

2025 年 11 月 28 日

各 位



株式会社 SBI 新生銀行
SBI 東西リアルティ株式会社

【サステナブルインパクト】ZEH 賃貸マンション運用ファンドへのグリーンローン実行について

株式会社 SBI 新生銀行(本社:東京都中央区、代表取締役社長:川島 克哉、以下「SBI 新生銀行」)は、SBI 東西リアルティ株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:平澤 順、以下「SBI 東西リアルティ」)がアセットマネジャーを務める ZEH2 合同会社(以下、「本ファンド」)向けに、2025 年 11 月 14 日付で「新生グリーンローン」^{※1}として約 13.5 億円を実行いたしました。SBI 東西リアルティとの連携による ZEH 認証を受けた賃貸マンションの運用を目的としたファンドへのグリーンローンの実行は、SBI 新生銀行として 2023 年 7 月に次ぐ第 2 号案件となります。また、本件は、新生信託銀行株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:岩井 正貴)を受託者とする特定金銭外信託スキームを用いた信託勘定向け融資です。

本ファンドでは、スルガ銀行株式会社(本社:静岡県沼津市、取締役社長:加藤 広亮)および芙蓉総合リース株式会社(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:織田 寛明)、その他 1 社がメザニンローンを提供するほか、計 5 社が匿名組合出資をしています。なお、SBI 新生銀行サステナブルインパクト評価室では、メザニンローンおよび匿名組合出資に対しても「グリーンローン原則」への適合性評価を実施しており、これらのファイナンスはすべてグリーンファイナンスとして実行されました。

本ファンドのアセットマネジャーである SBI 東西リアルティは、SBI グループの不動産金融事業における中核企業の一員であり、SBI グループ一体での環境・社会課題の解決への貢献に向けた取り組みとして、本ファンドの組成に参画しました。

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」を掲げ、「サステナビリティ経営の深化」をその基本戦略のひとつと位置付けています。今後も、環境・社会課題解決に取り組むお客さまと連携し、「事業を通じた環境・社会・お客さまへの長期的な貢献」と「当行グループの持続的な成長」との好循環を実現してまいります。

<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>

借入人	ZEH2 合同会社
貸付人	新生信託銀行株式会社、スルガ銀行株式会社、芙蓉総合リース株式会社(五十音順)、その他 1 社
匿名組合出資者	ANA ファシリティーズ株式会社、七十七キャピタル株式会社、芙蓉総合リース株式会社(五十音順)、その他 2 社
アセットマネジャー	SBI 東西リアルティ株式会社
サブ・アセットマネジャー	ANA ファシリティーズ株式会社
資金使途	ZEH 賃貸マンション運用のための物件取得費用及び関連費用等
本プロジェクトの意義	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 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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を対象としている^{※2} ➢ 災害発生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 ➢ 高い断熱性による快適な住まいの提供・健康増進への貢献
本件がもたらす環境改善効果と社会的課題との整合性	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」「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。 国の課題認識や方針とも整合していると評価した。

本ファイナンスに関するその他の評価ポイント	本ファンドのアセットマネジャーである SBI 東西リアルティは、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指している。また本プロジェクトは、アセットマネジャーの組織的なサステナビリティ関連方針に合致しており、組織の方針と整合したプロジェクトの選定プロセスがあると評価した。
-----------------------	---

- ※1 「新生グリーンローン」とは、明確な環境改善効果が認められる事業に資金用途を限定したローンであり、2024 年 12 月に当行が策定した「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」に適合するファイナンスです。新生グリーンローンや SBI 新生銀行グループグリーンファイナンス・フレームワークについては、下記 URL をご参照ください。
https://www.sbishinseibank.co.jp/institutional/sustainable_finance/green/
- ※2 本ファンドの主な対象は省エネと創エネ合わせて 50%エネルギー削減を達成する、「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。

【株式会社 SBI 新生銀行】

会社名	株式会社 SBI 新生銀行
代表者	代表取締役社長 川島 克哉
所在地	東京都中央区日本橋室町 2-4-3 日本橋室町野村ビル

【SBI 東西リアルティ株式会社】

会社名	SBI 東西リアルティ株式会社
代表者	代表取締役社長 平澤 順
所在地	東京都港区虎ノ門 4-3-20 神谷町 MT ビル 16 階

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

SBI東西リアルティ株式会社 管理部
TEL: 03-5402-6691
FAX: 03-5402-6692