



株式会社リージョンデザイン・ホールディングスグループがオペレーターを務める  
サービス付き高齢者向け住宅の流動化プロジェクトへの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7月31日

## ■ 評価対象案件概要

案件名	ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社が組成する合同会社によるサービス付き高齢者向け住宅を裏付けとする不動産信託受益権の取得に係る ABL
分類	証書貸付
貸付実行日	2023年7月31日
最終元本返済日	2030年7月26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繋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以下の通り。



項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: ソーシャル性評価	適合	資金の全額がサービス付き高齢者向け住宅を裏付けとする不動産信託受益権取得及びその関連費用に充当される。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繋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	対象施設のオペレーターを務める株式会社リージョンデザイン・ホールディングスグループは「少子高齢化社会の問題解決企業」となるべく、創業者の強い想いのもと、山陰地方における高齢者住宅事業等を展開している。また、対象施設の不動産信託受益権を所有する SPC を組成するヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社は、「地域医療の未来をつむぐ」をミッションに掲げ、医療・介護・福祉分野における投資活動を行っている。評価室は、評価対象案件が両社の社会的な目標やミッションに合致しており、ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社において、組織目標と整合的なプロジェクトの選定プロセスがあると評価した。
III: 資金管理	適合	貸付金は、受託者を通じて全額が速やかに対象施設の不動産信託受益権取得費用等に充当され、未充当金は発生しないことから、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。
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

評価対象案件は、山陰地方において医療介護経営コンサルティング、高齢者住宅の運営、医療介護の分野を中心に展開する株式会社リージョンデザイン・ホールディングス（以下、「RDH」）グループがオペレーターを務めるサービス付き高齢者向け住宅<sup>1</sup> 3物件（いきいきシニアステージ上後藤、シニアコート西津田、シニアステージ上井、以下、総称して「対象施設」）において、セール・アンド・リースバック取引により流動化を行うための不動産信託受益権の取得費用等を資金使途としたノンリコースローンを裏付とする、特定金外信託スキームを用いた信託勘定向け ABL（以下、「本 ABL」）である（以下、「本プロジェクト」）。本 ABL の借入人である新生信託銀行株式会社（以下、「受託者」）は、本 ABL 貸付人から調達した資金を原資として、本プロジェクトのアセットマネージャーであるヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社（以下、「HMP」）によって組成された合同会社（以下、「施設所有 SPC」）に対して貸付を行い、施設所有 SPC は当該資金を対象施設の不動産信託受益権の取得費用等に充当させる。なお、本 ABL の貸付人は SBI 新生銀行であるが、債権の一部は地域金融機関に譲渡される予定とのことである。

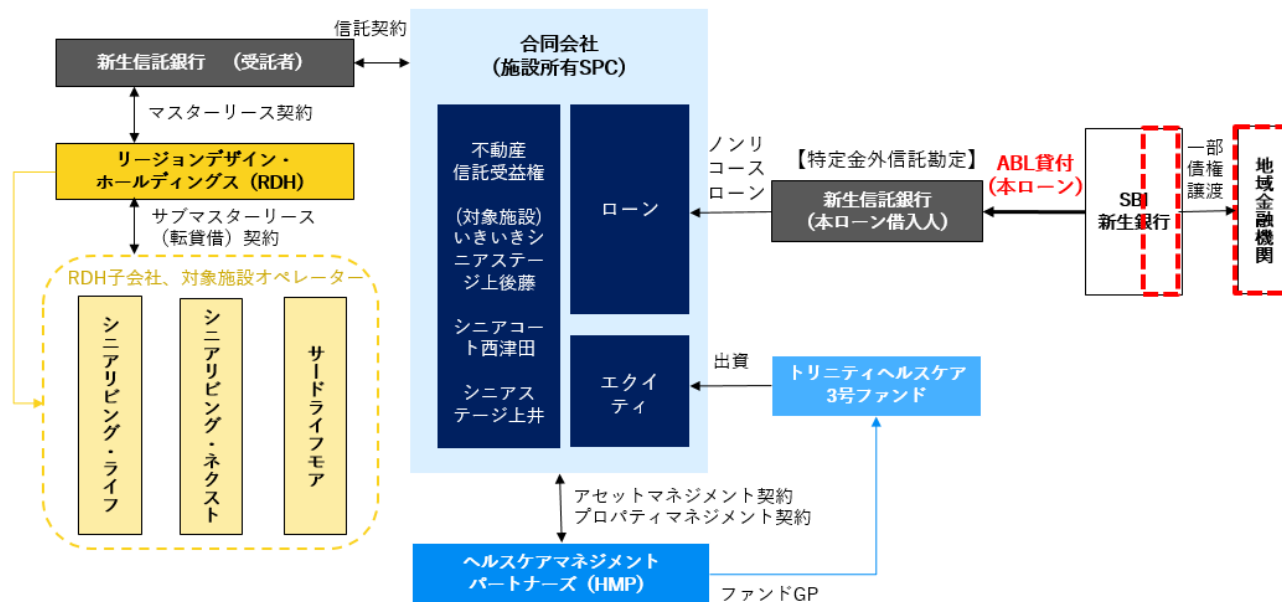
対象施設はいずれも稼働済みであり、RDH は対象施設を、同社の傘下企業であり対象施設のオペレーターを務める株式会社シニアリビング・ライフ、株式会社シニアリビング・ネクスト、及び、株式会社サードライフ・モア（以下、総称して「本オペレーター」）に転貸する。

本プロジェクトのストラクチャー及び対象施設の概要は次葉の通りである。

（この頁、以下余白）

<sup>1</sup> 生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設であり、介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら、ホームでの生活を継続することが可能。（厚生労働省、有料老人ホームの類型、<https://www.mhlw.go.jp/content/000934513.pdf>（アクセス日：2023年7月27日）

プロジェクトストラクチャー概要



対象施設概要

施設名	いきいきシニアステージ 上後藤	シニアコート西津田	シニアステージ上井
所在地	鳥取県米子市上後藤 4-16-1	島根県松江市西津田 3-13-3	鳥取県倉吉市伊木 217
外観			
施設タイプ	サービス付き高齢者向け住宅		
竣工年月	2013年4月	2012年3月	2015年10月
オペレーター	(株)シニアリビング・ライフ	(株)シニアリビング・ネクスト	(株)サードライフモア
居室数 (定員数)	68室 (76名)	65室 (65名)	52室 (68名)
居室面積	18.30 m <sup>2</sup> ~27.45 m <sup>2</sup>	18.03 m <sup>2</sup> ~18.28 m <sup>2</sup>	18.00 m <sup>2</sup> ~27.68 m <sup>2</sup>
入居要件	単身高齢者*1世帯、高齢者+同居者*2	単身高齢者世帯、高齢者+同居者 (配偶者/60歳以上の親族)	単身高齢者世帯、高齢者+同居者*2
敷地面積	2,446.19m <sup>2</sup>	1,802.20 m <sup>2</sup>	2,263.35m <sup>2</sup>
施設の特徴	・ 居宅介護支援事業所及び	・ 訪問看護ステーション及	・ アクティビティルームや



	ヘルパーステーション併設 ・ 入居者同士、入居者家族の憩いの場、地元住民との交流の場としてカフェ併設	びヘルパーステーション併設	読書スペース（ライブラリー）併設 ・ 入居者同士、入居者家族の憩いの場、地元住民との交流の場としてカフェ併設
--	---	---------------	---

※1: 60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている60歳未満の者をいう。

※2: 配偶者/60歳以上の親族/要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族/特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者

## 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にし、社会的インパクトの実現に繋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

RDH及びHMP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課題に貢献することを企図しているとのことであった。

RDHの認識する社会課題	取組方針
地方における高齢者向け住宅の不足	介護人材の不足に加え、高齢者数の増加、過疎化の進展とそれに伴う中山間部の過疎地域から地方都市部への高齢者の移動等の要因により、地方都市部における高齢者向け施設は不足している。RDHは、高齢者向け施設の中でも介護保険施設ではなく、自立している独居老人や夫婦での入居者も対象とした高齢者向け住宅を展開する重要性を認識している。これは労働人口の減少により介護人材が今後ますます不足することに対応する必要があること、また、社会保障費増大の抑制という観点も踏まえ、独居状態にある高齢者も入居対象とすることで、健康寿命の伸長を目指しているとのことである。要介護状態の高齢者はもちろん、自立している独居高齢者がRDHの高齢者向け住宅で自分の家のように余生を過ごすという選択肢を地方の高齢者に提供することで、いつまでも人生を楽しむことができる環境を提供するとともに、施設の一部をコミュニティに開放することも通じて、地域社会に貢献する方針である。
地方におけるエッセンシャルワ	RDHは、高齢者向け住宅において介護や日常のケアにあたるエ





一カー <sup>2</sup> の不足	ッセンシャルワーカーは今後ますます減少すると考えており、この問題への対応が重要である旨認識している。同社は、高齢者向け住宅の運営効率化によるスタッフの負担軽減を図っている他、「エッセンシャルワーカーの中産階級化」を目標に掲げ、グループ企業全職員の待遇改善を実施している <sup>3</sup> 。同社は対象施設を含む高齢者住宅事業におけるスタッフの待遇改善を継続的に実施することで、地方におけるエッセンシャルワーカーの将来的不足という課題に対応する方針である。
----------------------	---

HMP の認識する社会課題	取組方針
地方における質の高い介護サービスの不足	HMP は高齢化や財源不足に伴う社会保障関係費の抑制が進む日本のヘルスケア業界について、医療・介護事業者はその変化に適応し、どの地方に住んでいても均一で質の高い医療・介護が受けられる成熟したサービス産業に変革する必要がある旨認識しており、かかる変革の達成を同社の長期的な目標として定めている。

#### 【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 ABL では、その全額が対象施設であるサービス付き高齢者向け住宅の不動産信託受益権取得のために使用される。

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は「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>4</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」や「介護支援」に該当する。さらに、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、「サービス付き高齢者向け住宅」（カテゴリー「高齢者」）は、適格ソーシャルプロジェクトの例として挙げられている。

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 P.9 の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

<sup>2</sup> RDH は、看護スタッフ、介護スタッフ、コンシェルジュを含む用語としてこの言葉を使用している

<sup>3</sup> RDH、4 月からの新年度のベースアップ額 1 万円を決定、金額未定も 3 年間連続で継続意向。地域全体のエッセンシャルワーカーの所得水準底上げを目指す。

<https://region-design.co.jp/content/column20230206.html>（アクセス日:2023 年 7 月 27 日）

<sup>4</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>（同：2023 年 7 月 27 日）



整理した。

受益者	ポジティブな社会的インパクト（変化）
施設入居者 （要介護者／自立者 である高齢者）	<p>➤ 「<b>地方在住の高齢者が自分らしく生活を送ることができる住まいの確保</b>」</p> <p>対象施設は、山陰地方の中核都市に位置した利便性の高い、かつ一般的な介護付きの高齢者向け住宅と比較してより自分の家のように感じられる工夫がなされたサービス付き高齢者向け住宅である。施設を利用する高齢者には要介護者と自立者が含まれるためアウトカムやインパクトの程度は異なるものの、かかる施設の入居を通じて、利便性が高く自分の住まいのような空間に居住することによる自分らしい生活の実現、コミュニティへの所属による安心感や充実感、（健康）寿命の伸長、孤立死の減少などの効果に繋がると考えられる。</p>
施設利用者の家族 （要介護者／自立者 である高齢者の家 族）	<p>➤ 「<b>well-being の向上<sup>5</sup>」「介護離職の減少」「女性の社会参加の促進</b>」（要介護入居者の家族）</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、well-being の向上とともに就労継続や復職に繋がることが考えられる。また、家族の介護を理由に離職するのは男性よりも女性の方が多いため、介護負担が減ること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> <p>➤ 「<b>安心感の向上</b>」（自立入居者の家族）</p> <p>独居状態にある自立高齢者が比較的アクセスの良い対象施設に入居することにより、独居状態に起因する当該高齢者の身の回りや心身の健康状態等にかかる不安感が解消されると考えられる。これにより、入居者家族が自分たち自身の生活を安心して送ることができる状態の実現に繋がると考えられる。</p>

「1.資金使途の概要」記載の通り、本 ABL は稼働済みの施設の取得費用等に充当されるため、本項で確認した社会的インパクトは既に実現しており、本 ABL の供与により必ずしも追加的かつ直接的なインパクトが創出されるものではない。但し、RDH によれば、本プロジェクトを通じた流動化は、自社で高齢者向け住宅を多数保有する RDH の財務体質を改善させ、将来の経営の安定に備えることを目的に実施されるとのことである。RDH は、流動化を通じた経営の安定化や資金の効率化を起点に、今後も山陰地方を中心に高齢者向け住宅の開発を行っていくことから、この点で本プロジェクトは追加的なインパ

<sup>5</sup> 労働政策研究・研修機構のレポートによれば、要介護者の家族は、抑うつ傾向や心身への負担の点で、介護による影響を受けているとされる。

独立行政法人労働政策研究・研修機構，労働政策研究報告書 No. 204 「再家族化する介護と仕事の両立-2016 年改正育児・介護休業法とその先の課題-」第 4 章

<https://www.jil.go.jp/institute/reports/2020/0204.html>，（アクセス日：2023 年 7 月 28 日）



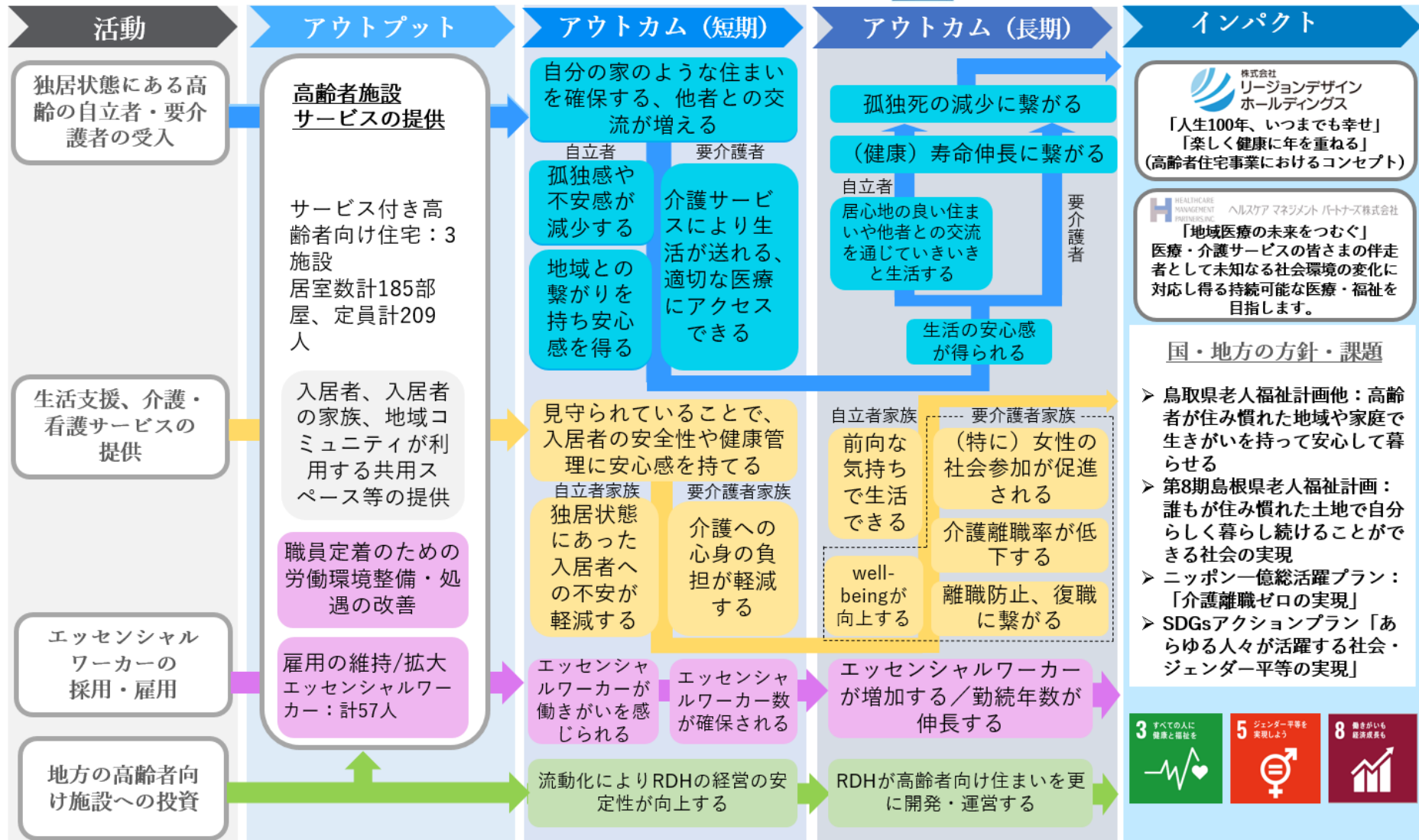
クト創出に寄与すると考えられる。また、本項で確認した社会的インパクトの確実な実現は、RDHが対象施設を含む高齢者住宅事業を安定的に運営することによってもたらされることから、本ローンの資金使途は既存の同社事業の維持という観点でも意義が認められると考えられる。

評価室では、対象施設の経過年数及び耐用年数を確認し、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)







#### ◆ 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、地方在住の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。なお、対象施設は鳥取県及び島根県に位置することから、ここでの「地方」については同二県が位置する山陰地方を指すこととする。

#### <山陰地方の人口動態の現状>

山陰地方は全国的にも高齢化・人口流出が進行している地域である。総務省によれば、2022年10月時点の人口増減率は、鳥取県は-0.91%（減少率が大きい順に全国第15位）、島根県は-1.05%（同第13位）であり<sup>6</sup>、全国的にも人口減少が進んでいる地域であることが伺える。また、総人口に占める65歳以上人口の割合を表す高齢化率については、2021年度実績数値で、鳥取県で32.7%、島根県で34.5%であるが、これは全国平均の31.1%よりも高い数値となっている<sup>7</sup>。これらの数値が示している通り、鳥取県及び島根県が位置する山陰地方は高齢化と人口減少が同時に進行している地域であるということが言える。

#### <日本政府における高齢者のための住まいの供給に関する方向性>

超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、社会保障給付費も令和元年度に過去最高の水準となっている<sup>8</sup>。65歳以上人口は、2022年10月時点で、3,624万人となり、総人口に占める65歳以上人口の割合（高齢化率）は29.0%となっている<sup>9</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、2023年3月末時点で694.4万人（内、男性220.6万人、女性473.9万人）となっており<sup>10</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>11</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>12</sup>。この中で、介護サービス基

<sup>6</sup> 総務省統計局、人口推計（2022年（令和4年）10月1日現在）

<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/2022np/index.html>（アクセス日：2023年7月27日）

<sup>7</sup> 内閣府、令和4年版高齢社会白書

[https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/html/zenbun/s1\\_1\\_4.html](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/html/zenbun/s1_1_4.html)（同：2023年7月27日）

<sup>8</sup> 内閣府、令和5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-2023/zenbun/pdf/1s1s\\_06.pdf](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2023/zenbun/pdf/1s1s_06.pdf)（同：2023年7月27日）

<sup>9</sup> 内閣府、令和5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-2023/zenbun/pdf/1s1s\\_01.pdf](https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2023/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf)（同：2023年7月27日）

<sup>10</sup> 厚生労働省、介護保険事業状況報告の概要（令和5年3月暫定版）、

<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyos/m23/dl/2303a.pdf>（同：2023年7月27日）

<sup>11</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/gjijisidai.html](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/zensedai_hosyo/dai2/gjijisidai.html)（同：2023年7月27日）

<sup>12</sup> 厚生労働省、地域包括ケアシステムの更なる深化・推進について、

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000943854.pdf>（同：2023年7月27日）



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>13</sup>。対象施設の位置する鳥取県、島根県の方針についてはP.12<都道府県における方針・計画・戦略等>を参照されたい。

#### <介護離職の予防・防止や女性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>14</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>15</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>16</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>17</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・上乗せし、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」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

<sup>13</sup> 厚生労働省、介護保険制度をめぐる最近の動向について、

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000917423.pdf> (アクセス日: 2023年7月27日)

<sup>14</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) (同: 2023年7月27日)

<sup>15</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> (同: 2023年7月27日)

<sup>16</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) (同: 2023年7月27日)

<sup>17</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) (同: 2023年7月27日)

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>18</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、介護人材について、既に介護現場における人手不足が指摘されている上、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>19</sup>。

#### <都道府県における方針・計画・戦略等>

対象施設の位置する都道府県においては高齢者福祉等に関して、以下に挙げる方針や目標・計画が策定されており、本プロジェクトで実現される社会的インパクトは概ね整合している。

鳥取県（いきいきシニアステージ上後藤、シニアステージ上井）
<p><b>鳥取県老人福祉計画及び鳥取県介護保険事業支援計画 ～鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン～ 第8期（令和3～5年度）<sup>20</sup>2021年4月</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>この計画は「少子高齢化の更なる進展を踏まえ、鳥取県における今後の高齢者の保健福祉分野に関する取組や施策の方針を明らかにする総合的・基本的な計画」として作成され、高齢者が住み慣れた地域や家庭で生きがいを持って安心して暮らせるよう、地域社会全体で高齢者を支え、いつまでも暮らし続けられる地域をつくるための取組や施策の方針等を示している。</li> <li>本計画では7項目の具体施策が掲げられており、そのうち「必要な介護サービスの確保」にある「(7)高齢者の住まい」では、住み慣れた地域で安心して暮らすための住まいの場としてサービス付き高齢者向け住宅が記載されており、高齢者が安心して利用できるよう、サービス水準等の質の確保が重要である旨記載されている。</li> </ul>
島根県（シニアコート西津田）
<p><b>第8期島根県老人福祉計画 島根県介護保険事業支援計画（令和3～5年度）<sup>21</sup>2021年3月</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本計画は「誰もが住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けることができる社会の実現」を総合目標に設定し、基本理念として「高齢者の自立と自己実現を地域で支える福祉保健医療」を掲げ、人と人とのつながり・支え合いにより、「高齢者が健康で生きがいをもち、安心して暮らせる社会の</li> </ul>

<sup>18</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7月27日）

<sup>19</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、

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001001182.pdf>（同：2023年7月27日）

<sup>20</sup> 鳥取県、鳥取県老人福祉計画及び鳥取県介護保険事業支援計画 ～鳥取県高齢者の元気と福祉のプラン～ 第8期（令和3～5年度）

<https://www.pref.tottori.lg.jp/secure/1119630/Part1.pdf>（同：2023年7月27日）

<sup>21</sup> 島根県、第8期島根県老人福祉計画島根県介護保険事業支援計画（令和3～5年度）

[https://www.pref.shimane.lg.jp/medical/fukushi/kourei/kourei\\_sien/kaigo\\_hoken/kaigokeikaku.data/99\\_8ki\\_all2.pdf](https://www.pref.shimane.lg.jp/medical/fukushi/kourei/kourei_sien/kaigo_hoken/kaigokeikaku.data/99_8ki_all2.pdf)（同：2023年7月27日）



実現」に向け、施策を展開するとしている。また、望ましい高齢者の福祉保健医療の実現に向けて、「高齢者の生活環境の整備」を含む8つの基本目標を掲げ、具体的な取組み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、国や都道府県の社会課題や方針等と概ね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合っていることから、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**

高齢者向け住宅を開発、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）
- ・ 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
- ・ 自然災害が施設利用者や従業員に与えるリスク

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、次項の通り対象施設の運営を行う RDH や 同社傘下となる本オペレーター（いきいきシニアステージ上後藤：(株)シニアリビング・ライフ、シニアコート西津田：(株)シニアリビング・ネクスト、シニアステージ上井：(株)サードライフモア）の環境・社会リスクマネジメント体制や取組み、及び施設所有 SPC の出資者及びアセットマネージャーとなる HMP の投資・保有施設における環境・社会リスクマネジメント体制や取組みについて確認を行った。また、評価室にて公開情報等を参照し、対象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

公開情報や Q&A、インタビュー等を通じて確認した RDH 及び本オペレーター及び HMP の環境・社会的リスクマネジメント体制と具体的な取組みの概要は以下の通りである。

評価室は、RDH 及び本オペレーターにおいて必要な環境・社会リスクマネジメント体制は適切に構築されており、また HMP でも環境・社会リスクに係る投資の際のデューデリジェンスや取得後のモニタリング体制が構築されていることから、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。

<RDH 及び本オペレーターにおける環境・社会リスクマネジメント体制>

主な確認項目	取組みの概要
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>・ (株)シニアリビング・ライフ、(株)シニアリビング・ネクストにおいては、各事業所統括責任者がコンプライアンス遵守状況について確認を行い、それをそれぞれの経営管理本部が監視する体制が構築されている。</li> <li>・ (株)サードライフモアにおいては事業部長が環境・社会的リスクやコンプライアンス遵守状況を常時確認し、その結果を同社の取締役会で報告する体制となっている。</li> </ul>
施設利用者に対する人権配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本オペレーター各社では、対象施設運営における「虐待防止マニュアル」を制定し、虐待の定義や種類を明確化した上で、対応方針や職員の責務について規定している。また本オペレーター各社は、虐待防止委員会を設置している。</li> <li>・ 本オペレーター各社では、入居者に対する虐待防止に係る研修として、外部で作成されたコンテンツを基に、オンライン・現場の双方で教育を実施している。</li> <li>・ (株)サードライフモアでは、対象施設に併設する訪問看護・訪問介護事業所の運営規程の中で虐待防止に関する条項を設定しており、従業員に対して虐待防止に係る研修を実施すること、苦情処理体制を構築すること、該当事案を発見した場合には速やかに市町村に連絡すること等を規定している。</li> <li>・ (株)シニアリビング・ライフ、及び、(株)シニアリビング・ネクストでも、訪問型サービスに係る運営規程の中で虐待防止に関する条項が存在しており、上記同様の内容が規定されている。</li> </ul>
安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本オペレーター各社では、食事提供時の食器の消毒、設備・備品の衛生的管理や感染防止対策等を行うとともに、予防及びまん延防止のための職員研修を定期的実施している。</li> <li>・ 本オペレーター各社では、年 2 回の頻度で避難訓練を実施している。</li> </ul>
苦情処理体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価室では、本オペレーターいずれにおいても、苦情受付や報告に係るフォーマットを含めた苦情対応に関するマニュアルを整備し、具体的なステップを制定していることを確認した。</li> <li>・ このうち、(株)サードライフモアでは、概要以下のようなフローで対応すること</li> </ul>



	<p>となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 苦情内容の記録・上長への報告</li> <li>✓ 上長による事実確認と対応方法検討</li> <li>✓ 経緯の記録、及び、再発防止に向けた会議の開催</li> <li>✓ 当日中に報告書を担当役員に提出</li> <li>✓ 社長に報告</li> </ul>
<p>事故、行政指導等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (株)サードライフモアでは「事故発生時・緊急時の対応マニュアル」を制定しており、同マニュアルによれば、事故・災害発生時の具体的なアクションが細かく規定されている他、家族への連絡手順、外部の連絡先（警察、消防、市役所、協力医療機関、等）、救急搬送時に救急隊に伝達する事項などが規定されている。また同社では「介護事故防止・対応マニュアル」も制定し、入居者の予期せぬ事故等に対する対応をあらかじめ規定している。</li> <li>・ (株)シニアリビング・ネクストでは「事故対応マニュアル」にて、事故発生時のフローと共に、各ステップの留意事項について文書化されている。</li> <li>・ (株)シニアリビング・ライフでは「相談苦情事故対応マニュアル」で、上記同様に事故等発生時のフロー、及び、各ステップにおける対応が規定されている。</li> </ul>
<p>従業員に対する人権配慮、労働環境の整備、安全衛生</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本オペレーターのいずれにおいても、統轄責任者と職員の面談を年 2 回実施しており、その中で従業員の労働環境に関する事項やメンタル面に関する相談等のヒアリングを行っている。ヒアリング内容に対する対応については、(株)シニアリビング・ライフ及び(株)シニアリビング・ネクストでは経営管理本部のメンバーが、(株)サードライフモアでは事業部長と常務が関与して、対応内容を決定している。</li> <li>・ 本オペレーター各社の勤務管理は、勤務日報を通じて管理されている。</li> <li>・ なお既述の通り、RDH は「エッセンシャルワーカーを中産階級化させる」ことを掲げ、グループ企業職員の待遇改善に取り組んでいる。また、従業員に対し「インナーブランディング研修」を実施しており、肉体的・精神的に大変なことが多い介護という仕事について、その意義とともに、会社のパーパスやビジョン、ミッションを繰り返し伝えることで、ストレスからくる入居者に対する虐待等の発生を少しでも抑止するとともに、離職防止にも寄与させることを目指しているとのことである。</li> </ul>
<p>自然災害リスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (株)サードライフモアでは、地震等の災害発生時の対応として、「事業者・職員の日常の防災対策」、及び、「災害発生時の責任者等の対応」として、具体的なアクションを規定している。また連絡先や連絡順序なども規定している。</li> <li>・ (株)シニアリビング・ライフ、及び、(株)シニアリビング・ネクストにおいても、上記同様の内容を規定した防災マニュアルを制定している。</li> </ul>
<p>ガバナンス・その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ RDH では、問い合わせや苦情等をグループ会社間で適宜共有し、知見の共有や再発防止を図っている。またグループ会社の事業所間で定期的に相互視察を</li> </ul>

	<p>実施しており、その結果を全事業所責任者会議で開示することで、グループ横断的に業務品質向上を図っているとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (株)シニアリビング・ライフ、及び、(株)シニアリビング・ネクストでは内部監査制度が存在する。一方、(株)サードライフモアでは事業部長及び常務がマニュアルや規程通りに業務が実施されているかに関し、適宜確認を行う体制となっているとのことである。</li> </ul>
--	---

<HMP の環境・社会的リスクマネジメント体制>

主な確認項目	取組みの概要
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>・ HMP では環境方針、人権方針、情報セキュリティ方針、贈収賄防止に関する方針他、環境・社会分野における方針類を制定し、公開している。</li> <li>・ コンプライアンス上の問題等について審議及び決定する機関としてコンプライアンス委員会を設置し、取締役会の承認により選任されたコンプライアンス・オフィサーがこれを統括する。コンプライアンス委員会は四半期ごとに開催しているほか、投資案件に係るコンプライアンス上の審議など必要に応じて随時開催している。</li> </ul>
施設不動産に係る環境リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ HMP では、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。</li> <li>・ 対象施設を対象としたエンジニアリングレポートでは、いずれの施設においても、アスベスト、PCB、オゾン層破壊物質、土壌汚染リスク等の施設に係る環境リスクについて、問題ない、あるいは使用されている可能性が低い旨の評価がされている。</li> <li>・ なお、上記エンジニアリングレポートによれば、対象施設の法令・許認可の遵守状況についても特段の問題は確認されていない。</li> </ul>
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ HMP では、投資デューデリジェンスの一環として必要に応じて第三者レポートを取得し、投資対象施設の自然災害リスクを検証している。</li> <li>・ HMP では、天災を含む何らかの事故が起こった場合、まずは現状把握のため詳細な説明と写真の送付を施設側に求め、必要に応じて実際に現地を確認している。その後、保険対応可能かどうか等の確認をグループの保険代理人を通して行い、対応方法を決定し次第施設側に報告するとのことである。</li> </ul>
施設利用者に対する人権配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ HMP では、投資決定に際し、オペレーターの運用方針の確認や、実査及ヒアリングを行い、人権侵害対策・研修体制、感染対策等の確認を実施している。</li> <li>・ 取得後において、HMP は、保有する高齢者施設を往訪する際に施設の清掃状況や職員の挨拶といった基本的な部分を観察し、当該施設に虐待等の問題の芽がないかを確認している。またこれとは別に、各施設の施設長やオペレーター会社の社長と四半期～月次でミーティングを実施し、事案の発生有無を確認し</li> </ul>



	<p>ているとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ HMP ではオペレーターとの定期的な面談の中で、期間中に発生した苦情の状況（苦情内容や対応）についても随時ヒアリングしているとのことである。</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>・ HMP では投資決定に際し、オペレーターの運用方針の確認や、実査及ヒアリングを行い、人事体制、労働環境等の確認を実施している。</li> <li>・ 取得後において、HMP は、四半期～月次でミーティングを実施し、その中でオペレーター従業員に関する状況も適宜ヒアリングしているとのことである。</li> </ul>
地域社会との信 頼関係構築、地域 貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資対象の施設や事業者に貸付を行っている地域金融機関や、施設が所在する自治体、地域コミュニティとの接点や関係性を重視し、積極的なコミュニケーションを実施しているとのことである。</li> </ul>

### 【cの結論】

評価室は、対象施設において、RDHのグループ企業となる本オペレーターによって適切な環境・社会リスクマネジメントがなされており、RDHが業務品質や従業員への教育面で横断的な取組を実施していること、及び、施設SPCのアセットマネージャーを務めるHMPによって投資に際してのデューデリジェンスや取得後のモニタリングが適切に実施されていることを確認した。これらにより、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用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。

## 1) サステナビリティ戦略・社会課題への取組み

## a. RDH のサステナビリティ戦略・社会課題への取組み

RDH は 2003 年の創業以来、「山陰を持続可能な、日本有数の豊かな地域とする」をビジョンとして掲げ、一貫して「少子高齢化社会の問題解決企業」となるべく、山陰地方において高齢者向け住宅の運営、医療介護経営コンサルティング及び医療介護の分野を中心に展開している企業グループである。現在の中核事業である高齢者住宅事業では、山陰地方でサービス付き高齢者向け住宅を中心に 37 棟（2023 年 7 月時点）を開発・運営している。

RDH の創業者であり医師でもある代表取締役の藤山氏は、今後ますます進展する少子高齢化に強い危機感を抱いており、特にいわゆる団塊ジュニア世代が 65 歳以上の高齢者になり、彼らが全世代比で最も多くなる 2040 年を様々な社会課題が最も顕在化する年（いわゆる「2040 年問題」）と捉え、ここに向けて対策を講ずることが重要であると認識し、事業に取り組んでいる。今後の少子高齢化に伴い更なる介護人材不足が予想されることから、「要介護状態になることをできる限り防ぎ（または遅らせ）、要介護状態であってもその悪化をできる限り防ぎ、さらには軽減を目指す『介護予防』」が重要であること、またそれとともに、健康寿命の伸長を実現させるために「介護予防」が重要であるとの考えに基づき、RDH は「介護施設」ではなく「高齢者向け住まい」の提供に注力し、様々な工夫を行っている。具体的には、ブランドコンセプトとして「豊かさが実感できる高齢者住宅」を掲げ、入居者が自分の家のように快適に暮らすことができるように、立地はできるだけ利便性の良い場所を選定する（40 年後も市街地であると考えられる場所に建設する）、食事はオープンキッチンから出来立てのものを陶器の器で提供する、地域との繋がりを大切にするべく高齢者住宅の一階部分を地域の人が集うコミュニティとして開放する、デイサービスは住宅らしさが失われるため併設しない（訪問看護・介護ステーションを併設）等を実施している。

（この頁、以下余白）



RDH が手掛ける高齢者住宅の特徴

-ブランドコンセプト-

「豊かさが実感できる高齢者住宅」

 <p>安心安全に暮らせ、 医療依存度の高い方の対応及び 看取りまで可能な終の棲家</p>	 <p>重度の方の対応も可能であると 同時に、自立、要支援の方にも 満足していただける</p>	 <p>経営効率の良い設計プラン (戸数、夫婦部屋配置、共有施設)</p>
 <p>食事の充実 (オープンキッチン、ラウンジ)</p>	 <p>アクティビティ活動の充実</p>	 <p>店舗を併設により複合化をはかり 街並みに溶け込む</p>
 <p>富裕層でない方の 入居も可能</p>	 <p>差別化が図られており 市場調査を必要としない</p>	 <p>多店舗展開が可能</p>
 <p>利益率が高い</p>		

(出所：RDH ウェブサイト<sup>22)</sup>)

さらに RDH では、自社のビジョンである「山陰を持続可能な、日本有数の豊かな地域とする」の達成を目指し、地方都市部にコンパクトシティをつくりその中心に高齢者向け住宅を配置したうえで、施設の一部をコミュニティに開放することで街全体の賑わいを創造することを構想している。RDH が米子市や松江市といった山陰地方の都市部を中心に高齢者向け住まいを提供しているのも、この構想においては今後高齢者が住み続けることが困難になると考えられる中山間部や高齢者が急増する大都市圏から、地方の都市部への移住が一つの鍵になると考えているためである。このほか、この構想を具体化するにあた

<sup>22</sup> RDH ウェブサイト、当社の発明した高齢者住宅の特徴、<https://region-design.co.jp/content/franchise.html> (アクセス日：2023年7月27日)





り RDH は様々な取組みを展開しており、例えば「地域開放モデル」として、地区内で高齢者が多く居住している区域に高齢者向け住宅を建設し、地域の方でも利用することができる施設やイベントを充実させた施設や、「健康増進モデル」として、百貨店やコンビニ、家電量販店やドラッグストアが徒歩圏内にある中心市街地に高齢者向け住宅を建設し、入居者に外出を促して健康維持を図る施設、また「複合化によるまちづくりモデル」としてスーパーや医療機関など生活関連施設が整う利便性の良い街に高齢者向け住宅を建設し、同世代のみならず多世代で交流することで街全体に賑わいの創造を図る施設等が挙げられる。

また、今後一層の深刻化が見込まれる介護人材不足という課題の観点では、運営の効率化によるスタッフの負担軽減と待遇改善を組織的に実施している。このうち運営の効率化については、自社の高齢者向け住宅を一定程度以上の規模で運営することで、収益性の確保と共に職員への負担軽減に取り組む方針としている。

このような社会課題の認識や課題解決に向けた取組みのもと高齢者住宅事業等を展開する RDH は、明確に社会課題解決を経営の中核に据えており、本プロジェクトは同社の社会的な目標やビジネスに整合していると評価される。なお、同社は藤山氏の強い問題意識と明確なビジョンのもと、主に事業を通じたサステナビリティの推進がなされているが、今後、RDH という組織としてのサステナビリティ方針等の整備や推進体制の構築についてもより一層の取組進展が期待される。

#### b. HMP のサステナビリティ戦略・社会課題への取組み

借入人を組成する HMP は 2007 年 2 月設立のファンド運用会社である。当社社長である村山浩氏が、三菱商事株式会社内での社内ベンチャープロジェクトであった医療・介護の総合経営サポート事業を 2000 年に法人子会社化したものが前身となっており、医療・介護ビジネスに精通した金融機関出身者が複数在籍する。HMP は、設立と同時に国内機関投資家からの出資を募り、トリニティヘルスケアファンド 200 億円の組成を皮切りに、現在までに計 4 口・累計 800 億円のヘルスケアファンドを組成・運用している。同社は運営するファンドの意義の一つとして、地域の限られた医療・介護・福祉の資源をその地域の中で有効に活用していくには一定の集約が必要であり、集約した中での最適化を行っていく点を挙げている。

HMP は「地域医療の未来をつむぐ」をミッションとして掲げており、下表の通り地域のヘルスケア施設への支援実績を相応に有している。具体的には、高齢化や財源不足に伴う社会保障関係費の抑制が進む日本のヘルスケア業界について、医療・介護事業者はその変化に適応し、どの地方に住んでいても均一で質の高い医療・介護が受けられる成熟したサービス産業に変革する必要があるとし、かかる変革の達成を当社の長期的な目標として定めている。そのためには事業者が経営的に安定し、継続的に人的資源や設備への投資ができ、医療従事者が患者の必要とする診療に専念できる環境を整える必要があるとの考えから、従前の間接金融では資金拠出の難しい案件への金融ソリューション（医療法人等が保有する病院・介護施設を対象とした既存及び新規施設の不動産流動化、財務リストラを目的としたメザニン融資、債券投資等）や、ヘルスケア専門ファンドの長年の運用により得た医療・介護事業の分析、評価、経営改善ノウハウを活用した経営改善支援（増収施策（病床再編等）、コスト削減等）を提供している。

HMP によるヘルスケア施設支援実績 <sup>23</sup>



HMP は 2023 年 3 月に施設所有 SPC の出資者である「トリニティヘルスケアⅢ投資事業有限責任組合」(以下、「本ファンド」) を組成している。本ファンド組成に際し、HMP は、下記の課題意識を持っており、多様なファイナンススキームを用いた金融支援を通じた解決を目指している。

本ファンドの社会課題意識 <sup>24</sup>

運営を開始する「トリニティヘルスケアⅢ投資事業有限責任組合」組成に際して、当社としての取組みについては足許における同業界の課題、2025 年・2040 年問題 (以下、「医療構造の問題」という。) を見据えた将来的に顕在化する問題に対する構造改革・課題解決を図ることを企図しております。

今までのヘルスケアファンド (3 つのヘルスケアファンド) を通じて、足許のコロナ禍における医療業界の業績悪化・事業改善、新病院建設、老朽化している病院の改修・移転建て替えに伴う多様なファイナンススキームによるリスクマネーの提供を行ってまいりました。医療構造の問題を踏まえ医療費の抑制が進む中、医療機能分化の促進、地域医療の再編・統合、医療・介護・福祉の横断的な連携化が進行しており、差別化が遅れている従来の病院単体での事業継続では医療構造の問題の解決は難しいといえます。地域医療において地域医療連携推進法人の活用や、医療・介護・福祉の面的再編・垂直統合が必要となる時代に入りました。

<sup>23</sup> HMP, 投資実績, <https://www.hcmp.jp/investment/> (アクセス日: 2023 年 7 月 27 日)

<sup>24</sup> HMP, ヘルスケアファンド「トリニティヘルスケアⅢ投資事業有限責任組合」を組成, <https://www.hcmp.jp/wp-content/uploads/2023/03/press-TH320230323.pdf> (同: 2023 年 7 月 27 日)



てきております。地域医療圏における統合化による広域な医療法人の経営・運営体制の構築が必要な時代といえます。

また、日本における少子高齢化による波は、医療供給体制における人材不足、高齢化に伴い事業継続に必要な医療経営人材の不足が同業界においても今後更に広がってまいります。医療法人の経営・運営における人的支援の新たな仕組みを基盤構築する必要がございます。加えて、日本においては中小規模の医療法人が多いなか、後継者不足による事業承継問題も顕在化している現況といえます。

このような同業界における大きな医療構造の問題、事業課題に対して、当社としてファンドを通じて「経営支援×金融支援」を実行してまいります。

#### 本ファンド概要

商号	トリニティヘルスケアⅢ投資事業有限責任組合
設立	2023年3月
無限責任組合員 (GP)	HMP
有限責任組合員 (LP)	三菱 HC キャピタル株式会社、株式会社日本政策投資銀行
運用金額	250 億円
主な投資対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 医療・介護・福祉施設等の土地・建物および付帯設備等に対する投融資</li> <li>・ 医療・介護施設の新規開発・既存施設・改修等に伴う投融資</li> <li>・ 医療・介護・福祉事業者向けのメザニンファイナンス</li> <li>・ 金融機関等が保有する医療・介護・福祉事業者等に対する貸付債権の買取</li> <li>・ 医療・介護・福祉施設等の事業を運営する株式会社および付帯するメディカルサービス等への株式投資</li> </ul>

## 2) 投資決定プロセス

本プロジェクトは本ファンドの投資対象となる「医療・介護・福祉施設等の土地・建物および付帯設備等に対する投融資」に該当する。HMPによると、各投資案件については、コンプライアンス上問題がないかにつき外部有識者が参画するコンプライアンス委員会で確認した後、投資の意思決定は投資委員会によって行われるとのことであり、本プロジェクトもかかる手続きを経たものとのことである。投資時の環境・社会面に関するデューデリジェンスについては Part I c.を参照されたい。

## Part II の結論

対象施設のオペレーター各社が所属する RDH は「少子高齢化社会の問題解決企業」となるべく、創業者の強い想いのもと、山陰地方における高齢者住宅事業等を展開している。また、施設保有 SPC を組成し、対象施設の不動産信託受益権を取得するファンドのアセットマネージャーである HMP は、「地域医療の未来をつむぐ」をミッションに掲げ、医療・介護・福祉分野における投資活動を行っている。評価室は、本プロジェクトが RDH や HMP の社会的な目標やミッションに合致しており、対象施設の不動産信託受益権の取得を行う HMP において、組織目標と統合的なプロジェクトの選定・投資プロセスがあると評価した。



### 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 ABL の実行代わり金は、新生信託銀行名義で開設された信託口座に払い込まれたのち、受託者である新生信託銀行を通じて全額が速やかに対象施設の不動産信託受益権及びその関連費用を資金用途とする施設所有 SPC 向けの貸付実行金に充当される。

受託者による施設所有 SPC に対する貸付の実行代わり金は、本ローンの実行と同日付で SBI 新生銀行に開設される本プロジェクトの専用口座の一つに払い込まれ、入金後速やかに、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に充当される。このため、未充当金は発生しない見込である。なお、本 ABL 及び受託者から施設 SPC への貸付はノンリコースローンであることから、資金実行後も関連契約上で資金の流れは統制されており、本 ABL の貸付人は受託者経由で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。

また、評価室は、本 ABL 及び受託者による施設所有 SPC 向け貸出に係るローン契約上で、資金用途が対象施設の不動産信託受益権の取得資金に限定されていること、本プロジェクトの総額が本 ABL による調達資金を上回っていることを確認した。

以上のことから、評価室は、本 ABL により調達される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になっていると評価した。

### Part III の結論

本 ABL は、全額が速やかに対象施設の不動産信託受益権取得費用等に充当され、未充当金は発生しないことから、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：レポーティング（原則：レポーティング）

「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 ABL のローン契約及び、受託者-施設所有 SPC 間のローン契約を確認し、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・レポーティングを含む、適切なレポーティング体制が確保されていると評価した。

レポーティング項目	評価結果	レポーティング内容他
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、受託者である新生信託銀行を通じて全額が速やかに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。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ティング項目は特段規定されていない。</li> </ul>
インパクト・レポーティング	適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>インパクト・レポーティングとして以下の指標が設定されている。評価室は、両ローン契約の報告義務規定に基づき、以下のアウトカム指標が年 1 回以上の頻度でレポーティングされることを確認した。  <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">                     &lt;アウトカム指標&gt;                     <ul style="list-style-type: none"> <li>稼働実績</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法令違反や行政処分等の重大なネガティブ事象、また苦情・事故等が発生した場合、両ローン契約に基づき、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ティング項目について、いずれについても、適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

## ■ 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、ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社及び株式会社リージョンデザイン・ホールディングス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ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社及び株式会社リージョンデザイン・ホールディングス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