

合同会社西舞子ヘルスケア向け証書貸付に対する新生ソーシャルローン評価

株式会社新生銀行 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 2021年11月19日

■ 評価対象案件概要

案件名	合同会社西舞子ヘルスケアによる住宅型有料老人ホーム（グラディーナ西舞子）を裏付けとする不動産信託受益権の取得
分類	証書貸付
金額	560百万円
実行予定日	2021年11月19日
予定元本返済日	2026年11月19日
資金使途	不動産信託受益権取得資金等

■ 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準拠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、以下「LMA」）の「ソーシャルローン原則」が定める4つの要素との整合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社新生銀行（以下、「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

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」に準拠していると評価した。また、「ソーシャルローン原則」（2021年4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通り。

項目（Part）	評価結果	評価概要
I： 調達資金の使途	○	評価対象となる貸付は、その全額が住宅型有料老人ホーム

		を裏付けとする不動産信託受益権の取得及びその関連費用に充当される。高齢者介護施設への資金供給として、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）に貢献しており、潜在的な環境・社会リスクの検討を経てもなお社会的インパクトの実現に繋がると評価した。
II：プロジェクトの選定プロセス	○	評価対象となる案件を組成するクリアル株式会社は、「不動産投資を変え、社会を変える」という経営ミッションのもと、ヘルスケア施設を含む ESG 不動産に対して積極的に資金を供給していることから、本プロジェクトはクリアルの社会的な目標に合致すること、またクリアルには組織目標と統合的なプロジェクト選定プロセスがあると評価した。
III：調達資金の管理	○	調達された資金は、貸付の実行後全額が速やかに支払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。ローン契約に基づき資金の流れが統制されること、不動産登記等のエビデンスに基づき資金の充当状況の確認が可能であることを鑑みても、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	○	ソーシャルローン原則で求められているレポーティング項目について、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。

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

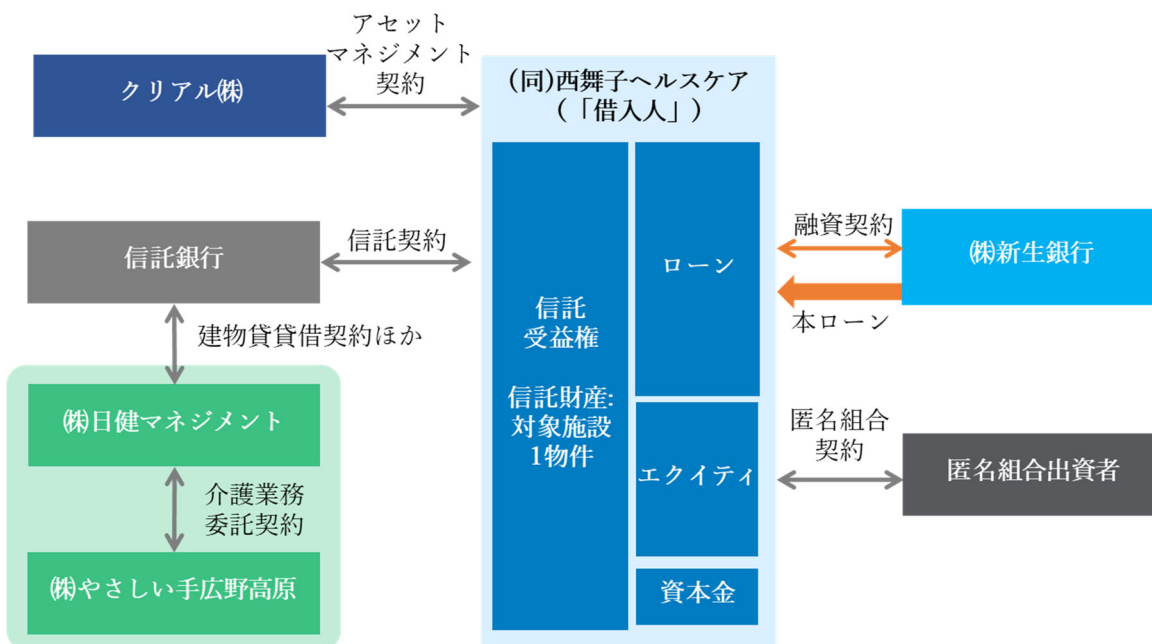
Part I : ソーシャル性評価 (LMA ソーシャルローン原則 (以下、「原則」) 調達資金の使途)

「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環境・社会的リスク (ネガティブインパクト) 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

評価対象案件は、クリアルが組成する合同会社西舞子ヘルスケア (以下、「借入人」) 向けに、住宅型有料老人ホーム 1 物件 (以下、「対象施設」) の信託受益権の取得費用 (以下、「本プロジェクト」) を資金使途として貸付するシニアローンである (以下、「本ローン」)。借入人は、調達するファイナンスの全額を、神戸市垂水区に所在する対象施設を裏付けとする不動産信託受益権の取得及びその関連費用に充当する。対象施設は、株式会社日健マネジメント (以下、「日健マネジメント」) が対象施設の運営者として入居者と賃貸借契約を締結し運営しており、同グループの株式会社やさしい手広野高原 (以下、「やさしい手広野高原」) が同一建物内で訪問介護事業所を運営し、日健マネジメントとの業務委託契約に基づき入居者に対する訪問介護サービス等を提供している。

<本プロジェクトストラクチャー概要>





<本プロジェクト関係人概要>

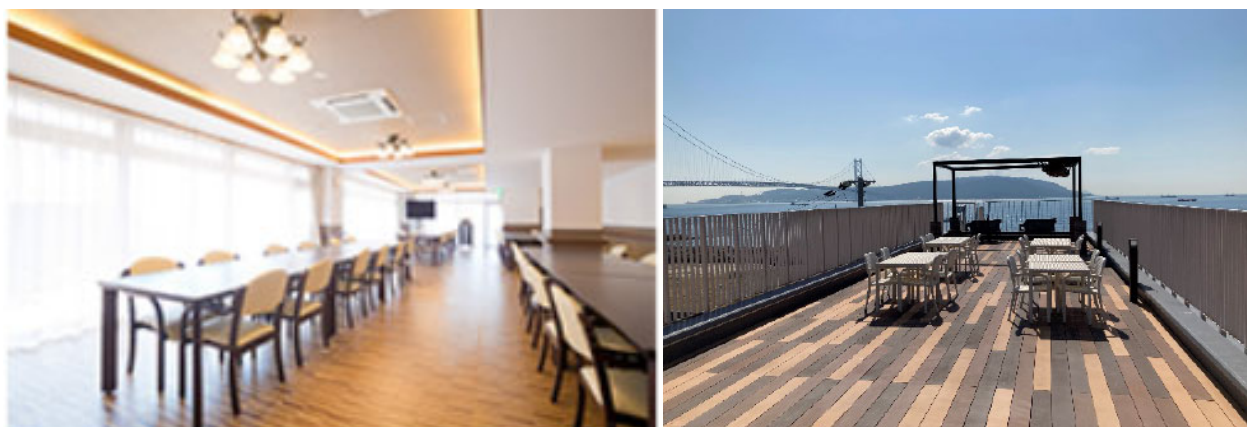
プロジェクト関係人名	概要
クリアル株式会社	本件でアセットマネージャーを務める、2011年5月設立のアセットマネジメント事業、クラウドファンディング事業等を展開する新興の不動産AM会社。詳細はPart II参照のこと。
株式会社日健マネジメント	本件で住宅に係る運営を担う。1998年に住宅メーカーの代理店として設立され、以降、高齢者福祉に関する事業を行っていたが、2006年に関連会社の株式会社フォーユーを設立し、高齢者住宅事業に参入した。現在は有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームを一府二県で管理・運営するほか、訪問介護事業所等の運営、福祉事業に関するコンサルティング等を手掛ける。
株式会社やさしい手広野高原	本件で介護サービスや入居者管理等を受託し日々の運営を担う。当社は日健マネジメントグループの一社として、介護事業を全国で展開する株式会社やさしい手とフランチャイズ契約を結び、「やさしい手」ブランドの運営を行っている。

<対象施設概要>

名称	グラディーナ西舞子
住所	兵庫県神戸市垂水区西舞子1丁目9-8
施設タイプ	住宅型有料老人ホーム
竣工年月	2017年3月
残存耐用年数	(非開示)
オペレーター	株式会社日健マネジメント 株式会社やさしい手広野高原
居室数/定員数	居室 45室/定員 45名
居室面積	19.49 m ² ~20.45 m ²

対象施設は最寄駅となる山陽電気鉄道本線「西舞子」駅からは徒歩約1分(80m)であり、周辺には複数の商店や医療機関が所在し、利便性が高い。瀬戸内海沿いに立地しており、明石海峡大橋を望むことができる屋上テラスは入居者から好評を博している。施設の1階にはエントランスホール、オペレーターの事務室、ヘルパーステーション、介護職員室、介護材料室(薬管理室)、洗濯室、食堂、厨房、一般浴室、機会浴室等が配置されており、全室1人部屋の居室は1~4階に配置されている。対象施設は「看取り」を行っており、終の棲家として機能している。

なお、本ローンの対象となる信託受益権の裏付け不動産は、新規物件ではなく既存物件であるが、評価室では、対象物件の経過年数並びに経済的残存耐用年数から、プロジェクトがもたらす社会的インパクトはローン期間に亘って持続すると期待されることを確認した。

食堂（写真左）、屋上テラス（写真右）¹


2) プロジェクトのソーシャル性評価

ここでは、SDGs や国や地域の方針を意識した上で、評価対象となるプロジェクトが対処する社会的課題や対象となる人々を確認し、プロジェクトがもたらすポジティブな社会的インパクトの評価を行う。

a. プロジェクトが貢献を目指す社会課題

借入人が本ローンで調達した資金は、対象施設を裏付けとする受益権取得費用等に充当される。評価室は、本プロジェクトを組成するクリアルへのヒアリング及び Part II で述べるクリアル及び日健マネジメントグループの中核会社である日健マネジメントの経営理念等を踏まえ、本プロジェクトは高齢者が安心して暮らせる住まいの不足という特定の社会課題の解決への貢献を目指していると評価した。

【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

評価室では、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 7 ページに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を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）
入居者	▶ 「高齢者が安心して日々の生活を送る住まいの確保」 対象施設は入居要件を要介護度 1 以上としているため、食事・医療を含む健康管理のサポートは程度が異なるが、施設入居を通じたコミュニティへの所属による安心感や、（健康）寿命の延伸、孤立死の減少などの効果につながると期待される。

¹ 出所：日健マネジメント ウェブサイト <http://www.nikken-m.jp/home/GNishimaiko/index.php> （アクセス日：2021年11月8日）



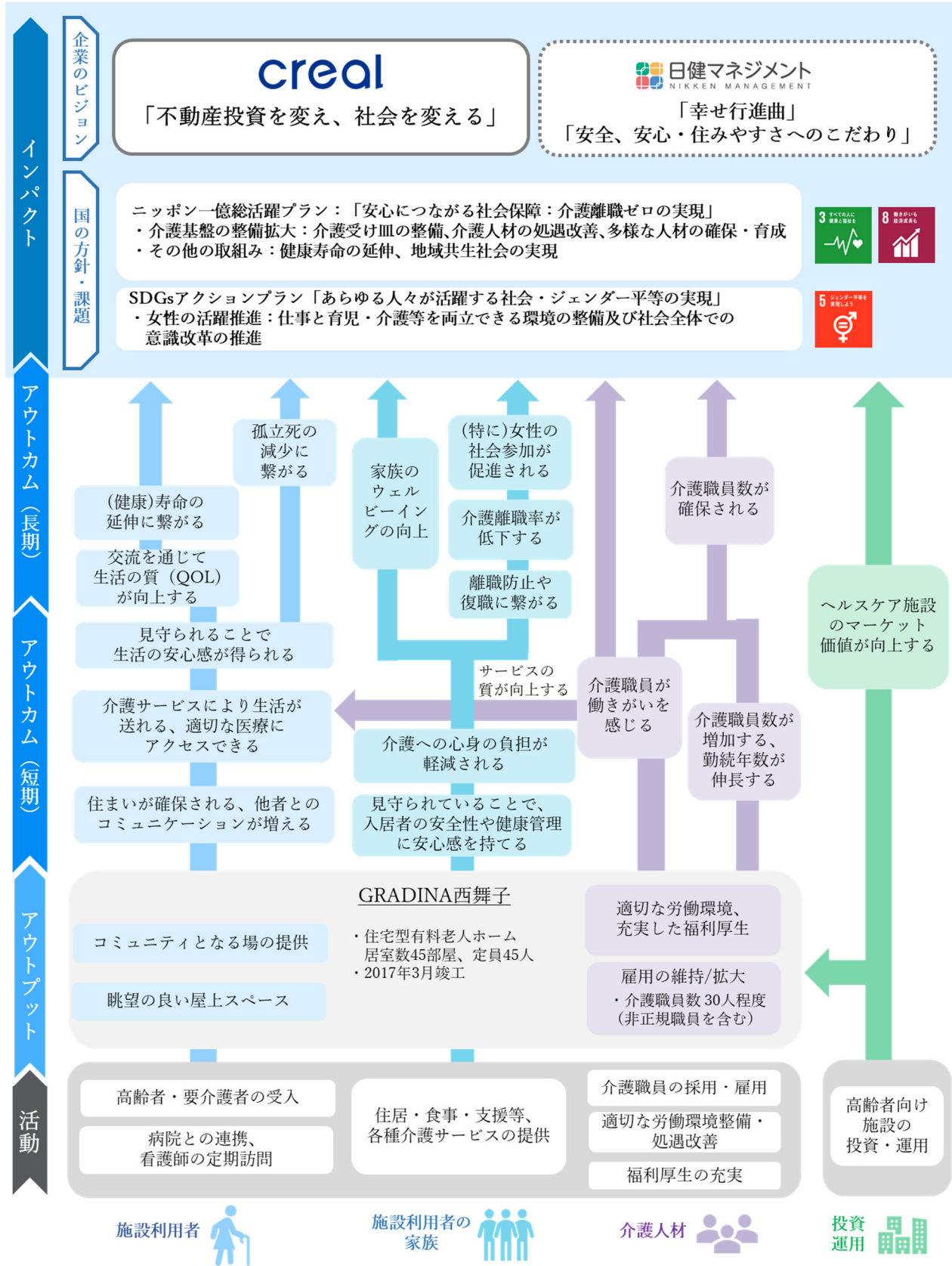
入居者の家族	▶ 「入居者となる家族や自身の将来に安心感を持つ、社会参加が進む」 高齢の家族が対象施設に入居することにより、家族の安全性や健康管理に対する不安が解消することや、介護による心身の負担が軽減することから、就労継続や復職につながることを考えられる。また、家族の介護を理由に離職するのは男性よりも女性の方が多く傾向があるため、介護負担が減ることで女性の就労継続や就労機会が拡大する可能性が高まることから、「女性の社会参加の促進」という社会的インパクトが生まれ得る。
--------	--

新生ソーシャルファイナンス・フレームワークが参考とするソーシャルローン原則が例示する「事業区分」及び「対象とする人々」に照らすと、有料老人ホーム運営事業である本プロジェクトは、事業区分としては「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」に、対象とする人々としては「高齢者」に該当すると考えられる。なお、新生ソーシャルファイナンス・フレームワークにおいても、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅は適格ソーシャルプロジェクトの例（カテゴリー「高齢者」）として挙げられている。

（この頁、以下余白）



<本プロジェクトのロジックモデル>



※上記ロジックモデル内で掲載している数値は、いずれも最新のデータを参照し、集計

また、Part IIでも後述する通りクリアルは、「不動産投資を変え、社会を変える」を経営ミッションとし、IT 技術を活用して、個人が手軽に大規模不動産への投資を可能とする体制を整えることで、高齢者向け住宅及び介護施設を含む社会的インフラに対して資金供給を行うとともに、日本における個人投資を活性化することにより社会を変革することを目指している。世の中に必要な不動産であるにもかかわらず資金が十分に流れ込んでいない物件や資金需要と個人及び機関投資家や金融機関の資金や金融機能を結び付けることは、高齢者向けの住宅への投融資の拡大、ひいては今後さらに整備が必要な高齢者向け住宅及び介護施設数の増加、拡充に繋がることが期待され、社会的意義があると考えられる。

なお、本プロジェクトのインパクト・レポーティングの対象となる KPI は Part IVに記載の通りである。かかる指標について、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。

◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

ここでは、本プロジェクトが主たる社会的な目標として掲げる、高齢者のための住まいの供給について、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。

高齢社会を重大な課題とする日本において、社会保障制度における高齢者関係給付費は年々増加し、社会保障給付費も 2018 年度に過去最高の水準となっている。65 歳以上人口は、2020 年 10 月時点で、3,619 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 28.8%となっている²。また、高齢化に伴い要介護（要支援）認定者が増加しており、2021 年 7 月末時点で 687.1 万人（内、男性 218.1 万人、女性 469.0 万人）となっている³。第 1 号被保険者に対する 65 歳以上の認定者数の割合は、約 19.0% である。

近年では、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、2020 年度に個人的理由で離職した人は約 515.5 万人、そのうち介護・看護を理由に離職した人は約 7.2 万人（男性約 1.7 万人、女性 5.2 万人）となっている⁴。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。企業の人事制度における介護休業や、厚生労働省による介護休業給付金といった制度も整備されつつあるが、介護サービスを利用できないことを理由とした離職が顕在化しており、介護離職を予防・防止するための支援や施策が必要となっている。

2016 年 6 月に閣議決定された「ニッポン一億総活躍プラン」における「安心につながる社会保障」で

² 出典：内閣府，令和 3 年版高齢社会白書（全体版），https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2021/zenbun/03pdf_index.html（アクセス日：2021 年 11 月 4 日）

³ 出典：厚生労働省，介護保険事業状況報告の概要（令和 3 年 7 月暫定版），<https://www.mhlw.go.jp/topics/0103/tp0329-1.html>（アクセス日：2021 年 11 月 4 日）

⁴ 出典：厚生労働省，2020 年（令和 2 年）雇用動向調査結果の概況，<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/21-2/dl/gaikyou.pdf>（アクセス日：2021 年 11 月 8 日）

は、「介護離職ゼロの実現」が目標として掲げられている。介護の環境整備に向け、3つの達成指標として「介護基盤の整備拡大量」「要介護3以上の特養自宅待機者数」「介護人材の数」が設定され、目標に向けた取組みの進捗状況や、今後の取組みが毎年公表されている⁵。また、同年月に閣議決定された「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おり、「SDGsアクションプラン2021」における女性活躍加速のための取組みの一つとして「仕事と育児・介護等を両立できる環境の整備及び社会全体での意識改革の推進」が示されている⁶。介護基盤の整備に向けた具体的な目標設定は、「女性活躍加速のための重点方針2020」や「ニッポン一億総活躍プランフォローアップ（2021年1月）」等で掲げられ、介護離職防止や特別養護老人ホーム待機者の解消を目指し、2020年代初頭までに介護施設や在宅サービス等の整備料を12万人分前倒し・上乘せし、約50万人に拡大することが示されている。また、介護人材の処遇改善、多様な人材の確保・育成、ICTや介護ロボットを活用した生産性の向上を通じた労働負担の軽減等により、介護サービスを支える介護人材の確保に引き続き取り組むこと等が示されている⁷。

<介護の環境整備における目標設定と今後の取組み>



- ・引き続き、2020年代初頭までに介護の受け皿を50万人分以上へ拡大するなど、介護の環境整備を継続実施。
- ・介護職員処遇改善加算等について取得促進を行うため、事業所への専門的な相談員（社会保険労務士など）の派遣や都道府県等担当者向けの研修を行う。
- ・介護ロボットの開発から普及までを支援するため、地域医療総合確保基金を活用した介護ロボットの導入支援の拡充や、介護ロボットの開発・実証・普及のプラットフォーム構築事業の強化を図る。
- ・労働力制約が強まる中で医療・福祉サービスを確保するため、今夏に向けて「医療・福祉サービス改革プラン」を策定し、医療・福祉サービス改革による生産性の向上を図る。

【指標】

- ・介護基盤の整備拡大量：2020年代初頭までに50万人分以上（サービス付高齢者向け住宅約2万人分を含む）
- ・要介護3以上の特養自宅待機者：約15万人（2014年3月集計）→約11.6万人（2019年3月集計）⇒2020年代初頭までに解消
- ・介護人材の数：2014年度176.5万人→2018年度約198万人⇒2020年代初頭までに約216万人

出所：内閣官房 一億総活躍推進室、「ニッポン一億総活躍プランのフォローアップ（概要）」（2021年1月）⁸

対象施設の位置する兵庫県においても、高齢者福祉に関して、以下に挙げる計画が策定されている。

兵庫県

兵庫県老人福祉計画（第8期介護保険事業支援計画）⁹ 2021年3月

- ・重点課題として、「地域包括ケアシステムの更なる深化・推進」「介護人材の確保及び資質の向上並

⁵ 出典：内閣官房 一億総活躍推進室、「ニッポン一億総活躍プランのフォローアップ（概要）」（2021年1月），

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/ichiokusoukatsuyaku/follow_up/dai4/siryoun1.pdf（アクセス日：2021年11月8日）

⁶ 出典：SDGs推進本部，「SDGsアクションプラン2021～コロナ禍からの「よりよい復興」と新たな時代への社会変革～」（2020年12月），https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/pdf/SDGs_Action_Plan_2021.pdf（アクセス日：2021年11月4日）

⁷ 出典：内閣府男女共同参画局，「女性活躍加速のための重点方針2020」，https://www.gender.go.jp/policy/sokushin/pdf/jyuten2020_honbun.pdf（アクセス日：2021年11月4日）

⁸ 出典：前掲脚注4と同じ

⁹ 出典：兵庫県，兵庫県老人福祉計画（第8期介護保険事業支援計画），https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf05/r3_8kaigohokenshienkeikaku.html（アクセス日：2021年11月4日）



びに介護現場の生産性向上」「介護保険制度運営の適正化」、「災害・感染症対策の推進等」の4項目を設定し、計画的に推進することを掲げる。

- 重点課題のうち「地域包括ケアシステムのさらなる深化・推進」の推進方策のひとつとして「高齢者の住環境の整備」を定めている。高齢者が自立して生活できる環境を提供するために、身体機能の低下にも対応できる住宅性能と安否確認や生活相談、介護や医療を含む高齢者居宅生活支援サービスの提供が一体となった、サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等の高齢者向け住宅の供給を進める必要があるとし、高齢者に適した住宅ストックの形成及び高齢者のライフスタイルに合わせた住み替えへの支援を進める。


兵庫県高齢者居住安定確保計画¹⁰ 2017年3月

- 高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条第1項に基づき兵庫県が定める高齢者の居住の安定の確保に関する計画として、平成28年から平成37年までの10年間についての計画を定める。
- 「高齢者が安心して自分らしく暮らせる居住環境の実現」を目標とし、「高齢者に適した住宅ストックの形成」、「高齢者のライフスタイルに合わせた住み替えへの支援」、「高齢者居宅生活支援サービスの充実」を3つの柱に据える。
- 「高齢者に適した住宅ストックの形成」の重点施策のひとつとして、良質なサービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームの供給を促進することを掲げ、これらの住宅を38,000戸（2015年度）から57,000戸（2025年度）まで増加させることを成果指標とする。


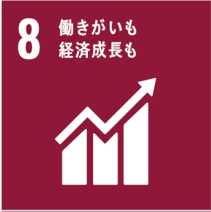
以上の通り、本プロジェクトで実現される社会的インパクトは、国や都道府県の社会課題や計画と整合しているといえる。

◆ 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
1. 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。
2. ジェンダー平等を実現しよう	5.4

¹⁰ 出典：兵庫県，兵庫県高齢者居住安定確保計画，
<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/keikaku/kourei.html>（アクセス日：2021年11月9日）

 <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	<p>公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、なら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。</p> <p>5.5 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>3. 働きがいも経済成長も</p>  <p>8 働きがいも経済成長も</p>	<p>8.2 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、本プロジェクトにおいて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・社会リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

ここでは、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が有する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評価する。

(i) 本プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

住宅型有料老人ホームを運営するにあたって一般的に想定されるネガティブリスクとしては以下の通りである。

- ・ 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
- ・ 施設運営によって生じる廃棄物による悪影響
- ・ 自然災害が施設利用者や従業員に与える悪影響
- ・ 施設利用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（新型コロナウイルスの集団感染等）

- ・ 騒音、迷惑行為等による近隣住民の住環境悪化

なお、対象施設は完工済みであることから、上記のうち施設の開発に伴うリスクは該当しない。また、対象施設の規模や性質を勘案し、施設毎の赤道原則のフレームワークに基づく環境・社会リスク評価に使用する「適用チェックリスト」および「業種別チェックリスト」を用いた影響評価は行わず、以下の通りクリアル並びに日健マネジメント及びやさしい手広野高原（以下、2社を総称して「本オペレーター」）の環境・社会リスクマネジメントリスクのデューデリジェンス内容やリスクマネジメント体制の確認を実施した。また、評価室にて公開情報等を参照し、対象施設の施設及び運営に関して、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

対象施設の運営にあたり想定されるリスクにかかるクリアル及び本オペレーターの環境・社会的リスクマネジメント体制等の概要は以下の通りであり、必要な環境・社会的リスクマネジメント体制が適切に構築されていると評価した。なお、先述した一般的に想定されるネガティブリスクの項目のうち、以下で言及していない項目については、対象施設においては該当がない若しくは懸念が小さいことを確認している。

<クリアル及び本オペレーターの環境・社会リスクマネジメント体制>

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルの環境社会配慮に関する全社的なポリシーの策定や推進体制は未整備であるものの、ヘルスケア施設の投資にあたっては、適用される各種法令・条例の遵守を徹底するとともに、投資に際しては施設が所在する自治体の有料老人ホーム設置指針への適合性を確認している。 ・ クリアルの投資デューデリジェンスには、人事体制、労働環境、研修体制、人員確保への取組み等の環境社会リスク観点の確認も含まれている。また投資後も、定期的に施設を訪問し建物設備及び施設運営の状況を確認、併せて、経営者に対して経営理念、事業計画、業況等について直接ヒアリングする機会を設けている。
施設不動産に係る環境リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、投資デューデリジェンスの一環としてエンジニアリングレポートを取得し、土壌汚染や地下水の汚染等による悪影響が生じていないかを確認している。 ・ 対象施設について、エンジニアリングレポートでは、対象物件の遵法性調査や環境リスク診断が実施されている。また、周辺地を含めアスベストや PCB 等の有害物質含有や土壌汚染が存在する可能性は低いと評価されている。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、投資デューデリジェンスの一環として、ハザードマップ等



	<p>を用いて対象施設における自然災害リスクを確認している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、自然災害発生を含む緊急事態時の連絡・連携体制等について本オペレーターに確認を行っている。 ・ 本オペレーターでは、地域の消防署の管轄のもと年1回避難訓練を実施、また各施設では非常食を備蓄している。
施設利用者に対する人権配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、物件実査及び経営者へヒアリングを行い、人事体制（就業規則、キャリアプラン等）、労働環境（給与水準、離職率、インセンティブ付与）、研修体制、人員確保体制、施設における人権侵害リスクに関連する情報について、オペレーターに対して確認を実施している。 ・ 本オペレーターは、定期的な研修を通じて虐待事故防止に努めており、Q&Aによれば全施設において未だ虐待事故の発生はないとのことである。
安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、投資デューデリジェンスの一環としてオペレーターの取組みについて確認を実施している。 ・ 本オペレーターは、新型コロナウイルス対応として感染症防止マニュアルを策定しているほか、手洗い消毒・うがいの徹底、面会の制限・謝絶等の取組みを行っており、ウェブサイト上でも面会制限への協力を呼び掛けている。
苦情処理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、苦情対応窓口の設置状況や苦情等を受けた場合の対処方法(施設・組織内の連絡・共有)についてオペレーターに確認を行っている。 ・ 本オペレーターの社内には苦情対応の専門窓口はないものの、苦情については毎月開催する施設長・管理者会にて事例発表及び検討会を実施している。
事故、行政指導等	<ul style="list-style-type: none"> ・ クリアルは、投資デューデリジェンスの一環として、投資対象施設やオペレーターのレピュテーション情報を含む開示情報の確認を行っている。 ・ 本オペレーターは事故、災害、感染症について各種マニュアルを策定しており、また事故等が発生した場合の社内報告フローも確立しているとのことである。事故発生時は、転倒等の軽度の事故であっても事故報告書を作成、掲示板等で共有を行い、事故多発者に対しては個別に対策を練る等の対応を実施している。
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"> ・ クリアルは、物件実査及び経営者へヒアリングを行い、人事体制（就業規則、キャリアプラン等）、労働環境（給与水準、離職率、インセンティブ付与）、研修体制、人員確保体制等について、オペレーターに対して確認を実施している。

	<ul style="list-style-type: none"> 本オペレーターでは、時間外勤務を極力回避するシフト運営のほか、福利厚生充実により働きやすい環境の確保に努めている。トラブル等への備えとしては、内部監査チームによる定期的な内部監査の実施、また内部通報制度として外部に委託した「なんでも相談室」を設置している。
地域住民との信頼関係構築	<ul style="list-style-type: none"> 対象施設では、現在はコロナ禍のため自粛しているものの、夏祭りや秋祭り際には地域住民の方にも案内をして開催するなど地域との良好な関係構築にも努めている。
その他、モニタリング、オペレーターへのエンゲージメント方針	<ul style="list-style-type: none"> クリアルは、物件取得後も、オペレーターから提出される月次報告書にて建物の状況や施設運営の状況を確認する。また、現地実査及び経営者との面談は年1回を原則に、修繕実施や問題発生時には必要に応じて都度実施する。

【cの結論】

評価室は、対象施設の運営にあたり想定される各種環境・社会リスクについて、クリアル及び本オペレーターがどのような対応を行っているかを確認した。その結果、クリアルは投資に際してのデューデリジェンス等において不動産の遵法性や自然災害リスク、人権侵害リスク等について確認を行っていること、対象施設において問題が起こった場合には適切に対応する体制が構築されていること、また本オペレーターは各種マニュアルの整備、従業員研修の実施、定期的な内部監査や内部通報制度等の環境・社会的リスクマネジメントを構築・実施していることから、本プロジェクトのネガティブリスクは適切に回避、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。

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」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) クリアルの社会的な目標及びプロジェクトの選定プロセス

クリアルは、2011年5月にゴールドマンサックス投資銀行部門出身の徳山明成氏が株式会社ブリッジ・シーとして設立した不動産アセットマネジメント会社である。2017年4月より、新生銀行においてヘルスケアファイナンス業務に従事し、ヘルスケア REIT の企画・設立にも携わった横田大造氏が代表取締役を務めている。不動産、金融、IT のプロフェッショナルを擁し、2021年11月時点においてグループ会社であるクリアルパートナーズ株式会社を含め50名程度が在籍する。B to C サービスとして投資型クラウドファンディングである不動産ファンドオンラインマーケット運営事業、また B to B サービスとしてプロ向け不動産ファンド事業を展開している。

下記の企業理念及び経営ミッションの下、IT 技術を活用して不動産投資に関わる様々な障壁を簡略化し、個人が手軽に大規模不動産への投資を可能とする体制を整えることで、ヘルスケアアセット・学校・保育園等の世の中に必要な不動産であるにも関わらず資金が十分に流れ込んでいない社会的インフラに対して資金供給を行うとともに、日本における個人投資を活性化することにより社会を変革することを目指している。

企業理念 『人の力』と『IT の力』の両輪で、お客様にとって必要な存在であり続ける

経営ミッション 「不動産投資を変え、社会を変える」

不動産ファンドオンラインマーケット運営事業では、2018年1月より不動産投資クラウドファンディングのプラットフォームである「CREAL（クリアル）」を運営しており、1万円から投資を可能とする手軽さ、元本割れリスクを低減させることによる安定運用の訴求、個別物件ごとの詳細な情報開示等を強みとし、2020年度には新しい形で ESG 不動産投資を実現している点が高く評価され、GOOD DESIGN AWARD を受賞した。当社は「CREAL」により、個人投資家からの投資資金を送る導管としての役割を果たし、社会性と投資商品性の両立を図ることを目指しており、物件規模や投資対象としてのトラックレコード不足から従来資本市場での資金調達に困難であった保育園や学校等の ESG 不動産に積極的に投資しており、「CREAL」における ESG 投資への不動産割合は約 48% に上る。2021年8月末時点で47ファンドの組成を完了、累計調達額は110億円超となり、2020年における不動産投資クラウドファンディングにおける市場占有率は約 62% に上るとのことである。2020年4月には、コロナウイルスの影響による不動産流動性の著しい低下を懸念し、クラウドファンディング資金を活用した迅速な物件買取サービス「CREAL Buyer」をローンチした。

機関投資家向け不動産ファンド事業では、ヘルスケア、ホテル、オフィス、レジデンシャル、商業等



様々なアセット種別につき、既存物件から開発物件まで幅広く運用を行っており、2021年8月末時点での資産運用残高は約350億円となっている。

2019年10月、ヘルスケア分野に着目しシンガポール国内の大手介護会社の買収等を行っていたシンガポール・プレス・ホールディングス（以下、「SPH」）と戦略的パートナーシップ契約を締結しており、SPHとのパートナーの下でも日本国内の病院・介護施設・メディカルセンター等のヘルスケア関連施設に対し投資を行うファンド立ち上げ、拡大していく方針である。

以上の通り、クリアルではIT・金融・不動産・ヘルスケアに関する知見やノウハウを活用したうえで、ヘルスケア施設を含む社会課題解決に資するアセットへの投資・運用を推進し、実績を積み上げていることを確認した。以上のことから、本プロジェクトも組織全体の取り組み方針と整合的である。

<投資クライテリアと投資決定プロセス>

クリアルでは、高齢者向け施設・住宅の適格クライテリアを以下の通り設定している。

高齢者向け施設・住宅の適格クライテリア

1. 有料老人ホーム
2. サービス付き高齢者向け住宅
3. 認知症高齢者グループホーム
4. その他高齢者向け施設・住宅
5. その他通所介護サービスを提供する事業所等

上記クライテリアを満たした施設において、当社では「不動産」、「オペレーター」、「オペレーション」の3つの観点で投資適格クライテリアを設け、ヘルスケアファイナンス実績のある金融機関やREITの出身者を含むメンバーによってデューデリジェンスを実施している。デューデリジェンスには、関連法務DDを含めたチェック、オペレーターのクレジット分析、経営者ヒアリング、有識者側面ヒアリング、その他レピュテーションチェック、実査、賃料負担力の分析等が含まれる。また、全案件について、対象不動産について第三社の不動産鑑定会社等が発行する不動産鑑定評価やエンジニアリングレポートを取得し、デューデリジェンスに活用している。

デューデリジェンスの実施後は、以下の審議プロセスを経て投資決定が行われる。

1. 投資運用部による一次投資判断（ロールアップ会議）
2. 審査メンバーのみで構成される審査会による二次判断
3. 投資委員会による三次判断
4. コンプライアンス委員会による投資適格性の判断
5. 投資金額10億円以上の場合には取締役会による最終判断

なお、本プロジェクトはクリアルが定める「高齢者向け施設・住宅の適格クライテリア」のうち、「2. サービス付き高齢者向け住宅」に該当するものであり、上記審議プロセスを経たものである。

以上より、評価室では、対象施設がクリアルの投資クライテリア及び適格基準を満たしていること、また適切な投資決定プロセスを経て対象施設への投資に至っていることを確認した。なお、クリアルの環境・社会リスクマネジメント体制については Part I c.(ii)を参照されたい。

Part II の結論

クリアルでは、「不動産投資を変え、社会を変える」という経営ミッションのもと、IT 技術を活用して、個人が手軽に大規模不動産への投資を可能とする仕組みを構築し、ヘルスケア施設・学校・保育園等の ESG 不動産に対して積極的に資金を供給するとともに、日本における個人投資を活性化することにより社会を変革することを目指して事業運営を行っている。高齢者向けヘルスケア施設への投資案件である本プロジェクトがクリアルの社会的な目標に合致することは明確である。また、クリアルにはかかる組織目標と統合的なプロジェクト選定プロセスがあること、本プロジェクトがかかるプロセスを経て投資決定されていることを確認した。

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、貸付資金がソーシャルウォッシュローン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。

本ローンの実行金は全額が本プロジェクト対象施設の不動産信託受益権及びその関連費用に充当される。不動産信託受益権取得代金は、受益権売買契約に金額が明示されており、本プロジェクト総額は本ローンによる調達資金を上回っていることを確認した。

本ローンはノンリコースローンであり、実行金は借入人が指定する本プロジェクトの専用口座の一つに払い込まれ、その後支払先に送金される。

実行金は、実行日に全額が実行され、同日に不動産信託受益権の取得及びその関連費用支払いのための振込又は振替が行われる。また本プロジェクトでは、貸付人は、実行日当日に支払先への着金確認を行うことで、実行金が確実に予定の支払いに充当されたことを確認するとのことである。実行日に予定支払いのための振込又は振替がすべて完了することから、未充当資金は発生しない。万が一未充当資金が発生した場合でも、実行金は貸付人に開設される専用口座に滞留することから、貸付人は随時資金の充当状況をモニタリングすることが可能である。

また、ローン契約上で、資金使途が本プロジェクト対象施設取得資金に限定されていることを確認した。

Part IIIの結論

本ローンはノンリコースローンであり、本プロジェクトの専用口座が開設され、資金の流れも統制される。登記で不動産信託受益権の取得の完了を確認すること等も可能であることから、資金管理は妥当なものであり、実行金が確実にソーシャルプロジェクトに充当される体制であると評価した。

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、全ての貸付資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。

評価室は本プロジェクト関連契約を確認し、以下の通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	○	<ul style="list-style-type: none"> PartIIIの通り、本ローンは資金実行後、全額が速やかに信託受益権の取得等の予定された費用支払いに充当される。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	○	<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、ローン契約や賃貸借契約等のプロジェクト関連契約の報告義務規定に基づき、アウトプット指標及びインカム指標が年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: 5px 0;"> <p><アウトプット指標></p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の概要（名称、居室数、築年数等） オペレーターの概要 <p><アウトカム指標></p> <ul style="list-style-type: none"> 物件稼働率 <p><インパクト（定性目標）></p> <ul style="list-style-type: none"> 高齢者がより安心して生活できる社会の実現 介護離職防止を通じた仕事と介護の両立への貢献 ヘルスケア施設の長期保有による当該施設の安定経営支援、新規投資の促進 </div> <ul style="list-style-type: none"> Part I の通り、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	○	<ul style="list-style-type: none"> 評価室は、プロジェクトの開発・運営に際し法令違反や行政処



らすネガティブな影響のモニタリング		分等の重大なネガティブ事象が発生した場合、ローン契約等に基づき、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」への準拠状況を確認した。

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」に定める各項目に準拠していることを確認した。また、「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準拠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、借入人及びクリアル株式会社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、完全性およ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及びクリアル株式会社等に関する情報を保有また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新生銀行に帰属します。貴行は、弊行による事前承諾を受けた場合を除き、第三者に対し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、転載または配布、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