

SBI 新生銀行グループソーシャルファイナンス・フレームワーク付属書

介護施設

本付属書の位置づけ

本付属書は介護サービス等を提供してソーシャルインパクトを生み出すことを目的とした介護施設に関する付属書となっている。

本付属書は、以下の表で示す、SBI 新生銀行グループソーシャルファイナンス・フレームワーク II.1.2)の [適格プロジェクトの社会的インパクトの分類及び事業例] における、社会的インパクトの分類が「高齢社会への対応」の中の、事業例「高齢者福祉・介護サービスの提供、高齢者福祉施設（介護施設、医療施設、住宅施設及び文化施設を含む。）の提供」の一部に該当するものであり、新生ソーシャルファイナンスの対象となりうる事業は介護施設のみに限られない。

SBI 新生銀行グループ ソーシャルファイナンス・フレームワーク	
社会的インパクトの分類	「高齢社会への対応」
事業例	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者福祉・介護サービスの提供・ 高齢者福祉施設（介護施設、医療施設、住宅施設及び文化施設を含む。）の提供

(この頁、以下余白)

適格クライテリアの要件

要件	確認方法
【施設の特徴】	
介護施設であること	<p>新生ソーシャルファイナンスにおける介護施設とは、以下に掲げる施設の分類とする。以下の分類のいずれかに該当する施設であることを確認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 特別養護老人ホーム（介護保険法上の介護老人福祉施設） • 老人保健施設（介護保険法上の介護老人保健施設） • 介護医療院（介護保険法上の介護医療院） • 有料老人ホーム • サービス付き高齢者向け住宅
<p>特定施設（介護保険法に基づき「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた施設）を除く、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅に関しては、同施設がある地域において、介護施設の供給不足が把握されている、または将来的に不足が見込まれており、上記施設において生活支援、介護又は医療サービス等を提供することで、健康・長寿の達成や高齢社会への対応に対してポジティブなインパクトを生み出すこと。</p>	<p>マーケットレポート、エンジニアングレポート（以下、「ER」）、都道府県や市区町村公表レポート等により、当該地域に同様の施設が飽和していないかを確認する。</p>
【価格帯】	
<p>特定施設（介護保険法に基づき「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた施設）を除く、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅に関しては、施設の価格帯について以下の観点から確認を行い、手ごろな（アフォーダブル）価格であること。</p>	<p>特定施設を除く、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅については、入居に必要な費用が、高齢者の標準的な厚生年金や、高齢者世帯の平均的な貯蓄額、さらに持ち家の売却等も考慮し、入居可能な水準であること。</p> <p>特定施設を除く、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅については、価格帯が、マーケットレポートにおける競合施設との比較又は、官公庁が提供している全国平均価格や、情報提供システムや統計情報に掲載されている平均価格や同地域の他の高齢者向け施設又は介護施設の価格と均衡を失っていないこと。</p>

【リスクマネジメント】	
<p>評価時点から遡って 36 ヶ月以内に、資金使途対象となる施設において、重大な介護事故（虐待・死亡事故等）が生じていたことが評価時点で判明していないこと。</p>	<p>ネガティブチェックにおいて資金使途対象となる施設に関する事故・事件を調べる。</p>
<p>評価時点から遡って 36 ヶ月以内に、同じ借入人又はオペレーターの、資金使途対象となる施設とは別の施設において、重大な介護事故（虐待・死亡事故等）が生じていたことが評価時点で判明している場合：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 繰り返し深刻な事案が発生していないことが確認されること ・ 再発防止に向けた方針・体制を確認し、リスクに見合った手当てが実施されていると判断できること ・ 評価レポートにおいて、当該事案の概要、同様の事案の発生有無や、リスクマネジメントの状況について開示が可能であること 	<p>ネガティブチェックにおいて同じ借入人・オペレーターの、他の施設に関する事故を調べる。</p>
<p>対象施設において、介護事故の予防・防止に取り組んでいること。</p> <p>介護施設の運営・建設における環境や社会（地域コミュニティを含む）へのネガティブなインパクト※に対して具体的に講じている予防・保全措置（建設・運営における地域社会との信頼関係構築、地域貢献を含む）が適切であること。</p> <p>※ネガティブインパクトとしては以下が想定されるがこれらに限らない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者に対する人権侵害のリスク（差別、プライバシーの侵害、虐待等） ・ 安全衛生面でのリスク（食中毒、新型コロナウイルスの集団感染等） ・ 施設運営によって生じる廃棄物・医療廃棄物による悪影響 ・ 施設従業員の不適切な労働条件・労働環境 ・ 施設の建設・運営に伴う近隣住民を含めた各種ステークホルダーへの不適切な対応 ・ 自然災害のリスク 	<p>ネガティブインパクトの軽減・管理に取り組んでいること、リスク管理体制や方針が確立されていることを確認する。</p> <p>スポンサー・AM へ QA やインタビューにて左記リスクに見合った対策が取られていることを確認すること。</p> <p>多数の介護施設を対象とするポートフォリオ案件の場合、オペレーターが多岐に亘ることから、左記の項目について、スポンサー・AM によるオペレーターの管理・監督体制等を Q&A やインタビューを通じて確認し、運営が適切に実施される蓋然性が高いことを確認する。</p>

【その他】	
<p>既存施設を取得する案件の場合はファイナンス期間が残存耐用年数を超えていないこと。 新築の場合は、入手可能な範囲で上述を確認すること</p>	<p>不動産鑑定書、ERなどで左記を確認する。</p>

インパクトレポート指標の例

<アウトプット指標>	<アウトカム指標>
<p>(入居者)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 施設数（居室数、定員数、病床数） • 介護、リハビリテーション、医療サービスなどの提供 <p>(入居者を除く施設関係者)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 職員が働きやすい環境づくりに取り組む施設数 • 介護に関する研修の実施回数・受講者数 • ICT 設備投資の導入施設数 • 外国人労働者の受入施設数、受入人数 	<p>(入居者)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 稼働/入居率 • 入居者または家族による満足度調査の結果 • 介護時間 <p>(入居者を除く施設関係者)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 当局に報告すべきインシデント • 業務効率（職員一人当たりの総労働時間等）

なお、指標の例はこの限りではなく、適格プロジェクトの内容及び各案件のロジックモデルを踏まえた検討を行う。

(この頁、以下余白)

適格プロジェクトに対する国の方針及び課題認識

<高齢者のための住まいの供給に関する国と地域の方針>

高齢化が急速に進行している日本において、誰にでも訪れる高齢期を安心して迎え、過ごすことができる環境を整備するためには高齢期に適した、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいの確保が課題とされている。これに関連した主な国の方針として、「高齢社会対策大綱（令和6年9月13日閣議決定）」、「令和7年版高齢社会白書（全体版）」、「地域包括ケアシステム」、「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」等が挙げられる。

<介護離職の予防・防止や女性の社会参加の促進に関する国と地域の方針>

近年、介護サービス利用者の増加や、家族の介護を担う40～50代が介護サービスを利用できないことによる介護離職が顕在化しており、介護基盤の供給や介護人材の確保・育成が喫緊の課題となっている。さらに、家族の介護を理由に離職を選択するのは、女性の方が多い傾向にあることが示されており、これらに対する政府の取り組みとしては、「介護離職ゼロ」を目標とし、家族の介護を理由とした離職の防止等を図るための取り組みが進められている。関連施策としては育児・介護休業法の改正が行われ、介護離職防止のための仕事と介護の両立支援制度の強化が行われ、2025年4月から段階的に施行される。

<介護人材を巡る状況>

厚生労働省社会保障審議会介護保険部会では今後、生産年齢人口が急減することが見込まれ、全産業的に人材の確保が厳しい状況となる一方、介護人材の必要数は増えることを見込んでいる。

（この頁、以下余白）

介護施設の事業区分

SBI 新生銀行グループソーシャルファイナンス・フレームワーク及びソーシャルローン原則等に定める介護施設の事業区分は以下の通り。但し、以下の事業区分は介護施設に限ったものであるため、当該施設で提供するサービスの種類によっては、追加的なインパクトが加わる可能性もある。

	SBI 新生銀行グループ ソーシャルファイナンス・フレームワーク
社会的インパクトの分類	「高齢社会への対応」
事業例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者福祉・介護サービスの提供 ・ 高齢者福祉施設（介護施設、医療施設、住宅施設及び文化施設を含む。）の提供
	ソーシャルボンド原則・ソーシャルローン原則
事業区分	必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）
対象とする人々の例	「高齢者」
	ソーシャルボンドガイドライン
事業区分	必要不可欠なサービスへのアクセス
事業区分の細目の例	「高齢者福祉・介護」
対象とする人々の例	「高齢者」
ソーシャルプロジェクトの例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者福祉・介護サービスの提供 ・ 高齢者福祉施設（介護施設、医療施設、住宅施設、文化施設を含む）の提供 ・ 健康増進や病気予防を目的としたプログラムの提供

(この頁、以下余白)

貢献が期待される SDGs ゴールとターゲット

ゴール	ターゲット
3.すべての人に健康と福祉を	3.8 すべての人々に対する財政保障、質の高い基礎的なヘルスケア・サービスへのアクセス、および安全で効果的、かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンのアクセス提供を含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。
5.ジェンダー平等を実現しよう	5.4 公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。
8.働きがいも経済成長も	8.5 2030年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働きがいのある人間らしい仕事、ならびに同一価値の労働についての同一賃金を達成する。

改訂履歴

制定日：2025年5月27日

更新日：2026年3月31日