



Nuveen Real Estate が関係する特定目的会社2社向け
ノンリコースファイナンス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

発行日 2025 年 9 月 25 日

セクション 1. 評価対象案件概要

案件名	介護付き有料老人ホーム等を裏付けとする信託受益権の取得に係るファイナンス	
スポンサー	Nuveen, LLC. (以下「Nuveen」) 及び Nuveen Real Estate (以下、「NRE」といい、「Nuveen」及び「NRE」を総称して「スポンサー」)	
アセットマネ ジャー (AM)	株式会社ブラックヒルズインベストメント (以下、「AM」)	
分類	特定社債	
施設タイプ	介護付き有料老人ホーム	
資金使途	下記施設 5 件を裏付けとする不動産信託受益権取得	
借入人	特定目的会社①	特定目的会社②
施設所在地	① 東京都葛飾区 ② 埼玉県春日部市 ※2 施設ともデイサービスセンターを併設。	① 千葉県習志野市 ② 東京都大田区 ③ 埼玉県入間市
実行予定日	① 2025 年 4 月 28 日 ② 2025 年 9 月 25 日	① 2025 年 4 月 28 日 ②③ 2025 年 8 月 29 日
最終期日	2029 年 6 月 27 日	2030 年 4 月 28 日

(この頁、以下余白)

セクション 2. レビューの概要

レビューのスコープと目的

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」（以下、「本フレームワーク」）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ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）「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と本フレームワークへの適合性の両方に対する評価を行う。

株式会社 SBI 新生銀行（以下、「SBI 新生銀行」）では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と適合していること、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。

■ 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、評価対象案件について、社会的インパクトの実現につながっていることを含め、本フレームワーク上で定められた要件を満たしており、本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」（2025 年 3 月版）が定める 4 つの要素との適合性も認められると評価した。本フレームワークの項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目（Part）	評価結果
I: 新生ソーシャルファイナンスの対象となる適格プロジェクト（ソーシャルローン原則要素 1）	適合
II: 借入人及びスポンサーの評価と選定プロセスサステナビリティ戦略（ソーシャルローン原則要素 2）	適合
III: 資金管理（ソーシャルローン原則要素 3）	適合
IV: レポートニング（ソーシャルローン原則要素 4）	適合

（この頁、以下余白）

セクション 3. レビューの詳細

Part Ⅰ：新生ソーシャルファイナンスの対象となる適格プロジェクト（ソーシャルローン原則要素1） レビューの結果

本件のファイナンスの対象となるプロジェクトは、本フレームワークの①適格プロジェクトの条件¹のうち、社会インパクトの実現につながっているプロジェクトで適格クライテリアが策定されているプロジェクトである。加えて、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）があるときは、適切な回避・緩和策が講じられており、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が要件となっている。

評価室は、上記2点について以下の通り確認し、本フレームワークと整合していると判断した。

資金使途の概要:

本プロジェクトの社会的インパクトの分類は、高齢社会への対応であり、付属書における要件の充足状況は以下の通り。

適格クライテリアの要件

①介護施設分類：以下のいずれかに該当すること：以下のいずれかに該当すること

- ☐ 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（介護保険上の施設）
- ☒ 有料老人ホーム
- ☐ サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）

☒ ②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が生じていないこと。

☐ ③評価時点から遡って 36 ヶ月以内に、借入人やオペレーターが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が生じていた場合；

- ☐ 繰り返し深刻な事案が発生していないこと
- ☐ 再発防止に向けた方針・体制を確認し、十分なリスクマネジメント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（上記レビューの結果を参照）

☒ ④（上記①の介護施設分類の内、有料老人ホーム（特定施設除く）又はサ高住の場合は）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、又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している又は生み出す蓋然性が認められていること。

¹ 適格プロジェクトの条件については本フレームワーク II. 1. 1) の「適格プロジェクトの条件」を参照、
https://www.sbishinseibank.co.jp/institutional/sustainable_finance/pdf/GreenFinanceFramework.pdf



適格クライテリア以外の評価事項

本フレームワーク及び付属書上で要件とはなっていないが、本プロジェクトにおいて、以下の項目についても評価を行っている。

- 対象施設の価格帯は手ごろな（アフォーダブル）価格であること。
- 既存施設を取得する案件の場合、ファイナンス期間が残存耐用年数を超えていないこと。
- 施設従業員の労働条件・労働環境の適切性
- （制度違反や不正、事故が過去に起こっている又は起こっている場合）ガバナンス体制、同様の事案の発生有無、再発防止に向けた取り組みについて確認する

資金使途

- ☒ 上記施設を裏付けとする不動産信託受益権取得
- ☐ 土地取得
- ☐ 建設資金
- ☐ その他（上記以外の資金使途の際に詳細記入）：

社会課題との整合性及び社会的インパクトの評価:

評価室は、スポンサーへのヒアリング内容も踏まえ、本プロジェクトで実現が期待される主な社会的インパクト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）	「高齢者が安心して日々の生活を送る住まいの確保」 入居者の属性は、主に要支援・要介護者を想定しており、施設を利用する高齢者が、必要に応じて介護サービスを受けることで、施設入居を通じたコミュニティへの所属による安心感を通じ、（健康）寿命の延伸、孤立死の減少等の効果が生まれる。
入居者の家族	「介護離職の減少」「女性の社会参加の促進」 高齢の家族が対象施設に入居することにより、家族の安全性や健康管理に対する不安の解消や、介護による心身の負担の軽減から、就労継続や復職につながる事が考えられる。また、家族の介護を理由に離職するのは男性よりも女性の方が多いため、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可能性が高まることから、「女性の社会参加の促進」という社会的インパクトが生まれうる。

プロジェクトがもたらす環境・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

本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。



評価室は、本プロジェクトにおいて想定される環境・社会的ネガティブインパクトを整理し、これらのネガティブインパクトに係るスポンサー及びオペレーターのリスク緩和策・マネジメントプロセスが適切に構築されていると評価した。

また、適格クライテリアの要件ではないリスクマネジメントに関する評価事項確認事項としては以下を評価している。

- ・ 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やそれらに対して具体的に講じている予防・保全措置
- ・ 対象施設における自然災害発生時の対応

Part II：借入人及びスポンサーの評価と選定プロセス

レビューの結果

本フレームワークでは、スポンサーに対し、自社の企業理念や方針と全社的なサステナビリティ目標及び戦略を確認し、プロジェクトの整合性について確認することとしている。

スポンサーは、「投資を通じ、世界に対して永続的なインパクトを与える」ことを投資哲学として掲げており、サステナビリティをビジネス戦略の中心に位置づけている。

評価室は、本プロジェクト及びプロジェクトを通じて得られるインパクトがスポンサーのビジネス戦略や投資方針等に合致しており、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。

戦略との整合性及び選定プロセス等について確認した事項:

- ☒ 本プロジェクトは、スポンサーのサステナビリティ方針及び環境貢献目標の達成に合致している。
- ☒ 本プロジェクトは、適格なソーシャルプロジェクトの分類に含まれると判断するプロセスがある。
- ☒ 本プロジェクトに付随する潜在的な環境的・社会的リスクを特定し、管理しているプロセスがある。
- ☒ 本プロジェクトは、国や地方の方針に合致している。
（国の方針：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の方針。また介護離職の予防・防止や女性の社会参加の促進に関する方針
地方の方針：高齢期でも地域で暮らせるような介護サービスの整備等に関する方針）
- ☐ その他（具体的に）

（この頁、以下余白）



Part III：資金管理

レビューの結果

本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ことを確認するとしている。

本ファイナンスで調達された資金は対象施設の不動産信託受益権取得費用等に充当され、未充当金は発生していない。また各種エビデンスに基づき資金の充当状況等の確認が可能である。以上より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。

調達資金の追跡管理及び充当に係る手当て:

(確認事項)

- ☒ 貸付人が実行金の入出金に係る口座明細を確認できる
- ☒ 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

☐ その他:

(コーポレートファイナンス以外の場合)

- ☒ 実行金が対象プロジェクト専用口座へ入金される
- ☒ 本ファイナンスはノンリコースファイナンスであることから、資金実行後も関連契約上で資金の流れは統制されている
- ☒ 社債要項において資金使途を特定する規定がある

☐ その他:

プロジェクトへの資金充当状況:

- ☒ 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:

- ☒ 未充当資金の発生は想定されない
- ☐ 未充当資金が一時的に生ずるが、未充当資金は安全性及び流動性の高い資産によって適切に運用される想定

資金管理方法と第三者による検証:

- ☒ 資金管理について責任者・責任部署を設けている（責任主体：AM）
 - ☒ 入出金に係る証憑を適切に保管している（保管主体：AM）
 - ☒ 資金管理について外部監査を受けている（外部監査委託主体：監査法人）
- ☐ その他:



Part IV：レポーティング

レビューの結果

本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を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。

本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られているレポーティング項目について、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。

資金充当状況に関するレポーティング:

報告される情報:

- ☐ 資金充当額
- ☐ 投資総額のうちソーシャルファイナンスにより充当された額の割合
- ☒ 実行後、全額が速やかに対象プロジェクトに充当されるため未充資金の発生は想定されない
- ☐ その他:

頻度:

- ☐ 年に一度
- ☐ その他:

インパクトレポーティング:

頻度:

- ☐ 年に一度
- ☒ その他: 四半期毎

報告される情報（予測される効果、若しくは実行後報告される情報）:

- ☒ アウトプット指標：（対象施設の概要（名称・居室数等））
- ☒ アウトカム指標：（対象施設の稼働率、デイサービス利用者数）

開示方法:

- ☒ 貸付人に対する報告
- ☐ 財務諸表における公表
- ☐ サステナビリティレポートにおける公表
- ☐ アドホック（非定期）刊行物における公表
- ☐ レポーティングの外部レビュー
- ☐ その他:（具体的に）



プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポートニング:

☒通知：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、特定社債要項等に基づき、貸付人（社債権者）宛てに通知されることを確認した

☐定期報告：

（この頁、以下余白）



セクション 4. 評価実施方法

評価室は評価に際して、開示情報、関連契約書、関係人から提供された資料の確認に加え、関係者への Q & A 及びヒアリングを実施した。

参照ウェブページ（アクセス日：2025 年 9 月 10 日）

＜主なプロジェクト関係人＞

- Nuveen Real Estate, Annual Sustainability Report 2024 – 2025,
<https://documents.nuveen.com/Documents/Nuveen/Default.aspx?uniqueid=ede19dd2-0763-480d-b77b-87a7bd2e5ff0>

＜原則等＞

- LSTA, Social Loan Principles 26 Mar 2025, <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>
- 金融庁, ソーシャルボンド ガイドライン, <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

＜国の方針等＞

- 内閣府, 高齢社会対策大綱（令和 6 年 9 月 13 日閣議決定）,
<https://www8.cao.go.jp/kourei/measure/taikou/r06/hon-index.html>
- 内閣府, 令和 7 年版高齢社会白書（全体版）（PDF 版）,
https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2025/zenbun/07pdf_index.html
- 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_koureisha/chiiki-houkatsu/index.html
- 厚生労働省, 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>
- 厚生労働省, 介護離職ゼロ ポータルサイト,
<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000112622.html>
- 厚生労働省, 育児・介護休業法について,
<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000130583.html>
- 厚生労働省, 社会保障審議会介護保険部会,
https://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/shingi-hosho_126734.html
- 東京都, 保険医療計画（令和 6 年 3 月改定）全文, 第 2 章 高齢者及び障害者施策の充実,
https://www.hokeniryo.metro.tokyo.lg.jp/iryo/iryo_hoken/kanren/zenbun2/index.html
- 千葉県高齢者保健福祉計画（令和 6 年度～令和 8 年度）,
<https://www.pref.chiba.lg.jp/koufuku/keikaku/kenkoufukushi/7ki/hokenfukushikeikaku2024.html>
- 埼玉県, 第 9 期埼玉県高齢者支援計画 令和 6 年度～令和 8 年度,
<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/251304/r708dai1-3syo.pdf>

【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。弊行自らが資金提供者となる対象案件について、弊行内の独立した部署が評価するものであり、資金提供者から独立した第三者専門家による評価ではありません。弊行は、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、また弊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ます。
- (2) 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対象案件への参加・売却・保有等を斡旋、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、対象案件への参加・売却・保有等の判断を行ってください。
- (3) 本資料は、Nuveen, LLC.（以下「Nuveen」）及び Nuveen Real Estate（以下、「スポンサー」という。）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、明示・黙示を問わず、真実性、正確性、適時性、完全性、特定目的への適合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。本資料は、対象案件を実施することによる成果等を証明するものではなく、弊行が成果等について責任を負うものではありません。本資料は、発行日時点の弊行の総合的な意見の表明であって、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、対象案件にかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について何ら意見を表明するものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断でソーシャルローン原則への適合性に関する評価を変更・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・不適切性・不十分性や変更・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。
- (4) 本資料は発行日時点の内容・記述であり、その後の状況の変化等に対応するものではありません。弊行は、対象案件以外の取引においてスポンサー等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。

- (5) 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、翻案、改変、転載又は配布などの使用を禁じます。

【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