

合同会社グリーンビル PJ1 に対するファイナンスのグリーンローン原則への適合について

株式会社 SBI 新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 グリーンファイナンス

発行日 2023年9月14日

■ 評価対象案件概要

案件名	築古ビルの省エネルギー性能向上及び環境認証取得のための改修工事を目的としたグリーンビルファンドの組成及び資金調達	
資金調達者	合同会社グリーンビル PJ1	
対象物件	リブラビル、U's-1 ビル、人形町スクエア	
分類	① 匿名組合出資	② 証書貸付（分割実行）
金額	（非開示）	（非開示）
資金実行日	2023年9月12日	初回：2023年9月14日 第2回：2024年10月18日
予定期限	2029年9月14日	2028年9月14日
資金使途	対象物件の信託受益権の取得費用及び省エネルギー性能の向上のための工事代金及びその他これに関連して生じる費用等	

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）らが公表している「グリーンローン原則」（Green Loan Principles）が定める4つの「核となる要素」への適合性を評価することを目的とする。

なお、株式会社 SBI 新生銀行（以下、「SBI 新生銀行」）では「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークがグリーンローン原則と整合的であること、及び SBI 新生銀行における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。評価対象案件は本フレームワークの対象外であるものの、一部本フレームワークも準用して評価を実施した。

（この頁、以下余白）

■ 評価結果概要

SBI 新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、明確な環境改善効果が認められることを含め、「グリーンローン原則」（2023年2月版）等が定める4つの要素を満たしており、同原則への適合性も認められると評価した。項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: グリーン性評価	適合	評価室は、本ファイナンスの資金用途が、明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に限定されており、また対象プロジェクトに付随し得る環境・社会面でのネガティブな効果が適切に回避・緩和されておりプロジェクトの本来の環境改善効果と比べ過大でないことを確認した。
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み	適合	評価対象ファンドの企画者である昭和リースは、事業を通じたお客様のサステナビリティ課題の解決、持続可能な社会構造への変革の実現を積極的に推進することを掲げ、各種取り組みを推進している。評価対象のファンドは、グリーンビルの普及促進を通じてカーボンニュートラルの実現に寄与することを目的としている。本プロジェクトは、本ファンドをアレンジする昭和リースの組織的なサステナビリティ目標に合致しており、組織目標と整合したプロジェクトの選定プロセスがあると評価した。
III: 資金管理	適合	本ファイナンスで調達された資金は全額グリーンプロジェクトに充当される予定であり、未充当資金は原則として発生しない。各匿名組合契約若しくは金銭消費貸借契約に基づき資金の流れが統制され、また不動産登記等のエビデンスに基づき資金の充当状況の確認が可能であることから、本ファイナンスが確実にグリーンプロジェクトに充当される体制であると評価した。
IV: レポーティング	適合	グリーンローン原則において、資金実行後モニタリングの観点から求められているレポーティング項目について、いずれについても適切な報告体制が整っており、匿名組合出資者及び貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

(この頁、以下余白)

■ 「グリーンローン原則」が定める要素別の評価（Part I～IV）

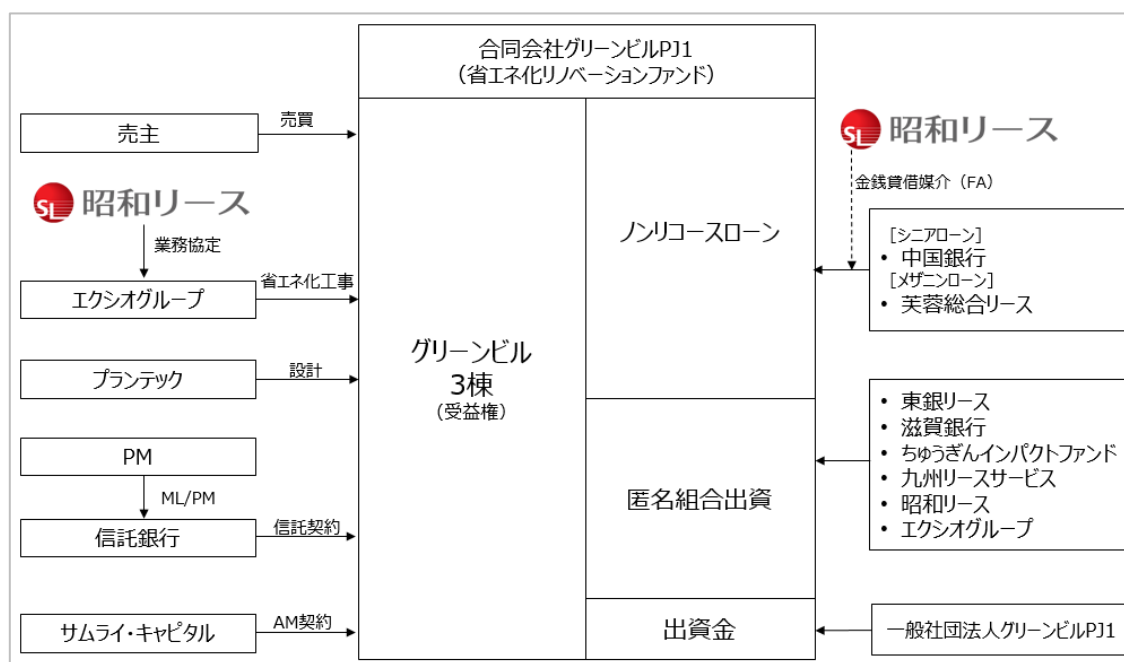
Part I：調達資金の使途

「グリーンローン原則」では、明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）を有する事業に調達資金の全額が充当されることがグリーンローンの要件とされており、また環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン 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 2022年版」では、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないことを求めている。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1. 資金使途の概要

評価対象のファイナンスは、昭和リース株式会社（以下、「昭和リース」）が企画を立案し、サムライ・キャピタル株式会社（以下、「サムライ・キャピタル」）がアセットマネジャー（以下、「AM」）を務める既存ビル3物件（以下、総称して「対象物件」）の省エネルギー性能を向上させるための改修工事及び環境認証の取得等（以下、「本プロジェクト」）を目的として設立された合同会社グリーンビルPJ1（以下、「本ファンド」）が調達する匿名組合出資及び証書貸付（以下、総称して「本ファイナンス」）である。本ファンドは調達した資金を、対象物件を裏付けとした信託受益権の取得費用、省エネルギー性能向上及び環境認証取得のための工事代金等に充当する。

<本プロジェクトストラクチャー概要>



本件では合同会社グリーンビルPJ1に対し、昭和リースのほか、東銀リース株式会社、株式会社滋賀銀行、株式会社九州リースサービス、ちゅうぎんインパクトファンド投資事業有限責任組合、エクシオグループ株式会社が匿名組合出資を行っており、また株式会社中国銀行がシニアローンを、芙蓉総合リース株式会社がメザニンローンをそれぞれ提供する。本評価はこれらのファイナンスすべてを対象として

いる。なお、昭和リースは本ファンドのフィナンシャルアドバイザー（FA）も務めている。

<本プロジェクト関係人の概要>

役割	社名	概要
フィナンシャルアドバイザー兼匿名組合出資者	昭和リース	1969年設立の総合リース会社で、2005年以降は新生銀行グループ(現SBI新生銀行グループ)となる。国内12ヶ所に拠点を設け、産業・工作機械等を対象としたリース・割賦事業、航空機・船舶ファイナンスや法人向け投融資等のファイナンス事業等を展開している。
匿名組合出資者	東銀リース株式会社	1979年に旧東京銀行を母体として設立されたリース会社で、現在は三菱UFJフィナンシャルグループ傘下に属している。2022年6月には、三菱UFJ銀行・農林中央金庫・東京センチュリーとの資本業務提携を行うことを発表している。
匿名組合出資者	株式会社滋賀銀行	1933年に旧百三十三銀行、旧八幡銀行が合併して設立された地方銀行で、滋賀県大津市に本店を置く。近江商人の「三方よし(売り手よし、買い手よし、世間よし)」の精神を継承した行是をもとに、環境面をはじめ先進的な取組を行う。
匿名組合出資者	株式会社九州リースサービス	1974年にユニオンリース株式会社として設立され、1980年に現在の名称に商号変更した九州地域の地場リース会社である。リース事業の他、融資事業、不動産事業、フィービジネス事業等も展開する。
匿名組合出資者	ちゅうぎんインパクトファンド投資事業有限責任組合	2023年2月に設立された社会課題や環境問題の解決に貢献する企業やプロジェクトを投資対象とするインパクトファンドである。運営会社は株式会社中国銀行が100%出資する投資専門子会社の株式会社ちゅうぎんキャピタルパートナーズである。
匿名組合出資者兼施工会社	エクシオグループ株式会社	1954年に協和電設株式会社として設立され、1991年に現在の名称に商号変更した通信建設会社であり、東京都渋谷区に本社を置く。電気通信インフラ構築事業の他、IT事業、環境事業等も展開する。
シニア貸付人	株式会社中国銀行	1878年設立の第八十六国立銀行を前身として1930年に設立された地方銀行で、岡山県岡山市に本店を置く。株式会社ちゅうぎんフィナンシャル・グループの傘下で、中国地方を中心に144カ所の拠点を展開する。
メザニン貸付人	芙蓉総合リース株式会社	1969年設立の大手総合リース企業であり、東京都千代田区に本社を置く。情報関連機器、事務用機器、産業機械等のリース・割賦販売の他、不動産リースや再生可能エネルギー関連業務も手掛ける。
AM	サムライ・キャピタル株式会社	2009年に設立された投資助言業務、不動産アドバイザリー業務等を主業務とする会社である。不動産ファンドの組成業務においては、本件を含む環境配慮型ファンド(ESGファンド)組成業務を展開する。

<対象物件及び改修工事の概要>

物件名	物件①リブラビル	物件②U's-1 ビル	物件③人形町スクエア
所在地	東京都中央区	東京都品川区	東京都中央区
用途	事務所	事務所・倉庫・駐車場	事務所・飲食店舗
延べ床面積	3,092.22 m ² (935.3 坪)	1,995.59 m ² (591.4 坪)	1,974.25 m ² (592.0 坪)
階数	地下1階、地上7階	地上9階	地上9階
竣工年月	1993年9月	1988年12月	1985年3月
経済的耐用年数	非開示		
改修工事の内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 高効率小型個別空調機への改修 ② 省エネ性能の高い換気方式への改修（全熱交換器） ③ 照明設備のLED照明への更新（未改修部分） ④ 屋上・外壁断熱性能の強化（内断熱補強） ⑤ 外壁サッシの2重窓化 	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存空調機の系統変更 ② 照明設備のLED照明への更新（未改修部分） ③ 屋上・外壁断熱性能の強化（内断熱補強） ④ 外壁サッシの2重窓化 	<ul style="list-style-type: none"> ① 照明設備のLED照明への更新（未改修部分） ② 屋上・外壁断熱性能の強化（内断熱補強） ③ 外壁サッシの2重窓化
取得予定の環境認証	ZEB Ready	ZEB Ready	BELS ☆☆☆
外観			

2. プロジェクトのグリーン性評価

評価室では、本プロジェクトの環境改善効果及びその根拠について、昭和リースより説明を受けた。ここでは、評価対象となるプロジェクトが明確な環境改善効果を有し、「グリーンローン原則」の要件とされる資金用途としての適格性が認められるかを評価する。

a. プロジェクトがもたらす環境改善効果とその評価方法

新生グリーンファイナンス・フレームワーク及びグリーンローン原則等では、グリーンビルディングに関して以下の通りクライテリア等が定められており、本プロジェクトはこれらに該当する。

新生グリーンファイナンス・フレームワーク	
適格クライテリア の分類	②エネルギー効率化（省エネ設備） ③グリーンビルディング
適格クライテリア の事業例	②事務所および工場への省エネ性能の高い機器・設備の導入 ③国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の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いる建物の新築又は改修等
グリーンボンド原則 ¹ ・グリーンローン原則 ²	
事業区分	エネルギー効率（新築・リフォーム済建物、エネルギー貯蔵、地域暖房、スマートグリッド、装置、商品など） 地域、国または国際的に環境性能のために認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング
	グリーンボンドガイドライン 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（2022年版）（以下、環境省ガイドライン） ³
大分類	2 省エネルギーに関する事業 10 グリーンビルディングに関する事業
小分類	2-1 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）、ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）その他省エネ性能の高い建築物の新築・改修に関する事業 2-2 事務所、工場、住宅等について、LEED、CASBEE、BELS 等の環境認証制度において高い省エネ性能を示す環境認証を取得すべく、省エネ性能の高い建築物の新築・改修（断熱改修を含む。）に関する事業 2-3 事務所、工場、住宅、データセンター等に省エネ性能の高い機器や設備を導入する事業 10-1 省エネルギー性能だけではなく、水使用量、廃棄物管理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 認証、LEED 認証等の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

¹ ICMA, Green Bond Principles; Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds June 2021, <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles-June-2022-060623.pdf>（アクセス日：2023年9月8日）

² LSTA, Green Loan Principles Feb 2023, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（アクセス日：2023年9月8日）

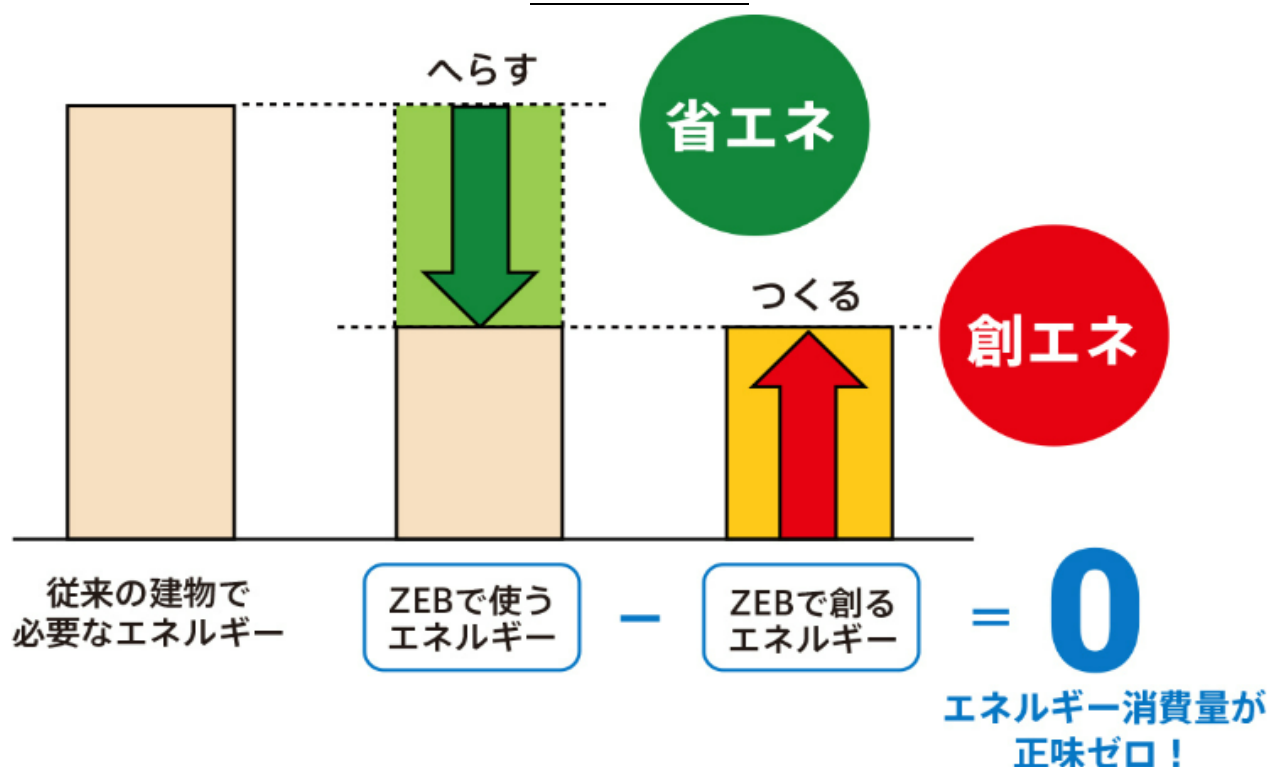
³ 環境省, グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2022年版, <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>（アクセス日：2023年9月8日）

<対象物件が取得予定の環境認証について>

BELSとは Building-Housing Energy-efficiency Labeling System の頭文字をとったものであり、国土交通省が平成 25 年 10 月に示した「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、平成 26 年 4 月より開始された制度である。評価結果は星 (☆) の数で表現され、BEI (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数値) によって☆~☆☆☆☆☆までの 5 段階存在する。本プロジェクトの対象物件の 1 つ (人形町スクエア) は改修工事後に☆☆☆を取得する見込みであるが、このためには基準一次エネルギー消費量を 20%以上削減することが求められている。

一方、本プロジェクト対象物件のうち 2 物件 (リブラビル、U's-1 ビル) については、改修工事後に ZEB Ready を目指すとされている。ZEB とは Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略語で、経済産業省資源エネルギー庁によれば「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極力高め、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⁴。また ZEB の普及を目指し、そのエネルギー削減度合に応じて 4 段階の ZEB が定性的・定量的に定義されている。

ZEB のイメージ図

(出所：環境省 ZEB PORTAL⁵)

⁴ 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,
<https://www.env.go.jp/earth/earth/ondanka/zeb/03.pdf>, (アクセス日: 2023 年 9 月 8 日)

⁵ 環境省, ZEB PORTAL, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/about/index.html>, (アクセス日: 2023 年 9 月 8 日)

ZEB の定性的・定量的な定義

定性的な定義		定量的な定義 (以下①②の全てに適合する建築物)	
		再生可能エネルギー ⁶ を 除 く、基準一次エネルギー消費量 ⁷ からの削減率	再生可能エネルギーを 含 む、基準一次エネルギー消費量からの削減率
ZEB	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建築物	① 50%以上	② 100%以上の削減
Nearly ZEB	ZEB に限りなく近い建築物として、ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物	① 50%以上	② 75%以上 100%未満
ZEB Ready	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	50%以上	
ZEB Oriented	ZEB Ready を見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物	① A) 事務所等、学校等、工場等：40%以上 B) ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等：30%以上 ② 「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術（WEBPRO において現時点で評価されていない技術）を導入すること ⁸	

(出所：環境省 ZEB PORTAL⁹を基に評価室作成)

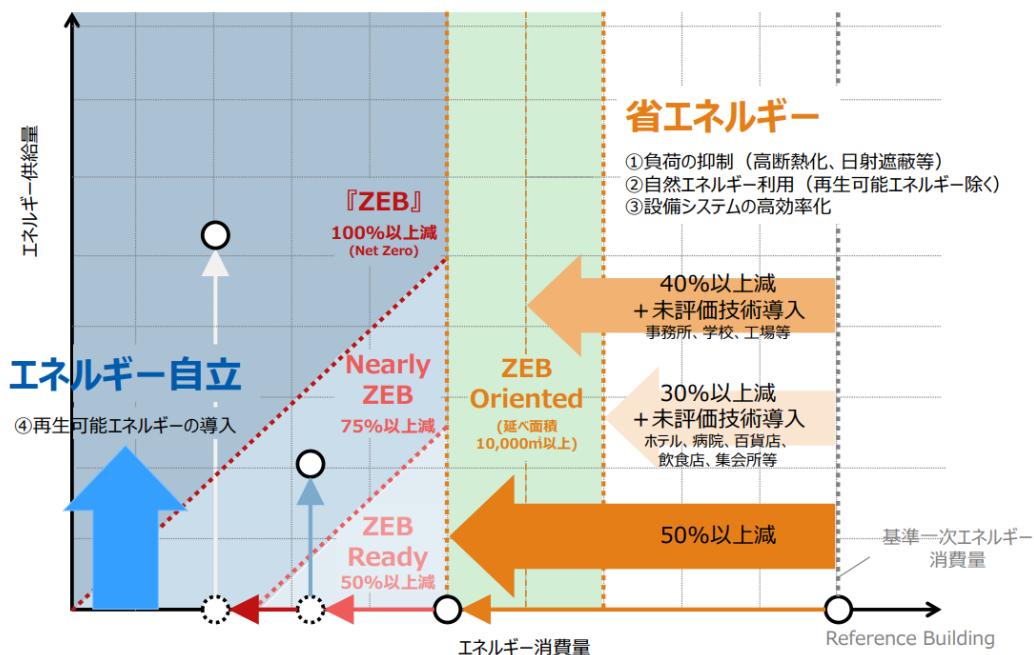
⁶ 再生可能エネルギー量の対象は敷地内に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとする

⁷ 一次エネルギー消費量の対象は、平成 28 年省エネルギー基準で定められる空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及び昇降機とする（「その他一次エネルギー消費量」は除く）。また、計算方法は最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法又はこれと同等の方法に従うこととする

⁸ 未評価技術は公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものを対象とする。なお、未評価技術のリストは、今後、評価方法の更新や未評価技術の実証結果等を踏まえつつ、必要に応じて適宜見直すこととする

⁹ 環境省, ZEB PORTAL 「ZEB の定義」, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>, (アクセス日：2023 年 9 月 8 日)

それぞれの定義のイメージを示したものが以下の図である。



(出所：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「ZEB の定義」より¹⁰⁾)

<対象物件・本プロジェクトにおいて見込まれる環境改善効果について>

上記のそれぞれの定義をもとに、本プロジェクトの改修工事後に見込まれる対象物件ごとの一次エネルギー使用量の基準一次エネルギー消費量に対しての削減率、及び、かかる削減率をベースに ZEB 認証と BELS の☆に換算した水準を改めて確認すると以下の通りとなる。

物件名	物件① (リブラビル)	物件② (U's-1 ビル)	物件③ (人形町スクエア)
エネルギー削減率	50%以上	50%以上	20%以上
ZEB 認証	ZEB Ready	ZEB Ready	-
BELS	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆

物件①と②では改修工事後に、一次エネルギー削減率 50%を達成する見込みであり、ZEB Ready の取得が見込まれている。これは BELS では☆☆☆☆☆ (最上位) に相当し、明確な環境改善効果があると言える。

物件③ (人形町スクエア) については一次エネルギー使用量削減率で比較すると、その他 2 物件と比較して削減率が相対的に低くなっているが、これは改修物件③ではその構造上、空調機と換気設備の更新が困難であるためとのことである。しかしながら物件③については、既存の躯体を維持しながら可能な範囲で改修工事を実施し、改修前との比較では環境性能が一定程度向上することが見込まれることから、明確な環境改善効果があると言える。

¹⁰⁾ 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 平成 31 年 3 月,
https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/support/pdf/1903_followup_summary.pdf
(アクセス日: 2023 年 9 月 8 日)

<既存ビルの改修によるグリーン化の意義>

本プロジェクトは、環境認証を取得済の物件を取得するものではなく、取得時点では環境認証に係る要件を満たさない築古のビルを取得したうえで、省エネルギー性能を向上させる改修工事を実施し、BELS☆☆☆以上の環境認証の水準まで省エネルギー性能を改善させるものである。

事業用不動産サービス大手のCBREの調査¹¹によれば、築古（1990年前後竣工）ビルはそれより後に竣工したビルと比較して、グリーンビルの割合が相対的に低いとのことである。また築古ビルの中でも延べ床面積が相対的に小さいビルについては、そうでないビルと比較してグリーンビルの割合が低くなっている。本プロジェクト対象物件は、本調査結果「延床面積別・竣工年別のグリーンビルの割合」のうち赤枠部分に該当するが、本ファイナンスの資金用途には当該工事の代金支払も含まれており、本ファイナンスの供与期間において工事の開始・完了が見込まれていることから、インパクトの追加性という観点からも改修工事によるグリーン化実現の意義が大きいと言える。

なお、環境省はZEB化改修によるメリットとして、CO2削減効果と光熱費の削減効果以外にも不動産価値の向上を挙げている¹²。

延床面積別・竣工年別のグリーンビルの割合（棟数割合、全国、2023年3月時点）

	1989年以前	1990～1999年	2000～2009年	2010年以降	
3,000坪未満	5.7%	7.3%	20.2%	38.6%	11.8%
3,000坪以上 5,000坪未満	13.1%	17.3%	40.9%	57.3%	26.6%
5,000坪以上 10,000坪未満	16.3%	23.3%	54.5%	58.7%	37.0%
10,000坪以上	32.4%	38.2%	64.2%	63.9%	53.3%
	8.9%	12.5%	37.0%	51.0%	21.4%

（出所：「オフィスビルの環境認証の動向 2023」 Figure 5 より、赤枠は評価室による図示）

¹¹ CBRE, オフィスビルの環境認証の動向 2023, https://mktgdocs.cbre.com/2299/4cbfb059-39d1-4fee-9206-3cfaa99515c7-649105465/Japan_20Special_20Report_20Gre.pdf, （アクセス日：2023年9月8日）

¹² 環境省, ZEB PORTAL 改修によるZEB化, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/12.html> （アクセス日：2023年9月8日）

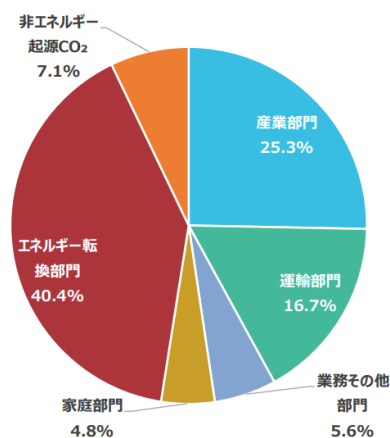
<本プロジェクトにおけるインパクト・レポーティング>

グリーン性の評価に関し、本プロジェクトにおけるインパクト・レポーティングの指標は Part IV に記載の通りである。これらの指標は、本プロジェクトが実現しようとする環境改善効果との関連性が高く、期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために用いる指標として妥当であると評価した。なお、本プロジェクトでは、対象物件の取得・改修工事・環境認証の取得を行った後は、第三者への売却を予定しているため、環境認証取得後に把握することが可能になる省エネルギーに関連する各種モニタリング指標（エネルギー使用量、CO₂ 排出量等）は本プロジェクトのインパクト・レポーティング項目には含めていない。

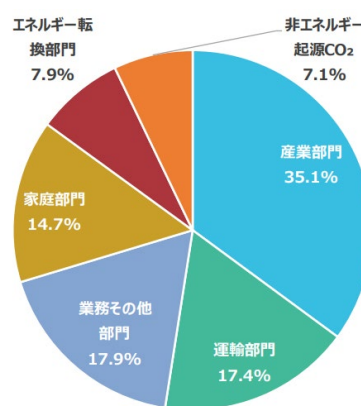
◆ 課題に対する国の方針との整合性

日本における CO₂ 排出量を見ると、2021 年度の部門別 CO₂ 排出量（電気・熱配分後）の 17.9%を、オフィスビル等が含まれる「業務その他部門」からの排出が占めている。同部門からの排出量は、2013 年度対比では 19.8%減少しているが、政府は 2021 年 10 月に閣議決定した「地球温暖化対策計画」の中で、2030 年度目標の達成に向けては、2013 年度対比で約 51%削減する必要があるとし、電力分野の脱炭素化に加え、建築物の省エネ基準への適合義務付けを拡大するとしている。このうち建築物の省エネルギー化については、2030 年に目指すべき住宅の姿として、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とし、建築物の省エネルギー化や省エネルギー性能の高い設備・危機の導入促進を具体的な施策として挙げている¹³。

部門別 CO₂ 排出量（電気・熱配分前）

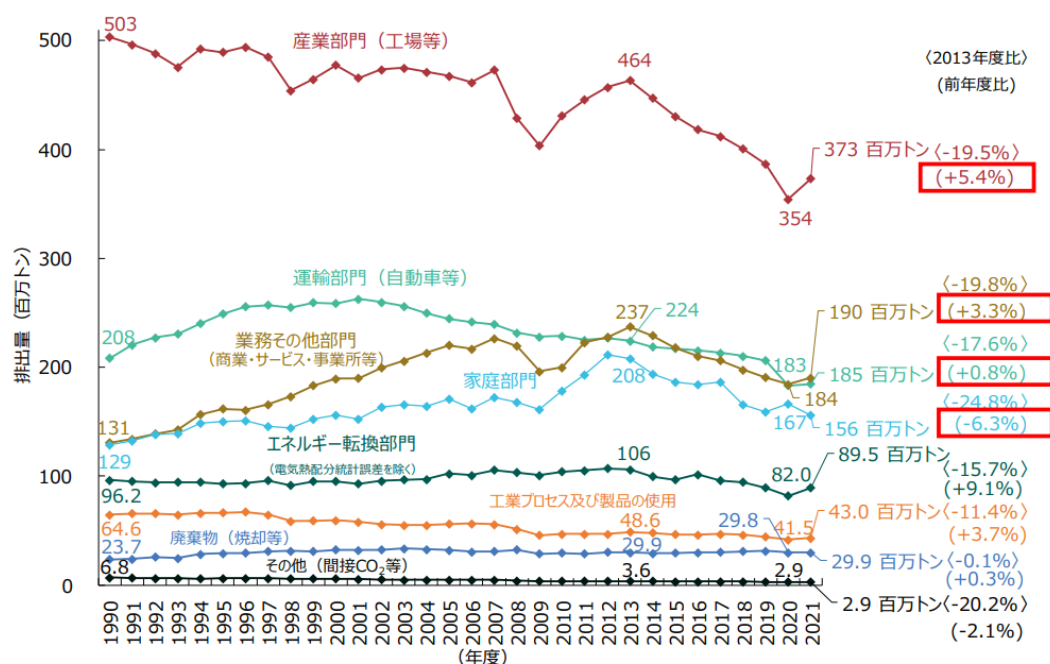


部門別 CO₂ 排出量（電気・熱配分後）



¹³ 環境省, 地球温暖化対策計画 (令和 3 年 10 月 22 日 閣議決定), <https://www.env.go.jp/content/900440195.pdf>, (アクセス日: 2023 年 9 月 8 日)

部門別 CO2 排出量の推移（電気・熱配分後排出量）



(出所：環境省 2021 年度温室効果ガス排出量（確報値）概要¹⁴)

地球温暖化対策計画以外の主な計画、指針、戦略は以下の通りである。なお、ビルの環境性能向上を通じて見込まれる環境改善効果とその受益者は、特定の地域に限定されず、地域特性によって左右されるものでもないことから、地域行政レベルの方針や計画との整合性の確認は省略した。

国の計画・指針・戦略等

第6次エネルギー基本計画 2021年10月（閣議決定）

- 2050年カーボンニュートラル実現を目指す上での2030年に向けた政策対応のポイントとして、2030年度以降に新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物省エネ法による省エネ基準適合義務化と基準引上げ、建材・機器トッランナーの引上げなどに取り組むとしている。また、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・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としている。

未来投資戦略2017 2017年6月（閣議決定）

- Society 5.0に向けた「具体的施策」では「エネルギー・環境制約の克服と投資の拡大」が一つの柱となっており、その中の「徹底した省エネルギーの推進」において「2030年までに新築住宅・建築物について平均でZEH・ZEB相当となることを目指す」とされている。中短期工程表のKPIとして「2030年の新築住宅及び新築建築物について平均でZEH、ZEBの実現を目指す」こと、及び

¹⁴ 環境省 脱炭素社会移行推進室, 2021 年度温室効果ガス排出量（確報値）概要, p.5-6, <https://www.env.go.jp/content/000128749.pdf> (アクセス日: 2023年9月8日)



「2020年の新築住宅の省エネ基準適合率を100%とし、ハウスメーカー等の新築注文戸建住宅の過半数をネット・ゼロ・エネルギー・ハウス化する」ことが定められている。

パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2021年10月（閣議決定）

- 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、長期ストックとなるという性質上早急に取り組むべき分野としている。これまでも、住宅・建築物の省エネルギー化や長寿命化等の各種施策を推進してきたものの、その進展は道半ばであるとし、今後2050年カーボンニュートラルを目指すに当たっては、ライフサイクル全体（建築から解体・再利用等まで）を通じた二酸化炭素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、省エネルギー改修の推進、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促進を可能な限り進めていくとしている。

また、業界団体における目標として、一般社団法人不動産協会では、「不動産協会の低炭素社会実行計画」(2030年目標)15において業界目標を設定しており、2050年に向けてはOrientedからReady, Nearly, net Zeroへとその水準を向上させていくことが必要であるとしている。

設計・企画（ZEB）に関する2030年目標

ZEB	<p>「2050年までにカーボンニュートラルの実現を目指す」との政策目標が掲げられた中、不動産協会会員企業がオフィスビルを新築する際のエネルギー性能について以下の目標を掲げる。</p> <p>2030年に向けたZEBの普及に関する国の目標である「新築建築物の平均でZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の実現」を踏まえ、2030年までに実現を目指す意欲的な目標として、新築オフィスビルの平均でBEI=60%以下の実現を目指す。 このBEIの水準は、オフィス部分の延床面積が10,000㎡以上のビルにおいてはZEB Orientedに相当するものである。</p> <p>なお、BEI=60%の実現は、現時点では非常にハードルの高い水準であり、新たな技術の導入に加え、BEIを算出するための計算プログラムにおける未評価技術の反映や、評価技術による削減効果の実態に合わせた修正など、目標実現に向けて引き続き国等との協議を行っていく。加えて、現在のBEIの評価においては、再生可能エネルギーを活用している場合であっても、それが敷地外部からの調達である場合には算入できない考え方となっているが、上記目標水準の達成やZEBの実現など、今後の脱炭素化の取組を加速させるためには、改めてビルにおける再生可能エネルギーの調達に関する扱いについて、国等を含めた議論を行っていくこととする。</p>
-----	---

（出所：不動産業における脱炭素社会実現に向けた長期ビジョン 2021年4月）

◆ 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は、本プロジェクトが、SDGsの17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なおSDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

¹⁵ 一般社団法人不動産協会、「不動産協会の低炭素社会実行計画」(2030年目標)2020年4月改定版,
http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kankyuu_jikkou_2030_kaitei_2004.pdf（アクセス日：2023年9月8日）

ゴール	ターゲット
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	7.3 2030年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
9. 産業と技術革新の基盤 をつくろう 	9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及び環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。
11. 住み続けられるまち づくりを 	11.6 2030年までに、大気質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
13. 気候変動に具体的な 対策を 	13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性(レジリエンス)及び適応の能力を強化する。

【aの結論】

評価室は、本プロジェクトには明確な環境改善効果が見込まれ、課題に対する国の方針とも整合していること、またその評価方法も妥当であることを確認した。

b. プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

環境省ガイドラインでは、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないと貸付人が評価することをグリーンプロジェクトの要件としている。環境省が2020年7月に公表した「インパクトファイナンスの基本的な考え方」の中でも、事業に環境的に大きなポジティブインパクトの発現が見込まれる場合でも、付随して発現し得る重大なネガティブインパクトが相殺されるものではなく、少なくとも重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理していく必要があるとされる。

本評価において参照している「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」においても、対象プロジ

エクトが環境や社会に対して重大な負の影響をもたらすことがないかを評価し、負の影響にかかる潜在的なリスクがある場合には、適切な緩和措置が講じられているか、また本来のプロジェクトのポジティブなインパクト（本来の環境改善効果）と比べ過大でないことについて個別に評価することを定めていることから、ここでは本プロジェクトに付随する環境的・社会的なネガティブインパクトについて、昭和リースにも説明を求め、確認を行った。

(i) プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

評価室は、環境省ガイドライン等を参考にした上で、築古既存ビル改修工事に関して一般的に想定されるネガティブインパクトを以下の通り整理した。

- ・ 工事機器の稼働、作業の実施に伴う騒音・振動、粉じん、悪臭の発生
- ・ 不適切な排水による水質汚濁、CO₂ や廃棄物の排出
- ・ アスベスト等の有害廃棄物の飛散
- ・ 作業員の不適切な労働環境・労働条件（ハラスメント、不適切な待遇等）
- ・ 近隣住民や既存テナントとのトラブル（越境物、工事関係者との間の紛争等）

本評価に際しては、対象物件の規模や性質を勘案し、施設毎の赤道原則に即した環境・社会的リスク評価は行わず、本ファンドの AM であるサムライ・キャピタルの環境社会リスクマネジメント体制について、以下(ii)の通り確認を実施した。なお、評価室では改修工事を請け負う施工会社（エクシオグループ）の環境・社会リスクマネジメント体制や取り組みについても公開情報で参照可能な範囲で確認し、特段の懸念事項は認められなかった。

(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

<AM の環境・社会リスクリスクマネジメント体制>

AM であるサムライ・キャピタルの環境・社会リスクマネジメント体制の概要は以下の通りである。評価室は、対象物件の取得、及び、施工会社による改修工事に伴う環境・社会リスクの確認に関し、適切なリスクマネジメント体制が構築されていると判断した。なお、FA として本ファンドの資金調達を支援し、匿名組合出資者でもある昭和リースにおいては、これらの項目に関する AM のデューデリジェンス実施結果を入手し、内容に懸念がないことを確認しているとのことである。

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会配慮、リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ サムライ・キャピタルでは「サステナビリティ基本方針¹⁶」を制定しており、その中で環境 3 項目、社会 3 項目、ガバナンス 4 項目を規定している。また代表取締役社長を委員長とする ESG 委員会を設置している他、ESG 担当者を置いて業務における環境・社会側面の確認を実施している。 ・ 物件取得時には遵法性、建物の安全性、災害対応、土壌汚染、その他環境リスク等に関し独自の確認シートを作成・活用し、第三者専門家作成のエ

¹⁶ サムライ・キャピタル株式会社，サステナビリティ基本方針，<http://www.samurai-cap.com/japanese/ourstrengths/esg/oursustainability.php>（アクセス日：2023年9月8日）



	<p>ン지니어リングレポートや不動産鑑定評価書等を確認している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事期間中においては、施工会社より定期的に提出される進捗状況レポートにおいて、環境・社会に係る事案の発生有無や事後対応につき確認できる体制となっている。
人権配慮（労働者の人権、労働安全衛生、サプライチェーン上の人権配慮）	<ul style="list-style-type: none"> ・ サステナビリティ基本方針の中で「従業員への取組」の項を設け、人権や多様性の尊重、健康で安全な職場づくり、能力開発支援や満足度調査を通じた従業員との対話等について規定されている。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件取得時の確認項目として、津波災害警戒区域、土砂災害計画区域、造成宅地砂防区域などに該当していないか、また過去の履歴から浸水リスクが大きい土地でないか確認している。
ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ サステナビリティ基本方針に「外部のステークホルダーとの協働」の項を設け、テナント、PM 会社、ベンダー、地域社会との積極的なエンゲージメントについて規定している。
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本社の所在する東京都港区において、企業と区民と区が連携し環境情報と知恵の受発信ができる場として港区により設置された「mecc」（Minato Eco-Conscious Consortium、みなと環境にやさしい事業者会議）に参加している。
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業倫理という観点では、「フィデューシャリー・デューティー宣言（顧客本位の経営姿勢の宣言）」を開示¹⁷しており、顧客の利益追求や手数料の考え方、重要情報の開示等について規定している。 ・ 同社業務に関する苦情処理窓口として社外委託先の連絡先を開示するとともに、紛争解決までの標準的なフローについても開示している¹⁸。

【b の結論】

評価室は、本プロジェクトの潜在的なネガティブインパクトを検討のうえ、主要な関係人の環境・社会面のデューデリジェンス及びリスクマネジメント体制の確認を実施した。その結果、本プロジェクトに付随する重大なネガティブインパクト項目はなく、また本プロジェクトに係る AM のリスクマネジメントは適切であると評価した。

■ Part I の結論

評価室は、本ファイナンスの資金使途が、明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に限定されており、また対象プロジェクトに付随し得る環境・社会面でのネガティブな効果が適切に回避・緩和されておりプロジェクトの本来の環境改善効果と比べ過大でないことを確認した。

¹⁷ サムライ・キャピタル株式会社、「顧客本位の経営姿勢の宣言」（フィデューシャリー宣言）, <http://www.samurai-cap.com/japanese/ourstrengths/sustainability.php#menu>（アクセス日：2023年9月8日）

¹⁸ サムライ・キャピタル株式会社、苦情処理・紛争解決措置について, <http://www.samurai-cap.com/japanese/ourstrengths/complainthandling.php>（アクセス日：2023年9月8日）

Part II：プロジェクトの選定プロセス

「グリーンローン原則」では、借入人が環境面での包括的なサステナビリティ目標や調達資金の充当対象となるグリーンプロジェクトが明確な環境改善効果を有すると判断する際のプロセスの概要等を貸付人に明確に説明することを求めている。Part IIでは、資金調達者のサステナビリティ目標及びグリーンプロジェクトの選定プロセスを確認する。

1) 本ファンドの環境・社会的な目標及びプロジェクトの選定プロセス

本ファンドは、企画者である昭和リースが、国の政策を踏まえた ZEB をはじめとするグリーンビルの供給ニーズや環境アセットへの投資需要に応えることを企図し、既存ビルの改修を通じた省エネルギー性能向上及び環境認証の取得を専らの目的として設立された合同会社である。

本ファンドは合同会社であり、開発する物件は匿名組合出資者との間で締結される匿名組合契約又はシニアローンレンダーとの間で締結される金銭消費貸借契約書の中で特定されることから、実際の取得物件はこれら資金提供者の資金提供決定に先立ち選定される。選定に当たっては、AM がデューデリジェンスを実施した候補物件を、FA 兼匿名組合出資者である昭和リースが確認の上、投資判断を行うことから、次項では昭和リースの取り組み及びプロジェクトの選定プロセスについて確認を行う。

なお、本ファンドが対象とする物件は、既述の通り改修工事実施後に BELS ☆☆☆以上の環境認証の取得が見込まれる築古ビルである。取得にあたっては、AM が上記の選定に際するデューデリジェンスの過程で、候補物件における改修工事の設計内容が BELS ☆☆☆以上の環境認証を満たし得るかを確認し、また実際の物件取得後も BELS 評価書等により最終的に認められる環境性能を確認するとのことである。

なお、本ファンドについては対象物件のみを対象としており、追加の物件購入は行わない想定であるが、昭和リース及び AM であるサムライ・キャピタルでは、投資効率等の財務的要素も勘案しつつ、省エネルギー性能の改善効果や環境面での追加性がより大きく見込めることから、本ファンドと同様に延床面積の規模が比較的小さく、築古（1980 年代竣工を目安）物件を対象とした取り組みについて、今後も拡大していく方針とのことである。

2) 昭和リースの環境・社会的な目標及びプロジェクトの選定プロセス

昭和リースは、1969 年創業の総合リース会社であり、情報関連機器、産業・工作機械、建設機械、医療機器、環境設備、航空機などのリース、割賦販売及び再生可能エネルギー等の各種ファイナンス業務を事業内容とする。

昭和リースが属する SBI 新生銀行グループは、2022 年度から始まる中期経営計画「SBI 新生銀行グループの中期ビジョン (FY2022-FY2024)」の基本戦略の 1 つとして「事業を通じたサステナビリティの実現」を掲げ、「環境・社会課題解決へ向けた金融機能提供」に取り組むとしている。

また、SBI 新生銀行グループでは「グループサステナビリティ経営ポリシー」や「責任ある投融資に向けた取組方針」を策定し、サステナビリティ課題解決を通じた、ポジティブなインパクトの拡大・創出、責任ある投融資等を通じた、ネガティブなインパクトの低減・回避に取り組む方針を掲げている。また、2022 年 6 月には SBI 新生銀行グループが中長期的に取り組むべきサステナビリティ重点課題を明確にし、その課題解決に向けた「SBI 新生銀行グループのサステナビリティ目標」を定めている。

昭和リースにおけるプロジェクトの選定・投資決定プロセスは以下の通り。

- 1) AM がデューデリジェンスを実施した対象プロジェクトについて、昭和リースの事業開発部が IRR（内部収益率）、ファンドのグリーン性基準である BELS ☆☆☆以上の認証取得確度、設定された賃料や稼働率の周辺物件との比較、改修工事費の妥当性などを確認する
- 2) 昭和リースのリスク管理本部長の承認を経て、経営会議にて議論の上、匿名組合出資を実行する。

評価室では、昭和リースの投資決定プロセスについてヒアリングを実施し、同社の組織目標と整合した選定プロセスがあることを確認した。

Part II の結論

本ファンドの企画者である昭和リースは、事業を通じたお客様のサステナビリティ課題の解決、持続可能な社会構造への変革の実現を積極的に推進することを掲げ、各種取り組みを推進している。評価対象のファンドは、グリーンビルの普及促進を通じてカーボンニュートラルの実現に寄与することを目的としている。本プロジェクトは、本ファンドをアレンジする昭和リースの組織的なサステナビリティ目標に合致しており、組織目標と整合したプロジェクトの選定プロセスがあると評価した。

(この頁、以下余白)

Part III：資金管理

「グリーンローン原則」では、調達された資金が専用勘定で管理されるか、又はその他の適切な方法により追跡管理されることで透明性が維持されること等を求めている。Part IIIでは、調達される資金に関する管理体制を確認し、確実にグリーンプロジェクトに充当されるよう必要な手当てがなされているかを確認する。

本ファイナンスにより調達された資金は、対象物件の信託受益権の取得費用、省エネルギー性能向上及び環境認証取得のための工事代金及びその他これに関連して生じる費用等に充当される。

各匿名組合出資者及び貸付人は、対象物件に係る信託契約を含む関連契約の写し、事業計画書、(AMが本ファンドに対して提出する) 信託受益権購入に係る意向証明書等を各社において確認のうえ本ファンドに対して資金実行を行う。このとき、本出資金の実行金は、本ファンドが開設した専用口座に入金されるため、本ファンド以外の資金と混同する懸念はない。各匿名組合出資者や貸付人は、出資金の資金用途への充当状況に関して、AMレポートにおける資金の支払実績等を通じて、確認が可能である。

当該口座の入出金管理はアセット・マネジメント契約に基づき、AMが行い、各匿名組合出資者や貸付人の要請に従い口座の入出金明細は開示されるほか、財産の状況が記載された書類が事業年度毎に作成される。

なお、本ファイナンスによる余剰資金の発生は見込まれていない。決済タイミングのずれなどにより、一時的に未充当残高が生じる可能性があるが、各匿名組合契約又は金銭消費貸借契約上の出金や金銭運用禁止に係る規定に基づき現金で管理される。また、匿名組合出資契約及び金銭消費貸借契約上で、資金用途を限定することが明記されていることを確認した (Part IV参照)。

以上のことから、評価室は、本ファイナンスの実行金が確実にグリーンプロジェクトに充当される体制になっていると評価した。

Part IIIの結論

本ファイナンスで調達された資金は全額グリーンプロジェクトに充当される予定であり、未充当資金は原則として発生しない。各匿名組合契約若しくは金銭消費貸借契約に基づき資金の流れが統制され、また不動産登記等のエビデンスに基づき資金の充当状況の確認が可能であることから、本ファイナンスが確実にグリーンプロジェクトに充当される体制であると評価した。

(この頁、以下余白)

Part IV：レポーティング

「グリーンローン原則」では、グリーンローンの全額が実行されるまでの間、借入人が調達した資金の充当状況にかかる最新の情報や環境改善効果に関する情報を、少なくとも年に一度更新することを求めている。また、プロジェクトが持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用を求め、可能な場合には定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示すること等を推奨している。ここでは、これらを確認する。

評価室は匿名組合出資契約（以下、「TK 契約」）及び金銭消費貸借契約書（以下、「LA」）、アセット・マネジメント契約書（以下、「AM 契約」）を含む本ファイナンスの関連契約書を確認し、以下の通り環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを含む適切なレポーティング体制が確保されていると評価した。

レポーティング項目	評価結果	レポーティング内容ほか
資金の充当状況	適合	<ul style="list-style-type: none"> 調達した資金は、対象物件を裏付けとした信託受益権の取得費用や省エネ化工事に係る工事資金等に充当することが資金用途として明確に規定されている。Part IIIの通り、資金調達者における資金充当状況の確認体制は適切であることを確認している。 財産の状況が記載された書類が事業年度毎に AM によって作成され、匿名組合出資者及び貸付人に提出される。
環境改善効果にかかるインパクト・レポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> 対象物件の環境認証取得に係る進捗状況 省エネルギー性能向上のための工事の進捗状況
プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> 本件対象物件の環境法等の遵守を含む誓約違反等が発生した場合は匿名組合出資者及び貸付人に通知されることを確認した。
定期報告		<ul style="list-style-type: none"> 四半期ごとに発行される AM レポートにより、省エネルギー性能向上及び環境認証取得のための工事の進捗状況等が定期的に報告されることを確認した。

■ Part IVの結論

グリーンローン原則において、資金実行後モニタリングの観点から求められているレポーティング項目について、いずれについても適切な報告体制が整っており、匿名組合出資者及び貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

■ 最終評価結果

評価室は、評価対象案件について「グリーンローン原則」等が定める4つの要素への適合性や環境省ガイドラインが求める内容との整合性を確認した。

その結果、明確な環境改善効果が認められることをはじめとして、「グリーンローン原則」等に定める各項目に適合していることを確認した。

以上

【ご留意事項】

- (1) 本資料は、本プロジェクトの関係者に対する情報提供を目的として、株式会社 SBI 新生銀行サステナブルインパクト推進部サステナブルインパクト評価室が作成したものです。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又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、合同会社グリーンビル PJ1（以下、「本ファンド」という。）並びに昭和リース株式会社（以下「昭和リース」という。）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊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、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断でグリーンローン原則への適合性に関する評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、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) 弊行は、本取引以外の取引において本ファンド及び昭和リース等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。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) 本資料の著作権は株式会社 SBI 新生銀行に帰属します。弊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、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室