

## 合同会社グリーンビル PJ2 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 2024年3月29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 PJ2
対象物件	八丁堀サード、築地リバーフロント、ユニティ池袋
分類	証書貸付
予定期限	2029年2月28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) 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。

## ■ 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使途は、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向上のための改修工事等に充当される。対象物件は省エネルギー改修工事を通じてBELS 3スター及びZEB Ready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。借入人となるファンドは、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省エネルギー性能向上のための改修工事を実施し、環境認証を取得予定の物件のみを対象とする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。
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、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

## ■ 「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

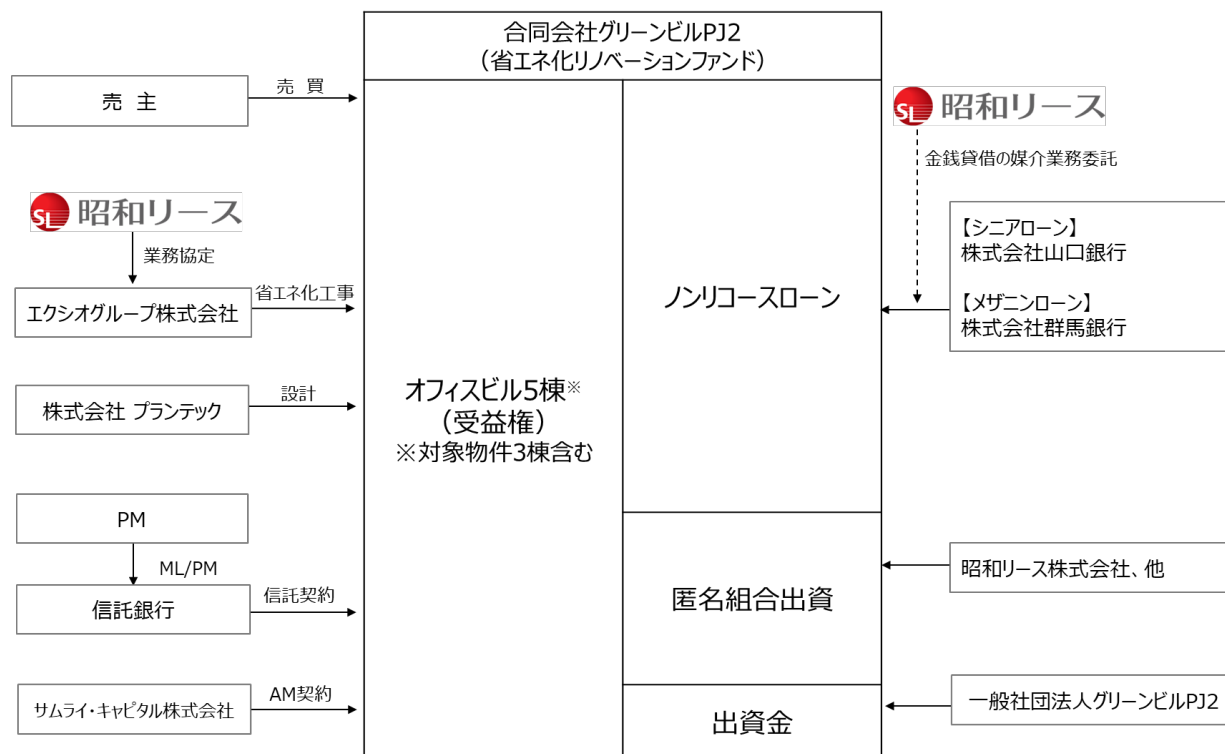
「グリーンローン原則」では、明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）を有する事業に調達資金の全額が充当されることがグリーンローンの要件とされており、また環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2022年版」では、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないことを求めている。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

## 1. 資金使途の概要

本件は、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」）を務める合同会社グリーンビルPJ2（以下、「本ファンド」）に係るファイナンスである。本ファンドは築古の既存ビルの信託受益権を取得したのちに省エネルギー性能向上のための改修工事等を実施し、環境認証を取得（以下、「本プロジェクト」）したうえで市場価値を高めて売却するものである。本ファンドには省エネルギー性能向上のための改修が行われる物件と改修が行われない物件とが含まれる。後者の物件は本プロジェクトの対象外であり、評価対象のファイナンスは、改修工事の対象となる既存ビル3物件（以下、総称して「対象物件」）へ割当てられるシニアローン及びメザニンローン（以下、「本ファイナンス」）である。

（この頁、以下余白）

## <本ファンドストラクチャー概要>



本件では合同会社グリーンビル PJ2 に対し、昭和リースを含めた複数企業が匿名組合出資を行っており、株式会社山口銀行がシニアローンを、株式会社群馬銀行がメザニンローンをそれぞれ提供する（以下、総称して「貸付人」）。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。

## <主な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。
シニア貸付人	株式会社山口銀行	1878年に第百十国立銀行として創業し、1944年に現在の商号に改称され、2006年以降は株式会社山口フィナンシャルグループのもとで銀行業を営む。山口県を中心に国内に125カ所の拠点を有する。
メザニン貸付人	株式会社群馬銀行	1878年に第三十九国立銀行として創業し、1955年に現在の商号に改称され銀行業を営む。群馬県を中心に国内に159カ所の拠点を有する。
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。

## <対象物件の概要>

物件名	八丁堀サード	築地リバーフロント	ユニティ池袋
所在地	東京都中央区八丁堀	東京都中央区明石町	東京都豊島区南池袋
用途	事務所・店舗	店舗、事務所、住居	店舗、事務所、車庫
延べ床面積	1,575.90 m <sup>2</sup> (471 坪)	1,821.53 m <sup>2</sup> (434 坪)	1,515.068 m <sup>2</sup> (429 坪)
階数	地上 8 階	地下 1 階、地上 8 階	地下 1 階、地上 8 階
竣工年月	1985 年 8 月	1996 年 3 月	1990 年 8 月
取得予定の 環境認証	BELS★★★★	BELS★★★★	ZEB Ready
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使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

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)

グリーンボンド原則 <sup>1</sup> ・グリーンローン原則 <sup>2</sup>	
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） <sup>3</sup>
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

【参考】

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	②ZEB、ZEH 等、省エネ性能の高い建築物の新築
	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

<sup>1</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>（アクセス日：2024年3月18日）

<sup>2</sup> LSTA, Green Loan Principles Feb 2023, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（同：2024年3月18日）

<sup>3</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>（同：2024年3月18日）

### <対象物件が取得予定の環境認証について>

AMは、省エネルギー改修工事を実施し対象物件の省エネルギー性能を向上させることで、BELSの3スター及びZEB Readyを取得予定である。

本プロジェクトの対象物件のうち2物件（八丁堀サード、築地リバーフロント）については、改修工事後にBELSの3スターを取得予定である。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2013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、2014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★～★★★★★での5段階存在する（なお、2024年4月に建築物の省エネルギー性能表示制度の告示が改正・施行されることに伴ってBELS制度も刷新され、非住宅や再エネ設備のある住宅は、BEI値に応じてレベル0（★なし）～レベル6（★★★★★★）の7段階に、再エネ設備のない住宅はレベル0（★なし）～レベル4（★★★★）の5段階でのランク付けがなされることとなる）。

これらの2物件は、省エネルギー改修工事後にBELS3スター（★★★）の取得を目指すとのことであるが、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（BEI値0.8以下）。この水準は2024年4月以降の省エネ基準（BEI値0.8以下）<sup>4</sup>は満たすものの、評価時点ならびに2024年4月以降の誘導基準（BEI値0.6以下）<sup>5</sup>は満たさない。しかしながら、対象物件は新築ではなく、1985～1996年に竣工済の建築物であり、建築物省エネ法の誘導措置が施行された2016年4月時点で存する建築物であり、当該時点の非住宅の誘導基準（BEI値1.0以下）<sup>6</sup>は満たすものである。従って、後掲の築古の建築物の環境性能の意義も踏まえれば、これらの2物件が取得を目指すBELS3スターの水準であっても、環境改善効果は認められると評価した。

一方、本プロジェクトの対象物件のうち1物件（ユニティ池袋）については、改修工事後にZEB Readyを目指すとのことである。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。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。

---

<sup>4</sup> 国土交通省、②大規模非住宅建築物の省エネ基準の引上げについて、

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001488406.pdf>（アクセス日：2024年3月18日）

<sup>5</sup> 国土交通省、誘導基準の見直し（建築物省エネ法）及び低炭素建築物の認定基準の見直し（エコまち法）について、

[https://www.hyoukakyokai.or.jp/yudou\\_teitanso/pdf/kaisei221001.pdf](https://www.hyoukakyokai.or.jp/yudou_teitanso/pdf/kaisei221001.pdf)（同：2024年3月18日）

<sup>6</sup> 一般社団法人住宅・建築SDGs推進センター、誘導措置の概要、

[https://www.ibec.or.jp/ee\\_standard/guide\\_act\\_outline.html](https://www.ibec.or.jp/ee_standard/guide_act_outline.html)（同：2024年3月18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 <sup>7</sup> を <u>除</u> く、基準一次エネルギー消費量 <sup>8</sup> からの削減率	再生可能エネルギーを <u>含</u> 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 <sup>9</sup>	

(出所：環境省 ZEB PORTAL<sup>10</sup>を基に評価室作成)

<sup>7</sup> 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

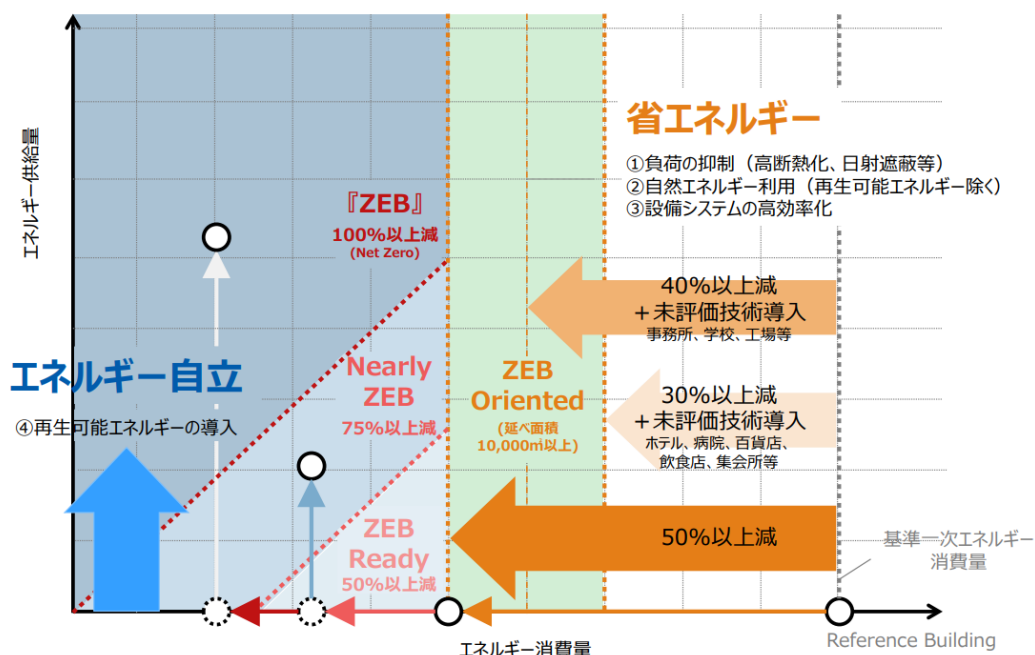
<sup>8</sup> 一次エネルギー消費量の対象は、平成 28 年省エネルギー基準で定められる空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及び昇降機とする（「その他一次エネルギー消費量」は除く）。また、計算方法は最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法又はこれと同等の方法に従うこととする

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> 環境省, ZEB PORTAL 「ZEB の定義」, <https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>, (アクセス日：2024 年 3 月 25 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 <sup>11)</sup>)

< 既存ビル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、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 ★★★及び ZEB Ready 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 <sup>12)</sup>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。

(この頁、以下余白)

<sup>11)</sup> 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](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/support/pdf/1903_followup_summary.pdf) (アクセス日: 2024 年 3 月 25 日)

<sup>12)</sup> 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](https://mktgdocs.cbre.com/2299/4cbfb059-39d1-4fee-9206-3cfaa99515c7-649105465/Japan_20Special_20Report_20Gre.pdf), (同: 2024 年 3 月 18 日)

## 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月末時点）

	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）

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し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<sup>13</sup>。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<sup>14</sup>。

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<sup>15</sup>。（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

<sup>13</sup> 日本政策投資銀行、DBJ アセットマネジメント、価値総合研究所、日建設計による共同調査、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](https://www.nikken.co.jp/ja/news/press_release/pj4urv0000005trd-att/20230606_02.pdf)（アクセス日：2024年3月18日）

<sup>14</sup> 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3月18日）

<sup>15</sup> 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/](https://www.jstage.jst.go.jp/article/aije/68/566/68_KJ00004078871/_article/-char/ja/)（同：2024年3月18日）

究結果も複数存在している<sup>16 17</sup>。)

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。また、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、インパクトに係る追加性（**Additionality**）や貢献性（**Contribution**）も認められる。

（この頁、以下余白）

---

<sup>16</sup> 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証，<https://www.k.u-tokyo.ac.jp/information/upload/20230615PR.pdf>（同：2024 年 3 月 18 日）

<sup>17</sup> リノベる株式会社・金沢工業大学・国士舘大学，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 3 月 18 日）

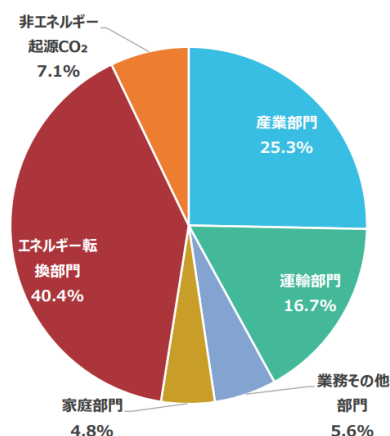
## &lt;本プロジェクトにおけるインパクト・レポートング&gt;

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・レポートング項目には含めていない。

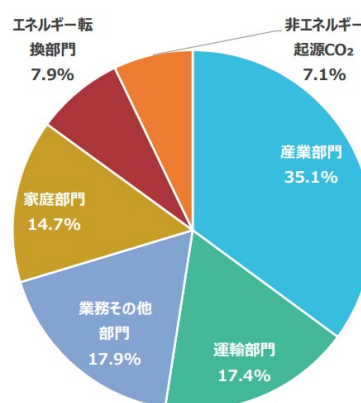
## ◆ 課題に対する国の方針との整合性

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<sup>18</sup>。

部門別 CO2 排出量（電気・熱配分前）

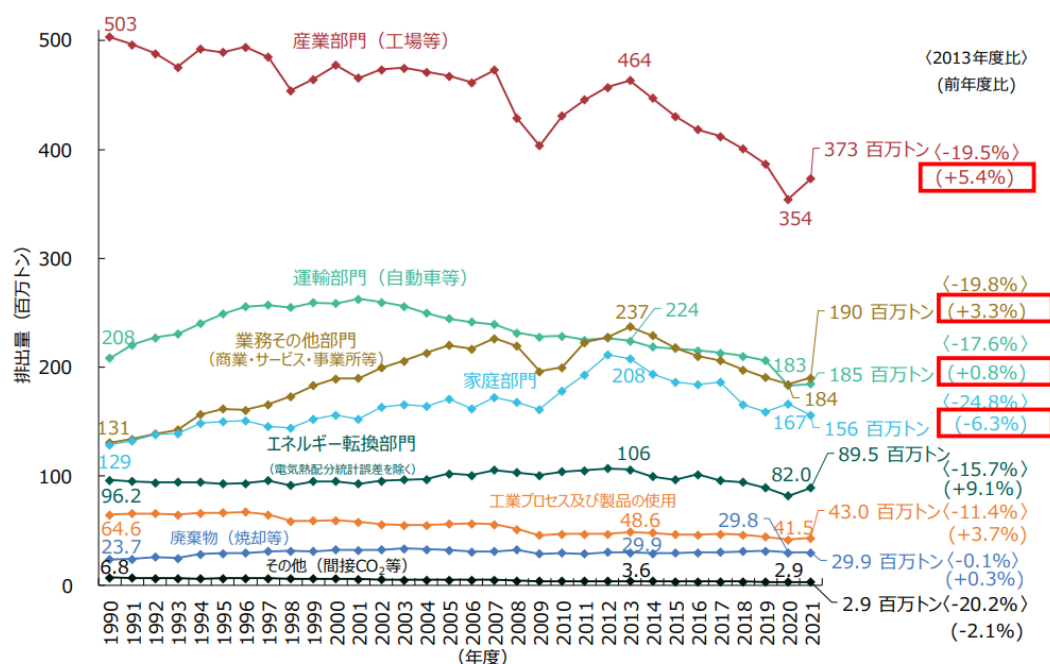


部門別 CO2 排出量（電気・熱配分後）



<sup>18</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 3 月 18 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<sup>19</sup>)

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</b> 2021年10月（閣議決定）</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、既築住宅・建築物について、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</b> 2021年10月（閣議決定）</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、今後2050年カーボンニュートラルを目指すに当たっては、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等を可能な限り進めていくとしている。</li> </ul>
<p><b>脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方・進め方</b> 2021年8月公表</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方として、国民等による省エネ改修の取組を</li> </ul>

<sup>19</sup> 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: 2024 年 3 月 18 日)

促していくための国や地方自治体での省エネ改修の実施や、省エネ性能に優れた建材・工法等の開発・普及を図ること、断熱改修や部分断熱改修などその効果を実感しやすい省エネ改修を促進すること等を挙げている。

#### ◆ 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**

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。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、CO<sub>2</sub> 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"> <li>AM は「サステナビリティ基本方針<sup>20</sup>」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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> </ul>
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>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<sup>21</sup>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。</li> <li>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<sup>22</sup>。</li> </ul>

<sup>20</sup> 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：2024年3月18日）

<sup>21</sup> 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>（同：2024年3月18日）

<sup>22</sup> 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>（同：2024年3月18日）



## 【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。

（この頁、以下余白）

## 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、開発する物件はシニア貸付人及びメザニン貸付人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。

なお対象物件は、既述の通り改修工事実施後に BELS ★★★及び ZEB Ready 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 ★★★及び ZEB Ready 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。

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。

各貸付人は、対象物件に係る関連契約の写し、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。各貸付人は、出資金の資金使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、各金銭消費貸借契約上で、資金使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

「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。

評価室は各貸付に係る金銭消費貸借契約書、アセットマネジメント契約書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"> <li>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。</li> <li>財産の状況が記載された書類が四半期毎に AM によって作成され、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・レポートニング	適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象物件の環境認証取得に係る進捗状況</li> <li>省エネルギー性能向上のための工事の進捗状況</li> </ul>
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"> <li>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。</li> </ul>
定期報告		<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

(この頁、以下余白)

## ■ 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、各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 PJ2（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