

PJMF Stellar 特定目的会社へのファイナンスの新生グリーン評価

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11月28日

■ 評価対象案件概要

案件名	集合住宅 11 物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に係るファイナンス	
借入人	PJMF Stellar 特定目的会社	
分類	証書貸付（シニア）および特定社債	証書貸付（メザニン）
金額	9,264 百万円	1,546 百万円
資金実行日	2023 年 11 月 28 日	
最終期日	2030 年 5 月 28 日	
資金使途	不動産信託受益権の取得費用等	

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっている国際資本市場協会（International Capital Market Association）の「グリーンボンド原則」、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素への適合性を意識した評価を行う。

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、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、新生グリーンファイナンス・フレームワークに適合していると評価した。また、「グリーンローン原則」（2023 年 2 月版）等が定める 4 つの要素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次葉の通り。



項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: グリーン性評価	適合	本ファイナンスの資金用途は、集合住宅 11 物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等のファイナンス資金に充当される。対象となる 11 物件は環境認証を取得する見込みであり、明確な環境改善効果が認められるグリーンプロジェクトである。また、評価室は、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	資産運用会社であるサムライ・キャピタル株式会社は、ESG をビジネス戦略の中心に据え、サステナビリティ基本方針を制定している。また、全ての投資案件で当該基本方針を意識した投資活動を行うと同時に、件数にして半数以上を ESG 配慮型の不動産投資とすることとし、将来的にはその比率を高め 100% に近づけることを目標としている ¹ 。対象プロジェクトは、サムライ・キャピタル株式会社のこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、また、そのための組織体制が構築されていると評価した。
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。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について、適切な報告体制が整っており、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)

¹ サムライ・キャピタル株式会社, <http://www.samurai-cap.com/index.php> (アクセス日: 2023 年 11 月 17 日)

■ 「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」が定める要素別の評価（Part I～IV）

Part I：グリーン性評価（LMA グリーンローン原則（以下、「原則」）：調達資金の使途）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①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資金使途が限定されていること、および②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。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

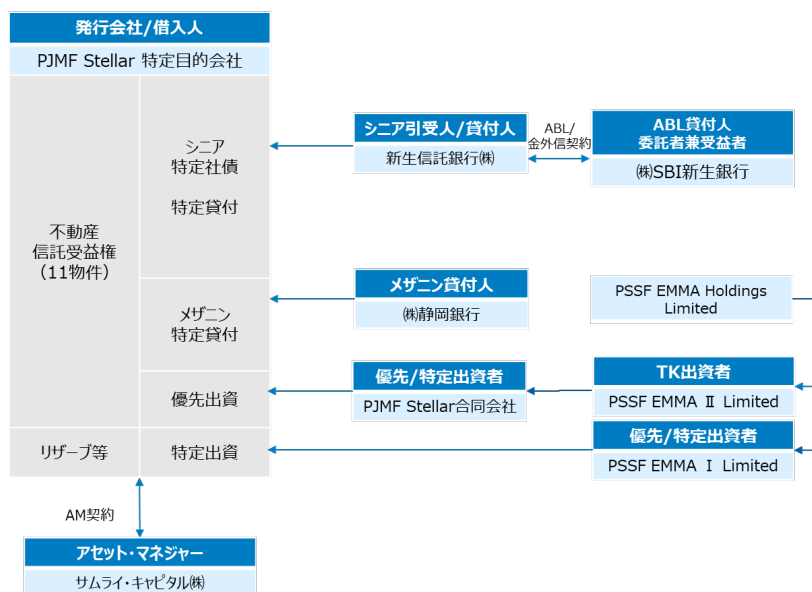
評価対象のファイナンスは、サムライ・キャピタル株式会社（以下、「サムライ・キャピタル」）がアセットマネジャー（以下、「AM」）を務める、集合住宅 11 物件（以下、総称して「対象物件」）の新規取得等（以下、「本プロジェクト」）を目的として設立された PJMF Stellar 特定目的会社（以下、「本借入人」）が調達する証券貸付及び特定社債（以下、総称して「本ファイナンス」）である。

本ファイナンスはトランシェ分けされており、シニア相当部分は SBI 新生銀行による信託勘定向け ABL（以下、「本 ABL」）により調達した資金を原資として、新生信託銀行株式会社が本借入人向けにローン実行及び特定社債の引き受けを行う。メザニンローンは株式会社静岡銀行により、本借入人向けに実行される。なお、本ファイナンスでは資金実行が計 2 回に分かれているが、評価対象は対象物件を対象とした第 1 回目のファイナンスであり、別の物件を対象とする第 2 回目のファイナンスは評価対象外である。

本借入人は、本ファイナンスによる調達した資金を、対象物件を裏付けとした信託受益権の取得費用及びその他これに関連して生じる費用等に充当する。

本プロジェクトのストラクチャーおよび関係人は以下のとおりである。

<本プロジェクトストラクチャー図>



<本プロジェクト関係人の概要>

役割	社名	概要
シニア引受人/ 貸付人	新生信託銀行 株式会社	SBI 新生銀行の 100%子会社である新生信託銀行は、1996 年に設立され、信託業務を営む。
メザニン貸付 人	株式会社静岡 銀行	しずおかフィナンシャルグループの傘下である静岡銀行は、1943 年に設立され、銀行業を営む。金融商品・サービスの提供に加え、グループ各社と連携し、地域・顧客の課題解決支援を展開する。
出資者	PJMF Stellar 合 同会社	2023 年 6 月に立ち上げられた日本の賃貸マンション投資にフォーカスしたファンド(PSSF EMMA)により設立された出資ビークルとなる合同会社。
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。

<対象物件の概要>

	物件①	物件②	物件③
物件名	アーバンパーク 尾久ノース	アーバンパーク 尾久サウス	ファブリック池袋
所在地	東京都北区	東京都北区	東京都豊島区
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
延べ床面積	1,266.43 m ²	1,391.80 m ²	772.16 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 11 階	地上 12 階	地上 4 階
竣工年月	2022 年 2 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月

	物件④	物件⑤	物件⑥
物件名	アーバンパーク千川	アーバンパーク 四ツ木リバーサイド	プレセダンヒルズ亀有
所在地	東京都豊島区	東京都葛飾区	東京都葛飾区
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
延べ床面積	1,220.67 m ²	2,785.49 m ²	1,150.71 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 5 階	地上 15 階	地上 8 階
竣工年月	2021 年 11 月	2022 年 4 月	2022 年 5 月

(この頁、以下余白)

	物件⑦	物件⑧	物件⑨
物件名	エクセルシオール保塚町	メディアオフィス大森町	レジデンス大阪城東アペリオ
所在地	東京都足立区	東京都大田区	大阪府大阪市
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
延べ床面積	3,086.77 m ²	1,967.09 m ²	1,118.05 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階	地上5階	地上8階
竣工年月	2022年9月	2021年9月	2021年7月

	物件⑩		物件⑪
物件名	スカイコートパレス菊名 壱番館	スカイコートパレス菊名 貳番館	レジデンス神戸ビヴィオ
所在地	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	兵庫県神戸市
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
延べ床面積	997.70 m ²	983.16 m ²	1,725.46 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上5階	地上5階	地上10階
竣工年月	2021年8月	2021年8月	2021年10月

2. プロジェクトのグリーン性評価

評価室は、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、新生グリーンファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、グリーンボンド原則、グリーンローン原則への適合性や、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）」（以下、「環境省ガイドライン」）との整合性を取ることをし、プロジェクトには明確な環境改善効果が認められることを前提としている。

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。

（この頁、以下余白）



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	グリーンビルディング
適格クライテリア の事業例	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 ² ・グリーンローン原則 ³	
事業区分	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) ⁴
大分類	10 グリーンビルディングに関する事業
小分類	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

<対象物件が取得する見込みの環境認証について>

対象物件は、CASBEE 不動産において A ランク (★★★★) を取得する見込みであり、新生グリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たしている。

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム) は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮、室内の快適性や景観への配慮といった観点から、建物の品質を総合的に評価するシステムであり、日本国内の新築・既存建築物の評価に活用されている手法である。CASBEE 不動産は、CASBEE 評価を既存建築物の不動産評価へ活用・普及させるために 2012 年に開発されたツールで、竣工後 1 年以降の既存建築物を対象に、その環境性能を評価する制度である。2021 年度版の改訂では、オフィスビル・店舗・物流施設に加え、集合住宅及び改修(オフィス、店舗)が評価対象に加わった⁵。2013 年 7 月に、CASBEE 不動産評価認証の第一号が行われて以降、2023 年 11 月 10 日現在、1,527 件の認証が行われている⁶。

² 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 11 月 17 日)

³ LSTA, Green Loan Principles Feb 2023, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/> (アクセス日: 2023 年 11 月 17 日)

⁴ 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 11 月 17 日)

⁵ 一般社団法人環境不動産普及促進機構, CASBEE-不動産, https://www.re-seed.or.jp/cms/3_CASBEE_fudousan.pdf (アクセス日: 2023 年 11 月 17 日)

⁶ IBECs, CASBEE 不動産評価認証物件一覧,

評価は、5 分類 21 項目の評価項目（エネルギー/温暖化ガス、水、資源利用/安全、生物多様性/敷地、屋内環境）に関して 100 点満点の加点方式で実施される。この得点に応じて与えられる CASBEE 不動産の評価ランク（B～S ランクの 4 段階）は、以下のとおりである。

CASBEE-不動産の総合評価のランク

ランク	評価	ランク表示	加点項目の得点
S	素晴らしい	★★★★★	78 点以上
A	大変良い	★★★★	66 点以上
B+	良い	★★★	60 点以上
B	必須項目を満足	★★	50 点以上

（IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル（2021 年 SDGs 対応版）改訂」をもとに環境不動産普及促進機構にて作成）⁷

この CASBEE 不動産の評価ランク（B～S ランクの 4 段階）は、CASBEE 建築（新築）の評価ランク（B～S ランク）に合致するよう設計されている⁸。CASBEE 建築（新築）では、B+（良い）以上のランクは、建築物の環境負荷（エネルギー、資源・マテリアル、敷地外環境）を分母、建築物の環境品質（室内環境、サービス性能、室外環境（敷地内））を分子とした建築物の環境性能効率である BEE（Built Environment Efficiency）の数値が 1.0 以上であることを要件としており、これは建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っていることを示している。

AM は、日本の集合住宅に係る社会課題として、特に都市部に集中する傾向にあり、これに伴う交通混雑やエネルギー消費などが環境への負荷となっているため、エネルギー効率の向上や持続可能な設計の採用が必要と認識している。こうした課題認識の下、本プロジェクトの対象物件についても、CASBEE 認証で A ランクを取得する見込みである。

以上を踏まえ、評価室では、対象物件が新生グリーンファイナンス・フレームワークで示される「高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）」に相当することが見込まれることから、適格クライテリアを満たすものとして評価している。

なお、本ローンは築浅ではあるものの新規物件ではなく既存物件の取得費用等を資金用途としている。評価室では、対象物件の経過年数及び経済的残存耐用年数を確認し、ローン期間に亘って環境改善効果が持続すると期待されることを確認した。

https://www.ibec.or.jp/CASBEE/MP_certification/CASBEE_MP_certified_buld_list.htm（アクセス日：2023 年 11 月 17 日）

⁷ 一般社団法人環境不動産普及促進機構，CASBEE-不動産，https://www.re-seed.or.jp/cms/3_CASBEE_fudousan.pdf（アクセス日：2023 年 11 月 17 日）

⁸ 一般社団法人環境不動産普及促進機構，CASBEE-不動産，https://www.re-seed.or.jp/cms/pdf/150708_kisotishiki.pdf（アクセス日：2023 年 11 月 17 日）

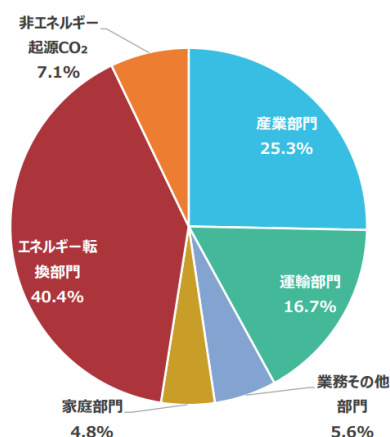
<本プロジェクトにおけるインパクト・レポートング>

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・レポートングの指標は Part IV に記載の通りである。この指標は、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。

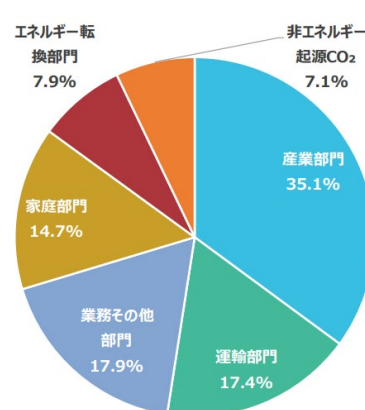
◆ 課題に対する国の方針との整合性

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 14.7%を、レジデンシャルビル等が含まれる「家庭部門」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 24.8%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 66%削減する必要があるとしている。同部門からの二酸化炭素排出の約 2/3 が電力由来であることから、家庭部門における排出削減に向け電力分野の脱炭素化は重要である。これに加え、住宅の省エネルギー性能の向上等を図るとともに、国民が地球温暖化問題を自らの問題として捉え、ライフスタイルを不断に見直し、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー対策、エネルギー管理の徹底に努めることを促す、としている⁹。

部門別 CO2 排出量（電気・熱配分前）



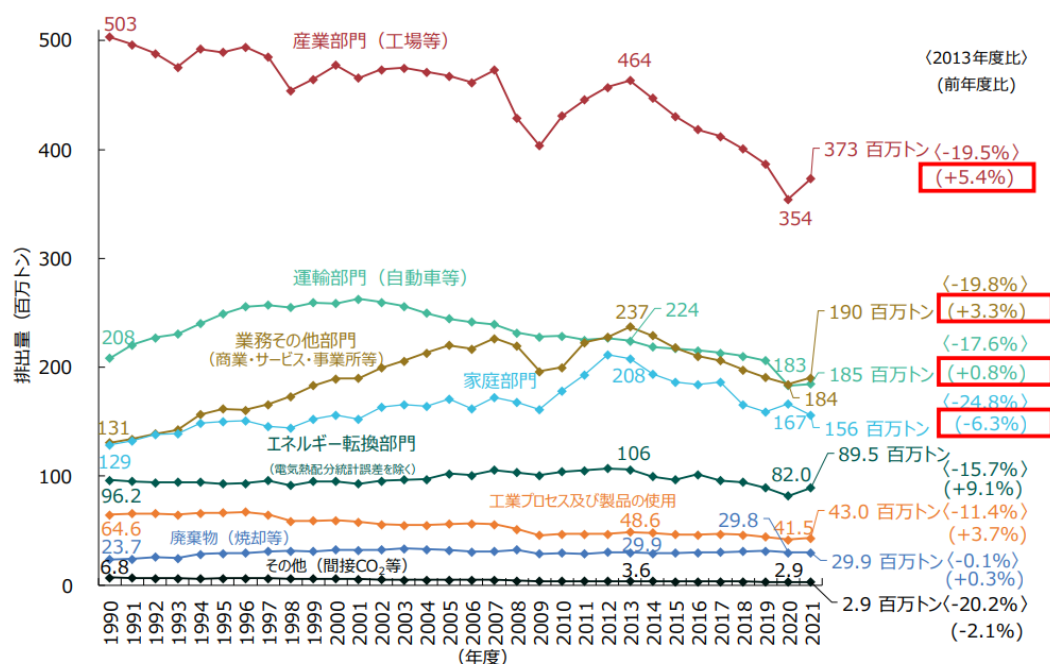
部門別 CO2 排出量（電気・熱配分後）



(この頁、以下余白)

⁹ 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 11 月 17 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¹⁰)

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・機器トップ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。

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、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

¹⁰ 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 11 月 17 日)

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。

◆ 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。

ゴール	ターゲット
<p>7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> 	<p>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。</p>
<p>9. 産業と技術革新の基盤 をつくろう</p> 	<p>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。</p>
<p>11. 住み続けられるまち づくりを</p> 	<p>11.6 2030 年までに、大気の水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。</p>
<p>13. 気候変動に具体的な 対策を</p> 	<p>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。</p>

【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こと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、対象プロジェ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

本プロジェクトは、いずれも竣工済みの居住用共同住宅の運用を目的としている。その性質を鑑みると（開発段階と比べても）貸付期間において想定される環境・社会的リスクは限定的と考えられ、対象物件の運用における管理体制の確認がポイントとなる。

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、本借入人の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。

(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。

（この頁、以下余白）



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"> ・ 「サステナビリティ基本方針」を制定しており、その中で <ul style="list-style-type: none"> ➢ 環境については、①気候変動への緩和・適応、ネットゼロの実現、②循環型社会への貢献、③災害に対するレジリエンス ➢ 社会については、①外部のステークホルダーとの協働、②テナント満足度へのコミットメント、③従業員への取組み ➢ ガバナンスについては、①ガバナンス体制の構築・整備、コンプライアンスの遵守、②情報の適切な管理、③ESG 情報開示と透明性の確保、④従業員への取組み を規定している。 ・ ESG 委員会を設置しており、代表取締役社長を委員長とし、CFO、ESG ファンドのファンドマネージャーおよび担当者が構成されている。また、ESG 担当者は全案件の環境・社会側面を確認する立場として、各案件の責任者から報告を受けることとしている。 ・ 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ンジニアリングレポートや不動産鑑定評価書等を確認している。
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、社会及びガバナンスとも「従業員への取組み」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している。 ・ 対象物件はいずれも竣工済みであることから、（開発段階と比べても）労働者への人権配慮等のリスクは低いと評価室は考える。
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）に賛同・参加している¹¹。
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業倫理の観点では、「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）」を開示しており、顧客の利益追求や手数料の考え

¹¹ 港区、みなと環境にやさしい事業者会議（mecc）、

<https://www.city.minato.tokyo.jp/chikyukankyou/mecc/top.html>（アクセス日：2023年11月17日）

	<p>方、重要情報の開示等について規定している。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 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。
--	---

【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、AMの環境・社会面のデューデリジェンス及び施設運営時の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、また想定される潜在的なネガティブインパクトを踏まえれば、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。

（この頁、以下余白）

Part II：戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

1) サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み

AMは自社のパーパスを「ユニークでわくわくするプロジェクトを社会に送り出し変化の起点になります。」としており、以下のミッションを掲げている。

サムライ・キャピタルは、世の中の変化を敏感に予測し、我々ならではのユニークな視点から、皆がわくわくするプロジェクトを作り上げます。そこに世界中の資金を呼び込むと同時に、社員や顧客など直接的な関係者だけでなく、地域社会やボランティア、起業家、フリーランス、社会的弱者など多様なステークホルダーを巻き込んで、環境・社会・経済にポジティブなインパクトを与え続けます。

（出所：サムライ・キャピタル株式会社，Samurai's Purpose & Mission）

2021年1月には「サステナビリティ基本方針」を制定し、当該方針に沿った事業活動を行うことにより、環境・社会にポジティブなインパクトを与え、未来の世代に持続可能な世の中を残すことができるよう努力するとしている。また、全ての投資案件で当該基本方針を意識した投資活動を行うと同時に、件数にして半数以上をESG配慮型の不動産投資とすることとし、将来的にはその比率を高め100%に近づけることを目標としている。2021年からはGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）に参加している（評価結果は非開示）。集合住宅の購入においては、投資家から環境認証取得のリクエストも踏まえ、全体的に環境認証取得を推進する方針である。

ESG配慮型の不動産投資に対する具体的な取り組みとして、機関投資家とのESGファンドの組成を行っており、2021年11月には第一生命保険株式会社とポストコロナの働き方や暮らし方を支えるアセットを対象としたファンドを、2022年12月には第一生命保険株式会社及び住友林業株式会社とヘルスケア施設を対象としたファンドを設立している。さらに、2023年9月にはSBI新生銀行グループの昭和リース株式会社と共に、既存オフィスビルの省エネルギー性能向上に向けた工事及び環境認証の取得を目的としたグリーンビルファンドを組成し、グリーンファイナンスでの調達を行っている¹²。

¹² 株式会社SBI新生銀行・昭和リース株式会社，【サステナブルインパクト】昭和リースによるグリーンビル開発ファンドの組成及び匿名組合出資について，

<https://corp.sbishinseibank.co.jp/ja/news/news/20230914a.html>（アクセス日：2023年11月17日）

2) 投資クライテリアと投資決定プロセス

本プロジェクトのスポンサーの投資クライテリアは、東京・大阪を中心とした主要都市で環境性能や公共交通機関へのアクセス性等に優れた築浅の集合住宅を中心としている。

投資決定にあたっては、AMの担当者によるソーシングやデューデリジェンスを実施したうえで、AMの役員会で決裁を行うとのことである。具体的なデューデリジェンス項目については、Part I .2. b.を参照されたい。

Part II の結論

本借入人のAMは、事業活動を通じて環境・社会にポジティブなインパクトを与えることを目指し、各種取り組みを推進している。本プロジェクトは、AM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（原則：資金管理）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、貸付資金がグリーンウォッシュローン等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

評価室は、借入人より本ファイナンスに係る金銭消費貸借契約書（以下、「LA」）、責任財産限定特約付金銭消費貸借契約書（以下、「ABL 契約」）、Asset Management Agreement（以下、「AM 契約」）を確認し、以下の通り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になっていると評価した。

項目	評価結果	判断根拠
資金の追跡管理及び充当に係る手当て	適合	実行金が対象プロジェクト専用口座へ入金される
		貸付人が実行金の入出金に係る口座明細を確認できる
		貸付人がプロジェクトコストに係る証憑を確認できる
		貸付契約書において資金用途を特定する規定がある
プロジェクトへの資金充当状況	適合	本ファイナンスはその全額が本プロジェクトに充当される
未充当資金の扱い	適合	未充当資金は生じない想定
資金管理方法と第三者による検証	適合	借入人は入出金に係る証憑を適切に保管している

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：レポートニング（原則：レポートニング）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする環境的な目標についての説明を求める。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、可能な限り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を求める。

評価室は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・レポートニングを含む適切なレポートニング体制が確保されていると評価した。

レポートニング項目	評価結果	レポートニング内容ほか
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等に充当することが資金使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・レポートニング	適合	<ul style="list-style-type: none"> 対象物件の環境認証の取得・維持の状況が記載された書類が事業年度毎に貸付人に提出される又はウェブサイト等で公表される。
プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポートニング	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貸付人に通知されることを確認した。

■ Part IVの結論

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」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トニング項目について、いずれについても適切な報告体制が整っており、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）

■ 最終評価結果

評価室は、「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という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」への充足状況を確認した。

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、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に適合していることを確認した。また、「グリーンローン原則」等への適合性も認められると評価している。

以上

【ご留意事項】

- (1) 新生グリーンファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「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」という。）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金用途となるプロジェクトのグリーン性評価（環境改善効果等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。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、PJMF Stellar 特定目的会社（以下、「借入人」という。）並びにサムライ・キャピタル株式会社（以下「AM」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借入人及びAM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