



## 中道リース株式会社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 2023年3月31日

## ■ 評価対象案件概要

案件名	中道リース株式会社による介護付有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅の受益権取得費用等に係るリファイナンス
分類	証書貸付
貸付金額	1,850 百万円
貸付実行日	2023年3月31日
最終元本返済日	2026年9月28日
資金使途	不動産信託受益権取得費用等を資金使途とする既存貸付に対する元本弁済

## ■ 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 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「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 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次葉の通り。



項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: ソーシャル性評価	適合	評価対象となるローンはその全額が介護付有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅の不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンスに充当される。対象施設はいずれも「高齢者」を対象としており、対象者への「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・社会課題への取組み	適合	中道リース株式会社では、借入人は経営理念において「取引先との共存共栄をはかり、社会との連帯を深める」としたうえで、自社のマテリアリティを特定している。評価室は、本プロジェクトが借入人の社会的な目標やマテリアリティに合致しており、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	適合	貸付金は、貸付の実行後その全額が速やかにリファイナンスに充当される予定であり、未充当資金の発生は想定されず、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。
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)



## ■ 「新生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）

「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迫及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

評価対象案件は、中道リース株式会社（以下、「借入人」）がノーステラス緑ヶ丘（介護付有料老人ホーム）及びノーステラス札内西町（サービス付高齢者向け住宅）（以下、総称して「対象施設」）を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等を資金使途として、2021年9月に調達した既存貸付のリファイナンス（以下、「本ローン」又は「本プロジェクト」）である。

対象施設はいずれも稼働済みであり、借入人が株式会社ほくと（以下、「オペレーター」）に賃貸し、運営されている。なお、現在借入人は不動産信託受益権ではなく現物で対象施設を保有している。対象施設の概要は以下の通り。

#### <対象施設概要>

名称	ノーステラス緑ヶ丘	ノーステラス札内西町
住所	北海道帯広市西9条南18丁目2番地	北海道中川郡幕別町札内西町40番1
施設タイプ	介護付有料老人ホーム 特定施設入居者生活介護 介護予防特定施設入居者生活介護	サービス付高齢者向け住宅 特定施設入居者生活介護 介護予防特定施設入居者生活介護
竣工年月	2011年8月	2013年11月
開所年月	2017年11月	2017年11月
耐用年数	非開示	
オペレーター	株式会社ほくと	
居室数/定員数	居室83室/定員83名	居室100室/定員100名
入居要件	自立、要支援1～要介護5	要支援1～2、要介護1～5
居室面積	14.5㎡	18.0㎡～27.0㎡
敷地面積/延床面積	1,606.56㎡/2,646.54㎡	4,530.37㎡/3,746.76㎡
建物構造	鉄筋コンクリート造地上3階建	鉄筋コンクリート造（RC造）3階建



施設の特徴 <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 24 時間職員常駐</li> <li>・ 北斗病院をはじめとした協力医療機関との連携による医療サポートの充実</li> <li>・ 重度要介護者に対する充実したケア</li> <li>・ 専門スタッフによる身体機能評価体制の充実</li> </ul>	
外観画像 <sup>23</sup>		

オペレーターによると、対象施設では重度要介護者に対するケアや看取りへの対応の充実を図っているとのことである。また、グループ法人の社会医療法人北斗の運営する北斗病院でも在宅医療科や緩和医療科を設けていることから、北斗病院と連携した在宅ケア等の対応も行っている。なお、社会医療法人北斗は、本プロジェクトにおいてバックアップオペレーターとしての役割も担っているとのことである。

対象施設のうちノーステラス札内西町は「サービス付き高齢者向け住宅(特定施設)」に分類されるが、老人福祉法上では有料老人ホームの扱いとされる。「サービス付き高齢者向け住宅」とは、2011年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正により創設された高齢者単身・夫婦世帯が居住できる賃貸等の住まいのことで、義務付けサービス(安否確認・生活相談)のみを提供する場合は、老人福祉法に基づく老人ホームには該当しないものの、①食事の提供②介護の提供③家事の供与④健康管理の供与のいずれかを実施している場合は老人ホームに該当する<sup>4</sup>。ノーステラス札内西町では①～④を提供しているため有料老人ホームにあたる。

また、両施設とも「一般型特定施設生活入居者介護」及び「介護予防特定施設入居者生活介護」に指定されている。「特定施設生活入居者介護」とは、要支援・要介護である利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、指定を受けた有料老人ホームなどが、食事や入浴などの日常生活上の支援や、機能訓練などを提供するサービスを指す<sup>5</sup>。「特定施設生活入居者介護」には、一般型と外部サー

<sup>1</sup> 厚生労働省、介護事業所・生活関連情報検索 介護サービス情報公表システム ノーステラス緑ヶ丘、  
[https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/01/index.php?action\\_kouhyou\\_detail\\_010\\_kani=true&JigyosyoCd=0174602441-00&ServiceCd=331](https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/01/index.php?action_kouhyou_detail_010_kani=true&JigyosyoCd=0174602441-00&ServiceCd=331) (アクセス日：2023年3月23日)

<sup>2</sup> 株式会社ほくと、介護付き有料老人ホーム ノーステラス緑ヶ丘、  
<https://www.hokuto7.or.jp/hospital/northterrace/midorigaoka/> (アクセス日：2023年3月23日)

<sup>3</sup> 株式会社ほくと、介護付き有料老人ホーム ノーステラス札内西町、  
<https://www.hokuto7.or.jp/hospital/northterrace/satsunainishimachi/> (アクセス日：2023年3月23日)

<sup>4</sup> 厚生労働省、介護事業所・生活関連情報検索 介護サービス情報公表システム サービス付き高齢者向け住宅について、  
[https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/publish\\_sumai/](https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/publish_sumai/) (アクセス日：2023年3月23日)

<sup>5</sup> 厚生労働省、介護事業所・生活関連情報検索 介護サービス情報公表システム どんなサービスがあるの? - 特定施設入居者生活介護、  
<https://www.kaigokensaku.mhlw.go.jp/publish/group17.html> (アクセス日：2023年3月23日)



ビス利用型の二種類があり、このうち一般型はその特定施設の従業者が介護サービスを提供し、外部サービス利用型はその特定施設の従業者により作成された計画に基づき、外部のサービス事業者が介護サービスを提供するものである<sup>6</sup>。一方、「介護予防特定施設入居者生活介護」とは、介護保険の指定を受けた有料老人ホームや軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などに入居している要支援者に対して、介護予防を目的とする食事や入浴などの日常生活上の支援や、機能訓練などを提供するサービスである<sup>7</sup>。

## 2) プロジェクトのソーシャル性評価

新生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であり、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、本プロジェクト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、本プロジェクトは主に以下の社会的課題に貢献することを企図しているとのことであった。

社会的課題	認識と取組方針
地域における介護サービスの不足	介護施設の適切かつ長期安定的な運営により、地域での介護需要に対応する。

### 【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

本評価の対象となるファイナンスでは、その全額が介護付有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅の不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンスに充当される。

評価室は、上記 a.のヒアリング内容も踏まえ、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 頁で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次葉の通り整理した。

<sup>6</sup> 公益財団法人長寿科学振興財団，健康長寿ネット 特定施設入居者生活介護とは、  
<https://www.tyojyu.or.jp/net/kaigo-seido/kaigo-service/tokuteishisetsunyukyoshaseikatsukaigo.html>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>7</sup> 公益財団法人長寿科学振興財団，健康長寿ネット 介護予防特定施設入居者生活介護とは、  
<https://www.tyojyu.or.jp/net/kaigo-seido/kaigoyobou-service/yobou-seikatsu.html>（アクセス日：2023年3月23日）



受益者	ポジティブな社会的インパクト（変化）
施設利用者	<p>➤ 「<b>高齢者が安心して日々の生活を送る住まいの確保</b>」</p> <p>施設を利用する高齢者には自立者と要介護者が含まれるため、食事・医療を含む健康管理のサポートは程度が異なるものの、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。</p>
施設利用者の家族	<p>➤ 「<b>介護離職の減少」「女性の社会参加の促進</b>」</p> <p>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い傾向があるため、介護負担が減ることによって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。</p>

新生ソーシャルファイナンス・フレームワークが準拠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、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「高齢者」に該当する。また、金融庁が公表している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」）<sup>8</sup>に照らすと「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」にかかる細目の追加的な例示である「高齢者福祉・介護」に該当するほか、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、介護付有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅はいずれも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。

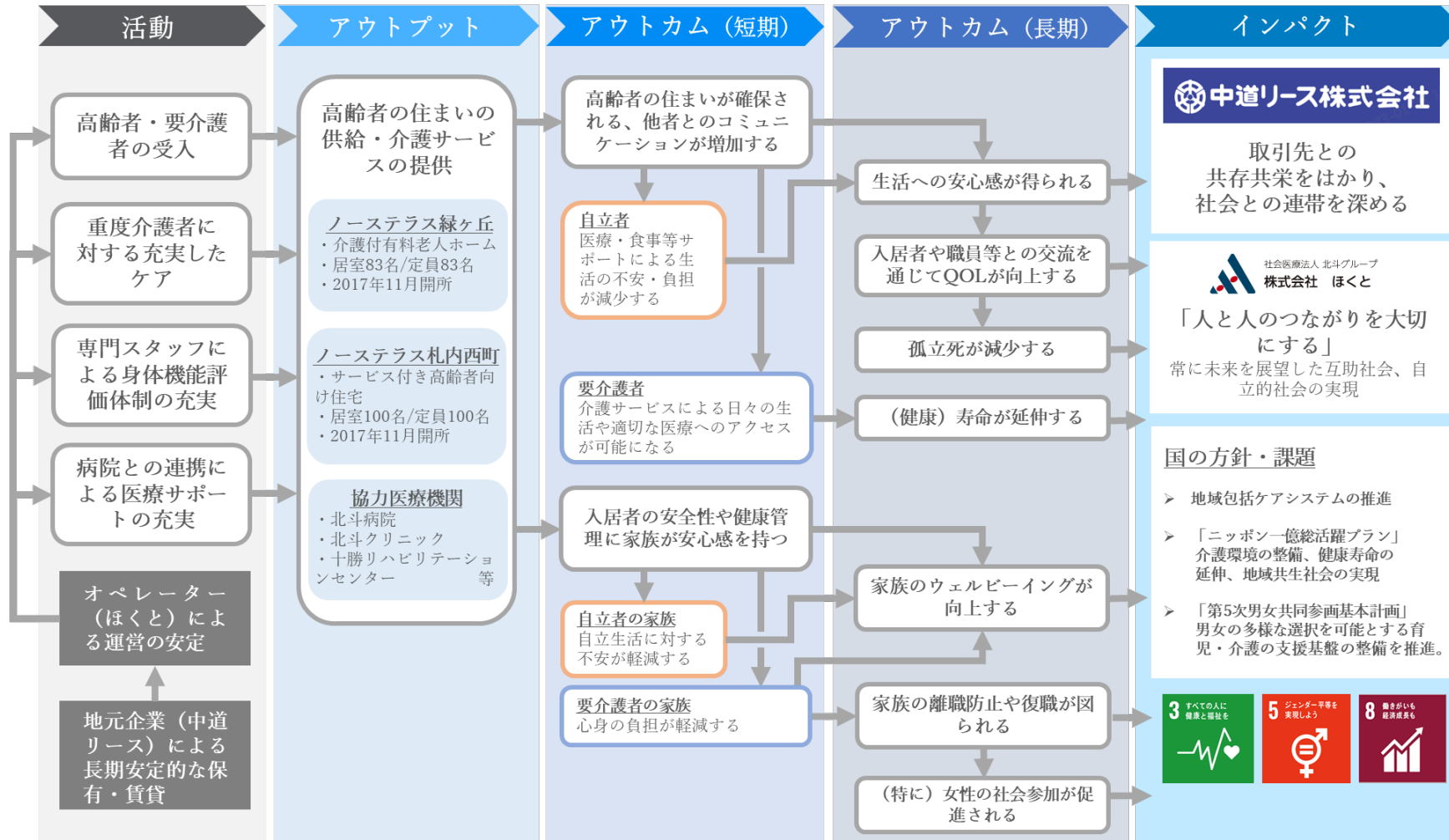
なお、「1.資金使途の概要」記載の通り、本ファイナンスは開所済みの施設を対象とする不動産信託受益権の取得費用のリファイナンスに充当されるが、評価室では、対象施設の経過年数及び経済的残存耐用年数と、借入人及びオペレーターの保有・運営方針を確認し、少なくともローン期間に亘って期待される社会的インパクトが持続することを確認した。

なお、本プロジェクトのインパクト・レポーティングにおける 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。

（この頁、以下余白）

<sup>8</sup> 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：2023年3月23日）

本プロジェクトのロジックモデル



#### ◆ 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及び介護離職の減少、女性の社会参加の促進について、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。

##### <高齢者のための住まいの供給に関する方向性>

高齢化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、社会保障給付費も令和元年度に過去最高の水準となっている<sup>9</sup>。65歳以上人口は、2021年10月時点で、3,621万人となり、総人口に占める65歳以上人口の割合（高齢化率）は28.9%となっている<sup>10</sup>。また、高齢化に伴い要介護（要支援）認定者が増加しており、2022年11月末時点で698.0万人（内、男性222.1万人、女性475.9万人）となっており<sup>11</sup>、特に今後も高齢者人口の増加が見込まれる首都圏や大都市では、今後の介護ニーズが急増することが見込まれている<sup>12</sup>。なお、対象施設の所在する北海道でも65歳以上人口は増加しており、2022年1月時点で167万人、総人口比32.5%となっている<sup>13</sup>。

政府は、「高齢化の進展」や「現役世代人口の急減」に対応した介護保険制度の持続可能性確保に向けた介護保険制度改革を進めており、同制度改革においては「地域包括ケアシステムの更なる深化・推進（多様なニーズに対応した介護の提供・整備）」が柱の一つとなっている<sup>14</sup>。この中で、介護サービス基盤整備については、地域特性を踏まえながら適切に進めていくことの必要性が指摘されており、具体的には都市部では高齢者増加に備えた効果的な施設・サービス整備を計画的に行い、地方部では人口減少も見据えた効率的な施設・サービス整備が求められている<sup>15</sup>。有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住まいについても、各自治体に対してこれらの住まいが都市部を中心に多様な介護ニーズの受け皿となっている状況や整備状況等を踏まえながら介護保険事業（支援）計画を策定し、介護サービス基盤整備を適切に進めていくことの必要性が示唆されており、政府は自治体に対して適正な計画

---

<sup>9</sup> 内閣府、令和4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-2022/zenbun/pdf/1s1s\\_06.pdf](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/zenbun/pdf/1s1s_06.pdf)（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>10</sup> 内閣府、令和4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-2022/zenbun/pdf/1s1s\\_01.pdf](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf)（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>11</sup> 厚生労働省、介護保険事業状況報告の概要（令和4年11月暫定版）、<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyo/m22/dl/2211a.pdf>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>12</sup> 内閣官房、全世代型社会保障構築会議（第2回）資料1 当面の論点、[https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/zensedai\\_hosyo/dai2/gijisidai.html](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/zensedai_hosyo/dai2/gijisidai.html)（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>13</sup> 北海道、北海道の高齢者人口の状況、<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/hf/khf/koureishajinkou.html>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>14</sup> 厚生労働省 老健局、地域包括ケアシステムの更なる深化・推進について（令和4年5月16日）、<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000943854.pdf>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>15</sup> 厚生労働省 老健局、介護保険制度をめぐる最近の動向について（令和4年3月24日）、<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000917423.pdf>（アクセス日：2023年3月23日）



策定に向けた支援を行うことが重要とされている<sup>16</sup>。

なお近時の状況として、有料老人ホーム及び特定施設生活入居者介護、介護予防特定施設入居者生活介護の施設数は以下の通り、全国及び北海道において増加傾向にあることが分かる<sup>17,18,19,20</sup>。

#### 各施設数の推移

(各年10月1日時点)

	2019年		2020年		2021年	
	全国	北海道	全国	北海道	全国	北海道
有料老人ホーム <sup>21</sup>	15,134	1,007	15,956	1,074	16,724	1,102
サービス付き高齢者向け住宅 <sup>22</sup>	5,741	441	5,859	450	6,002	486
特定施設生活入居者介護	5,328	284	5,454	297	5,610	299
介護予防特定施設入居者生活介護	4,917	279	5,033	292	5,174	294

(脚注17、18、19、20の情報をもとに評価室にて作成)

#### <介護離職の予防・防止や助成の社会参加の促進の状況>

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、2021年度に個人的理由で離職した人は約517万人、そのうち介護・看護を理由に離職した人は約9.3万人(男性約2.4万人、女性約6.9万人)となっており<sup>23</sup>、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。

日本政府の取り組みとしては、「ニッポン一億総活躍プラン」が2016年6月に閣議決定され、「安心につながる社会保障」を柱の一つとして、「介護離職ゼロの実現」を目標とし、2020年代初頭までに家族の

<sup>16</sup> 前掲脚注14に同じ

<sup>17</sup> 厚生労働省，社会福祉施設等調査：結果の概要，<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/23-22c.html>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>18</sup> e-Stat（政府統計の総合窓口），社会福祉施設等調査，<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00450041&tstat=000001030513>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>19</sup> 厚生労働省，介護サービス施設・事業所調査：結果の概要，<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/24-22-2c.html>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>20</sup> e-Stat（政府統計の総合窓口），介護サービス施設・事業所調査，<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00450042&tstat=000001029805>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>21</sup> サービス付き高齢者向け住宅としても扱われるものは含まれない。

<sup>22</sup> 有料老人ホームに含まれるものが集計されている。

<sup>23</sup> 厚生労働省，令和3年雇用動向調査結果の概要 6.付属統計表，[https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/22-2/dl/kekka\\_gaiyo-06.pdf](https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/22-2/dl/kekka_gaiyo-06.pdf)（アクセス日：2023年3月23日）

介護を理由とした離職の防止等を図るための取組みが進められている<sup>24</sup>。また、同年に決定された「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<sup>25</sup>、「第5次男女共同参画基本計画」では、「男女の多様な選択を可能とする育児・介護の支援基盤の整備」が示されている<sup>26</sup>。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」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量を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、2022年6月に閣議設定された「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」では計画的な重点投資としての「人への投資と分配」において、「子供・現役世代・高齢者まで幅広い世代の活躍を応援」するとし、家庭における介護の負担軽減のための介護サービスの基盤整備の着実な実施等に加え、認知症対策充実、介護予防の充実や、介護休業制度のより一層の周知も含めた男女ともに介護離職を防ぐための対応を進めることが示されている<sup>27</sup>。

#### <介護人材を巡る状況>

厚生労働省社会保障審議会介護保険部会では、介護人材の不足について、既に介護現場の人手不足が指摘されている上に、2025年から2040年にかけて、生産年齢人口が急激に減少することが見込まれていることから喫緊の対応が必要と考えられており、介護人材の確保及び介護現場の生産性向上の取り組みを一層普及するために必要な方策が検討されている<sup>28</sup>。

（この頁、以下余白）

---

<sup>24</sup> 厚生労働省、「介護離職ゼロ」ポータルサイト～知っておきたい介護保険制度と介護休業制度の知識～、  
<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000112622.html#HID14>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>25</sup> 首相官邸 持続可能な開発目標（SDGs）推進本部，SDGs 実施指針改定版，  
[https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi\\_shishin\\_r011220.pdf](https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi_shishin_r011220.pdf)（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>26</sup> 内閣府男女共同参画局，第5次男女共同参画基本計画～すべての女性が輝く令和の社会へ～ III 男女共同参画社会に向けた基盤の整備 第9分野 男女共同参画の視点に立った各種制度等の整備，p.104，  
[https://www.gender.go.jp/about\\_danjo/basic\\_plans/5th/pdf/2-09.pdf](https://www.gender.go.jp/about_danjo/basic_plans/5th/pdf/2-09.pdf)（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>27</sup> 内閣官房 新しい資本主義実現本部／新しい資本主義実現会議，新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画～人・技術・スタートアップへの投資の実現～，p.9，  
[https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii\\_sihonsyugi/pdf/ap2022.pdf](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_sihonsyugi/pdf/ap2022.pdf)（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>28</sup> 厚生労働省 老健局 社会・援護局，介護人材の確保、介護現場の生産性向上の推進について(令和4年10月17日)，  
<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001001182.pdf>（アクセス日：2023年3月23日）

## &lt;都道府県・市町村における方針・計画・戦略等&gt;

対象施設の位置する都道府県においても、高齢者福祉に関して、以下に挙げる方針や目標・計画が策定されている。

北海道
<p><b>第8期北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画<sup>29</sup></b> 2021年3月</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>基本テーマとして「みんなが支える明るく活力に満ちた高齢社会」づくりを掲げ、(1)質の高いサービス提供体制の確保、(2)地域特性に応じた地域包括ケアシステムの推進、(3)高齢者の生活基盤の充実と活躍支援、(4)介護保険制度の安定的な運営の4項目を基本的目標として設定し、計画を推進している。</li> <li>要介護度が重度でかつ、在宅生活が困難な高齢者が円滑に施設サービスに移行できるよう地域の実情に応じた施設整備に助成する方針。また、中長期的な介護需要等を踏まえた施設の長寿命化や非常用電源などの安全対策も促進している。</li> <li>介護人材の確保へ向けて、若年層へ向けた福祉・介護に関する普及啓発活動による「理解促進」、求人・求職のマッチング等による「多様な人材の参入促進」、ICTの導入等による「業務改善」等の取組を進める。</li> </ul>
帯広市（対象施設：ノーステラス緑ヶ丘）
<p><b>第八期帯広市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画<sup>30</sup></b> 2021年3月</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>計画の基本理念である『高齢者一人ひとりが住み慣れた地域で健康でいきいきと充実した生活を営むことができる社会』を目指し、高齢者がその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、介護サービスや生活支援サービスの充実、在宅医療・介護連携の推進、認知症施策の推進、地域の高齢者を支える人的基盤の確保等、地域包括ケアシステムの推進に向けた取り組みを進めるとともに、人と人、人と社会がつながり、一人ひとりが生きがいや役割を持ち、助け合いながら暮らしていくことのできる地域共生社会の実現を目指すとのことである。</li> <li>介護人材確保の課題や施設入所希望者の実態のほか、中長期的な高齢者人口の推移も考慮した上で、既存の高齢者向け住宅を活用し、介護職員の人員配置の効率化を踏まえた施設の用途変更による整備、介護サービスの質の向上のための研修や業務の効率化への支援等を進めるとしている。</li> </ul>
幕別町（対象施設：ノーステラス札内西町）
<p><b>第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画「幕別町高齢者保健福祉ビジョン2021」<sup>31</sup></b> 2021年</p>

<sup>29</sup> 北海道, 第8期北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画,

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/hf/khf/homepage/02-keikaku/04-keikaku8ki.html> (アクセス日: 2023年3月23日)

<sup>30</sup> 帯広市, 第八期帯広市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画,

[https://www.city.obihiro.hokkaido.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/008/620/dai8kikeikaku.pdf](https://www.city.obihiro.hokkaido.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/008/620/dai8kikeikaku.pdf) (アクセス日: 2023年3月23日)

<sup>31</sup> 幕別町, 『第8期高齢者福祉計画・介護保険事業計画』幕別町高齢者保健福祉ビジョン2021 ささえあう地域をめざして, [https://www.town.makubetsu.lg.jp/chosei/machizukurikeikaku/files/8th\\_kaigoplan.pdf](https://www.town.makubetsu.lg.jp/chosei/machizukurikeikaku/files/8th_kaigoplan.pdf) (アクセス日: 2023年3月23日)

- ・ 近年の介護サービス利用量の増加に伴い、地域密着型サービス（主に認知症対応型通所介護）の基盤整備、若年層向けの研修等による人材確保等を進めるとしている。

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、市町村の社会課題や方針と整合していると言える。

◆ 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
<p>3. すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>3.8</p> <p>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。</p>
<p>5. ジェンダー平等を実現しよう</p> 	<p>5.4</p> <p>公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並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</p> <p>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>8. 働きがいも経済成長も</p> 	<p>8.2.</p> <p>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> <p>8.3.</p> <p>生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性、およびイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。</p>

**【bの結論】**

評価室は、本プロジェクト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**

「金融庁ガイドライン」では、ソーシャルプロジェクトが付随的にもたらす環境・社会に対するネガティブな効果を考慮した上で、本来想定されるポジティブな社会的効果が明らかに有益であると発行体が評価することを、ソーシャルプロジェクトの要件としている。

新生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、赤道原則（Equator Principles）に即した社内の環境・社会的リスク評価プロセスに準じて個別に評価することを定めている。

以上を踏まえ、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**

高齢者向け介護施設を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リスク
- ・ 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（食中毒、新型コロナウイルスの集団感染等）

なお、対象施設はいずれも完工済みであることから、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、施設毎の赤道原則に即した環境・社会的リスク評価は行わず、次項の通り借入人が保有するヘルスケア施設に対して実施している環境・社会的リスクマネジメント体制や、対象施設を運営するオペレーターの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

借入人及びオペレーターそれぞれに公開情報やQ&A、インタビュー等を通じて確認した借入人の環境・社会的リスクマネジメント体制や、対象施設を運営するオペレーターの取り組みの概要は以下の通りである。なお、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の検討にあたっては、対象施設の運営に際して自治体による実地指導が定期的実施されること、これまでの実地指導において指摘は受けていないことを前提として検討している。

借入人については必要な環境・社会リスクマネジメント体制は概ね適切に構築されており、またオペレーターの取り組みを考慮すれば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。なお、先述したネガティブインパクトの項目のうち、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>

主な確認項目	環境・社会的リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会的リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入人では以下の「基本方針」及び「環境方針」、「企業倫理方針」を策定している。</li> </ul>
	<b>基本方針</b>
	わが社は『経営の理念』のもと、緑豊かな地球を次世代に引き継ぐため、リース事業を幹とした金融サービスを通じ、適切な品質提供と環境保全に取り組めます。 この方針は、全社員への周知徹底とともに、法令及び当社が同意するその他の要求事項の順守を根に適切性維持のため見直し、継続的に改善します。
	<b>環境方針</b>
	環境負荷の低減を図り、循環型社会の形成に寄与します。 - 省資源・省エネルギー・再資源化の推進 - 環境汚染予防の推進
<b>企業倫理方針</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>法令を遵守し、公正で良識ある企業活動をおこなう</li> <li>取引先・関係先との信頼関係を築き、相互の発展を図る</li> <li>社員の人格・個性を尊重し、豊かな職場環境を作る</li> <li>環境問題に配慮し、地域社会への貢献をめざす</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>環境社会リスク全般については、取締役会直轄のリスク管理委員会を設置し、「リスクマネジメントの実践を通じ健全な経営による事業の持続的発展と安定的成長を確保していく」という基本方針のもと、四半期毎に各側面でのリスク報告・検証を行っているとのことである。また、投資決定にあたっては、Part II 2) 記載の社内規程「リスク管理規程」に基づいて環境社会リスクを検証しているとのことである。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入人は、本社部門、全支店・営業所において ISO9001（品質マネジメントシステム）及び ISO14001（環境マネジメントシステム）の認証取得をしている<sup>32</sup>。</li> <li>対象施設を対象とした不動産鑑定評価書及びエンジニアリングレポートによると、対象施設の法令・許認可の遵守状況に懸念は見られない。</li> </ul>
対象施設に係る環境リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入人は、ISO14001に基づいて策定した「環境側面—環境影響評価表」により環境リスクを特定しており、必要に応じて、第三者専門機関作成のエンジニアリングレポート等を取得しているとのことである。なお、対象施設を対象とした第三者専門機関作成のエンジニアリングレポートによると、対象施設では周辺地を含めアスベストや PCB 等の有害物質や土壌汚染が存在する可能性は低いと評価されている。</li> <li>また、対象施設を所管するスペースシステム事業部（主に商業施設を保有する不動産事業部、以下「SS 事業部」）内には、管理セクションがあり、対象施設を含め保有物件のモニタリングを実施しているとのことである。</li> </ul>
施設利用者に対する人権配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入人は施設利用者に対する人権配慮も含めた社会的リスクマネジメントの観点から、実際に運営を行うオペレーターの業務遂行能力や質を重視しており、対象施設の取得にあたっては慎重な検討をおこなったとのことである。取得後は、借入人が定める「運用ガイドライン」に従って不動産の運営管理業務を行うサブプロパティ・マネジャーによって毎月作成される PM レポートの内容や、SS 事業部管理セクションの往訪を含むモニタリングを通じてオペレーションの状況を確認している。また、緊急事態（コロナウイルス等集団感染、虐待、身体拘束等の発生、従業員の離職）を想定し、不動産の運営ノウハウのあるサブプロパティ・マネジャーに緊急時の一時的な対応を含めた管理業務の一部を委託している。</li> <li>ウェブサイトにお問い合わせ窓口を掲載し、社内外からの苦情を受け付けている。受け付けた苦情については、お客様相談室が受け付け、内容に応じて各部署に割り振り、対応を協議している。なおその協議内容・進捗状況等はリスク管理委員会へ報告されている。</li> </ul>
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"> <li>借入人の「就業規則」において、社員は、他の社員の権利および尊厳を尊重し、次の各号に掲げる行為または言動（以下「ハラスメント」と総称する。）を行ってはならない。また、ハラスメントに対する他の社員等の対応により当該社員の労働条件につき不利益を与えることも禁止する。」と示すとともに、さらに「ハラスメント防止に関する規程」も</li> </ul>

<sup>32</sup> 中道リース株式会社、ISO について、<https://www.nakamichi-leasing.co.jp/company/iso/>（アクセス日：2023年3月23日）

	<p>定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借入人は社員全員が仕事と生活の調和を図り、働きやすくかつ能力を發揮できる環境をつくるため「次世代育成支援行動計画」を、女性社員をはじめ社員全員が性差なく適性に応じて能力を發揮できる職場を実現するため「女性活躍促進行動計画」を策定している<sup>33</sup>。</li> <li>・ なお、対象施設の従業員に対する人権配慮等の取り組みについては、次項の「オペレーター的环境・社会的リスクに対する取り組み」を参照されたい。</li> </ul>
--	--

＜オペレーター的环境・社会的リスクに対する取り組み＞

主な確認項目	取り組みの概要
環境・社会的リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オペレーターでは、グループ法人である社会医療法人北斗の掲げる「理念」や「基本方針」、人間としての尊厳に基づいた権利を尊重されることを目的として制定された「患者権利憲章」、「プライバシーポリシー」等を適用しているとのことである。（ただし、医療法人と介護事業者という事業の特性に応じて、適宜読み替えは行っているとのことである。）</li> <li>・ 従業員向けの研修内容には倫理や法令遵守を含んでおり、受講履歴は全て管理されているとのことである。</li> </ul>
<b>施設利用者に対する人権配慮</b>	
事故・虐待等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政機関が公表している高齢者虐待対応に係るガイドラインを基にしたマニュアルや事故防止マニュアルを作成し、法人全体や施設毎に行われる従業員向けの研修において利用している。</li> <li>・ 虐待発生時は、行政機関が示しているフローシートに沿って対応することになるとのことであるが、虐待に係る事案や重大な事故はこれまで発生していない。なお、転倒等の日常的な事故については、自治体や社会医療法人北斗の法人本部への報告を行うとともに、施設内で再発防止策の事後検討を行う。自治体へは法人本部への報告内容の他、再発防止策の検討結果について報告するとともに、施設内では毎月行われる定例会で再発防止策について共有するとのことである。</li> </ul>
安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者に提供する食事は施設内の厨房で調理しているが、食中毒対応についてもマニュアルを定めており、厨房スタッフや栄養スタッフへの研修も行っている。対象施設ではこれまでに事故の発生はないとのことである。</li> </ul>

<sup>33</sup> 中道リース株式会社、一般事業主行動計画について、<https://www.nakamichi-leasing.co.jp/company/ippanjigyou/>（アクセス日：2023年3月23日）



	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象施設のうちノーステラス緑ヶ丘では、2021年3月に新型コロナウイルス感染症の集団感染が発生している<sup>34</sup>。その後、自治体の指導に従って運営の改善を図り、現在は国や自治体のコロナ対応方針に沿って、法人本部内の感染症対策科・施設連携の医師と協議しながら、都度対応しているとのことである。</li> </ul>
苦情処理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>従業員については上述の虐待対応に係るマニュアルに法人内の窓口と第三者の連絡先・連絡方法を記載しており、施設内にも掲示している。同窓口については、従業員向けの研修でも案内しているとのこと。</li> <li>入居者については、施設の受付担当者または行政や国民健康保険団体連合会等の公的機関の窓口で苦情申し立てが可能である旨について、入居契約書に記載されている。</li> </ul>
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"> <li>就業規則に労働安全衛生に関する項目が含まれており、職員が見ることのできる場所に設置しているとのことである。</li> <li>上司や入居者、家族等からのハラスメントに関しては、毎年研修を実施しており、直近では外部機関による研修を行ったとのことである。</li> <li>資格取得の奨励制度を設けたり、人材確保に向けた処遇改善も継続的に検討しているとのことである。</li> </ul>
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーターは消防署へ届出のうえ、防災器具の業者も立会いのもと年2回入居者参加型の避難訓練を実施している（うち、1回は夜間）。</li> <li>緊急連絡網を整備しており、施設内のほか、法人本部や自治体への報告ルートも定めているとのことである。</li> </ul>
ガバナンス・その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>内部監査としては、社会医療法人北斗の法人本部から最低月1回は運営状況の確認のため、施設訪問がある。外部監査として行政の実地指導が行われる。</li> <li>介護保険事業所の指定基準を満たしているかについてはシステム管理されており、施設長が確認した上で、法人本部でも確認がなされるとのことである。</li> <li>対象施設では入居一時金は徴収しておらず、敷金として家賃1月分程度を預かり、退去時にクリーニングや破損個所の修繕費用等を差し引いた金額を返還している。入居者の家族には、事前に見積もりを提示しており、これまでトラブルはないとのことである。</li> </ul>

### 【cの結論】

評価室は、借入人へのQ&A及びインタビューを通じ、借入人が投資に際し対象施設の遵法性やオペレーターの業務遂行能力等について確認を行っていること、また、物件の取得後も定期的な施設訪問による

<sup>34</sup> 社会医療法人北斗、ノーステラス緑ヶ丘における施設内集団感染終息のご報告、  
<https://www.hokuto7.or.jp/hospital/post-6244/>（アクセス日：2023年3月23日）

モニタリングを実施していること等を確認した。また、オペレーターへの Q&A 及びインタビューを通じ、対象施設において運営上何らかの問題が発生した場合にはその内容を把握するとともに、適切に対応する体制が整備されていること等を確認した。以上の確認内容を踏まえ、本プロジェクト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及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」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。

借入人である中道リース株式会社は、1972年設立の北海道札幌市に本社を置くリース会社である。経営理念は以下の通り<sup>35</sup>。



借入人では2021年度にマテリアリティを次葉の通り特定しており、借入人によると本プロジェクトは「商品サービス品質向上への取組み」に該当するとのことである。介護施設の取得は、借入人においては初めての取組みであるが、10年以上前から高齢化社会を見据えて検討していたものであり、借入人が提供するサービスの幅を広げ、且つ地域における介護福祉環境の維持に貢献する取組みと位置付けている。また、借入人の新中期経営計画「NL Build-Up！ 2023-2025」では、本プロジェクトは「持続可能な地域への貢献」及び「ステークホルダーとの良好な関係の維持」の二つの項目に該当する位置付けとしている。

借入人による本プロジェクト以外でのヘルスケア関連事業の取組みとしては、2013年6月にメッドネクスト株式会社を設立し、「ヘルスケアサポート事業」として借入人と一体で、主に医療機関に対して医療用の器具や備品、消耗品などの販売や総務業務やファイナンス面での支援を行っている<sup>36</sup>。

なお、オペレーターからは借入人が地元企業でかつ長期保有方針であることから中長期的な視野での

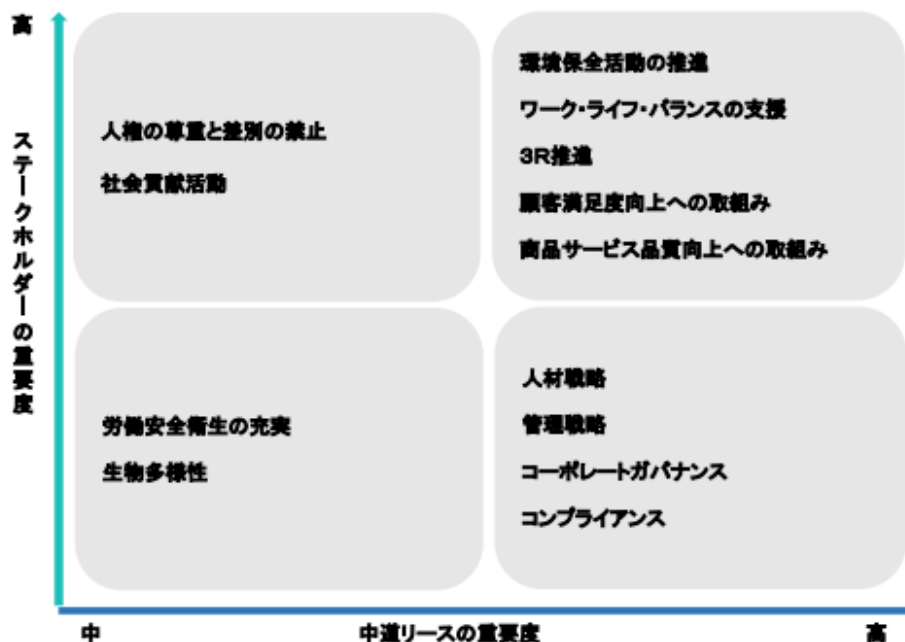
<sup>35</sup> 中道リース株式会社，経営理念・方針，<https://www.nakamichi-leasing.co.jp/company/philosophy/>（アクセス日：2023年3月23日）

<sup>36</sup> 中道リース株式会社，ヘルスケアサポート事業，<https://www.nakamichi-leasing.co.jp/service/hs/>（アクセス日：2023年3月23日）

設備投資等の相談を受ける等、良好な関係を構築しているとのことであり、経営理念に掲げる「取引先との共存共栄をはかり、社会との連帯を深める」ことにも繋がっていると考えられる。

中道リースのマテリアリティ・マトリックス<sup>37</sup>

マテリアリティ・マトリックスによる重要度分析



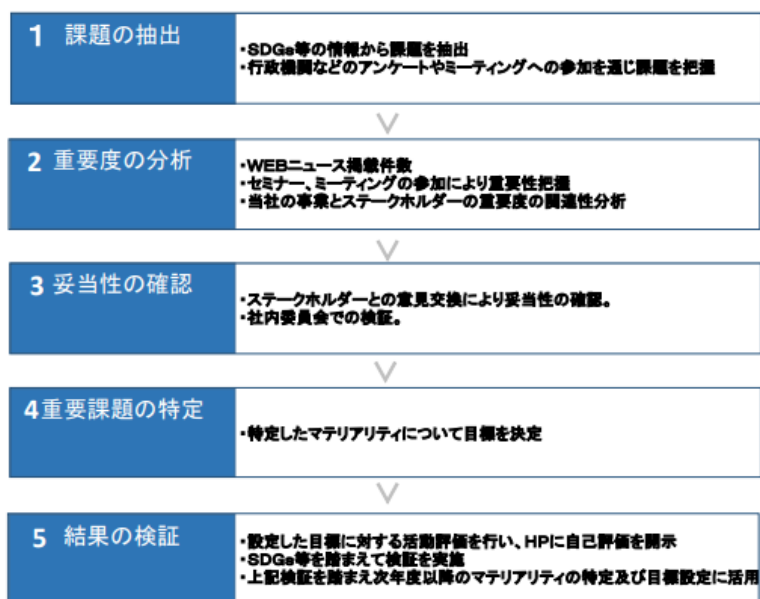
借入人は上述のマテリアリティについて次葉記載のプロセスにより特定を行っている。なお、上述の新中期経営計画ではマテリアリティの特定にあたり外部専門家の意見も参考にしているとのことである。

(この頁、以下余白)

<sup>37</sup> 中道リース株式会社、環境活動レポート 2021, p.6, <https://www.nakamichi-leasing.co.jp/wp-content/uploads/2022/06/2021%E7%92%B0%E5%A2%83%E3%83%AC%E3%83%9D%E3%83%BC%E3%83%88.pdf>  
(アクセス日：2023年3月23日)

中道リースのマテリアリティ特定プロセス <sup>38</sup>

重要課題の特定プロセス



また、事業活動と SDGs との関係についても以下の通り、整理している。

事業活動と SDGs との関係 <sup>39</sup>

事業とSDGsの関連



- 物件選定時に環境負荷の低いものへ誘導
- 基本契約満了時にリユース率を高めるため、再リースを推奨
- 廃棄処分する場合は、リサイクル率の高い業者を利用
- 廃棄する物件の運搬も可能な限り近距離で行えるよう調整
- 提案資料、契約資料等可能な限り紙を使用しないよう取り組み
- 営業車は低燃費車を導入。また運行記録を元に運行改善教育を実施
- 社内外での環境負荷の少ない商品の使用推進



- 社員定着率を高めるためワークライフバランスの向上をめざす
- 子育てを行う社員の雇用環境を整備するため育児休業を取得した社員の復職率100%を維持
- きれいな街づくりに貢献するため、ゴミ拾い、植樹活動などさまざまな活動を実施

借入人のサステナビリティの推進体制としては「サステナビリティ推進委員会」において、サステナビリティに関連した幅広い取り組みを進捗管理・情報公開を含め推進している。なお、同委員会は取締役会

<sup>38</sup> 前掲脚注 37 に同じ, p.6

<sup>39</sup> 前掲脚注 37 に同じ, p.5

で社長に報告し、社長が最終的な意思決定を行っている。

借入人はこの他にも、2011年12月から定期的に株式会社日本政策投資銀行から「DBJ環境格付」に基づく資金調達を複数回行っているほか、2018年11月に北海道のリース会社として初めて中小企業庁から「経営革新等支援機関」の認定を受けている<sup>40</sup>。

## 2) 投資決定プロセス

借入人では、案件性質や累計与信残高等によって定められた決裁権限に従って投資決定が行われる。金額が大きい場合は社長決裁（役員及び審査室が出席する審査会を開催した後）となる。本プロジェクトのような不動産を取得する案件については、SS事業部が起案し審査会を開催した後、社長決裁を行うこととなっており、立地・事業収支・リスクのみならず、当社の財務面に与える影響等について協議される。

対象施設の運営に付随する環境・社会リスクについては、社内規程である以下の「リスク管理規程」の内容を踏まえ、投資決定の判断を行っている。

- ・顧客サービスの品質の向上を最優先に、お客様、取引先、株主・投資家、地域社会、地球環境等の各ステークホルダー（利害関係者）、ならびに役員及び社員の利益阻害要因の除去・軽減に誠実に努める。
- ・社会全般において幅広く使用されているサービスを供給する者として企業の責任を自覚し、サービスを安定的に供給することを社会的使命として行動する。

以上より、評価室では、借入人が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、借入人の環境・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

借入人は経営理念において「取引先との共存共栄をはかり、社会との連帯を深める」としたうえで、自社のマテリアリティを特定している。評価室は、本プロジェクトが借入人の社会的な目標やマテリアリティに合致しており、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）

<sup>40</sup> 中道リース株式会社、リース会社として北海道初の「経営革新等支援機関」の認定取得について、<https://www.nakamichi-leasing.co.jp/wp-content/uploads/2020/04/20181120.pdf>（アクセス日：2023年3月23日）

## 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。

本ローンはその全額が対象施設を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等を資金使途とする既存貸付に係るリファイナンス資金として、実行日に充当される。評価室は、本ローンのタームローン契約書において資金使途が限定されていることを確認した。

調達した資金は、実行日に速やかに充当されることから、未充当資金の発生は想定されない。なお、未充当資金が発生した場合でも、実行金は SBI 新生銀行に開設される普通預金口座に滞留し、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な建付けとなっている。

借入人へのヒアリングによると、入金を SS 事業部及び経営主計室、出金は SS 事業部及び財務部で管理しており、証憑についても同様の管理体制としているとのことである。また内部監査は内部監査 ISO 推進室、外部監査は四半期毎に監査法人から会計監査を受けているとのこと。

以上のことから、評価室は、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。

## Part IIIの結論

本ローンは、全額が速やかに対象物件の不動産信託受益権の取得資金のリファイナンスに充当され、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。

（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）

「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、本件のタームローン契約書、賃貸借契約等の関連契約を確認し、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	適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>PartIIIの通り、本貸付は、実行後、全額が速やかに不動産信託受益権の取得資金の借り換え資金に充当される。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。</li> </ul>
インパクト・レポートニング	適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>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/又は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。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>&lt;アウトプット指標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の概要（名称、居室数等）</li> </ul> <p>&lt;アウトカム指標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>稼働/入居率</li> </ul> </div> </li> <li>PartI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。</li> </ul>
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"> <li>対象施設等に関する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。</li> </ul>



## 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」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「新生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、「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「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、中道リース株式会社(以下、「借入人」)及び株式会社ほくと(以下、「オペレーター」)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並びにオペレーター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