産ディベロッパーである。同社は分譲マンション「LEBEN」シリーズを中心に全国で不動産開発を展開するとともに、収益不動産の開発・運用、都市型オフィスや商業施設の企画開発など、多様なアセットクラスに事業領域を拡大している。また、地方都市における事業展開にも強みを有し、地域の特性を踏まえたまちづくりを推進している。

同社は、MIRARTHホールディングス株式会社（以下、MIRARTH HD）のグループ会社として、同社のサステナビリティ方針・重要テーマ（マテリアリティ）に基づき事業運営を行っている。MIRARTH HDは、「脱炭素社会の実現」、「サステナブルな街づくり」、「Well-beingの向上」、「ガバナンスの強化」をサステナビリティ重要テーマに掲げ、気候変動・脱炭素化への対応、再生可能エネルギーの安定供給と利用促進、地域社会の持続的な成長の実現、少子高齢化・労働人口減少への対応等、多岐にわたるマテリアリティを特定している。これらの方針のもと、グループ全体として社会課題の解決とSDGs達成への貢献を図り、持続的な成長を追求している。

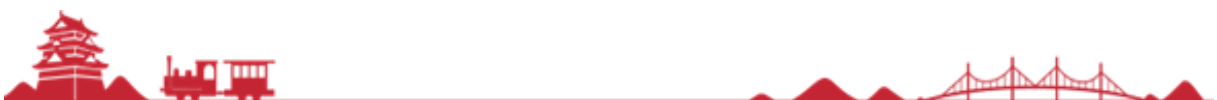
サステナビリティ推進体制としては、MIRARTH HDの代表取締役を委員長とし、取締役及びグループ会社の社長・部門責任者により構成される「サステナビリティ委員会」を設置している。同委員会では、ESG戦略の推進、サステナビリティに関する方針・施策の決定、進捗管理、改善計画の審議等が行われている。また、その事務局機能を担う「サステナビリティ推進室」が、環境データの収集・集計、各部門との連携による施策立案、進捗管理を遂行し、グループ横断的なサステナビリティ推進体制の中核を担っている。

同社においても、これらの方針・体制のもと、ZEH・ZEBの推進、高効率設備の導入、断熱性能の強化、CASBEEやBELS等の環境認証の取得に積極的に取り組んでいる。特に、MIRARTH HDグループでは環境性能認証の取得をKPIとして位置づけ、「年間5棟の認証取得」を目標化しており、環境に配慮した建築物の開発を中核に据えた事業戦略を展開している。今回の対象プロジェクトである「L.Biz 松山一番町」（ZEB Ready、BELS6つ星、CASBEE Aランク）も、同社グループのサステナビリティ戦略及び環境方針に合致する取組みである。

今般の対象プロジェクトの評価・選定は、MIRARTH HDが定めるサステナビリティ方針及び内部管理プロセスに基づき実施されている。同グループでは、気候変動対応や環境配慮型開発を重点領域として位置づけ、プロジェクトの企画・設計・建設に関する意思決定において環境面・社会面の観点を適切に織り込む体制を整備している。そのプロセスは概ね以下の流れで構成される。

- ・ 基準の選定：環境方針を所管する部門が、グリーンプロジェクトの適格性や環境性能認証（ZEB、BELS、CASBEE等）に関する基準を策定し、全社目標と整合させて運用する。
- ・ 候補案件の検討：建築部門が候補案件を抽出し、事業採算性及び適格基準との整合性、環境性能の達成可能性、地域特性などの観点から検討する。
- ・ 環境・社会リスクの確認：建築部門等が、建設・稼働に伴う環境負荷や社会的リスクの特定・緩和策を検討し、必要に応じて外部専門家の助言を取り入れる。
- ・ 地域貢献の評価：地域社会への貢献や新たな価値創造の可能性について整理する。
- ・ 経営層による最終決裁・フォローアップ：検討結果を踏まえて経営層が意思決定を行い、決定後は定例会議等を通じて建設プロセスにおけるリスク管理と進捗確認を継続する。

以上より、評価対象案件におけるプロジェクトの評価と選定のプロセスは、グリーンローン原則等に即した適切なプロセスに基づき実施されていると判断した。

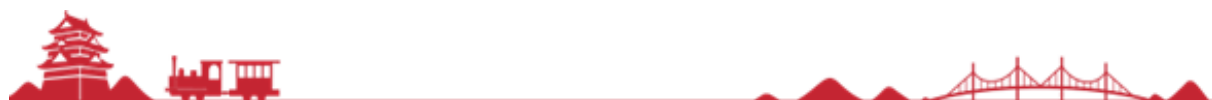


(3) 調達資金の管理

本ファイナンスによる借入金、賃貸オフィスビル「L.Biz 松山一番町」の建設資金に全額充当される計画であり、融資実行時に全額が対象プロジェクトに充当される。資金管理は、愛媛銀行が提供する設備資金に係る通常の融資プロセスに基づき実行される。主なポイントは、以下のとおりである。

- ・ 資金の支払いは、株式会社タカラレーベンからの要請を受け、請求書等のエビデンスや支払先情報を全て確認し振り込みで対応する。
- ・ 資金の充当状況は、支払い行為を通じて愛媛銀行が管理する。
- ・ 本ファイナンスでは、融資実行と同時に資金の全額が対象プロジェクトに充当されるため、未充当金は原則として生じない。なお、ひめぎんグリーンローンにおける通常の運用として、未充当資金が一時的に生じる場合には、現預金により運用される。

以上の体制により、本ファイナンスによる借入金は確実に対象プロジェクトへ充当されることが担保されており、調達資金の管理はグリーンローン原則等が求める枠組みに沿って適切に実施されていると判断される。



(4) レポートニング

株式会社タカラレーベンにおけるレポートニング体制及びその開示内容等については、以下のとおりである。

- ・ 資金の充当が完了するまで、借入人が年に1回、対象プロジェクトに対する資金の充当状況や環境改善効果等を愛媛銀行に提出し、併せてウェブサイト等で開示する。なお、本ファイナンスでは、融資実行と同時に資金の全額が対象プロジェクトに充当されるため、年次レポートニングは実施せず、融資実行時に愛媛銀行が公表するニュースリリースにより開示する。
- ・ 全ての調達資金が対象プロジェクトに充当された後においても、大きな状況の変化が生じた場合には、株式会社タカラレーベンから愛媛銀行へ報告が行われ、必要に応じて対外公示を行う。

開示内容（参考） ²
(1) プロジェクトの概要（進捗状況を含む） (2) プロジェクトに充当した資金の額 (3) 未充当資金の額、未充当資金の運用方法 (4) グリーンプロジェクトによって期待される環境改善効果

以上より、評価対象案件におけるレポートニングは、グリーンローン原則等に則ったものとなっていると判断した。

² 通常のレポートニングで開示される項目であり、本ファイナンスでは融資実行時のニュースリリースにより、これらに相当する情報が開示される。



■ ご留意事項

- (1) ひめぎんグリーンローン評価は、評価対象案件について愛媛銀行が策定した「ひめぎんサステナブルローンフレームワーク」に定める各適格基準の充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金使途となる対象プロジェクトのグリーン性の評価（環境改善効果等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。本資料及び本資料に係る追加資料等により、愛媛銀行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘または助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、株式会社タカラレーベンから提供された情報及び一般に入手可能な公開情報ほか、愛媛銀行が信頼できると判断した情報をもとに作成されていますが、愛媛銀行は環境改善効果をはじめとするその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、愛媛銀行は状況の変化等に応じて、愛媛銀行の判断でひめぎんグリーンローン評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがございます。愛媛銀行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 愛媛銀行は、本取引以外の取引において株式会社タカラレーベンに関する情報を保有または今後取得する可能性がございますが、これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 株式会社タカラレーベンと愛媛銀行との間に、利益相反が生じると考えられる人的関係はございません。
- (5) 本資料の著作権は、株式会社愛媛銀行に帰属します。愛媛銀行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について、複製、転載、または配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

