

MIRARTH
HOLDINGS



MIRARTHホールディングス株式会社

サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

2025年3月

サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

1. はじめに

MIRARTHホールディングス株式会社(以下、「当社」)グループ※1は、以下のとおり、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク(以下、「本フレームワーク」)を策定しました。本フレームワークは、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)の定めるサステナビリティ・リンク・ローン原則2023、環境省によるサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2024年版に基づき策定しており、これらの原則等との適合性に対する第三者意見書を株式会社日本格付研究所より取得しています。尚、本フレームワークは当社グループ各社も使用可能です。

※1:当社グループとは当社と以下の当社の連結子会社 9 社を指します。

- ・株式会社タカラレーベン
- ・株式会社レーベンコミュニティ
- ・株式会社レーベンホームビルド
- ・株式会社タカラレーベンリアルネット
- ・株式会社レーベンゼストック
- ・株式会社レーベントラスト
- ・MIRARTHエナジーソリューションズ株式会社 (旧社名:株式会社レーベンクリーンエナジー)
- ・MIRARTHアセットマネジメント株式会社 (旧社名:タカラアセットマネジメント株式会社)
- ・MIRARTH不動産投資顧問株式会社 (旧社名:タカラPAG不動産投資顧問株式会社)

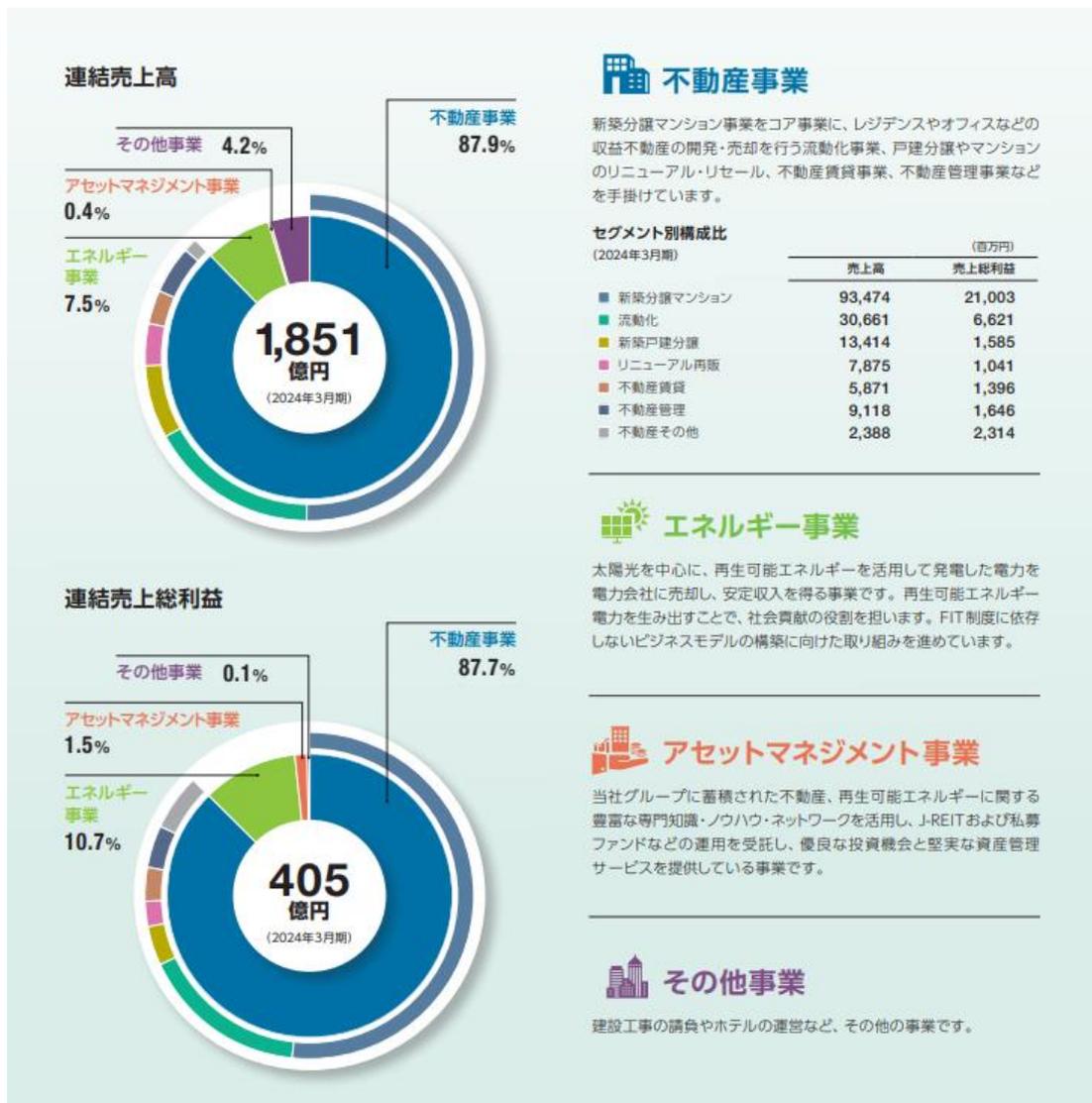
2. 当社グループの概要

(1) 会社概要

1972年、宝工務店として創業した当社グループは、新築マンションの分譲を中心に不動産事業の全般を担ってきました。不動産事業で培った知見を生かして、事業の多角化・融合を積極的に進めています。不動産事業をコア事業としながら、エネルギー事業、アセットマネジメント事業の拡充により、バランスの取れたポートフォリオの構築を目指しています。

不動産事業	マンションブランド「レーベン」「ネベル」シリーズ等の開発・企画・販売を手がける新築分譲マンション事業、首都圏を中心に自社開発・自社施工の一貫体制で展開する戸建分譲事業、立地価値の高いエリアにおける中古マンションの買取・再販事業、不動産を対象にした資産運営管理業務、そしてマンション管理まで、グループの中核をなす不動産に関わるさまざまな事業に取り組んでいます。
エネルギー事業	再生可能エネルギーを活用して発電した電力を電力会社に売却し、安定収入を得る事業を行っています。再生可能エネルギーを生み出すことで、電力供給の安定化を通じた社会貢献の役割を担います。FIT制度に

	依存しないビジネスモデルの構築に向けた取り組みを進めており、取り扱う再生可能エネルギーでは太陽光、風力、生物由来のバイオマス発電など事業ポートフォリオの多様化を展開し、持続可能な未来に貢献します。
アセットマネジメント事業	当社グループに蓄積された不動産、再生可能エネルギーに関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用し、J-REITおよび私募ファンドの運用受託などを積極的に展開し、幅広い投資家の皆様への優良な投資機会と堅実な資産管理サービスをご提供しています。
その他事業(建設・ホテル)	入念な品質管理体制、環境負荷の低減にも配慮した建設事業に取り組んでいます。マンション事業で培った開発力や空間提案の知見、関連会社のホテル運営・管理の知見を活かし、①HOTEL THE LEBEN、②那須 無垢の音、③Fun & Cool Hotelの3つのオリジナルブランドを展開しています。



(2) Our Purpose & Values

当社グループでは2022年10月に新体制の発足にあたり、次のステージへと向かう当社グループのパーパス(Our Purpose(存在意義))を「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」と定義しました。不動産総合デベロッパーの枠を超え、地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組む「未来環境デザイン企業」へ進化していくという、当社グループの決意を込めています。

Our Purpose

サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。

Our Values

情熱・感動:環境創造に情熱を注ぎ、人々と感動を分かちあう。

持続可能:人、自然、社会の共存を目指し、サステナブルな世界をつくる。

価値創出:スピード感を持って変革を続け、新しい価値を創出する。

多様性・共創:一人ひとりのアイデアを大切に、地域社会との共創を進める。

誠実・信頼:誠実な行動で、人と社会の安全・安心を約束する。



(3) サステナビリティ基本方針

当社グループは、「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」をOur Purpose(存在意義)として掲げ、住宅の供給や自然エネルギーの導入など、事業を通じたサステナビリティ活動に取り組むことで社会課題の解決とSDGs(持続可能な開発目標)達成に貢献し、さまざまなステークホルダーや社会からの信頼を得て、持続的な発展を目指します。

(4) サステナビリティ重要課題(マテリアリティ)

当社グループでは、持株会社体制への移行と事業環境の変化を踏まえて、2023年度にサステナビリティ重要課題(マテリアリティ)の再特定を行いました。「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」の4つをサステナビリティ重要テーマに掲げ、新たに特定した10のマテリアリティに基づき、具体的な成果を測定するためのKPIを以下の通り設定しています。

Environment: 脱炭素社会の実現

再生可能エネルギーの安定供給に取り組むとともに、省エネルギー化を取り入れた環境負荷の少ない開発を目指し、気候変動問題の緩和に取り組めます。

マテリアリティ	KPI
気候変動・脱炭素化への対応	CO ₂ 排出量削減率(Scope1,2および3)
	省エネルギー化に寄与する社内の取り組み件数
	リニューアル・リノベーションマンションの積極展開
再生可能エネルギーの安定供給と 利用促進	再生可能エネルギーの総発電規模
	環境性能認証の取得
	戸建住宅におけるZEH水準の採用率
	新築分譲マンション事業における再エネ活用の推進

Social: サステナブルな街づくり

地域社会の発展と人々の暮らしの豊かさの向上を図り、社会課題やニーズの変化に対応した商品・サービスの提供を通じて持続可能な未来の実現に貢献します。

マテリアリティ	KPI
地域社会の持続的な成長の実現	海外における住宅供給プロジェクト件数
	再開発・建替事業の取り組み件数
	マンション管理業務に対する満足度調査
	業務プロセスおよび品質基準に関する不適合件数
少子高齢化、労働人口減少への対応	1人当たり研修時間
	DXビジネス検定の取得推進
	ライフスタイルに対する新たなサービスの提案

Social :Well-beingの向上

心身の健康と安全を守るとともに、多様な人材が活躍できる職場風土を醸成し、ステークホルダーとの対話を通じて共創関係を築きます。

マテリアリティ	KPI
従業員の健康と安全の確保	ストレスチェック受診率
	有給休暇取得率
	男性育児休業取得率
	建設現場における特別パトロール(安全確認)の実施
ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DE&I)の推進	障がい者雇用率
	女性管理職比率
	女性採用比率
人権の尊重、サプライチェーンへの対応	安全大会の実施
	人権デュー・ディリジェンスの体制構築
	サプライチェーンマネジメントの推進

Governance:ガバナンスの強化

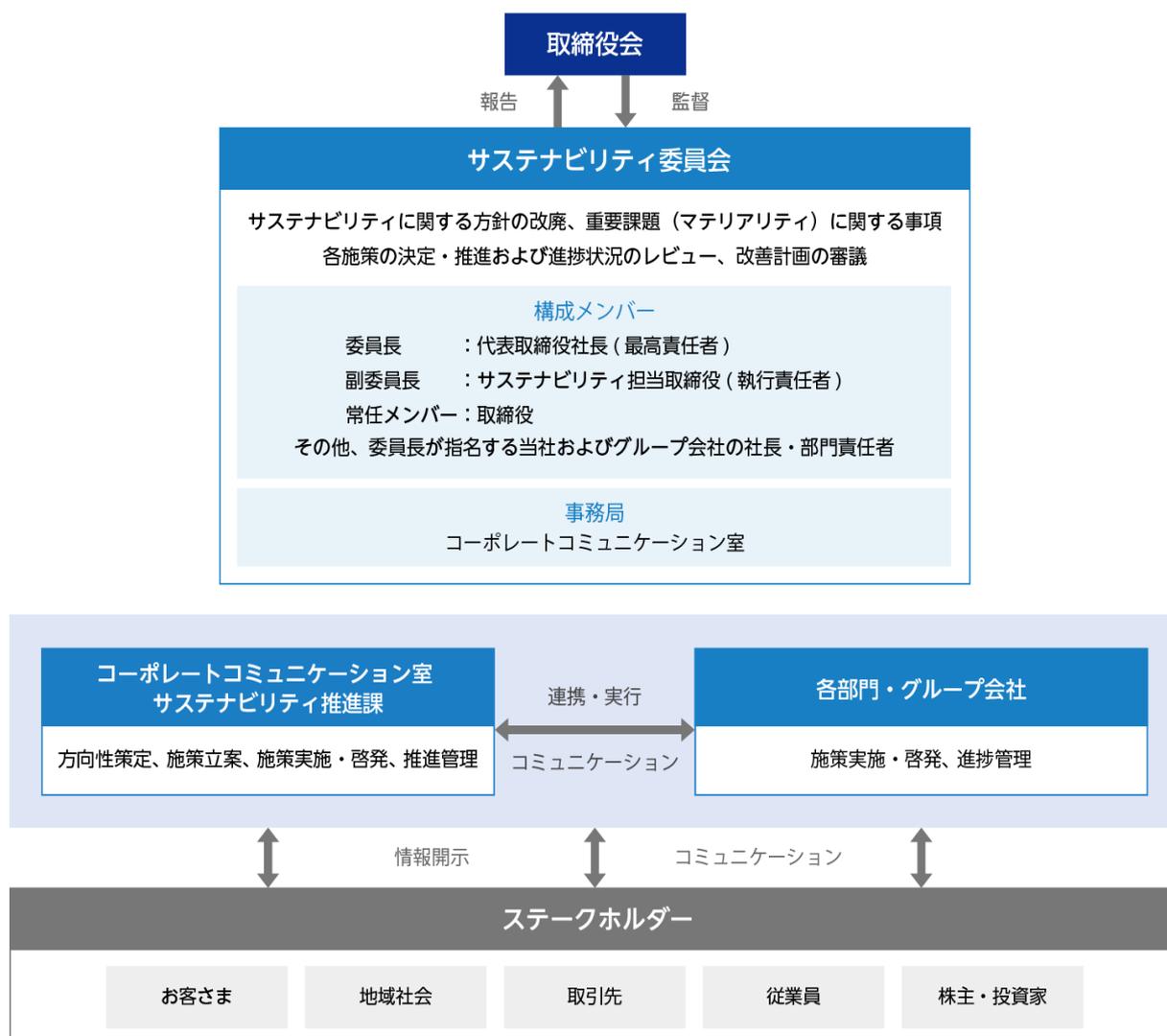
健全な企業活動を推進し、意思決定の透明性を確保することで企業の社会的責任を果たし、企業価値の持続的な向上を目指します。

マテリアリティ	KPI
コーポレート・ガバナンスの強化	取締役会の実効性評価の実施
	クローバック条項の導入検討
リスクマネジメントの強化	重要リスクの検証、管理
	BCPのマニュアル策定
企業倫理、コンプライアンスの徹底	コンプライアンス教育の実施
	全従業員に対するコンプライアンスアンケートの実施
	内部通報制度の認知率

(5) サステナビリティ推進体制

当社グループは、①気候変動などの地球環境問題への配慮、②人権の尊重、③従業員の健康・労働環境への配慮や公正・適切な処遇、④取引先との公正・適正な取引、⑤自然災害等への危機管理などサステナビリティを巡る課題への対応は重要な経営課題である、という認識のもと、サステナビリティ推進体制を構築しています。

代表取締役社長を委員長とし、取締役、グループ会社の社長・部門責任者によって構成される「サステナビリティ委員会」を設置し、ESG戦略の推進およびサステナビリティに関する方針・施策の決定や、重要課題(マテリアリティ)の検討、推進、進捗状況のレビュー、改善計画の審議などを行っています。



(6) 環境方針

当社グループは、「サステナブルな環境をデザインする力で、人と地球の未来を幸せにする。」を Our Purpose (存在意義)として掲げています。当社グループは、人と地球の未来の幸せについて誰よりも前向きに考え、地球にやさしい持続的な環境づくりを提案します。

1.環境に配慮した建物と空間の提供

環境性能の向上と環境負荷の低減に努めるとともに、環境に配慮した技術や発想を積極的に商品・サービスに取り入れ、地球温暖化への対応と循環型の街づくりに貢献します。

2.気候変動への対応

エネルギーの効率的な利用、再生可能エネルギー発電施設の開発・運営および再生可能エネルギーの活用を通じ、温室効果ガス排出量の削減、気候変動問題の緩和に貢献します。

3.生物多様性の維持・保全

事業活動の全てにおいて、周辺の生態系・生物多様性等に影響を与えるリスクを鑑み、適切なリスク管理を行うとともに、地域における自然的・社会的条件に応じた環境保全へ配慮し、生物多様性への影響の低減と保全に努めます。

4.資源循環の推進

水環境の保全、廃棄物の削減に取り組みます。3R(リデュース・リユース・リサイクル)の推進等を通じて、環境負荷の低減に努めるとともに、循環型社会の形成に寄与します。

5.環境関連法規の遵守と環境教育

環境に関する法令・規制等を遵守するとともに、環境についての教育・啓発活動を通じて、従業員の環境意識の向上を図ります。

6.環境マネジメントの確立

環境目標の設定、定期的な見直しを行い、適切な環境マネジメントを推進します。

(7) 気候変動に対する当社グループの認識

当社グループは、気候変動の進行は科学的事実であると認識し、台風・豪雨の激甚化、熱波や干ばつの頻発、世界的な海面上昇などの気候変動が引き起こす自然災害被害の拡大への対策は必要不可欠なものであると考えます。加えて、気候変動を自然環境と社会構造に大きな変化をもたらし、当社グループの経営とビジネス全体に重大な影響を与える(マテリアルな)課題であると位置づけています。気候変動を緩和するための全世界的な取り組みとして、温室効果ガスの排出削減に向けた枠組みの設定や排出規制の強化など、社会経済の脱炭素化への移行が予期され、不動産事業における開発・運営段階での温室効果ガス排出量の削減や、レジリエンスの強化に対する社会的な要請が高まっていると認識しています。一方で、エネルギー事業においては、再生可能エネルギーの需要拡大が見込まれ、重要な機会として捉えています。

(8) 温室効果ガス排出量削減における中長期目標

当社グループは2050年のカーボンニュートラル実現に向け、当社グループの事業活動に伴う温室効果ガス排出量(Scope1、2及び3)については、2030年度までに45%削減(2022年度比)、2050年度までにネットゼロとする目標を策定しています。

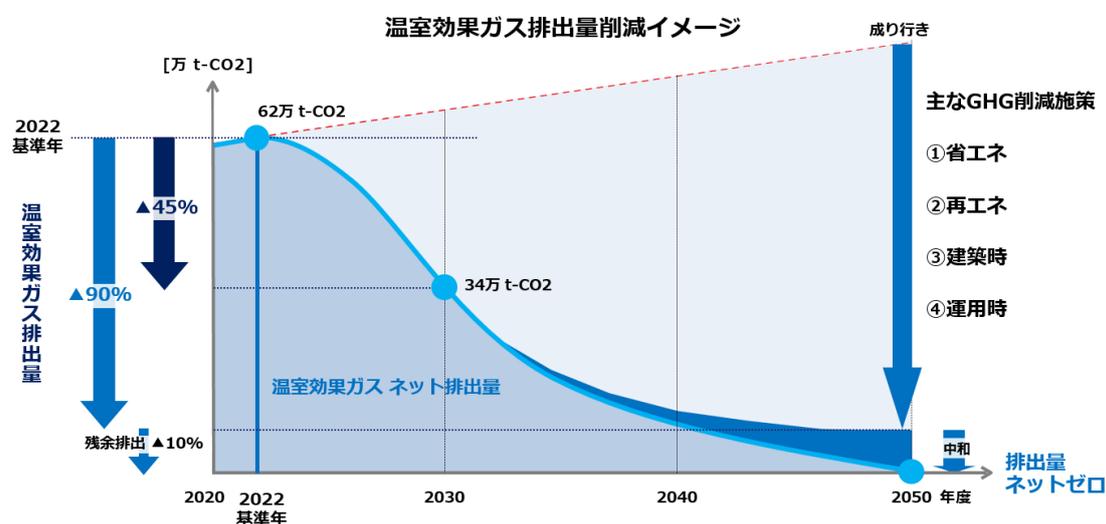
なお、本目標はScience Based Targets initiative (SBTi)のネットゼロ基準に対応した目標となっています。

MIRARTHホールディングスグループのカーボンニュートラル実現に向けた目標
〈Scope3を加え改訂〉

グループ全体の温室効果ガス排出量

2030年度までに45%削減 (2022年度比) ・ 2050年度までにネットゼロ

※Scope1,Scope2,Scope3を対象



単位:t-CO₂

区分	活動内容	年度			
		2020	2021	2022	2023
Scope1	事業者自らの直接排出	374	380	609	540
Scope2 ()内はロケーション基準	他社からの電気等の 間接排出	1,584 (1,674)	1,696 (1,719)	2,984 (3,026)	1,651 (1,779)
小計(Scope1+Scope2)		1,958	2,076	3,593	2,191

単位:t-CO₂

区分		活動内容	年度			
			2020	2021	2022	2023
Scope3	カテゴリー1	購入した製品・サービス	335,928	298,820	291,900	306,544
	カテゴリー2	資本財	69,384	28,492	32,092	41,291
	カテゴリー3	Scope1・2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	300	327	576	701
	カテゴリー4	輸送、配送(上流)	0	0	0	0
	カテゴリー5	事業から出る廃棄物	2,596	2,744	2,595	3,490
	カテゴリー6	出張	153	169	183	194
	カテゴリー7	雇用者の通勤	290	321	348	370
	カテゴリー8	リース資産(上流)	—	—	—	—
	カテゴリー9	輸送、配送(下流)	—	—	—	—
	カテゴリー10	販売した製品の加工	—	—	—	—
	カテゴリー11	販売した製品の使用	301,745	321,303	271,413	222,241
	カテゴリー12	販売した製品の廃棄	4,892	4,517	3,946	4,767
	カテゴリー13	リース資産(下流)	13,194	10,984	13,315	7,534
	カテゴリー14	フランチャイズ	—	—	—	—
	カテゴリー15	投資	0	0	0	0
小計(Scope3)			728,482	667,677	616,368	587,132
合計(Scope1+Scope2+Scope3)			730,440	669,753	619,961	589,323

- ・環境データの算定対象範囲は、当社グループです。
- ・対象期間は2020年度～2023年度(2020年4月1日～2024年3月31日)です。
- ・Scope1は燃料の燃焼(ガス・灯油・ガソリン)、Scope2は電気・冷水の使用を集計しています。
- ・Scope1・2は、2022年度から、電気・ガス等利用のバウンダリー拡大で、集計対象を追加しています。
- ・Scope2の2023年度の値に関しては、再エネ利用をした(FIT 非化石証書を含めた)CO₂排出量です。
- ・Scope3は、2023年度より精緻化を図るため一部算定方法の見直しを行っています。また、2022年度以前は、一部推計値です。
- ・当社グループではCO₂以外の温室効果ガス(フロンガス等)は極めて微量のため除外し、CO₂のみを算定・報告しています。

(9) 温室効果ガス削減のロードマップ

● 省エネ施策の実施

ZEHマンションの推進、CASBEE認証の取得等、環境性能の高い不動産の開発に取り組みます。また、空調負荷軽減・EV化等の省エネ施策実施の定着化により、使用電力量の削減を促進します。

● 再エネの活用

2030年度までに全国の自社保有の事務所・保養所・大規模拠点等、拠点のグリーン電力化・非化石証書取得等の対策を実施します。

また、風力・バイオマス発電、地中熱ヒートポンプ等も活用し、太陽光以外の再エネによる安定電源を確保することにより安定的な電力供給体制を構築します。

● 建築時の温室効果ガス削減

サプライチェーン上の多くの建築会社等と協力して、CO₂排出量を考慮した設計・低炭素資材の調達を実現し、CO₂削減に活用します。また、最新の高効率設備の導入を検討します。

● 運用時の温室効果ガス削減

販売および賃貸物件への高圧一括受電・特定卸供給等により、物件購入者・テナント入居者の皆さまへ環境に配慮した建物を積極的に提供し、長期運用期間中のCO₂削減に貢献します。

(10) サステナビリティ・リンク・ローンの実行意義

当社は、本フレームワークに基づくサステナビリティ・リンク・ローンの実行を通じ、当社グループの事業活動ならびに、マテリアリティの解決に向けた取り組みを推進していきます。

また、サステナビリティ・リンク・ローンの実行は、社会課題の解決や当社グループのSDGsを推進するための資金調達と位置付けており、ステークホルダーの皆様に対して、改めて当社グループの取り組みを発信する契機となるものと考えています。

3. サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワーク

当社は、本フレームワークに則り、サステナビリティ・リンク・ローンにて資金調達を行います。本フレームワークは、サステナビリティ・リンク・ローン原則2023(LMA,APLMA,LSTA)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)に則り、下記の5つの要件に従って策定しています。

- (1)KPIの選定
- (2)SPTの設定
- (3)ローンの特性
- (4)レポーティング
- (5)検証

(1) KPIの選定

本フレームワークにおいては、個別の貸付契約毎に以下の指標をKPIとして選定します。選定したKPIについては、各ローンにかかる書類(金銭消費貸借契約書またはその他関連契約(以下、「ローン契約書等」))にて規定します。本KPIは、当社グループの目指す姿を実現するためのサステナビリティ経営推進にかかる取り組みの進捗を測ることが可能なものです。

KPI1:Scope1・2の温室効果ガス排出量削減率(%)

KPI1	当社グループの事業活動より排出される温室効果ガス排出量(Scope1・2)の削減率(2022年度比) 測定単位:%
KPI1選定の理由	本KPIである「温室効果ガス排出量削減率」は当社グループのマテリアリティである「気候変動・脱炭素化への対応」への取り組みの進捗を計測するものとなります。

KPI2:Scope1・2及びScope3の温室効果ガス排出量削減率(%)

KPI2	当社グループの事業活動より排出される温室効果ガス排出量(Scope1・2及びScope3)の削減率(2022年度比) 測定単位:%
KPI2選定の理由	本KPIである「温室効果ガス排出量削減率」は当社グループのマテリアリティである「気候変動・脱炭素化への対応」への取り組みの進捗を計測するものとなります。当社グループの温室効果ガス排出量の9割以上はScope3からの排出であり、温室効果ガス排出量の2050年ネットゼロ達成は、当社グループだけでなくサプライチェーン全体で取り組んでいく必要があるものです。

また、当社グループは本KPIにおける温室効果ガス排出量削減目標について、Science Based Targets initiative (SBTi)のネットゼロ基準に対応した目標を策定しています。

(2) SPTの設定

本フレームワークにおいては、個別の貸付契約毎に以下のSPTを設定します。設定したSPTについては、ローン契約書等にて規定します。

SPT1:当社グループの温室効果ガス排出量(Scope1・2)を2030年度までに70%削減(2022年度比)に整合する各年度目標

各年度目標

年度	基準	目標					
	2022	2025	2026	2027	2028	2029	2030
削減率	-	48%	52%	57%	61%	66%	70%

貢献するSDGs



SPT2:当社グループの温室効果ガス排出量(Scope1・2 及びScope3)を2030年度までに45%削減(2022年度比)に整合する各年度目標

各年度目標

年度	基準	目標					
	2022	2025	2026	2027	2028	2029	2030
削減率	-	17%	23%	29%	34%	40%	45%

貢献するSDGs



(3) ローンの特性

設定したSPTに対する達成状況により、本フレームワークに基づき実行されるサステナビリティ・リンク・ローンの特性が変動します。変動内容等については、各ローンにかかる書類(金銭消費貸借契約書またはその他関連契約(以下、「ローン契約書等」))にて規定します。

利率のステップアップ/ダウン
SPTが未達成/達成の場合、判定日直後に到来する利払日より次回判定(最終回は返済日)まで、ローン契約書等でSPTについて定める年率にて利率が上昇/低下します。

本フレームワークに基づき調達するローンのKPI・SPT・ローンの特性等は、個別の貸付契約ごとに借入人と貸付人との協議により設定し、ローン契約書等にて特定します。ファイナンス実施時に特定する情報には下記を含みます。

- SPTの判定対象年度と判定日
- 具体的な財務的・構造的特性等

なお、サステナビリティ・リンク・ローンの実行後に当社がSPTを変更した場合、既に実行したサステナビリティ・リンク・ローンのSPTは原則変更されません。ただし、KPIの測定方法、SPTの設定等、前提条件やKPIの対象範囲に重要な影響を与える可能性のある事象(M&A活動、規制等の制度面の大幅な変更、または大規模な自然災害などの異常事象の発生等)が発生した場合には、外部評価機関等の関係者と協議の上、既に実行したサステナビリティ・リンク・ローンのSPTの数値を見直す可能性があります。見直しの内容については、当社ウェブサイト上にて開示します。

(4) レポートニング

本フレームワークに基づき実行するサステナビリティ・リンク・ローンが返済されるまでの期間、当社は以下の項目について、毎年10月末日までにレポートニングを実施します。レポートニング内容は、当社のウェブサイトや統合報告書等で開示します。また、併せてKPIに関する実績値の開示の旨もしくは実績値を各貸付人に対して報告します。また、SPT達成に影響を与える可能性のある情報(サステナビリティ戦略の設定や更新等)が発生した場合には、適時に公表もしくは貸付人に報告します。

項目	レポートニング内容	レポートニング時期
KPIの実績値	KPIのレポートニング対象期間における実績値 ・温室効果ガス排出量 ・2022年度対比の削減率	年次 (毎年10月末日まで)
最新のサステナビリティ戦略に関する情報	KPI・SPTに関連する当社グループの最新のサステナビリティ戦略に関する情報	年次 (毎年10月末日まで)
SPTの達成状況	各判定日におけるSPT達成状況	適時

(5) 検証

前年度のKPIに関する実績値に関し、各判定日までに少なくとも年1回、独立した第三者による検証報告書を取得し、当社ウェブサイトや統合報告書等で開示します。また、各貸付人に対して検証報告書の開示の旨を報告もしくは検証報告書を開示します。

以 上