



株式会社サンウェルズ向け証書貸付に係る新生ソーシャルローン評価

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

評価種別 ソーシャルファイナンス

発行日 2024 年 7 月 31 日

追記日 2025 年 6 月 27 日¹

■ 評価対象案件概要

案件名	株式会社サンウェルズが開設するパーキンソン病特化型施設 (PD ハウス) の新築工事費用を対象としたファイナンス
分類	証書貸付
貸付実行日	2024 年 7 月 31 日
最終元本返済日	2031 年 7 月 31 日
資金使途	株式会社サンウェルズが開設するパーキンソン病専門施設「PDハウス新潟紫竹山」の新築工事費用 (先行したつなぎ資金の借入のリファイナンスを含む)

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生ソーシャルファイナンス・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 Loan Market Association (以下、「LMA」)らが公表する「ソーシャルローン原則」が定める4つの要素との適合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社 SBI 新生銀行 (以下、「SBI 新生銀行」) では「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」 (以下、「本フレームワーク」) を策定し、本フレームワークがソーシャルボンド原則と整合的であること、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。

(この頁、以下余白)

¹ SBI 新生銀行サステナブルインパクト推進部サステナブルインパクト評価室では、2025 年 2 月 7 日に借入人より公表された「[特別調査委員会の調査報告書の受領に関するお知らせ](#)」及び 2025 年 2 月 12 日に借入人より公表された「[再発防止策の策定及び関係者の処分に関するお知らせ](#)」を受けて、再発防止策の実施状況について定期的なモニタリングを実施しております。



■ 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、評価対象案件が社会的インパクトの実現につながっていることを含め、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に適合していると評価した。また、「ソーシャルローン原則」（2023 年 2 月版）が定める 4 つの要素を満たしており、同原則への適合性も認められると評価した。要素別の評価結果概要は以下のとおり。

項目（Part）	評価結果	評価概要
I：ソーシャル性評価	適合	評価対象となるファイナンスは、その全額が株式会社サンウェルズの開設するパーキンソン病専門施設である「PDハウス新潟紫竹山」の新築工事費用等に充当される。対象施設は「高齢者」及び「患者」を対象としており、対象者への「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」に貢献していることから、社会的インパクトの実現につながっていると評価した。
II：サステナビリティ戦略・社会課題への取組み	適合	株式会社サンウェルズは、『自らが輝き、人を元気にする』ことをビジョンに掲げ、パーキンソン病専門施設の開発・運営を行う PD ハウス事業を経営戦略の中心に位置づけている。評価室は、対象となるプロジェクトが借入人の経営方針やマテリアリティ等に合致しており、また組織目標と整合的なプロジェクトの選定プロセスがあると評価した。
III：資金管理	適合	貸付金は、貸付の実行後その全額が速やかに「PDハウス新潟紫竹山」の新築工事費用等に充当される予定であり、未充当資金の発生は想定されない。また、充当額及び未充当の額は追跡可能な形で管理されることから、調達された資金は確実に対象のソーシャルプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。
IV：レポーティング	適合	社会的インパクトの実現にかかる融資後のレポーティング内容について、いずれ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。

（この頁、以下余白）



■ 「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に定める項目別の評価（Part I～IV）

Part I：ソーシャル性評価（LMA ソーシャルローン原則（以下、「原則」）：調達資金の使途）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①プロジェクトそのものが特定の社会課題への対処又は軽減を目指すものであること、プロジェクトがある一定の対象となる人々に対するポジティブなアウトカムの達成を追求するものであること等、社会的インパクトの実現につながる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトが潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1) 資金使途の概要

評価対象は、全国でパーキンソン病専門施設（以下、「PD ハウス」）の運営を行う株式会社サンウェルズ（以下、「借入人」）が新潟県新潟市に 2024 年 10 月の開設を予定している「PD ハウス新潟紫竹山」（以下、「対象施設」）の建設資金（一部先行したつなぎ資金の借入に係るリファイナンスを含む）（以下、「本プロジェクト」）を対象とした、株式会社 SBI 新生銀行と株式会社北陸銀行との協調融資である（以下、「本ローン」）。

対象施設は住宅型有料老人ホームに分類されるが、パーキンソン病に特化したリハビリプログラム（専門医監修）や、神経内科専門の医師による訪問診療、24 時間体制の訪問看護・服薬管理を提供している。

2) プロジェクトのソーシャル性評価

新生ソーシャルファイナンス・フレームワークでは、新生ソーシャルファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、ソーシャルローン原則等の市場基準や、SDGs の目標、国及び地域の社会課題認識・方針との整合性を取ることとし、社会的インパクトの実現につながっていることを前提としている。ここでは、プロジェクトが貢献を目指す社会課題を確認するとともに、本プロジェクトが新生ソーシャルファイナンスの適格クライテリアを満たしているかを確認する。

a. プロジェクトが貢献を目指す社会課題

借入人へのヒアリングによれば、本プロジェクトは主に次頁の社会課題に貢献することを企図している。

（この頁、以下余白）



借入人の認識する社会課題	取組方針
1. パーキンソン病患者に特化した施設の不足	① 専門施設「PD ハウス」事業を拡大 2030 年 3 月期末で 140 施設 7,700 床まで増やすことを目標としている（2024 年 3 月期末で 31 施設 1,650 床） ② パーキンソン病に特化したリハビリプログラム（専門医監修）の提供 ③ 神経内科専門の医師による訪問診療 ④ 24 時間体制の訪問看護・服薬管理
2. パーキンソン病患者に特化した介護サービスのさらなる充実と改善	① 大学病院や専門病院との共同研究を通じて、より効果的な専門サービスの開発 ② 症状の軽い在宅療養者向けの訪問看護サービスの提供（2024 年 6 月開始） ③ ケアの質や従業員のモチベーション向上のための社内資格「PD ライセンス」制度の導入（2024 年 4 月開始）

上記 1.②～④に関連して、対象施設では以下の管理体制が構築されている。

看護体制	PD ハウスでは入居者に対して約 4 割程度の常勤看護師が所属しており、1 日 3 回（1 回 30 分程度）の訪問看護を実施している。また、夜勤の体制も整えている。
服薬管理	7～10 回／日の服薬が必要となるが、PD ハウスでは QR コードや補助ツールの活用で多重チェック体制を実施しており、入居者が決められた時間に服薬したかを管理している。
PD ハウスリハビリメソッド	全国の PD ハウスのリハビリの質を統一（施術者によらず同様のサービス提供が可能）するために理学療法士・作業療法士向けに作成したマニュアルの運用を徹底している。
PD ノート	主治医との情報共有ツールとして、パーキンソン病特有の日内変動やパーキンソン病症状、睡眠状態を記録し、管理している。内服調整の効率化をサポートする役割もある。






次に、パーキンソン病とその現状について補足する。

パーキンソン病は、脳内のドーパミン神経細胞の変性を主体とする進行性変性疾患で、国の指定難病である。症状は多岐に渡り、世界的にも根治する治療法は確立されていない。病状進行度を表すものとして、次頁の表がある。

（この頁、以下余白）



ホーエン・ヤール重症度*の変化（*パーキンソン病の進行度を示す指標）

I 度	II 度	III 度	IV 度	V 度
<p>手足の震え 筋肉のこわばり</p> <p>体の片側 体の両側</p> <div></div> <div></div>	<p>小刻みに歩く、 すくみ足がみられ、 転びやすくなる 日常生活に支障が出る</p> <div></div>	<p>立ち上がる、 歩くなどが 難しくなる 様々な場面で介助が必要</p> <div></div>	<p>車いすが必要になり ベッドで寝ていることが 多くなる 全介助が必要</p> <div></div>	
介護サービスが中心		PDハウス入居対象者＝介護保険＋医療保険サービスが利用可能		

（借入人の開示資料より）

借入人によると、2022 年度末において、パーキンソン病及び関連疾患の特定医療費（指定難病）受給者証²所持者約 197,000 人に対し、病院入院者および介護施設入居者は約 78,000 人（借入人が厚生労働省「介護保険事業状況報告」の割合より、要介護度 2～5 の介護施設入居者累計数から試算）と、十分な施設が供給できていない。加えて、高齢化に伴い、パーキンソン病患者の継続的な増加が見込まれている。

パーキンソン病は、根治は難しいものの、適切な治療を受けることで、症状の進行を抑えながら発症前に近い生活をすることは十分可能であることから、専門の治療やリハビリ等が重要となる。しかし、現状では以下のとおりパーキンソン病患者がこれらの専門的な治療・サービスを楽しむには困難が伴っており、十分に提供されていない状況といえる。

具体的には、症状の重い患者に対して、在宅介護や通所介護では一定以上の頻度で症状に特化したリハビリを日常的に実施することが現実的に難しいほか、身体がこわばるといふ病気の特徴を踏まえると、専門医の元へ定期的に通院することにも一定の困難がある。さらに、適時の服薬管理が介護をする家族にとって大きな負担になりうる可能性を考慮すると、在宅介護や通所介護で症状の重いパーキンソン病患者をケアすることには一定の難しさが存在する。

介護施設への入所に関しても、パーキンソン病に特化したリハビリプログラム提供体制や専門医による医療提供体制、24 時間の看護体制などを同時に具備した施設は限定的であり、認知症や嚥下障害を併発した際に対応が難しいという理由で入所を断られる可能性もあり得る。

【a の結論】

評価室は、パーキンソン病患者を取り巻く現状の課題を概観したうえで、借入人が本プロジェクトを含む PD ハウスでの取り組みを通じて、特定の社会課題への貢献を目指していることを確認した。

² 難病の方へ向けた医療費助成制度における受給者証を指す。

厚生労働省、難病対策、https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/kenkou_iryuu/kenkou/nanbyou/index.html
（アクセス日：2024 年 7 月 12 日）



b. プロジェクトがもたらす社会的インパクトとその評価方法

本評価の対象となるファイナンスでは、その全額が対象施設となる借入人の運営する PDハウスの新築工事費用等に充当される。

評価室は、上記 a.の借入人へのヒアリング内容も踏まえ、本プロジェクトで創出が期待される社会的インパクトについてロジックモデルで示すとともに、実現が期待される主な社会的インパクト³を以下のとおり整理した。

受益者	ポジティブな社会的インパクト（変化）
入居者（高齢者、患者）	<p>➤ 「専門施設を通じた安定した療養生活の確保と生活の質の向上」</p> <p>患者がパーキンソン病の進行により発生する日常生活の支障や精神的苦痛に対して継続的なリハビリ、服薬管理等の適切なケアや他者とのコミュニケーションの増加により、療養生活が安定し、日々の生活の質が向上することが見込まれる。</p>
入居者の家族	<p>➤ 「介護離職の減少」「女性の社会参加の促進」</p> <p>患者が対象施設に入居することにより、患者の身体の安全や健康管理に対する家族の不安解消や、介護による心身の負担が軽減することから、家族の就労継続や復職につながる事が考えられる。また、介護離職は男性よりも女性の方が多い傾向があるため、介護負担が減ることで女性の就労継続や就労機会が拡大することで、女性の社会参加の促す作用もある。</p>
施設職員	<p>➤ 「職員の離職防止」、「（難病の知見を持つ人を含めた）介護人材の供給」</p> <p>借入人による、一般的な介護施設よりも手厚い人員配置、DX 活用（患者に対する睡眠検知センサー等）、健康経営（目標・KPI 設定による健康増進施策の推進）による労働環境の整備、賃上げといった待遇面の改善は、職員のワークライフバランスの改善に寄与する。また業務を通じてパーキンソン病の知見・経験を深めることが出来る。その結果、パーキンソン病の専門知識を有する施設職員が働きやすさを実感しながら業務にあたることで、入居者及びその家族へのポジティブなインパクト創出に貢献すると考えられる（Part I 2）c.(ii) 従業員に対する人権配慮、労働環境の整備、安全衛生、Part II にて後述）</p>

借入人は、Part I 2) a.に記載の社会課題を認識したうえで、対象施設を新設することに加え、2030 年 3 月期末時点で PD ハウスを 140 施設 7,700 床まで増やす目標を掲げており、インパクト創出に係る意図（Intentionality）や追加性（Additionality）が認められる。

本プロジェクトのインパクト・レポーティングにおける KPI は Part IV のとおりである。評価室は、係

³ ここで掲載している社会的インパクトは長期アウトカムに近い概念として整理している。

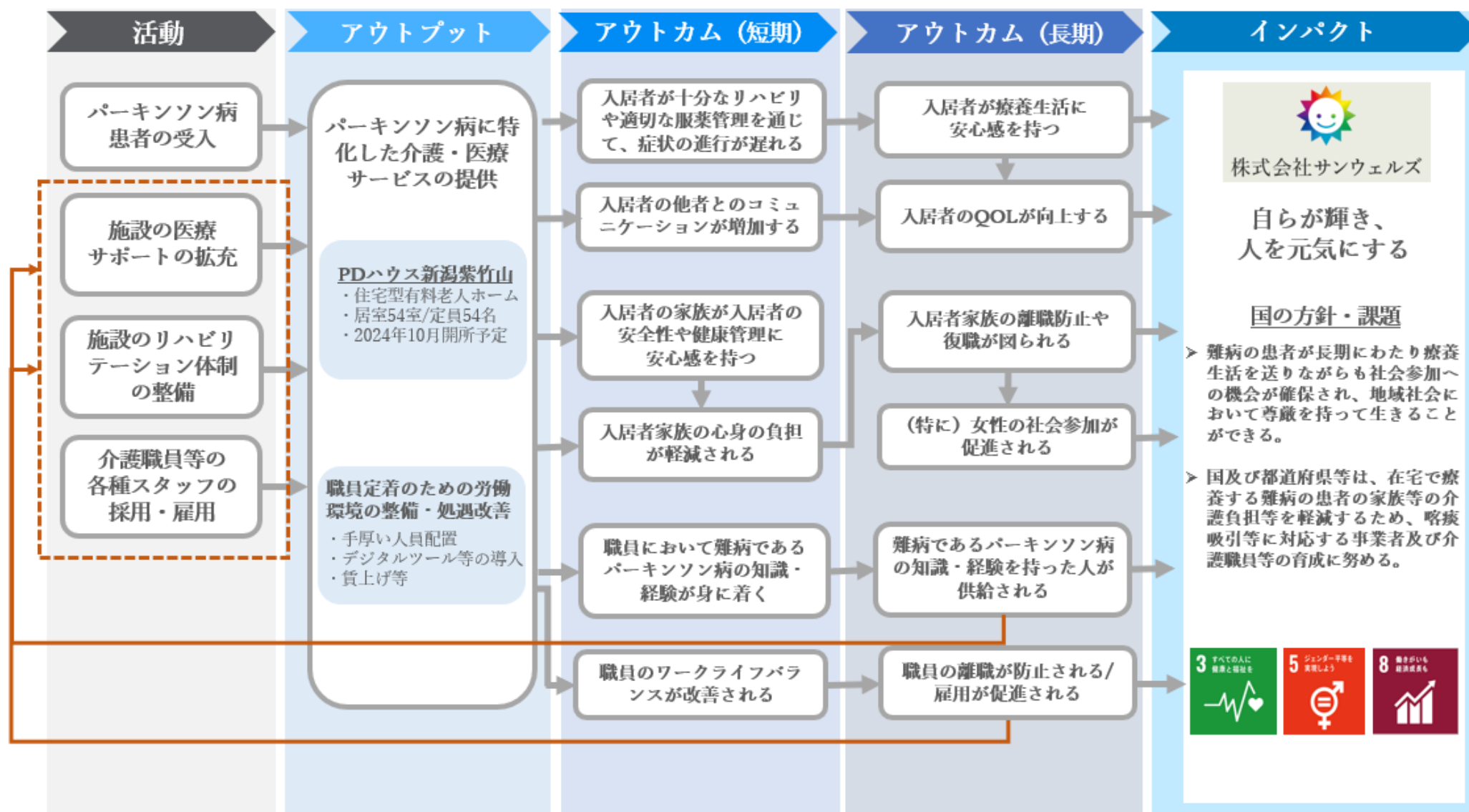


る指標について、本プロジェクトが創出することを意図する社会的インパクトとの関連性も高く、妥当であると評価した。

評価室は、本プロジェクトが新生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事業区分や例示に該当していることを以下のとおり確認した。

	新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク
カテゴリー	「高齢者」「医療」
適格ソーシャルプロジェクトの例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有料老人ホーム ・ 診療所
	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」「その他弱者」
	ソーシャルボンドガイドライン （以下、「金融庁ガイドライン」） ¹
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」、「健康」
対象とする人々の例	「高齢者」、「患者」
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）





◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

本プロジェクトが主たる社会的な目標として掲げる、パーキンソン病専門施設の供給、高齢者のための住まいの供給（対象施設は住宅型有料老人ホームであるため）、介護離職の減少（女性の社会参加の促進）、及び（難病の知見を持つ人を含む）介護人材の確保について、国や地域の課題認識及び取組方針との整合性を確認した。

< 難病に関する国・地域の方針 >

パーキンソン病は指定難病であるため、難病の患者に関する国及び対象施設が所在する新潟県の方針を記載する。

国の計画・戦略等
<p>難病の患者に対する医療等の総合的な推進を図るための基本的な方針⁴ 2024 年 4 月</p> <ul style="list-style-type: none"> 「難病の患者に対する医療等に関する法律（難病法）」に基づき、国及び地方公共団体等が取り組むべき方向性を示すことにより、難病の患者に対する良質かつ適切な医療の確保及び難病の患者の療養生活の質の維持向上などを図ることを目的としている。 難病対策の方向性として、「難病の克服を目指し、難病の患者が長期にわたり療養生活を送りながらも社会参加への機会が確保され、地域社会において尊厳を持って生きることができるよう、共生社会の実現に向けて、難病の特性に応じて、社会福祉その他の関連施策との有機的な連携に配慮しつつ、総合的に実施されることが必要である。」と示されている。 医療提供体制の確保の方向性として、「できる限り早期に正しい診断ができ、より身近な医療機関で適切な外来、在宅及び入院医療等を受けることのできる体制が肝要である。」としている。 福祉サービスに関して、「難病の患者が地域で安心して療養しながら暮らしを続けていくことができるよう、医療との連携を基本としつつ福祉サービスの充実などを図るとともに、難病の患者が難病であることを安心して開示し、治療と就労を両立できる環境を整備する。」としている。
新潟県
<p>第 8 次新潟県地域保健医療計画⁵ 2024 年 3 月</p> <ul style="list-style-type: none"> 難病法を踏まえ、QOL の向上を目指した施策の推進及び患者・家族負担の軽減及び、地域における保健・医療・福祉提供体制の整備をするとしている。 難病専門の介護施設に関する事項は無いものの、「難病の患者・家族の支援に当たっては、特に日常生活の質の向上を目指した取組が重要であり、医療、福祉、地域交流、就労などの課題について地域の関係機関との一層の連携強化を図りながら、総合的・専門的に支援していく必要があります。このような機能を持った拠点施設である難病相談支援センターを国立病院機構西新潟中央病院内に設置し、難病患者・家族に対して支援を行います。」としている。

⁴ 厚生労働省、難病の患者に対する医療等の総合的な推進を図るための基本的な方針、

https://www.mhlw.go.jp/web/t_doc?dataId=00009710&dataType=0&pageNo=1（アクセス日：2024 年 7 月 11 日）

⁵ 新潟県、第 8 次新潟県地域保健医療計画、<https://www.pref.niigata.lg.jp/>（同：2024 年 7 月 11 日）



国の定めた基本方針をもとに、厚生労働省では難病向けの医療費助成制度が整備されている。また、対象施設のある新潟市では国等の方針を踏まえ、各種相談等が行われている。

<高齢者のための住まいの供給に関する方向性>

日本において、社会保障制度における高齢者関係給付費は年々増加し、社会保障給付費も令和3年度に過去最高の水準となっている⁶。65歳以上人口は、2023年10月時点で、3,623万人となり、総人口に占める65歳以上人口の割合（高齢化率）は29.1%となっている⁷。また、高齢化に伴い要介護（要支援）認定者が増加しており、2024年3月末時点で708.3万人（内、男性226.1万人、女性482.2万人）となっており⁸、特に今後も都市部を中心に85歳以上人口が急増し、介護ニーズの増加が見込まれている⁹。

政府は人口状況を踏まえ、「地域包括ケアシステム¹⁰の構築」を推進している。この中で、介護サービスの基盤整備については、地域ニーズに応じて検討する点が示されている。

<介護離職の予防・防止や助成の社会参加の促進の状況>

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。介護離職は、介護・看護を理由に離職することを指すが、2022年度に個人的理由で離職した人は約563万人、そのうち介護・看護を理由に離職した人は約6.9万人（男性約2.6万人、女性約4.8万人）となっており¹¹、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も示されている。

政府の取り組みとしては、「安心につながる社会保障」に関連して、「介護離職ゼロ」を目標とし、2020

⁶ 内閣府，令和6年版高齢社会白書（全体版）（PDF版）第1章 高齢化の状況 第1節 高齢化の状況 6 高齢化の社会保障給付費に対する影響，https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2024/zenbun/pdf/1s1s_06.pdf

（アクセス日：2024年7月11日）

⁷ 内閣府，令和6年版高齢社会白書（全体版）（PDF版）第1章 高齢化の状況 第1節 高齢化の状況 1 高齢化の現状と将来像，https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2024/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf

（同：2024年7月11日）

⁸ 厚生労働省，介護保険事業状況報告の概要（令和6年3月暫定版），

<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyo/m24/dl/2403a.pdf>

（同：2024年7月11日）

⁹ 厚生労働省，介護保険制度の見直しに関する意見，<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001027165.pdf>

（同：2024年7月11日）

¹⁰ 重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制のこと。

厚生労働省，地域包括ケアシステム，

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureissha/chiiki-houkatsu/（同：2024年7月11日）

¹¹ 厚生労働省，令和4年雇用動向調査結果の概要 5.付属統計表を元に加工して掲載，

https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/23-2/dl/kekka_gaiyo-05.pdf（同：2024年7月11日）



年代初頭までに家族の介護を理由とした離職の防止等を図るための取組みが進められている¹²。また、同年に決定された「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」では、「あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現」が8つの優先課題に含まれている¹³。

<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が見込んでいる。特に、難病患者の介護人材については、「難病の患者に対する医療等の総合的な推進を図るための基本的な方針」において、「国及び都道府県等は、在宅で療養する難病の患者の家族等の介護負担等を軽減するため、喀痰吸引等に対応する事業者及び介護職員等の育成に努める」ことが方向性として示されている。

足下においては、既に人材不足が指摘されている中で、累次の処遇改善の結果として、介護職員と全産業平均との給与の格差は縮小してきているものの取り組みの一層の推進が求められている。

以上のとおり、本プロジェクトで実現が企図される社会的インパクトは、国や都道府県の社会課題や方針等と整合している。

◆ 持続的な開発目標（SDGs）への貢献


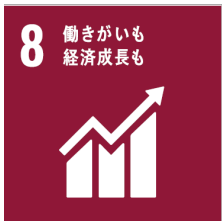
評価室は本プロジェクトがSDGsの17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なお、SDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

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。

¹² 厚生労働省、「介護離職ゼロ」ポータルサイト～知っておきたい介護保険制度と介護休業制度の知識～、
<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000112622.html#HID14>（アクセス日：2024年7月11日）

¹³ 首相官邸 持続可能な開発目標（SDGs）推進本部、持続可能な開発目標（SDGs）実施指針改定版、
https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi_shishin_r051219.pdf（同：2024年7月11日）



	<p>5.5</p> <p>政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を確保する。</p>
<p>8. 働きがいも経済成長も</p> 	<p>8.2.</p> <p>高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。</p>

【bの結論】

評価室は、本プロジェクトには社会的インパクトの実現が見込まれ、課題に対する国や地域との方針とも整合していること、また本プロジェクトで期待された社会的な便益を生み出しているかを評価するためのパフォーマンス指標も妥当であることを確認した。

c. プロジェクトがもたらす環境的・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

新生ソーシャルファイナンス・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（本来の社会的インパクトの実現）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。ここでは本プロジェクトに付随する環境・社会的リスク（ネガティブインパクト）及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセスについて確認を行った。

(i) 本プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

対象施設を建設・運営するにあたって一般的に想定されるネガティブインパクトは以下のとおり。

- ・ 建設に伴う労働者の労働安全リスク
- ・ 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）
- ・ 従業員に対する人権侵害や不適切な労働環境・労働条件（ハラスメント、不適切な待遇等）
- ・ 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
- ・ 施設土地・不動産における土壌汚染・放射性物質等の埋蔵可能性等による悪影響、アスベスト等の有害物質の飛散等による悪影響
- ・ 自然災害が入居者や従業員に与えるリスク
- ・ 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悪影響

なお、対象施設は本ローンや本評価の検討段階では建設中（ただし、実行日に完工予定）であることから、限定的であるが施設の建設に伴う潜在的なリスクが生じうる。一方で対象施設の規模や性質を勘案し、赤道原則に即した環境・社会的リスク評価は行わず、以下のとおり借入人の環境・社会的リスクマネジメント体制や取り組みについて確認を実施した。また、評価室にて公開情報等を参照し、各施設及びその運営に関して、環境・社会面での目立った懸念点が現状生じていないことを確認している。

(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

評価室は、借入人が必要な環境・社会リスクマネジメント体制を概ね適切に構築しており、対象施設の運営に付随する環境社会リスクに関し特段の懸念はないと評価した。

借入人の公開情報や Q&A を通じて確認した環境・社会的リスクマネジメント体制と具体的な取り組みの概要は以下のとおり。

なお、ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセスの検討にあたっては、対象施設の運営に際して自治体による実地指導が定期的実施されること、これまでの実地指導において指摘は受けていないことを前提としている。また、下表において、先述したネガティブインパクトの項目のうち、言及していない項目については、対象施設において該当がない、若しくは懸念が小さいことを確認している。

<サンウェルズの環境・社会的リスクマネジメント体制>

主な確認項目	取り組みの概要
環境・社会的リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> 代表取締役社長を委員長とした「リスクマネジメント・コンプライアンス委員会」を原則として毎月 1 回開催している。審議内容はリスクマネジメントに係る方針の決定や年度計画の策定、関係規定の改訂等である。同委員会においてリスクマネジメントとして、内外のリスク要因を洗い出し、影響度・発生可能性の観点から評価を行ったうえで、人材確保、虐待等への対応に注力するとしている。 全社的なリスク・コンプライアンス管理として「リスク管理規定」、「コンプライアンス基本規程」を定めている他、以下の各項目に応じた個別のマニュアル等を定め、環境・社会リスクに係るマネジメントを行っている。この他、借入人は「サステナビリティ基本方針」を策定している。
（参考）施設建設時の労働安全衛生リスクに対するマネジメント体制	<ul style="list-style-type: none"> 建設会社を選定するプロセスとして、借入人は、新規取引の際に社内稟議決議を必要とし、建設業者の建設事故・不祥事件・財務等の確認を行う。 借入人は、建設事業者によって定期的開催される現場定例会議に参加し、建設現場の確認、使用する材料の確認等を行っている。現場定例会議が開催されない場合でも現場の写真を受領し状況の確認を行っている。 対象施設では建設会社の品質検査結果の報告を受け、特段問題ないことを確認している。



入居者に対する人権配慮		
入居者に対する人権配慮	事故・虐待等	<ul style="list-style-type: none"> 2023年5月に「虐待の防止のための指針」を策定し、社内及び行政への報告フローを定めている。同指針では虐待防止研修の年2回以上の実施を定めており、一般職員向けの研修を各施設で実施している。管理者向けには虐待が起こってしまった後の対応方法や日頃の記録の重要性についての研修を実施している。 各種スキルアップ研修や介護マニュアル等の整備による社員教育の他、日常のサービス提供によるヒヤリハット事例の共有も行っている。
	安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> 食事の提供（外部委託）は、厚生労働省による「大量調理施設衛生管理マニュアル」に従って提供されているとのことである。
	苦情処理体制	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の苦情処理体制として以下の施策を行っている。運営本部はその内容を受領し、分析・改善策立案・改善実施・改善確認・現場へのヒアリング等を行い、関連部署で、苦情の対象となっている状況の解消やサービスの質の向上に役立てている。 <ul style="list-style-type: none"> 各事業所に意見箱を設置 契約書に、施設内の苦情相談窓口（各施設の管理者）、本社相談窓口、事業所所在地の役所相談窓口を明記 経営戦略本部では入居者及び入居者の家族向けにサービス満足度調査を施設単位で実施し、借入人が設けた基準を下回る回答項目について会社単位または施設単位での改善計画を立て実施している。 各施設では、年1回入居者家族との運営懇談会を実施している。
従業員に対する人権配慮、労働環境の整備、安全衛生		
<ul style="list-style-type: none"> 不正行為等に関する従業員の相談窓口として「内部通報窓口」を社内・社外に設置している。また、職員の業務上の困りごとを気軽に相談できる「スタッフ相談窓口」を社内に設置している。 借入人は、従業員の人権侵害の発生リスク抑制においては施設内での十分なコミュニケーションが重要という認識のもと、施設長の業務の大半を施設内のコミュニケーション（1日1回の施設巡回等）に費やすようマニュアルを整備している。 借入人によれば、日本語理解可能な外国人労働者も雇用しているが、雇用条件や待遇に関して日本人従業員との差はないとのことである。 管理者向けに、労務管理研修（時間外労働、36協定について）やハラスメント対応研修を行っている。 各施設には従業員用の意見箱が設置されている。加えて、全従業員向けに年1回満足度調査が実施されている。調査の集計結果及び結果から分析された課題は経営層へ報告されている。 借入人の施設は、一般的な施設と比較し、看護師・介護士とも3倍程度の人員を配置しており、入居者にとって手厚く、職員の負担が小さい形となつて 		



	<p>いる（入居者1人当たり1.2人程度）。また、各部屋に入居者の睡眠状況を検知するセンサーや監視カメラを導入することでも職員の負担を減らしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> 借入人は、従業員との定期的な面談等を実施し、職員のワークライフバランスを重視した給与改善、年間休日数の増加、福利厚生の拡充を随時行っている。直近では2023年4月に介護職の賃上げと全職員の年間休日の120日への引き上げを実施した。加えて2024年4月からは健康経営にも取り組んでいる（Part II 参照）。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> 物件選定では、ハザードマップを確認し、建設可能なエリアを絞り、その他の条件を設けている。 避難訓練は年2回実施しており、入居者の病状に応じて避難させる順番を整理している他、職員が入居者を避難させやすいように避難グッズ（担架等）を使用する等の工夫をしている。
ガバナンス・その他	<ul style="list-style-type: none"> 施設側での定期的な自主点検、及びコンプライアンス担当部署による各拠点の自主点検状況の確認、定期内部監査を行う体制を敷いている。また、定期的に行政の運営指導を受けている。 介護サービスを提供する際に遵守すべき各基準において管理体制を敷いている。 （例：〈不正請求〉 現場管理者（サービス提供責任者・訪問看護ステーション管理者）が個々の職員の実施記録に齟齬がないか確認。記録類は承認印を残したうえで保管。請求内容は本社請求課が毎月チェックを実施。）
その他、ステークホルダー対応体制	<p>近隣住民への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 工事着工前に建設業者が近隣の方や自治会に挨拶を行い、運営面などで意見・要望があった場合は、運営部長の回答を近隣の方へ伝えている。 建物引渡～オープンまでの間に、運営部長または施設長が地権者・近隣・自治会などへ挨拶を行っている。 <p>地権者への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産開発の担当者が地権者と面談を行い、意思確認や意見・要望を聴取している。また、建物引渡後に希望があれば施設見学を実施し、運営部長や施設長との顔合わせも行っている。 <p>自治体への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 特段方針等はないものの、円滑な関係を築くためコミュニケーションを積極的に行っている。

【cの結論】

評価室は、借入人によって適正な環境・社会リスクマネジメントがなされており、本プロジェクトにかかる潜在的なネガティブインパクトは概ね適切に回避・軽減されていると評価した。



Part I の結論

評価室は、①プロジェクトそのものが特定の社会課題への対処又は軽減を目指すものであること、プロジェクトがある一定の対象となる人々に対するポジティブなアウトカムの達成を追求するものであること等、社会的インパクトの実現につながる事業に資金使途が限定されていること、および②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が概ね適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを確認した。

（この頁、以下余白）

Part II：サステナビリティ戦略・社会課題への取組み（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

1) サステナビリティ戦略・社会課題への取組み

借入人は、2006年9月に設立され、パーキンソン病専門ホーム（PDハウス）の運営、医療特化型住宅の運営、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の運営、通所介護（デイサービス）の運営、居宅介護支援、福祉用具事業等を行っている。

従前北陸地方でホスピス系の住宅型有料老人ホームを運営しており、末期がん患者やALS患者に加え、パーキンソン病患者等と多種多様な入居者を受け入れていたが、それぞれ治療やケアの内容が異なるため、症状に適した環境面を整えることが困難であることから、リハビリルーム及びリハビリスタッフの十分な配置が可能となるパーキンソン病専門施設の開設を考案し、PDハウス事業を開始した。

借入人は、PDハウス事業を経営戦略の中心と位置付けており、2030年3月期末時点で140施設まで増やすことを目指している。借入人の[経営理念](#)及びミッションは以下のとおり。



自らが輝き、人を元気にする

ミッション

福祉の職場を もっと魅力的に

私たちサンウェルズは夢と誇りを持って志事に取り組み、皆があこがれる業界づくりにチャレンジします。

介護サービスに 進化と変化を

私たちサンウェルズは介護の常識にとらわれることなく、利用者様の立場に立ったより良いサービスづくりにチャレンジします。

未来を作る 「人」を育成する

私たちサンウェルズ仕事を通じてクリエイティブに発想し、自ら行動する「輝く大人」づくりにチャレンジします。

（借入人 HP より）



サステナビリティ体制については社内で[サステナビリティ基本方針](#)を策定しており、その中から 4 つのテーマを抽出し、抽出したテーマを元に、事業活動を通じて中長期的に重要かつ優先的に取り組むべき重要課題（マテリアリティ）を検討。社内関係者にヒアリングを行い、意見等を集約して重要課題を設定している。

マテリアリティ / 重要課題

SDGs の定める17の目標から、サントリーが事業活動を通じて中長期的に重要かつ優先的に取り組むべき重要課題を検討し、以下のように特定しています。

① 介護と医療の未来を創る



② 多様性と将来性を尊重した職場を実現する



③ 透明性の高い経営管理を行う



④ 地域・自然環境と共生する



（借入人 HP より）

借入人は、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会を 2023 年 4 月に設置し、借入人のサステナビリティに係る方針及び施策、年度計画の策定や会社事業、ESG データなど ESG 投資に係る情報開示状況の把握等を行っている。ESG データを借入人の HP で開示しているものの、明確なサステナビリティ目標は設定されていないため、今後は目標を制定することも検討していきたいとのことである。

借入人は、2024 年度から今後の成長を見据えた人的資本に関する投資の一環として、[健康経営](#)に取り組んでいる。これは、「自らが輝き、人を元気にする」という経営理念のもと、従業員が自ら輝くための



基礎となる健康増進施策や働く環境整備に継続的に取り組むことが、サステナビリティの基本方針の一つである従業員の能力発揮につながると考えているためである。健康経営の戦略マップ・KPI・目標は、健康推進会議（経営会議）で承認され、取締役会へ報告している。

以上のことから、借入人は Part I 2) a.で示した社会課題解決を経営の中核に据えたビジネスモデルを有しており、本プロジェクトが借入人の社会的な目標に合致することは明確である。

2) 投資決定プロセス

本プロジェクトを含めて、不動産開発を担当する部署が建設候補地を選定している。候補地選定後は、経営会議（代表取締役が議長を務め、取締役及び執行役員で構成されている）での協議を経て、取締役会に上申され、その決議をもって最終的な決定となる。なお、投資決定に際する借入人の環境・社会リスクマネジメント体制については Part I 2) c.(ii)を参照されたい。

評価室では、借入人の組織目標と整合したプロジェクトの選定プロセスがあることを確認した。

Part II の結論

借入人は、『自らが輝き、人を元気にする』ことをビジョンに掲げ、PD ハウス事業を経営戦略の中心に位置づけている。評価室は、本プロジェクトが借入人の経営方針やマテリアリティ等に合致しており、また組織目標と整合的なプロジェクトの選定プロセスがあると評価した。

（この頁、以下余白）

Part III：資金管理（原則：資金管理）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」では、貸付金がソーシャルウォッシュ等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

評価室は、借入人より本ローンの資金管理に係る説明を受けており、以下のとおり本ローンが確実にソーシャルプロジェクトに充当される体制になっていると評価した。

項目	評価結果	判断根拠
資金の追跡管理及び 充当に係る手当て	適合	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
プロジェクトへの資金 充当状況	適合	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ソーシャル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	適合	未充当資金は生じない想定
資金管理方法と第三者 による検証	適合	資金管理について社内の責任者・責任部署を設けている
		借入人は入出金に係る証憑を適切に保管している

Part IIIの結論

本ローンで調達された資金は対象施設の建築費用及び関連資金のリファイナンスに全額紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理されることから、調達された資金は確実に対象のソーシャルプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。

（この頁、以下余白）



Part IV：レポートニング（原則：レポートニング）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」では、全ての貸付金が確実に対象プロジェクトに充当できる体制となっていることを確認することとしている。また、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする社会的な目標についての説明を求めるとともに、プロジェクトが持続的に期待された社会的な便益を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用すること及び可能な限り定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示することを求める。

評価室は、本ローンの金銭消費貸借契約証書（以下、「LA」）及び LA の付随事項に関する合意書（以下、「LA 合意書」）や公開情報を確認し、以下のとおり、資金の充当状況にかかる情報及び社会的インパクトの実現に係るインパクト・レポートニングを含む、適切なレポートニング体制が確保されていると評価した。

レポートニング項目	評価結果	レポートニング内容他
資金の充当状況	適合	<ul style="list-style-type: none"> PartIIIのとおり、本貸付は、実行後、全額が速やかに対象施設の建設費用等に充当される。そのため未充当資金の発生は想定されない。 LA 合意書で資金充当に関するレポートニングの規定がなされている。本ローンでは、先行したつなぎ資金の借入のリファイナンスも含まれているため、リファイナンスの充当状況に係るレポートニング項目も設定されている。
インパクト・レポートニング	適合	<ul style="list-style-type: none"> インパクト・レポートニングとして以下の指標が設定されている。評価室は、LA 合意書の報告義務規定に基づき、アウトプット指標及びアウトカム指標が年 1 回以上の頻度でレポートニングされることを確認した。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><アウトプット指標></p> <ul style="list-style-type: none"> 本プロジェクトの内容（名称、居室数等） <p><アウトカム指標></p> <ul style="list-style-type: none"> 本プロジェクトで開設される施設の稼働率 </div> Part I のとおり、これらの指標は本プロジェクトが創出することを意図する社会的インパクトとの関連性が高く、妥当である。
プロジェクトがもたらすネガティブな影響のモニタリング	適合	<ul style="list-style-type: none"> 対象施設等に関する法令違反や行政処分等の重大なネガティブ事象が発生した場合、LA 合意書に基づき、貸付人宛てに通知されることを確認した。



Part IVの結論

「新生ソーシャルファイナンス・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ているレポート項目について、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。

■ 最終評価結果

評価室は、「ソーシャルローン原則」等が定める4つの要素への適合性や金融庁ガイドラインが求める内容との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」への適合状況を確認した。

その結果、社会的インパクトの実現につながっていることをはじめとして、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に適合していることを確認した。また、「ソーシャルローン原則」への適合性も認められると評価している。

以上

【ご留意事項】

- (1) 新生ソーシャル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「新生ソーシャルファイナンス・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。評価項目には、対象案件の資金使途となるプロジェクトのソーシャル性評価(社会的便益等)や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。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本取引への参加を斡旋、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、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、株式会社サンウェルズ(以下、「借入人」)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、真実性、正確性、完全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。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断で新生ソーシャルファイナンス評価を変更・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。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人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が、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。
- (4) 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、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【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