

# ポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書

評価対象企業：MIRARTHホールディングス 株式会社

2023年2月28日

株式会社 富山第一銀行

1.	はじめに	2
2.	会社概要	3
	(1) 企業概要	
	(2) 沿革	
	(3) グループ構成	
	(4) セグメント構成	
	(5) バリューチェーン	
3.	事業内容	8
	(1) 新築分譲マンション	
	(2) ZEHマンション	
	(3) 再開発事業	
	(4) 発電事業	
4.	職場環境	14
	(1) 従業員の安全・衛生管理	
	(2) 人事制度	
	(3) ダイバーシティ	
	(4) 働きやすい職場環境づくり	
	(5) 各種研修制度	
5.	パーパス・サステナビリティ方針	16
6.	インパクトの特定	17
	(1) インパクトリーダーによるマッピング	
	(2) インパクトカテゴリーに対応するSDGsゴール	
	(3) 日本におけるインパクトニーズの確認	
	(4) 富山市の未来SDGs都市計画の確認	
	(5) インパクトの特定	
7.	KPIの設定	24
8.	管理体制とモニタリング	28

# 1. はじめに

富山第一銀行は、株式会社タカラレーベンに対してポジティブ・インパクトファイナンスを実施するにあたって、同社の企業活動が、環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響及びネガティブな影響）を分析・評価した。

株式会社タカラレーベンは、MIRARTHホールディングス株式会社の不動産事業を担う主要関連子会社であり、MIRARTHホールディングス株式会社は、連結対象となる子会社にて、不動産事業、エネルギー事業、アセットマネジメント事業を展開するグループを形成。これらのグループ各社は事業戦略上、各々が密接に連携して事業を展開している。このため、インパクト分析の評価にあたっては、グループ全体を対象として行った。

分析・評価にあたっては、国連環境計画金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱した「ポジティブ・インパクト金融原則」およびESG金融ハイレベル・パネル設置要領第2項（4）に基づき設置されたポジティブインパクトファイナンスタスクフォースがまとめた「インパクトファイナンスの基本的な考え方」に則った上で、MIRARTHホールディングス株式会社の企業活動における包括的なインパクトを分析した。

富山第一銀行は、本評価書で特定されたポジティブ・インパクトの拡大とネガティブ・インパクトの緩和に向けた取組を支援するため、株式会社タカラレーベンに対し、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行する。

資金調達者の名称	株式会社タカラレーベン
調達形態	証書貸付金
契約期間（モニタリング期間）	2023年2月28日～2025年9月30日
資金使途	プロジェクト資金（仮称 環水公園PJ）

## 2. 会社概要 (1) 企業概要

### (1) 会社概要

社名	MIRARTHホールディングス株式会社
代表者	島田 和一
本社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目8番2号 鉄鋼ビルディング16階
設立年月日	1972（昭和47）年9月21日
グループ 事業内容	1.不動産事業 2.エネルギー事業 3.アセットマネジメント事業 4.その他事業
資本金	4,819百万円
売上高	1,627億円（2022年3月期連結ベース）
従業員	1,200名（2022年3月期連結ベース）

## 2. 会社概要 (2) 沿革

### (2) 沿革

1972年、宝工務店として東京都板橋区で創業し、1990年代には自社ブランドマンションの販売を開始。その後、ライフスタイルの変化や時代の要請に対応し、供給戸数を伸ばしてきた。業容の拡大にあわせ上場区分も変更し、2004年には東証一部へ上場。現在では展開エリアを全国に広げ、昨年までの新築分譲マンション累計供給戸数は3.6万戸を超える。

設立40周年を迎えた2013年からは再生可能エネルギーによる発電事業を開始。2022年10月1日には、MIRARTHホールディングス株式会社へ商号変更。MIRARTHホールディングスを親会社とし、主要子会社10社から構成される不動産総合デベロッパーを形成している。

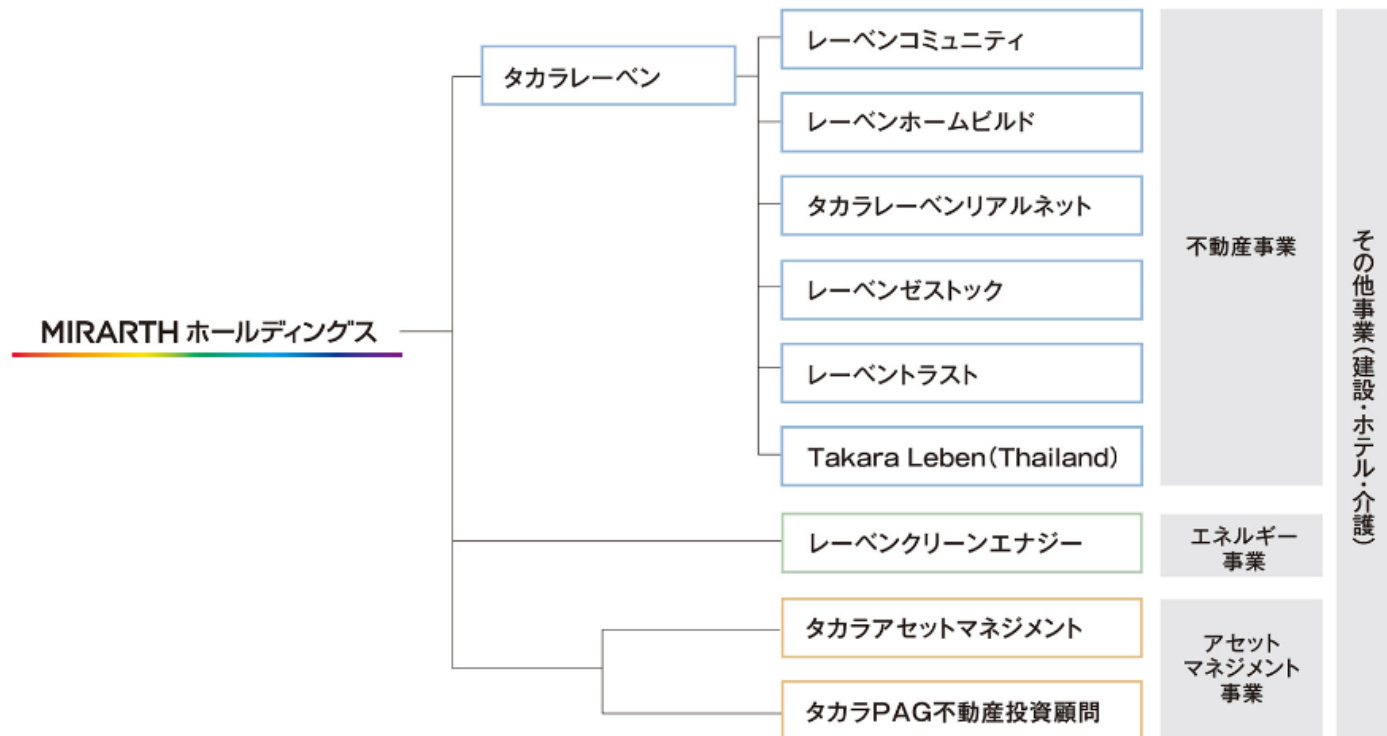
年月	概要
1972年 9月	東京都板橋区に「株式会社宝工務店」を資本金170万円にて設立
1973年 1月	宅地建物取引業東京都知事の免許を取得し、不動産業を開始
1975年 8月	建設業東京都知事許可を取得
1986年 5月	販売、仲介業務拡大のため「株式会社宝住販」を設立
1988年 4月	不動産管理会社「株式会社宝管理」を設立
1989年 5月	株式会社宝住販が宅地建物取引業東京都知事免許より建設大臣免許に変更
1994年 5月	株式会社宝住販マンション事業部開設
1994年 6月	自社分譲マンション「レーベンハイム」シリーズの販売開始
1996年 2月	株式会社宝管理を「株式会社レーベンコミュニティ」に商号変更
2000年10月	商号を株式会社宝工務店から「株式会社タカラレーベン」に変更
2001年11月	JASDAQ市場に上場
2003年 4月	東京証券取引所市場第二部に上場
2004年 3月	東京証券取引所市場第一部に上場
2005年 6月	一般建設業許可を特定建設業許可に変更
2012年 4月	新マンションブランド「LEBEN」発表
2013年 2月	メガソーラー事業開始
2013年10月	投資運用業「タカラアセットマネジメント株式会社」を設立
2014年 4月	北陸営業所開設
2016年 6月	タカラレーベン・インフラ投資法人がインフラファンド市場に第一号上場
2017年 1月	新マンションブランド「NEBEL」発表
2017年 5月	千代田区丸の内鉄鋼ビルディングに本社移転
2018年 7月	タカラレーベン不動産投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2021年 4月	再生可能エネルギー業「ACAクリーンエナジー株式会社（現株式会社レーベックリークエナジー）」を子会社化
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、プライム市場へ移行
2022年10月	商号を「MIRARTHホールディングス株式会社」へ変更し、組織再編を行う

## 2. 会社概要 (3) グループ構成/ (4) セグメント構成

### (3) グループ構成

MIRARTHホールディングスを親会社とし、主要子会社10社を中心にグループを形成。

それぞれのグループ会社で、新築分譲マンションの開発や管理、中古マンションの再販、戸建分譲等の不動産事業に加え、エネルギー事業、アセットマネジメント事業などをグループ全体で展開している。



(出典：当社HPより)

### (4) セグメント構成

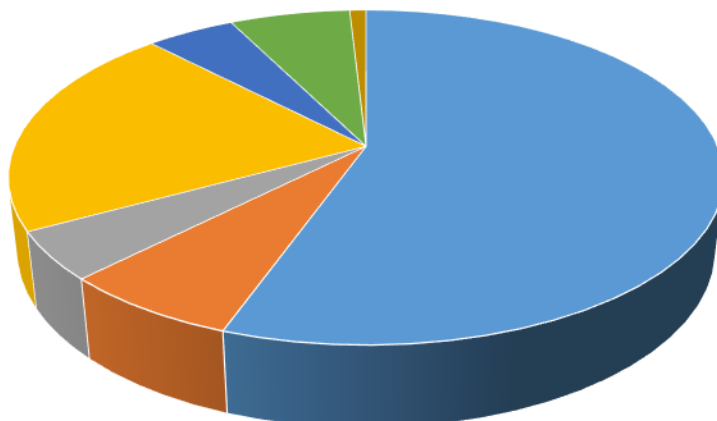
当社のセグメントは、新築分譲マンション開発等を行う「不動産事業」、太陽光やバイオマスなど再生可能エネルギーによる発電施設の開発や売電を行う「エネルギー事業」、オフィス・ホテル・商業施設・インフラ施設などの物件を運用する投資法人の資産運用業務を行う「アセットマネジメント業」の3つに大別される。

売上は、不動産事業7割、エネルギー事業2割、アセットマネジメント業ほか1割といった構成になる。

事業区分	事業内容	会社名	売上高	
不動産事業	新築分譲マンション	MIRARTHホールディングス タカラレーベン	689億円	1,243億円
	新築戸建分譲	レーベンホームビルド	86億円	
	リニューアル再販	レーベンゼストック	57億円	
	不動産賃貸	レーベントラスト	60億円	
	不動産管理	レーベンコミュニティ	81億円	
	流動化	タカラレーベン	259億円	
	不動産流通等	タカラレーベンリアルネット	11億円	
エネルギー事業	売電収入	レーベンクリーンエナジー 他	254億円	342億円
	施設売却	MIRARTHホールディングス	89億円	
アセットマネジメント事業		タカラアセットマネジメント タカラPAG不動産投資顧問	13億円	
その他事業			29億円	
合計			1,627億円	

## 2. 会社概要 (4) セグメント構成

特に、不動産事業は、グループ売上の約7割を占める当社の中心事業。新築分譲マンション開発、中古マンション再販、新築戸建分譲、流動化など幅広い事業を全国で手掛けており、その中でも新築分譲マンション開発の売上はグループ売上の約4割を占めている。



- 新築分譲マンション
- 新築戸建分譲
- リニューアル再販
- 流動化
- 不動産賃貸
- 不動産管理
- 不動産その他

### ■ 新築分譲マンション

グループの中核部門。自社ブランド「LEBEN」、「NEBEL」シリーズの新築分譲マンションを企画開発、販売。

### ■ 新築戸建分譲

首都圏を中心に自社開発・自社施工の一貫体制で新築戸建て事業を行う。

### ■ リニューアル再販

立地価値の高いエリアでオーナーチェンジ物件などの中古マンションを買い取り、リノベーションを行い、再販を手掛ける。首都圏が中心。中古マンションの供給により、住宅市場の活性化を図る。

### ■ 流動化

創業以来培ってきたノウハウを活かし、レジデンス、オフィス、ホテルや商業、物流施設など様々な収益不動産の開発やバリューアップを行う。出口は、REITや私募ファンドなどが中心。

### ■ 不動産賃貸

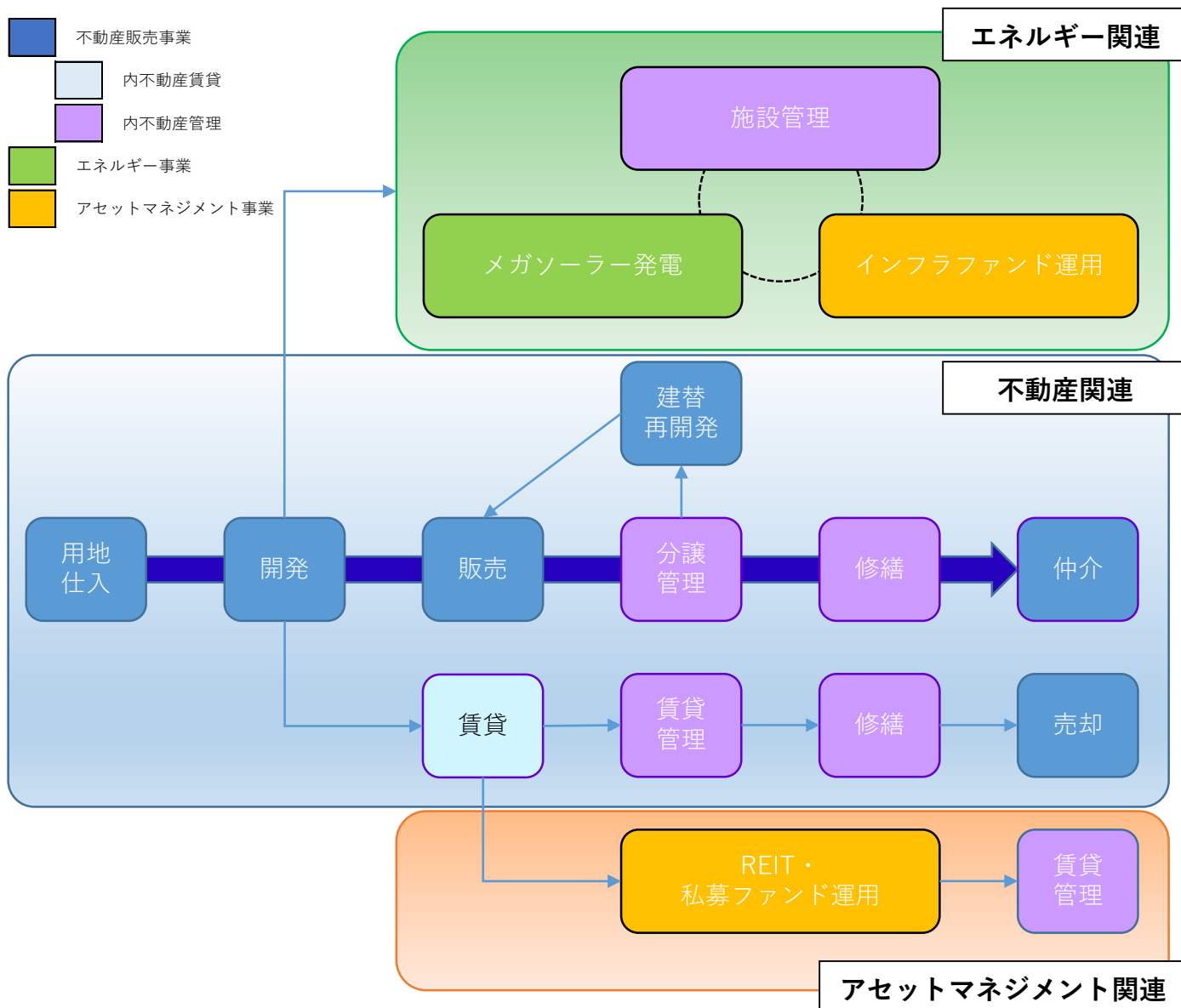
建物のメンテナンス業務からテナント管理、クレーム対応まで賃貸管理を総合的にサポート。

### ■ 不動産管理

当社グループ内外のマンション管理を行う。全国で展開し、管理戸数は約7万戸。

## 2. 会社概要 (5) バリューチェーン

### (5) バリューチェーン



#### ■ 不動産関連事業

用地を仕入れ、自社で開発を手掛ける。マンション、戸建、その他施設の企画を自社で行い、建設は業者へ発注。営業は自社で行い、建物完成後、顧客へ引渡し。販売された後も、管理・賃貸は自社で引き受けるケースが多い。

当社の手掛ける物件は規模の大きいものが多く、事業の約半分は地方で手掛けていることから、案件によっては各地方の再開発案件となる場合もある。地域に合わせた再開発の計画を立案し開発を行う。

自社・他社問わず、中古マンションの仕入れも行う。オーナーチェンジ物件なども仕入れ、リノベーションを行った後、顧客へ再販している。

#### ■ エネルギー関連事業

レーベンクリーンエネルギーを中心に再生可能エネルギーを活用した発電事業を行う。

建物建設に不向きな用地や休眠中の遊休地を仕入れ、ソーラーパネルを多数設置し、太陽光によるメガソーラー発電所の開発を展開。

発電した電力を電力会社や官公庁へ売却し売電収入を得るほか、発電所施設を売却や施設管理も行う。

#### ■ アセットマネジメント関連事業

各種物件や発電施設をREIT法人や私募ファンドへ売却するため案件の組成や売却後もアセットマネージャーとして案件の管理も行う。



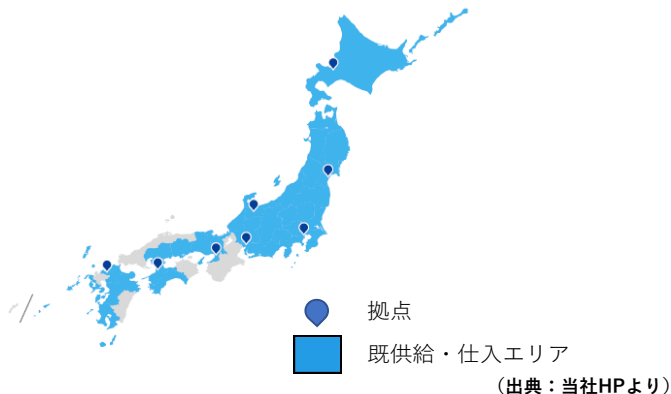
### 3. 事業内容：（1）新築分譲マンション

#### （1）新築分譲マンション

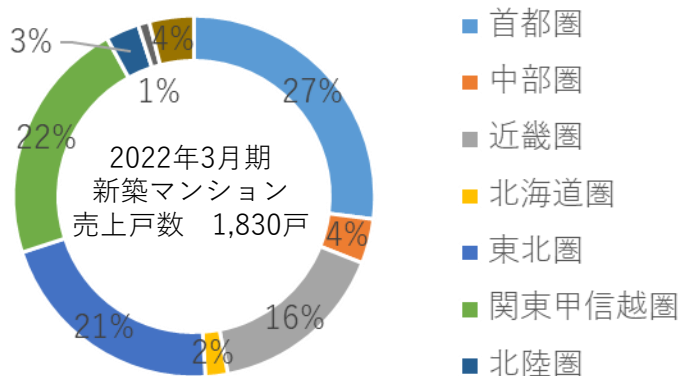
不動産事業の中でも最も大きなシェアを占めるのが新築分譲マンション事業である。

当初、マンション開発は、首都圏を中心に展開していたものの、現在では首都圏だけでなく、関西、中部、九州など地方にも展開。現在では首都圏と地方の供給シェアは半々程度となっており、全国各地で幅広く開発事業を行っている。

新築分譲マンション供給エリア



エリア別の供給シェア



当社が開発を手掛けるマンションの規模は、一般的なもので50～100戸のファミリー向け分譲マンションが多く、大型のものになると200～300戸を開発することもある。

マンション名	レーベン北戸田 ATOMS
所在地	埼玉県さいたま市南区辻7
アクセス	JR埼京線「北戸田」駅徒歩12分
総戸数	72戸
竣工	2022年3月



(出典：当社HPより)

マンション名	レーベン検見川浜GRANVARDI
所在地	千葉県千葉市美浜区磯部6
アクセス	JR京葉線「検見川浜」駅徒歩2分
総戸数	288戸
竣工	2021年2月



(出典：当社HPより)

近年では、年間エネルギー収支をプラス・マイナス「ゼロ」を目指すZEHマンションの開発も行っている。直近の例としては、以下の長野県での開発事例があげられる。

マンション名	レーベン長野中御所 THE PEERLESS
所在地	長野県長野市中御所1
アクセス	JR北陸新幹線、JR信越本線・ 篠ノ井線、しなの鉄道北しなの線 「長野」駅善行寺口徒歩8分
総戸数	47戸
竣工	2022年2月



(出典：当社HPより)

### 3. 事業内容：(2) ZEHマンション

#### (2) ZEHマンションについて

##### ■ ZEHマンションとは

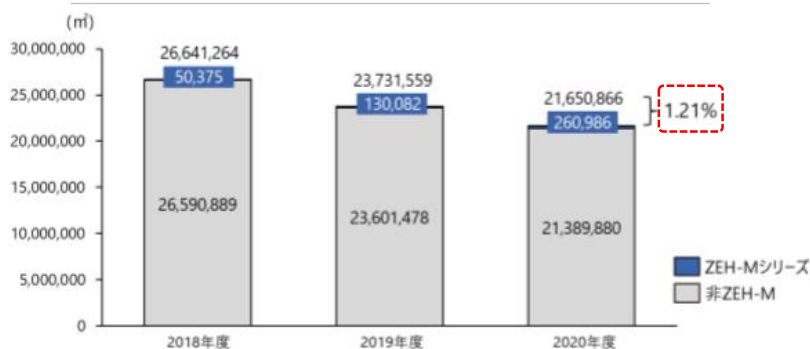
ZEHとは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略で、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを旨とした住宅」。そして、ZEH-M（ゼッチマンション）とは、マンションなどの集合住宅にZEHを適用したものである。

##### ■ ZEHマンションの現状

経済産業省は、2010年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画における「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」、「2030年において新築戸建て住宅の6割に太陽光発電が設置されることを目指す」という政府目標の達成に向けて、ZEHの普及に向けて取り組んでおり、2017年より集合住宅のZEH（ZEH-M）の普及についても本格的な推進を始めた。

但し、足元のZEH-Mの年間供給割合は全体の1.21%（2020年度）しかなく、2030年の目標に向けて一層普及を加速させていく必要がある。

2020年度のZEH-M普及状況



(出典：経済産業省「更なるZEB・ZEH-Mの普及促進に向けたZEB・ZEH-M委員会の今後について（2022.3.30）」より)

##### ■ ZEH-Mに対する当社の取組

持続可能なライフスタイルの構築に向けて、環境に配慮し、お客様にとってより良い住まいを提供すべく、当社としてもZEH-Mの普及については積極的に取り組んでいる。

当社は2018年度よりZEHデベロッパーに登録。過去実績は1件（2022年2月竣工）であり、今後2件の開発を予定（2023年1月、2023年11月竣工予定）。2022年度における当社の供給戸数は1,860戸であり、これを年間の供給の全体数として捉えた場合、ZEH-M供給率は、2022年度2.5%、2023年度は2.3%、2024年度は5.0%となる見込みである。

業界における年間供給割合1.21%に対し高い水準で推移しており、当社が積極的にZEHマンションの建設に取り組んでいることがわかる。

ZEHデベロッパー登録証

当社ZEH-M供給状況（実績・見込）

( 1 / 1 枚 )

ZEHデベロッパー登録証

法人名 株式会社リバーベ  
URL https://www.lifestyle.jp/search/br-nagano-nakagoshi/zeh/

登録種別 D登録 (マンションデベロッパー等)

主な許可証  
宅地建物取引業免許  
特定建設業務許可証

ZEH-Mの普及に向けた取組計画 (2030年までの中長期計画)

リバーベでは、次世代に向けた住まいのスタンダードとして再生可能エネルギーを最大限に活用し、地球環境にも配慮した「家財が安心して暮らせる住まい」を提供しています。その一環として、再生可能エネルギーを活用した先進的な住宅の開発を進め、ZEH-M（太陽光発電併用マンション）に積極的に取り組んで参ります。

ZEH-Mによる2030年の取組目標において集合住宅が中心となっており、弊社でもZEH-M（住宅用太陽光）の普及を実現に向けた取組を進め、より一層地球環境に配慮し、お客様にとってより良い住まいを提供するべく取り組んで参ります。

また、2022年3月導入の長期中長期計画にてZEH-M Orientedの供給も予定しております。

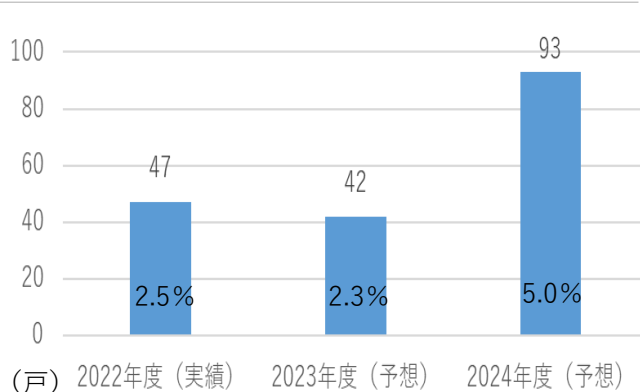
2023年度導入予定として登録申請中のZEH-M Orientedの供給も予定を計画しており、今後変更の導入も目指して参ります。

ZEH-M導入実績 (C登録の場合は建築実績)										
建物の名称	区分	都道府県	延床面積	階数	住戸数	竣工年月	一次エネルギー削減率 省エネ率(%)	省エネ率 削減率(%)	ZEH-Mランク	竣工後の 取得割合
1 (個別) リーベ川野中野附	D	長野県	4,171 ㎡	13階	47戸	2022年2月	28.0%	28.0%	ZEH-M Oriented	有
2										
3										
4										
5										

0件のZEH-M導入実績件数 0/0

ZEH-M導入計画 (C登録の場合は受注計画)										
建物の名称	区分	都道府県	延床面積	階数	住戸数	竣工年月	一次エネルギー削減率 省エネ率(%)	省エネ率 削減率(%)	ZEH-Mランク	竣工後の 取得割合
1 (個別) リーベ山崎山崎附	D	富山県	3,809 ㎡	15階	42戸	2023年11月	22.0%	22.0%	ZEH-M Oriented	
2 (個別) リーベ山崎山崎附新築工事	D	富山県	10,509 ㎡	20階	95戸	2023年11月	27.0%	27.0%	ZEH-M Oriented	
3										
4										
5										

0件のZEH-M導入計画件数 0/0



(出典：一般社団法人 環境共創イニシアチブのHPより)

### 3. 事業内容：（2）ZEHマンション

#### ■ 今後のZEH-M導入計画

当社は今後、2023年度に富山県古鍛冶町（42戸）、2024年度に富山県神通本町（93戸）のZEHマンションの供給を計画。それぞれのマンションで、一次エネルギー削減率は2～3割を計画。ZEHマンション供給により、該当地域におけるエネルギー効率の改善が図れる。

マンション名	レーベン富山西町 RESONACIA
所在地	富山県富山市古鍛冶町5番1号外
アクセス	富山地方鉄道富山軌道線「西町」 停留所徒歩4分
総戸数	42戸
竣工	2023年2月予定
一次エネルギー削減率	22.0%

マンション名	レーベン富山神通本町ONE TOWER
所在地	富山県富山市神通本町2丁目2番1
アクセス	JR北陸新幹線・高山本線、あいの風 とやま鉄道「富山」駅徒歩7分
総戸数	88戸
竣工	2023年11月
一次エネルギー削減率	27.0%



（出典：当社HPより）



（出典：当社HPより）



### 3. 事業内容：（3）再開発事業

#### （3）再開発事業

都市の機能性や居住性を向上させ安心・安全である魅力あるまちづくりを実現する再開発事業を展開。現代の都市が抱える様々な課題を解決し、当社がマンションなどの開発に携わることで、都市の機能性や居住性を向上させ、安心・安全で魅力あるまちづくりを支援。権利者や行政と共に、建築規制の緩和や補助制度を活用しつつ、都市の再生を図っている。

#### ■ 再開発事例①：富山市中心市街地活性化基本計画への参画

富山県の中心都市である富山市は、「公共交通の利便性の向上」、「賑わい拠点の創出」、「まちなか居住の推進」の3本柱を中心とした中心市街地活性化基本計画を策定し、2007年2月 中心市街地活性化法の国の第一号認定を受け、中心市街地の活性化を推進。

当社は、この再開発プロジェクトに参画し、3本柱のひとつ「まちなか居住の推進」事業を支援。富山市中央通り f 地区第一種市街地再開発事業や富山市桜町一丁目4番地区第一種市街地再開発事業に参画し、それぞれ「LUCIDA TOWER」、「レーベン富山桜町」とマンションを開発。

マンション名	LUCIDA TOWER
所在地	富山県富山市中央通り2
アクセス	富山市地方鉄道1系統「西町」駅 徒歩5分、JR北陸本線「富山」駅 徒歩20分
総戸数	125戸
竣工	2012年2月



(出典：富山市HPより)

マンション名	レーベン富山桜町
所在地	富山県富山市桜町1
アクセス	JR北陸新幹線、JR高山本線、あいの風 とやま鉄道「富山」駅 徒歩3分
総戸数	75戸
竣工	2018年4月



(出典：当社HPより)

#### ■ 再開発事例②：富山県高岡駅前東地区優良建築物等整備事業

富山県第二の都市・高岡市では、活力とにぎわいあるまちづくりを目指し、高岡駅周辺の再開発事業に取り組んでいる。

当社は2015年、中心市街地の「末広西地区暮らし・にぎわい再生事業」における商業・公益・住宅の一体開発事業に参画し、街の新たなシンボルとなる高層レジデンス「レーベン高岡MID RISE TOWER」（地上16階）を整備し、中心市街地の人口回復を図った。

また現在当社は、駅前のにぎわいづくりと良質なまちなか居住を目的とした「高岡駅前東地区優良建築物等整備事業（※）」の事業施工者として選定され、この事業の施行者として、関係権利者と共にプロジェクトの推進に努め、景観形成と賑わいを創出するまちづくりを支援している。

※ 優良建築物等整備事業：市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を目的とした国土交通省の制度

マンション名	レーベン高岡駅前 THE TOWER
所在地	富山県高岡市下関町319-2他
アクセス	あいの風とやま鉄道、JR城端線、JR氷見線「高岡」駅 徒歩2分
総戸数	88戸
竣工	2023年10月



(出典：当社HPより)

### 3. 事業内容：（3）再開発事業

#### ■ 再開発事例③：宮城県大崎市古川 官・民一体の大規模再開発プロジェクト

宮城県大崎市では、大崎市役所周辺において、地域の発展を牽引してきた中心市街地の再生を目指して官民一体となった複合再開発プロジェクトが進められている。JR「古川」駅東側のイオン古川店を中心に発展した東エリアと、大崎市民病院を中心に発展した西エリア。その東西エリアを繋ぐように中心市街地再開発が行われ、当社は該当エリアでマンションを建設。

当社が開発した「レーベン古川七日町THE STATE」は、行政・民間の英知が集結して進化する新たな街の未来を象徴するランドマークとなり、街の美化や利便性、居住性の向上を図り、中心市街地活性化に貢献。

マンション名	レーベン古川七日町 THE STATE
所在地	宮城県大崎市古川七日町4
アクセス	東北新幹線・JR陸羽東線 「古川」駅 徒歩16分
総戸数	78戸
竣工	2022年2月



(出典：当社HPより)

#### ■ 再開発事例④：青森県青森市新町一丁目地区優良建築物等整備事業「THREE」参画

当社は、新町街づくり株式会社とMiK株式会社が進める青森市新町一丁目地区（中三百貨店青森本店跡地）優良建築物等整備事業「THREE」に参画。「衣・医」「食」「住」の3つが融合するタワーレジデンス（地上14階建て、5階以上は全85戸のマンション）「THREE」の住宅保留床を取得し住宅分譲事業を担うことで、青森市の中心市街地活性化に貢献。下層階には、クリニックモールや食料品スーパー、飲食街があり、渡り廊下で別棟の自走式駐車場につながることから、豪雪エリアでありながら雪のストレスが少ない。地方都市の百貨店再生の新たな提案にもつながり、中心市街地活性化にも貢献。

マンション名	レーベン青森新町 THE GRAND MID
所在地	青森県青森市新町1丁目7
アクセス	JR・青い森鉄道 「青森」駅 徒歩6分
総戸数	85戸
竣工	2023年3月予定



(出典：当社HPより)

当社の再開発事業は、中心市街地活性化法に基づく開発事業の全国認定第1号案件となった富山市での実績がもとになり、新たな事業にも着手。富山県以外の地方都市や首都圏においても、再開発案件に積極的に取り組み、市街地活性化の一翼を担っている。

### 3. 事業内容 (4) 発電事業

#### (4) 発電事業

当社では、エネルギー事業において再生可能エネルギー事業を展開。遊休地などにメガソーラー発電所を開発し、大規模な太陽光発電（メガソーラー発電）を行う。

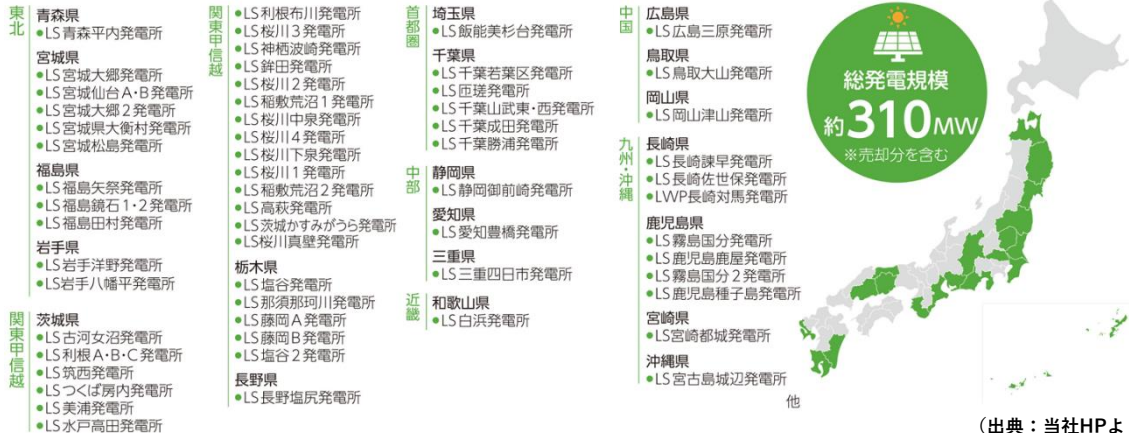
2013年より、太陽光発電事業を開始し、関東エリアを中心に数多くの発電所開発を手掛け、2022年3月末時点で総発電規模は310MWとなる。

2021年11月からは、地域マイクログリッド構築に向けた導入プラン作成プロジェクトを開始。

今後は、太陽光発電のほか、風力発電やバイオマス発電も手掛けていく計画であり、再生可能エネルギー事業の促進により更なるCO2排出量の削減に貢献。また、マイクログリッド構想の様な、再生可能エネルギー事業と地域活性化の融合により、地域インフラの強靱化への貢献も目指していく。

#### ■ 当社の太陽光発電所一覧

関東中心に全国で太陽光発電所を展開。これまでの開発実績は以下の通りであり、自社保有する物件、すでに売却した物件を合わせるとこれまでの総発電規模は310MWとなる。



(出典：当社HPより)

#### ■ 当社の発電規模とFIT価格構成比

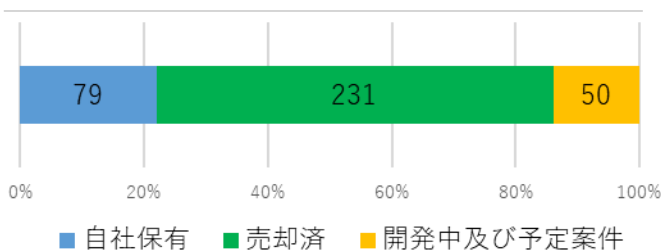
##### 発電規模

自社保有物件では79MW、売却済物件では231MW。このほか、現在開発中案件と予定案件を合わせ今後50MWの物件を計画しており、2025年3月期には累計360MWの開発を計画している。

##### FIT価格構成比

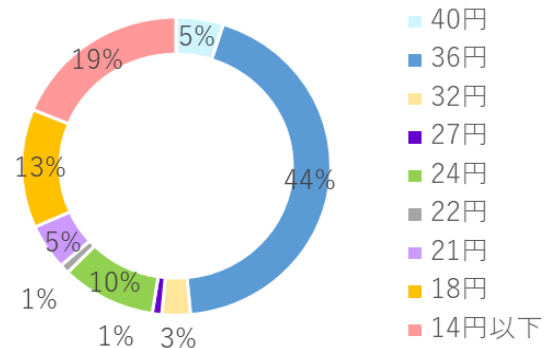
FIT価格の契約は、約5割が30円以上で、20円台が約2割、10円台以下は約3割の構成となっている。当社の太陽光発電事業への参入は比較的早期に行っており、相対的に価格の高い契約が半数を占める。

累計発電規模 (MW)



(出典：当社決算説明資料より)

FIT価格構成比



(出典：当社決算説明資料より)



## 4. 職場環境

### (1) 従業員の安全・衛生管理

当社は、安全・衛生に関する基本方針のもと、従業員の安全・衛生管理に努め、すべての従業員が安心して働ける職場環境づくりに向けた取り組みを進めている。

#### ■ 安全・衛生に関する基本方針

当社は、従業員の安全確保と健康維持・増進への支援を積極的に行い、多様な人材が生き生きと働ける職場環境づくりに取り組めます。また、その推進体制として「衛生委員会」を設置し、従業員の安全・衛生管理の徹底を図っております。

#### ■ 取組内容

- ▶ 衛生委員会：  
労働安全衛生法18条で定められた衛生委員会を中心に、すべての従業員が安心して働ける職場環境づくりに取り組む。交通事故、労働災害、時間外労働などを、職場において従業員の安全と健康を脅かす重要なリスクと位置づけ、その実態の調査報告や問題解決に向けた議論を行う。
- ▶ 定期健康診断：  
法令に則り定期健康診断の受診を促進。各種疾患の早期発見のため、30歳以上は生活習慣病予防健診、女性は婦人科検診、35歳以上では人間ドックの受診が可能。
- ▶ ストレスチェック：  
従業員のメンタルヘルス不調を未然に防ぐストレス・マネジメントとして、ストレスチェックを実施し、その結果を経営会議で共有。また、従業員は会社に知られることなく、独立した第三者機関でいつでも無料でカウンセリングを受けることが可能。
- ▶ 安全運転講習：  
新入社員研修時に安全運転講習を実施。

### (2) 人事制度

従業員一人ひとりが未来に向けた永続的な成長を共に創造する存在であると捉え、適正かつ公平性・透明性の高い評価・処遇の実現に向けて、会社と従業員の目線合わせを行い、従業員への納得性の高いフィードバック、管理職の評価能力の向上を目指している。

#### ■ 人事制度基本方針

- 会社が求める人材像を明確に打ち出し、従業員がキャリアビジョンを描ける仕組みの構築
- 人件費配分を見直し、優秀な人材の獲得・定着とモチベーション向上
- 優秀な管理職人材を生み出すための教育と選抜の実施
- 公平性・透明性の高い評価・処遇を行い、従業員の納得感を醸成し成長意欲を向上

#### ■ 「プロミス」12の行動

従業員がとるべき具体的な日々の行動「プロミス」を会社より提示。従業員と会社方針について目線合わせを行う。

- 1.本気で仕事に取り組もう / 2.心から仕事を楽しもう / 3.本音で語り合おう /
- 4.一つひとつの仕事に真摯でいよう / 5.互いを尊重しよう / 6.正しいことを追求しよう
- 7.気持ちに耳を傾けよう / 8.すぐに行動しよう / 9.自ら提案、行動し続けよう
- 10.チームワークを大切にしよう / 11.既存の壁を取り払って行動しよう /
- 12.最後まで諦めずに取り組もう

### (3) ダイバーシティ

#### ■ 女性活躍

人材育成とやりがいのある職場環境の構築の一環として、「女性活躍推進プロジェクト」を発足。社内の女性従業員の声をもとに、産休・育休から復帰後に今まで以上に安心して長く働き続けられる環境づくりを進めている。

#### ■ ダイバーシティ

性別、年齢、国籍、障がいの有無などに関わらず、多様な人材が活躍する企業グループを目指し、ダイバーシティに取り組んでいる。

千葉県千葉市の農園「レーベンヴィレッジ」では、障がい者3名、農園管理者1名を雇用し、さまざまな野菜を栽培。長期的に安心して就業できる環境を用意するとともに、農園で育てた野菜を社内で希望者に配布している。

## 4. 職場環境

### (4) 働きやすい職場環境づくり

従業員が生き生きとその能力を最大限に発揮できる職場づくりに努めている。

#### ■ 人権の尊重

従業員をはじめ、すべてのステークホルダーの基本的な人権を尊重して行動するとともに、法令や社会的な倫理規範、あるいは「倫理規程」に定めた事項を遵守。

#### ■ テレワーク制度導入

2019年4月よりテレワークを導入し、従業員の多様な働き方を支援。「担当する業務内容」「出産や育児、介護」といった条件を満たす対象者は、情報漏えい対策などを整えた上で、週3回までオフィスに出勤することなく勤務することが可能。今後も、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方ができる魅力ある企業を目指し、BCP（事業継続計画）の観点からもテレワーク制度を推進していく計画。

#### ■ 「よこはまグッドバランス賞」認定

神奈川県横浜市は、女性の活躍やワーク・ライフ・バランスを推進するため、誰もが働きやすい職場環境づくりを積極的に進める横浜市内の中小事業所を「よこはまグッドバランス賞」として認定している。

グループ会社のレーベンホームビルドは2017年度より継続的に認定を受けており、2021年度には継続的に職場改善に取り組む企業に贈られる「3回継続賞」を授与されている。



(出典：当社HPより)

#### ■ 多様な働き方を支える支援

2019年4月から順次施行されている働き方改革関連法案を踏まえ、長時間労働の是正や多様で柔軟な働き方の実現、雇用形態に関わらない公正な待遇の確保に取り組んでいる。

長時間労働については、時間外労働月に原則45時間以内・年6回のみ60時間以内を徹底。長時間労働をしない職場づくりを推進。

従業員一人ひとりに合った柔軟な働き方につながる有給休暇取得については、年次有給休暇5日取得義務の遵守を前提に、それぞれに付与された年次有給休暇の取得を強く推奨。

また、2020年4月より施行された「同一労働同一賃金」については、すべての従業員にとって働きがいのある職場を目指して、「契約社員の待遇改善」「契約社員の廃止検討」などを行っている。

### (5) 各種研修制度

#### ■ 教育研修基本方針

- 当社ビジョンに基づく育成だけでなく、一社会人としてステークホルダーに対し誇れる人材の育成
- 各従業員が、自己成長感を覚え、キャリアデザインを構築できるプログラムの実施
- 人事評価制度と連動した、階層ごとに必要となる指導育成力、組織管理能力等、組織や仕事のマネジメント能力の向上
- 各業務の遂行に必要な専門知識、技術等、業務処理能力の習得

#### ■ 取組施策

- 新入社員研修
- 宅建取得支援
- 教育研修の拡充
- ジョブローテーション



## 5. パーパス・サステナビリティ方針

当社は、2022年9月で50周年を迎えた。1972年の創業以来、一貫して「誰もが無理なく安心して購入できる理想の住まい」、人生の「宝」となる住まいをお客様に提供してきた。この間、時代の変化を捉えて新築分譲マンション事業をコア事業としつつ、エネルギー事業、流動化事業、海外事業など、事業の多角化も積極的に進めてきた。

こうした中で、持続的な成長の促進、迅速かつ柔軟な経営判断ができる体制の構築を図るとともに、セグメント毎の採算性と事業責任の明確化や経営資源の有効活用のほか、プライム市場上場企業としてさらなるガバナンスやESG経営の強化を図るため、当社は10月1日に会社分割方式により持株会社体制へ移行。

「MIRARTH（ミラース）ホールディングス株式会社」という新社名は、Mirai（未来）とEarth（地球）を組み合わせたもので、「不動産総合デベロッパー」の枠を超えて、「人と地球の未来を幸せにする未来環境デザイン企業」へ進化していく当社の決意を込めたものとなっている。

### Our Purpose

存在意義

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

価値観

#### — 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。

#### — 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。

#### — 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。

#### — 誠実・信頼

誠実な行動で、  
人と社会の安全・安心を約束する。

#### — 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。

### Brand Story

ブランドストーリー

「幸せを考える。幸せをつくる。」

私たちはこの理念を掲げ、人と暮らしを見つめて、  
住まいを、そして街をつくってきました。

しかし、ライフスタイルは大きく変わり、  
情報のデジタル化、インフラの変化も急速に進んでいます。  
少子高齢化・地方の過疎化など、さまざまな課題も抱えるようになっていきます。

「こうした時代に、どう明日の幸せをつくっていくべきか」

私たちは真剣に考えてきました。

挑戦は、もう始まっています。

不動産、エネルギー、金融などの事業を融合するとともに、  
地域社会と共創し、未来の街づくりに取り組みます。  
さらに、グローバル展開を進めています。

新たな時代への挑戦は、

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企業」へと進化していく、私たちの決意です。

MIRARTH/ミラース。

Mirai(未来)とEarth(地球)を組み合わせで生まれた社名には、  
私たちが目指す無限のフィールドが広がっています。

(出典：当社HPより)

## ■ サステナビリティ基本方針

MIRARTHホールディングスグループは、「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、永続的な発展を目指します。

(出典：当社HPより)

## 6. インパクトの特定

### (1) インパクトレーダーによるマッピング

当社のバリューチェーン分析の結果をもとに、主要・関連業務を特定し、UNEP FIが推奨するインパクトマッピングを実施し、ポジティブインパクト及びネガティブインパクトの分布を調査しました。同社の主要な業種については、国際産業標準分類に則り、「建築工事業(4100)」「自己所有物件または賃借物件による不動産業(6810)」「太陽光発電業(3512)」を適用した。

分布図中の「◆◆」は重要な影響があるカテゴリー、「◆」は影響があるカテゴリーを示しており、当社の事業活動における「◆◆」「◆」の影響を検討する。

#### ■ 不動産事業・アセットマネジメント事業

国際産業標準分類	川上の事業		同社の事業	
	建築工事業		不動産業	
	【4100】 建築工事業		【6810】 自己所有物件または賃借物件による不動産業	
インパクトカテゴリー	Positive	Negative	Positive	Negative
水				
食糧				
住居	◆◆		◆	◆
健康・衛生	◆	◆	◆	◆
教育				
雇用	◆	◆	◆	◆
エネルギー	◆	◆		
移動手段				
情報				
文化・伝統		◆	◆	◆
人格と人の安全保障		◆		
正義				
強固な制度・平和・安定				
水(質)		◆		
大気		◆		
土壌		◆		◆
生物多様性と生態系サービス		◆		◆
資源効率・安全性		◆		◆◆
気候		◆◆		◆◆
廃棄物		◆◆		◆
包括的で健全な経済	◆		◆	
経済収束	◆			

## 6. インパクトの特定

### ■ 不動産事業・アセットマネジメント事業

当社は用地を仕入れ、新築分譲マンションや戸建住宅の企画開発及び販売や収益不動産の売却を行う流動化事業を全国で展開している。当社のバリューチェーン分析から、不動産関連事業は「建築工事業・不動産業」ともに事業との関連性が高く、該当する二分類に対応するインパクトカテゴリーの影響度の検討を総じて行う。

インパクトマッピングにおいて、当事業と特に影響が大きいと考えられるインパクトカテゴリーは、ポジティブで「住居」、ネガティブで「気候」「廃棄物」「資源効率・安全性」が挙げられた。一定の影響があると考えられるインパクトカテゴリーでは、ポジティブで「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「包括で健全な経済」「経済収束」、ネガティブで「健康・衛生」「雇用」「エネルギー」「文化・伝統」「人格と人の安全保障」「水」「大気」「土壌」「生物多様性と生態系サービス」が挙げられた。

当社の事業と関連性の強いカテゴリーを中心に検討を行う。当社の提供する不動産関連事業では、地域特性や居住性を向上させる街づくりを支援し、ライフスタイルの変化に合わせた一生の宝物となる理想の住まいを安定して提供しており、「住居」「健康・衛生」におけるポジティブ・インパクトの増大に貢献できる。また社会課題やニーズの変化に対応した商品・サービスの提供や地方都市再生事業などを通じたコミュニティの形成による地方活性化などにより、「包括的で健全な経済」「経済収束」に対しても一定の貢献が考えられる。

一方で、住居の提供はポジティブな活動であると同時に、手頃な価格でないと流動性に課題が生じる。当社は単身世帯や共働き世帯の増加による住まいへの需要変化を受け、単身者向け・DINKs向けのコンパクトマンションを展開するなど幅広い層に選択可能な商品提供を行っており、ネガティブな影響の緩和に努めている。加えて、当社の不動産事業は開発から販売まで行っており、開発時における生態系への悪影響、大気質や水質への影響、産業廃棄物の排出、GHG排出による気候変動などにより、「気候」「廃棄物」において特にネガティブなインパクトがあると考えられる。2008年に環境マネジメントシステムに関する国際規格「ISO14001」の認証を取得し、ネガティブな影響の抑制に努めている。

雇用については生計へのポジティブな影響がある一方、労働者の健康面と安全性のリスク等のネガティブな影響がある。当社はダイバーシティへの取組みとして女性活躍推進プロジェクトや障害者の雇用など一人ひとりが成長し、生き生きと働ける環境づくりに取り組んでいる。また従業員の安全確保と健康維持・増進への支援体制として「衛生委員会」を設置し、従業員の安全・衛生管理に努め、ネガティブな影響の抑制に努めている。

## 6. インパクトの特定

### ■ 太陽光発電事業

国際産業標準分類	川上の事業						同社の事業		川下の事業	
	太陽光パネル製造		用地造成		電気設備工事		太陽光発電		電力業	
	【2790】その他電気機器製造業		【4312】用地造成		【4321】電気設備業		【3512】陸上太陽光発電		【3510】発電業・送配電業	
インパクトカテゴリー	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative	Positive	Negative
水										
食糧										
住居			◆◆		◆◆				◆	
健康・衛生									◆	
教育										
雇用	◆	◆	◆	◆	◆	◆			◆	◆
エネルギー					◆		◆◆		◆◆	
移動手段										
情報					◆				◆	
文化・伝統										◆
人格と人の安全保障										
正義										
強固な制度・平和・安定										
水（質）		◆		◆						◆
大気		◆		◆			◆◆			◆
土壌		◆		◆						◆
生物多様性と生態系サービス										◆◆
資源効率・安全性		◆		◆				◆		◆◆
気候		◆		◆			◆◆		◆	◆◆
廃棄物		◆		◆		◆				◆
包括的で健全な経済	◆								◆	
経済収束							◆◆		◆◆	

#### <川上の事業>

太陽光パネルの製造、用地造成、電気設備等が川上の事業であり、当社の事業と特に関連性が強いと考えられる項目について検討する。

「雇用」においては、不動産事業と同様に生計へのポジティブな影響がある一方、労働者の健康面と安全性のリスクなどネガティブな影響が挙げられる。

「水」「大気」「土壌」「廃棄物」については、造成・建設時における大気質や騒音の発生、土砂崩れ等の発生リスク、産業廃棄物や残土の発生などのネガティブなインパクトが考えられる。太陽光発電設備の取得時にテクニカルレポートや土壌調査等のリスク検証を行うことで、ネガティブな影響を抑制することに繋げている。

#### <当社の事業・川下の事業>

太陽光発電事業において、特に影響が大きいと考えられるインパクトカテゴリーは、ポジティブで「エネルギー」「大気」「気候」「経済収束」が挙げられた。一定の影響があると考えられるインパクトカテゴリーでは、ネガティブで「資源効率・安全性」が挙げられた。

再生可能エネルギーである太陽光発電は、温室効果ガスであるCO2排出量の削減に貢献する再生可能エネルギーを活用しており、ポジティブカテゴリー項目におけるインパクトの増大に貢献できる。

一方で、開発から発電事業の開始までに必要となってくる資材や太陽光パネルの処理において「資源効率・安全性」におけるリスクが発生する可能性があり、リユース等を踏まえた今後の方向性については配慮を行っていく必要があると認識している。

川下の事業は、電力販売先である電力会社となる。そのため当社と関連が強いインパクトカテゴリーは同社の事業内容と同様となる。

## 6. インパクトの特定

### (2) インパクトカテゴリーに対応するSDGsゴール

当社の売上高の大半は日本における事業であり、日本のSDGダッシュボードから同社のインパクトとの関係性について確認する。今回特定したインパクトと関連の高いSDGsのゴールは下記となる。



### (3) 日本におけるインパクトニーズの確認

持続可能な開発ソリューションネットワーク (SDSN) に掲載されている日本のダッシュボードによると、大きな課題が残る項目が「赤色」、重要な課題が残る項目が「橙色」、課題が残るのが「黄色」、目標達成が「緑色」となる。

今回特定したインパクトと対応するSDGsのゴール9項目のうち、4項目が大きな課題が残る項目、1項目が重要な課題が残る項目、3項目が課題が残る項目、1項目が目標達成した項目である。日本に課題が残る項目が9項目中8項目該当していることから、日本における同社のインパクトは重要度が高いと判断する。





## 6. インパクトの特定

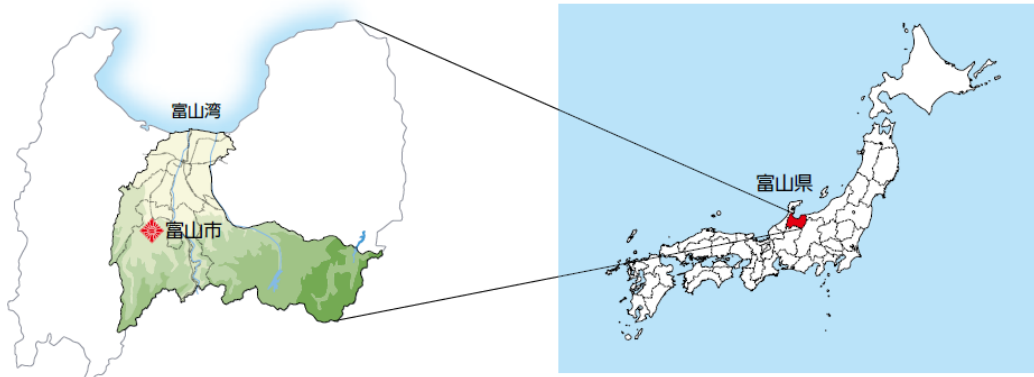
### (4) 富山市のSDGs未来都市計画の確認

#### 富山市の地域特性と取り組むべき課題

富山市は、富山県の中央部に位置する人口41万人の県庁所在都市であり、医薬品や機械、電子部品等を中心としたものづくり産業が盛んな日本海側有数の中核都市として発展してきた。市域は国内最大級の約1,242km<sup>2</sup>の広さを有し、水深1,000mの「海の幸の宝庫」富山湾から3,000m級の北アルプス立山連峰まで、自然豊かな多様な地勢を誇り、広大な森林面積や全国有数の水力資源、地熱資源に恵まれ、再生可能エネルギーのポテンシャル（潜在可能性）が高いことも特徴である。

人口減少、少子・超高齢社会が進行する中、このような地勢を背景として、本市は自然との共生を通して日本全国そして世界の都市が抱える地域課題をトータルで内包し、解決・普及するための地方都市モデルとして、大きな役割を担っている。

富山市はコンパクトシティ戦略を掲げており、LRTネットワーク等の鉄軌道や路線バス等の公共交通の活性化を図るとともに、その沿線に住居誘導や商業・業務・文化棟の生活に必要な機能の集積を促進する都市圏を形成し、拠点集中型の都市構造の構築を進めている。2020年3月に路面電車の南北接続が完了し、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりの実現を推進している。

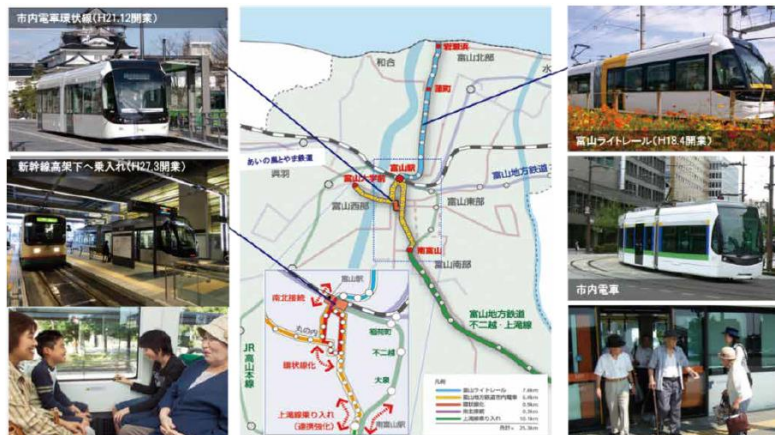


#### 〈今後取り組むべき視点・課題〉

- ① **都市のかたち**：公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり、多様な公共交通網の整備、拠点ごとの都市機能集積
- ② **市民生活**：地域包括ケアの推進、地域共生社会の推進、メンタルヘルスの向上と質の高いライフ・ワークスタイルの構築
- ③ **エネルギー**：化石燃料依存からの脱却と脱炭素社会の実現、再生可能エネルギーの導入拡大・活用推進と都市レジリエンスの向上
- ④ **産業**：イノベーション創出に向けた基盤整備、医薬品関連産業の集積、農林水産業の活性化
- ⑤ **都市・地域**：包括的なつながりの再構築、地域におけるステークホルダーの連携強化、社会情勢の変化に対応した学校教育の推進

(出典：富山市SDGs未来都市計画)

#### 〈LRTネットワークの形成〉



(出典：富山市SDGs未来都市計画)

## 6. インパクトの特定

### ■ 当社の富山市における開発実績

当社は富山市内において10件の共同住宅開発実績を有しており、全ての物件において交通とのアクセスが良く、居住推進地区に立地している。コンパクトシティ構想を掲げる行政方針と合致しており、中心市街地活性化計画における居住人口の増加に大きな効果が見られると評価できる。

また**中心市街地活性化法に基づく開発実績の全国認定第1号案件となった富山市での実績**を皮切りに、各都市が抱える様々な課題を解決し、都市の機能性や居住性を向上させ、安心・安全で魅力あるまちづくりの実現が出来る再開発事業も積極的に展開をしている。

首都圏や全国の他地域においても同様の再開発案件を進めており、「住居」「包括的で健全な経済」の社会的な課題の解決に貢献すると考えられる。

#### 富山市内の近年開発物件

LEBEN TOYAMA SOGAWA MID ARCH

レーベン富山総曲輪MID ARCH

- 所在地/富山県富山市総曲輪4
- 交通/富山地铁富山都心線「丸の内」駅徒歩4分、JR高山本線、あいの風とやま鉄道「富山」駅徒歩18分
- 総戸数/42戸
- 竣工/2019年12月



(出典：当社HPより)

PROUD TOYAMA JINZUONMACHI

プライド富山神通本町

- 所在地/富山県富山市神通本町1
- 交通/北陸新幹線「富山」駅徒歩5分
- 総戸数/91戸
- 竣工/2019年2月



(出典：当社HPより)

LEBEN TOYAMA GRAN AXIS

レーベン富山GRAN AXIS

- 所在地/富山県富山市室町通り1
- 交通/富山地方鉄道1系統「西町」駅徒歩7分、JR北陸新幹線、あいの風とやま鉄道「富山」駅徒歩24分
- 総戸数/52戸
- 竣工/2018年3月



(出典：当社HPより)

LEBEN TOYAMA VALEST TOWER

レーベン富山VALEST TOWER

- 所在地/富山県富山市牛島町23
- 交通/JR北陸新幹線、あいの風とやま鉄道「富山」駅徒歩3分
- 総戸数/120戸
- 竣工/2017年2月



(出典：当社HPより)

### 中心市街地活性化法に基づく開発実績の全国認定第1号による案件

#### 認定当初の再開発案件

LUCIDA TOWER

LUCIDA TOWER

- 所在地/富山県富山市中央通り2
- 交通/富山地方鉄道1系統「西町」駅徒歩5分、JR北陸本線「富山」駅徒歩20分
- 総戸数/125戸
- 竣工/2012年2月



(出典：富山市HPより)

#### 近年の同再開発案件

LEBEN TOYAMA SAKURAMACHI

レーベン富山桜町

- 所在地/富山県富山市桜町1
- 交通/JR北陸新幹線、JR高山本線、あいの風とやま鉄道「富山」駅徒歩3分
- 総戸数/75戸
- 竣工/2018年4月



(出典：当社HPより)

## 6. インパクトの特定

### (5) インパクトの特定

当社のバリューチェーン分析、インパクトマッピング、日本におけるニーズや富山市の未来都市計画の方向性等を踏まえて同社と特に関連性の高いインパクトを整理する。

<図表：バリューチェーンとインパクト>



以上を踏まえ、同社のインパクトを下記のように特定した。

- 地方と都市をつなぐ地方活性化への貢献
- 温室効果ガス排出削減の取組み
- 従業員が生き生きと働ける機会・環境の提供
- 廃棄物の処理



## 6. インパクトの特定

### (6) 特定したインパクトと富山第一銀行との方向性の確認

特定したインパクトと富山第一銀行のサステナビリティ方針と方向性が同じであることを確認する。  
今回特定したインパクトは「**地方と都市をつなぐ地方活性化への貢献**」「**温室効果ガス排出削減の取組み**」  
「**従業員が生き生きと働ける機会・環境の提供**」「**廃棄物の処理**」である。

富山第一銀行では、サステナビリティ方針のなかで、「1.地域経済の持続的な成長」「2.地域社会の持続的な発展」「3.環境保全」「4.健全な企業経営」の4点を、サステナビリティを巡るマテリアリティ（重点課題）としている。

「**地方と都市をつなぐ地方活性化への貢献**」では「1.地域経済の持続的な成長」「2.地域社会の持続的な発展」という観点で、「**温室効果ガス排出削減の取組み**」では「3.環境保全」という観点で、「**従業員が生き生きと働ける機会・環境の提供**」では「4.健全な企業経営」の観点で、「**廃棄物の処理**」では「3.環境保全」の観点で方向性が一致する。

以上より、本ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取り組むことで、環境問題や地域社会・経済を取り巻く課題に対して持続可能な社会の実現に貢献し得る資金の提供が可能となり、本ファイナンスを通じてSDGs達成に向けた取組みの支援を目指す。

## 7. KPIの設定

### ● 地方と都市をつなぐ地方活性化への貢献

当社は不動産事業を通じてライフスタイルに対する多様なサービスを提供しており、一生の宝物となる理想の住まいとして不動産販売や賃貸を中心に事業を営んでいる。

なかでも当社は新築分譲マンションに強みを有し、大都市圏比率と地方比率が50%ずつとなるなど地方都市においても多くの供給を行うことで全国安定供給体制を構築している。注目度の高い駅前再開発や老朽化マンション再生プロジェクトなど、再開発事業にも積極的に参入している。

富山市における中心市街地活性化法に基づく全国認定第1号による案件をはじめ、地方各都市における再開発事業を進めることで、都市の機能性や居住性を向上させた安心・安全で魅力あるまちづくりの実現が可能となり、「住居」「包括的で健全な経済」の社会的・経済的な課題の解決に貢献すると考える。

項目	内容
インパクトの種類	社会面・経済面におけるポジティブインパクトの拡大
インパクトカテゴリー	住居・包括的で健全な経済
対応方針	地方都市再生事業と通じた都市開発と街づくりへの貢献
KPI	再開発事業 新規参画件数 2件（年）

#### 高岡駅前東地区優良建築物等整備事業



（出典：当社HPより）

#### 青森市新町一丁目地区優良建築物等整備事業 「THREE」参画



（出典：当社HPより）

## 7. KPIの設定

### ● 温室効果ガス排出削減の取組み（不動産事業）

当社は不動産事業を通じて断熱性能の向上や効率的な設備・システムの導入により、快適な室内環境を維持しつつ省エネを実現し年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指したマンション「ZEHマンション」を提案している。「レーベン長野中御所 THE PEERLESS」では、当社の物件および長野県内のマンションとして初めて、環境省が提示する新築集合住宅・既存住宅における省CO2化促進事業「ZEH-M Oriented」の認証を取得した。

電力需給の逼迫やエネルギー価格の不安定化などを受け、家庭部門における省エネルギーの重要性が再認識されており、ZEHの普及を通してCO2排出の削減をはじめとした環境面・社会面におけるネガティブインパクトの抑制に繋がると考える。

項目	内容
インパクトの種類	環境面・社会面におけるネガティブインパクトの抑制
インパクトカテゴリー	気候・大気・エネルギー
対応方針	環境性能の高い住宅供給を通じた温室効果ガス排出の削減
KPI	ZEHマンションの認証取得 1棟（年）

### ZEHマンション

#### ZEHとは？

ZEH【ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (net Zero Energy House)】とは、「快適な室内環境」と「年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下」を同時に実現する住宅



(出典：当社ニュースリリースより)

## 7. KPIの設定

### ● 温室効果ガス排出削減の取組み（エネルギー事業）

当社は太陽光発電マンションから事業派生しエネルギー事業へ進出。グループ会社であるタカラレーベン・インフラ投資法人は、再生可能エネルギー発電設備等への投資を通して、地球にやさしい持続的な環境づくりを目指している。年間、約70,410トン程度\*のCO2排出量削減に寄与している。

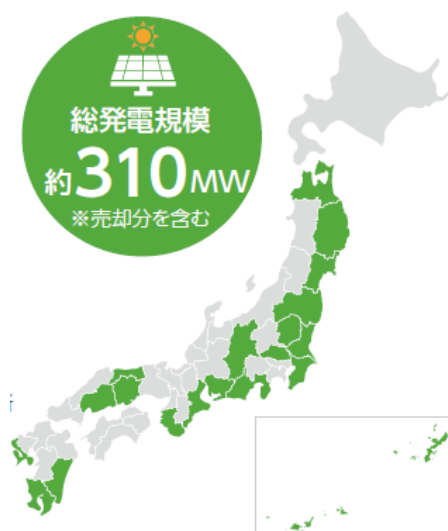
(\*発電所のパネル出力を基準とした、化石燃料火力発電所対比によるCO2年間削減量)

また2021年11月より地域マイクログリッド構築に向けた導入作成プロジェクトを開始。本プロジェクトでは北海道苫小牧市光洋町エリアで地域マイクログリッドを構築し、災害発生などの非常時に地域医療を担うクリニックおよび地域の指定避難所に再生可能エネルギー（太陽光発電）による電力を供給し、BCP（事業継続計画）対策や電力レジリエンスの強靱化への貢献を目指している。

今後はFITの買取期間が終了した後のPPA市場への売電拡大やマイクログリッド構想など不動産事業との連携した取組みが増加していくことに期待が持てると考えられる。

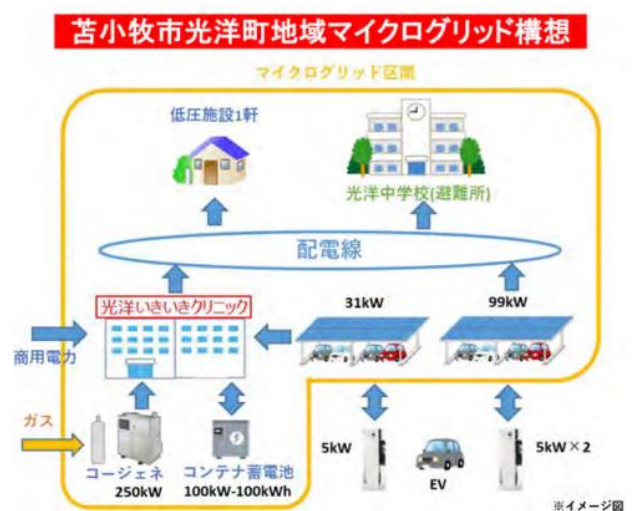
項目	内容
インパクトの種類	環境面・社会面におけるポジティブインパクトの拡大
インパクトカテゴリー	気候・大気・エネルギー
対応方針	再生可能エネルギーを通じた温室効果ガス排出の削減
KPI	再生可能エネルギー総発電量360MW（2025年3月期）

再生可能エネルギー発電所マップ



(出典：当社サステナビリティレポートより)

苫小牧市光洋町地域マイクログリッド構想



(出典：当社サステナビリティレポートより)

## 7. KPIの設定

### ● 従業員が生き生きと働ける機会・環境の提供

当社は取引先や従業員が安心して働けるよう様々な取組みを実施している。衛生委員会の定期的な開催、定期健康診断の受診促進、ストレスチェックの実施、女性活躍推進プロジェクトの発足、多様な人材の採用などをはじめとした働きやすい職場環境づくりに積極的に取り組んでいる。

特に女性活躍推進プロジェクトにおいて産休・育休から復帰後に今まで以上に安心して長く働き続けられる環境づくりを進めており、特に出産・育児休暇の復職率は100%と高い目標を掲げている。

項目	内容
インパクトの種類	社会面におけるポジティブインパクトの拡大
インパクトカテゴリー	雇用
対応方針	従業員の働きがいある環境づくり
KPI	出産・育児休暇の復職率100%

### ● 廃棄物の処理

不動産事業、太陽光発電事業どちらにおいても開発時には、産業廃棄物や残土等が発生する。

当社グループ会社では、環境問題への積極的な取組みが経営上の重要課題であると考え、2008年に環境マネジメントシステムに関する国際規格「ISO14001」の認証を取得している。ISOの運用は「マネジメントマニュアル」に沿って行われ、年に1回、外部機関による運用管理確認が行われている。

項目	内容
インパクトの種類	環境面におけるネガティブインパクトの抑制
インパクトカテゴリー	廃棄物
対応方針	廃棄物の適切な処理
KPI	ISO14001 外部機関による運用管理確認の毎年実施

## 8. 管理体制とモニタリング

### インパクトの管理体制

当社は、島田和一様を中心としてサステナビリティ基本方針のもと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る。

本件におけるインパクトについては、山本昌サステナビリティ担当取締役とグループ経営企画部が中心となり、管理・達成に向けた施策を実施する。

最高責任者	代表取締役 島田 和一
管理責任者	サステナビリティ担当取締役 山本 昌
管理部署	グループ経営企画部

### モニタリング方法

当社に対する本件PIFのモニタリングは、インパクト管理者と富山第一銀行の担当者（コーポレート部営業推進役及び営業店担当者）により年1回以上の協議を通して実施する。また日々の情報交換や営業活動を通じて十分に検証を行っていく。