



公表用評価レポート

株式会社フージャースコーポレーション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 12 月 30 日

■ 評価対象案件概要

案件名	株式会社フージャースコーポレーションが新設するシニア向け分譲マンションの土地のバックファイナンス及び建築費用を対象としたファイナンス
分類	コミットメント期間付きタームローン
貸付極度額	5,000 百万円
実行予定日	2025 年 2 月 28 日（初回実行日）
最終期日	2027 年 12 月 30 日
資金使途	シニア向け分譲マンションの土地及び建築資金

■ 本評価の目的

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国際資本市場協会（International Capital Market Association）の「ソーシャルボンド原則」、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「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」（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 SBI 新生銀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る。

（この頁、以下余白）



■ 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、「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」上で定められた要件を満たしており、「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」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フージャースコーポレーション（以下、「借入人」）が新設するシニア向け分譲マンション（仮称）「デュオセーヌ久我山」の土地取得費用のバックファイナンス及び建設費用等に充当される。対象施設を通じた介護予防に資する取り組みは、「高齢者」を対象とした「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・社会課題への取り組み	適合	借入人が属するフージャースグループは、不動産業を主軸としつつ「ソーシャルデベロッパーへ」をパーパスに掲げ、超高齢化社会への解決策のひとつとして対象施設をはじめとする CCRC 事業を推進している。評価室は、対象施設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	本貸付はコミットメント期間付きタームローンであり、施設の建設工事の各段階で必要となる費用分が、都度引き出される建付けとなっていることから、未充当金は生じない想定である。また工事費用支払いに係る経費証憑が確認できることが貸付契約書にて規定されていることから、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）



■ 「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」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）

「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」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、全国で不動産事業を展開するフージャースグループに属する借入人が開発し、同じくグループ企業である株式会社フージャースケアデザインが管理・運営するシニア向け分譲マンション「デュオセーヌ」シリーズにおいて、東京都世田谷区と三鷹市に跨る地域に建設が予定されている「（仮称）デュオセーヌ久我山」（以下、「対象施設」）の土地取得資金、及び、建築資金に係る貸付（以下、「本ローン」）である。本ローンは株式会社りそな銀行がアレンジャーを務めるシンジケートローン方式で実施されるコミットメント期間付きタームローンであり、本ローンの極度額である 50 億円全額が評価対象となる。対象施設の概要は以下のとおりである。

<対象施設の概要>

名称（仮称）	所在地	入居開始予定	入居対象者の要件	戸数
デュオセーヌ 久我山	東京都世田谷区北烏山 5-19-1 他 東京都三鷹市牟礼 2-18-16 他	2027 年 2 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 満 40 歳以上 ・ 健常状態 ・ 共同生活が可能 	97

<対象施設の特徴>

対象施設ではソフト面・ハード面の両面において、健常な高齢者（入居対象は満 40 歳以上であるが、借入人によれば運営するシニア向け分譲マンション入居者の 95%が、入居時年齢 60 歳以上とのことである）が、より健康かつ自分らしく生活することを企図した各種取り組みや配慮を行う予定である。対象施設で予定されている付帯設備・サービスの概要は下表のとおり。主要な取り組みとして、①入居者の移動や動作の負担を軽減させるバリアフリー設計、②入居者の活動やコミュニケーションを促進させるためのアクティビティやサークル活動の開催や、カラオケルームやプレイラウンジ（麻雀）、語らいの場としてのラウンジ等のコミュニケーションの場の提供、③急な健康状態悪化時の対応を含めた 24 時間見守り体制の構築、④常勤看護師による健康相談の受入や介護施設・医療機関との連携、⑤認知症予防プログ



ラムの提供等がある。

②について、借入人によると、入居開始済みの他施設では1物件あたり5-10程度のサークル活動があり、入居者の概ね4-5割がサークル活動に参加していることである。

ソフト／ハード面	付帯設備・サービス	内容
ハード面	バリアフリー設計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全居室引戸 ・ 車いすが通れるような幅広の廊下 ・ 化粧台下に車いすが入るスペースの確保 ・ 段差の排除、手すりの設置
	車いす用トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車いすのまま利用できるトイレ
	レストラン	<ul style="list-style-type: none"> ・ カロリーや塩分計算された食事（朝昼夕）の提供 ・ 自炊も可能、外食も可能（自立性のある暮らしも実現できる） ・ 体調不良時等は居室に配膳
	カラオケルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ パーティールームとしても利用可能なカラオケルーム
	プレイラウンジ（麻雀）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無料で利用できる麻雀
	ラウンジ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者同士の語らいの場
	多目的室	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベントやサークル活動などの開催場所
ソフト面	24時間見守りサービス、緊急のコールボタンの配布、ライフセンサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンシェルジュの24時間365日常駐 ・ 居室内で利用可能な首掛けタイプの緊急ボタンの配布 ・ 居室等での異常な生活行動（12時間以上センサーが感知しない等）を検知し、スタッフに通知するセンサーの住戸内設置 ・ 非常時放送用スピーカーで全住戸に一斉放送、避難・誘導を促す体制
	常勤看護師による健康相談	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常的な健康相談（体温・血圧・脈拍測定など） ・ 体調急変時の一時的な介助 ・ 医療機関、介護事業所の紹介 ・ 訪問診療の受け入れ
	協力医療機関との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提携医療機関と入居者情報を共有し、いざというときにスムーズな受診につなげる
	要介護度進行時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 訪問介護、居宅介護支援が利用可能（別途契約が必要） ・ コンシェルジュスタッフ、協力医療機関と連携した介護サービスの提供
	看取り対応等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 終身までの生活が可能 ・ 館内スタッフや協力医療機関のサポート、介護保険サービスの利用が可能



	アクティビティやサークル活動の開催	・ 入居者による自主的開催 ・ コンシェルジュから入居者への開催のサポートやサークルの紹介
	認知症予防プログラム	・ 認知機能チェックとトレーニングを目的としたクラウドサービスである「脳活バランスー」、「デュアルタスク」等

<CCRC (Continuing Care Retirement Community) について>

借入人は対象物件の建設及び運営を「CCRC 事業」の一環として実施しており、対象施設において CCRC のコンセプトを反映している。この CCRC は Continuing Care Retirement Community の頭文字であり、退職後の高齢者が健康なうちに入居し、必要に応じて介護・医療などのケアサービスを受けながら、終身まで過ごすことが可能な生活共同体のことを指す、米国発祥の考え方である。従来の高齢者施設と CCRC で想定される施設との違いに関しては、下表のとおりである。

日本においては、日本版 CCRC 構想有識者会議が立ち上がり、2015 年には①高齢者の希望の実現、②地方へのひとの流れの推進、③東京圏の高齢化問題への対応として「日本版 CCRC 構想（素案）」¹が示されている。

従来の高齢者施設等		日本版 CCRC
要介護状態になってから移住	居住の契機	健康時から移住
高齢者はサービスの受け手	高齢者の生活	仕事・社会活動・生涯学習などに積極的に参加 (支え手としての役割)
住宅内で完結し、地域との交流が少ない	地域との関係	地域に溶け込んで、多世代と共働

(一般的な高齢者施設と CCRC で想定される施設の違い²)

2) プロジェクトのソーシャル性評価

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、

¹ 日本版 CCRC 構想有識者会議，日本版 CCRC 構想（素案），
https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/ccrc/ccrc_soan.pdf（アクセス日：2024 年 12 月 13 日）

² 脚注 1 に同じ。



対象施設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、対象施設は主に以下の社会課題の解決に貢献することを企図しているとのことであった。

借入人の認識する 社会課題	借入人の認識及び取組方針
<p>超高齢化社会における高齢者向け住まいの選択肢不足³</p>	<p>借入人は、日本では急速な高齢化や核家族化により、世帯構成が変化し、老老介護などの諸問題、社会保険財政の悪化といった課題に直面しており、高齢者の住まいにおいては、介護を必要とする高齢者への対応は行政を中心に進められているものの、健常なシニアが、より健康に、より自分らしく生活するための施策は不十分と認識している。</p> <p>かかる課題認識に対して、借入人は、シニアが安心・安全に生活でき、且つ満足できる住まいがあれば、健康なうちに転居が進み、介護や医療の予防に取組め、健康な時間をより長く過ごすことが可能となると考えている。借入人は、これを実現する住まいであり、現在比較的認知度の低いシニア向け分譲マンションを積極的に開発・運営することで、新たな高齢者向け住まいの選択肢を提供すること、かかる選択肢を広く認知させることを目指している。</p>
<p>高齢者における社会参加機会の減少、繋がり希薄化</p>	<p>借入人は、高齢者、特に独居状態にある高齢者において、他者とのコミュニケーションや社会参加機会が減少し、繋がり希薄化する傾向にあることを認識しており、施設においてサークル活動やイベントの開催等、入居者間とのコミュニケーション機会を促進させるほか、コンシェルジュが積極的に入居者と会話を行っていく方針としている。</p> <p>借入人は、東北大学の学術指導のもとで、借入人が展開する「デュオセーヌ」シリーズを中心としたシニア向け分譲マンションに居住することで健康増進に繋がるかどうかの実証実験を実施した。同プロジェクトは現在も進行中であるが、中間的な報告として、これらの社会参加を積極的に行っている入居者の主観的健康が高い傾向を確認している。今後も調査内容や方法などを精査しながら、入居者の幸福感や健康に資する取り組みを行っていくこととしている。</p>

【a の結論】

評価室は、借入人が対象施設を含むシニア向け分譲マンションの開発・運用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。

³ 株式会社フージャースホールディングス, CCRC 事業, <https://www.hoosiers.co.jp/company/guid/senior.html>
(アクセス日: 2024 年 12 月 13 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

本ローンでは、その全額が対象施設となる借入人の運営するシニア向け分譲マンションの土地のバックファイナンス、及び新築工事費用に充当される。

評価室は、上記 a.の借入人へのヒアリング内容も踏まえ、対象施設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（10 ページ参照）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⁴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（特に独居状態の高齢者）	<p>➤ 「健康や安全性が配慮され、コミュニケーション機会が充実した住まいが確保される」</p> <p>一般的な分譲マンションが純粹に住居としての機能を提供する場であり、高齢者施設が日常的な介護・ケアサービスを提供する場であることを前提とすると、Part I で説明した特徴を有する対象施設となるシニア向け分譲マンションはその中間に位置した住まいといえ、自立した生活を継続しつつも急な健康悪化や孤独死の不安から解放されたい高齢者への選択肢の提供になる。また、下記に示すとおり、対象施設は入居者の健康寿命の延伸・介護予防に繋がると考えるが、このような特徴を持った健常な高齢者向けの住まいは現状日本において供給が少ない。</p> <p>➤ 「コミュニケーション活性化による身体・認知能力の維持」</p> <p>施設スタッフに 24 時間見守られていることへの安心感に加え、施設で提供されるサービスを通じて身体・認知機能の維持が期待されるとともに、他の入居者、入居者の家族・友人、施設コンシェルジュ等とのコミュニケーション機会が増えることにより入居者の生活満足度が向上することが考えられる。さらには、対象施設での自立した生活を継続することで、入居者の健康寿命延伸に繋がることが期待される。</p>
入居者の家族	<p>➤ 「潜在的・将来的な支援・介護負担の軽減」「将来の介護離職の減少」</p> <p>対象施設の入居者は入居時点では自立生活が可能であるものの、加齢に伴って、今後要介護者に移行していく可能性がある。施設に入居していない場合、入居者家族に介護負担が生じたり介護のために離職することも考えられるところ、入居者が対象施設に入居することにより、将来起こり得る入居者家族の日常生活や仕事と介護との両立が図られる。</p>
入居者以外の高齢者（要介護者）	<p>➤ 「地域において既に要介護状態にある高齢者の介護施設への入居／通所可能性の高まり」</p> <p>対象施設に入居することにより、入居者の要介護状態への移行が遅れる／要介護状態に移行せずにすむ可能性があるが、このことは地域の要介護者数の増加を一部防ぐことに繋がる。その結果、入居者以外の介護が必要な高齢者が地域の介護施設に</p>

⁴ 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。



入居／通所できる可能性が高まるという社会インパクト創出が期待される。

なお上表で示してはいないものの、入居者の健康寿命の延伸が達成された際の長期的・間接的なインパクトとして、介護サービスの利用抑制に伴う社会保障費の抑制が考えられる。介護サービスの利用抑制と社会保障費抑制の関係を示した一例として、介護予防事業の拡充が要介護認定率の伸びを抑えることを通じて期待される歳出効率化効果を研究した内閣府の分析⁵がある。この分析によれば、65歳以上人口10万人あたりの介護予防普及啓発事業参加延べ人数が10倍に増加した場合、国全体で270億円（58億円～477億円）の歳出効率化効果があることが示されている。ただし介護予防活動が実際にどの程度社会保障費の抑制につながるかに関して包括的に行われた調査は本レポート執筆時点では確認できていないことに加え、本ローンの対象施設稼働に伴う効果については、対象施設における介護予防効果に係るデータやそれが対象施設立地地域においてどの程度の社会保障費抑制効果を創出するかに係る更なる定量化・検証が必要となる。このため、対象施設稼働により実現される社会保障費抑制効果については、現時点ではあくまでも長期的・間接的な実現が期待されるインパクトとして位置づけている。

上記の整理を踏まえ、対象施設のインパクト・レポーティングにおけるKPIには、アウトプット指標として「対象施設の売却済戸数」を設定している。本来は、アウトプット指標としては対象施設の便益を享受する「入居者数」等を、またアウトカム指標としては10ページのロジックモデルで示された短・長期アウトカムに紐づくKPIを設定することが望ましいが、対象施設が分譲型であることや、本ローンが完工後約10カ月で最終期日を迎えるといった実務上の背景を勘案し、一定の妥当性はあるものとする。貸付人かつ本シンジケートローンのソーシャル評価エージェントを務めるSBI新生銀行においては、特に借入人が入居者の主観的健康への影響を確認している項目（例えば、入居者の社会参加の一環であるアクティビティやサークル活動について、他施設における入居者の参加状況や、参加を通じた入居者への影響・変化等）について、定性的な内容を含めて借入人にヒアリングを行っていくことが好ましい。

評価室は、対象施設が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。

	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	高齢者向けの介護予防（運動促進等）プログラムの提供
	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 (以下、「金融庁ガイドライン」)

⁵ 内閣府, 政策課題分析シリーズ15 要介護（要支援）認定率の地域差要因に関する分析,
<https://www5.cao.go.jp/keizai3/2018/09seisakukadai15-0.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

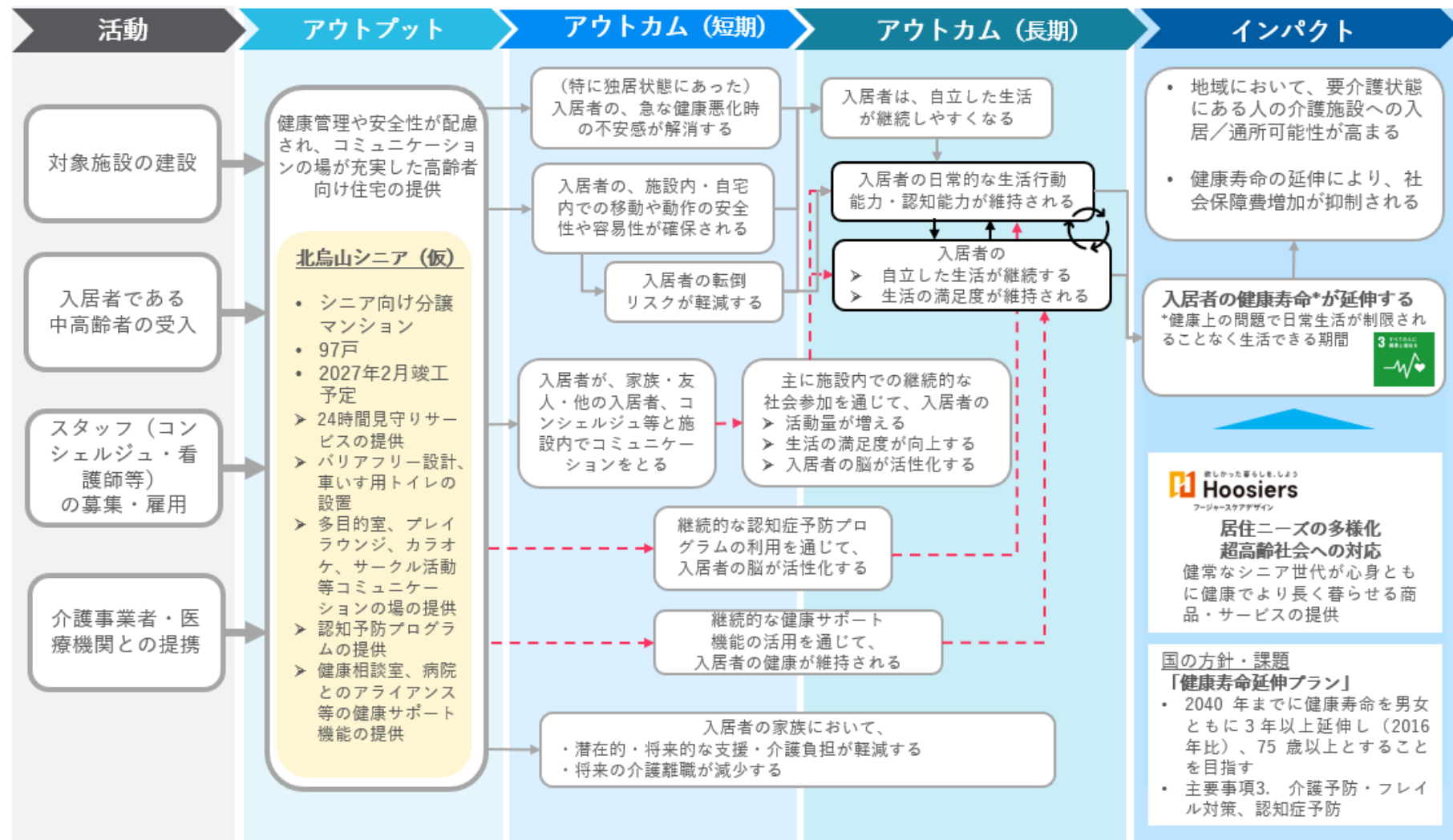


事業区分	必要不可欠なサービスへのアクセス、社会経済的向上とエンパワメント
事業区分の細目の例	「高齢者福祉・介護」、「健康」、「介護予防」
対象とする人々の例	「高齢者」
ソーシャルプロジェクトの例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け介護予防（運動促進等）プログラムの提供 ・ 高齢者福祉・介護サービスの提供

（この頁、以下余白）



対象施設で創出が期待される社会的インパクトにかかるロジックモデル



継続的な利用・実施を前提に、一部で達成されるアウトカム
 相互に関連し、強化されるアウトカム



本ロジックモデルでは、「入居者（特に独居状態の高齢者）」の健康状態について、主に「身体能力（生活行動能力）」、「認知能力」、「生活満足度」の観点から説明している。

バリアフリー設計について、対象者の日常生活行動能力、移動や動作の安全性の確保、移動容易性の確保等に繋がると考えられている⁶。更に厚生労働省「2022（令和4）年 国民生活基礎調査の概況」⁷では、要介護状態の要因のうち「骨折・転倒」の割合は13.9%で4位となっており、転倒リスクを減少させる観点からも入居者の健康状態の維持に寄与しているといえる。

入居者の他者とのコミュニケーションや、サークル活動・アクティビティの参加は、活動量が増えることによる身体的な影響、コミュニケーションや活動を通じた認知能力への影響に加えて、他者との交流を通じた生活の満足度の向上にも寄与すると考えられる。なお、厚生労働省が取り組む一般介護予防事業のひとつとして、住民主体の通いの場の提供があり⁸、そこでは体操、趣味活動、茶話会等が提供されている。なお、かかる活動は自主的なものであることから、継続した参加者のみに達成されるアウトカムとしている。但し、既述のとおり、他施設でのサークル活動の参加率は4-5割程度であり、これらの参加者でない入居者も日常的にコンシェルジュと会話を行っているとのことであることから、多くの利用者が便益を得られているものと考えられる。

こうしたロジックモデルに示した複合的なアウトカムを通じて、入居者が介護を必要としない自立した生活を継続することを可能にし、自立した生活の継続そのものが入居者の身体能力・認知能力及び生活満足度の維持に資するといえる。

なお、シンクタンクのレビュー⁹によれば、高齢者が介護予防につながる行動をとるためのトリガーとして、住まいや雇用などの基本的ニーズを含む「経済社会状況」、身体面・精神面での「健康」、他者や地域とのつながりなどから構成される「関係性」の3要素から構成される「主観的幸福感」という概念が挙げられている。これは、主観的幸福感が高い高齢者ほど、健康に係る情報収集や身体を動かす等の行動や、医師の指示を守り転倒などに注意を払う行動等から成る「介護予防行動」をとる傾向が高いことを示すものである。同調査では、自分自身を健康であると感じている（主観的健康状態が良好である）人は、主観的幸福感も高いとされている。

また「入居者の家族」にとって介護負担の軽減や介護離職の防止につながるという点に関して、世田谷区が実施した調査¹⁰によれば、仕事をしている介護者のうち36.9%が「介護のために『労働時間を調整（残業免除、短時間勤務、遅出、早帰、中抜け等）』しながら働いている」と回答している。また今後も

⁶ 国土交通省国土技術政策総合研究所、高齢者等のための住宅バリアフリー改修の計画手法に関する研究、第4章バリアフリー改修の社会的効果と改修推進に向けて、<https://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoku/tnn/tnn0825.htm>（アクセス日：2024年12月13日）

⁷ 厚生労働省「2022（令和4）年 国民生活基礎調査の概況」、<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa22/dl/14.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

⁸ 厚生労働省老健局老人保健課、介護予防について、<https://www.mhlw.go.jp/content/001245241.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

⁹ 株式会社日本総合研究所、JRI レビュー 2019 Vol.7 No. 68、<https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/report/jrireview/pdf/11100.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

¹⁰ 世田谷区、令和4年度世田谷区高齢者ニーズ調査・介護保険実態調査報告書（区民編）、<https://www.city.setagaya.lg.jp/documents/2474/kumin.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）



働きながら介護を続けていけそうかという質問に対しては、「続けていくのは、やや難しい」または「続けていくのは、かなり難しい」と回答した人は合わせて 26.2%おり、対象施設が立地する世田谷区では介護と仕事の両立に一定の課題があることが伺える。

「入居者以外の高齢者（要介護者）」の観点に関しては、地域における要介護者の数や介護施設の空き状況をみると、世田谷区の場合、令和 6 年 8 月時点の要介護認定者数は 42,872 人¹¹となっているのに対し、介護施設における入所定員数（入所型施設及び特定施設）は約 8,500 人となっている¹²。また、データ時点が異なるものの、2020 年における世田谷区在住の要介護 2 以上、及び、要介護 3 以上の者のうち、それぞれ 12,123 人、及び、4,440 人が施設の供給不足状態、つまり施設に入ることができない状態であるとされている（東京 23 区の中でそれぞれ第 2 位と第 3 位）¹³。このことから、対象施設の立地地域における介護施設への需要はある程度ひっ迫しており、対象施設の入居者が要介護状態に移行しないことで地域の介護施設への需要が更にひっ迫することを防ぐことが期待される。

<健康や安全性が配慮され、コミュニケーション機会が充実した住まいの確保について>

シニア向け分譲マンションは、政府による高齢者向け住宅としては定義されていないため公式なデータはない。民間事業者の調査によるデータを基に、その他の高齢者向け住宅の供給数と比較した結果は下表のとおりである。シニア向け分譲マンションの供給は、介護が必要となってから入居することを前提としている高齢者向け施設と比較して市場への供給数は少なく、そのためこれら住宅が選択肢として存在すること自体、社会的に広く認知されていない状況といえる。

【高齢者向け住宅の供給数】

施設タイプ	ホーム数	居室数	データ時点
シニア向け分譲マンション	98	14,947	2022 年 7 月 ¹⁴
介護付き有料老人ホーム	4,192	237,988	
住宅型有料老人ホーム	10,508	284,623	
健康型有料老人ホーム	20	488	
無届型有料老人ホーム	262	6,824	
分譲型ケア付きマンション	80	12,671	
サービス付き高齢者向け住宅	7,660	256,900	
軽費老人ホーム A 型・B 型	206	12,012	

¹¹ 世田谷区、介護保険事業状況報告（令和 6 年 8 月分），

https://www.city.setagaya.lg.jp/documents/2271/r6_ninteisya.pdf（アクセス日：2024 年 12 月 13 日）

¹² 日本医師会、地域医療情報システム、<https://jmap.jp/cities/detail/city/13112>（アクセス日：2024 年 12 月 19 日）

¹³ 国土交通省、サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会 第 5 回（令和 2 年 12 月 24 日）資料 1-1 「データから見た高齢者住宅・施設の需給バランス（田村委員提出資料）」，

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001381201.pdf>（アクセス日：2024 年 12 月 13 日）

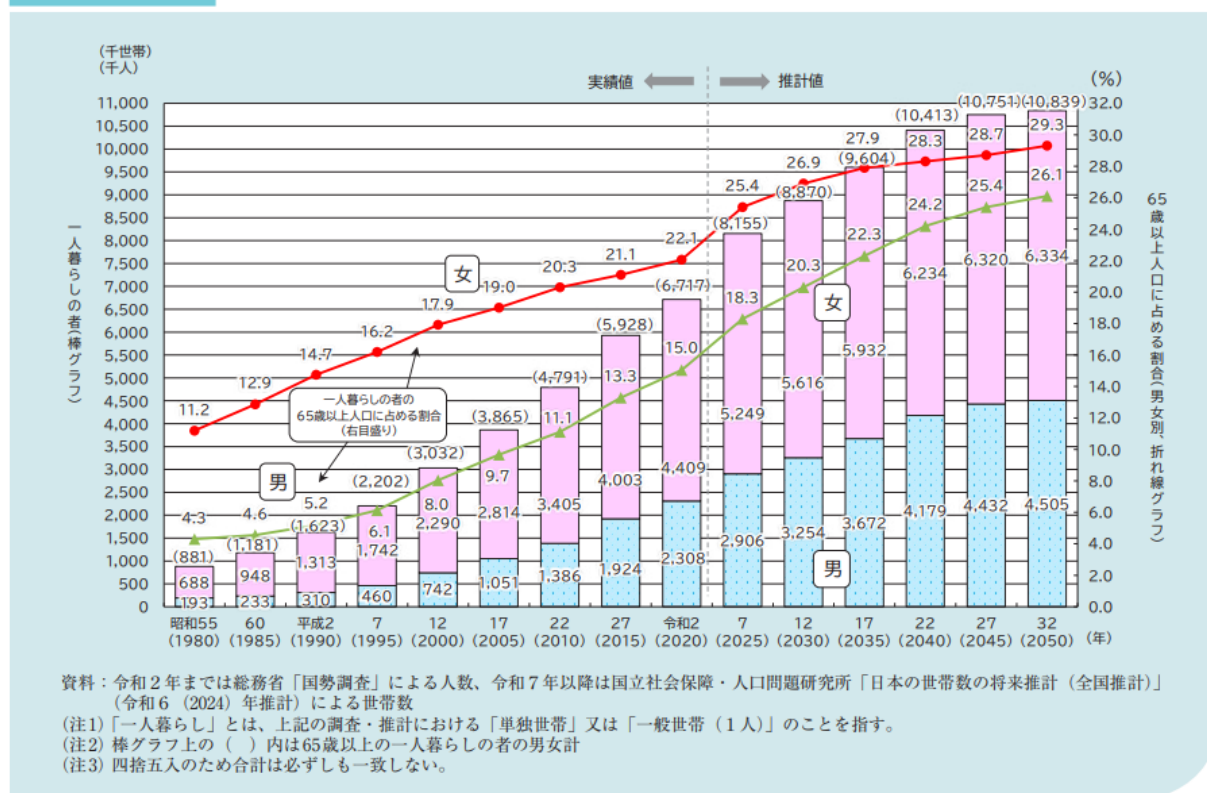
¹⁴ 株式会社東京カンテイ、2022 年 7 月 28 日プレスリリース 「東京カンテイ、『シニア向け分譲マンション』の供給動向について調査・分析」，https://www.kantei.ne.jp/report/112TR_trend.pdf（アクセス日：2024 年 12 月 13 日）



ケアハウス	2,117	83,155	2020 年 10 月 ¹⁵
養護老人ホーム	949	63,547	
グループホーム	13,945	218,180	
介護老人福祉施設	10,040	635,316	
介護老人保健施設	4,109	371,294	
介護療養型医療施設	574	22,784	
介護医療院	524	32,776	

また、対象施設で提供される 24 時間見守りサービスや、対象施設で開催されるサークル・イベントを活用したコミュニケーション機会の提供については、特に、一人暮らしの高齢者に便益がもたらされると考える。令和 6 年版高齢社会白書によると、65 歳以上人口に占める一人暮らし者の割合は、男女ともに右肩上がりで推移していることが伺える

図 1-1-9 65 歳以上の一人暮らしの者の動向



(65 歳以上の一人暮らし者の動向 ¹⁶)

また対象施設が立地している世田谷区における一人暮らしの高齢者は、男性が 14.2%、女性が 25.9%

¹⁵ 脚注 13 に同じ

¹⁶ 内閣府、令和 6 年版高齢社会白書、https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2024/zenbun/pdf/1s1s_03.pdf（アクセス日：2024 年 12 月 13 日）



となっており¹⁷、上述の全国平均（令和2年度実績で男性：15.0%、女性：22.1%）と比較して、男性はほぼ同程度、女性が少し高い結果となっている。対象施設への入居者は必ずしも世田谷区民だけとは限られないものの、対象施設が立地する地域における現状として、全国平均と同程度（女性に関しては少し高い）の割合で独居高齢者が存在していることが伺える。

◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

対象施設が主たる社会的な目標として掲げる、高齢者向け住宅の選択肢不足や介護予防の必要性について、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。高齢者向けの住まいの問題に関し、政府は高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針¹⁸でバリアフリー化した住宅の重要性について記載している。

<高齢者のための住まいの供給に関する国の方針等>

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¹⁹。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²⁰。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9月末時点で719.8万人（内、男性230.7万人、女性489.1万人）となっており²¹、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²²。

政府は人口状況を踏まえ、「地域包括ケアシステム²³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。このほか、「高齢者の居住の

¹⁷ 脚注10に同じ

¹⁸ 国土交通省、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針、

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603480.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

¹⁹ 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12月13日）

²⁰ 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

（アクセス日：2024年12月13日）

²¹ 厚生労働省、介護保険事業状況報告（暫定）（令和6年9月） 結果の概要、

<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyo/m24/dl/2409a.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

²² 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>

（アクセス日：2024年12月13日）

²³ 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/（アクセス日：

2024年12月13日）



安定の確保に関する基本的な方針」²⁴でバリアフリー化した住宅の重要性について記載しており、本プロジェクトが国の方針等と整合的であることを確認した。


<介護予防に関する国・地域の方針等>

政府の「高齢社会対策大綱」²⁵によれば、基本的施策の1つとして介護予防の推進が掲げられており、高齢者の自立支援を目指して地域全体で取り組む必要性が謳われている。また対象物件が立地する東京都三鷹市でも「三鷹市高齢者計画・第九期介護保険事業計画」²⁶の中で介護予防教室の開催や通いの場の充実といった施策が記載されており、地域としても介護予防施策が重要視されていることから、介護予防の観点でも本プロジェクトが国・地域の方針と整合的であることを確認した。

以上のとおり、対象施設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

評価室は対象施設が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。

【bの結論】

評価室は、対象施設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、また対象施設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。

²⁴ 国土交通省、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針、

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001603480.pdf>（アクセス日：2024年12月13日）

²⁵ 内閣府、高齢社会対策大綱（令和6年9月13日）、

https://www8.cao.go.jp/kourei/measure/taikou/pdf/p_honbun_r06.pdf（アクセス日：2024年12月13日）

²⁶ 三鷹市、三鷹市高齢者計画・第九期介護保険事業計画、第5章 計画の内容

https://www.city.mitaka.lg.jp/c_pubcome/105/attached/attach_105892_7.pdf（アクセス日：2024年12月13日）



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

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。ここでは対象施設に付随する環境・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) 対象施設に付随する環境・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の資金使途を建設資金に充てるものであり、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、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。

<借入人の環境・社会的リスクマネジメント体制>

借入人はコンプライアンス・リスク管理規程に基づき、代表取締役社長を委員長とする「コンプライアンス・リスク管理委員会」を定期的に開催し、グループとして管理するリスクを「災害リスク」、「外部リスク」、「投資リスク」、「内部リスク」の4つに分類した上で、環境・社会リスクを含むそれらリスク項目を管理している。また建設業者を含めたサプライヤーについては「CSR 調達ガイドライン」を策



定し、児童労働の有無や資材の環境性能などを含めた具体的項目について記載したチェックリストを基にサプライヤー選定を行う体制をとっている。

【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、対象施設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）

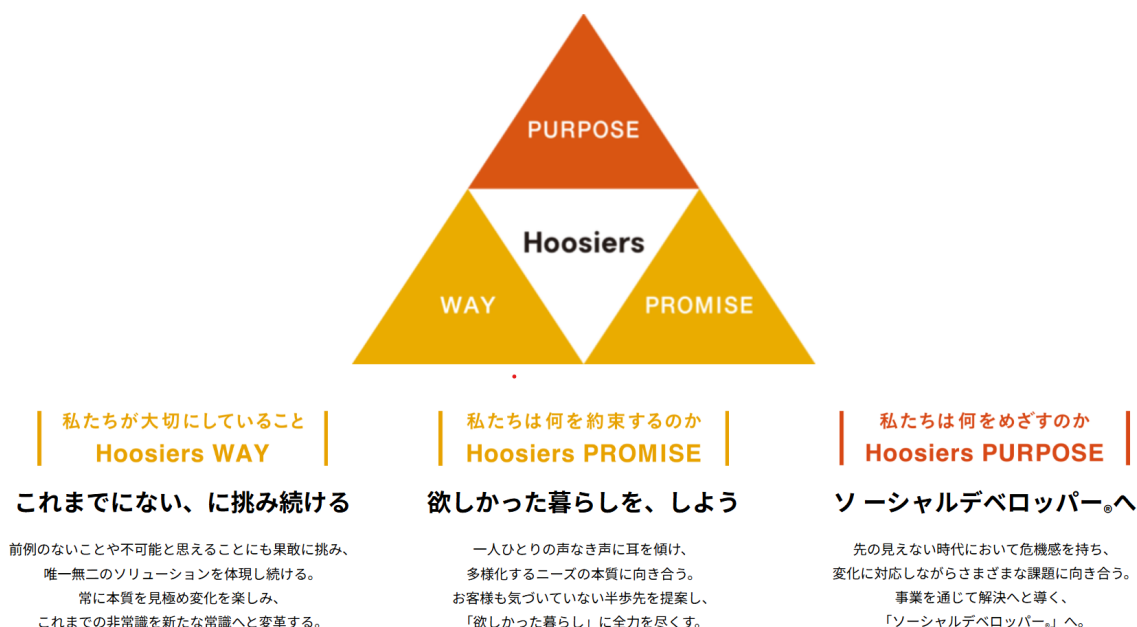


Part II：サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「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」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・社会課題への取り組み

借入人は、1994年12月に設立され、新築マンション分譲事業、全国市街地再開発事業への参画、シニア向け新築マンション分譲事業、新築戸建分譲事業の4事業を柱とする不動産関連事業を行っている。対象施設については、シニア向け新築マンション分譲事業であるCCRC事業として実施しているが、この事業は急速な高齢化社会の到来という社会課題を前に、2013年から開始した事業である。同社グループは Purpose, Way, Promise の3つをグループメッセージとして掲げているが、このうち Purpose ではグループが目指すものとして「ソーシャルデベロッパー」という言葉で表現している。



（借入人 HP より）

サステナビリティに係る方針・体制については、ESG 基本方針を掲げるとともに、ESG 推進体制として会長執行役員を委員長とするサステナビリティ委員会、及び、実務面を担うサステナビリティ推進室を設置し、グループ全体におけるサステナビリティ戦略に関する基本方針・計画の決定や、サステナビリティ推進活動に係る進捗レビューやリスク管理を行っている。また14項目のマテリアリティを掲げているが、その中には「超高齢化社会への対応」も含まれており、その取り組み方針として、「豊かなライフスタイルの実現に向けた商品・サービスの開発を促進」を掲げている。



ESGテーマ/グループ目標・方針

ESGテーマ	重要課題 (マテリアリティ)	関連するSDGs	グループ目標・方針 ^{※1}
重点テーマ	豊かなライフスタイル		<ul style="list-style-type: none"> 豊かなライフスタイルの実現に向けた商品・サービスの開発を促進
	地域共創		<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業・PFI事業等を通じた地域の活性化及び地域価値の向上
	環境		<ul style="list-style-type: none"> 気候変動への対応 適切な資源活用・物品調達 汚染防止と廃棄物削減
基本テーマ	ウェルネス		<ul style="list-style-type: none"> 従業員の安全と健康の管理 ダイバーシティ推進 働きやすい職場環境づくり
	ガバナンス		<ul style="list-style-type: none"> 改訂コーポレートガバナンスコードへの適合 取締役会の機能発揮 全社的なリスク管理体制の徹底
	地域・社会奉仕活動		<ul style="list-style-type: none"> 有形文化財の保全 復興支援活動の推進

※1) グループ目標・方針のうち「環境」は、より具体的な目標を設定しています。

(借入人 HP より)

以上のことから、借入人は Part I 2) a.で示した社会課題の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、対象施設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

借入人の企画開発部が用地候補を選定し、事業計画を立案する。この際にフージャースホールディングスの法務部、リスクマネジメント部、財務部などが、主に災害リスク・外部リスク・投資リスク・内部リスクの観点からデューデリジェンスを実施し、リスクの洗い出し及び対応策を検討した後、仕入れ案件を検討する取締役会へ付議を行い、最終的な投資決定を行う流れとなっている。

Part II の結論

借入人グループは、不動産業を主軸としつつ「ソーシャルデベロッパーへ」をパーパスに掲げ、超高齢化社会への解決策の1つとして対象施設をはじめとする CCRC 事業を推進している。評価室は、対象施設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、また組織目標と統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）

「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」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

評価室は、借入人より本ローンの資金管理に係る説明や限度貸付書（以下、「LA」）を確認し、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用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対象施設に充当される 本ローン及び対象施設を資金用途としたソーシャルファイナンスの合計額は、対象施設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

PartIII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土地取得費用に全額紐付けられ、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）

「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」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、LA 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、コミットメント期間付タームローンのため、基本的には未充当金は生じない設計となっている。 LA に資金充当状況についての報告義務が規定されている。
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 の報告義務規定に基づき、アウトプット指標が年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"> 対象施設の売却済戸数 </div> Part I のとおり、これらの指標は対象施設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認められ、実務上の背景も考慮すると一定の妥当性はあると判断した。
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指導等の重大なネガティブ事象を含む、本ソーシャル評価に重大な影響を及ぼす事象が発生した場合、貸付人宛てに通知されることを確認した。

Part IVの結論

「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」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ニング項目について、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「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」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、「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」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「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」（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、株式会社フージャースコーポレーション（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。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