

2023年1月31日

エスリード株式会社

## グリーンローン契約の締結について

当社グループにて電力供給事業及び太陽光発電事業を手掛ける綜電株式会社（本社：大阪市北区 代表取締役：黒川博志）が、当社グループ初となるグリーンローン（注）契約を株式会社滋賀銀行（本店：大津市 頭取：高橋祥二郎）と締結いたしました。

当社グループは、経営理念として「総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。」、社会的使命の一つとして「多様化する社会のニーズへの対応を通じ、持続可能な社会に貢献する。」を掲げていることから、脱炭素社会の実現については取り組むべき重要な経営課題であると認識しています。今般、綜電株式会社が8基目の太陽光発電所を取得するにあたり、グリーンローン・フレームワークに基づく資金調達を実施することいたしました。

### グリーンローン契約の概要

契約締結日	2023年1月31日
借入先	株式会社滋賀銀行
最終返済期日	2033年11月
資金使途	太陽光発電所の取得資金
プロジェクト	岩手県盛岡市 太陽光発電プロジェクト
評価機関	株式会社格付投資情報センター（R&I）

（注）グリーンローンは資金使途が環境に配慮したプロジェクトに限定される融資で、融資後の資金使途の管理や環境改善効果の実績報告を通じて透明性が確保されます。当社は、フレームワークに記載のプロジェクトに資金を充当します。

### 【 ニュースリリースに関するお問い合わせ先 】

エスリード株式会社 経営企画部 IR 担当

TEL : 06-6345-1880 MAIL : [press@eslead.co.jp](mailto:press@eslead.co.jp)

(関連情報)

株式会社格付投資情報センターによる評価レポート <https://www.r-i.co.jp/rating/info.html>

(添付資料)

グリーンローン・フレームワーク

グリーンローン契約の記念盾贈呈の様子



綜電株式会社 代表取締役 黒川博志 (右)

#### ■会社概要

社名 : 綜電株式会社

代表者 : 代表取締役 黒川 博志

所在地 : 大阪府大阪市北区大淀南 1 丁目 5 番 1 号

設立 : 2006 年 5 月

URL : <https://www.gelpow.co.jp/>

エスリードグループ  
**SD 綜電**

**SD 綜電株式会社**

綜電株式会社

グリーンローン・フレームワーク

2023年1月

# 目次

## 1. はじめに

- 1.1 事業概要
- 1.2 経営理念とビジョン
- 1.3 脱炭素社会の実現に向けた取り組み
- 1.4 グリーンローン調達の位置づけ

## 2. フレームワーク

- 2.1 調達資金の用途
- 2.2 プロジェクトの評価と選定プロセス
- 2.3 調達資金の管理
- 2.4 レポーティング

# 1. はじめに

## 1.1 事業概要

### <エスリードグループ>

エスリードグループの中核企業であるエスリード株式会社は「総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。」という創業時から変わらぬ理念のもと、大阪・兵庫・京都・奈良・滋賀といった関西圏に加え、東海圏も事業エリアとして、良質なマンションを数多く供給してまいりました。

また、お客様の住まいに関する多様なニーズにお応えするべく、建物管理や不動産仲介、リフォーム、電力供給等のマンション周辺事業を担う子会社が良質な維持管理サービスを提供してまいりました。

エスリードグループは、良質なマンションの供給が周辺事業の成長に寄与し、良質な維持管理サービスの提供が分譲事業の発展に貢献することによって、好循環を生みながら成長してまいりました。

### <綜電>

綜電株式会社(以下、当社)はエスリードグループのマンション周辺事業における電力供給部門として2006年に設立されました。当社は、「電力供給サービス」を主力事業とし、マンション共用部電灯のLED化や共用部電気代を削減する「SDコントロールシステム」等の電気工事を通じてマンションの付加価値向上を推進しています。また、再生可能エネルギーによる環境負荷低減に向け、現在7基の太陽光発電所を稼働させています。お客様の経済的で快適な安心できる生活の実現と環境負荷低減による持続可能な社会の実現を目指して活動しています。

### ■エスリードグループの都市型マンション



## ■当社の事業領域

### SD 綜電株式会社

[ 電力供給・電気工事・太陽光発電事業 ]



## 1.2 経営理念とビジョン

### <エスリードグループ>

#### (1) 経営理念

エスリードグループは、総合デベロッパーとして、お客様の暮らしのステージを支えたい、都市と住まいの未来を見据えたサービスをご提供したいとの想いから、「総合デベロッパーとして。都市と住まいの未来を見据えて。」を経営理念としています。

#### (2) 経営方針

事業を通じた経営理念を実現するため、以下を経営方針として掲げています。経営理念及び経営方針をもって事業活動を行うことで、私たちは社会に貢献します。

- ① 厳選された良質なマンション供給体制を維持する。
- ② グループ一体となりシナジーを生みながらマンション周辺事業を拡充する。
- ③ マンション事業に縛られず、多様化する社会のニーズに適合できる総合不動産会社として新たな事業領域に挑戦する。

#### (3) 社名の由来と創業 30 周年を迎えて

「エスリード」の「ESLEAD」は、REAL ESTATE（＝不動産）と LEAD（＝リードする）の英語を組み合わせたものであり、新しい時代の日本の不動産産業を力強くリードする企業を目指す、という熱い意味を込めた社名となっています。

ESLEAD = REAL ESTATE LEAD  
(=不動産) (＝リードする)

エスリードは2022年5月8日に創業30年を迎えました。ここを真の総合不動産会社への新たなスタートラインとし、今後、マンション事業に縛られず、新たな事業領域に積極的に挑戦していきたいと考えております。

## <綜電>

前述したエスリードグループが掲げる経営理念と社会的使命を実現するため、当社独自のミッションとして「電気で暮らしと環境を支える会社」を目指しております。マンション事業者さまの経済的負担を軽減する電気工事やマンションにお住いのご家庭へリーズナブル電力を供給するサービス、さらには環境への負荷軽減とご家庭へのクリーンなエネルギーの供給を目指した太陽光発電事業の展開により、エスリードグループの3つの社会的使命の実現へ貢献しています。

### 1.3 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

#### (1) 社会的要請

2015年に開催されたパリ協定以降、脱炭素社会の実現は世界的に取り組むべき重要な課題となっています。日本においても、「2050年までに日本での脱炭素社会実現」を掲げ、2020年12月末に経済産業省が「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を策定するなど、脱炭素社会の実現への取り組みはさらに本格化するものと期待されています。

#### (2) エスリードグループの考え

エスリードグループは社会的使命の一つとして「多様化する社会のニーズへの対応を通じ持続可能な社会に貢献する。」を掲げていることから、脱炭素社会の実現については取り組むべき重要な課題であるとの認識のもと、いち早く以下の取り組みを実施いたしました。

#### (3) これまでの取り組み

エスリードグループは環境配慮型マンションの開発とクリーンエネルギーの活用の2つを軸として、脱炭素社会の実現へ向けた取り組みを推進しております。環境配慮型マンションの開発では、経済産業省が導入している「ZEHデベロッパー」登録制度において、2022年6月に「ZEHデベロッパー」として登録認定されました。また、投資用分譲ワンルームマンション業界で初めて「ZEH Oriented」認証を取得しており、業界最速供給を達成いたしました。さらに、エスリードハウスでもZEH仕様の戸建を販売しております。

当社は、クリーンエネルギー事業の担い手として2019年9月に、初めて静岡県賀茂郡にて太陽光発電設備を取得し以来、現在までに7基を取得するなど、メガソーラーによる太陽光発電事業を積極的に推進してまいりました。なお、この電力を綜電(株)が電力供給サービスを行っているファミリータイプマンションに供給した場合、約27%およそ3,200戸の消費電力を賄うことが可能です。



#### (4) 今後の方針

今後は ZEH の推進、太陽光発電設備の取得のみならず、太陽光発電電力を用いたマンション居住者向け電気自動車カーシェアリングサービス、マンション屋上に設置したパネルによる自家消費型太陽光発電を検討するなど、お客さまに選ばれるサービスを提供し、これまで以上に脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

太陽光発電による再生可能エネルギー事業は、安定した売電収益が得られるとともに、将来的には一括受電サービスを提供しているマンションに対して、電力供給することを見据えています。

#### ■ 持続可能な社会に向けたエスリードグループの今後の取り組み

Environment 環境		Social 社会			Governance ガバナンス	
都市と住まいの未来を見据えて、 住み続けられる豊かな都市と住まいをつくるために					社会に貢献できる企業で あり続けるために	
7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	8 働きがいも 経済成長も	11 住み続けられる まちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に 具体的な対策を	16 平和と公正を すべての人に	17 パートナーシップで 目標を達成しよう
<b>【住み続けられる都市・住まいづくり】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 厳格な安全基準をクリアした、災害に強いマンションづくり</li> <li>● 永くお住まいいただくための適切な維持管理サービス</li> <li>● 当社マンション居住者のコロナワクチン接種</li> <li>● ZEH等への取り組み</li> </ul>					<b>【コーポレートガバナンス体制の構築】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● TCFD提言への対応</li> <li>● 透明・迅速な開示</li> <li>● コンプライアンス遵守</li> <li>● リスク管理委員会によるリスクマネジメント</li> </ul>	
<b>【カーボンニュートラルへの貢献】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 太陽光発電・EVカーシェア・EV充電器</li> <li>● マンション建築材料の見直し</li> <li>● 本社施設内のLED化</li> <li>● NSモード×NSコートおよび枠無しMB扉の推進によるCO2排出量の抑制および廃棄物削減</li> </ul>		<b>【住宅にまつわる社会課題の解決】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 販売価格の適正化</li> <li>● 良質な住宅の提供</li> <li>● 中古物件再生・販売による空き家対策</li> </ul>			<b>【取引先等との連携】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 取引先・金融機関との協力</li> <li>● 外部団体への参加</li> </ul>	
<b>【働きがい創出】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者を含めた幅広い雇用の創出 (マンション管理人・清掃員など)</li> </ul>						

当社は上記の取り組みに留まらず積極的なチャレンジを続け、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



### 1.4 グリーンローン調達の位置づけ

前述の社会的要請を背景として、エスリードグループが掲げる脱炭素社会へ向けた方針に基づき、各種取り組みを公表しています。この中でも、当社が担うクリーンエネルギー事業は、グループ方針の中核となる取り組みとなっており、今回のグリーンローン（以下、本ローン）は、上記の方針に即し、脱炭素社会の実現に向けた動きをさらに促進するための調達として位置付けています。



■ 太陽光発電設備（栃木県足利市）



■ 太陽光発電設備（左：北海道北広島市 右：福井県あわら市）



## 2. グリーンローン・フレームワーク



本フレームワークは、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）およびローン・シンジケーション&トレーディングアソシエーション（LSTA）の定める「グリーンローン原則 2021」および、日本の環境省の「グリーンローンガイドライン 2022 年版」に基づき策定されており、以下の 4 つの要素により構成されています。当社は本フレームワークに則ってグリーンローンを調達いたします。

1. 調達資金の使途
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング

### 2.1 調達資金の使途

本フレームワークに基づき調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当します。

#### 【適格クライテリア】

適格事業区分	GLP カテゴリー	適格クライテリア事業概要	SDGs
再生可能エネルギー発電施設の購入・新規設置	再生可能エネルギー	太陽光発電に係る投資・開発・建設・運営保守に必要な資金	 

#### (1) 資金充当予定のグリーンプロジェクト

本件の資金充当予定プロジェクトは以下の通りです。なお、本プロジェクトは稼働中の物件につき、調達資金は既存太陽光発電設備の購入資金として全額充当されます。

名称	岩手県盛岡市 太陽光発電プロジェクト
所在地	岩手県盛岡市下田字生出 862-1・・・他
稼働開始年月	2013 年 10 月
定格出力	1,986.875kW
事業概要	2022 年度の年間予想発電量は 1,894,845kWh です。 2020 年度および 2021 年度の発電実績は 1,976,272kWh および 1,786,682kWh です。

■ 資金充当予定の太陽光発電設備（岩手県盛岡市）



(2) 環境改善効果

プロジェクトにおける環境改善効果は、以下の通りと想定しています。

環境改善効果	
CO2 排出量の削減 太陽光発電設備の導入に伴う再生可能エネルギーの供給により CO2 排出量を削減します。	
なお、レポートングにおいては、CO2 排出削減量を開示することとします。 環境改善効果の算定方法は、以下の通りです。	
算定方法	取得した太陽光発電設備による発電量に対して、当該電力を販売する電力会社の CO <sub>2</sub> 排出係数を乗じて算出します。
算定式	CO <sub>2</sub> 排出削減量(t-CO <sub>2</sub> /年) =発電量(kWh) x 電力CO <sub>2</sub> 排出係数(t-CO <sub>2</sub> /kWh)

(3) ネガティブインパクト

太陽光発電事業に伴う環境・社会面の潜在的ネガティブ効果として、災害リスク誘発・生態系への悪影響・環境負荷の増加等が想定されます。本件は既存プロジェクトのため、新たなネガティブ効果は限定的であります。環境関連法制の遵守を徹底するとともに、使用済の太陽光モジュールや架台に使われる金属などの産業廃棄物は、環境省が定めるリサイクル推進に向けたガイドラインに基づき、適切にリユース・リサイクルすることで、できる限りの環境負荷低減を図り、環境・社会面へのネガティブ効果に配慮する方針です。

## 2.2 プロジェクトの評価と選定のプロセス

### (1) プロジェクトの評価・選定の判断規準

グリーンローンの対象として選定する事業は再生可能エネルギー事業であり、エスリードグループの社会的使命や脱炭素社会の実現に向けた方針に即したものとなっています。再生可能エネルギー事業は、高い環境改善効果（CO<sub>2</sub>削減効果）が見込まれる他、環境・社会面における潜在的にネガティブな効果に配慮して選定・運営を行います。

### (2) プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

個別プロジェクトの選定に当たっては、適格クライテリアを設定しており、当社の営業企画部が適格クライテリアに適合しているプロジェクトを選定します。同部にて国の環境関連法令対応への遵守状況、各種許認可の取得状況、環境・社会面へのネガティブな影響とその環境保全措置等を確認したうえで、エスリードと協議し、当社の取締役会にて最終的な決定を行います。

### (3) 不測の事態発生時の対応

不測の事態（災害や事故による太陽光発電設備の破損等）が発生し、当初想定していた環境改善効果が得られない場合、その後の対応方法について公表します。

## 2.3 調達資金の管理

### (1) 調達資金の管理方法

本フレームワークに基づいて調達されたグリーンローンの調達額と同額が適格事業のいずれかに充当されるよう、当社及び事務受託しているエスリードが共同して追跡・管理すると同時に、必要に応じて定期的に調達額と充当額が一致するよう調整します。調達資金総額、プロジェクトへの充当済資金、未充当資金は、電子ファイルにて管理する予定となっております。

資産の売却等により未充当資金が発生した場合は、適格クライテリアを満たす他のプロジェクトに再充当します。未充当資金について、充当が決定されるまでの間は、当社は未充当額と同額を現金又は現金同等物にて管理する方針です。

なお、本ローンは既存物件の購入に充てられるため、借入と同時に、金融機関より調達資金の総額もしくは上回る金額を支払う予定となっております。

### (2) 未充当資金の運用方法

本プロジェクトは、稼働済物件につき未充当金額は発生いたしません。

### (3) 文書管理の方法

調達資金に関連する証憑となる文書等については、当社の社内規程に基づき、事務受託しているエスリードと共同して適切に管理する予定です。

## 2.4 レポーティング

### (1) 開示の概要

レポーティングの概要は以下の通りです。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
資金充当状況	調達資金の充当状況 ・充当金額(新規資金、リファイナンス内訳) ・未充当金額および未充当金額の運用状況	充当完了まで 年1回	貸付人へ報告
環境改善効果	プロジェクトによる環境改善効果 (CO <sub>2</sub> 排出削減量)	本ローンの返済 までの間、年1回	貸付人へ報告 および当社ウェブ サイトにて公表

なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、充当後に充当状況や対象設備に大きな変化が生じた場合は、適宜開示します。

### (2) 環境改善効果に係る指標、算定方法

レポーティングにおいては、CO<sub>2</sub>排出削減量および算定にかかる各指標を開示します。環境改善効果の算定方法は、以下の通りです。

#### 太陽光発電による CO<sub>2</sub>排出量削減量

算定方法	取得した太陽光発電設備による発電量に対して、当該電力を販売する電力会社のCO <sub>2</sub> 排出係数を乗じて算出します。
算定式	CO <sub>2</sub> 排出削減量(t-CO <sub>2</sub> /年) = 発電量(kWh) x 電力CO <sub>2</sub> 排出係数(t-CO <sub>2</sub> /kWh)

以上