



アフォーダブル住宅の提供を前提とした賃貸マンション 3 物件の取得に係る

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 2026 年 8 月 27 日

■ 評価対象案件概要

案件名	アフォーダブル住宅の提供を前提とした賃貸マンション 3 物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得に係るファイナンス
借入人	合同会社アフォーダブル・コア 1
分類	証書貸付
貸付極度額	46 億円
対象物件	ファミルート小岩、ファミルート船堀、ファミルート八王子
アセットマネジャー	野村不動産投資顧問株式会社
実行日	2026 年 4 月 14 日、2026 年 8 月 27 日
最終期日	2037 年 4 月 14 日
資金使途	上記物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等

■ 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に適合していること、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適切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。

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, Social Loan Principles, <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>（アクセス日：2026 年 8 月 10 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通り。

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	評価対象となるローンは、アフォーダブル住宅の提供を前提とした賃貸マンション 3 物件の取得費用等に充当される。当該物件を通じた取り組みは、「手ごろな価格の住宅」の提供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	AM を務める野村不動産投資顧問株式会社は中長期的な投資主価値の向上にはサステナビリティへの取り組みが不可欠との認識のもと、サステナビリティ方針として「信じて、挑む～豊かな未来につなげるために～」を掲げている。評価室は、対象物件が野村不動産投資顧問株式会社のサステナビリティ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	評価対象となるローンは、実行後、全額が速やかにアフォーダブル住宅の提供を前提とした賃貸マンション 3 物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に充当されることから、原則として未充当資金は発生しない。また金銭消費貸借基本契約書等に基づき資金の流れが統制され、加えて実行に係る口座明細やプロジェクトコストに係る証憑等によって資金の充当状況等の確認も可能であることから、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に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、アフォーダブル住宅の供給を行う国内初の官民連携ファンド「野村不動産アフォーダブル住宅投資事業有限責任組合」（以下、「本ファンド」）が、アフォーダブル住宅の提供を前提とした賃貸マンション3物件（以下、「対象物件」）の取得等（以下、「本プロジェクト」）を目的として設立した合同会社アフォーダブル・コア1（以下、「借入人」）向けの証書貸付（以下、「本ローン」）である。アセットマネジャー（以下、「AM」）は野村不動産投資顧問株式会社が務める。

本ファンド及び対象物件の概要は以下の通り。

<本ファンドの概要>

東京都は民間活力や既存ストックを活用した様々な取り組みにより、手頃な家賃で安心して住むことができる「アフォーダブル住宅」の供給の誘導を図り、子育て世帯等にとって住みやすい環境を形成していくこととしている。当該取り組みの一環として東京都は野村不動産株式会社（以下、「野村不動産」）及びAMをファンド運営事業者として選定し、アフォーダブル住宅の供給を行う国内初の官民連携ファンドとして本ファンドを創設した。今般借入人を介して対象物件を取得し、アフォーダブル住宅の供給を行う。なお、本ファンドには東京都及び野村不動産に加え、京王電鉄株式会社も共同出資者として参画している。

<対象物件の概要>

名称	所在地	総戸数	アフォーダブル住宅	
			戸数	割合
ファミルート小岩	東京都江戸川区南小岩 5-21-7	51	22	43%
ファミルート船堀	東京都江戸川区東小松川 4-42-20	39	9	23%
ファミルート八王子	東京都八王子市明神町 3 丁目 8-20	85	34	40%



<対象物件の特徴>

対象物件の一部住戸をアフォーダブル住宅として供給している。アフォーダブル住宅は、入居対象を一定の所得水準を下回る子育て世帯に限定するとともに、家賃を市場水準の80%程度に設定することで、子育て世帯の住宅費負担の軽減を図っている。また、住戸専有面積を原則45㎡以上とし、加えて防災設備やセキュリティ設備、子供の転落を防止する設備（柵等）等の整備によって、子育て世帯が一定の居住水準及び生活の安全性を確保できるよう配慮されている。さらに、各住戸には浴室乾燥機等の家事効率化に資する設備が備えられており、家事の時間短縮に寄与するとともに、限られた専有面積においても暮らしやすさに配慮した住環境が提供されている。このほか、アフォーダブル住宅の入居者には駐車場が優先して割り当てられ、また駐輪場についても平置きもしくは二段式の下段が優先的に割り当てられることとなっており、日々の外出や移動のしやすさに配慮した運用がなされている。なお、対象物件の周辺には医療機関や公共交通機関、子育てに資する施設（保育施設や教育機関、公園等）が充実かつ徒歩圏内に位置しており、子育て世帯にとって利便性の高い環境となっている。

入居者の選定にあたっては、上記の入居条件を満たす希望者の中から原則として抽選により決定することで、公平性及び透明性を確保している。契約形態は原則3年間の定期借家契約としているが、契約満了時において入居条件を引き続き満たしていることが確認された場合には再契約を可能としており、対象世帯の継続的かつ安定的な居住を支援する仕組みとなっている。

項目	内容
家賃設定水準	市場家賃の80%程度
住戸専有面積	原則45㎡以上
借家契約	原則として3年間の定期借家契約 契約満了時に入居条件を満たしていることが確認できた場合には再契約可能
入居者選定	以下の入居条件 ³ を満たす入居希望者から原則抽選により決定 ① 世帯年収が一定の水準を下回ること ② 子育て世帯（18歳未満の子を養育する世帯。妊娠中の世帯も含む。）であること

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、対象物件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

³ 東京都との協議により変更された場合には、当該変更後の入居条件。



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、対象物件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
子育て世帯が安心して居住できる住宅不足	東京都では住宅価格及び家賃が上昇しており、居住コストの負担が増加している。これに伴い、特に子育て世帯が経済面・生活面でも安心して居住できる住宅の確保が課題となっている。そうした課題に対応するため、今般東京都と連携し、子育て世帯へアフォーダブル住宅を供給する。

【aの結論】

評価室は、本プロジェクトが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、その全額が対象物件を裏付けとした不動産信託受益権の取得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、対象物件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（7 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を直接的な受益者（対象物件の入居者である子育て世帯）及び間接的な受益者（AM・東京都）に分けて以下の通り整理した。

受益者	ポジティブな社会的インパクト（変化）
子育て世帯	➤ 「日々の生活への安心感」「子供の生活・学習環境の安定化」 手ごろな家賃や利便性が高い環境等による経済的・時間的ゆとり、子育てに適した住宅・住環境での生活、また子育てに資する施設（保育施設や教育機関、公園）や病院等の利用によって生まれる地域とのつながり等を通じて、安定した生活基盤が整い、育児を含む日々の生活への安心感を得ることができる。またそれと同時に、子供の生活や学習環境の安定化につながる。
AM	➤ 「アフォーダブル住宅の供給拡大」 本プロジェクトを通じてアフォーダブル住宅事業の知見・ノウハウを獲得することで、アフォーダブル住宅事業の更なる展開が見込まれ、アフォーダブル住宅の供給拡大につながる。
東京都	➤ 「アフォーダブル住宅の供給拡大と定住促進」 アフォーダブル住宅の供給を通じて子育て世帯が東京都に定住し、子育て世帯の東京都外への流出が抑制され、また生産年齢人口や子供の人口等の維持につながる。

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。



上記の整理を踏まえ、対象物件のインパクト・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「アフォーダブル住宅の戸数、賃料」、アウトカム指標として「アフォーダブル住宅の稼働率」「物件ごとの 1 世帯当たりの平均児童数」を設定している。これら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を直接的に捕捉できる指標ではないものの、主たる受益者が対象物件の入居者であり、実現が期待されるアウトカムへの関連性もあることや、アウトカム発現の間に一定の因果関係が認められることを踏まえ、評価室はこれらの指標をインパクト・レポーティング指標として採用することは妥当であると評価した。

評価室は、対象物件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通り確認した。

	本フレームワーク
社会的インパクトの分類	「低所得者向けの住居支援」
事業例	低所得者等向けの質の高い手ごろな価格の住宅の建築・改築・改修
	ソーシャルボンド原則・ソーシャルローン原則
事業区分	手ごろな価格の住宅
	ソーシャルボンドガイドライン ⁵ (以下、「金融庁ガイドライン」)
事業区分	手ごろな価格の住宅
ソーシャルプロジェクトの例	低所得者等向けの質の高い手ごろな価格の住宅の建築・改築・改修

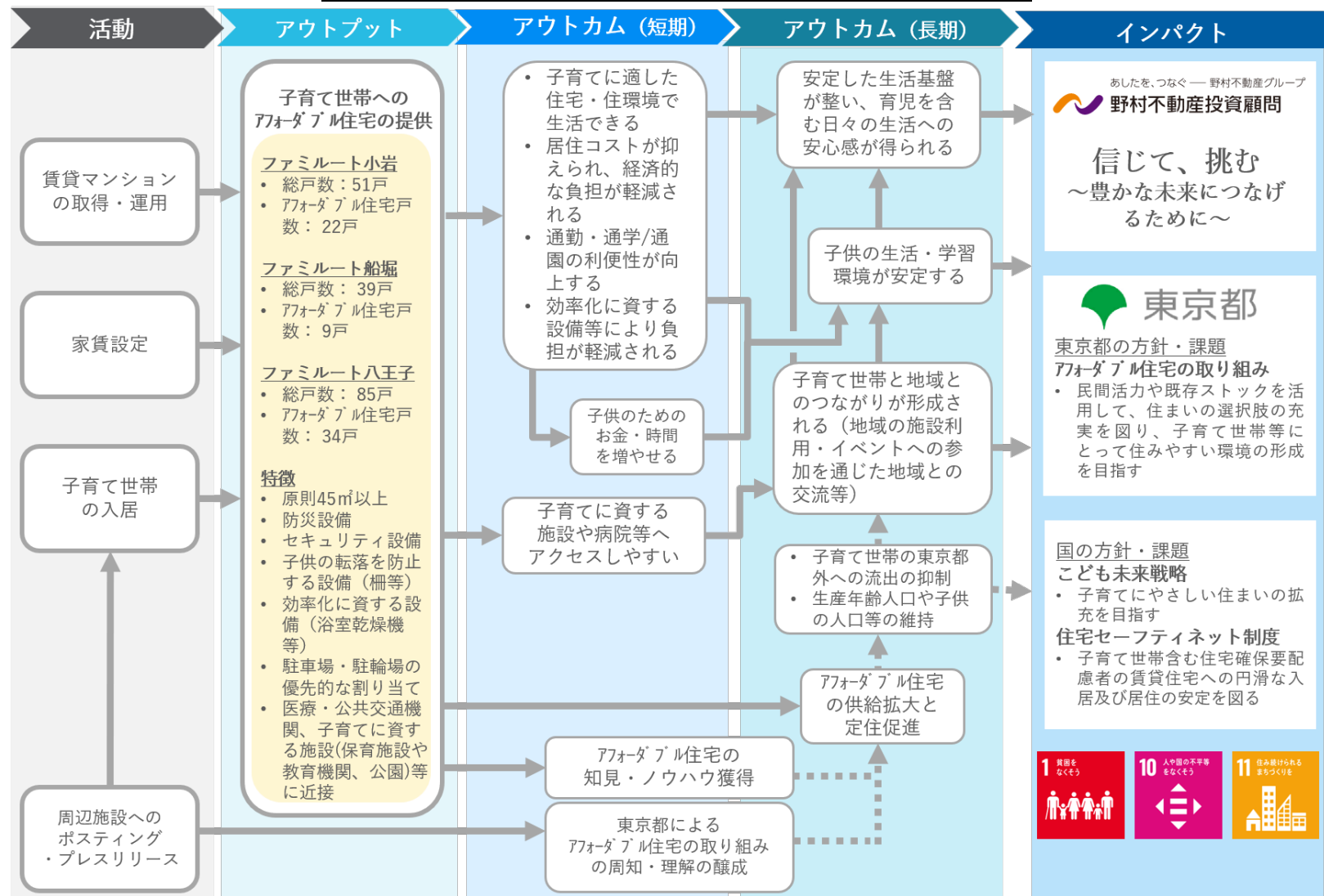
なお、経済合理性を確保しつつ、子育て世帯の住宅確保という社会的要請に応えるべく、可能な限り多くの住戸をアフォーダブル住宅として供給することを企図し、本プロジェクトでは対象物件の一部住戸をアフォーダブル住宅として提供している。評価室では、Part I 1)に記載の通り、対象物件におけるアフォーダブル住宅が十分な割合で提供されることを確認した。またアフォーダブル住宅の提供にあたり、対象世帯や賃料価格、入居要件等の適切な基準が設定されていること、住宅の広さや住環境の質等が一定の水準で確保されていることを確認した。

(この頁、以下余白)

⁵ 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: 2026 年 8 月 10 日)



対象物件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



.....▶ 新たなアフォーダブル住宅の提供等を通じて間接的に達成されるもの



◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

対象物件が主たる社会的な目標として掲げる、子育て世帯向け住宅の供給不足について、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>

日本において、「こども未来戦略」（令和5年12月22日閣議決定）⁶では、子育てにやさしい住まいの拡充を進める方針が示されており、具体的には、立地や間取り等の面で子育て環境に優れた公営住宅等の公的賃貸住宅について、必要に応じた改修支援等を行い、今後10年間で子育て世帯等の居住に供する住宅約20万戸を確保すること、さらに、既存の民間住宅ストックを活用し、今後10年間で子育て世帯等の居住に供する住宅約10万戸を確保することが掲げられている。

加えて同戦略では、子育て世帯等が良質な住宅を取得する際の支援としては、住宅金融支援機構が提供する全期間固定金利の住宅ローン「フラット35」においてこどもの人数に応じた金利引下げや、集合住宅の入居者等への子育て世帯に対する理解醸成を図ること、子育て世帯に対して入居や生活に関する相談等を行う居住支援法人に重点的な支援を講ずることも示されている。これらは、住宅の供給に加え、入居しやすい環境整備や入居後の生活支援も含めて、子育て世帯の居住の安定を図る方向性を示すものといえる。

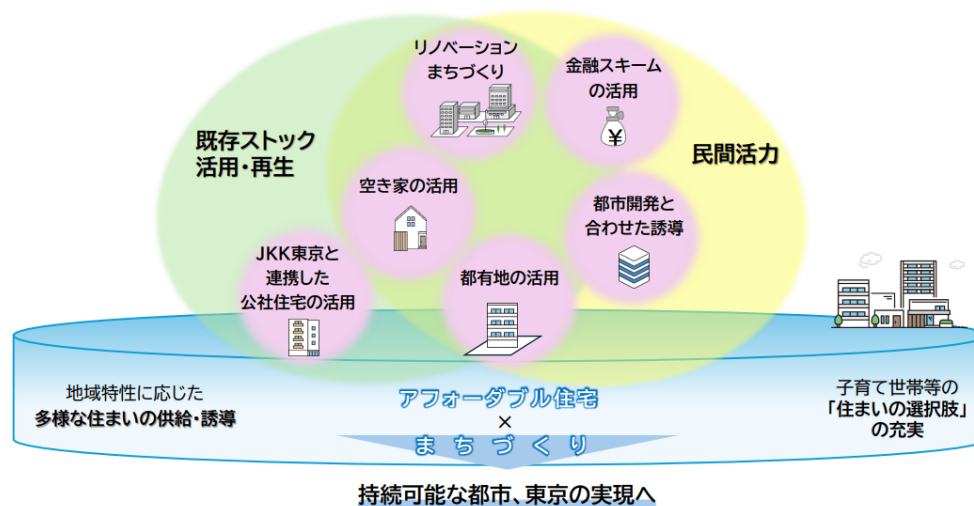
また子育て世帯を含む住宅確保要配慮者に対する住宅政策として、「住宅セーフティネット制度」が設けられている⁷。同制度は、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居及び居住の安定を図るものであり、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、登録住宅の改修や入居者負担の軽減に対する経済的支援、居住支援法人等による住宅情報の提供や入居相談等を主な柱としている。子育て世帯に対しては、子育て世帯向け改修工事への補助限度額の引上げ、子育て世帯を対象としたセーフティネット住宅の家賃低廉化等の支援拡充及び事業期間の延長等を行っている。

<地域の方針等>

都心部の新築マンションを中心に住宅価格の高騰が見られる中、東京都は、今後も持続可能な都市としての機能を果たしていくためには、次代の東京を担う子育て世帯等が様々な地域で居住できる環境を確保することが重要であるとしている。そのため、民間活力や既存ストックを活用し、子育て世帯等が手頃な家賃で安心して居住できる賃貸住宅である「アフォードブル住宅」の供給を促進することで、住まいの選択肢の充実に図り、子育て世帯等にとって住みやすい環境の形成を目指している。具体的には、民間と共同出資で「官民連携アフォードブル住宅供給促進ファンド」を設立し、子育て世帯等向けに350戸程度の住宅の供給を目指すとしている。なお、本ファンドは当該取り組みの一環として創設されたものである。

⁶ 内閣官房，こども未来戦略，https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kodomo_mirai/pdf/kakugikettei_20231222.pdf（アクセス日：2026年8月10日）。

⁷ 国土交通省，住宅セーフティネット制度 ～誰もが安心して暮らせる社会を目指して～，https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html（アクセス日：2026年8月10日）。



(東京都における「アフォーダブル住宅」の取組イメージ⁸⁾)

以上の通り、国や地域における社会課題として子育て世帯向けの住宅に関する施策等が進められており、対象物件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。

◆ 持続的な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は対象物件が 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
1.あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる 	1.4 2030 年までに、貧困層及び脆弱層をはじめ、全ての男性及び女性が、基礎的サービスへのアクセス、土地及びその他の形態の財産に対する所有権と管理権限、相続財産、天然資源、適切な新技術、マイクロファイナンスを含む金融サービスに加え、経済的資源についても平等な権利を持つことができるように確保する。
10.各国内及び各国間の不平等を是正する 	10.2 2030 年までに、年齢、性別、障害、人種、民族、出自、宗教、あるいは経済的地位その他の状況に関わりなく、全ての人々の能力強化及び社会的、経済的及び政治的な包含を促進する。

⁸ 東京都住宅政策本部、都におけるアフォーダブル住宅の取組について 令和 8 年 6 月 30 日改訂版、

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/affordable-juutakunotorikumi_260630（アクセス日：2026 年 8 月 10 日）。



11.住み続けられるまちづくりを 	11.1 2030 年までに、全ての人の、適切、安全かつ安価な住宅及び基本的サービスへのアクセスを確保し、スラムを改善する。
---	--

【bの結論】

評価室は、対象物件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の方針とも整合していること、また対象物件で期待される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⁹」並びに赤道原則¹⁰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。

ここでは対象物件に付随する環境・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。

【対象物件における状況】

- 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

⁹ 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>

¹⁰ 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) 対象物件に付随する環境・社会的リスク

評価室は、対象物件に関して一般的に想定されるネガティブインパクトを以下の通り整理した。なお、対象物件は完工済みであるため、開発に係る項目は含めていない。

- ・ 日照権侵害、光害など周辺への悪影響
- ・ 近隣住民とのトラブル（不十分な境界確定、越境物等）
- ・ 自然災害が住民に与えるリスク

本プロジェクトは賃貸マンションの取得等を目的としており、その性質を鑑みると（開発段階と比べても）投資期間において想定される環境・社会的リスクは限定的と考えられ、対象物件の運用における管理体制の確認がポイントとなる。本評価に際しては、対象物件の規模や性質を勘案し、物件毎の赤道原則に即した環境・社会的リスク評価は行わず、AM 及びプロパティマネジメントを務める野村不動産パートナーズ株式会社（以下、「PM」）の環境・社会的リスクマネジメント体制等について、以下(ii)の通り確認を実施し、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、AM 及び PM、また両社が所属する野村不動産グループの環境・社会リスクマネジメント体制の確認を行った。具体的には環境・社会に係る方針や推進体制、人権配慮、自然災害リスク、ステークホルダーエンゲージメント、苦情処理メカニズム等の確認を行い、その結果評価室は、対象物件の運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

【c の結論】

評価室は、AM 及び PM 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、対象物件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）

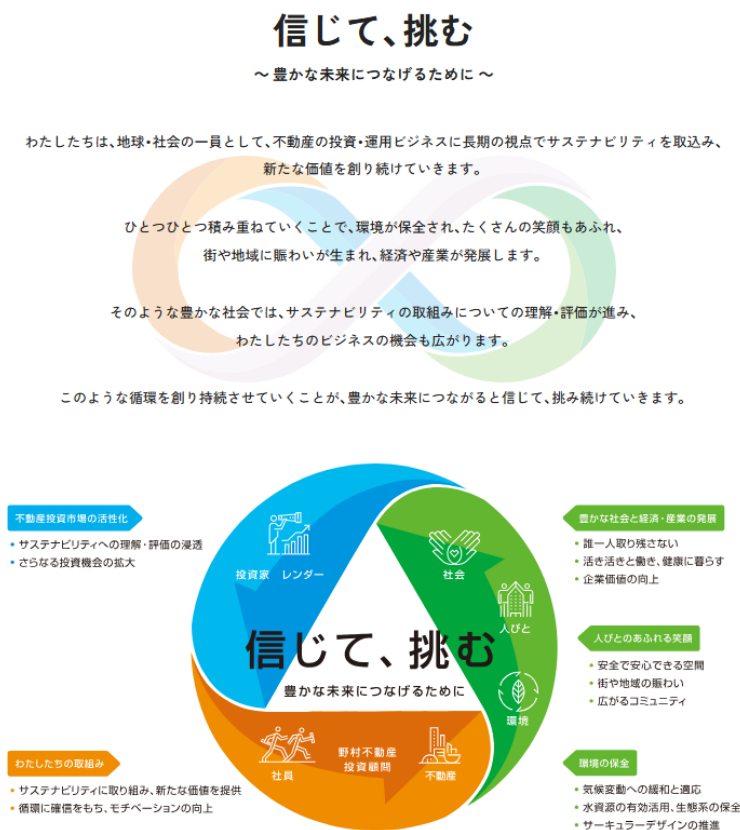


Part II：プロジェクトの選定プロセス

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

AM は、2003 年 1 月に設立された野村不動産グループの資産運用会社であり、上場 REIT、私募 REIT、私募ファンド及び有価証券ファンド等の運用事業を行っている。同社は中長期的な投資主価値の向上にはサステナビリティへの取り組みが不可欠との認識のもと、以下に示すサステナビリティ方針を策定している。



(サステナビリティ方針¹¹⁾)

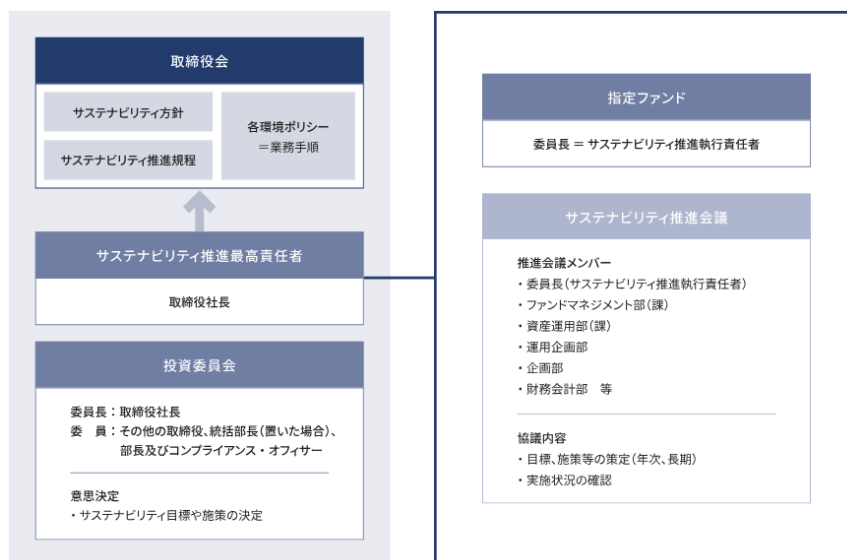
またサステナビリティ方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するため、取締役会、投資委員会及びサステナビリティ推進会議を中心とするサステナビリティ推進体制を構築している。上場 REIT 運用グループファンドマネジメント部長及び私募 REIT 運用部長をサステナビリティ推進執行責任者とし、同責任者を委員長とするサステナビリティ推進会議にてサステナビリティに関する目標や施策の策定及び実施状況のモニタリングを行っている。同会議で協議された内容は取締役社長を委員長と

¹¹ 野村不動産投資顧問株式会社、サステナビリティ方針・体制、

<https://www.nre-am.co.jp/sustainability/sustainability.html> (アクセス日：2026 年 8 月 10 日)。



する投資委員会にて承認され、取締役会に報告される。また、取締役会では、サステナビリティ方針、サステナビリティ推進規程等の社内規程の制定及び改定も行う。



(サステナビリティ推進体制¹²⁾)

加えて同社は、「取組みを継続していくための基盤整備」、「『人』や『街・地域』を豊かにしていくための取組み」及び「『自然環境』と共生していくための取組み」の3分野において9項目のマテリアリティを掲げている。その中には、「ダイバーシティ&インクルージョン」が含まれ、人々の多様な価値観と尊厳を尊重し、誰ひとり取り残さない社会の実現並びに人々が心身ともに健康に暮らし、生き生きと働くことのできる環境の整備を目指すとしている。

以上のことから、AM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、対象物件がAMの社会的な目標に合致することは明確である。なお、AMの環境・社会マネジメント体制については、Part I 2)c.(ii)記載の通り。

2) 投資決定プロセス

資産投資一部・資産投資二部が物件の選定やデューデリジェンスを行い、取締役社長を委員長とする投資委員会、また利害関係者との取引等の場合はコンプライアンス・オフィサーを委員長とするコンプライアンス委員会へ付議を行い、最終的な投資決定を行う流れとなっている。なお、本ファンドにおいては、新築・築浅マンションであることを物件選定の基準としたうえで、立地や設備等の観点で子育て世帯のニーズがある物件であること、住戸専有面積が原則45㎡以上であること等を重要な指標として物件の選定等を行っている。

Part II の結論

AMは中長期的な投資主価値の向上にはサステナビリティへの取り組みが不可欠との認識のもと、サステナビリティ方針として「信じて、挑む～豊かな未来につなげるために～」を掲げている。評価室は、対象物件がAMのサステナビリティ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。

¹² 同上。



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金銭消費貸借基本契約書（以下、「LA」）等を確認し、以下の通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	実行金が対象プロジェクト専用口座へ入金される
		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用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

PartIIIの結論

本ローンで調達された資金は対象物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に全額充当される予定であることから、原則として未充当資金は発生しない。また LA 等に基づき資金の流れが統制され、加えて実行に係る口座明細やプロジェクトコストに係る証憑等によって資金の充当状況等の確認も可能であることから、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。

評価室は、LA や公開情報を確認し、以下の通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	PartⅢの通り、本ローンは実行後速やかに全額が対象物件を裏付けとする不動産信託受益権の取得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ず、定期的な資金の充当状況に係るレポートニング項目は特段規定されていない
インパクト・レポートニング	適合	- 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。 <アウトプット指標> ・ アフォーダブル住宅の戸数、賃料 <アウトカム指標> ・ アフォーダブル住宅の稼働率 ・ 物件ごとの 1 世帯当たりの平均児童数 - Part I の通り、これらの指標は対象物件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	対象物件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、合同会社アフォードダブル・コア 1（以下、「借入人」という。）及び野村不動産投資顧問株式会社（以下、「AM」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、弊行の判断で本フレームワーク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及び AM 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