株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.

21-D-0533
2021 年 8 月 26 日

ソーシャルローン評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd.

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりソーシャルローン評価の結果を公表します。

株式会社フージャースケアデザインの長期借入金に Social 1 を付与

評価対象	：	株式会社フージャースケアデザイン タームローン
分類	：	長期借入金
貸付人	：	株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとする協調融資団
総借入額	：	25.273 億円
貸付実行日	：	2021 年 8 月 30 日
満期日	：	2023 年 2 月末日
返済方法	：	期限一括返済
資金使途	：	シニア向け住宅

＜ソーシャルローン評価結果＞

総合評価	Social 1
ソーシャル性評価（資金使途）	s1
管理・運営・透明性評価	m1

第１章：評価の概要

株式会社フージャースホールディングスは、1994 年に有限会社フージャースとして設立、創業から 9 年 9 カ月で東証 1 部上場した。事業内容は不動産開発事業、CCRC 事業、不動産投資事業及び不動産関連サービス事業の 4 部門である。現在は、持ち株会社である株式会社フージャースホールディングスの傘下に、事業部門ごとに子会社を設立し、ますます多様化するニーズや、少子高齢化・地方の過疎化、住宅の老朽化など社会的な課題解決に専門的に対応できる不動産事業の企画・開発及びサービスの提供を目指している。株式会社フージャースケアデザイン（フージャースケアデザイン）は、フージャースホールディングスの 100％子会社として、同ホールディングスのシニア向け分譲マンションの開発・販売・管理運営を担っている。フージャースグループ（フージャース）は、創業以来の基本理念である「お客様のニーズに合った最高品質の住宅・サービスを提供し続けることで、日本の住まいを豊かにする」と真摯に向き合い、多くのお客様の「欲しかった暮らし」を実現することを目指している。フージャースは不動産開発という自らの事業活動領域を通じた社会課題解決を目指しており、新中期経営計画では、以下のような事業戦略と ESG 戦略を融合させた施策を立てている。

■社会課題解決への取り組み ～欲しかった暮らしをしよう～
①地方創生 ：不動産開発事業（地方再開発）・PFI 事業・関連サービス事業を通して、地方創生に貢献
②超高齢化社会 ：CCRC 事業を中心に、超高齢化社会に対応した新たな暮らし方を提供する
③多様性 ：不動産投資事業（賃貸住宅）・分譲マンションを中心に、多様な暮らしを提供する

フージャースは、同社の強みである地方再開発と CCRC 事業、さらに不動産開発で終わらず、その後の管理運営まで一貫して行っている。同社のビジネスモデルは、通常の分譲マンションよりも、日々の管理運営で考慮すべき付加的サービスが求められるシニア向け分譲マンションの経営形態と親和性が高く、他のディベロッパーとは異なる独自のビジネスモデルを確立している。この結果、シニア向け分譲マンションの販売戸数は業界首位である。現在は郊外型マンションを、CCRC の観点からシニア向け分譲マンションとして開発・管理運営することを主軸に事業展開しているが、今後は CCRC の面的な展開も模索しているところである。

今般の評価対象は、フージャースケアデザインが調達する長期借入金（本借入金）である。本借入金による調達資金は、東京近郊都市におけるシニア向けの医療・介護・見守り・食事等のサービス（外部連携含む）が付帯されたシニア向け分譲マンションである「デュオセーヌ船橋高根台」の開発資金に対するリファイナンスである。フージャースの事業は高齢者の QOL 向上や日本の SDGs アクションプランで推奨されているコンパクト・プラス・ネットワークの構築による地方創生に資する取り組みとして、社会的意義が高いと JCR は評価している。

当該資金使途は、ソーシャルローン原則[1]のプロジェクト分類のうち、「手ごろな価格の基本的インフラ設備」および「必要不可欠なサービス（医療、介護）」に該当し、社会的便益をもたらす対象となる人々は、「高齢者」である[2]。また、持続可能な開発目標（SDGs）においては、目標 3「すべての人に健康と福祉を」および目標 11「住み続けられるまちづくりを」への貢献が期待され、日本政府の SDGs アクションプラン 2021 等とも整合的である。なお、当該資金使途に係る環境等へのネガティブな影響のおそれについては、開発段階で適切に審査が行われ重大なネガティブなインパクトはないことを JCR はフージャースへのヒアリングにより確認した。

[1] APLMA（Asia Pacific Loan Market Association）、LMA（Loan Market Association）、LSTA（Loan Syndications and Trading Association）Social Loan Principles（https://www.lma.eu.com/application/files/1816/1829/9975/Social_Loan_Principles.pdf）
[2] ソーシャルローン原則は、APLMA・LMA・LSTA が自主的に公表している原則であって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものではないが、ソーシャル性等を判断するためのグローバルに統一された基準として参照する。

JCR は、フージャースケアデザインが本借入金の調達を通じて実現しようとする目標として、日本版 CCRC 構想に資する超高齢社会における質の高い住居の提供を事業戦略及び ESG 戦略の柱の一つに据えていることを確認した。また、フージャースケアデザインの定める適格クライテリアは、通常の分譲マンションにはないサービスをシニア層の健康寿命の延伸を考慮して設定されており、当該目標に照らして適切である。さらに、プロジェクトの選定プロセスでは、経営陣が適切に関与している。なお、本借入金に係る目標、選定基準およびプロセスは、貸付人に対して本評価レポートで開示されることから、貸付人に対する透明性が確保されている。資金管理については、本借入金は全額がリファイナンスに即日充当されることから、未充当資金が発生しないこと、資産売却の際には本借入金が期限前弁済される予定であること、資金充当状況の追跡管理とその内部統制が適切に図られていることから、本借入金に係る資金管理は妥当であり透明性も高い。また、レポーティングについては、資金の充当状況と社会改善効果のどちらも、貸付人に対して適切に開示される計画である。組織の社会的課題への取り組みについては、フージャースグループの経営陣が社会的課題を重要度の高い優先課題として位置付け、日本版 CCRC 構想である「生涯活躍のまち」構想や SDGs アクションプラン 2021 で示されたコンパクト・モデル・ネットワークの構築に資する地方創生のための再開発事業やシニア住宅の整備事業を今後も拡大していく計画である。加えて、フージャースケアデザインは本借入金の調達に向けて、本借入金に係るソーシャルローン・フレームワークを取締役会の決裁を以て策定している。以上より、JCR は本借入金による調達資金に係る管理・運営体制が適切であり、透明性も確保されていると評価している。

これらの結果、JCR は本借入金について、JCR ソーシャルファイナンス評価手法に基づき、「ソーシャル性評価（資金使途）」を“s1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とし、「JCR ソーシャルローン評価」を“Social 1”とした。評価結果については次章で詳述する。本借入金は、ソーシャルローン原則において求められる項目について基準を満たしており、SDGs および日本政府の SDGs に対する具体的施策にも合致すると考えられる。

第 2 章:各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

評価フェーズ１：ソーシャル性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、本借入金の資金使途の 100%がソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:ソーシャル性評価は、最上位である『s1』とした。

（1）評価の視点

本項では、最初に、調達資金が明確な社会改善効果をもたらすソーシャルプロジェクトに充当されるかを確認する。次に、資金使途において環境・社会へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が組織内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかを確認する。最後に、資金使途の SDGs との整合性を確認する。

（2）評価対象の現状と JCR の評価

資金使途の概要

本借入金の資金使途は、フージャースケアデザインが開発・保有するシニア向けサービス付き分譲マンション「デュオセーヌ船橋高根台」の開発資金のリファイナンス資金である。

「デュオセーヌ船橋高根台」概要

所在地	千葉県船橋市高根台一丁目 3 番 5 他(地番)
延べ床面積	15,681.04 ㎡(容積対象面積 13,091.56 ㎡)
戸数	208 戸(住宅 207 戸、診療所 1 戸)
健康サポート	・診療所、健康相談室の設置 ※診療所は 21 年秋開所予定 ・24 時間スタッフ常駐(コンシェルジュサービス)、見守りサービス、 ・医療・介護・健康サポート
共用施設	レストラン、人工温泉大浴場、ゲストルーム、マッサージコーナー、プレイルーム、カラオケルーム、サークル・クラブルーム、健康相談室、厨房室、ビリヤード台、囲碁、マッサージ室、将棋、放送設備、来客用宿泊施設、自販機、車椅子用トイレ、避難設備、防災設備、集会室、風除室、ダイニングルーム（食堂)、駐車場、駐輪場、麻雀台など
建物附属設備	緊急コールボタン、メールボックス、一般浴室、厨房室、各室インターホン設備（緊急コールボタンとは別)、洗面室、玄関ホール、異常監視システム（ライフセンサー)
入居要件	満 40 歳以上、ご自身で身の回りのことができ、共同生活が可能な方。 入居には一定の審査あり
建築年月	2021 年 2 月竣工

フージャースが展開するシニア向け分譲マンションは、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）と異なる料金体系となっている。サ高住が入居一時金を支払い、賃貸契約で入居するのに対し、シニア向け分譲マンションは、所有することができることから資産価値を有している。また、平均的なサ高住は年齢が 60 歳以上と高齢者向けであるのに対し、フージャースのシニア向け分譲マンションは満

40 歳から入居可能である。サ高住は、国土交通省の調べ[3]によれば、居室空間が 18 ㎡～22 ㎡が 6 割以上を占めており、主に 1 名での入居を前提としているが、本物件の居室占有面積は 38 ㎡～70 ㎡と広いこと、レストランも併設されているが自炊も可能、といった特徴を有しており、比較的若い段階から老後の生活を想定して夫婦での入居が想定されている。その一方で、都心近郊あるいは地方都市に立地することで、価格帯も平均的な年金受給世帯であれば一定程度入居が可能なレベルに押さえられている。居室のつくりは通常の分譲マンションと同様で様々な居室タイプの用意、クリニックの併設、立地について介護・病院との連携や、周囲の買い物やレジャー施設等の生活の質向上に資する施設が利便なところにあるかどうかもフージャースが候補地を選定する際に考慮する点である。

a. プロジェクトの社会改善効果について

i. 本借入金は、資金使途の 100%が、健常な高齢者の QOL を向上させるサービスを付帯した分譲マンションであり、超高齢社会における不動産の提供ニーズに大きく応え、CCRC 構想を日本に展開するというフージャースグループの理念を具現化したものとして、社会的課題解決に資することが期待される。また、日本版 CCRC 構想が目指す高齢者の地方移住を促すことによる地方活性化効果も期待される。

CCRC 構想とは「Continuing Care Retirement Community」の略称で、高齢者が健康な段階で入居し、終身で暮らすことができる生活共同体のことをいい、生涯安全な住まいと医療・介護面での手厚いサポートが約束されたまちとして、1970 年代頃からアメリカで急増した。日本版 CCRC 構想は、CCRC の考え方を地方創生の一つの施策とすべく、内閣官房が平成 27 年に有識者会議を開き、以下のように定義を設けた。

「東京圏をはじめとする都市部で生活する高齢者が、自らの希望に応じて地方に移り住み、地域社会において健康でアクティブな生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができるような地域づくり」

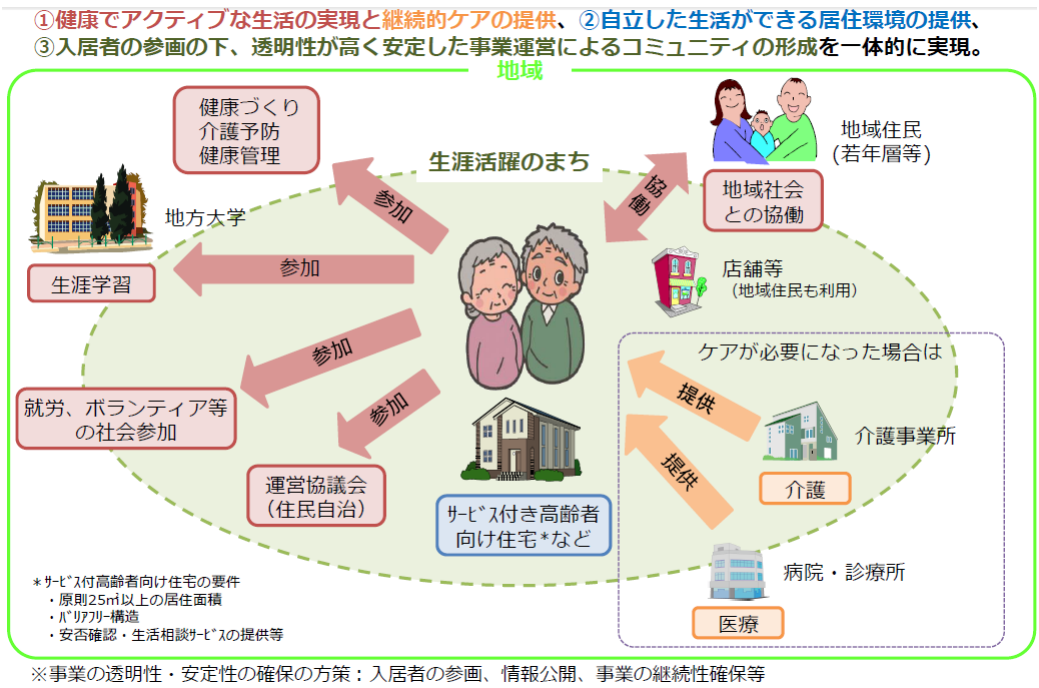
日本版 CCRC 構想は、「生涯活躍のまち」構想と名付けられ、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局から手引きが公表されている[4]。

この構想の意義としては東京への人口集中が進む中、高齢者の地方移住を促すことで東京の高齢者増加による医療介護人材不足の深刻化の解決策の一つとして期待されている。加えて、「高齢者の QOL の向上」、「地方への人の流れの推進」、「東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）の高齢化問題への対応」の 3 つの意義が有識者会議の報告では挙げられている。内閣官房の意向調査[5]によれば、東京都在住者のうち地方へ移住する予定又は移住を検討したいと考えている人は、50 代では男性が 50.8%、女性が 34.2%と高い。KDDI が 2020 年に全国からサンプルをとって実施した調査[6]でも、移住希望者は 43%と高い。移住希望者のうち 20 代は利便性の高い東京圏への移住を希望していたが、40-50 代は、地方圏への移住を検討している傾向があるとの報告が出ている。こうした中高年齢者においては、高齢期を「第二の人生」と位置づけ、それぞれの人生のライフステージに応じた新たな暮らし方や住み方を求めて都会から地方へ移住し、これまでと同様、あるいは、これまで以上に健康でアクティブな生活を送りたいという希望が強い。また、地方は東京圏に比べて、日常生活のコストが大幅に低いという点で住みやすい環境にある。その一方で、不安要素としては、人間関係、利便性、職探しが挙げられている。「生涯活躍のまち」構想は、こ

[3] サービス付き高齢者向け住宅に関する現状　平成 31 年 3 月 8 日　国土交通省住宅局安心居住推進課
[4] 「生涯活躍のまち」構想に関する手引き（第 2 版）　平成 27 年 2 月　内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局
[5] 移住等の増加に向けた広報戦略の立案・実施のための調査事業 報告書　令和 2 年 5 月 15 日　内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局
[6] コロナは移住を加速させるか？ ～首都圏生活者の移住意向調査～　2020 年　KDDI 総合研究所

うした大都市の高齢者の希望を実現し、新しい生活をつくり、健康寿命を延ばすことを目指している。

図 1「生涯活躍のまち」における高齢者の生活イメージ [7]



（出所：「生涯活躍のまち」構想の手引き）

さらに、日本政府の SDGs アクションプラン 2021 では、強靭で力強い街づくりのためには、人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らせるまちの実現を目指す必要があるとされている。このため、まちなかや公共交通沿線に都市機能や居住を誘導し、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成を図ることにより、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進することが施策に盛り込まれている。

本借入金の資金使途は、日本版 CCRC 構想（生涯活躍のまち構想）および SDGs アクションプランが目指す街づくり（コンパクト・プラス・ネットワーク）の基本的インフラに該当する「サービス付き高齢者向け住宅等」の整備に該当し、我が国の超高齢社会における社会課題解決のための政策とも整合しており、社会改善効果が高いと JCR は評価している。

ii. 本借入金の資金使途は、ソーシャルローン原則のプロジェクト分類のうち、「手ごろな価格の基本的インフラ設備）」および「必要不可欠なサービス（医療、介護）」に該当し、社会的便益をもたらす対象となる人々は、「高齢者」である。

b. 環境・社会に対する負の影響について

フージャースは、建設前のリスク検討を適切に行った結果、特別なリスクはないことを確認している。また、物件建築における一般的なデューデリジェンスや手続きはすべて適切に対応されている。また、本建物は石綿が含まれる材料等有害な物質を使用していない。

[7] 出典：内閣府ウェブサイト（https://www8.cao.go.jp/cstp/society5_0/）

以上より、JCR は、環境等に対するネガティブな影響について、適切な配慮がなされていることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCR は、国際資本市場協会（ICMA）の SDGs マッピングを参考にしつつ、本借入金の資金使途が以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価している。

目標 3： すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8. 全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。

目標 9： 産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.1.
全ての人々に安価で公平なアクセスに重点を置いた経済発展と人間の福祉を支援するために、地域・越境インフラを含む質の高い、信頼でき、持続可能かつ強靭（レジリエント）なインフラを開発する

目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット11.1. 2030年までに、全ての人々の、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。
ターゲット 11.7.
2030年までに、女性、子供、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する

また、本借入金の資金使途は、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs アクションプラン 2021」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

「SDGs 実施指針」の 8 分野に関する取組の具体化・拡充策		
施策概要		ターゲット
④持続可能で強靭な国土と質の高いインフラの整備	持続可能で強靭なまちづくり 「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進	

評価フェーズ２：管理・運営・透明性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、管理･運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画通りの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理･運営･透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

（1）評価の視点

本項では、本借入金を通じて実現しようとする目標、ソーシャルプロジェクトの選定基準およびそのプロセスの妥当性、ならびに一連のプロセスが、適切に貸付人等へ開示されているか否かを確認する。

（2）評価対象の現状と JCR の評価

a. 目標

<フージャースのサステナビリティに係る目標>

当社グループは、これまでになかった「欲しかった暮らし」の創造に向けて、健常なシニア世代を対象とした新しい住まいづくりに注力しています。昨今、我が国では急速な高齢化に伴い、介護を必要とする高齢者が増えたことで、介護施設の不足や社会保険財政の悪化など様々な社会課題に直面しています。そのため、健常なシニア世代が心身ともに健康でより長く暮らせる商品・サービスを提供することで、欲しかった暮らしの実現をサポートするとともに、超高齢社会の課題解決に貢献します。

本借入金は、フージャースが上記方針で目指すシニア向け分譲マンションの開発・所有のための資金を調達するものである。JCR は、フージャース及びフージャースケアデザイン及びが本借入金の調達を通じて実現しようとする目標として、上記のビジョンとも整合する Society 5.0 への貢献を企図していることを確認した。

b. 選定基準

フージャースケアデザインは、取締役会で決議した本借入金に係るソーシャルローン・フレームワークにおいて、適格クライテリアを以下の通り定めている。

・投資対象とする施設の要件は以下の通りとします。

入居者(中高齢者)に対し「健康寿命を延ばすための予防医療・介護予防のサービス・サポート」を提供する分譲マンションであること。

-24 時間スタッフ常駐（コンシェルジュサービス）

-見守りサービス（居室設置の緊急コールボタン・ライフセンサーが、管理事務室に自動通報される）

-医療サポート（近隣の協力医療機関との連携）

-介護サポート（訪問介護・居宅介護支援事業所の紹介）

-健康サポート（診療所の併設、看護師の健康相談対応）

上記適格クライテリアは、評価フェーズ 1 で確認した日本版 CCRC 構想で求められる高齢者に必要不可欠なサービスを付帯条件としていることから、上記目標の実現に資するクライテリアであると JCR は評価している。

c. プロセス

フージャースケアデザインでは、本プロジェクトを資金使途とすることについて、財務課の担当者が起案し、社内の最終評価機関である取締役会にて総合的に検討をした上で最終決定が下されている。JCR は、プロジェクトの選定プロセスに経営陣が適切に関与していると評価している。

なお、本借入金に係る目標、選定基準およびプロセスは、貸付人に対して本評価レポートを通して開示予定であることから、貸付人に対する透明性が確保されていると JCR は評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

（1）評価の視点

調達資金の管理方法は、借入人によって多種多様であることが通常想定される。本借入金により調達された資金が、確実にソーシャルプロジェクトへ充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

なお、本借入金により調達した資金が、早期にソーシャルプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

（2）評価対象の現状と JCR の評価

- 調達資金はデュオセーヌ船橋高根台の開発資金のリファイナンスに充当される予定である。なお、フージャースケアデザインは、ルックバック期間を 2 年 8 か月としている。
- 調達資金は専用口座に入金された後、財務課担当者が物件取得(建築代金の支払い)のための送金を行い、選定プロジェクトのリファイナンスに、即日全額充当される。
- 資金状況は、毎週、社内資金管理システムとエクセルシートにて管理を行い、定期的に取締役会・経営会議に報告を行っている。
- 送金を行うには、担当者による一次チェックの後、財務経理部長の承認が必要とされている。
- 預金残高、借入残高の全ての資金状況およびプロジェクト資金の状況について、定期的に内部監査および監査法人による外部監査を受けている。

JCR は、本借入金による調達資金の全額が速やかにリファイナンス資金として充当され、未充当資金が発生しないことを確認した。返済期限到来までの期間においては、調達資金の充当対象物件の売却により得た資金は、本借入金にかかる金銭消費貸借契約であらかじめ定められた条件のもと貸付人に返済することとなっている。以上より、本借入金に係る資金管理は妥当であり、透明性も高いと評価している。

3. レポーティング体制

（1）評価の視点

本項では、本借入金の調達前後での貸付人等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

（2）評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

フージャースケアデザインは、本借入金の資金使途について、即日リファイナンスに充当する予定である。ただし、返済前に物件を売却した場合、本借入金の期限前弁済を行う。

b. 社会改善効果にかかるレポーティング

フージャースケアデザインは、本借入金の社会改善効果として以下の項目を、貸付人への報告書面上等で毎年開示する。

＜アウトプット指標＞

・対象物件の高齢者向けサービスの概要

✓ 診療所、健康相談室の設置 ※診療所は 21 年秋開所予定
✓ 24 時間スタッフ常駐(コンシェルジュサービス)、見守りサービス
✓ 医療・介護・健康サポート

・引渡住戸数、想定入居者数

＜アウトカム指標＞

・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を高める一助になっていること。

＜インパクト（定性目標）＞

・本選定プロジェクトを通して、健常なシニア世代が心身ともに健康でより長く暮らせる商品・サービスを提供することで、超高齢社会の課題解決に貢献する。

上記の通り、フージャースケアデザインが開示を予定している指標は、アウトプット・アウトカム・インパクトの 3 段階に分けられ、そのうちアウトプットは定量的である。アウトカム及びインパクトについて、定量指標で達成度の進捗を測ることは困難と思われる一方、本ファイナンスの成果及び地域貢献の観点からアウトカムとインパクトが定性的に説明されており、意図するインパクトが明確である。

JCR は、資金の充当状況および社会改善効果のレポーティングについて、貸付人に対して適切に開示される計画であると評価している。また、インパクト指標の設定は当社のインパクトを把握するのに際して適切なものとなっていると評価している。

4. 組織の社会的課題への取り組み

（1）評価の視点

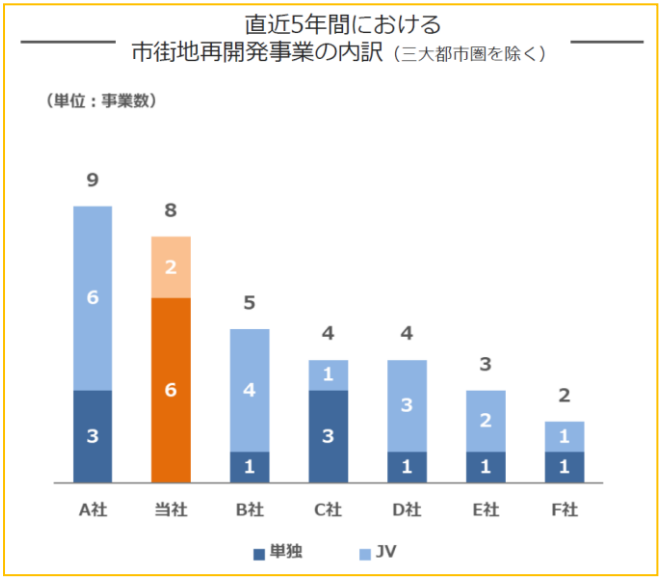
本項では、借入人の経営陣が社会的課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか、社会的課題を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、ソーシャルローン調達方針、ソーシャルプロジェクトの選定基準・プロセス等が明確に設定されているか等を評価する。

（2）評価対象の現状と JCR の評価

フージャースは、創業以来の基本理念である「お客様のニーズに合った最高品質の住宅・サービスを提供し続けることで、日本の住まいを豊かにする」と真摯に向き合い、多くのお客様の「欲しかった暮らし」を実現することを目指している。フージャースは不動産開発という自らの事業活動領域を通じた社会課題解決を目指しており、新中期経営計画では、以下のような事業戦略と ESG 戦略を融合させた施策を立てている。

■社会課題解決への取り組み ～欲しかった暮らしをしよう～
①地方創生 ：不動産開発事業（地方再開発）・PFI 事業・関連サービス事業を通して、地方創生に貢献
②超高齢化社会 ：CCRC 事業を中心に、超高齢化社会に対応した新たな暮らし方を提供する
③多様性 ：不動産投資事業（賃貸住宅）・分譲マンションを中心に、多様な暮らしを提供する

フージャースは、当社の強みである地方再開発と CCRC 事業、さらに不動産開発で終わらず、その後の管理運営まで一貫して行っている。通常の分譲マンションと異なり、日々の管理運営が重要で付加的サービスが求められる CCRC 構想を考慮したシニア向け分譲マンションは、同社ビジネスモデルと親和性が高かったことから、他のディベロッパーとは異なる独自のアプローチでこの分野で確固たる地位を確立している。この結果、シニア向け分譲マンションの販売戸数は 2,000 戸を突破するなど、当該マーケットでは首位である。現在は郊外型マンションを、CCRC の観点からシニア向け分譲マンションとして開発・管理運営することを主軸に事業展開しているが、今後は CCRC の面的な展開を模索しているところである。また、地方創生への貢献を念頭に置いた地方再開発事業においても、下図に示す通り、その実績が実を結んできている。



（出所：フージャースホールディングス　新中期経営計画（2022 年 3 月期～2026 年 3 月期））

フージャースは、より専門的観点から CCRC 事業を推進するため、今般の借入人で同社の 100%子会社であるフージャースケアデザインを有している。フージャースケアデザインには、介護、高齢者向け住宅の設計に詳しい設計士など、様々な専門的知見を有した人材が在籍しており、開発から管理運営に至るまでその知見を活用している。

ESG 体制についても、担当役員を取締役社長とするサステナビリティ推進室を設置し、各事業部門の施策や運用の結果を吸い上げ、とりまとめて取締役会に報告する体制を確立している。

JCR は、フージャースの経営陣が、事業戦略の中で CCRC 構想を念頭に、日本の住まいを豊かにするための施策として、事業活動と ESG 戦略を融合させた取り組みを新中期経営計画に盛り込んでいること、当社にとってのマテリアリティ分析が行われその中で CCRC 事業などから、フージャースの経営陣が、超高齢社会における住宅のみならずまちの在り方、地方創生について、重要度の高い優先課題として位置づけ、事業計画に織り込んでいることを確認した。また、フージャースには、多くの専門的知見を有する人材が社内に在籍し、CCRC 事業展開のための投資方針や適格クライテリア策定に関与していることを確認した。

以上から、JCR は、フージャースの社会的課題への取り組みが実効性を伴ったものであること、超高齢社会における人々のニーズをくみ取って自身の事業に織り込むなど、マーケットでも先進的な取り組みを行っている点を高く評価している。

■評価結果

JCR は本借入金について、JCR ソーシャルファイナンス評価手法に基づき、「ソーシャル性評価（資金使途）」を“s1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした結果、「JCR ソーシャルローン評価」を“Social 1”とした。本借入金は、ソーシャルローン原則において求められる項目について基準を満たしており、SDGs および日本政府の SDGs に対する具体的施策にも合致すると考えられる。

【JCR ソーシャルローン評価マトリックス】

		管理･運営･透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
ソーシャル性評価	s1	Social 1	Social 2	Social 3	Social 4	Social 5
	s2	Social 2	Social 2	Social 3	Social 4	Social 5
	s3	Social 3	Social 3	Social 4	Social 5	評価対象外
	s4	Social 4	Social 4	Social 5	評価対象外	評価対象外
	s5	Social 5	Social 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

借入人：株式会社フージャースケアデザイン

【新規】

対象	総借入額	契約実行日	最終返済日	評価
長期借入金	25.273 億円	2021 年 8 月 30 日	2023 年 2 月末日	JCR ソーシャルローン評価：Social 1 ソーシャル性評価　　：s1 管理・運営・透明性評価　：m1

（担当）梶原　敦子・丸安　洋史

本件ソーシャルローン評価に関する重要な説明

1. JCR ソーシャルローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR ソーシャルローン評価は、評価対象である調達資金が JCR の定義するソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、評価対象である調達資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR ソーシャルローン評価は、評価対象となる調達計画時点又は調達実行時点における資金の充当等の計画又は状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR ソーシャルローン評価は、評価対象となる調達資金が社会的課題に及ぼす効果を証明するものではなく、社会的課題に及ぼす効果について責任を負うものではありません。評価対象となる調達資金が社会的課題に及ぼす効果について、JCR は借入人または借入人の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR ソーシャルファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR ソーシャルローン評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR ソーシャルローン評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、借入人および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR ソーシャルローン評価は、評価の対象であるソーシャルローン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、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR ソーシャルローン評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR ソーシャルローン評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR ソーシャルローン評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR ソーシャルローン評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等をすることは禁じられています。

■用語解説

JCR ソーシャルローン評価：ソーシャルローンにより調達される資金が JCR の定義するソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該ソーシャルローンの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Social1、Social2、Social3、Social4、Social5 の評価記号を用いて表示されます。

■サステナブルファイナンス等の外部評価者としての登録状況等

- 環境省　グリーンボンド発行支援者登録
- ICMA（国際資本市場協会オブザーバー登録）　ソーシャルボンド作業部会メンバー
- UNEP FI ポジティブインパクト金融原則　作業部会メンバー

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- 信用格付業者　金融庁長官（格付）第 1 号
- EU Certified Credit Rating Agency
- NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/en）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部　　TEL：03-3544-7013　FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号
〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8　時事通信ビル