

SBI 新生銀行グループグリーンファイナンス・フレームワーク付属書 グリーンビルディング

◆ 非住宅系（オフィス、物流施設、商業施設、ホテル等）（国内）

適格クライテリアの要件

- 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予定または取得済の不動産の開発または取得・維持、改修に係る費用（リファイナンスに伴う匿名組合出資持分費用や消費税支払い費用を含む）であること。
- 各環境認証制度において適格クライテリアとして求められるランクは以下のとおりとする。以下の表に記載のない環境認証制度については、上位 2 ランクを対象とし、3 ランク以下は個別にそのグリーン性を評価する。
- 有効期限のある環境認証制度は、有効期限内であることを要件とする（各認証の有効期限を確認すること。）。有効期限のない環境認証制度の場合、ルックバック期間は評価時点から遡って 36 ヶ月以内に取得された認証であることを要件とする。

種類	適格クライテリアの要件として求められるランク	有効期限	環境認証のランク以外の適格要件事項	
			個別要件	共通要件
CASBEE	★★★★★～★★★ (S～B+ランク)	あり	<ul style="list-style-type: none"> ランクが B+ の場合は、B-ランク以下の同種の物件と比較し、対象物件における省エネルギー性能（BEI¹など）やその他の具体的な環境性能、取り組みを確認し、他のクライテリアと同等のグリーン性が認められること。 	<u>開発</u> <ul style="list-style-type: none"> 評価時点では環境認証が取得されていないことから、適格クライテリアの要件として求められるランクの環境認証を取得する蓋然性が認められること（例：申請書類のエビデンスや速報値を確認する等）。
自治体版 CASBEE	★★★★★～★★★ (S～B+ランク) ただし、ルックバック期間を工事完了日から 3 年とする。	あり	<ul style="list-style-type: none"> ランクが B+ の場合は CASBEE と同様。 対象の自治体の条例や制度の運用体制等において第三者性が担保されていること。 	<u>取得・維持</u> <ul style="list-style-type: none"> 鑑定評価書やエンジニアリングレポートにおいて、対象物件の耐用年数がローン期間を超えていること。
DBJ Green	★★★★★～★★★ (5 つ星～3 つ星)	あり	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能のみを評価する認証制度ではないことも踏まえ、3 つ星の場合は「Energy & 	

¹ Building Energy Index、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除した値

Building			Resources」のカテゴリー評点や省エネルギー性能（BEI など）やその他の具体的な環境性能、取り組みを確認し、他のクライテリアと同等のグリーン性が認められること。	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE や自治体版 CASBEE、DBJ Green Building は省エネルギー性能以外の環境性能（水使用量、生物多様性、屋内環境等）も含めて評価される環境認証制度であることから、省エネルギー性能のみではなく、その他のグリーン性も認められること。
ZEB	ZEB 、 Nearly ZEB 、 ZEB Ready 、 ZEB Oriented	なし	-	
BELS	(BELS 評価取得時点：2024 年 4 月 1 日以降) ★★★★★★～★★★★（レベル 6～4） (ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得は レベル 3 以上かつ既存不適格（※）ではないこと) ※既存不適格：工場等（物流倉庫含む）：BEI = 0.75 超え (BELS 評価取得時点：2024 年 3 月末以前) H28 基準★★★★～★★★(5 つ星～3 つ星) (ただし既存不適格は不可)	なし	-	

インパクトレポーティング指標の例

- 環境認証の取得、維持、更新
- エネルギー使用量
- 上下水道使用量
- 廃棄物重量
- 省エネルギーに関する賃借人及びプロパティ・マネジメント会社に対する働きかけの状況
- 賃貸借契約におけるグリーンリース条項の追加状況

なお、指標の例はこの限りではなく、適格プロジェクトの内容を踏まえた検討を行う。

◆ 住宅系（共同住宅、戸建て）（国内）

適格クライテリアの要件

- 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予定または取得済の不動産の開発または取得・維持、改修に係る費用（リファイナンスに伴う匿名組合出資持分費用や消費税支払い費用を含む）であること。
- 各環境認証制度において適格クライテリアとして求められるランクは以下のとおりとする。以下の表に記載のない環境認証制度については、上位 2 ランクを対象とし、3 ランク以下は個別にそのグリーン性を評価する。
- 有効期限のある環境認証制度は、有効期限内であることを要件とする（各認証の有効期限を確認すること。）。有効期限のない環境認証制度の場合、ルックバック期間は評価時点から遡って 36 ヶ月以内に取得された認証であることを要件とする。

種類	適格クライテリアの要件として求められるランク	有効期限	環境認証のランク以外の適格要件事項	
			個別要件	共通要件
CASBEE	★★★★★～★★★（S～B+ランク）	あり	<ul style="list-style-type: none"> ランクが B+ の場合は、B-ランク以下の同種の物件と比較し、対象物件における省エネルギー性能（BEI²など）やその他の具体的な環境性能、取り組みを確認し、他のクライテリアと同等のグリーン性が認められること。 	<u>開発</u> <ul style="list-style-type: none"> 評価時点では環境認証が取得されていないことから、適格クライテリアの要件として求められるランクの環境認証を取得する蓋然性が認められること（例：申請書類のエビデンスや速報値を確認する等）。
自治体版 CASBEE	★★★★★～★★★（S～B+ランク） ただし、ルックバック期間を工事完了日から 3 年とする。	あり	<ul style="list-style-type: none"> ランクが B+ の場合は CASBEE と同様。 対象の自治体の条例や制度の運用体制等において第三者性が担保されていること。 	<u>取得・維持</u> <ul style="list-style-type: none"> 鑑定評価書やエンジニアリングレポートにおいて、対象物件の耐用年数がローン期間を超えていること。
DBJ Green Building	★★★★★～★★★（5つ星～3つ星）	あり	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能のみを評価する認証制度ではないことも踏まえ、3 つ星の場合は「Energy & Resources」のカテゴリー評点や省エネルギー性能（BEI など）やその他の具体的な環境性能、取り組みを確認し、他のクライテリアと同等のグリーン性が認められること。 	<ul style="list-style-type: none"> CASBEE や自治体版 CASBEE、DBJ Green Building は省エネルギー性能以外の環境性能（水使用量、生物多様性、屋内環境等）も含めて評価される環境認証制度である。

² Building Energy Index、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除した値

ZEH (住戸)	ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented	なし	-	ことから、省エネルギー性能のみではなく、その他のグリーン性も認められること。
ZEH (住棟又は部分)	ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented	なし	-	
BELS	(BELS 評価取得時点：2024 年 4 月 1 日以降) 再エネ非考慮：★★★★～★★★(レベル 4～3) 再エネ考慮：★★★★★～★★★★ (レベル 6～4) (ただし 2016 年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル 2 以上で適格とする。)	なし	-	
	(BELS 評価取得時点：2024 年 3 月末以前) H28 基準★★★★～★★★(5 つ星～3 つ星)		-	

インパクトレポーティング指標の例

- ・ 環境認証の取得、維持、更新
- ・ エネルギー使用量
- ・ 上下水道使用量
- ・ 廃棄物重量
- ・ 省エネルギーに関する賃借人及びプロパティ・マネジメント会社に対する働きかけの状況
- ・ 賃貸借契約におけるグリーンリース条項の追加状況

なお、指標の例はこの限りではなく、適格プロジェクトの内容を踏まえた検討を行う。

改訂履歴

制定日：2024 年 10 月 8 日

更新日：2025 年 5 月 27 日