

セカンドオピニオン

合同会社 ZEH にいがたファンド
SDGs グリーン・ファイナンス

発行日:2025 年 10 月 20 日

発行者:第四北越

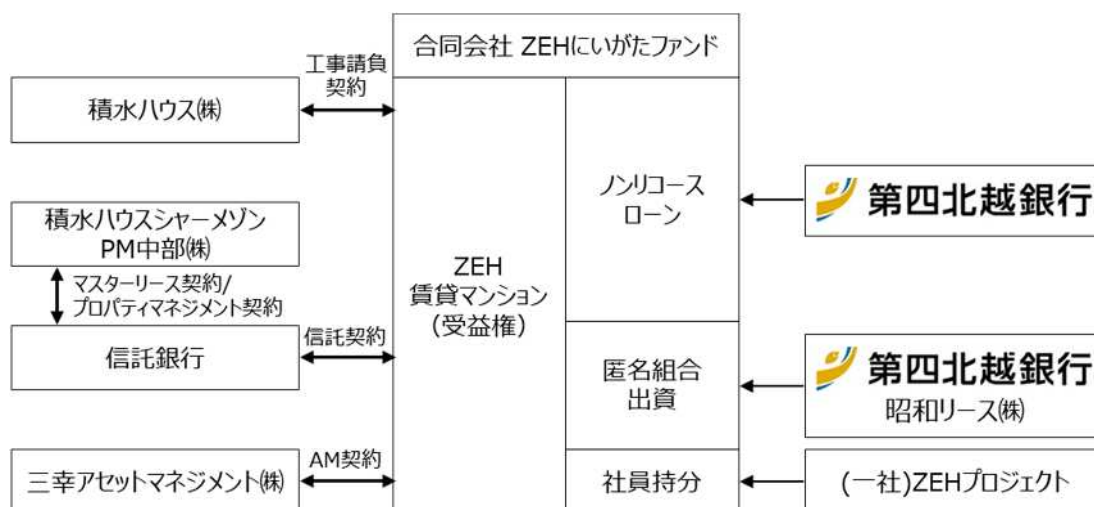
リサーチ&コンサルティング株式会社

本文書は、SDGsグリーン・ファイナンスに関するセカンドオピニオンである。

1. 借入人の概要

- 合同会社 ZEH にいがたファンド(以下、同社)は、株式会社第四北越銀行の保有資産であった米山寮の跡地に賃貸マンションを建設するにあたり、2025 年 8 月に設立された特別目的会社^(注1)(SPC:Special Purpose Company)である。

【ファンドスキーム】



資料:第四北越銀行提供

- 新設する建物は、積水ハウス株式会社の商品ラインナップの一つである「シャーマゾン ZEH」であり、快適性・経済性・環境性を兼ね備えた次世代の賃貸マンションである。2026 年 11 月に竣工する予定であり、建設予定地は新潟駅南口から徒歩で 12 分の距離にあるなど、好立地の場所にある。

(注1) 企業が保有する資産の流動化や資金調達を目的に設立される会社のこと。資産を所有するだけの箱として機能するのが特徴。

【物件概要】

物件名	
アジュール米山	
所在	
新潟市中央区米山	
交通	
新潟駅 車6分・徒歩12分	
面積	
土地	1,920.60㎡
建築予定建物	2,812.73㎡
構造	
重量鉄骨造・3階建	



資料:ZEHにいがたファンド提供

2. 調達資金の使途

調達資金の使途は、以下の観点から適切である。

(1)対象プロジェクト

グリーンローンで調達される資金は、新潟市中央区に新設する賃貸マンション（3階建て全37戸）の建設費用に全額充当される。本建物は、ZEH（Net Zero Energy House）基準を満たすものであり、事業区分は、「省エネルギーに関する事業」である。

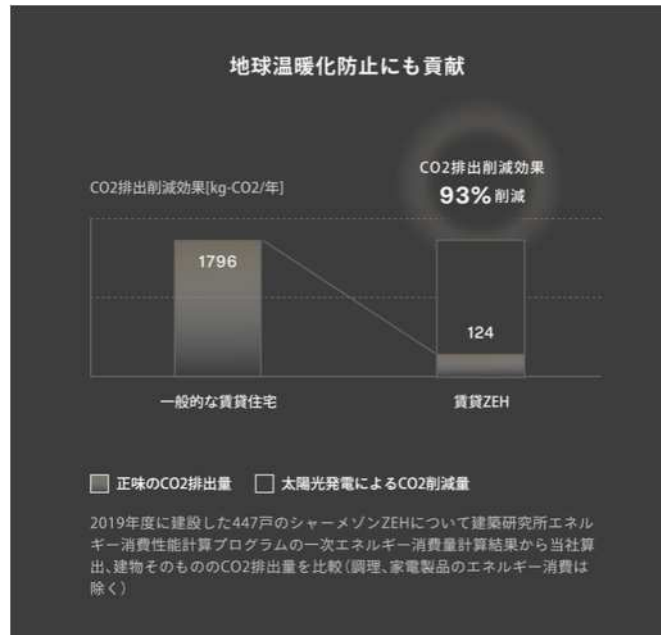
なお、調達資金の使途については、貸付人に対して事前に説明がなされている。

(2)環境改善効果

本プロジェクトは「省エネルギーに関する事業」であり、エネルギー使用量の削減が見込まれる。具体的には、積水ハウスが提供する「シャームゾン ZEH」という ZEH 基準のマンション建設により、エネルギー使用量が基準一次エネルギー使用量（建物が使用するエネルギーの効率を評価するための指標であり、住宅や建物が 1 年間に使用するエネルギーの総量のこと）より 90%以上削減されることが期待される。

また、2021 年 10 月に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画をみると、「2030 年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB 基準の水準の省エネルギー性能の確保」を目指すという政府目標が掲げられており、その達成に向けて、ZEH の普及に向けた取り組みが日本全国で行われており、本プロジェクトは国の施策とも合致している。

【シャーマゾン ZEH の CO₂排出量削減効果】



資料:積水ハウス・シャーマゾンの Website <https://www.shamaison.com/>

【シャーマゾン ZEH の設備】



資料:積水ハウス・シャーマゾンの Website <https://www.shamaison.com/zeh/#about>

【ZEHとは】

ZEH (Net Zero Energy House) とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅である。

基準一次エネルギー消費量から 20%以上の省エネルギーを図った上で、戸建て住宅については再生可能エネルギーの導入状況により、ZEH (100%以上削減)、Nearly ZEH (75%以上 100%未満削減)、ZEH Ready (50%以上 75%未満削減)、ZEH Oriented (再生可能エネルギー導入なし)などに区分される。

また、集合住宅を対象にした ZEH-M (ZEH-マンション)においても戸建て住宅と同様のグレードが導入されており、ZEH-M (100%以上削減)、Nearly ZEH-M (75%以上 100%未満削減)、ZEH-M Ready (50%以上 75%未満削減)、ZEH-M Oriented (再生可能エネルギー導入なし)に区分される。

<SDGsへの貢献>

SDGsへの貢献という観点では、エネルギー使用量の削減に寄与する取り組みであることから、SDGs 17 の目標のうち「7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに」「13. 気候変動に具体的な対策を」の2つの目標に貢献すると位置づけられる。

【SDGs の目標】

SDGs の目標	ターゲット
 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	7.3 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。
 13 気候変動に 具体的な対策を	13.1 すべての国々で、気候関連の災害や自然災害に対するレジリエンスと適応力を強化する。

資料:「SDGsとターゲット新訳」制作委員会「SDGsとターゲット新訳 Ver.1.2」
https://xsdg.jp/pdf/SDGs169TARGETS_ver1.2.pdf

3. プロジェクトの評価と選定のプロセス

プロジェクトの評価と選定のプロセスは、以下の観点から適切である。

(1) 環境面での目標

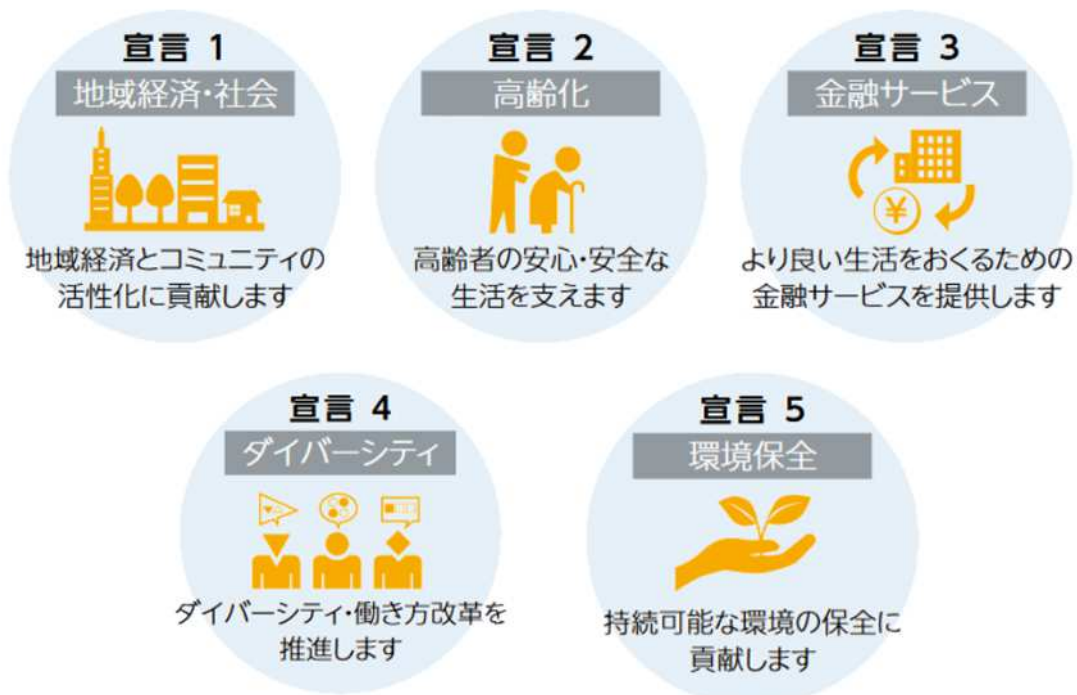
環境面での目標（グリーン・ファイナンスを通じて実現しようとする環境上のメリット）は、気候変動の緩和である。

本プロジェクトのスキームアレンジャーである第四北越銀行が属する株式会社第四北越フィナンシャルグループ（以下、FG）は、以下に掲載する SDGs宣言を掲げている。この SDGs宣言の宣言5で「環境保全～持続可能な環境の保全に貢献します」と謳っており、脱炭素などのサステナビリティへの取り組みをグループ一体となって推進するとしている。また、第四北越銀行の保有資産であった不動産の活用の一環として、ZEH 基準を満たした賃貸マンションを建設する本スキームは、FG が目指す SDGs達成に向けた取組方針と合致するものである。

【第四北越フィナンシャルグループのSDGs 宣言】

SDGs宣言

第四北越フィナンシャルグループは、国連によって採択されたSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向け、地域の持続的な成長を実現するため、2019年5月「第四北越フィナンシャルグループSDGs宣言」を制定し、地域が抱える社会・環境課題等の解決に向けて取り組んでいます。



資料:第四北越フィナンシャルグループの Website <https://www.dhfg.co.jp/esg>

(2) プロジェクトの評価・選定を行う際のプロセス

本プロジェクトの評価・選定においては、SDGs宣言に合致したものであり、省エネルギーの実現によるCO₂排出量の削減という環境負荷が低減できることを考慮した。

また、本プロジェクトにおける施工段階においても潜在的な環境リスクは小さく、その対応策を講じている点についても配慮している。加えて、環境経済効果や環境関連法規制対応の遵守状況、周辺住民との関係性、トラブルなどの緊急時の体制、苦情対応制度など踏まえ、本プロジェクトの実施についてアレンジャーである第四北越銀行内で決裁された後、FG 経営会議に報告されている。

(3) 環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセス

本プロジェクトにおいては、使用エネルギー量の削減効果が見込まれる一方で、以下のような騒音・振動、廃棄物等による悪影響に対する配慮が必要となっている。

これに対して、同社は建物の施工業者として環境関連法規制の遵守を徹底する方針にある。また、本プロジェクト対象の建物の建築予定地は住宅地にあることから、周辺住民の生活環境に影響を与えることがないよう、環境面・社会面へのネガティブな影響にも配慮している。さらにトラブルなどの緊急時の体制や苦情対応についても整備・確認している。

なお、上記の環境面での目標やプロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス、環境・社会リスクの特定・緩和・管理に関するプロセスについては貸付人に対して、事前に説明している。

【想定される主なネガティブな影響】

項目	具体的な内容
騒音・振動・光害	・建築資材等の搬出入や建築作業等による騒音や振動、光害
廃棄物等	・不適正な処理
土壌・水質汚染	・有害化学物質の飛散や流出、不適正な処理

資料:環境省「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」

4. 調達資金の管理

調達資金の管理は、以下の観点から適切である。

調達資金は、同社が対象となるグリーンプロジェクトとの紐づき、請求書などのエビデンスや支払先情報を全て確認した上で、第四北越銀行とともに資金の充当状況を管理する。

5. レポーティング

レポーティングは、以下の観点から適切である。

調達資金が本プロジェクトに全額充当されるまでの間、年に1回の頻度で、借入人は資金の使用状況、プロジェクトの最新状況が確認できる資料を貸付人である第四北越銀行に提出する。

以上

第四北越リサーチ&コンサルティング 会社概要

社名	第四北越リサーチ&コンサルティング株式会社
代表者	代表取締役 柴山圭一
所在地	〒950-0087 新潟市中央区東大通2丁目1番18号 だいし海上ビル
業務内容	経営コンサルティング事業、経済調査・研究事業、人材育成支援事業
電話	025-256-8110
FAX	025-256-8102

留意事項

1. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者意見について

本文書については、貸付人が借入人に対して実施する SDGs グリーン・ファイナンスについて、実施するプロジェクトの内容や取り組みに対する第三者意見を述べたものです。

その内容は現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。

第四北越リサーチ&コンサルティングは本文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

2. 第四北越銀行との関係、独立性

第四北越リサーチ&コンサルティングは第四北越フィナンシャルグループに属しており、第四北越銀行および第四北越フィナンシャルグループとの間および第四北越フィナンシャルグループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。

また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は第四北越銀行とは独立して行われるものであり、第四北越銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

3. 第四北越リサーチ&コンサルティングの第三者性

借入人と第四北越リサーチ&コンサルティングとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

4. 本文書の著作権

本文書に関する一切の権利は第四北越リサーチ&コンサルティングが保有しています。本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されています。