

2024年3月28日

各位



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 地域創生ファンドの組成および匿名組合出資について**  
～地域金融機関と連携した ZEH 賃貸マンションの普及促進～

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、鹿児島県鹿児島市にて ZEH<sup>\*1</sup> 賃貸マンション開発・運用を目的としたファンド「合同会社 ZEH 南九州ファンド 1 号」を企画し、ファイナンシャルアドバイザーおよび金融機関 3 社とともに匿名組合出資を行いました。

本件では、昭和リースが 2022 年 7 月から東京、埼玉、神奈川、千葉、大阪で取り組んできた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 賃貸マンションの普及を目的とした取り組みを、地域金融機関と連携し地方都市にて実現いたしました。

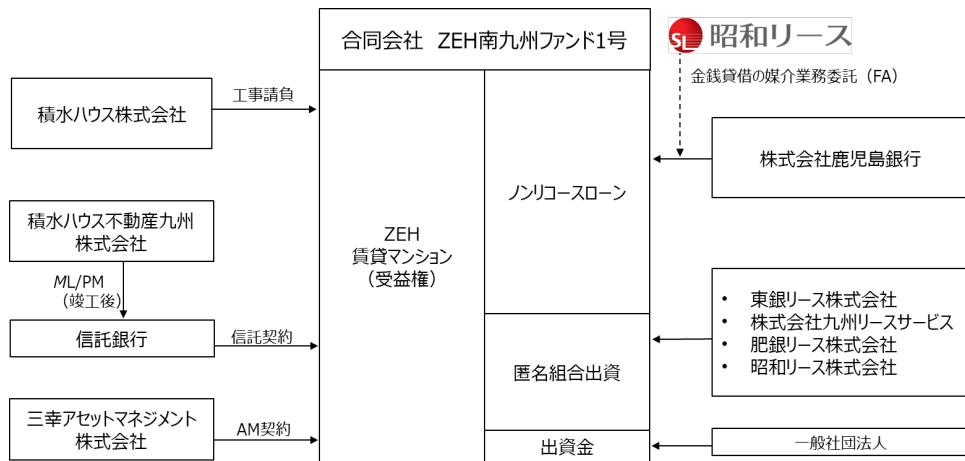
なお、本ファンドでは株式会社鹿児島銀行（鹿児島県鹿児島市、取締役頭取 松山 澄寛）がシニアローンを提供しております。同シニアローンおよび昭和リースを含む 4 社による匿名組合出資は、SBI 新生銀行サステナブルインパクト評価室で「グリーンローン原則」<sup>\*2</sup> への適合性が確認されたファイナンスです。

昭和リースは今後も、地域金融機関と連携して、地方都市の ZEH の普及促進に取り組んでまいります。

＜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）
- 株式会社九州リースサービス（福岡県福岡市、代表取締役社長 礪山 誠二）
- 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）
- 昭和リース株式会社

ZEH 南九州ファンド 1 号スキームイメージ



日本政府は、2050 年のカーボンニュートラル達成に向け、「第 6 次エネルギー基本計画」（2021 年 10 月閣議決定）において、「2030 年度以降新築される住宅について、ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」等とする政策目標を設定しています。本ファンドの組成は、こうした国の方針に基づき、ZEH 賃貸マンションの普及促進を支援し、カーボンニュートラル実現に寄与することを目的としたものです。

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・運用いたします。ZEH 評価のうち、住戸ごと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。

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およ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 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。

参照：[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](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 ZEH 南九州ファンド 1 号
対象物件	鹿児島天保山(所在地 鹿児島県鹿児島市)
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 前島 康夫)
設計・施工	積水ハウス
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： ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の新築 <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>高い断熱性による優れた快適・健康性</li> </ul>
事業の意義 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 年の新築住宅およ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	<ul style="list-style-type: none"> <li>本ファンドの組成を手掛ける昭和リースは、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、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。</li> <li>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」が整備されている。また、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ていることから、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。</li> </ul>

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](mailto:SBIShinsei_PR@sbishinseibank.co.jp)