

2023 年 1 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】昭和リースによる ZEH 賃貸マンション開発ファンドの組成 及び匿名組合出資について

～省エネ型集合住宅の普及促進を目指した取り組み(第 2 号、3 号案件)～

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、積水ハウス株式会社(大阪府大阪市、代表取締役 社長執行役員 兼 CEO 仲井 嘉浩、以下「積水ハウス」)が設計・施工する、ZEH^{※1}(ゼッチ、Net Zero Energy House)の認証を受けた賃貸マンションの開発を目的とした合同会社 2 社(以下、「本ファンド」)に、リース会社 3 社とともに匿名組合出資の一部を実行いたしました。昭和リースは、複数件の ZEH 賃貸マンション開発ファンドを組成していく方針であり、今回のファンド組成は 2022 年 8 月^{※2}に続き 2 件目となります。

また本ファンドでは、株式会社大垣共立銀行(岐阜県大垣市、頭取 境 敏幸)がシニアローンを提供します。同シニアローン及び昭和リースを含む 4 社による匿名組合出資には、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」^{※3}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＞

昭和リース株式会社

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)

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)

肥銀リース株式会社(熊本県熊本市、代表取締役社長 最上 剛)

本ファンドでは、積水ハウスが「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、複数の物件を開発・保有いたします。ZEH 評価のうち、住戸毎での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。また物件の竣工後は、不動産運用ファンド等への売却等を通じ、ZEH 賃貸マンションの普及につなげていきます。

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、本ファンドの組成はその具体的な取り組みのひとつです。昭和リースは、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、ZEH の普及促進に取り組んでまいります。

※1 ZEH とは、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。詳細は以下 URL をご覧ください。

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

※2 詳細は、2022 年 9 月 14 日発表の「【サステナブルインパクト】昭和リースによる ZEH 賃貸マンション開発ファンドの組成及び匿名組合出資について」をご覧ください。

https://corp.sbishinseibank.co.jp/ja/news/news/news20220914103035/main/0/link/SL_220914_ZEH_greenloan_j.pdf

※3 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・シンジケート・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。詳細は以下 URL をご覧ください。

https://www.sbishinseibank.co.jp/institutional/sustainable_finance/green/

<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 ZEHPJ2 合同会社 ZEHPJ3
アセットマネージャー	三幸オフィスマネジメント株式会社(東京都中央区、代表取締役 前島 康夫)
設計・施工	積水ハウス株式会社
資金用途	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: ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の新築 ➤ 再生可能エネルギーの「創エネ」考慮後で、50%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※4 ➤ 災害発生時に伴う停電時の電気利用が可能になることによるレジリエンスの向上 ➤ 高い断熱性による優れた快適・健康性
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、住宅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、集合住宅についても集合 ZEH の定義を確立し普及拡大に向けて取り組んでいることから、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	✓ 本ファンドの組成を手掛ける昭和リース株式会社は、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。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、こうした組織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、施工協力会社の事業主や施工技能者等も含めグループ一体となった「労働安全衛生マネジメントシステム」の整備や、建設現場などで生じた廃棄物を自社施設「資源循環センター」に集約させることでリサイクル率 100%を実現するなどライフサイクル全体を通じた循環型事業を追求し、先進的なレベルの環境・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。

※4 本ファンドの主な対象は「ZEH Ready」(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・レディ)以上の ZEH 認証を取得した住戸ですが、集合住宅では、太陽光パネルの設置可能面積の制約等から、同一建物のなかに一部 ZEH 認証のない住戸が含まれる場合があります。但し、全ての住戸は ZEH Oriented(ゼロ・エネルギー・ハウス指向型住宅)相当以上の省エネ基準を満たします。

以 上

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

株主・投資家のみなさま: SBIShinsei_IR@sbishinseibank.co.jp