

## ニッターモール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3月27日

## ■ 評価対象案件概要

案件名	アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッドがアセットマネジャーを務めるニッターモールを裏付けとした不動産ノンリコースローン	
借入人	熊谷商業開発合同会社 (APL グループの SPC)	
対象物件	ニッターモール (埼玉県熊谷市)	
分類	証書貸付 (クラス A・アセットローン)	証書貸付 (クラス B)
金額	3,200 百万円	550 百万円
実行予定日	2024年3月27日	
予定弁済期日	2029年3月27日	
資金使途	信託受益権の取得費用及び省エネルギー改修工事を含むリノベーション費用等	

## ■ 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。

## ■ 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葉のとおり。



項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: グリーン性評価	適合	本ファイナンスの資金用途は、ニッターモールを裏付けとする不動産信託受益権の取得費用及び省エネルギー改修工事を含むリノベーション費用に充当される。対象となる物件はCASBEE 不動産 S ランクを取得済であることに加え、省エネルギー改修工事を通じて BELS 3 スターを取得予定であり、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ジャーであるアジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッドは、既設の建築物に適切な環境改修を実施し、環境性能を改善させることは地球温暖化対策につながり、省エネルギー社会を目指すうえで大きな社会的意義があると認識し、一般社団法人環境不動産普及促進機構(以下、「Re-Seed 機構」)と連携して環境改修を前提とした共同投資を推進している。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: レポートニング	適合	環境改善効果にかかる融資後のレポートニング内容について、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、アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッドがアセットマネジャー（以下、「AM」）を務めるニットーモール（以下、「対象物件」）を裏付けとするノンリコースローン<sup>1</sup>（以下、「本ファイナンス」）である。熊谷商業開発合同会社（以下、「借入人」）は本ファイナンスで調達した資金を、対象物件の不動産信託受益権の取得費用及び省エネルギー改修工事を含むリノベーション費用に充当する（以下、「本プロジェクト」）。

対象物件は2023年1月にCASBEE不動産Sランク（最高位）を取得済であることに加え、AMは対象物件で省エネルギー改修工事を実施し、省エネルギー性能を向上させることでBELS3スターを取得する予定である。本プロジェクトの関係人の概要や対象物件の概要は以下のとおり。

## &lt;本プロジェクトの関係人の概要&gt;

役割	社名	概要
AM	アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	1994年に設立された、不動産、再生可能エネルギー、デジタル・インフラストラクチャー、プライベート・エクイティ投資を手掛けるアジア・パシフィック・ランド・グループの日本拠点（東京事務所は1997年開設。1999年法人化。）。日本では、オフィスや商業施設、住宅、ホテル、再生可能エネルギーなど多様なアセットクラスへの投資助言や運営実績を有している。
共同投資家	一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）	2013年2月に一般社団法人として設立され、国土交通省・環境省のESG基金をもとに投融資等を行っている。我が国の不動産投資市場の活性化を図るとともに、地域活性化や地球温暖化対策のため、耐震・環境性能を有する良質な不動産への改修、建替え、開発への支援や普及啓発を行う。
プロパティマネジャー	双日商業開発株式会社	2001年9月に設立された、商業施設の企画、設計、建設、保有、運営、維持管理、プロパティマネジメント等を行う双日グループの企業。
ビルマネジメント	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	1960年8月に設立された、主にオフィスビルや商業施設、賃貸住宅等の建物運営・管理を行う丸紅グループの企業。

<sup>1</sup> 「クラスA・アセットローン」及び「クラスB」を対象とし、「クラスA・消費税ローン」は評価対象外とする。

## &lt;対象物件及び省エネルギー改修工事の概要&gt;

物件名	ニッポーモール		延床面積	商業棟	41,545.13 m <sup>2</sup>
所在地	埼玉県熊谷市銀座2丁目245番地			駐車場棟	8,407.64 m <sup>2</sup>
用途	商業棟	百貨店、マーケットその他	階数	商業棟	地上5階
	駐車場棟	駐車場(1,020台)		駐車場棟	地上7階
敷地面積	13,502.00 m <sup>2</sup>		竣工年月	商業棟	1979年10月
環境認証	CASBEE 不動産 S ランク			駐車場棟	1992年2月
	BELS 3 スター (予定)				
改修工事の概要	・冷温水発生器(熱源)、空気調和機(AHU)、冷却塔の更新を行う計画である。				
その他	・授乳室やおむつ替え用のベッドを備えたベビールームを設置している。 ・施設内に東京電力パワーグリッド株式会社の東熊谷変電所が入居している。				

## 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」)<sup>2</sup>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やエネルギー効率化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。

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	②事務所および工場への省エネ性能の高い機器・設備の導入
	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

(この頁、以下余白)

<sup>2</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> (アクセス日: 2024年3月18日)



グリーンボンド原則 <sup>3</sup> ・グリーンローン原則 <sup>4</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
環境省ガイドライン	
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

#### <対象物件が取得済の環境認証（CASBEE 不動産）について>

対象物件は、CASBEE 不動産において最高位の S ランク（★★★★★）を取得しており、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 不動産は、CASBEE 評価を既存建築物の不動産評価へ活用・普及させるために 2012 年に開発されたツールで、竣工後 1 年以降の既存建築物を対象に、その環境性能を評価する制度である。2021 年度版の改訂では、オフィスビル・店舗・物流施設に加え、集合住宅及び改修（オフィス、店舗）が評価対象に加わった<sup>5</sup>。

評価は、5 分類 21 項目の評価項目（エネルギー/温暖化ガス、水、資源利用/安全、生物多様性/敷地、屋内環境）に関して 100 点満点の加点方式で実施される。この得点に応じて与えられる CASBEE 不動産の評価ランク（B～S ランクの 4 段階）は、次葉のとおりである。

<sup>3</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>4</sup> LSTA, GREEN LOAN PRINCIPLES, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>（同：2024 年 3 月 18 日）

<sup>5</sup> 一般社団法人環境不動産普及促進機構, CASBEE-不動産, [https://www.re-seed.or.jp/cms/3\\_CASBEE\\_fudousan.pdf](https://www.re-seed.or.jp/cms/3_CASBEE_fudousan.pdf)（同：2024 年 3 月 18 日）

## CASBEE-不動産の総合評価のランク

ランク	評価	ランク表示	加点項目の得点
S	素晴らしい	★★★★★	78 点以上
A	大変良い	★★★★	66 点以上
B+	良い	★★★	60 点以上
B	必須項目を満足	★★	50 点以上

(IBECs「CASBEE-不動産評価マニュアル(2021年SDGs対応版)改訂」をもとに Re-Seed 機構にて作成)<sup>6</sup>

この CASBEE 不動産の評価ランク (B～S ランクの 4 段階) は、CASBEE 建築 (新築) の評価ランク (B～S ランク) に合致するよう設計されている<sup>7</sup>。CASBEE 建築 (新築) 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。

#### <対象物件が取得予定の環境認証 (BELS) 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) によって星 1 つ (★) ～星 5 つ (★★★★★) 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。) 対象物件は、省エネルギー改修工事後に 3 スター (★★★) 取得を予定しているとのことであるが、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 月以降の大規模非住宅 (百貨店等) の省エネ基準 (BEI 値 0.8 以下)<sup>8</sup>を満たすものである。一方で、評価時点ならびに 2024 年 4 月以降の誘導基準 (BEI 値 0.7 以下)<sup>9</sup>は満たさないものの、対象物件は新築ではなく、商業棟が 1979 年、駐車場棟が 1992 年に竣工済の建築物であり、建築物省エ

<sup>6</sup> 一般社団法人環境不動産普及促進機構, CASBEE-不動産, [https://www.re-seed.or.jp/cms/3\\_CASBEE\\_fudousan.pdf](https://www.re-seed.or.jp/cms/3_CASBEE_fudousan.pdf) (アクセス日: 2024 年 3 月 18 日)

<sup>7</sup> 一般社団法人環境不動産普及促進機構, CASBEE-不動産, [https://www.re-seed.or.jp/cms/pdf/150708\\_kisotishiki.pdf](https://www.re-seed.or.jp/cms/pdf/150708_kisotishiki.pdf) (同: 2024 年 3 月 18 日)

<sup>8</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> (同: 2024 年 3 月 18 日)

<sup>9</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.hyokakyoukai.or.jp/yudou\\_teitanso/pdf/kaisei221001.pdf](https://www.hyokakyoukai.or.jp/yudou_teitanso/pdf/kaisei221001.pdf) (同: 2024 年 3 月 18 日)

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ることから、当該時点の非住宅の誘導基準（BEI 値 1.0 以下）<sup>10</sup>を満たすものである。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、対象物件が改修によって取得する予定の BELS 3 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。

#### <既存建築物の環境性能の向上及びバリューアップの意義>

対象物件のような築古の建築物を環境性能の高い建築物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、エネルギー消費量、CO2 排出量に関して、既設建築物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>11</sup>。（また、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<sup>12 13</sup>。）

AM としても、特に対象物件のような大規模商業施設は、空調・照明等による環境負荷が大きいことから、施設に適切な環境改修を実施し、環境性能を改善させることは地球温暖化対策につながり、省エネルギー社会を目指すうえで大きな社会的意義があると認識している。

また、大規模商業施設は、購買活動の場のみならず地域社会の様々な活動や情報発信の場として重要な役割を果たしている。一方で、人々の志向や消費・生活様式が時代とともに変化する中で、大規模商業施設自体が現代社会から求められる姿から乖離している場合もあるため、商圈内で競争優位にある物件を適切に運営し、バリューアップを実現することは、地域社会の活性化や持続的発展の実現につながると AM は認識している。

以上を踏まえ、評価室では、P.4 のとおり、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」及び「エネルギー効率化」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使途としている。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。

<sup>10</sup> 一般社団法人住宅・建築 SDGs 推進センター（IBECs）、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)（アクセス日：2024 年 3 月 18 日）

<sup>11</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）

<sup>12</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>13</sup> リノベる株式会社・金沢工業大学・国土館大学、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://renoveru.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・レポートイング&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・レポートイングの指標は Part IV に記載のとおりである。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。

## &lt;対象物件におけるその他の社会的インパクト&gt;

対象物件での取り組み（予定含む）は、国土交通省による「[社会的インパクト不動産の実践ガイドンス](#)」に挙げられている以下の不動産の貢献やアクティビティに該当する、または関連性が高いと言える。なお、P.4 のとおり、施設内には東京電力パワーグリッド株式会社の東熊谷変電所が竣工当初から入居しており、対象物件を適切に維持管理することは、地域社会のインフラ維持にも貢献すると言える。

実践ガイドンス		対象物件での取り組み（予定含む）
不動産の貢献	アクティビティ（評価項目）	
建物の適切な維持管理の実施	建物や設備等の機能維持するための継続的な取組の実施	環境改修の実施（環境改善効果のみならず建物や設備等の機能維持にも資する）
建物の整備・運営等における新技術の活用	建物や設備等の整備・回収・運営・管理における新技術の活用	清掃ロボットの導入（清掃業務の効率化）
子どもや子連れ利用者向けの不動産整備	子育て支援施設や子育てに配慮した住宅の整備	授乳室やおむつ替え用のベッドを備えたベビールームの設置
地域産業の活性化に資する場の提供	地域産業活性化に資する施設の整備及び取組の実施	AM によるバリューアップを通じた地域社会の活性化や持続的発展の実現

（国土交通省、「社会的インパクト不動産」の実践ガイドンスを参考に評価室作成）

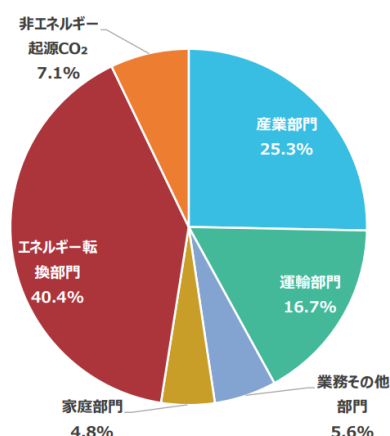
## ◆ 課題に対する国の方針との整合性

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、「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、建築物の省エネルギー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>14</sup>。

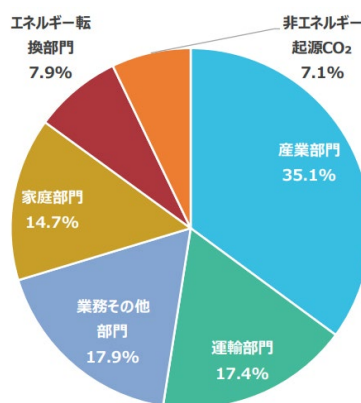
<sup>14</sup> 環境省、地球温暖化対策計画（令和 3 年 10 月 22 日 閣議決定）、<https://www.env.go.jp/content/900440195.pdf>、（アクセス日：2024 年 3 月 18 日）



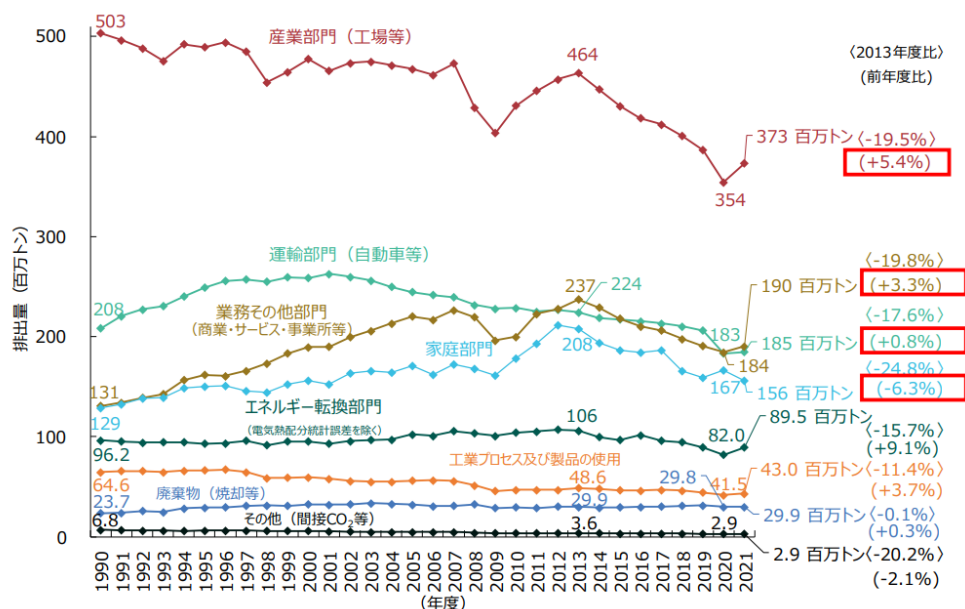
部門別 CO2 排出量（電気・熱配分前）



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、戦略は以下のとおり。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、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。

**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、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。

**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** 2021年8月公表

- ・ 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
<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。</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**

本プロジェクトは、竣工済みの商業施設の運用と省エネルギー改修工事を目的としている（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）等を参考にしたうえで、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とおり整理した。

- ・ 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

ただし、新規での建設工事と比べると、改修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。また、運用期間においても、商業施設の運用という性質を鑑みれば、空調・照明等による環境負荷を除き、想定される環境・社会リスクは限定的と考えられるため、対象物件の取得時のデュー・デリジェンスと運用における管理体制の確認がポイントとなる。なお、大規模な商業施設における空調・照明等による環境負荷については、既述のとおり本プロジェクトで改修工事を行い、省エネルギー性能の向上を図ることで対応される。

以上を踏まえ、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)のとおり確認した。

また、本ファイナンスは竣工済みの商業施設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、アスベスト調査に係る複数の報告書等を確認し、法令遵守状況や既存不適格に対する是正工事の状況・方針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次葉のとおり。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	<ul style="list-style-type: none"> <li>AMは投資検討を行う対象の物件のデュー・デリジェンスにおいて、「投資助言に係るDD等管理規程」を踏まえて定められた「アキュイジションマニュアル」や「デュー・デリジェンスチェックリスト」等を用いて環境・社会リスクの確認を行ったうえで、投資決定時の判断内容に織り込んでいるとのことである。また、デュー・デリジェンスの過程で環境・社会リスクに関連する課題があった場合は、アキュイジション案件検討会や経営委員会において対応策を検討するとのことである。</li> <li>施工業者の選定に関して、具体的な基準は設けていないものの、施工業者の財務状況や環境・社会面（労働者の安全衛生や人権配慮、環境配慮）も考慮に入れて選定先の決定をしているとのことである。また、工事期間や運用期間中はAM自ら現地に向かい、直接施工業者やBM（ビルマネジメント）のパフォーマンスを確認するとともに、工事期間中はCM（コンストラクションマネージャー）を任命し、監督管理する予定とのことである。</li> </ul>
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハザードマップ等で自然災害リスクが確認された物件については、専門家等の意見を聴取しているとのことである。</li> </ul>
コンプライアンス体制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業倫理の観点では、AMは「<a href="#">クライアント本位の業務運営に関する方針</a>」を定めており、顧客本位の業務運営や手数料等の明確化、重要情報の提供等について規定している。</li> <li>経営委員会の承認を受け、毎年「コンプライアンス・プログラム」を定め、その中で従業員に対する継続的な教育・啓発を図るべく、社内コンプライアンス説明会やコンプライアンスマニュアル改訂の計画を立てている。実施される従業員向け社内説明会の例としては、業務に関連する法令改正による実務への影響をテーマとしたもの等が挙げられ、実施状況については経営委員会にも報告されている。</li> <li>AMは「<a href="#">苦情・ご相談窓口</a>」を自社のウェブサイトで公表し、社内の窓口（内部統制・コンプライアンス部）や社外の窓口（特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター）を掲載している。</li> </ul>

なお、評価室では公開情報を参照し、ビルマネジメント会社である丸紅リアルエステートマネジメント株式会社の「サステナビリティ経営方針」や「サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針」、「環境方針」、ビルマネジメント業務の体制等を確認している。

#### 【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を中心に関係者環境・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）

## 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、不動産の投資・開発、プライベート・エクイティをグローバルに展開するアジア・パシフィック・ランド（APL）グループの日本拠点であり、1997年に東京事務所を開設。以来、オフィス、商業施設、住宅、ホテル、再生可能エネルギー施設などの多様なアセットクラスへの投資助言・アセットマネジメント事業を行っている。

全社的なサステナビリティに関する方針等は策定していないものの、2023年12月には、本プロジェクトの匿名組合出資者でもある Re-Seed 機構との間で、大規模商業施設の環境改修及びバリューアップを前提とした共同投資について提携を行っている<sup>15</sup>。AM では、大規模商業施設は空調・照明等による環境負荷が大きいことから、施設に適切な環境改修を実施し、環境性能を改善させることは地球温暖化対策につながり、省エネルギー社会を目指すうえで大きな社会的意義があると認識している。

AM は、Re-Seed 機構との提携の枠組みのもと、大規模商業施設の環境改修とバリューアップの実施を前提として、計 1,000 億円程度の大規模商業施設向け新規投資を計画している。

### 2) AM の投資助言プロセス

対象物件を含めた投資助言にあたっては、アキュジション部を中心としたソーシングを経て案件情報や初期的な物件査定を定例会議に報告し、投資の妥当性が確認された案件について、AM 社内稟議及び APL グループでの投資事前審議を行い、承認された場合は基本合意書（LOI）を提出する。

物件購入の優先交渉権を獲得した場合は、アキュジション部はアセットマネジメント部とも協働し、エンジニアリングレポートや鑑定評価書等を中心としたデュー・デリジェンスを実施。経営委員会に付議され、審議及び決議を経て、投資助言を SPC に対して行う。投資助言を受けた SPC は、APL グループ投資委員会の審議を踏まえ投資決定に至る。

## Part II の結論

本プロジェクトの AM は、既設の建築物に適切な環境改修を実施し、環境性能を改善させることは地球温暖化対策につながり、省エネルギー社会を目指すうえで大きな社会的意義があると認識し、Re-Seed 機構と連携して環境改修を前提とした共同投資を推進している。本プロジェクトは、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。

<sup>15</sup> アジア・パシフィック・ランド（ジャパン）リミテッド・一般社団法人環境不動産普及促進機構、環境不動産普及促進機構と APLJ、大規模商業施設向け ESG 投資で提携 ～環境改修とバリューアップで地域再生目指す～、[https://www.re-seed.or.jp/cms/20231207\\_APLJ.pdf](https://www.re-seed.or.jp/cms/20231207_APLJ.pdf)（アクセス日：2024年3月18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	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、以下のとお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>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及び省エネルギー改修費用のためのリザーブ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。 <b>Part III</b>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・レポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>本ファイナンスの期間中、対象物件に関して以下の内容について貸付人の求めに応じて報告されることが LA に規定されている。なお、貸付人は年次で借入人に対して報告を求めるとしている。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ BELS の申請・取得状況</li> <li>➤ 年間エネルギー使用量、上下水道使用量</li> </ul> </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>対象物件において環境法等の遵守を含む誓約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。

（この頁、以下余白）



## ■ 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、対象案件の資金用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、アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド（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