

名古屋プライムセントラルタワー区分所有権を裏付けとした不動産信託受益権取得 に係るファイナンスの新生グリーン評価について

株式会社 SBI 新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

発行日 2025 年 12 月 15 日

セクション 1. 評価対象案件概要

案件名	名古屋プライムセントラルタワー区分所有権を裏付けとした不動産信託受益権取得 (以下、「本プロジェクト」)
借入人	オルタナ信託株式会社 (以下、「オルタナ信託」)
アセットマネ ージャー・ス ポンサー	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 (以下、「MDM」)
レンダー	信託 ABL レンダー：株式会社 SBI 新生銀行 (以下、「SBI 新生銀行」) (特定金外信託受託者：新生信託銀行株式会社) (以下、「新生信託銀行」)
対象物件	名古屋プライムセントラルタワー (以下、「名古屋 PCT」)
資金使途	不動産信託受益権の取得費用等
分類	証書貸付
金額	18,206 百万円
実行日	2025 年 12 月 4 日
最終期日	2032 年 12 月 4 日

評価対象のファイナンスは、CASBEE 不動産認証を受けた名古屋プライムセントラルタワーの区分所有権を裏付けとした不動産信託受益権の取得費用等を資金使途とした、オルタナ信託向けの新生信託銀行によるノンリコースローン及び株式会社 SBI 新生銀行による新生信託銀行を受託者とする特定金外信託スキームを用いた信託勘定向け融資である。

セクション 2. レビューの概要

レビューのスコープと目的

本評価は、評価対象案件について「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」(以下、「本フレームワーク」) に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっているローン・マーケット・アソシエーション (Loan Market Association) の「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素への適合性を意識した評価を行う。

SBI 新生銀行では「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、本フレームワークがグリーンローン原則と適合していること、及び SBI 新生銀行における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。

■ 評価結果概要

SBI 新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、明確な環境改善効果が認められることを含め、本フレームワーク上で定められた要件を満たしており、本フレームワークに適合していると評価した。また、「グリーンローン原則」（2025 年 3 月版）等が定める 4 つの要素への適合性も認められると評価した。項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目	評価結果
I：調達資金の用途/グリーン性評価	適合
II：プロジェクトの選定プロセス/戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性	適合
III：調達資金の管理	適合
IV：レポーティング	適合

（この頁、以下余白）

セクション 3. レビューの詳細

Part Ⅰ：調達資金の使途/グリーン性評価

レビューの結果

評価室は、本ファイナンスの資金使途が、本フレームワークにおいてグリーン性が認められる資金使途分類に該当し、明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に限定されていること、また本プロジェクトに付随し得る環境・社会面でのネガティブな効果が適切に回避・緩和されており、プロジェクトの本来の環境改善効果と比べ過大でないことを確認し、本フレームワークと整合していると判断した。

本プロジェクトはCASBEE認証がついているグリーンビルの区分所有権を裏付けとした不動産信託受益権の取得であるため、エネルギー効率化の分類としてグリーン評価を行っている。なお、取得する不動産信託受益権に係る区分所有権部分に関しても、他の部分と同様に、CASBEE認証の省エネルギー性能が適用されることを確認している。

本フレームワークにおける資金使途の分類:

- ☒ エネルギー効率（☐ 新築、☐ 改修、☒ その他（具体的に：既存建築物の区分所有権を裏付けとした不動産信託受益権の取得））
- ☐ グリーンビルディングに関する事業（☐ 新築、☐ 改修 ☐ その他（具体的に：））

本ファイナンスにおける資金使途:

- ☐ 住宅：☐ 共同住宅、☐ 戸建て、☐ その他（具体的に）
- ☒ 非住宅：☒ オフィス、☐ 物流施設、☐ 商業施設、☐ ホテル、☐ その他（具体的に）

環境認証の取得（取得見込みを含む）:

- ☒ CASBEE（ランク：不動産 S ランク。2024 年 12 月に取得）
- ☐ 自治体版 CASBEE（ランク：）
- ☐ （全国版）CASBEE に基づいた評価システムである
- ☐ 第三者性が確保されている
- ☐ DBJ Green Building（ランク：）
- ☐ ZEB（種類：☐ 「ZEB」、☐ 「Nearly ZEB」、☐ 「ZEB Ready」、☐ 「ZEB Oriented」）
- ☐ ZEH（種類：☐ 「ZEH」、☐ 「Nearly ZEH」、☐ 「ZEH Ready」、☐ 「ZEH Oriented」（住戸単位評価））
- ☐ ZEH-M（種類：☐ 「ZEH-M」、☐ 「Nearly ZEH-M」、☐ 「ZEH-M Ready」、☐ 「ZEH-M Oriented」（住棟又は部分単位評価））
- ☐ BELS（ランク：）
- ☐ その他（具体的に）

(この頁、以下余白)

プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

本フレームワークでは、対象プロジェクトが環境や社会に対して重大な負の影響をもたらすことがないかを評価し、負の影響にかかる潜在的なリスクがある場合には、適切な緩和措置が講じられているか、また本来のプロジェクトのポジティブなインパクト（本来の環境改善効果）と比べ過大でないことについて個別に評価することを定めている。

評価室は、本プロジェクトにおいて想定される環境・社会的ネガティブインパクトを整理し、これらのネガティブインパクトに係るアセットマネージャー（以下、「AM」）のリスク緩和策・マネジメントプロセスに関して、プロパティマネジメント（以下、「PM」）との協力体制も含めてQ&A及びインタビューを通じて確認し、適切に構築されていると評価した。

Part II：プロジェクトの選定プロセス/戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性

レビューの結果

本プロジェクトのスポンサー兼AMであるMDMは、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として三井物産株式会社グループのサステナビリティ方針のもと、環境負荷の低減等に取り組んでいる。本プロジェクトは、同社の組織戦略や目標と整合的であること、また、そのためのプロジェクト選定体制が構築されていると評価した。

戦略との整合性及び選定プロセス等について確認した事項:

- ☑本プロジェクトは、本ファンドのAMのサステナビリティ方針及び環境貢献目標の達成に合致している。
- ☑本プロジェクトは、適格なグリーンプロジェクトの分類に含まれると判断するプロセスがある。
- ☑本プロジェクトに付随する潜在的な環境的・社会的リスクを特定し、管理しているプロセスがある。
- ☑本プロジェクトは、国の方針に合致している。（国の方針：既存建築物の省エネルギー性能表示などの省エネルギー対策の総合的な促進。）
- ☑その他（具体的に：MDMは親会社である三井物産株式会社グループのサステナビリティ方針や環境方針等に沿って、事業活動を通じて環境課題解決に取り組んでいることをインタビューを通じて確認した。）

（この頁、以下余白）

Part III：調達資金の管理

レビューの結果

本ファイナンスで調達された資金は全額グリーンプロジェクトに充当される予定であり、未充当資金は原則として発生しない。信託ABL契約等に基づき本プロジェクトにおける資金の流れが統制され、また各種エビデンスに基づき資金の充当状況の確認が可能である。評価室は、これらにより、本ファイナンスが確実にグリーンプロジェクトに充当される体制であると評価した。

調達資金の追跡管理及び充当に係る手当て:

(確認事項)

- ☒ 貸付人が実行金の入出金に係る口座明細を確認できる
- ☒ 貸付人がプロジェクトコストに係る証憑を確認できる
- ☒ 貸付契約書において資金使途を特定する規定がある
- ☐ その他：

(コーポレートファイナンス以外の場合)

- ☒ 実行金が対象プロジェクト専用口座へ入金される

プロジェクトへの資金充当状況:

- ☒ 本ローンはその全額が本プロジェクトに充当される
- ☒ 本ローン及び本プロジェクトを資金使途としたグリーンファイナンスの合計額は、本プロジェクトコストを上回らない

未充当資金の扱い:

- ☒ 未充当資金の発生は想定されない
- ☐ 未充当資金が一時的に生ずるが、未充当資金は安全性及び流動性の高い資産によって適切に運用される想定

資金管理方法と第三者による検証:

- ☒ 資金管理について責任者・責任部署を設けている（責任主体：AM）
- ☒ 入出金に係る証憑を適切に保管している（保管主体：AM）
- ☐ 資金管理について外部監査を受けている（外部監査委託主体：借入人/AM/その他具体的に）
- ☐ 資金管理について内部監査を受けている（内部監査実行主体：借入人/AM/その他具体的に）
- ☐ その他

(この頁、以下余白)

Part IV：レポートニング

レビューの結果

本フレームワークにおいて、資金実行後モニタリングの観点から求められているレポートニング項目については、CASBEE 認証の取得と維持に加えて、電力、天然ガスと水の使用量（この3つの指標に関しては業務棟専用部、業務棟共用部、外構、駐車場それぞれの内訳も含む）、廃棄物量（可燃、不燃、資源の内訳も含む）が年次でレポートニングされる。いずれについても適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

資金充当状況に関するレポートニング:

報告される情報：

- ☒ 資金充当額
- ☐ 投資総額のうちグリーンファイナンスにより充当された額割合
- ☒ その他: 信託財産状況報告書等

頻度：

- ☐ 年に一度
- ☒ その他: 資金は実行後、全額が充当されるため未充当金は発生しないが、Part III の通り調達資金の追跡管理方法及び充当の確認体制は適切であることを確認している。また、資金が全額充当された後も、定期的に信託財産状況報告書等が提出されることを確認した。

環境改善効果に係るインパクトレポートニング:

頻度：

- ☒ 年に一度
- ☐ その他:

報告される情報（予測される効果、若しくは発効後）：

- ☒ 取得した認証の種類及びランク
 - ☒ CASBEE（ランク：不動産 S ランク）
 - ☐ 自治体版 CASBEE（ランク：）
 - ☐ DBJ Green Building（ランク：）
 - ☐ ZEB（種類：☐ 「ZEB」、☐ 「Nearly ZEB」、☐ 「ZEB Ready」、☐ 「ZEB Oriented」)
 - ☐ ZEH（種類：☐ 「ZEH」、☐ 「Nearly ZEH」、☐ 「ZEH Ready」、☐ 「ZEH Oriented」（住戸単位評価）
 - ☐ ZEH-M（種類：☐ 「ZEH-M」、☐ 「Nearly ZEH-M」、☐ 「ZEH-M Ready」、☐ 「ZEH-M Oriented」（住棟又は部分単位評価）
 - ☐ BELS（ランク：）
 - ☐ その他
- ☒ 電力使用量

- ☒水使用量
- ☒廃棄物量
- ☐GHG排出量/削減量
- ☒その他（天然ガス使用量）

開示方法:

- ☒貸付人に対する報告
- ☐財務諸表における公表
- ☐サステナビリティレポートにおける公表
- ☐アドホック（非定期）刊行物における公表
- ☐レポーティングの外部レビュー
- ☐その他:（具体的に）

プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポーティング:

- ☒通知 : AM 又は借入人（オルタナ信託）から新生信託銀行に報告がなされ、新生信託銀行を通じて SBI 新生銀行まで通知される
- ☒定期報告 : AM 又は借入人（オルタナ信託）から新生信託銀行に報告がなされ、新生信託銀行を通じて SBI 新生銀行に年次でレポーティングされる

（この頁、以下余白）

セクション 4. 評価実施方法

評価室は評価に際して、開示情報、関連契約書、関係人から提供された資料の確認に加え、関係者への Q & A 及びヒアリングを実施した。

参照ウェブページ（アクセス日：2025 年 11 月 25 日）

＜主なプロジェクト関係人＞

- 三井物産株式会社, 環境マネジメント,
<https://www.mitsui.com/jp/ja/sustainability/environment/manegement/index.html>
- 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社, <https://corp.mitsui-x.com/>

＜原則等＞

- LSTA, Green Loan Principles 26 Mar 2025, <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>
- 環境省, グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン 2024 年度版 グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2024 年版,
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

＜国の方針等＞

- 経済産業省, GX 実現に向けた基本方針～今後 10 年を見据えたロードマップ～,
https://www.meti.go.jp/press/2022/02/20230210002/20230210002_1.pdf
- 経済産業省, GX2040 ビジョン～脱炭素成長型経済構造移行推進戦略 改訂～,
<https://www.meti.go.jp/press /2024/02/20250218004/20250218004-1.pdf>
- 経済産業省, 第 7 次エネルギー基本計画,
<https://www.meti.go.jp/press/2024/02/20250218001/20250218001-1.pdf>
- 環境省, パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略,
<https://www.env.go.jp/content/900440767.pdf>
- 環境省, 地球温暖化対策計画, <https://www.env.go.jp/content/000291669.pdf>

以上

【ご留意事項】

- (1) 新生グリーンファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「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」（以下、「本フレームワーク」という。）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに適合しているかを評価することを目的としています。弊行自らが資金提供者となる対象案件について、弊行内の独立した部署が評価するものであり、資金提供者から独立した第三者専門家による評価ではありません。弊行は、本フレームワークがグリーンローン原則等と適合しており、本フレームワークを参照して実行されるファイナンスも同様に関連原則類に適合していること、また弊行がサステナビリティファイナンス等の実施に際して適切な実施体制を整備していることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得しています。
- (2) 本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して対象案件への参加・売却・保有等を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、対象案件への参加・売却・保有等の判断を行ってください。
- (3) 本資料は、オルタナ信託株式会社（以下、「借入人」）、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（以下、「AM」）、新生信託銀行株式会社（以下、「特定金外信託受託者」という。）並びにから提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他、弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行はその内容・記述について、明示・黙示を問わず、真実性、正確性、適時性、完全性、特定目的への適合性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。本資料は、対象案件を実施することによる成果等を証明するものではなく、弊行が成果等について責任を負うものではありません。本資料は、発行日時点の弊行の総合的な意見の表明であって、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、対象案件にかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について何ら意見を表明するものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断でグリーンローン原則への適合性に関する評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤り・不適切性・不十分性や変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (4) 本資料は発行日時点の内容・記述であり、その後の状況の変化等に対応するものではありません。弊行は、対象案件以外の取引において「借入人」、「AM」及び「特定金外信託受託者」等に

関する情報を保有又は今後取得する可能性があります、これらの情報を開示する義務を負うものではありません。

- (5) 本資料の著作権は株式会社 SBI 新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について、複製、翻案、改変、転載又は配布などの使用を禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室