

中央日土地アセットマネジメント株式会社が運用するバリューアップファンド向け

不動産ノンリコースローンへ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2月29日

■ 評価対象案件概要

案件名	中央日土地アセットマネジメント株式会社が運用するバリューアップファンド向け 不動産ノンリコースローン
借入人	岩一合同会社
対象物件	東京都千代田区所在のオフィスビル
分類	証書貸付
金額	1,200百万円
実行予定日	2024年2月29日
最終期日	2027年9月30日
資金使途	不動産信託受益権の取得費用（匿名組合出資金の一部償還費用及びリノベーション工 事代金等を含む）

■ 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。

（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、「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	本ファイナンスの資金用途は、東京都千代田区所在のオフィスビルを裏付けとする不動産信託受益権の取得費用（匿名組合出資金の一部償還費用及びリノベーション工事代金等を含む）に充当される。対象となる物件はリノベーション工事の実施を通じて、環境認証（CASBEE-建築（改修）のAランク）を取得予定であり、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	評価対象のプロジェクトのアセットマネージャーである中央日土地アセットマネジメント株式会社は、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減等に取り組んでいる。対象プロジェクトは、同社の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、中央日土地アセットマネジメント株式会社がアセットマネジャー（以下、「AM」）として運用を行うバリュアアップファンド（岩一合同会社（以下、「借入人」））向けのノンリコースローン（以下、「本ファイナンス」）である。当該バリュアアップファンドは、東京都千代田区に所在するオフィスビル（以下、「対象物件」）の不動産信託受益権の取得を目的として設立されている。

AMは築30年超となる対象物件のリノベーション工事を実施し、バリュアアップのための仕様変更のみならず環境性能も向上させ、環境認証（CASBEE-建築（改修）のAランク）を取得する予定である（以下、「本プロジェクト」）。

借入人は、本ファイナンスにより調達した資金を、対象物件を裏付けとした不動産信託受益権の取得費用（匿名組合出資金の一部償還費用及びリノベーション工事代金、CASBEEの申請費用等を含む）に充当する。本プロジェクトの関係人の概要は以下の通り。

<本プロジェクトの関係人の概要>

役割	社名	概要
AM	中央日土地アセットマネジメント株式会社	1973年4月に設立され、私募リート（中央日土地プライベートリート投資法人）や私募ファンドの組成・運用を行う。運用資産残高は約4,000億円（2023年3月時点）。
スポンサー	中央日本土地建物株式会社	1954年5月に設立された不動産ディベロッパーであり、オフィスビル・商業施設・物流施設などの開発・賃貸・管理・運営や、マンション・戸建住宅などの開発・販売・賃貸等を主な事業内容とする。
リノベ工 事の企画・ 施工	株式会社フロンティアコンサルティング	2007年2月に設立され、「ワークプレイス構築」「ビル資産価値の再構築」「サードプレイス構築」を主要な事業とするコンサルティングファームである。
プロパティ マネジャー	ジョーンズラングラサル株式会社	米国イリノイ州シカゴに本社を構える Jones Lang LaSalle Incorporated の日本法人であり、1985年4月設立。総合不動産サービスを手掛ける。
ビルマネジ メント	エヌケー建物管理株式会社	スポンサーの不動産総合管理会社として1973年4月に設立され、「分譲マンション管理組合様の運営支援」と「各種建物の清掃、設備管理、各種工事、オーナー代行等」を主な事業内容とする。

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」）¹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	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
環境省ガイドライン	
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、リノベーション工事を経て CASBEE-建築（改修）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

¹ 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2月26日）

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：2024年2月26日）

³ LSTA, GREEN LOAN PRINCIPLES, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（同：2024年2月26日）

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-建築では、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。

B E E 値によるランクと評価の対応

ランク	評価		BEE 値ほか	ランク表示
S	Excellent	素晴らしい	BEE=3.0 以上、かつ Q=50 以上	★★★★★
A	Very Good	大変良い	BEE=1.5 以上 3.0 未満	★★★★
B ⁺	Good	良い	BEE=1.0 以上 1.5 未満	★★★
B ⁻	Fairly Poor	やや劣る	BEE=0.5 以上 1.0 未満	★★
C	Poor	劣る	BEE=0.5 未満	★

（出所：一般社団法人住宅・建築 SDGs 推進センター「[CASBEE-建築（新築）](#) 開発の背景」）

CASBEE-建築は、建築物のライフサイクルに対応して「企画」「新築」「既存」「改修」の 4 つの評価ツールから構成されており、このうち対象物件が取得予定の CASBEE-建築（改修）は、2005 年 7 月に完成された大規模改修時に使用するツールである。改修計画の内容に基づき評価がされ、改修前後の比較を行うことにより環境性能の改善効果も評価することが可能である。

対象物件では、リノベーション工事の企画・施工管理を行う株式会社フロンティアコンサルティングによって評価シミュレーションがなされており、現況では B ランクに相当する環境性能が、リノベーション工事を通じて A ランク相当に改善される見込みであるとのことである。具体的には照明の LED 化や人感センサー導入による省エネルギー性能の向上、水使用設備の改修による節水効果、非構造材料への再生材利用、屋内環境の改善、外構部の緑化（植栽）による環境配慮等が見込まれている。

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「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、本ファイナンスは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。

<既存建築物の改修による環境性能向上の意義>

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、既存建築物について改修工事を実施することで、CASBEE-建築（改修）A ランク以上の水準まで環境性能を向上させるものである。

事業用不動産サービス大手の CBRE の調査⁴によれば、築古（1990 年前後竣工）ビルはそれ以後に竣工したビルと比較して、グリーンビルディング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床面積が相対的に小さいビルについては、相対的にグリーンビルディングの割合が低いとされている。対象物件の場合は、以下の図の赤枠部分に該当し、築年数と延床面積の両方の観点からグリーンビルディング化されている割合が低いゾーンに位置している。

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」 P.7 Figure 5 より、赤枠は評価室による図示）

そのうえで、市場動向としては、サプライチェーン全体での CO2 削減が求められる中で環境性能に配慮されたオフィスビルに対するテナントの需要が高まる一方、環境性能の高い新築のグリーンビルディングの賃料プレミアムが一部で確認されていることや建築費の高騰といった供給サイドの状況も踏まえると、今後は築古の中小ビルの改修を通じた環境性能の向上に対するニーズが高まるとの予測もある⁵。国においても、民間事業者等による既存建築物（非住宅）の省エネルギー性能の向上に資する改修等を補助金制度により支援している⁶。

さらに、こうした築古ビルを環境性能の高い新築ビルに建て替える場合は、解体による廃棄物の発生や建築資材の利用等により一定の環境負荷が生じるため、建て替え行為を伴わない改修による環境性能の向上には、コスト面のみならず環境面での意義も認められると言える。実際に、産業廃棄物処理に関わる環境負荷や、エネルギー消費量、CO2 排出量に関して、既設ビルの改修と建て替えを行った場合を比

⁴ 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：2024 年 2 月 26 日）

⁵ 株式会社日本政策投資銀行・DBJ アセットマネジメント株式会社・株式会社価値総合研究所・株式会社日建設計、不動産ストックに対する環境改修投資の促進に向けて, https://www.nikken.co.jp/ja/news/press_release/pj4urv0000005trd-att/20230606_02.pdf（アクセス日：2024 年 2 月 26 日）

⁶ 国土交通省 既存建築物省エネ化推進事業評価事務局, 既存建築物省エネ化推進事業, <https://hyoka-jimu.jp/kaishu/>（同：2024 年 2 月 26 日）

較すると、いずれの項目においても改修を行う場合の方が低いという結果を示している調査結果が存在する⁷。(また、オフィスビルではなく戸建て住宅や共同住宅を対象とはしているものの、建て替えと改修を比較し、建て替えよりも改修の方がCO2排出量の削減効果が大きいことを示す、産学連携による研究結果も複数存在している^{8 9}。)

以上を踏まえると、本プロジェクトも改修工事を通じて対象物件の環境性能を向上させるものであることから、市場ニーズにも合致していることや建て替え時と比べて相対的に環境負荷が低いことが見込まれる。AMではこのような認識のもと、自社で運用する私募リートがゴーイングコンサーンを前提としている一方で、私募ファンドでは一般的に運用期間が数年間に限られるという特性を勘案し、築古ビルのバリューアップを通じた環境面での貢献を目指しており、インパクト創出に係る意図(Intentionality)が認められる。また、本ファイナンスの資金使途にリノベーション工事の代金やCASBEE申請費用が含まれることからインパクト創出に係る追加性(Additionality)や貢献性(Contribution)も認められる。

<本プロジェクトにおけるインパクト・レポートイング>

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・レポートイングの指標は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¹⁰。

⁷ 山口 賢次郎・池田 敏雄・横尾 昇剛・岡 建雄、『既設ビルの改修・建替えに伴う環境負荷排出に関する研究』、日本建築学会環境系論文集、2003年、68巻566号 P.1-7、

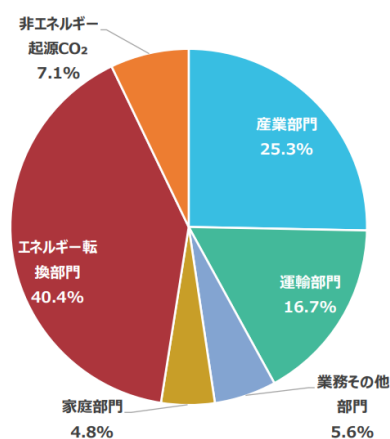
https://www.jstage.jst.go.jp/article/aije/68/566/68_KJ00004078871/_article/-char/ja/ (同：2024年2月26日)

⁸ 東京大学大学院新領域創成科学研究科・武蔵野大学・住友不動産株式会社、戸建て住宅改修による脱炭素推進・GX実現へ 東京大学・武蔵野大学・住友不動産改修脱炭素共同研究 改修によるZEH化・住宅ライフサイクル脱炭素化を実現、<https://www.k.u-tokyo.ac.jp/information/upload/20230615PR.pdf> (アクセス日：2024年2月26日)

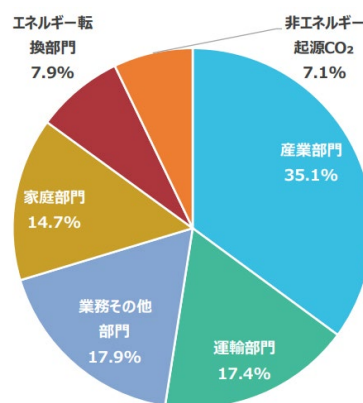
⁹ リノベる株式会社・金沢工業大学・国土舘大学、リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減(※1) 脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施、<https://reoveru.co.jp/news/5273/> (同：2024年2月26日)

¹⁰ 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>, (同：2024年2月26日)

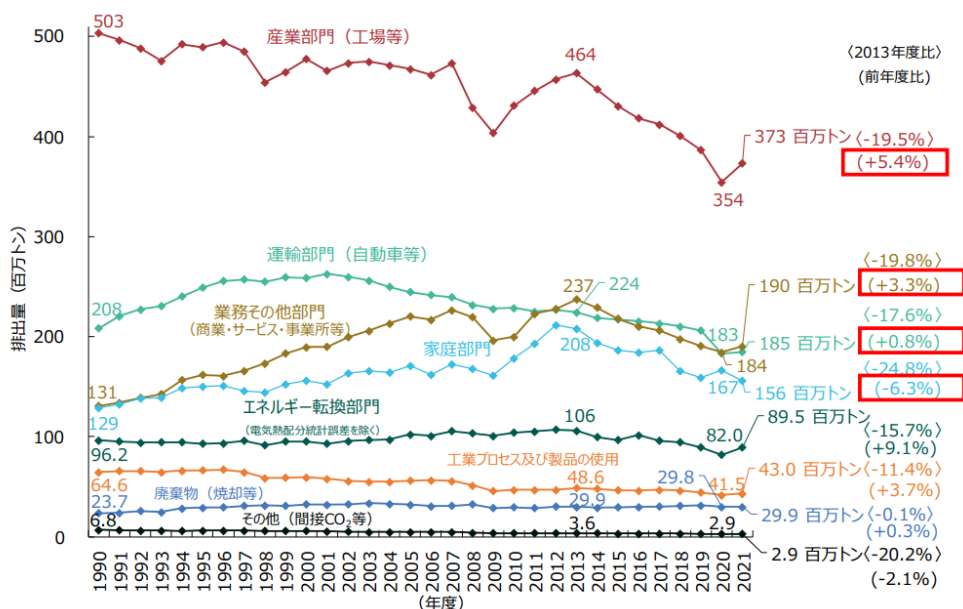
部門別 CO2 排出量（電気・熱配分前）



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](#))

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。

◆ 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
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。
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

新生グリーンファイナンス・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。ここでは本プロジェクトに付随する環境・社会的リスク（ネガティブインパクト）及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス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のリノベーション工事と運用を目的としている（工事に伴い、増床も伴わない）。評価室は、環境省「[グリーンから始めるインパクト評価ガイド](#)」（2021年3月）等を参考にし、工事期間において一般的に想定されるネガティブリスク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・有害廃棄物の飛散、悪臭の発生
- ・ 工事に従事する従業員の不適切な労働環境・労働条件 等

しかしながら、新規での建設工事と比べると、リノベーション工事の工期は短期間であり、想定される環境・社会リスクも限定的であると考えられる（P.7 参照）。また、工事完了後の運用期間においても、オフィスビルの運用という性質を鑑みれば想定される環境・社会リスクは限定的と考えられるため、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の環境・社会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「エンジニアリングレポート」や「鑑定評価書」、「アスベスト分析結果報告書」を確認し、法令遵守状況等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。

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	・ サステナビリティに係る基本方針として、「 サステナビリティへの配慮に関する基本的基準 」を制定している（P.14 参照）。



	<ul style="list-style-type: none"> ・ サステナビリティ委員会を設置しており、サステナビリティ最高責任者である代表取締役社長を委員長とし、経営企画部長、投資運用第一部長及び担当者で構成されている（事務局は経営企画部）。原則年4回開催され、目標や施策検討、進捗状況把握、情報開示の推進等を行い、取締役会及び投資法人役員会への報告を行っている。 ・ 委員長をコンプライアンス室長とするコンプライアンス委員会を設置している。その他の委員は代表取締役社長、経営企画部長、外部委員1名（弁護士）で構成されている。 ・ AMが定める「不動産私募ファンドに係る基本運用ガイドライン」においてデュー・デリジェンス基準を設けており、エンジニアリングレポートによる環境汚染・有害物質リスクの調査を評価項目としている。また、この他にも外部専門家作成によるエンジニアリングレポートや不動産鑑定評価書等を参照のうえ、立地要因・建築設備・耐震性能・環境土壌・権利関係への対応等の各項目を精査しているとのことである。 ・ 施工業者等の選定に関して、外部業者の選定に係る社内基準が設けられており、複数社からの見積りを取得したうえで、提案内容・工事金額・環境面等の要素を総合的に判断しているとのことである。また、設計監理業務については、中央日本土地建物グループの設計・技術部に委託する体制も有しているとのことである。 ・ 2022年4月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同している¹¹。現状は定性評価を行っているものの、今後は定量目標の設定も検討しているとのことである。 ・ 専門資格の取得を推奨しており、CASBEE評価員（不動産・ウェルネスオフィス）の資格保有者は9名（29.0%）（2023年3月末時点）¹²。
<p>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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ AMが属する中央日本土地建物グループは、「中央日本土地建物グループ人権宣言」「中央日本土地建物グループ人権方針」を定めている。この中で、人権の取り組みに関する重要課題として「労働者の健康と安全の確保」や「過度の労働時間の削減」等を特定しているほか、ステークホルダーとの対話に努めることも掲げている。 ・ AMは私募リート及び私募ファンドの資産運用に際して、「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン」に関する基準を定めている。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>ダイバーシティ/Diversity（多様性）</p> <p>Diversityは組織内の一人ひとりの個性を互いに受け入れ、尊重し、個性に価値を見つけることです。ここでいう個性とは、人の内面や外面、つまり</p> </div>

¹¹ 中央日土地アセットマネジメント株式会社、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同に関するお知らせ、<https://www.chuo-nittochi-am.co.jp/news/uploads/202204.pdf>（アクセス日：2024年2月26日）

¹² 中央日土地アセットマネジメント株式会社、2022年度の取組状況、<https://www.chuo-nittochi-am.co.jp/fiduciary/2022.html>（同：2024年2月26日）



	<p>価値観、文化、宗教、性格、経験、性的指向、性自認、人種、民族、国籍、言語、性別、年齢、障がい、健康、家族、社会的地位、学歴、職歴等のあらゆる違いを指し、個々の違いを強みにすることを目指します。</p> <p>エクイティ/Equity (公正性) Equity は組織内の一人ひとりに対する機会の提供の公正性を追求することです。それは一人ひとりの個性に応じて、誰もが情報やツール、仕組みなどを活用して挑戦する機会を得られるように支援し、公正に処遇する職場を実現することです。</p> <p>インクルージョン/Inclusion (包摂性) Inclusion は組織内の一人ひとりに会社のビジネスの成功に参画・貢献する機会があり、その個性を發揮し、能力を最大限發揮できることです。それは会社の目指す方向に向けて貢献したいと願う一人ひとりが主体的に経営に参加し、言うべきことを言い合える状態です。その結果、私たちは全社一丸となって高い価値を生み出すことができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> AM は、親会社の中央日本土地建物グループ株式会社と共に、経済産業省と日本健康会議が特に優良な健康経営を実践している法人に与える「健康経営優良法人 2023 (大規模法人部門)」の認定を受けている。また、中央日本土地建物グループ株式会社では、株式会社日本政策投資銀行による「DBJ 健康経営 (ヘルスマネジメント) 格付」にて「従業員の健康配慮への取り組みが優れている」という格付を取得している¹³。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害リスクについて投資決定の判断の要素に含んでおり、将来的な気候変動についてもハザードマップの水位や周辺河川の状況等を考慮しているとのことである。
コンプライアンス	<ul style="list-style-type: none"> AM が属する中央日本土地建物グループでは、「法令やルール等の遵守」や「公正な企業活動の実践」を含む5つの「行動規範」を定めている。 企業倫理の観点では、AM は「お客様本位の業務運営に関する方針」を定めており、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。また、全役職員を対象としたコンプライアンス通信の発信やコンプライアンス研修の実施を通じて、法令遵守に対する意識の浸透を図っている。 AM の業務に関する苦情相談窓口をウェブサイトで開示し、社内外の連絡先について掲載している。

なお、評価室では公開情報を参照し、プロパティマネジャーであるジョーンズラングラサーグループが定めている環境・社会リスクマネジメントに係る各種方針 ([Global Health, Safety and Environment](#))

¹³ 中央日本土地建物グループ、「DBJ 健康経営 (ヘルスマネジメント) 格付」に基づく資金調達を実施、<https://www.chuo-nittochi.co.jp/topics/202311/101403.html> (アクセス日: 2024年2月26日)

[Policy](#)、[Human Rights Policy](#)、[Global ESG Sourcing & Procurement Policy](#)、[JLL Environmental Policy](#))
や、ビルマネジメント会社であるエヌケー建物管理株式会社における緊急時の対応体制（24 時間設備緊急センター¹⁴）等を確認している。

【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。

（この頁、以下余白）

¹⁴ エヌケー建物管理株式会社，ビル管理，<https://www.nktk.co.jp/service/building/>（アクセス日：2024 年 2 月 26 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、1973 年 4 月に設立された中央日本土地建物グループのアセットマネジメント会社であり、私募リート（中央日土地プライベートリート投資法人）や私募ファンドの組成・運用を手掛けている。運用資産残高は約 4,000 億円（うち、私募リート：約 1,200 億円、私募ファンド：約 2,800 億円）（2023 年 3 月時点）。

社会的要請や投資家からの声を踏まえ、中央日本土地建物グループでのサステナビリティ基本方針の策定（2022 年 4 月）に先駆けて、AM 独自のサステナビリティに係る基本方針である「サステナビリティへの配慮に関する基本的基準」を策定している。本プロジェクトのような築古ビルをリノベーション工事して環境性能の向上を図るバリューアップファンドの取り組みについては今後も拡大していく方針とのことである。

サステナビリティへの配慮に関する基本的基準

当社は、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減等、サステナブルな社会の実現を目指した取り組みを継続してまいります。

Environment：環境配慮に関する取り組み

エネルギーの効率的な運用の推進や節水・廃棄物削減に取組み、持続可能な社会・循環型社会の実現に向け、環境負荷の低減に取り組んでまいります。

Social：社会との協働に関する取り組み

様々なステークホルダーとの協働を維持すると共に、積極的な情報開示や地域とのコミュニケーションの推進、快適な空間の提供と安全安心への取組み、防災・BCP（事業継続計画）への対応等を進め、企業としての社会的責任を果たしてまいります。

Governance：ガバナンスに関する取り組み

環境・社会・ガバナンスに係る法令を遵守すると共に、規制変更などの諸リスクを適切に管理してまいります。また従業員に対しては教育・啓発活動を行い、透明性のある適切な運用・行動に努め、高い倫理観とコンプライアンスを重視した企業活動を行ってまいります。

（出所：中央日土地アセットマネジメント株式会社、[サステナビリティ](#)）

AM のサステナビリティや ESG に関する取り組みに対する外部評価として、AM が運用する中央日土地プライベートリート投資法人では、GRESB の 2022 年リアルエステイト評価で「Green Star」を取得し、総合スコアによる GRESB レーティングが「3 スター」となり、前年の「2 スター」から評価が向上

している¹⁵。また、サステナブルファイナンスの活用にも取り組んでおり、AMが運用する中央日土地プライベートリート投資法人では2023年3月にポジティブ・インパクト・ファイナンス¹⁶や2023年10月にサステナビリティ・リンク・ローン¹⁷を、私募ファンドでは2023年9月に「みずほサステナビリティ不動産ノンリコースローン」¹⁸での資金調達を行っている。

2) AMの投資決定プロセス

対象物件を含めた投資決定にあたっては、「投資情報検討会」においてデュー・デリジェンスを含む詳細検討の是非を判断した後、「物件検討会議」（代表取締役社長やコンプライアンス室長を含む各部署の部長）において物件の取得意向表明の実施について判断を行う。

物件の優先交渉権を獲得した後は、「コンプライアンス委員会」（P.11 参照）での審議と、「投資委員会」（代表取締役社長、経営企画部長、投資情報部長、投資運用第一部長、投資運用第二部長、外部委員）での審議及び決議を行う。投資委員会で承認されたファンド組成案は取締役会に付議され、審議及び決議を経て、投資決定に至る。

Part II の結論

本プロジェクトのAMは、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減等に取り組んでいる。対象プロジェクトは、同社の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）

¹⁵ 中央日本土地建物グループ、Environment マテリアリティ①自然環境との共生、https://www.chuo-nittochi.co.jp/sustainability/pdf/E_4.pdf（アクセス日：2024年2月26日）

¹⁶ 株式会社日本格付研究所、株式会社みずほ銀行が実施する中央日土地プライベートリート投資法人に対するポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見、<https://www.jcr.co.jp/download/00c1f417cca3b2ad92190c1fff966b6ec0726c6b640c96567b/22d1550.pdf>（同：2024年2月26日）

¹⁷ 日本生命保険相互会社、中央日土地プライベートリート投資法人に対するニッセイ・サステナビリティ・リンク・ローンの実行について、https://www.nissay.co.jp/kaisha/otsutaeshitai/shisan_unyou/esg/sustainable_finance/20231027.pdf（同：2024年2月26日）

¹⁸ 中央日本土地建物グループ株式会社・株式会社みずほ銀行、中央日本土地建物グループの不動産私募ファンドに対する「みずほサステナビリティ不動産ノンリコースローン」契約締結について、<https://www.chuo-nittochi-am.co.jp/news/uploads/20230927.pdf>（同：2024年2月26日）

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」）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。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不動産信託受益権の取得費用を資金使途とした匿名組合出資金の一部償還費用及びリノベーション工事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、リノベーション工事の進捗を含む営業報告書が月次で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"> 本ファイナンスの期間中、対象物件に関して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"> ▶ CASBEE-建築（改修）の取得状況 ▶ 年間のエネルギー使用量、上下水道使用量、廃棄物重量
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"> 対象物件において環境法等の遵守を含む誓約違反等の発生や、CASBEE 認証が更新されなかった場合又は取り消され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。

■ 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。

【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、中央日土地アセットマネジメント株式会社（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