

2025 年 10 月 20 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】ZEH にいがたファンドの組成および匿名組合出資について ～地域金融機関との共創による脱炭素社会実現に向けた次世代型賃貸住宅のかたち～

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 泰山 信介、以下「昭和リース」）は、株式会社第四北越銀行（新潟県新潟市、取締役頭取 殖栗 道郎、以下「第四北越銀行」）と連携し、新潟県新潟市にて ZEH※¹ 賃貸マンションの開発と運用を目的としたファンド「合同会社 ZEH にいがたファンド」を企画し、ファイナンシャル・アレンジャー（以下「FA」）を務めるとともに、匿名組合出資を行いました。

なお、第四北越銀行と昭和リースによる匿名組合出資は、SBI 新生銀行サステナブルインパクト評価室で「グリーンローン原則」※² への適合性が確認されたファイナンスです。また、昭和リースが FA を務めるシニアローンに関しては、レンダーの関連会社である第四北越リサーチ&コンサルティングから第三者評価を受けたグリーン・ファイナンスです。

本件は、昭和リースが地域金融機関との連携のもと、「地域創生」をテーマに地方都市における ZEH 住宅普及を目指す「ZEH 地域創生ファンド」シリーズの第 3 号案件で、2024 年 3 月の鹿児島、2024 年 6 月の熊本に続く取り組みです。

＜本ファンドシニアローン＞

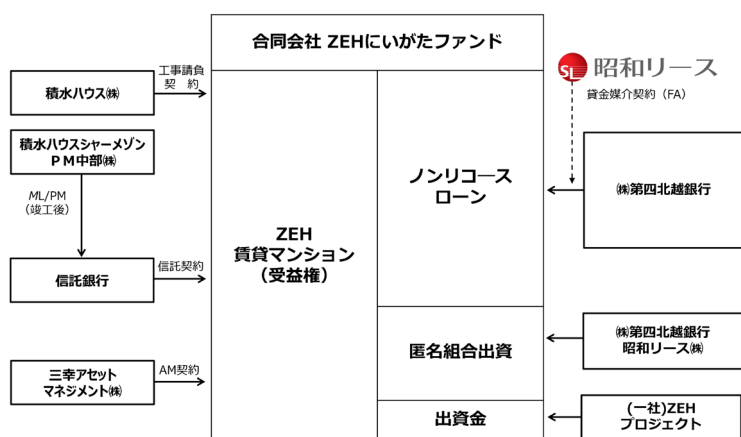
第四北越銀行

＜本ファンド匿名組合出資者＞

第四北越銀行

昭和リース

＜ZEH にいがたファンドスキームイメージ＞



＜完成予定パース図＞



2025 年 2 月に閣議決定された「第 7 次エネルギー基本計画」では、2040 年を見据えた温室効果ガス排出量の 73%削減（2013 年度比）や、再生可能エネルギーの主力電源化が掲げられています。ZEH 住宅の普及は、こうした国の方針に沿った重要な取り組みであり、本ファンドは地方都市における脱炭素社会の実現に貢献するものです。

本ファンドでは、積水ハウス株式会社（大阪府大阪市、代表取締役兼 CEO 社長執行役員 仲井 嘉浩）が「シャーマゾン」ブランドで展開する賃貸マンションのうち、ZEH 認証住戸を含む物件を対象に、開発・運用を行います。住戸ごとでの ZEH 評価が可能なカテゴリーを開発対象とすることで、幅広い案件をカバーします。

SBI 新生銀行グループは、2025 年度からの中期経営計画において、中期ビジョン「次世代の金融、共に築き切り拓く未来」のもと、地域金融機関との協働を通じて、環境・社会課題の解決に資する金融機能の提供を推進しています。昭和リースは今後も、地域の皆さまとともに、持続可能な都市づくりと地域活性化に取り組んでまいります。

※1 ZEH(ゼッチ): 快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1 年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅のことをいいます。

ZEH について詳しくは資源エネルギー庁ウェブサイトをご覧ください。

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html

※2 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 新生銀行グループのファイナンスを対象とした「SBI 新生銀行グループ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。なお、各匿名組合出資のうち、昭和リース出資分は当該フレームワークの適合性を評価しています。

参照: 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 ZEH にいがたファンド
対象物件	新潟県新潟市
アセットマネージャー	三幸アセットマネジメント株式会社(東京都中央区、代表取締役 武井 重夫)
設計・施工	積水ハウス株式会社
資金使途	ZEH 賃貸マンションの開発資金等
事業の意義	省エネルギーに関する事業、グリーンビルディングに関する事業 - 住宅におけるエネルギー消費量を 20%以上の省エネを達成する住戸を中心とする賃貸マンションが対象 - 屋根上太陽光パネルの設置による創エネを予定
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「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 13 気候変動に具体的な対策を」に貢献すると考えられる。また、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	- 本ファンドの企画・ファイナンスアレンジを担う昭和リースは、事業を通じたお客さま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。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おり、昭和リースのサステナビリティ戦略や目標と整合的である。 - 対象となる賃貸マンションの建設工事を担う積水ハウスでは、施工部門において施工現場の特性を加味して独自に構築した「積水ハウス危険ゼロシステム」による、安全衛生管理活動の展開や、廃棄物を自社施設「資源循環センター」に集約させることでプラスチックのリサイクル率 100%を実現する等の環境・社会リスクマネジメントを実施しており、対象物件の建設に付随する環境・社会リスクは適切に回避・緩和される見込みである。

以 上

お問い合わせ先

SBI新生銀行サステナビリティ&コミュニケーション統括部

報道機関のみなさま: SBIShinsei_PR@sbishinseibank.co.jp