

2025 年 3 月 25 日

アイレストホーム株式会社に対する 「〈ひろぎん〉サステナビリティ・リンク・ローン」の実行について

株式会社広島銀行(頭取 清宗 一男)では、アイレストホーム株式会社(本社：広島県広島市、代表取締役社長 旦 壮之助)に対して「〈ひろぎん〉サステナビリティ・リンク・ローン」を実行しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 案件概要 (「〈ひろぎん〉サステナビリティ・リンク・ローン」の概要は【別紙 1】をご参照ください)

融資実行日	2025 年 3 月 25 日
融資金額	5 千万円
融資期間	5 年
SPT (サステナビリティ・ パフォーマンス・ターゲット)	ZEH 受託率
その他	サステナビリティ・リンク・ローンとしての適合性および SPT の合理性について、ひろぎんエリアデザイン株式会社からセカンドオピニオン【別紙 2】を取得しております。

2. 企業概要

会 社 名	アイレストホーム株式会社
所 在 地	広島県広島市中区中町 9 番 9 号
代表取締役社長	旦 壮之助
業 種	建設・不動産業
事 業 内 容 等	注文建築設計・施工／分譲住宅・不動産の販売及び仲介／健康住宅の研究・開発／宅地開発／分譲マンション開発／賃貸業

以上



広島銀行では、SDGs への取組みを強化しております。

【SDGs (Sustainable Development Goals) 持続可能な開発目標】
2015 年 9 月に国連で採択された、経済・社会・環境のあり方についての 2030 年までの世界共通目標。持続可能な開発のための 17 の目標と 169 のターゲットで構成。

本件に関するお問い合わせ先

株式会社広島銀行
営業企画部 法人企画室
TEL (082) 247-5151 (代表)

「〈ひろぎん〉サステナブルローン」について

○特長

- ・環境省等が定めるガイドラインに整合したファイナンスフレームワーク「〈ひろぎん〉サステナブルローン」※を策定し、そのもとで「サステナビリティ・リンク・ローン」と「グリーンローン」の 2 商品をご用意し、ニーズに応じてご利用いただけます。

サステナビリティ・リンク・ローン	・ESG・SDGs に関する目標を設定いただき、達成した場合に金利引下げを実施 ・設定いただく目標等にかかる外部レビューと年 1 回のレポートニングが必要
グリーンローン	・国際原則や政府指針に掲げるグリーンプロジェクトにかかる設備資金のみが対象 ・年 1 回のレポートニングが必要

※ファイナンスフレームワークのグリーンローン原則等に対する整合性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ます。

- ・対外 PR 支援として、融資実行時に当行よりニュースリリースを行い、サステナビリティへの取組みの対外公表をご支援します。

○商品概要

商品名	〈ひろぎん〉サステナブルローン	
	サステナビリティ・リンク・ローン	グリーンローン
取扱店	全店	
対象となる方	以下のすべてを満たす法人のお客さま	
	・ESG や SDGs に関する目標設定を行うこと ・外部レビュー※、年 1 回のレポートニング（銀行への進捗状況報告）を実施 ※原則ひろぎんエリアデザインにより実施	・グリーンプロジェクトへの設備投資を行うこと ・年 1 回のレポートニングを実施
お使いみち	運転資金・設備資金	グリーンプロジェクトにかかる設備資金
ご融資金額	50 百万円以上	
ご融資期間	2 年以上(固定金利は 10 年以内)	1 年以上(固定金利は 10 年以内)
ご融資利率	当行所定の金利	
	目標達成の場合、金利引下げ※実施 ※金利引下げのみ、もしくは金利引下げ幅の一部を寄付するタイプのいずれかをご選択いただけます	—
ご融資形式	証書貸付・当座貸越	証書貸付
ご返済方法	当行所定の審査によります	
担保・保証人		
取扱手数料	組成難易度に応じてスキーム構築手数料が必要となります	

アイレストホーム株式会社
〈ひろぎん〉サステナビリティ・リンク・ローン発行日：2025年3月25日
発行者：ひろぎんエリアデザイン株式会社

本文書は、株式会社広島銀行（以下、「貸付人」という）とアイレストホーム株式会社（以下、「借入人」という）の間のサステナビリティ・リンク・ローン（以下、「本ローン」）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」に適合していることを確認したものであり、以下にその評価結果を報告する。

1. 借入人とサステナビリティ

(1) 会社概要

借入人は、広島県広島市に本社を置き、注文住宅建築事業、宅地開発・戸建分譲事業、不動産賃貸・仲介事業を行うハウスメーカーである。

注文住宅建築事業では、住宅展示場をはじめ分譲地での接客を主体に、健康住宅「エアリード」を主力とした注文住宅の設計・施行を行っており、土地探しから測量、設計、施行、アフターサービスまでの一貫体制を確立している。

■ エアリード

「エアリード®」は、化学物質を一切含まない、天然自然素材を使用。常温でクラシック音楽を聴いて乾燥させる「音響熟成木材」は深い杉の香り。そして天然の空気清浄機と呼ばれる「幻の漆喰」は家具などに含まれる塗料や接着剤もしっかりと吸着し、いつまでも清浄な空気を保ちます。いつまでもすこやかで幸福な毎日をつくる、住むほどに健康になる「エアリード®」です。



(資料) 借入人HPより抜粋

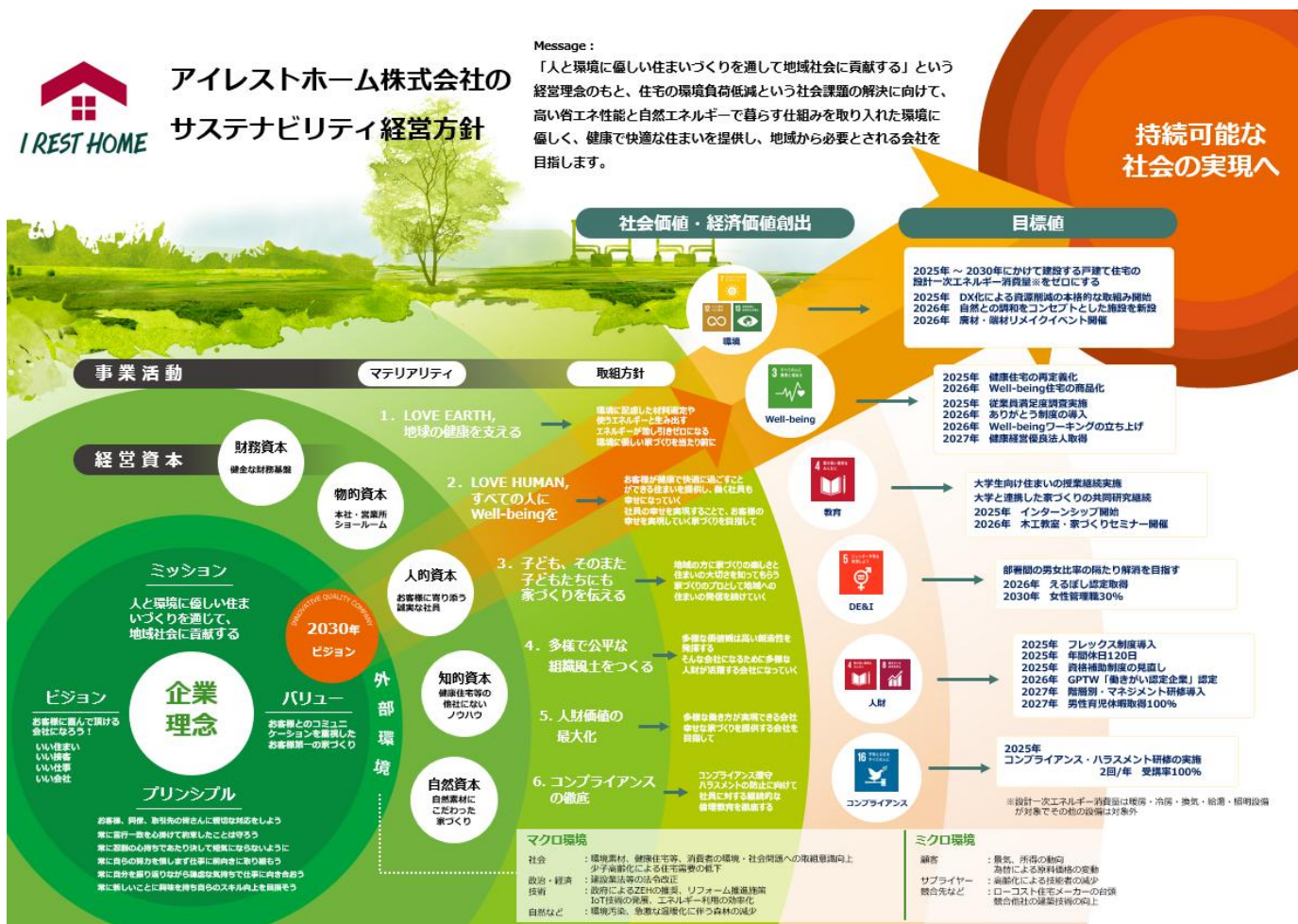
企業名	アイレストホーム株式会社
代表者	代表取締役社長 旦 壮之助
所在地	広島県広島市中区中町9番9号 アイレスト中町
設立	1990年7月
資本金	5,000万円
従業員数	27名（2025年2月時点）
事業内容	注文建築設計・施工、分譲住宅・不動産の販売及び仲介、健康住宅の研究・開発、宅地開発、分譲マンション開発、賃貸業
許可・登録	一級建築士事務所／20(1)4161号 特定建設業／広島県知事許可（特-6）第41519号 宅地取引業／国土交通大臣許可（3）第7959号

(2) サステナビリティ

借入人は、「人と環境に優しい住まいづくりを通して、地域社会に貢献する」との企業理念のもと、「住宅の環境負荷低減という社会課題解決に向けて、高い省エネ性能と自然エネルギーで暮らす仕組みを取り入れた環境に優しく、健康で快適な住まいを提供し、地域から必要とされる会社を目指す」とし、2025年3月にサステナビリティ経営方針を策定している。

サステナビリティ経営方針では、事業活動において6つのマテリアリティ（①LOVE EARTH, 地球の健康を支える、②LOVE HUMAN, すべての人にWell-beingを、③子ども、そのまた子どもたちにも家づくりを伝える、④多様で公平な組織風土をつくる、⑤人財価値の最大化、⑥コンプライアンスの徹底）を定め、持続可能な社会の実現に向け、各種社会価値・経済価値を創出していくとしている。

【借入人のサステナビリティ経営方針】



(資料：借入人「サステナビリティ経営方針」)



2. KPIの選定

(1) KPIの概要

借入人はKPIとして、「ZEH受託率」を選定した。

ZEH※¹（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、「外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅」のことである。借入人は、2016年にZEHビルダーに登録し、ZEH普及促進に向けた取組を継続している。ZEH受託率とは、借入人が受注する住宅戸数のうち、ZEHが占める割合を示したものである。

※¹ ZEHの定義は、経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー対策課「集合ZEHロードマップ フォローアップ委員会 ZEHの定義（改定版）＜戸建住宅＞」（2019年2月）に基づく。

(2) KPIの重要性

KPIの「ZEH受託率」を高めることは、2050年カーボンニュートラルを目指すにあたって極めて重要な分野であり、借入人のサステナビリティ経営に重要な意味を持つ。

(3) 経営方針とKPIの関係

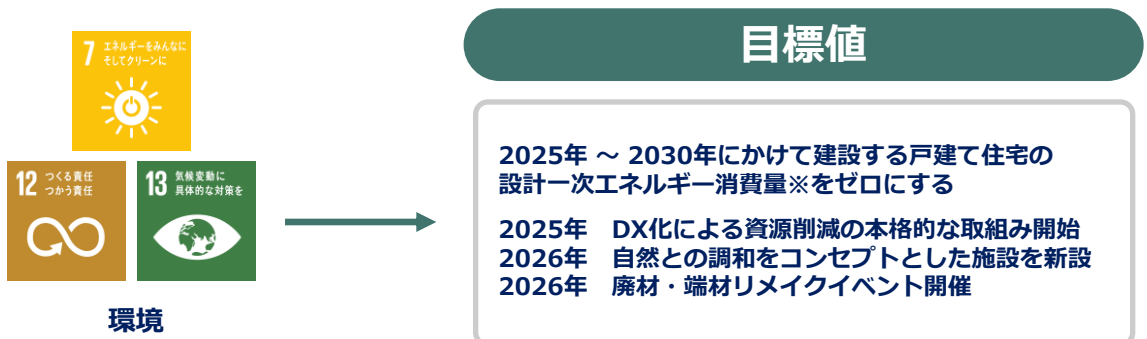
前述のとおり、借入人は「人と環境に優しい住まいづくりを通して地域社会に貢献する」を企業理念に掲げ、前述のサステナビリティ経営方針で、「住宅の環境負荷低減という社会課題解決に向けて、高い省エネ性能と自然エネルギーで暮らす仕組みを取り入れた環境に優しく、健康で快適な住まいを提供し、地域から必要とされる会社を目指す」としている。

また、同経営方針で定めた6つのマテリアリティのうち、「LOVE EARTH, 地球の健康を支える」で、借入人は、「環境に配慮した材料選定や使うエネルギーと生み出すエネルギーが差し引きゼロになる環境に優しい家づくりを当たり前に」を取組方針とし、「2025年～2030年にかけて受注する戸建て住宅の設計一次エネルギー消費量※²をゼロにする」ことをKPIのひとつとして掲げている。

こうした取組を鑑み、本KPIは借入人が掲げているサステナビリティ経営に合致したものであるといえる。

※² 設計一次エネルギー消費量は暖房・冷房・換気・給湯・照明設備が対象でその他の設備は対象外。

【借入人がサステナビリティ経営方針で定めた目標値】



（資料：借入人「サステナビリティ経営方針」より一部抜粋）

(4) KPIの有意義性

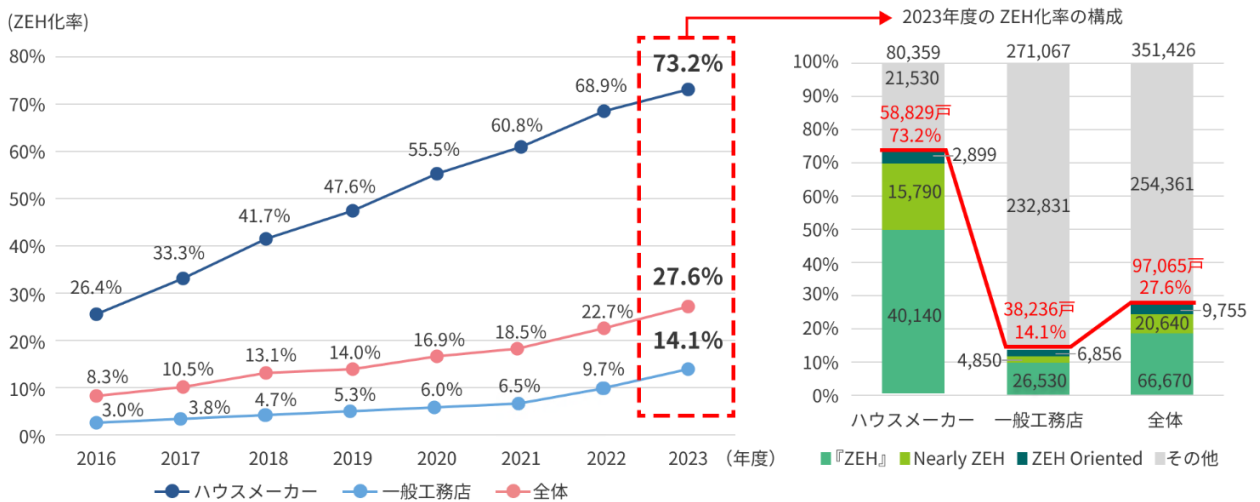
ZEHの実現・普及は、我が国のエネルギー需給の抜本的改善の切り札となるなど、極めて社会的便益が高いものであり、2021年10月に閣議決定された第6次エネルギー基本計画においては、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」と政府目標が定められている。

経済産業省は、自社が受注する住宅のうちZEHが占める割合（ZEH化率）を2020年までに50%以上とする目標を宣言・公表したハウスメーカー、工務店、建築設計事務所、リフォーム業者、建売住宅販売者等を「ZEHビルダー」として公募・登録し、屋号・目標値等の公表を行っている。2025年2月7日時点で、全国のハウスメーカー、工務店を中心に6,011社がZEHビルダー/プランナーに登録されている。

更に2021年度からは、2030年目標の達成に向けて、2020年度のZEHの供給実績に応じてZEH化率が50%を超えている場合は75%以上を、50%未満の場合は50%以上を2025年度の目標として宣言・公表した新たな「ZEHビルダー」制度の運用が開始されている。

なお、一般社団法人環境共創イニシアチブの調査によると、2023年度の新築戸建住宅におけるZEHシリーズ供給戸数は97,065戸と、着工統計にみるZEH化率は27.6%となっている。

【着工統計にみる新築戸建住宅（注文+建売）におけるZEH化率の推移】



（資料：一般社団法人環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会資料2024」）

また、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」において、「住宅・建築物分野は家庭・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、一度建築されると長期ストックとなる性質上、早急に取り組む分野である。」とされている。そのため、2050年カーボンニュートラルを目指すにあたっては、ライフサイクル全体（建築から解体・再利用等まで）を通じたCO2排出量をマイナスにするLCCM住宅・建築物の普及に加え、ZEH・ZEBの普及、省エネ改修の推進、高性能断熱材や高効率機器、再生可能エネルギーの導入、建築物における木材利用の促進を可能な限り進めていくこととされている。

以上のことから、本KPIは、カーボンニュートラル社会の実現に向けた政府の方針や社会のニーズに合致するものであることから有意義な取組であるといえる。



3. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）の設定

本ローンのSPT設定については、以下の（１）から（３）の観点より適切な内容で設定されており、サステナビリティ・リンク・ローン原則に適合していると評価する。

（１）SPTの概要

借入人は、KPIとして設定した「ZEH受託率」について、2025年度から2029年度にかけて下表のとおりSPTとして設定した。

【借入人のSPT】

	2020年度 実績	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	<参考> 2030年度
ZEH受託率（％）	45	30	40	68	70	71	72	73	75	75

（注）各年度の判定期間は4月1日～翌3月31日。初回判定日は2026年3月31日。

（２）SPTの野心性

借入人の2020年度におけるZEH受託率は45%と50%を下回る水準であるものの、2029年までに2020年のZEH受託率50%を超える事業者と同様の75%の水準を目指す目標設定となっており、本件SPTについて野心的であると判断する。

（３）SPTの適切性

SPTの適切性については、第三者機関であるひろぎんエリアデザイン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・ローン原則に適合しているといえる。

貸出期間中に適用される金利は、以下の要件の達成状況によって決定される。

- （１）借入人は貸付人に取組についての進捗状況を書面にて報告すること。
- （２）SPTの目標数値を達成すること。

（１）が遵守されている場合、（２）が未達でも、スプレッドは変わらない。（１）が遵守され（２）が達成される場合、スプレッドは縮小されるように設計されている。よって、貸出条件とSPTは連動しているといえる。



5. レポートニング

評価対象の「レポートニング」は、以下の観点からサステナビリティ・リンク・ローン原則に適合しているといえる。

(1) 貸付人への報告

借入人は、SPTの達成状況を書面にて貸付人に提出する予定である。これにより貸付人はSPTの達成状況に関する最新の情報を入手できる。

(2) 一般開示

借入人は、今回の資金調達がサステナビリティ・リンク・ローンに基づくものであることを、貸付人のウェブサイトで表明することを企図している。SPTに関する情報を一般に開示することにより、透明性を確保する。

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・ローン原則に適合しているといえる。

借入人はサステナビリティ・リンク・ローンのフレームワークに関して、前述の「1. 借入人とサステナビリティ」、「2. KPIの選定」、「3. サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）の設定」、「4. ローンの特性」、「5. レポートニング」に関して、自らの対応について客観的な評価が必要と判断し、ひろぎんエリアデザインによるレビュー及びSPTとして設定する指標の検証を依頼した。

当該依頼を受け、ひろぎんエリアデザインは、評価対象のサステナビリティ・リンク・ローン原則への適合性について確認の上、セカンドオピニオンを作成した。貸付人も、ひろぎんエリアデザインがセカンドオピニオンを作成することを承諾している。ひろぎんエリアデザインのセカンドオピニオンは貸付人に提供される。



ひろぎんエリアデザイン 会社概要

社名 ひろぎんエリアデザイン株式会社

代表者 代表取締役社長 松内 紀子

所在地 〒730-0031
広島県広島市中区紙屋町1丁目3-8

設立 2021年4月1日

資本金 1億円

株主 株式会社ひろぎんホールディングス

TEL 082-504-3016



留意事項

1. ひろぎんエリアデザイン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」への適合性、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、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などで収集した情報に基づいて、現時点での状況を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。

ひろぎんエリアデザインは、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損害については、一切責任を負いません。

2. 貸付人との関係性、独立性

ひろぎんエリアデザインは、ひろぎんグループに属しており、貸付人及びひろぎんグループ企業との間、及びひろぎん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、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は、貸付人とは独立して行われるものであり、貸付人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. ひろぎんエリアデザインの第三者性

借入人とひろぎんエリアデザインとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係等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、ひろぎんエリアデザインが保有しています。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、翻訳、頒布等を行うことは禁止されています。