

2023年9月14日

各位

SHINSEI SUSTAINABLE  
IMPACT ASSESSMENT



株式会社 SBI 新生銀行  
昭和リース株式会社

**【サステナブルインパクト】昭和リースによるグリーンビル<sup>\*1</sup> 開発ファンドの組成及び匿名組合出資について  
～既存オフィスビルの省エネ化普及を目指した取り組みとしてファンドを組成～**

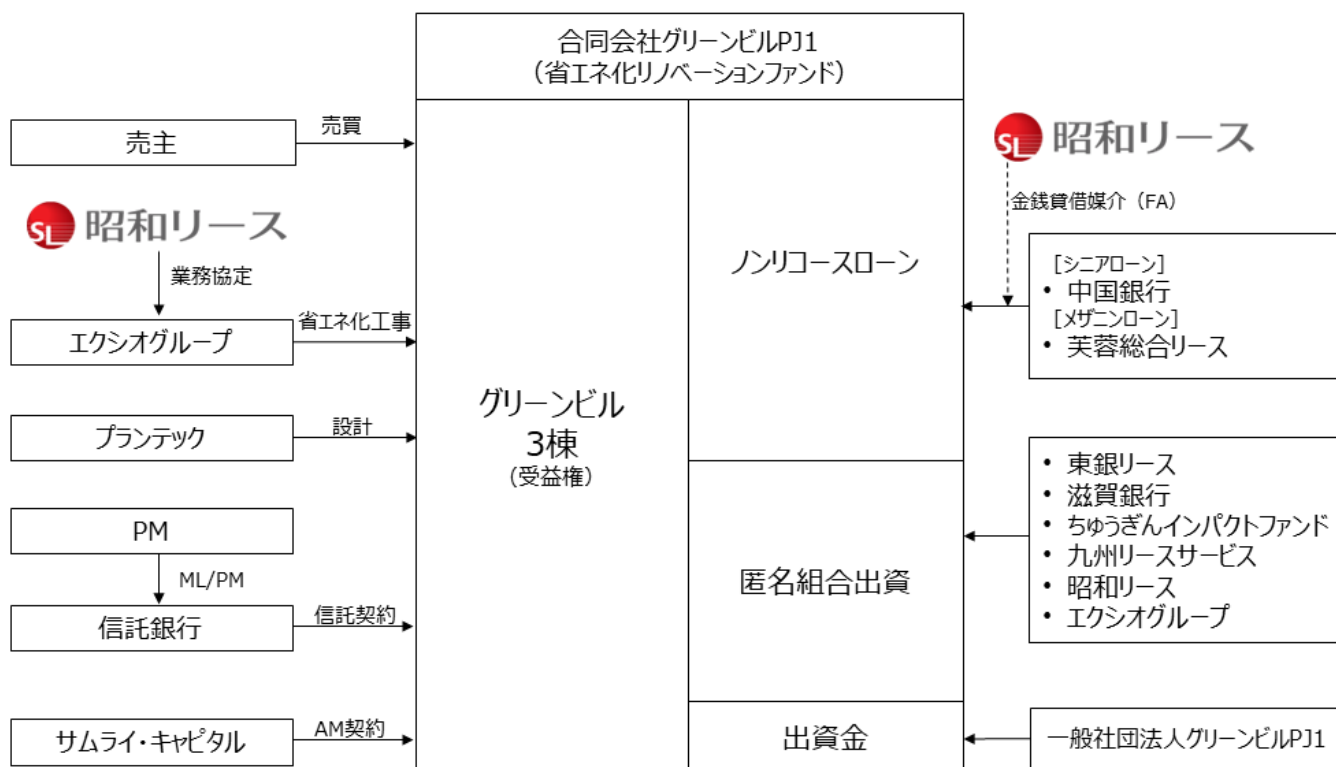
このたび、SBI新生銀行グループの昭和リース株式会社（東京都中央区、代表取締役社長 平野 昇一、以下「昭和リース」）は、東京都内の既存ビルについて省エネ化工事を行い、BELS<sup>\*\*2</sup>☆☆☆以上の認証を取得する開発を目的としたファンド事業（以下、「本ファンド」）の企画、フィナンシャルアドバイスをし、金融機関、投資事業有限責任組合等計 5 社とともに、匿名組合出資の一部を実行いたしました。

本ファンドでは、株式会社中国銀行（岡山県岡山市、取締役頭取 加藤 貞則）がシニアローン、芙蓉総合リース株式会社（東京都千代田区、代表取締役社長 織田 寛明）がメザニンローンを提供します。なお、同シニアローン、メザニンローン及び昭和リースを含む 6 社による匿名組合出資に対しては、株式会社 SBI 新生銀行サステナブルインパクト評価室が「グリーンローン原則」<sup>\*\*3</sup> への適合性評価を実施しており、すべてグリーンファイナンスとして実行されます。

＜本ファンド匿名組合出資者＞

- 東銀リース株式会社（東京都中央区、代表取締役社長 藤末 浩昭）
- 株式会社滋賀銀行（滋賀県大津市、取締役頭取 久保田 真也）
- ちゅうぎんインパクトファンド投資事業有限責任組合（岡山県岡山市、代表取締役 小橋 栄紀）
- 株式会社九州リースサービス（福岡県福岡市、代表取締役社長 磯山 誠二）
- エクシオグループ株式会社（東京都渋谷区、代表取締役社長 船橋 哲也）
- 昭和リース株式会社

**グリーンビルPJ1 スキームイメージ**



日本政府は、2050年のカーボンニュートラル達成に向け、2021年10月に地球温暖化対策計画を閣議決定し、業務部門(事務所ビル、商業施設などの建物)においては、2030年度のエネルギー起源CO2排出量を2013年度比で51%削減する等の目標を設定しました。本ファンドの組成はこうした国の方針に基づき、既存建築物の現状のスペック・機能に応じて、最適な省エネ工事をアレンジしていくことで、幅広い案件をカバーし、新築以外の建築物にも環境配慮を推進することを目的としたものです。従来の建築業界で一般的とされてきたスクラップアンドビルドではなく、既存建築物にテナントが入居した状態のまま省エネ化工事を行うことにより、バリューアップを図っていきます。

SBI 新生銀行グループは、中期経営計画「SBI 新生銀行グループの中期ビジョン」の実現に向けて「環境・社会課題解決へ向けた金融機能提供」を掲げております。持続可能性やESG/SDGsの観点に、環境・社会・経済など社会全般に対して正のインパクトをもたらすことを目的とする社会的インパクトの概念を融合させた「サステナブルインパクト」のコンセプトのもと、社会課題に対して正のインパクトをもたらす企業や事業に対し、お客さまとの継続的な対話を通じた投融資を推進しております。

昭和リースは、カーボンニュートラル実現に向けた気候変動への対策として、このたびのファンド組成及びファイナンスを通じて、環境配慮型建築物の普及促進に取り組んでまいります。

※1 グリーンビル:エネルギーや水・空調設備などにより環境への負荷を削減した建築物のことであり、本ファンドにおいてはBELS☆☆☆以上の認証を取得したビルを指します

※2 BELS(ベルス):Building-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略称。  
参照:<https://www.ceec.jp/column/bels-method-of-calculation/#BELSランクの考え方>

※3 グリーンローン原則:アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション(LSTA)により公表されている原則です。なお、SBI 新生銀行サステナブルインパクト評価室では、本原則等と適合する、SBI 新生銀行のファイナンスを対象とした「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定しており、当該フレームワークの適合性を客観的な立場で確認しています。  
参照:[https://www.sbishinseibank.co.jp/institutional/sustainable\\_finance/green/](https://www.sbishinseibank.co.jp/institutional/sustainable_finance/green/)

【参考】<SBI 新生銀行サステナブルインパクト評価室によるグリーンファイナンス評価の概要>

資金調達者	合同会社グリーンビルPJ1
対象物件	リブラビル(東京都中央区)、U's-1ビル(東京都品川区)、人形町スクエア(東京都中央区)
アセットマネージャー	サムライ・キャピタル株式会社(東京都港区、代表取締役社長 青山 健)
設計・施工	設計:株式会社プランテック(東京都千代田区、代表取締役社長 小山 直行) 施工:エクシオグループ株式会社(東京都渋谷区、代表取締役社長 船橋 哲也)
資金用途	対象物件を裏付けとする信託受益権の取得費用、省エネルギー性能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
事業の意義	省エネルギーに関する事業: 既存ビルの改修工事による省エネルギー性能の向上 ➢ 対象物件の改修工事後、建築物のエネルギー消費性能の向上(BELS☆☆☆以上) グリーンビル化の割合が相対的に低い、築古かつ小規模物件における環境価値の向上
本プロジェクトがもたらす環境改善効果の社会課題への貢献	SDGsでは主に「目標7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに」、「目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「目標11 住み続けられるまちづくりを」に貢献すると考えられる。 日本政府は最終到達点として「脱炭素社会」を掲げ、建築物の省エネルギー化については「2030年の新築住宅及び新築建築物について平均でZEH、ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の実現を目指す」としており、国の課題認識や方針とも整合していると評価した。
その他評価のポイント	✓ 本ファンドは、カーボンニュートラルの実現に寄与することを目的に、環境不動産の水準を満たさない既存ビルをBELS☆☆☆以上に相当する環境性能を有するビルにするための改修を行うものであり、環境面でのインパクト創出に係る追加性が認められる。 ✓ アセットマネージャー及び施工会社による、対象物件の改修工事に付随する環境・社会リスクが適切に回避・緩和される取り組みが認められる。具体的には、工事期間中は施工事業者からの進捗レポートにてESGリスクを含む事象の発生を把握できる体制となっている。また施工会社では環境マネジメントシステム認証(ISO14001)を取得の上、工事の際に排出される産業廃棄物等の排出抑制に取り組むとともに、再資源化の促進に取り組んでいる。

お問い合わせ先

SBI新生銀行グループIR・広報部

報道機関のみなさま: [SBIShinsei\\_PR@sbishinseibank.co.jp](mailto:SBIShinsei_PR@sbishinseibank.co.jp)

株主・投資家のみなさま: [SBIShinsei\\_IR@sbishinseibank.co.jp](mailto:SBIShinsei_IR@sbishinseibank.co.jp)