

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 2025 年 9 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取得及び建設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	47 億円
実行予定日	2025 年 9 月 30 日（初回実行日）
最終期日	2027 年 9 月 30 日
資金使途	シニア向け分譲マンションの土地取得及び建設資金

■ 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」¹（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」²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 本フレームワークの概要は下記ウェブページに開示している。

https://www.sbishinseibank.co.jp/institutional/sustainable_finance/pdf/SocailFinanceFramework.pdf

² LSTA, GREEN LOAN PRINCIPLES, <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>（アクセス日：2025 年 7 月 18 日）



■ 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、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。要素別の評価概要は以下のとおり。

要素（Part）	評価結果	評価概要
I：調達資金の用途 （本フレームワーク 1.及び 2.）	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「デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン」の土地取得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：プロジェクトの選定プロセス （本フレームワーク 3.）	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。
III：資金管理 （本フレームワーク 4.1）	適合	評価対象となるファイナンス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 （本フレームワーク 4.2 及び 4.3）	適合	社会的インパクトの実現に係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）



■要素別の評価（Part I～IV）

Part I：調達資金の使途

本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、東京都稲城市に建設が予定されている「デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン」（以下、「対象施設」）の土地取得資金及び建設資金に係る貸付（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 47 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	所在地（保留地）	入居開始予定	入居対象者の要件	戸数
デュオセーヌ東京ジャイアンツタウン	多摩都市計画事業稲城南山東部 土地区画整理事業 90 街区 3 画地	2027 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 満 40 歳以上 ・ 健常状態 ・ 共同生活が可能 	221

<対象施設の特徴>

入居対象者の要件は満 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のメインターゲットは 70 歳代であり、既存施設の入居者の 95%が入居時年齢 60 歳以上とのことである。対象施設で予定されている設備・サービスの概要は下表のとおりであるが、ソフト・ハードの両面において、健常な高齢者が、より健康に、かつ自分らしく生活することを企図している。主要な設備・サービスとしては、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、プレイラウンジ（麻雀）や室内ゴルフ施設（シュミレーター）、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認知症に関する講座・セミナー等の実施がある。

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 10 から 20 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自由に参加しているとのことである。また、⑤について借入人は、認知症に係る理解促進や啓発活動を行うこととしており、生活習慣改善や他者との交流による入居者の認知症予防に加え、スタッフや入居者家族を含め認知症の兆候を知る等、認知症に関して正しく理解することにより認知症の予防・早期発見・進行抑制に取り組むとしている。

ソフト／ハード面	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 ・ 体調不良時等は居室に配膳 ・ 自炊可能、外食可能
	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
	プレイラウンジ（麻雀）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無料で利用可能
	室内ゴルフ施設（シュミレーター）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無料で利用可能
	人工温泉大浴場	<ul style="list-style-type: none"> ・ リウマチ・腰痛・神経痛・肩こり・冷え性等に効果・効能が認められている人工温泉を採用
	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等の開催場所
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"> ・ コンシェルジュが 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 12 時間以上センサーが感知しない等の異常を検知し、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・脈拍測定等） ・ 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、緊急時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	<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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者による自主的開催 ・ コンシェルジュによる入居者の活動サポートやサークルの紹介
認知症に関する講座・セミナー等の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知症を正しく理解することを目的に入居者、入居者家族及びスタッフを対象とした認知症サポーター養成講座等の実施 ・ 認知症の予防や早期発見に関する啓発

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

借入人は対象施設の建設及び運営を「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・医療等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。

従来の高齢者施設等		「生涯活躍のまち」構想
主として要介護状態になってから選択	居住の契機	健康時から選択
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、多世代と協働

（一般的な高齢者施設と CCRC で想定される施設の違い³⁾）

日本においても、日本版 CCRC 構想有識者会議が立ち上がり、2015 年に「『生涯活躍のまち』構想」⁴⁾として、「東京圏をはじめとする地域の高齢者が、希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくり」を目指すことが示されている。なお、できる限り多くの高齢者の希望を実現する観点から、一般的な退職者（厚生年金の標準的な年金額の高齢者夫婦世帯⁵⁾）が入居できる費用モデルを

³⁾ 日本版 CCRC 構想有識者会議、「生涯活躍のまち」構想（最終報告），

<https://www.chisou.go.jp/sousei/meeting/ccrc/h27-12-11-saisyu.pdf>（アクセス日：2025 年 7 月 18 日）。

⁴⁾ 前掲脚注 3 に同じ。

⁵⁾ 令和 7 年度の厚生年金（夫婦 2 人分の老齢基礎年金を含む標準的な年金額）は、約 23.2 万円（月額）/約 279.3 万円



基本としつつ、富裕層も想定した多様なバリエーションも可能とされている。

2) プロジェクトのソーシャル性評価

本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にし、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、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。

【本プロジェクトにおける状況】

- ・ 本フレームワークにおける適格プロジェクトの分類・事業例の有無（付属書も含む）：☒あり、☐なし

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
超高齢化社会における高齢者向け住まいの選択肢不足 ⁶	<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、老老介護等の諸問題、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」については、介護を必要とする高齢者への対応が行政を中心に進められているものの、健常なシニア（60歳未満も含む）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>係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、かつ現状の不安や不満を解消できる住まいがあれば、「自身の最期について向き合い、家族に過度な負担をかけたくない」という価値観をもつシニアが、健康なうちに住み替えを選択し、高齢期に望む生活が送れるようになって考えている。日常的な健康管理や体調急変時のサポートにより、医療や介護の予防に取り組み、健康な時間をより長く過ごすことが可能となることも考えられる。借入人は、これを実現する住まいとして現在、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</p>

（年額）となっている。

日本年金機構、令和7年4月分からの年金額等について、

<https://www.nenkin.go.jp/oshirase/taisetu/2025/202504/040102.html>（アクセス日：2025年7月28日）

なお、2024年の家計調査報告によると、世帯主が65歳以上の世帯では貯蓄現在高が2,500万円以上の世帯が約3分の1を占めている。

総務省統計局、家計調査報告（貯蓄・負債編）－2024年（令和6年）平均結果－（二人以上の世帯）、

https://www.stat.go.jp/data/sav/sokuhou/nen/pdf/2024_gai.pdf（アクセス日：2025年7月28日）

⁶ 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：2025年7月18日）



	に開発・運営することにより、新たな高齢者向けの住まいの選択肢を提供すること、係る選択肢を広く認知させることを目指している。
高齢者における社会参加の機会減少、繋がりの希薄化	<p>借入人は、シニア、特に一人暮らしの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の機会が減少し、繋がりが希薄化する傾向にあることを認識しており、施設内ではコンシェルジュ等のスタッフと日常的にコミュニケーションをとり、希望に応じて施設におけるサークル活動やイベントへ参加するといった共同生活を通じて入居者間での交流機会が得られるようにしている。</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「デュオセース」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。同プロジェクトは完了しており、その報告として、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。その他、借入人は入居者に対する定期的な顧客満足度調査において、心身の状態への変化の確認を行っており、今後も調査結果やその内容を精査しながら、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。

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取得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（11 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⁷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（特に一人暮らしの高齢者）	<p>➤ 「安心・安全な住まい・暮らしの確保」「入居者の社会的孤立・孤独の解消」</p> <p>一般的な分譲マンションが純粋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のに対し、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、入居者が見守りサービス等を利用しながら自立した生活を継続することを目的とし、他の入居者と共同生活を送るという新たな住まいの選択肢を提供している。高齢期における心身機能の低下や悪化時の備えとして、健常なうちに自身の選択により住み替えたいという希望を叶える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>

⁷ 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。



	<p>➤ 「入居者の健康維持・介護予防に繋がる(健康寿命の延伸⁸⁾)」</p> <p>施設における日常的な見守り機能に加え、必要な場合に常勤看護師への健康相談や、提携している医療機関での受診ができることにより安心した生活が維持される。また、施設スタッフや他の入居者との日常的なコミュニケーション機会の他、施設で提供されるサービスやプログラム等の享受を通じて生活行動能力・認知能力が刺激され、入居者の心身の健康が維持されることが考えられる。さらには、対象施設で自立した生活を継続することにより、入居者の健康寿命の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、今後加齢に伴って要介護者に移行する可能性がある。特に一人暮らしの高齢者においては急な健康悪化や孤独死に対して不安を抱くことがあり、その家族においても将来的に同居の選択や日常生活のサポート、あるいは介護といった負担増加による離職という選択を迫られる可能性もある。入居者が対象施設に入居することにより、入居者が見守られる住環境にいることによる安心感がもたらされ、また入居者家族においては将来起こり得る生活支援や介護負担が軽減され、介護離職への不安も減るといった効果が期待できる。</p>

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への効果も期待される。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、社会保障給付費のうち高齢者関係給付費⁹⁾は2022年度に全体の61.1%を占め、84兆2,234億円となっている¹⁰⁾。65歳以上人口は3,624万人(2024年10月時点)となり、総人口に占める割合(高齢化率)は29.3%となっている¹¹⁾。また、高齢化に伴い要介護(要支援)認定者が増加しており、2025年4月末時点で723.0万人(内、男性231.6万人、女性491.4万人)であるが¹²⁾、75歳以上になると要介護の認定を受ける人の割合が大きく上昇するとされる。特に大都市(東京都区部及び政令指定都市)においては、65歳以上人口や75歳以上人口の上昇傾向が2050

⁸ 健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できること。

⁹ 年金保険給付費等、高齢者医療給付費、老人福祉サービス給付費等を合わせた額

¹⁰ 内閣府、令和7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-2025/zenbun/pdf/1s1s_06.pdf (アクセス日: 2025年7月28日)

¹¹ 内閣府、令和7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-2025/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf (アクセス日: 2025年7月28日)

¹² 厚生労働省、介護保険事業状況報告の概要(令和7年4月暫定版)、<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyos/m25/dl/2504a.pdf> (アクセス日: 2025年7月28日)



年まで続く見込みとなっており¹³、社会保障費増加の懸念がある。

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¹⁴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～477億円の平均値）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評価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、現時点では長期的・間接的に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11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6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、対象施設が本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。

	本フレームワーク
社会的インパクトの分類	「高齢社会への対応」「健康・長寿の達成」
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 高齢者福祉・介護サービスの提供 健康増進及び病気予防を目的としたプログラムの提供
	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」

¹³ 内閣府、令和7年版高齢社会白書（全体版）（PDF版）第1章 高齢化の状況 4 地域別に見た高齢化、
https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2025/zenbun/pdf/1s1s_04.pdf（アクセス日：2025年7月28日）

¹⁴ 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：2025年7月17日）



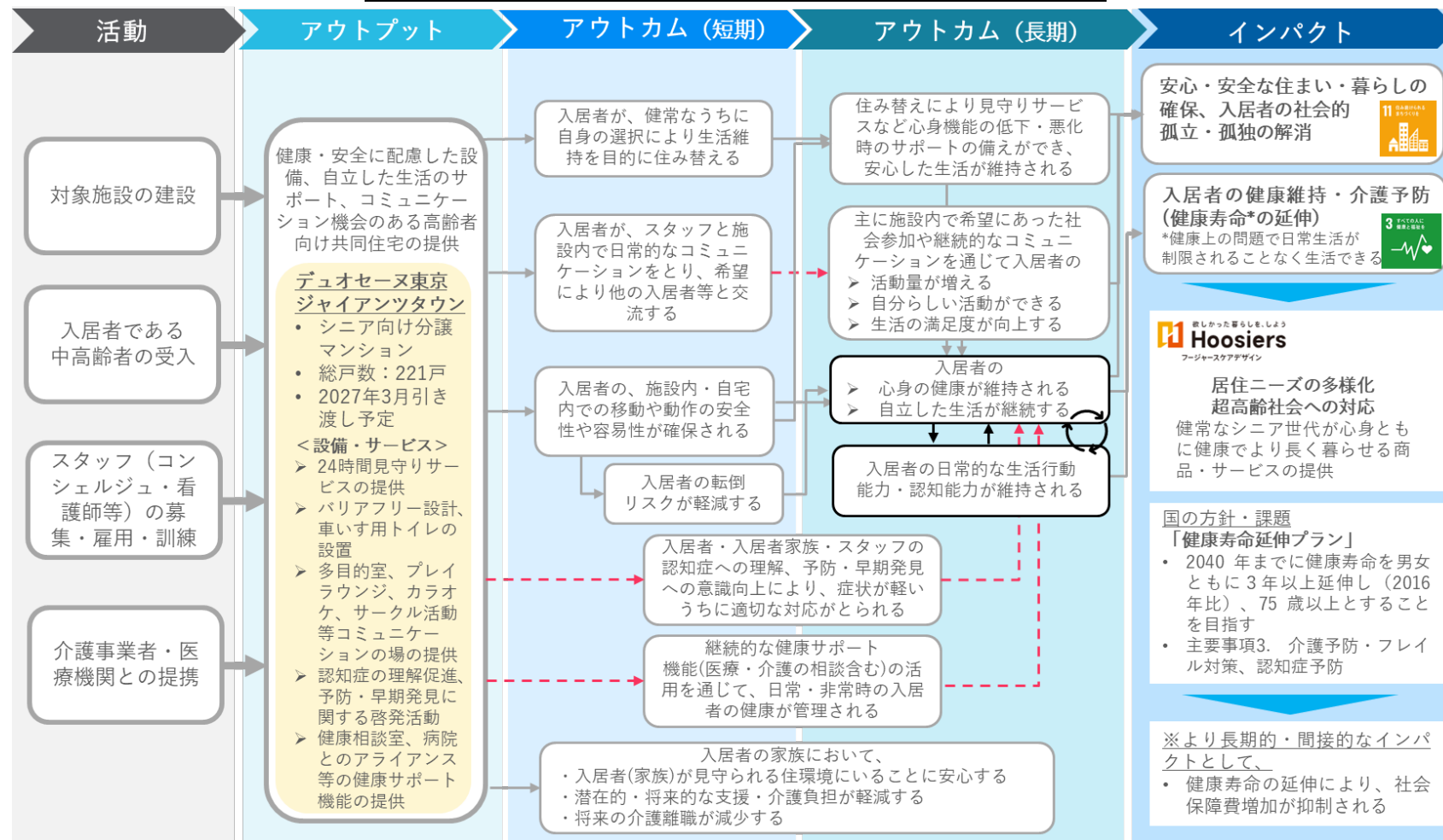
	ソーシャルボンドガイドライン ¹⁵ (以下、「金融庁ガイドライン」)
事業区分	必要不可欠なサービスへのアクセス
事業区分の細目の例	「高齢者福祉・介護」、「健康」
対象とする人々の例	「高齢者」
ソーシャルプロジェクトの例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け介護予防（運動促進等）プログラムの提供 ・ 高齢者福祉・介護サービスの提供 ・ 健康増進及び病気予防を目的としたプログラムの提供

(この頁、以下余白)

¹⁵ 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>（アクセス日：2025年7月24日）



対象施設で創出が期待される社会的インパクトに係るロジックモデル



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（高齢者）」の住み替えニーズに焦点を当て、入居後の生活及び心身の健康状態における変化について説明している。

内閣府によって実施された調査¹⁶では、高齢者（60歳以上の男女）のうち80.7%が老後のために「健康に関する備え（健康の維持・増進、介護予防、保険、病気やけがの治療等）」が必要と回答しており、高齢者の多くは今後の健康に不安を抱えていると考えられる。そうした中で入居者は日常生活動作の能力、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バリアフリー設計¹⁷である対象施設に住み替え、また見守りサービス等のサポートを受け心身機能の低下・悪化に備えることで、安心した生活が維持される。なお、厚生労働省「2022（令和4）年 国民生活基礎調査の概況」¹⁸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、対象物件のバリアフリー設計は転倒リスクを減少させる観点から入居者の健康状態の維持にも寄与しているといえる。

上記に加えて、入居者のコンシェルジュ含む他者とのコミュニケーションや、自主的なサークル活動・アクティビティの参加によって活動量の増加や自分らしい活動が見込まれ、また係るコミュニケーションや活動を通じて生活の満足度の向上等にも寄与するものと思料される。なお、厚生労働省が取り組む一般介護予防事業においても、住民主体の通いの場の推進がなされており¹⁹、体操、趣味活動、茶話会等が例示されている。

こうしたロジックモデルに示した複合的なアウトカムによって入居者の心身の健康や自立した生活が維持・継続され、またそれによって日常的生活動作の能力・認知能力の維持に寄与、さらには係る能力の維持そのものが心身の健康や自立した生活の維持・継続に繋がる、といった作用によって相互に強化されていくものと思料される。

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、東京都産業労働局が実施した調査²⁰では、都内所在の企業に勤務する介護経験者の25.9%が介護と仕事を「両立できていない（できていなかった）／どちらかと言えば両立できていない（できていなかった）」と回答している。また仕事と介護の両立に対する不安感に関する質問では、78.9%が不安感（非常に不安、不安、やや不安）を訴えており、対象施設が立地する東京都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。

<自立生活の継続を目的とし、健常なうちに移れる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

¹⁶ 内閣府、令和6年度 高齢社会対策総合調査（高齢者の経済生活に関する調査）、

https://www8.cao.go.jp/kourei/ishiki/r06/zentai/pdf_index.html（アクセス日：2025年7月24日）

¹⁷ 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/siryuu/tnn/tnn0825.htm>（アクセス日：2025年7月24日）

¹⁸ 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：2025年7月24日）

¹⁹ 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：2025年7月24日）

²⁰ 東京都産業労働局、仕事と介護の両立に関する調査、

<https://www.hataraku.metro.tokyo.lg.jp/sodan/chousa/shigotokaigo/index.html>（アクセス日：2025年7月24日）



タはない。民間事業者の調査によるデータを基に、その他の主な高齢者向け住宅の物件数と比較した結果は下表のとおり。シニア向け分譲マンションは、介護を要する前から入居可能であるものの賃貸であるサービス付き高齢者向け住宅や介護が必要となってからの入居を前提としている高齢者向け施設等と比較して市場への供給数は少なく、シニア向け分譲マンション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。

施設タイプ	概要・特徴	物件数	人数*	データ時点
シニア向け分譲マンション（本件）	高齢者が安心して暮らせるように設計され、また娯楽施設等も充実している分譲型マンション	98	14,947	2022 年 7 月 ²¹
有料老人ホーム	介護や食事等のサービスがついた高齢者向け施設	15,928	611,056	2022 年度 ²²
認知症高齢者グループホーム	認知症高齢者が日常の介護やリハビリを受けながら少人数で共同生活を行う高齢者向け施設	14,228	215,400	
介護老人福祉施設	常時の介護を要し、また在宅での介護が難しい高齢者向けの介護保険施設（特別養護老人ホーム）	10,982	641,700	
サービス付き高齢者向け住宅	安否確認や生活相談のサービスが受けられ、原則 60 歳以上を対象とした賃貸住宅	8,130	278,320*	
介護老人保健施設	介護を要する高齢者が医療サービス等を受け自宅復帰を目指すための介護保険施設	4,188	347,800	
軽費老人ホーム	身寄りが無い等で家族から援助が難しい 60 歳以上の低所得高齢者向け施設	2,330	95,693	
養護老人ホーム	環境上や経済的な理由等により在宅での生活が困難な高齢者向け施設	932	61,518	

*人数：シニア向け分譲マンションは戸数、それ以外の施設は定員数を記載

また借入人の既存施設では入居者の 6 割が単身となっているが、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

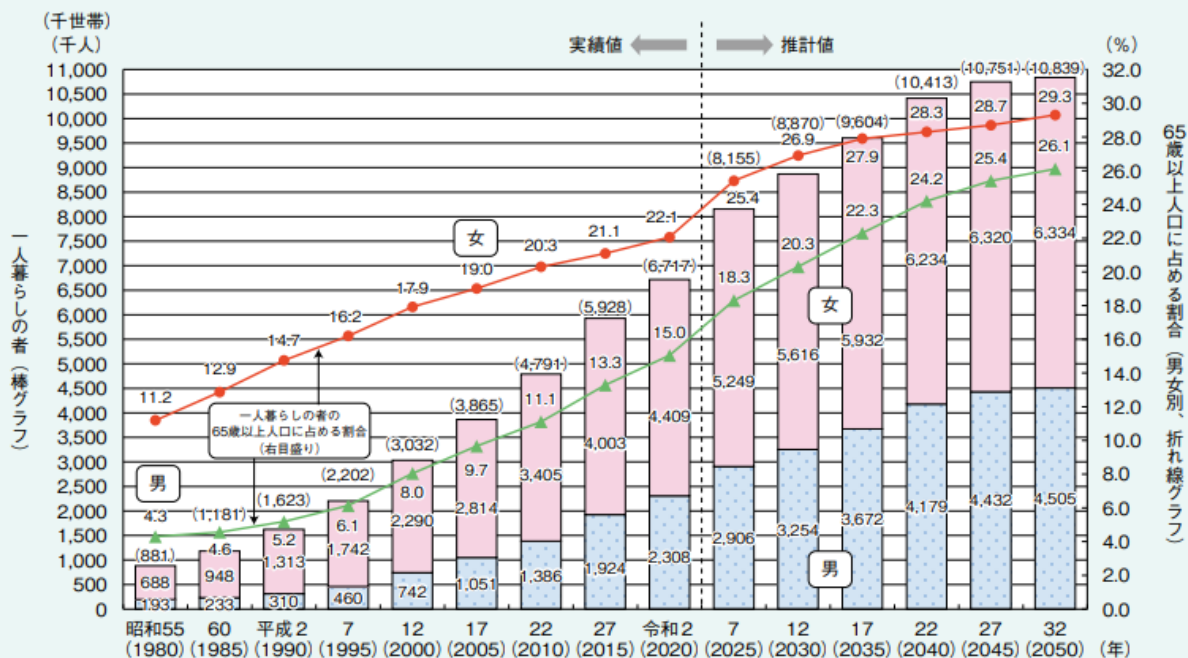
²¹ 株式会社東京カンテイ、2022 年 7 月 28 日プレスリリース 「東京カンテイ、『シニア向け分譲マンション』の供給動向について調査・分析」, https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/2025/01/112TR_area.pdf（アクセス日：2025 年 7 月 28 日）

²² 厚生労働省 老健局、有料老人ホームの現状と課題・論点について, <https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001475471.pdf>（アクセス日：2025 年 7 月 28 日）



いては、特にそうした単身の高齢者に便益がもたらされると考える。令和 7 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推移していることが伺える²³。

図 1-1-9 65 歳以上の一人暮らしの者の動向



資料：令和 2 年までは総務省「国勢調査」による人数、令和 7 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和 6（2024）年推計）による世帯数

（注 1）「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単独世帯」又は「一般世帯（1 人）」のことを指す。

（注 2）棒グラフ上の（ ）内は 65 歳以上の一人暮らしの者の男女計。

（注 3）四捨五入のため合計は必ずしも一致しない。

（注 4）2020 年以前は家族類型不詳等を除いた値、2025 年以降は家族類型不詳等をあて分けた値にそれぞれ基づく。

（65 歳以上の一人暮らし者の動向）

なお、対象施設が立地している稲城市における一人暮らしの高齢者は 15.5%（稲城市が実施した調査結果²⁴をもとに算出）となっており、上述の全国平均（令和 2 年度実績で男性：15.0%、女性：22.1%）と同様に全体の約 2 割を一人暮らしが占める結果となっている。対象施設への入居者は必ずしも稲城市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、全国平均と同程度の割合で一人暮らしの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、高齢者向け住宅の新たな選択肢の提供や介護予防の必

²³ 内閣府、令和 7 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 3 家族と世帯、https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2025/zenbun/pdf/1s1s_03.pdf（アクセス日：2025 年 7 月 28 日）

²⁴ 稲城市、第 2 部 稲城市の現状について、

https://www.city.inagi.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/008/897/02honnnpenn.pdf（アクセス日：2025 年 7 月 28 日）



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。

<国の方針等>

日本における高齢社会対策は「高齢社会基本法」に基づいて実施されており、「高齢社会対策大綱（令和6年9月）」では社会課題に対応するために以下の3つの基本的な考え方が示されている²⁵。また、社会における変化として、人と人とのつながりの希薄化や望まない孤独・孤立に陥るリスクの高まりといった懸念もあり、地域社会のつながりや支え合いによる包摂的な社会の構築が求められている。

① 年齢に関わりなく希望に応じて活躍し続けられる経済社会の構築
② 一人暮らしの高齢者の増加等の環境変化に適切に対応し、多世代が共に安心して暮らせる社会の構築
高齢期においても地域で安全・安心に暮らせるよう地域社会を構成する様々な主体がそれぞれの役割を効果的に発揮できるような体制づくりや制度整備
③ 加齢に伴う身体機能・認知機能の変化に対応したきめ細かな施策展開・社会システムの構築
高齢期におけるそれぞれの置かれた状況や生活上のニーズについて解像度を上げて実態を把握し、それぞれの実態に応じた活動ができる環境整備や社会システムの構築

具体的な施策として、生活環境分野では、良質な高齢者向け住まいの供給のため「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県及び市町村において計画を定めることを推進し、福祉と連携した住まいとして生活支援サービスが提供される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進等を行っている²⁶。また、安全・安心で快適な住生活と循環型住宅市場の実現のため、住宅と福祉の施策の連携強化の他、高齢者向けの先導的な住まいづくり等への支援、高齢者の自立や介護に配慮した住宅の建設及び改造の促進等を行っている²⁷。

健康・福祉分野の施策では、高齢者の自立支援と生活の質の向上を目的に、地域全体で介護予防に取り組む必要性が示されている。具体的には、機能回復訓練等の高齢者本人への支援と、地域づくり等環境面への支援を両立させることで、効果的・効率的な介護予防を推進する。また、住民主体の「通いの場」を活用し、高齢者が地域活動の担い手として役割や生きがいを持てる社会の構築を目指している²⁸。他方、持続可能な介護保険制度と介護サービスの充実も課題となっており、医療・介護の複合ニーズが高まる85歳以上人口の急増を見据え、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、在宅医療や在宅介護の質・量両面での充実を含め、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築についても進めていくとしている²⁹。

²⁵ 内閣府、令和7年版高齢社会白書、第2章 令和6年度高齢社会対策の実施の状況 第1節 高齢社会対策の基本的枠組み、https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2025/zenbun/pdf/2s1s_03.pdf（アクセス日：2025年7月25日）

²⁶ 前掲脚注25に同じ。

²⁷ 前掲脚注25に同じ。

²⁸ 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>（アクセス日：2025年7月25日）

²⁹ 前掲脚注28に同じ。



<地域の方針等>

東京都では、「第9期東京都高齢者保健福祉計画（令和6年度～令和8年度）」を策定しており、7つの重点分野のうち、住まいの確保や介護予防に関する施策は以下のように示している³⁰。

高齢者の住まいの確保と福祉のまちづくりの推進
生活の基盤となる適切な住まいを確保し、高齢者が多様なニーズに応じた居住の場を選択できるようにすることで、地域で安全に安心して暮らすことができる環境の整備に取り組みます。
介護予防・フレイル予防と社会参加の推進
高齢者がいつまでも健康で心豊かに暮らすことができるよう、介護予防・フレイル※予防を推進するとともに、高齢者自らの希望に応じた仕事や学び、趣味活動や地域活動などの社会参加の促進に取り組みます。

※「フレイル」は、健康な状態と要介護状態の中間を指し、加齢により心身や社会性等の面でダメージを受けたときに回復できる力が低下し、これにより健康に過ごせる状態から、生活を送るために支援を受けなければならない要介護状態に変化していくこと³¹

なお、対象施設が立地する稲城市においても、「稲城市高齢者福祉計画（第4次）・稲城市介護保険事業計画（第9期）³²」を策定しており、地域包括ケアシステムの進化・推進のため、元気な高齢者の健康の維持（一般介護予防事業）、支援が必要になってきた高齢者の自立支援（介護予防・生活支援サービス事業）に加え、高齢者の居住安定に係る施策との連携（多様な住まいや施策の確保）等を行っている。

以上のとおり、国や地域における社会課題として高齢者向け住宅や福祉に関する施策、その施策間の連携強化や介護予防等が進められており、対象施設で実現が企図される社会的インパクトと整合していることを確認した。ただし、高齢者の住居の安定確保における方針としては、多様な住まいの供給や、それぞれのニーズに合わせた住居といった観点が含まれるものの、現時点では主に賃貸住宅の整備や供給に焦点が充てられており、分譲住宅は具体的な施策の対象とはなっていない点には留意する。

◆ 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。

³⁰ 東京都福祉局，東京都高齢者保健福祉計画（令和6年度～令和8年度），
<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisaku/koureisyaikaku/09keikaku0608/09keikaku-pdf>（アクセス日：2025年7月25日）

³¹ 厚生労働省，健康長寿に向けて必要な取り組みとは？100歳まで元気、そのカギを握るのはフレイル予防だ，
https://www.mhlw.go.jp/stf/houdou_kouhou/kouhou_shuppan/magazine/202111_00001.html（アクセス日：2025年7月25日）

³² 稲城市，稲城市高齢者福祉計画（第4次）・稲城市介護保険事業計画（第9期），
https://www.city.mitaka.lg.jp/c_pubcome/105/attached/attach_105892_7.pdf（アクセス日：2025年7月25日）



ゴール	ターゲット
11.住み続けられるまちづくりを 	11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
3. すべての人に健康と福祉を 	3.8 全てのの人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及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へのアクセスを含む、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。

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

本フレームワークでは、「責任ある投融資に向けた取組方針³³⁾」並びに赤道原則³⁴⁾に係る行内規程及びガイドラインを遵守しているかの確認を行ったうえで、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、負の影響に係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。

【対象設備における状況】

- ・ 赤道原則適用対象該否： ☐ 該当、☒ 非該当 （☐ 赤道原則に準じたレビュー、☒ 借入人等のリスクマネジメント体制等のレビュー）
- ・ 「責任ある投融資に向けた取組方針」に定める留意取引への該否： ☐ 該当、☒ 非該当

³³⁾ 責任ある投融資に向けた取組方針の概要は下記ウェブページに開示している。

<https://corp.sbishinseibank.co.jp/ja/sustainability/policy/investment.html>

³⁴⁾ 赤道原則に係る概要は下記ウェブページに開示している。

<https://corp.sbishinseibank.co.jp/ja/sustainability/initiative/initiative/ep.html>



(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係るリスク緩和策・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は以下のとおり。

<借入人の環境・社会的リスクマネジメント体制>

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等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、対象施設に係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：プロジェクトの選定プロセス

本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係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、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「居住ニーズの多様化」や「超高齢化社会への対応」も含まれており、その取組方針として、「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"> 有形文化財の保全管理 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。なお、借入人の環境・社会マネジメント体制については、Part I 2)c.(ii)記載のとおり。

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、財務部等が、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。



Part III：資金管理

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や限度貸付契約書（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	未充当資金の発生は想定されない
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
		資金管理について外部監査を受けている
		資金管理について内部監査を受けている

Part IIIの結論

本ローンで調達された資金は対象施設の土地取得費用及び建設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

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、以下のとおり資金充当状況に係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、本ローンは、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

本フレームワークで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トニングについて、いずれの項目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、評価対象案件の本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、本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。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、株式会社フージャースコーポレーション（以下、「借入人」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借入人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