

合同会社グリーンビルPJ3向け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

発行日 2025 年 2 月 14 日

セクション 1. 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 PJ3
対象物件	ルーシッドスクエア東陽町
分類	① 証書貸付 ② 匿名組合出資
予定期限	① 2032 年 1 月 ② 2030 年 2 月
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

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（以下、「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 PJ3（以下、「本ファンド」）が調達する証書貸付及び匿名組合出資（以下、総称して「本ファイナンス」）である。

セクション 2. レビューの概要

レビューの範囲と目的

本評価は、匿名組合出資のうち昭和リースの出資分について、「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」（以下、「本フレームワーク」）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、本フレームワークへの適合性を評価すること、また、証書貸付及び匿名組合出資（昭和リース出資分を除く）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、以下、「GLP」）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。

株式会社 SBI 新生銀行（以下、「SBI 新生銀行」）は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等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適切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。

評価対象案件のうち、証書貸付及び匿名組合出資（昭和リース出資分を除く）については「グリーンローン原則」との適合性を確認するものの、リスク緩和策・マネジメントプロセスの確認のところなど、一部、本フレームワークも準用して評価を実施した。

■ 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、匿名組合出資（昭和リース出資分）について、本フレームワークで定められた要件を満たしており、本フレームワークに適合していると評価した。また、証書貸付及び匿名組合出資（昭和リース出資分を除く）については、「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を検討した結果、明確な環境改善効果が認められることをはじめ、いずれの要素についても適合性が認められると評価した。項目別の評価結果概要は以下のとおり。

項目	評価結果
I：調達資金の使途/グリーン性評価	適合
II：プロジェクトの選定プロセス/戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性	適合
III：調達資金の管理	適合
IV：レポーティング	適合

（この頁、以下余白）

セクション 3. レビューの詳細

Part Ⅰ：調達資金の使途/グリーン性評価

レビューの結果

本プロジェクトは、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、ZEB Ready（取得見込み）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。

日本政府は、既存建築物の多くが現行の省エネ基準を満たしておらず、これらの建築物の脱炭素化の促進が2050年ネット・ゼロには不可欠という認識のもと、既存住宅・建築物の省エネ改修を推進・支援している。上記も踏まえ、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いること、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。

GLP（及びグリーンボンド原則）/本フレームワークにおける資金使途の分類:

- ☒エネルギー効率（☐新築、☒改修、☐その他（具体的に：））
- ☒グリーンビルディングに関する事業（☐新築、☒改修）

本ファイナンスにおける資金使途:

- ☐住宅　　：☐共同住宅、☐戸建て、☐その他（具体的に）
- ☒非住宅　：☒オフィス、☐物流施設、☐商業施設、☐ホテル、☐その他（具体的に）

環境認証の取得（取得見込みを含む）:

- ☐CASBEE（ランク：）
- ☐自治体版 CASBEE（ランク：）
- ☐DBJ Green Building（ランク：）
- ☒ZEB（種類：☐「ZEB」、☐「Nearly ZEB」、☒「ZEB Ready」、☐「ZEB Oriented」）
- ☐ZEH（種類：☐「ZEH」、☐「Nearly ZEH」、☐「ZEH Ready」、☐「ZEH Oriented」（住戸単位評価））
- ☐ZEH-M（種類：☐「ZEH-M」、☐「Nearly ZEH-M」、☐「ZEH-M Ready」、☐「ZEH-M Oriented」（住棟又は部分単位評価））
- ☐BELS（ランク：）
- ☐その他（具体的に）

（この頁、以下余白）

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。本フレームワークでは、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。

<確認結果>

評価室は、環境省ガイドライン等を参考にした上で、本プロジェクトにおいて想定される環境・社会的ネガティブインパクトを整理し、これらのネガティブインパクトに係るサムライ・キャピタル（AM）、エクシオグループ株式会社（施工会社）及び昭和リース（ファイナンシャルアドバイザー及び匿名組合出資者）のリスク緩和策・マネジメントプロセスを確認し、適切なリスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

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

レビューの結果

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。

戦略との整合性及び選定プロセス等について確認した事項:

- ☒ 本プロジェクトは、本ファンド及びファンド企画者である昭和リースのサステナビリティ方針及び環境貢献目標の達成に合致している。
- ☒ 本プロジェクトは、適格なグリーンプロジェクトの分類に含まれると判断するプロセスがある。
- ☒ 本プロジェクトに付随する潜在的な環境的・社会的リスクを特定し、管理しているプロセスがある。（Part I参照）
- ☐ その他（具体的に）

（この頁、以下余白）

Part III：調達資金の管理

レビューの結果

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、また各種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。

調達資金の追跡管理及び充当に係る手当て:

(確認事項)

- ☒ 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使途を特定する規定がある
- ☐ その他：

(コーポレートファイナンス以外の場合)

- ☒ 実行金が対象プロジェクト専用口座へ入金される

プロジェクトへの資金充当状況:

- ☒ 本ローンはその全額が本プロジェクトに充当される
- ☐ 本ローン及び本プロジェクトを資金使途としたグリーンファイナンスの合計額は、本プロジェクトコストを上回らない

未充当資金の扱い:

- ☒ 未充当資金の発生は想定されない
- ☐ 未充当資金が一時的に生ずるが、未充当資金は安全性及び流動性の高い資産によって適切に運用される想定

資金管理方法と第三者による検証:

- ☒ 資金管理について責任者・責任部署を設けている（責任主体：AM）
- ☒ 入出金に係る証憑を適切に保管している（保管主体：借入人）
- ☐ 資金管理について外部監査を受けている（外部監査委託主体：借入人/AM/その他具体的に）
- ☐ 資金管理について内部監査を受けている（内部監査実行主体：借入人/AM/その他具体的に）
- ☐ その他

（この頁、以下余白）

Part IV：レポートニング

レビューの結果

本フレームワーク及び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、貸付人及び匿名組合出資者に対する透明性が確保されていると評価した。

資金充当状況に関するレポートニング:

報告される情報：

- ☒ 資金充当額
- ☐ 投資総額のうちグリーンファイナンスにより充当された額割合
- ☐ その他:

頻度：

- ☐ 年に一度
- ☒ その他:四半期ごと

環境改善効果に係るインパクトレポートニング:

頻度：

- ☐ 年に一度
- ☒ その他:四半期（一部月次）

報告される情報（予測される効果、若しくは発効後）：

- ☒ 取得した認証の種類及びランク
 - ☐ CASBEE（ランク：）
 - ☐ 自治体版 CASBEE（ランク：）
 - ☐ DBJ Green Building（ランク：）
 - ☒ ZEB（種類： ☐ 「ZEB」、☐ 「Nearly ZEB」、☒ 「ZEB Ready」、☐ 「ZEB Oriented」）
 - ☐ ZEH（種類： ☐ 「ZEH」、☐ 「Nearly ZEH」、☐ 「ZEH Ready」、☐ 「ZEH Oriented」（住戸単位評価）
 - ☐ ZEH-M（種類： ☐ 「ZEH-M」、☐ 「Nearly ZEH-M」、☐ 「ZEH-M Ready」、☐ 「ZEH-M Oriented」（住棟又は部分単位評価）
 - ☐ BELS（ランク：）
 - ☐ その他
- ☐ 電力使用量
- ☐ 水使用量
- ☐ 廃棄物量
- ☐ GHG排出量/削減量

☒ その他（省エネルギー性能向上のための工事の月次進捗状況）

開示方法:

- ☒ 貸付人に対する報告
- ☐ 財務諸表における公表
- ☐ サステナビリティレポートにおける公表
- ☐ アドホック（非定期）刊行物における公表
- ☐ レポーティングの外部レビュー
- ☐ その他:（具体的に）

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:

- ☒ 通知 : 匿名組合出資者及び貸付人に通知されることを確認
- ☒ 定期報告 : AM レポート（四半期）

（この頁、以下余白）

セクション 4. 評価実施方法

評価室は評価に際して、開示情報、関連契約書、関係人から提供された資料の確認に加え、関係者への Q & A 及びヒアリングを実施した。

参照ウェブページ（アクセス日：2025 年 2 月 14 日）

<主なプロジェクト関係人>

- ・ 昭和リース株式会社, 各種公表資料, <https://www.s-l.co.jp/>
- ・ サムライ・キャピタル株式会社, 各種公表資料, <http://www.samurai-cap.com/>
- ・ エクシオグループ株式会社, 各種公表資料, <https://www.exeo.co.jp/>

<官公庁等>

- ・ 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>
- ・ LSTA, Green Loan Principles Feb 2023, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>
- ・ 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 2024 年度版 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 2024 年版, <https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>
- ・ 環境省, ZEB の定義 | 環境省「ZEB PORTAL - ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ゼブ）ポータル」, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>
- ・ 環境省, 建築物の省エネ化の支援強化に関する予算案を閣議決定 ～引き続き建築物の脱炭素化を後押ししていきます～ | 報道発表資料 | 環境省, https://www.env.go.jp/press/press_04073.html
- ・ 国土交通省, 住宅：令和 6 年度 支援事業一覧 - 国土交通省 , https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/shienjigyo_r6.html
PDL1.0, https://www.digital.go.jp/resources/open_data/public_data_license_v1.0

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「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」（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、対象案件の資金使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、合同会社グリーンビル PJ3（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、弊行の判断で新生グリーン評価及び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が、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