

## 合同会社 ZEHPJ13 への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 9 月 30 日

## ■ 評価対象案件概要

案件名	ZEH 賃貸マンション開発ファンド
資金調達者	合同会社 ZEHPJ13
対象物件	ZEH 賃貸マンション
分類	① 匿名組合出資 ② 証書貸付
金額	非開示
資金実行日	2024 年 9 月 30 日
予定期限	① 2031 年 9 月 30 日 ② 2031 年 9 月 30 日
資金使途	ZEH 賃貸マンションの開発資金等

## ■ 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) らが公表している「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以下のとおり。

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 ZEH 認証取得物件となる賃貸マンション開発のための土地購入費用 (現物又は不動産信託受益権) 及び物件建設工事費用等に充当される。対象となる物件の開発は明確な環境改善効果が認められる省エネルギー事業



		<p>といえること、また重大な環境・社会的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。</p>
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み	適合	<p>昭和リース株式会社（以下、「昭和リース」）は、事業を通じて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。また、昭和リースが企画・アレンジする本ファンドは、ZEH 賃貸マンション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、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いること、及び昭和リースは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。</p>
III: 資金管理	適合	<p>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。関連契約に基づき資金の流れが統制され、また不動産登記簿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、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。</p>
IV: レポーティング	適合	<p>グリーンローン原則で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、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。</p>

(この頁、以下余白)

■ 「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

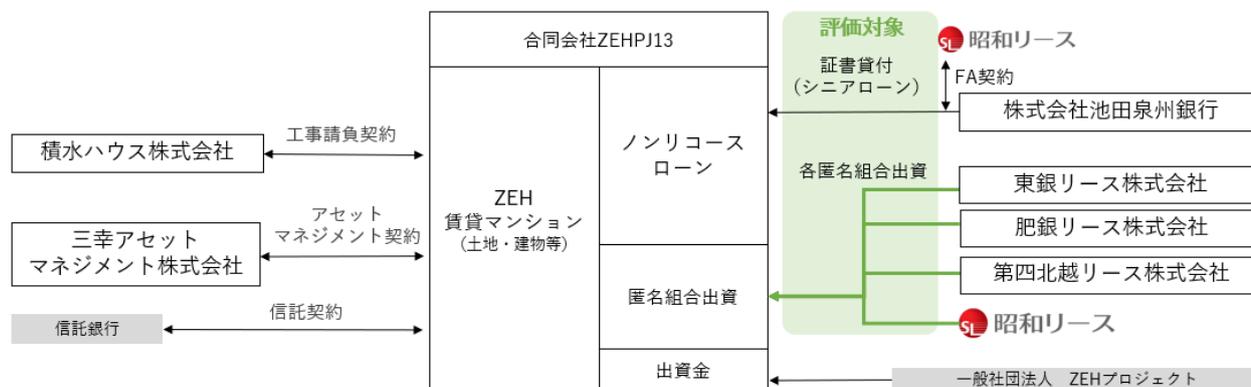
「グリーンローン原則」では、明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）を有する事業に調達資金の全額が充当されることがグリーンローンの要件とされており、また環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2022年版」では、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないことを求めている。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1. 資金使途の概要

評価対象のファイナンスは、昭和リースが企画を立案し、一般社団法人 ZEH プロジェクトが ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）賃貸マンションの開発（以下、「本プロジェクト」）を目的として設立した合同会社（以下、「本ファンド」）が調達する資金である。本ファンドは調達した資金を、適格要件を満たす ZEH 賃貸マンションの開発のための土地購入費用（現物又は不動産信託受益権）及び物件建設工事費用等、本プロジェクトに必要な資金に充当する。

<本プロジェクトのストラクチャーと関係者の概要>

一般社団法人 ZEH プロジェクトは、ZEH 賃貸マンションへの投資に応じる匿名組合出資者や貸付人の顔ぶれごとに合同会社を設立する。以下のストラクチャーで示すとおり、ローン及び匿名組合出資を評価の対象とする。



<本プロジェクトの対象不動産（以下、「本件対象物件」）の概要>

物件	西大井プロジェクト
所在地	東京都品川区西大井
戸数	計 7 戸
延べ床面積	574.44 m <sup>2</sup>
用途	共同住宅

竣工予定	2025年7月予定
ZEH認証レベル	「『ZEH』」、「Nearly ZEH」「ZEH Ready」又は「ZEH Oriented」相当 (住戸単位評価)

## 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、本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とお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。

	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

<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9月9日）

<sup>2</sup> LSTA, Green Loan Principles Feb 2023, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（同：2024年9月9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9月9日）

	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
--	---

【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

<本件対象物件が取得する見込みの ZEH 認証について>

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>4</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。住戸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』	Nearly ZEH	ZEH Ready	ZEH 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）	当該住戸単位で、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>5</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

<sup>4</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9月9日）

<sup>5</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。

(出所：ZEH の定義（改訂版）＜集合住宅＞ 平成 31 年 3 月<sup>6</sup>をもとに作成）

本ファンドは、一定の基準を満たす ZEH 賃貸マンションの開発プロジェクトであり、主に取得対象とする認証としては、住戸単位評価で「Nearly ZEH」又は「ZEH Ready」が想定されている。但し、集合住宅では、立地条件や地域ごとの環境から太陽光パネルの設置が制限されることがあるため、本ファンドが投資するにあたっての環境性能の最低基準としては「ZEH Oriented 相当」が設定されている。実際に取得される認証の水準は未定であるものの、本件対象物件では全住戸が「ZEH Oriented」以上となる見込みであることに加え、屋根上太陽光パネルの設置による創エネも行われる予定とのことである。これらを考慮すると、本件には明確な環境改善効果が認められるといえる。

#### ＜本件対象物件の省エネルギー性能について＞

本件対象物件は、積水ハウス株式会社（以下、「施工会社」又は「積水ハウス」）が同社のシャームゾンブランドで展開する ZEH 仕様の賃貸住宅（「シャームゾン ZEH」）であるが、シャームゾン ZEH における省エネルギー性能やその他の環境・社会配慮の取り組み・設計は以下のとおり。積水ハウスが普及促進する「シャームゾン ZEH」は、「2022 年度省エネ大賞」（主催：一般財団法人省エネルギーセンター、後援：経済産業省）の「省エネ事例部門 省エネルギーセンター会長賞」を受賞している。

省エネルギー性能	LED 照明、高効率エアコン、高断熱素材、大開口サッシの採用
エネルギー管理タブレット	太陽光発電パネルの発電・売電状況等のエネルギー使用状況の見える化を行い、入居者の環境意識の向上に貢献
混合水栓	給湯量の削減によって水の使用量の削減及び省エネルギー（CO2 排出量の削減）に資する

#### ＜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する、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、その性能を示す ZEH 認証等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 ZEH 認証等の取得状況を指標とすることは妥当と史料する。

#### ◆ 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<sup>7</sup>」、「第 6 次エネルギー基本計画<sup>8</sup>」、「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略<sup>9</sup>」、

<sup>6</sup> 資源エネルギー庁、ZEH の定義（改訂版）＜集合住宅＞ 平成 31 年 3 月をもとに作成、  
[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/assets/pdf/general/housing/zeh\\_definition\\_shugou.pdf](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/assets/pdf/general/housing/zeh_definition_shugou.pdf)（アクセス日：2024 年 9 月 9 日）

<sup>7</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） | 環境省、  
<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/keikaku/211022.html>（同：2024 年 9 月 9 日）

<sup>8</sup> 資源エネルギー庁、第 6 次エネルギー基本計画、[https://www.enecho.meti.go.jp/category/others/basic\\_plan/](https://www.enecho.meti.go.jp/category/others/basic_plan/)  
（同：2024 年 9 月 9 日）

<sup>9</sup> 環境省、パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略（令和 3 年 10 月 22 日閣議決定） | 環境省、  
<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/keikaku/chokisenryaku.html>（同：2024 年 9 月 9 日）

「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～<sup>10</sup>」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課題であることから、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
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。

<sup>10</sup> 内閣官房, 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～,  
[https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/gx\\_jikkou\\_kaigi/pdf/kihon.pdf](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/gx_jikkou_kaigi/pdf/kihon.pdf) (アクセス日: 2024 年 9 月 9 日)

**【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、低～中層の ZEH 賃貸マンションの新築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。

- ・ 建設機械の稼働、作業の実施に伴う騒音・振動、粉じん、悪臭の発生
- ・ 建設時の不適切な排水による水質汚濁、CO2 や廃棄物の排出
- ・ 建設地の土壤汚染やアスベスト等の有害廃棄物の飛散
- ・ 建設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）
- ・ 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、工事関係者との間の紛争等）
- ・ 自然災害が住民に与えるリスク

本件対象物件の立地に関するリスクについて、アセットマネジャーを務める三幸アセットマネジメント株式会社（以下、「AM」）によって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に記載のデュー・デリジェンスが実施されており、特定された潜在的な土壤汚染リスクや自然災害リスクに対して、第三者専門機関のアドバイスや関連する法規制・許認可の遵守を含めた適切な配慮がなされる見込みである。

また本件対象物件の建設工事に伴うリスクについて、建設工事を請け負う施工会社のリスク回避・緩和の取り組みがポイントになる。AM の環境社会デュー・デリジェンス体制及び施工会社の環境・社会的リスクマネジメント体制について、以下(ii)のとおり確認した。

**(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の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次頁のように確認した。なお、本評価に際しては、本件対象物件の規模や性質を勘案し、赤道原則に即した施設毎の環境・社会的リスク評価は実施していない。

## <AMの環境・社会リスクデュー・デリジェンス体制>

AMは、プロジェクトの選定に際し、机上での確認や物件の実査を行い投資判断の材料としている。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は、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。

## <施工会社の環境・社会リスクマネジメント体制>

評価室は、施工会社である積水ハウスの環境社会配慮やリスクマネジメントにかかる体制、資源効率、人権配慮、調達方針等の項目につき、公開情報をベースに確認を実施した。その結果、環境・社会的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】

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AMや施工会社をはじめとする関係人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。

(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、発案者である昭和リースが、国の政策を踏まえた ZEH 賃貸マンション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、ZEH 賃貸マンションの開発を専らの目的として、一般社団法人 ZEH プロジェクトが設立した合同会社である。

本ファンドは合同会社であり、開発する物件は匿名組合出資者との間で締結される匿名組合契約又はシニアローンレンダー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。

AM は物件選定に際するデュー・デリジェンスの過程で候補物件が必要な環境性能を満たしているかを確認し、また物件取得後も最終的に認められる環境性能を確認することである。

### 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

昭和リースが属する SBI 新生銀行グループの環境・社会的な目標について、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、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。

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。

評価室では、昭和リースのプロジェクトの選定・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

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。また、昭和リースが企画・アレンジする本ファンドは、ZEH 賃貸マンション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、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いること、及び昭和リースは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。

## 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。PartIII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。

評価室は、金銭消費貸借契約証書（以下、「LA」）、匿名組合出資契約書（以下、「TK 契約」）、及び、アセットマネジメント契約書（以下、「AM 契約」）を含む本ファイナンス関連契約書を確認し、以下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。

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	<p>実行金が対象プロジェクト専用口座へ入金される</p> <p>匿名組合出資者及び貸付人が実行金の入出金に係る口座明細を確認できる</p> <p>匿名組合出資者及び貸付人がプロジェクトコストに係る証憑を確認できる</p> <p>TK 契約において資金用途を特定する規定がある</p>
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	<p>未充当資金の発生は想定されない</p> <p>未充当資金が一時的に生じた場合、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</p> <p>借入人は入出金に係る証憑を適切に保管している</p> <p>本プロジェクトにおける資金管理は AM が担う</p>

## 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。各匿名組合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LA、TK 契約及びAM 契約を含む本ファイナンス関連契約書を確認し、以下のとお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>調達した資金の全額を本土地の購入代金、本件対象物件の開発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のとおり、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事業年度毎に作成され、匿名組合出資者及び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>本件対象物件の ZEH 認証等の取得状況 (BELS 評価書の写し)</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	
通知		<ul style="list-style-type: none"> <li>財産の状況に重大な変更を生じさせる事項の決定は TK 契約等に基づき、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>AM レポートにより、開発の進捗状況等が少なくとも事業年度毎に定期的に報告されることを確認した。</li> </ul>

## ■ 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、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。

## ■ 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 ZEHPJ13（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