

## 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託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 2024年1月31日

## ■ 評価対象案件概要

案件名	神谷町トラストタワー16階の区分所有権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	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託
分類	証書貸付
金額	9,500百万円
実行予定日	2024年4月11日
最終期日	2031年4月11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、神谷町トラストタワー16階の区分所有権を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に充当される。対象となる物件は省エネルギー性能に優れており、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	評価対象のプロジェクトのアセットマネジャーであるスリーアイズキャピタル株式会社は、新しい投資機会を発掘し、資金調達サイドと資産運用サイドの双方に貢献することで、持続的な投資リターンを実現することを目指している。対象プロジェクトは、アセットマネジャーのかかる組織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。金銭消費貸借契約書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	環境改善効果にかかる融資後のレポーティング内容について、適切であると評価した。

(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」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。

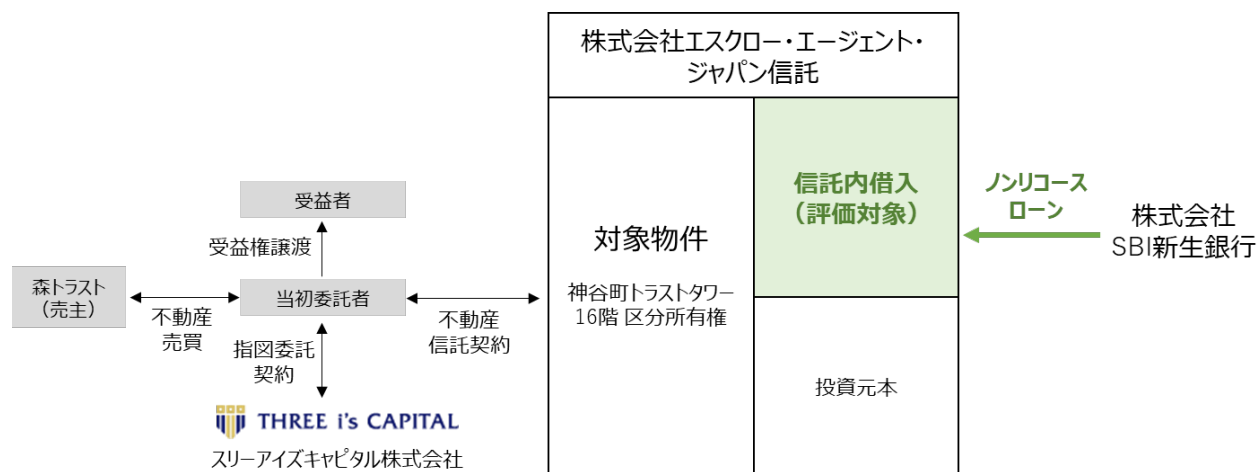
1. 資金使途の概要

評価対象のファイナンスは、スリーアイズキャピタル株式会社（以下、「スリーアイズキャピタル」）がアセットマネジャー（以下、「AM」）を務める、神谷町トラストタワー（以下、「対象物件」）の16階の区分所有権（以下、「対象アセット」）の信託受託者である株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託の信託勘定（以下、「本借入人」）向けのノンリコースローン（以下、「本ファイナンス」または「本プロジェクト」）である。

AMによって設立されたSPCは、スリーアイズキャピタル及び第三者から借り入れた資金により森トラスト株式会社から対象アセットを購入した後に、本借入人を受託者として対象アセットの信託設定を行い、本ファイナンスによる借入金及び対象アセットを裏付けとした不動産信託受益権の販売代金により、スリーアイズキャピタル及び第三者からの借入資金の返済を行う。

本プロジェクトのストラクチャー及び関係人、対象物件及び対象アセットの概要は以下の通りである。

<本プロジェクトのストラクチャー図>



<本プロジェクト関係人の概要>

役割	社名	概要
借入人	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン信託	エスクローサービス事業や BPO サービス事業、不動産オークション事業を行う株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン（2007年4月設立、東証スタンダード市場）の信託子会社である。

AM	スリーアイズキャピタル株式会社	2014年12月に設立されたアセットマネジメント会社である。不動産小口信託受益権ファンドの組成及び運営管理業務やオペレーティングリースファンド事業を手掛けている。
----	-----------------	---

## &lt;対象物件及び対象アセットの概要&gt;

	建物全体 <sup>1</sup>	該当区画（用途：事務所）
物件名	神谷町トラストタワー	
所在地	東京都港区虎ノ門4-1-1	
敷地面積	16,210.00 m <sup>2</sup>	約 538.20 m <sup>2</sup>
延床面積	198,774.23 m <sup>2</sup>	3,797.72 m <sup>2</sup>
階数	地上 38 階 地下 3 階	16 階（登記上の記載は 15 階）
耐震性能	制振構造	
竣工年月	2020年3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とし、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、または関連性が高いと言える。

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	エネルギー効率化
適格クライテリアの事業例	・ ZEB、ZEH 等、省エネ性能の高い建築物の新築 ・ 事務所及び向上への省エネ性能の高い機器・設備の導入
グリーンボンド原則 <sup>2</sup> ・グリーンローン原則 <sup>3</sup>	

<sup>1</sup> 森トラスト株式会社，神谷町トラストタワー，[https://www.mori-trust.co.jp/business/office/kamiyacho\\_trusttower/](https://www.mori-trust.co.jp/business/office/kamiyacho_trusttower/)（アクセス日：2024年1月24日）

<sup>2</sup> 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>（同：2024年1月24日）

<sup>3</sup> LSTA，GREEN LOAN PRINCIPLES，<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（同：2024年1月24日）

事業区分	エネルギー効率 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） <sup>4</sup>
大分類	2 省エネルギーに関する事業
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

#### <対象物件が取得している環境認証について>

対象物件は、東京都建築物環境計画書制度における省エネルギー性能評価の「建築物の断熱性(PAL<sup>5</sup>)」及び「設備システムの省エネルギー性」のそれぞれで最高位の評価段階3(AAA)を取得している。なお、設備システムのエネルギー利用の低減率(ERR<sup>6</sup>)に関しては、2017年に東京都省エネルギー性能評価書作成基準が改正されており、対象物件の性能を現行基準に照らした上で、BELS<sup>7</sup>の評価基準に置き換えると次葉の表の通り整理される。現行のBELS評価基準に照らすと3スター相当であり、これは省エネ基準を上回るBEIの水準(0.8)であることが見込まれる<sup>8</sup>。なお、対象アセットは区分所有(16階)であるが、当該区画の用途は事務所(オフィス)であり、神谷町トラストタワーにおいて特殊な設備の敷設がない標準的なフロアであることから、対象物件(建物全体)の省エネルギー性能を対象アセット(16階)に適用することに問題はないと思料される。

(この頁、以下余白)

<sup>4</sup> 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：2024年1月24日）

<sup>5</sup> Perimeter Annual Load

<sup>6</sup> Energy Reduction Ratio

<sup>7</sup> BELSとは **B**uilding-**H**ousing **E**nergy-efficiency **L**abeling **S**ystem 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25年10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。

<sup>8</sup> 2024年4月から延床面積が2,000㎡以上の大規模非住宅建築物の省エネ基準の引き上げが予定されているものの、これは施工日以降に適合性判定を申請する新築物件が対象であり、本プロジェクトの対象物件は既に竣工済であることから、遡及して適用されるものではない。

対象物件の水準	2013 年度基準	2017 年度基準	BELS 評価基準
ERR : $\Delta$ 25.71%	段階 3 (AAA) (ERR 11%以上)	段階 2 (A) (ERR 20%以上 30%未満)	☆☆☆
PAL 基準値から の低減率 : $\Delta$ 25%	2014 年度基準 段階 3 (AAA) (PAL 低減率 20%以上)		-

(東京都環境局「[省エネルギー性能評価書](#)」及び

東京都環境局「[東京都省エネルギー性能評価書作成基準の改正について](#)」を参照し、評価室にて作成)

また、対象物件は 2023 年 9 月に「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物」として、DBJ Green Building 認証の 5 スター (★★★★★) を取得している<sup>9</sup>。DBJ Green Building 認証における「5 スター」は、「認証水準を超える集合体」のうち上位 10%が該当するとされている<sup>10</sup>。この「認証水準を超える集合体」は、「『環境・社会への配慮』において国内収益不動産全体の上位約 20%」と想定されていることから、同認証における 5 スター認証を取得する物件は、国内収益不動産全体の上位 2%のみが獲得できる水準であり、一般的かつ相対的に環境性能に優れていると考えることができる。但し、本認証の評価カテゴリーには環境性能以外のものも含まれており、5 スター認証を取得した物件であっても必ずしも環境性能が高いとは言えない可能性も想定される中、対象物件の評価カテゴリー (Energy & Resources) の評点が確認できていないことから、本評価に際しては補助的な情報として取り扱う。

以上を踏まえ、評価室では、対象アセット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「エネルギー効率化」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、本ファイナンス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、ファイナンス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。

#### <本プロジェクトにおけるインパクト・レポート>

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。

(この頁、以下余白)

<sup>9</sup> 株式会社日本政策投資銀行・一般財団法人日本不動産研究所、森トラスト株式会社に対し「神谷町トラストタワー」1 棟にかかる DBJ Green Building 認証を実施、<http://igb.jp/gb-wp/wp-content/uploads/2023/09/20230907-topics.pdf> (アクセス日：2024 年 1 月 24 日)

<sup>10</sup> 株式会社日本政策投資銀行、一般財団法人日本不動産研究所、DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について、<http://igb.jp/contentsdata/pdf/kaisei2019.pdf> (同：2024 年 1 月 24 日)



## &lt;対象物件における緑化や賑わい創出等の取り組みについて&gt;

本ファイナンスの資金使途である対象アセットは区分所有権であるものの、対象アセットの運用やオフィスとして利用する人々の活動等において、対象アセットと対象物件の関連性は非常に高く、環境性能や社会課題への貢献においても不可分な性質を有していると考えられる。ここでは、プロジェクトのグリーン性評価における環境改善効果とは別に、補足的に対象物件における環境・社会への取り組みや貢献性について確認する。

対象物件では、港区による「[六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン](#)」に基づき、敷地内の緑化等に取り組み、約 5,500 m<sup>2</sup>の広大な緑地空間「葺城の森」を整備している。古くから敷地内に位置していた樹高 20m の大クスノキの移植保全や、雨水循環利用による約 140m に渡るビオトープの整備といった生物多様性の維持、江戸時代初期より鎮座する葺城稲荷神社の再整備、緑豊かな広場や園路でのテラスやベンチの設置等を通じた人々の往来と賑わい創出等に取り組んでいる。こうした取り組みが評価され、2022 年 10 月には、公益財団法人都市緑化機構が主催する「第 42 回 緑の都市賞」における「緑の事業活動部門」にて「都市緑化機構会長賞」を受賞している<sup>11</sup>。

以上を踏まえると、対象物件における緑化等の取り組みは、以下の環境省ガイドラインや国土交通省による「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス<sup>12</sup>に挙げられている分類や評価項目に該当する、または関連性が高いと言える。

環境省ガイドライン	
大分類	4 自然資源・土地利用の持続可能な管理に関する事業 5 生物多様性保全に関する事業
小分類	4-6 地方自治体等による、または地方自治体と連携して行われる、都市の緑地の保全・創出や緑のネットワークの形成等の事業 5-6 景観保全や回復に関する事業
「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス	
不動産の貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のまちづくりに貢献する不動産整備</li> <li>・歴史・文化の保護等に資する施設の整備</li> <li>・景観に配慮した不動産整備や緑地等の整備</li> </ul>
アクティビティ (評価項目)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のまちづくり方針に沿った取組の実施（賑わい用途の導入等）</li> <li>・歴史・文化の保護・継承・発展に資する建物の整備・活用・保全や設備の設置、場の提供</li> <li>・緑化や緑地、親水空間の整備・保全等</li> </ul>

<sup>11</sup> 公益財団法人都市緑化機構，第 42 回 緑の都市賞，<https://urbangreen.or.jp/cfgreencity/gc42-06>（アクセス日：2024 年 1 月 24 日）

<sup>12</sup> 国土交通省，「社会的インパクト不動産」の実践ガイダンス・検討会資料，[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk5\\_000001\\_00005.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00005.html)（同：2024 年 1 月 24 日）

## 東京ワールドゲート “葺城の森” マップ



水辺テラス

緑の中を抜ける風や光を享受でき、都会の中での健康的なパブリックスペースとなる屋外テラス。テラスの脇にはビオトープから続く小川が流れ、せせらぎと鳥の声に包まれた居心地の良い滞留空間を形成。



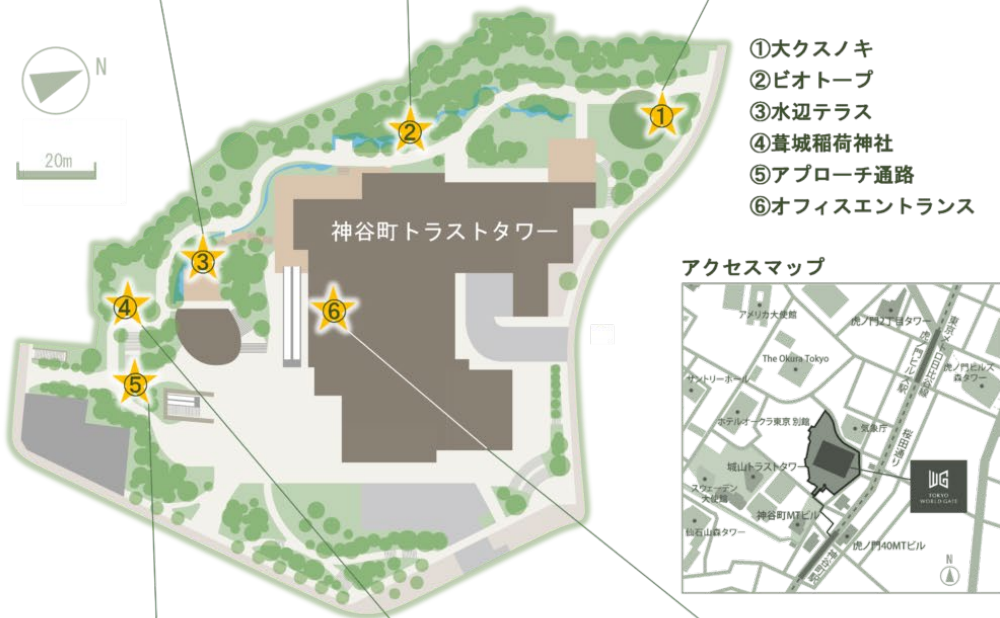
ビオトープ

流れの幅の強弱や水際にひだのようなエコトーンをつくり出すことで、多様な棲息環境を形成。建物の地下ピット雨水貯留槽で、地中熱を利用し緩やかに冷やした雨水を循環させ、エネルギー負荷を低減。



大クスノキ

敷地内に位置し歴史をつないでいた樹齢100年を超えるクスノキの巨木を、立曳きによる移植を行うことで保全。敷地の高台に鎮座した大クスノキは、地域のシンボルとして来街者を出迎える。



アプローチ通路

地下鉄神谷町駅からのアプローチ通路。隣地に挟まれ、せばまった敷地形状を逆手に取り、緑に包まれた象徴的なゲート空間を形成。通路を抜けた先にはオフィスエントランスがあり、緑を感じながら通勤可能。



葺城稲荷神社

地域の歴史や環境をつなぐ新たな拠点となる「葺城の森」には、豊かな緑と清らかな水とともに江戸時代初期から鎮座する葺城稲荷神社を整備。国内外の多様な人々を招き入れる環境の実現を目指す。



オフィスエントランス

オフィスエントランスからは登り庭を望むことができる。3Dモデルを用いた日照シミュレーションや見え方のスタディを丁寧に行うことで、緑の気持ちよさを享受でき落ち着いた滞留空間を創出。

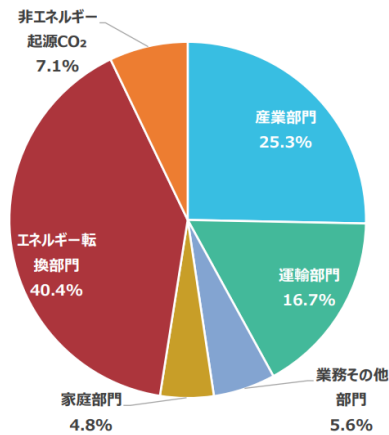
(出所：森トラスト株式会社, 「東京ワールドゲート “葺城の森” が「第 42 回 緑の都市賞 都市緑化機構会長賞」を受賞)



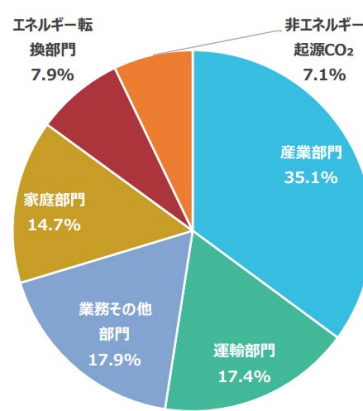
◆ 課題に対する国の方針との整合性

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3分の2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<sup>13</sup>。

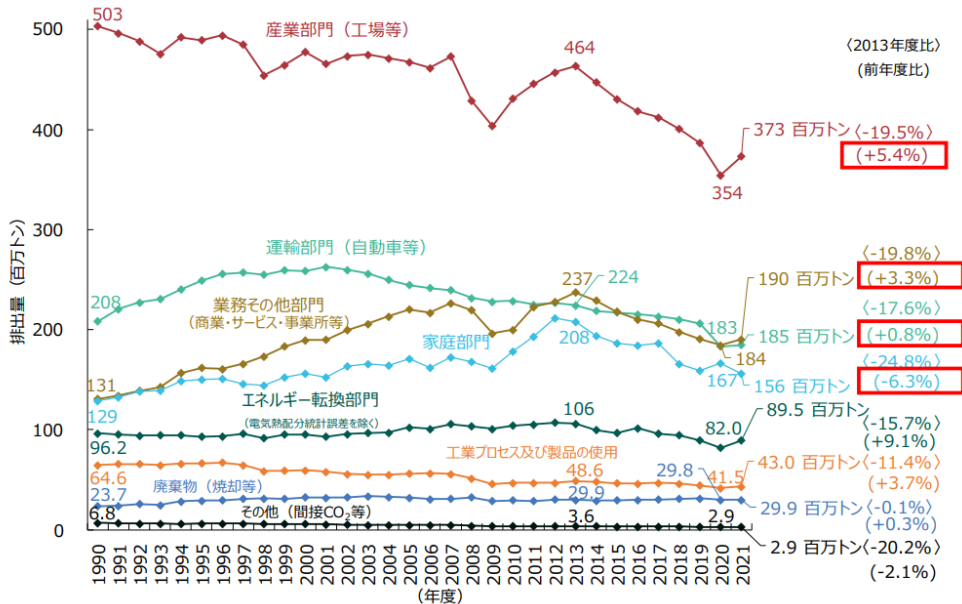
部門別CO2排出量（電気・熱配分前）



部門別CO2排出量（電気・熱配分後）



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](#))



<sup>13</sup> 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: 2024年1月24日)

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
<p><b>第6次エネルギー基本計画 2021年10月（閣議決定）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
<p><b>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）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

◆ 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、竣工済みのオフィスビル（16階部分）の取得・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、対象アセットを含めた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。従って、本評価に際しては、AMであるスリーアイズキャピタルの取得時の環境・社会デュー・デリジェンス体制及び運用時のリスクマネジメント体制を中心に、以下(ii)の通り確認を実施した。

また、本ファイナンスは竣工済みのオフィスビルに対するファイナンスであることから赤道原則の対象外となるが、評価室は赤道原則のフレームワークに基づき、IFCパフォーマンススタンダード項目のうち、「資源効率と汚染防止」（土壌汚染・有害物質等）や「文化遺産」（埋蔵文化財）に関して、第三者専

門機関作成の「建物状況調査報告書」や「不動産鑑定評価書」を確認し、法令遵守状況を含め特段の問題がないことを確認している。

## (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 は、物件の取得にあたって、以下の資料等に基づきデュー・デリジェンスを実施し、不動産知識に精通する者を含めた案件検討会議にて精査を行っているとのことである。

不動産関係資料	謄本・公図、実測図、租税公課、境界関係、竣工図、土壌・地盤調査、PM レポート、関連契約書、鑑定評価書、エンジニアリングレポート（ER）等
その他資料	ハザードマップ、浸水履歴、埋蔵文化財情報、都市計画情報、マーケットレポート、ニュース・プレスリリース情報等

また、環境・社会リスクや係争・裁判・調停等の有無、自然災害リスクについても投資決定時の判断要素に含んでいるとのことである。

運用期間中の管理は資産管理部が行い、本プロジェクトのプロパティマネジャー（PM）である森トラスト株式会社からの定期報告を通じ、PM やビルマネジメント会社である森トラスト・ビルマネジメント株式会社の管理状況を把握しているとのことである。また、紛争解決・苦情窓口は AM の [ウェブサイト](#) に掲載されている。

なお、評価室では公開情報を参照し、森トラスト株式会社におけるリスクマネジメントの強化に関する取り組み（内部監査体制及び緊急事態対応体制）<sup>14</sup>や、森トラスト・ビルマネジメント株式会社における管理体制や緊急時のバックアップ体制等<sup>15</sup>を確認している。

### 【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 を含む関係者のリスクマネジメント体制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。

<sup>14</sup> 森トラスト株式会社，サステナビリティ活動，<https://www.mori-trust.co.jp/sustainability/active07/detail/#action02>（アクセス日：2024年1月24日）

<sup>15</sup> 森トラスト・ビルマネジメント株式会社，施設管理・運営事業，<https://www.mt-bm.co.jp/building>（同：2024年1月24日）



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、2014年12月に設立されたアセットマネジメント会社であり、不動産ファンドの組成・運営管理業務や不動産仲介業務等、船舶等のオペレーティングリースファンドの組成・販売業務を手掛けている。資金調達サイドと資産運用サイドの双方に貢献することで、持続的な投資リターンを実現することを志向している。

**<AM が掲げる投資理念>**

"Three i"とは、"intelligence"を備え、様々な"investment"の手法を用いながら、他人事ではなく一人称（"I"）で考える、顧客の第三の眼（"eye"）になりたいという私たちの思いを表しています。

Three i's Capitalは、既存のよく知られた投資機会のみならず、新しい投資機会を発掘することも目指します。

そのために、市場の非効率性あるいはそもそも市場化されていない領域に着目し、固定観念に縛られることなく、

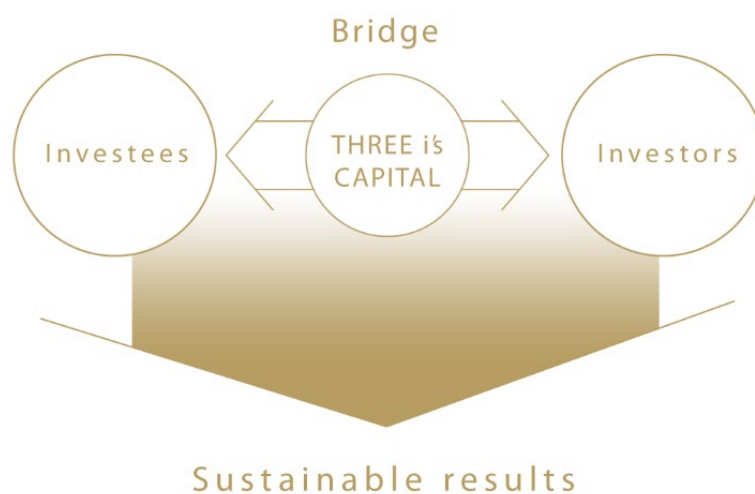
状況に応じた最適な手法を用います。投資対象としても、伝統的・典型的なものだけに留まらず、

また、国内外にこだわらず、様々なアセットクラスを対象としたいと考えています。

その上で、持続的な投資リターンを実現します。

調達と運用はバランスシートの左と右、表裏一体です。持続的であるために、資金の取り手、出し手いずれかに利益が

一方的に偏り過ぎることなく、資金調達サイドと資金運用サイドの双方に貢献したいと考えています。



（出所：スリーアイズキャピタル株式会社、[About](#)）

投資にあたっては ESG やサステナビリティといった要素も考慮すべき事項に含まれているとのことであるが、注力する具体的なアセットや分野については検討中であり現段階では未定とのことである。

## **2) AM の投資決定プロセス**

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 (Part I .2. b.を参照) を実施したうえで、案件検討会議にて対象案件の選定を行うとのことである。そのうえで、投資決定にあたっては、一次承認 (案件担当者上長)・二次承認 (資産管理部長、コンプライアンスオフィサー)、三次承認 (取締役)、最終承認 (代表取締役) のプロセスを経るとのことである。

### **Part II の結論**

本プロジェクトの AM は、新しい投資機会を発掘し、資金調達サイドと資産運用サイドの双方に貢献することで、持続的な投資リターンを実現することを目指している。対象プロジェクトは、AM のかかる組織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。

(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」）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：レポーティング（原則：レポーティング）

「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"> <li>調達した資金は、対象アセットを裏付けとした不動産信託受益権の取得費用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。</li> <li>信託財産の状況が記載された書類が信託計算期間毎に貸付人に提出される。</li> </ul>
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"> <li>本ファイナンスの期間中、以下の内容が貸付人に年一回報告されることがLAに規定されている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 対象物件における年間のエネルギー使用量、CO2排出量等（期日までに報告又は資料を受領していない場合、受領次第速やかに）</li> </ul> </li> <li>また、本ファイナンスの期間中、以下の内容が貸付人に遅滞なく報告されることがLAに規定されている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 対象物件が取得している環境認証の維持に重大な変更等がある場合</li> </ul> </li> </ul>
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"> <li>対象物件において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。</li> </ul>

#### ■ 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、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、「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、スリーアイズ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 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