

## Alpha Prime 東陽町を裏付けとした不動産ノンリコースローンへの新生グリーンローン評価

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9月26日

## ■ 評価対象案件概要

案件名	Alpha Prime 東陽町を裏付けとした不動産ノンリコースローン案件
借入人	合同会社スプリング R2
分類	証書貸付
実行予定日	2024年9月26日
最終期日	2029年9月26日
資金使途	匿名組合契約に基づく元本償還等

## ■ 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。

（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次のとおり。

項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: グリーン性評価	適合	調達された資金の全額が BELS 認証取得物件である賃貸マンションに係る匿名組合契約に基づく元本償還等に充当される。対象となる物件は明確な環境改善効果が認められること、また環境・社会的リスクは大きくなく、潜在的なリスクは適切に回避・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から、グリーンファイナンスの対象資産としての適格性が認められると評価した。
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み	適合	アセットマネジャーを務める三井物産リアルティ・マネジメント株式会社は、サステナビリティ方針の策定やマテリアリティ特定を実施し、目標や施策の見直しを行っている。また本物件が所属するファンドでは環境認証物件を積極的に取得していく方針である。これらより、本プロジェクトは、同社の組織的なサステナビリティの方向性、及び、同ファンドの方針に整合していることを確認した。
III: 資金管理	適合	調達された資金が確実に対象となる環境認証取得済み物件に係る匿名組合契約に基づく元本償還等に充当される体制となっていると評価した
IV: レポーティング	適合	資金の充当状況や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、いずれも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」）：調達資金の用途）

「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用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. 資金用途の概要

評価対象となるファイナンスは、東京都江東区に所在する賃貸マンションである Alpha Prime 東陽町（以下、「本物件」）を裏付け資産とする匿名組合出資に係る元本償還等（以下、「本プロジェクト」）を目的とするタームローン（以下、「本ファイナンス」）である。借入人はSPCである合同会社スプリング R2（以下、「借入人」）となるが、実質的な事業運営は本物件のアセットマネジャーである三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（以下、「AM」または「MBRM」）が担う。本物件の概要は以下のとおり。

物件	Alpha Prime 東陽町
所在地	東京都江東区
戸数	174 戸
延床面積	6,493 m <sup>2</sup> (1,964.14 坪)
用途	共同住宅
竣工時期	2023 年 12 月
環境認証レベル	BELS 5 スター (★★★★★)
ZEH 評価	ZEH-M Oriented 評価済み

#### 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で、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とおり適格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のクライテリアに該当する。



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	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 等 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
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）（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（省エネルギー性能の高い建築物の新築、建築物の省エネルギー改修、エネルギー貯蔵、地域冷暖房、スマートグリッド、機器を含む。） 10 グリーンビルディングに関する事業
小分類	2-1 事務所、工場、住宅、データセンター等について、省エネルギー性能の高い建築物の新築又は改修を行う事業 ※BELS、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）等の環境認証取得やその他省エネルギー性能の高い建築物の新築又は改修（断熱改修含む）に関わるもの 10-1 建築物の省エネルギー性能だけではなく、ライフサイクルでの温室効果ガス排出削減、環境負荷の低い資材の使用、水使用量、廃棄物管理、生物環境の保全・創出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、LEED 等の国内外で幅広く認知されている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

#### <本物件が取得済の環境認証（BELS）について>

本物件は、BELS 認証の 5 スター(★★★★★)<sup>4</sup>を 2022 年に取得し、維持している。BELS とは Building-

<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8月20日）

<sup>2</sup> LSTA, Green Loan Principles Feb 2023, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（同：2024年8月20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 2022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 2022年版, <https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>（同：2024年8月20日）

<sup>4</sup> なお本物件が同認証を取得した 2022 年時点では 1 スター (★) ~5 スター (★★★★★) の 5 段階が存在していた

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。評価結果はスター（★）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）の違いによってスターの数で表現される。本物件の 5 スター（★★★★★）は基準一次エネルギー消費量 20%以上の削減（BEI 値 0.8 以下）により達成される水準である。本物件では 22%の基準一次エネルギー消費量からの削減率が認定されており、明確な環境改善効果があると評価できる。

#### <本件対象物件の ZEH 評価について>

ZEH とは、Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語で、室内環境の質を維持しつつ躯体の高断熱化と高効率設備の導入（「省エネ」）を行うことにより、住宅におけるエネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量<sup>5</sup>から 20%以上削減し、さらに再生可能エネルギーを導入（「創エネ」）することで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住宅を指す。ZEH の種別によっては省エネだけでなく、創エネを行う必要がある点に特徴がある。

集合住宅については、高層化に伴い再生可能エネルギーのための面積（屋根面積）が限定され、創エネで集合住宅全体のエネルギー消費量を賄うことが難しくなることを考慮した定義づけが行われている。その評価方法は、大きく「住棟単位（専有部と共有部の両方を考慮）」と「住戸評価（各々の専有部のみを考慮）」に分けられる。住棟単位評価で設けられている ZEH 評価種別は以下のとおり。

名称	『ZEH-M』	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
断熱性能	強化外皮基準（ZEH 基準） （「ZEH 基準」として設定されている外皮平均熱貫流率（UA 値）を満たす）			
省エネ率 （再エネ等除く）	基準一次エネルギー消費量から 20%以上の削減を達成			
省エネ率 <sup>6</sup> （再エネ等含む）	100%以上	75%以上 100%未満	50%以上 75%未満	再エネの導入は 加味しない

が、建築物の省エネルギー性能表示制度の告示が改正・施行されたことに伴って BELS 制度も刷新され、2024 年 4 月 1 日以降に同認証を新規取得する場合、非住宅や再エネ設備を考慮した住宅は、BEI 値に応じてレベル 0（★なし）～レベル 6（★★★★★★）の 7 段階に、再エネ設備を考慮しない住宅はレベル 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。

<sup>5</sup> 設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的な一次エネルギー消費量を指す。

環境省、ZEB に関する用語集|環境省「ZEB PORTAL - ネット・ゼロ・エネルギービル（ゼブ）ポータル」をもとに記載、[https://www.env.go.jp/earth/zeb/terms/index.html?id=term\\_08](https://www.env.go.jp/earth/zeb/terms/index.html?id=term_08)（アクセス日：2024 年 8 月 20 日）

<sup>6</sup> ZEH の省エネ率の計算に用いられる「基準一次エネルギー消費量」は、国立研究開発法人建築研究所が公表している「エネルギー消費性能計算プログラム」により、地域や住宅・非住宅の建て方、床面積、日射地域分などの基本情報に外皮や暖房などの情報を組み合わせて計算される。この「基準一次エネルギー消費量」で、実際に建てる建物の「設計一次エネルギー消費量」を除いた値が「BEI（Building Energy Index）」と呼ばれる指標である。脚注 4 参照。

本物件については 22%の基準一次エネルギー消費量削減率が認定されていることから「ZEH-M Oriented」と評価されている。

## <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する、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に記載のとおり。本対象物件がもたらす環境改善効果は、上述のとおり、エネルギーの効率的な使用であり、BELS 認証の取得状況によって、本プロジェクトが持続的に期待された環境改善効果を生み出しているかについて確認されることから、評価室は BELS 認証等の取得状況を指標とすることは妥当と思料する。



### ◆ 課題に対する国の方針との整合性

日本政府は住居の省エネルギーの推進の方針を示している。評価室では主な計画、指針、戦略として、「地球温暖化対策計画」、「第6次エネルギー基本計画」、「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」、「GX 実現に向けた基本方針～今後 10 年を見据えたロードマップ～」の内容を参照し、本プロジェクトが住宅の省エネルギーに係る国の方針等と整合的であることを確認した。なお住宅の省エネルギー化を通じた脱炭素社会の実現は日本の特定の地域に限定されない全国的な目標であることから、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。

### ◆ 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</p>

 <p>11 住み続けられるまちづくりを</p>	<p>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**

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**

評価室は、環境省ガイドライン等を参考にした上で、低～中層の ZEH 賃貸マンションに関する事業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とおり整理した。なお本物件は完工済みであるため、建設に係る項目は含めていない。

- ・ 日照権侵害、光害など周辺への悪影響
- ・ 近隣住民とのトラブル（不十分な境界確定、越境物等）
- ・ 自然災害が住民に与えるリスク

**<本物件の稼働がもたらす環境・社会リスクの評価>**

本プロジェクトは完工済みであり、金融機関のファイナンスにおける自主的なリスク低減のためのフレームワークである赤道原則の適用対象外となることから、本プロジェクトに伴う潜在的な環境・社会リスクは相当程度低いと考えられる。これらを踏まえ、本プロジェクトに伴う環境・社会リスクの評価においては、プロジェクトが環境・社会に与える影響に係る基準である IFC（国際金融公社）のパフォーマンススタンダード 8 項目のうち、上記諸点とも関連する「地域社会の衛生・安全・保安」を中心に確認を行った。その結果、以下(ii)記載のとおり、同リスクについては適切に手当てがなされている、または、同

リスクによるネガティブな影響が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確認した。

## (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

本評価においては上記リスクに対するリスク緩和策・マネジメントプロセスについて、AM、及び、プロパティマネジメント会社（以下、「PM」）につき、以下のように確認した。

### <AM の環境・社会リスクマネジメント体制>

評価室は、本物件の実質的な事業運営主体である AM の環境・社会リスクマネジメント体制等を確認した。具体的には、環境・社会に係る方針や推進体制、人権配慮、自然災害リスク、ステークホルダーエンゲージメント・地域貢献、緊急時の対応体制の各項目について確認を行った。その結果評価室は、本物件の運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

### <PM の環境・社会リスクマネジメント体制>

評価室は、本物件の日々の管理業務等を実際に行う立場にある PM の環境・社会リスクマネジメント体制等を確認した。ただし PM は開示情報が限定的であったため、PM の親会社につき、AM 同様の項目の確認を実施した。その結果評価室は、本物件の運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

## 【b の結論】

本物件はその性質上、環境社会に係るリスクは大きくなく、特定された潜在的なリスクについては必要な手当てが実施されている。また建設開始時点より評価時点までの間に環境社会上の問題は発生していないこと、トラブル等発生時の連絡体制も存在することから、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 I の結論

評価室は、本ファイナンスの資金使途が、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、及び②本物件が潜在的に有する環境・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。

**<MBRM の環境・社会的な目標及び推進体制>**

本物件を AM として実質的に運営する MBRM は、2007 年 6 月に三井物産の 100%出資により設立された、国内外の機関投資家向けの私募不動産ファンド事業を行うことを目的に設立された会社である。MBRM は 6 項目からなるサステナビリティ方針、及びその下位規程としてサステナビリティに係るポリシーを保有し、さらには 8 項目のマテリアリティを特定し、それらを用いて日々の業務にサステナビリティ要素を組み込んでいる。

サステナビリティ推進体制としては、代表取締役社長をトップとするサステナビリティ推進会議でポリシー・マニュアル類の見直し等を実施している他、サステナビリティ目標や施策の策定、及び進捗確認を実施している。

**<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>**

本物件をアセットに組み込む「MBRM ファンド」は、MBRM が運用する旗艦ファンドであり、物流施設等の産業施設、オフィス、住宅、商業施設、ホテル、底地等を運用する。同ファンドはサステナビリティに係るポリシー適用対象ファンドに指定されていることから、環境認証が付与された或いは付与される予定の物件を積極的に取得していく方針である。また同ファンドは MBRM の他ファンド同様、サステナビリティに係る年間活動計画を策定している。同ファンドによるプロジェクト選定プロセスは、大要以下のとおり。

- ① 物件情報取得後、環境認証の有無や環境性能などの確認を含むデューデリジェンスを実施
- ② 投資家説明を経て、ファンド関係者（レンダー、PM 会社、他）の選定
- ③ （適宜）SPC の設立
- ④ 社内の各種委員会（投資家保護の観点を確認する運用委員会、及び、内部監査体制等を確認する内部管理委員会）の開催
- ⑤ 投資決定

**Part II の結論**

本プロジェクトにおいて AM を務める MBRM は、サステナビリティ方針の策定やマテリアリティ特定を実施しており、サステナビリティ推進会議を中心に目標や施策の見直しを行っている。また本物件が所属する MBRM ファンドでは環境認証が付与された或いは付与される予定の物件を積極的に取得していく方針であり、この方針は同ファンドによるプロジェクト選定プロセスにも組み込まれている。これらより、本プロジェクトは、MBRM の組織的なサステナビリティ方針、及び同ファンドの方針に整合していることを確認した。

**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、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、下表のとおり、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。

本ファイナンスによる借入金は、資金実行日にその全額が匿名組合契約に基づく元本償還等に充当される予定である。実行金は借入人名義の専用口座に入金されるため、本件以外のプロジェクトとのコミングリングリスクはない。

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 LA 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	本ローン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	未充当資金の発生は想定されない
資金管理方法と第三者による検証	適合	資金管理について社内の責任者・責任部署を設けている

**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のリファイナンスに充当される予定である。これらにより、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 LA 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>PartⅢのとおり、本ファイナンスは資金実行日に全額が匿名組合契約に基づく元本償還等に充当される。</li> <li>実行金は専用口座に入金され、貸付人は随時モニタリングを行える体制となっている</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>本物件の環境認証の維持状況</li> </ul>
プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境法規等の遵守を含む、表明保証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について、いずれの項目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、合同会社スプリング R2（以下「借入人」という。）及び三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（以下、「AM」または「MBRM」）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