

2024 年 7 月 31 日

各 位

株式会社北洋銀行

株式会社日本エスコン様と「ソーシャルローン」の契約を締結しました

株式会社北洋銀行(取締役頭取 津山 博恒)は、株式会社日本エスコン様(東京都港区、代表取締役社長 伊藤 貴俊様)と、「ソーシャルローン」の契約を締結しました。

ソーシャルローンは、資金使途を医療・福祉・教育などの社会課題の解決に資する事業(ソーシャルプロジェクト)に限定した商品です。本件による調達資金は、北広島市で開発されている「北海道ボールパーク シニアレジデンスプロジェクト」(以下、本プロジェクト)における開発資金のリファイナンスに充当され、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所(JCR)様より、ソーシャルローン原則に定められた要件への適合性についてセカンドオピニオン[※]を取得しています。なお、日本エスコン様におけるソーシャルローンのご調達は、本件が初となります。

本件は、北広島市で開業した北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」を核とする開発プロジェクト「北海道ボールパーク F ビレッジ」(以下、F ビレッジ)の開発エリアの南東の敷地における、シニアレジデンス(サービス付き高齢者向け住宅)とメディカルモール建設へのご支援です。

本件のソーシャル性については、北広島市における医療や福祉の充実に寄与することはもちろん、アミューズメント施設(球場周辺)、商業施設等と一体となった開発により、他の医療・福祉施設とは異なる機能・便益を提供できるとともに、F ビレッジおよび JR 北広島駅周辺の開発に携わることで、より幅広い視点を持ち、北広島市および地域社会が抱える様々な課題の解決につながる点をご評価いただいています。

当行は、今後もほくようサステナブルファイナンス等を通じて環境・社会課題の解決を図るお客さまやプロジェクトを積極的に支援し、脱炭素社会の実現や SDGs の達成に貢献してまいります。

※株式会社日本格付研究所様によるセカンドオピニオンは別紙をご参照ください。

記

【株式会社日本エスコン様の概要】

所在地	東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 4 号 オークラプレステータワー20F
代表者	代表取締役社長 伊藤 貴俊 様
設立	1995 年 4 月
事業内容	住宅分譲事業等

【本ローンの概要】

契約日	2024 年 7 月 31 日
金額	38 億円
融資期間	10 年

＜契約記念の様子＞



左：株式会社日本エスコン

執行役員北海道支店長 加藤 嘉朗 様

右：北洋銀行

専務執行役員本店長 水本 健一

以 上

【ソーシャルプロジェクトの概要】

対象プロジェクト	北海道ボールパーク シニアレジデンスプロジェクト	
竣工日	2024年3月	
名称	【シニアレジデンス】 マスターズヴェラス 北海道ボールパーク	【メディカルモール】 Fビレッジ メディカルスクエア
所在地	北海道北広島市 Fビレッジ 21番	
開業時期	2024年6月	2024年8月
施設の概要等	【総戸数】 サービス付き高齢者住宅 278戸 介護居室 12戸 【共用施設】 男女別大浴場／カフェ／ トレーニングルーム／売店／レストラン／ カラオケルーム／レクリエーションルーム	【医療施設】 歯科／小児科／整形外科／内科／ 形成外科・皮膚科／調剤薬局
運営企業	株式会社 光ハイツ・ヴェラス	株式会社 ミライシアホールディングス
地域社会に与えるインパクト	Fビレッジ全体並びに周辺地域に安心をもたらし、子供から高齢者まであらゆる年齢の方々の健康維持及び地域医療・介護への貢献	

<北海道ボールパーク シニアレジデンスプロジェクト>



マスターズヴェラス北海道ボールパーク外観パース



Fビレッジメディカルスクエア 待合室パース



マスターズヴェラス北海道ボールパーク エントランスホールパース

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結果を公表します。

株式会社日本エスコン

長期借入金

新規

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

借入人	株式会社日本エスコン（証券コード:8892）
評価対象	長期借入金
分類	長期借入金
貸付人	株式会社北洋銀行
実行額	38 億円
実行日	2024 年 7 月 31 日
最終返済期日	2034 年 7 月 31 日
資金使途	「北海道ボールパーク シニアレジデンスプロジェクト」 開発資金のリファイナンス

評価の概要

▶▶▶ 1. 株式会社日本エスコンの概要

株式会社日本エスコンは、1995 年に設立された、マンション分譲を主力とする不動産会社であり、2018 年 8 月には、中部電力と資本業務提携を結び同社の持分法適用会社に、2021 年 4 月には第三者割当増資を通じて同社の連結子会社となった（2024 年 3 月末の議決権比率は 51.3%）。連結売上高の 8 割超を占める不動産販売事業は「レ・ジェイド」等のブランドで展開するマンション分譲が

中心だが、近年は、商業施設、物流施設、賃貸マンション等の収益不動産の取得・開発も増加している。その他、不動産賃貸事業についても事業展開を強化しており、M&A も活用しながら業容を拡大している。

▶▶▶ 2. 日本エスコンのサステナビリティに関する取り組み

日本エスコンは、様々な事業環境の変化を踏まえ 2023 年 11 月に経営理念体系を改訂し、パーパス・ビジョン・行動理念からなる理念体系を構築している。パーパスとしては「IDEAL to REAL ～理想を具現化し、新しい未来を創造する～」を掲げ、その達成に向けたあるべき姿として「ライフ・デベロッパー」の概念をビジョンとして示している。その上で、当該ビジョン実現に向けたとるべき行動として、「新たな価値の提供」や「成長と安定」を始めとする 6 つの指針が示されているが、指針の一つとして「サステナビリティ経営」も標榜されており、多様な社会課題に的確に対応し、自社と社会がともに持続的に成長していくことを追求する旨がうたわれている¹。

この理念体系に基づいて、具体的な事業活動に関する方向性が 2024 年 3 月に策定された「長期ビジョン 2030」にて示されている。同ビジョンでは、2030 年度にかけて日本エスコンがめざす方向性を示す上で、利益成長と経営基盤強化・社会貢献が両輪となって同社の持続的成長をもたらすとの考え方のもと、事業戦略及びサステナビリティの双方について、複数の重点テーマ（マテリアリティ）が特定されている。サステナビリティに関しては、①多様な人材の活用②コンプライアンスの徹底③グループ会社を含むガバナンス・リスク管理の強化④脱炭素社会の推進⑤ウェルビーイングな社会の実現の 5 点がマテリアリティとして挙げられている。

日本エスコンのサステナビリティ推進体制については、経営企画本部の直下にある ESG 推進担当部が中心的な役割を担う。同部は、2017 年 11 月に発足した ESG 研究チームを前身として、2023 年度より部署として再編されている。また、同部とは別に、サステナビリティを含む経営上重要な事案は、毎週開催される本部会議にて議論・決定がなされており、本借入金の資金使途の選定についても同会議で議論がなされている。なお、同会議には、執行役員クラスの役員を始めとする経営陣及び各事業部門の部門長が参加しており、サステナビリティ関連部署の部門長もメンバーに含まれる。その他、個別の案件レベルでは、必要に応じて外部知見の活用や外部機関との連携も図られている。

▶▶▶ 3. ソーシャルローンについて

今般の評価対象は、日本エスコンが調達する長期借入金（本借入金）である。JCR では、本借入金金、「ソーシャルローン原則²」、「ソーシャルボンドガイドライン³」及び SDGs に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照して JCR では評価

¹ 日本エスコンリリース（2023 年 11 月 29 日付 | <https://www.es-conjapan.co.jp/corporate19950418/wp-content/uploads/1e6bfee879391d2f1db343a4df83bf9f.pdf>）

² Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2023" <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

³ 金融庁 「ソーシャルボンドガイドライン 2021 年版」 <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

を行う。また、本評価対象は借入金であるものの、ソーシャルボンド原則⁴においては、ソーシャルボンドの資金使途及びその社会改善効果（インパクト）と、国際的な持続可能性に係る目標や各国の政策との整合性を重視していることから、本評価対象においても、ICMA が策定した SDGs とソーシャルプロジェクト分類のマッピング⁵を評価における参照指標とする。

日本エスコンは本借入金における資金使途を、「北海道ボールパークシニアレジデンスプロジェクト」（本プロジェクト）における開発資金のリファイナンスに係る資金としている。また、適格プロジェクトの実施に際しては、環境や社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本借入金における資金使途について、社会的便益をもたらす事業であると評価している。

資金使途の対象は専門知見を有する部署が確認した上で経営陣も関与する形で選定されていること、調達した資金の管理方法は明確に定められ、管理プロセス、内部統制ともに適切に実施される予定であること、レポートングに関し必要な事項について貸付人に開示する予定であること等を踏まえ、JCR は、ソーシャルローンの管理・運営体制が確立され透明性を有していること、日本エスコンの経営陣がサステナビリティを重要度の高い経営課題と位置付けていることを確認した。

この結果、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。また、本借入金は、「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を十分に満たしているほか、SDGs 及び政府の SDGs 目標に対する具体的施策にも合致している。

⁴ International Capital Market Association(ICMA) "Social Bond Principles 2023"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

⁵ ICMA "Green, Social and Sustainability Bonds: A High-Level Mapping to the Sustainable Development Goals"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/mapping-to-the-sustainable-development-goals/>

目次

■評価フェーズ 1：ソーシャル性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 資金使途の概要について
2. プロジェクトの社会的便益について
3. プロジェクトのその他の効果について
4. 環境・社会に対する負の影響について
5. SDGs との整合性について
 - (1) ICMA の SDGs マッピングとの整合性
 - (2) SDGs アクションプラン及びソーシャルボンドガイドラインとの整合性

■評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ 3：評価結果（結論）

評価フェーズ 1: ソーシャル性評価

s1

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

本項では、最初に、調達資金が明確な社会的便益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・社会への負の影響が想定される場合に、その影響について社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について確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

日本エスコンが本借入金で資金使途とした「北海道ボールパークシニアレジデンスプロジェクト」における開発資金のリファイナンスは、社会的便益を有するプロジェクトであり、社会的意義が高いとJCRでは評価している。

1. 資金使途の概要について

本借入金の資金使途は、日本エスコンが北海道北広島市において建設した、「北海道ボールパークシニアレジデンスプロジェクト」（本プロジェクト）における開発資金のリファイナンスに係る資金である。本プロジェクトは、シニアレジデンス及び併設されるメディカルモールから構成されている。それぞれの概要は以下の通りである。

<シニアレジデンス>

プロジェクト名称	マスターズヴェラス 北海道ボールパーク
所在地	北海道北広島市 F ビレッジ 21 番
総戸数	サービス付き高齢者住宅 278 戸／介護居室 12 戸
敷地面積	9,305.16 m ²
延床面積	約 14,500 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 A 棟 6 階建 B 棟 5 階建
建築年月	2024 年 3 月
入居開始時期	2024 年 6 月
運営	株式会社 光ハイツ・ヴェラス
共用施設	男女別大浴場／カフェ／トレーニングルーム／売店／レストラン／カラオケルーム／レクリエーションルーム

図表 1：シニアレジデンスの概要⁶

⁶ マスターズヴェラス北海道ボールパーク ウェブサイト（<https://www.mastersvarus.jp/guide.php>）等より作成

<メディカルモール>

プロジェクト名称	F ビレッジ メディカルスクエア
所在地	北海道北広島市 F ビレッジ 21 番
構造	鉄筋コンクリート造 A 棟 6 階建 B 棟 7 階建
開業時期	2024 年 8 月 (予定)
運営	株式会社 ミライシアホールディングス
医療施設	歯科／小児科／整形外科／内科／形成外科・皮膚科／調剤薬局

図表 2：メディカルモールの概要⁷

各施設の特徴として、シニアレジデンスは、入居要件に「入居時自立」を求める等、入居時点では介護・支援の必要性が相対的に低い高齢者（アクティブシニア）を対象としている。また、施設運営は、北海道を中心に介護施設事業で豊富な実績を有する株式会社光ハイツ・ヴェラスが担う。また、トレーニング施設や交流スペース等の様々な屋内施設・機能の他、球場を始めとする近隣敷地内の施設での屋外アクティビティの機会や、ゴルフ場やアウトレットモールが車で 15 分圏内に立地する地理的特性、地域医療支援病院との連携を始めとする健康面のサポート⁸等も特色として挙げられる。



図表 3：F ビレッジの施設立地と本プロジェクト対象施設の立地（2024 年 6 月時点）⁹

⁷ 北海道ボールパーク ウェブサイト (<https://www.hkdballpark.com/news/230/>) 等より作成

⁸ マスターズヴェラス ウェブサイト (<https://mastersvarus.jp/service.php>)

⁹ 北海道ボールパーク 施設マップより作成 (<https://www.hkdballpark.com/pdf/floormap.pdf> | 2024 年 6 月 5 日閲覧)

一方、同施設に併設されたメディカルモールは、株式会社ミライシアホールディングスの運営のもと、内科、整形外科等の5つのクリニックと調剤薬局から構成されている。一般利用者向けのサービスに加えて、整形外科における最新のスポーツ診療等、当該施設の立地特性も活かした医療サービスの提供が予定されている¹⁰。

なお、これらの施設は、2023年3月に北広島市で開業した北海道日本ハムファイターズの新球場「ES CON FIELD HOKKAIDO」を核とする開発プロジェクト「北海道ボールパーク F ビレッジ」(F ビレッジ)の開発エリアの南東の敷地において建設された施設である。日本エスコンは、本プロジェクトに先行して、F ビレッジのエリア内にて分譲マンションを2023年3月に引渡ししている他、今後もF ビレッジ内の様々な開発プロジェクトに携わることを予定しており、F ビレッジプロジェクトにおける主たる事業者の1社として関与する位置づけにある¹¹。

¹⁰ ミライシアホールディングス ウェブサイト (https://miraisia.co.jp/2023/06/14/topics_hokkaido_ballpark_f-village_medicalmall_medicalsquare/)

¹¹ 日本エスコンは「北海道ボールパーク F ビレッジ」プロジェクトにおけるオフィシャルプレミアムスポンサーとしての位置づけにある (出典: F ビレッジ ウェブサイト <https://www.hkdballpark.com/corporation/partner/>)

2. プロジェクトの社会的便益について

本借入金の資金使途は、以下に記載の通り、いずれも社会的課題の解決に資する取り組みであり、社会的便益を有すると JCR は評価している。

<シニアレジデンス>

資金使途のうち、シニアレジデンスの建設に係る支出については、ソーシャルローン原則及びソーシャルボンドガイドラインの適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「施設に入居する高齢者」を対象として「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」を提供する事業として社会的便益を有すると評価している。

当該シニアレジデンスは、高齢者向け居住施設の供給不足の解消への寄与もさることながら、北広島市の域内・域外から移住するアクティブシニアに対して、地域に溶け込みながら健康でアクティブなライフスタイルを実現するための基盤を提供する側面も有している。この点を踏まえ、当該施設をとりまく社会課題に関して、CCRC 構想および高齢者向け住宅の供給状況の 2 点について以下詳述する。

CCRC 構想（「生涯活躍のまち」構想）

前述の通り、本借入金の資金使途であるシニアレジデンスは、入居要件として入居時自立を標榜しているが、このようなアクティブシニア向けサービスは、以下で述べる「日本版 CCRC 構想」（「生涯活躍のまち」構想）と親和性が高いと考える。

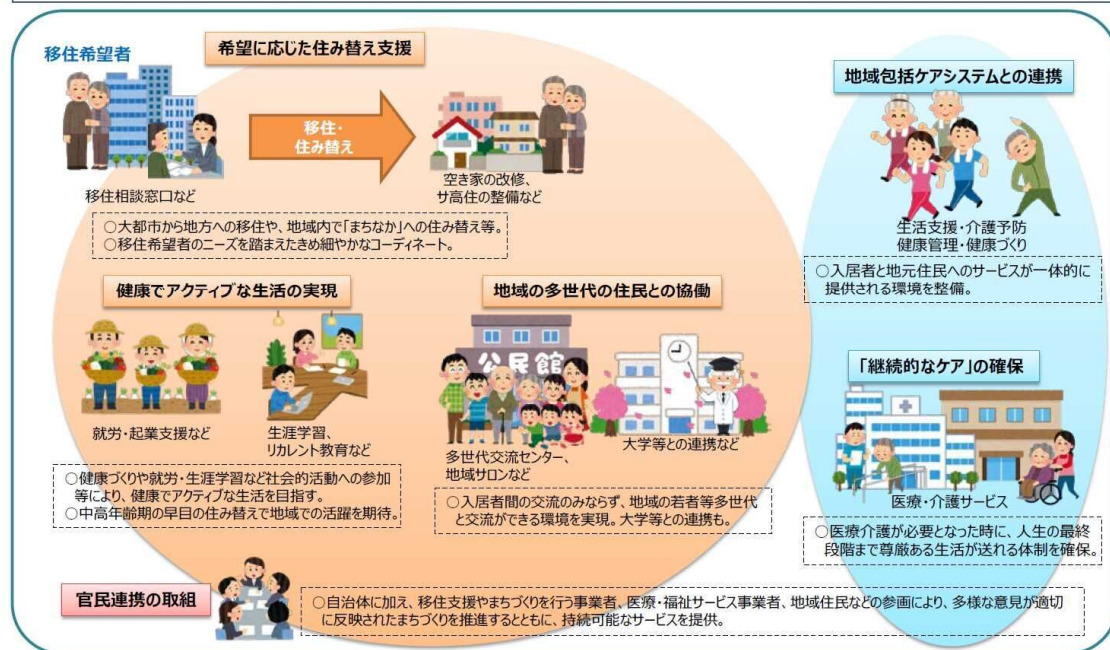
CCRC とは「Continuing Care Retirement Community」の略称で、高齢者が健康な段階で移り住み、介護・医療が必要となる時期まで継続的なケアや生活支援サービスを受けながら生涯学習や社会活動名地に参加できる生活共同体を指し、米国では 1970 年代頃から急増し現在は約 2,000 ヶ所にのぼる。

日本でも、CCRC の考え方を地方創生に向けた施策の一つとすべく、内閣官房は「日本版 CCRC 構想」について、「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」と定義づけている。当該構想は「生涯活躍のまち」構想として取りまとめられ、平成 28 年施行の改正地域再生法の下、地方自治体等で取り組みが推進されている¹²。

「生涯活躍のまち」構想の策定に際しては、①大都市を中心とする地域に居住する中高年齢者が新しいライフステージを見据えて地方への移住を希望している現状への対応、及び②地方創生の観点から、大都市圏から地方及び地域内での「まちなか」居住や集住化等、新しいひとの流れを推進していく必要性の 2 点に対する問題意識が基礎となっている。その上で、当該構想の実現に向けて、幅広い分野への取り組みの波及を念頭に、(1)中高年齢者の希望に応じた住み替えの支援、(2)健康でアクティブな生活の実現、(3)地域の多世代の住民との協働、(4)「継続的なケア」の確保、(5)地域包括ケアシステムとの連携の 5 点が基本的なコンセプトとして位置づけられている。

¹² 内閣官房「『生涯活躍のまち』づくりに関する手引き」[第 4 版] (<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/ccrc/tebiki-4-honbun.pdf>)

- 地方創生の観点から、中高年齢者が希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、地域の多世代の住民と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりを目指す。
- 移住したアクティブシニア等が地方で社会活動等に参画することで、地方の活性化をもたらすことも期待される。



図表 4: 「生涯活躍のまち」構想の全体像と5つの基本コンセプト¹³

当該構想では、対象とする高齢者の考え方が従来型の高齢者向け施設等といくつかの点で異なる。詳細は下表の通りだが、健康な段階で居住の是非を選択する点、中高齢者を介護・医療サービスの受け手ではなく社会活動に主体的に参加する存在として位置付けている点、中高齢者の地域社会への溶け込みや多世代間の交流を意識している点が、主たる特色として挙げられる。

	「生涯活躍のまち」構想 における高齢者施設	従来型の高齢者施設等
居住の契機	健康時から選択	主として 要介護状態になってから選択
高齢者の生活	仕事・社会活動・生涯学習等に 積極的に参加（主体的な存在）	高齢者はサービスの受け手
地域との関係	地域に溶け込んで多世代と共働	住宅内で完結し地域との交流は少ない

図表 5: 「生涯活躍のまち」構想における対象とする高齢者の考え方の特色¹⁴

このように、今後の中長期的な高齢者向け施設サービスの供給のあり方をめぐっては、エリアごとの需給バランスに応じた供給体制の充実化等の従来からの観点に加えて、より多様化する高齢者のニーズ（居住エリア、生活スタイル等）や地域共同体との関係性、都市計画のあり方も念頭に置いたサービス整備の必要性が高まりつつある。

本プロジェクトに目を向ければ、当該施設は、入居時点の要件として入居時自立を求める等アクティブシニア層を対象としている他、様々な施設や機能が集約しているFビレッジと隣接し、地域

¹³ 同上

¹⁴ 内閣官房「『生涯活躍のまち』づくりに関する手引き」[第4版]等をもとに作成

の内外の多様な人々の来訪や交流が期待され、「生涯活躍のまち」構想で想定されるような、従来型の高齢者施設とは異なる機能・便益を提供しうるものと考えられる。

高齢者向け施設の供給状況について

当該シニアレジデンスが対象とする主要エリアである札幌医療圏および北海道北広島市に目を向けると、サービス付き高齢者向け住宅の需給バランスに関して、供給体制は現時点において十分とは言えない。札幌医療圏および北広島市において、サービス付き高齢者向け住宅の供給定員数はそれぞれ 15,941 人、550 人となっている¹⁵が、両エリアの高齢者（65 歳以上）人口に対する高齢者向け住宅の供給比率はそれぞれ 2.4%、2.8%¹⁶と、政府が掲げる 2025 年時点の供給目標（4.0%）¹⁷には依然及ばない。かかる状況下、本借入金の使途であるシニアレジデンスは、総供給戸数が 290 戸（介護居室含む）と、北広島市の現状の定員数比では約 4 割に相当する規模であり、需給バランスの観点で、札幌医療圏および北広島市における高齢者向け住宅の供給の充実化に、一定程度寄与していると考えられる。

また、北広島市内における施設の立地状況に焦点を当てると、同市内のサービス付き高齢者向け住宅が本プロジェクト以外に 6 箇所（特定施設含む）存在するが、市街地の周縁部に立地する施設が複数あり、同市中心部の市街地エリアにおける施設供給は限定的である。将来的に移動面で制約を受ける可能性がある高齢者にとって、都市機能が集約され利便性が高い市街中心部での施設供給という観点でも、当該施設の開発は意義が大きいと考えられる。

以上の通り、当該シニアレジデンスの開発に係るプロジェクトは、十分な社会的便益を有し社会改善効果が高いと JCR は判断している。

<メディカルモール>

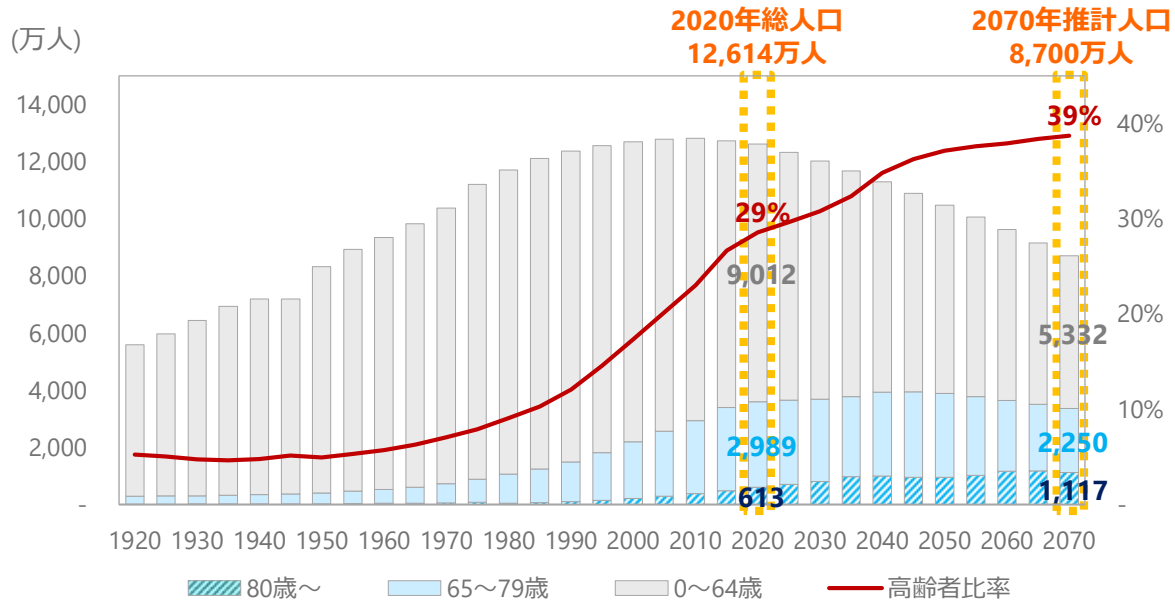
資金使途のうち、メディカルモールの建設に係る支出については、ソーシャルローン原則及びソーシャルボンドガイドラインの適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「医療サービスを必要とする地域住民」を対象として「必要不可欠なサービスへのアクセス（医療）」を提供する事業として社会的便益を有すると評価している。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、日本の人口は 2010 年をピークとして減少に転じており、今後も同様の傾向が継続していく見通しである。また、年代別では、65～84 歳人口は 2040 年代にかけて横ばいで推移した後減少に転じる一方、85 歳以上人口は 2065 年にかけて増加する見通しである。さらに、人口全体に占める高齢者比率（65 歳以上）も 2070 年に約 4 割まで上昇が予想される中で、社会全体における潜在的な医療ニーズの増大は不可避である。

¹⁵ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムを参照（<https://www.satsuki-jutaku.jp/search/index.php> | 2024 年 6 月 14 日閲覧）。いずれの供給戸数にも本プロジェクトは加算されている。

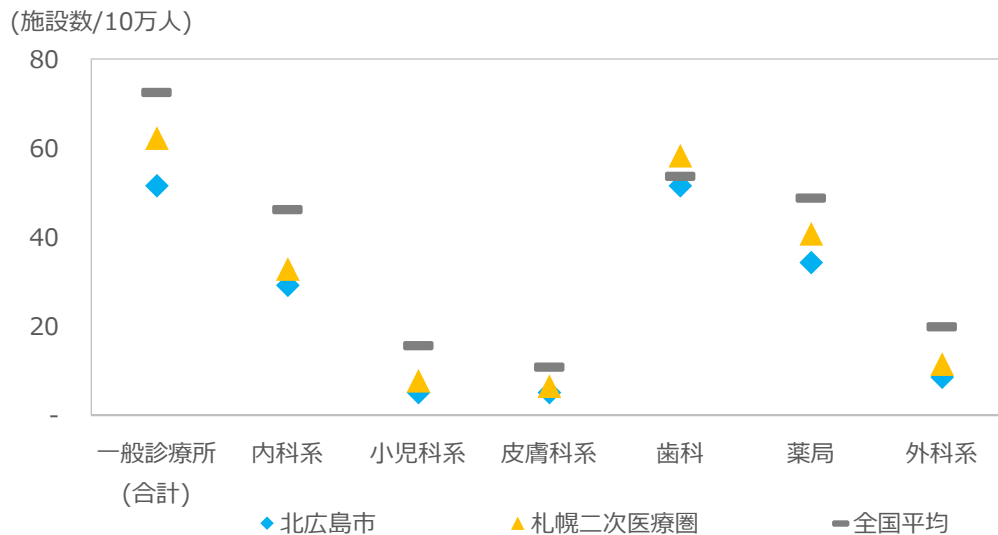
¹⁶ 2020 年時点の国勢調査における高齢者人口（65 歳以上）の数値をもとに算出

¹⁷ 国土交通省 「住生活基本計画（全国計画）」（<https://www.mlit.go.jp/common/001392030.pdf>）



図表 6：我が国の人口の推移（実績・推計）^{18,19}

他方、医療サービスの供給体制の整備状況を地域ごとに見ると、充足度合いに差異が生じているのが実情である。本プロジェクトの実施地域である北広島市に関しても、医療サービスの供給体制を全国平均と比較すると、供給状況は依然十分ではないことがうかがえる。一般診療所の施設数を見ると、施設数の合計、診療科別内訳のいずれについても、同市における人口 10 万人あたりの施設数は、全国平均比で低位にある。一方で、北広島市が属する札幌二次医療圏で見れば、隣接する札幌市で医療体制の整備が一定程度進んでいることもあり、全国平均には及ばないまでも一定の供給体制を有していると考えられる。この点を踏まえると、北広島市内で充足し切れない医療サービス需要については、札幌市を始めとする同医療圏内の市外エリアに流出していることが予想される。



図表 7：医療サービスの供給体制の比較（人口 10 万人あたり施設数）²⁰

¹⁸ 2020 年までは総務省「国勢調査」、2025 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和 5 年度推計）」をもとに作成

¹⁹ 図表中のデータは、出生率、死亡率ともに中位シナリオに基づく。高齢化率は全人口に占める 65 歳以上の比率

²⁰ 地域医療情報システム（JMAP）（<https://jmap.jp/cities/detail/city/1234> | 2024 年 6 月 5 日閲覧）をもとに作成

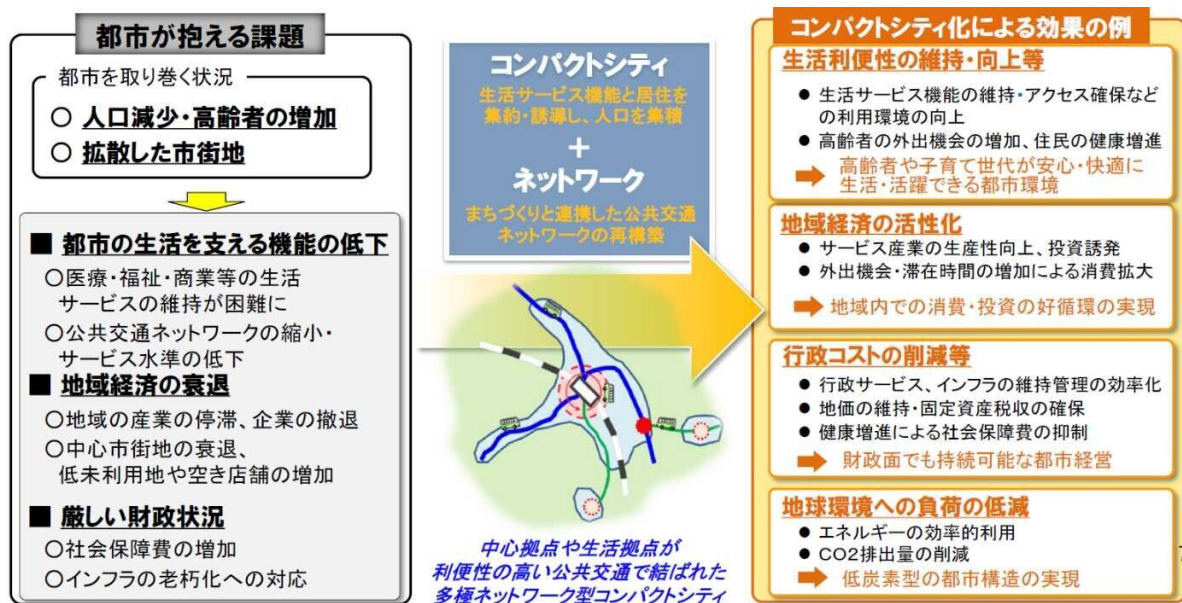
本プロジェクトにおいて建設されたメディカルモールでは、内科、小児科、皮膚科、歯科、整形外科の5つの診療科を標榜するクリニックと、調剤薬局が運営されることが決まっている。診療科ごとに差異はあれど、内科や小児科、薬局を始めとして、いずれも全国平均や医療圏対比で同市において供給が不足している医療サービスであり、当該施設の開業により、これまで市外に流出していた医療サービスへの需要を一定程度同市内で充足することが可能になる。したがって、同エリアの医療施設の利用者に対して、医療サービスへのアクセスを提供することにつながり、十分な社会的便益を有し社会改善効果が高いと JCR は判断している。

3. プロジェクトのその他の効果について

本プロジェクト自体がもたらす直接的な社会的便益は、前項記載の通りである。一方で、本プロジェクトは、F ビレッジを含む北広島市中心部の一連の開発プロジェクトの一部でもある。それゆえ、本プロジェクトのソーシャル性評価にあたっては、プロジェクト自体の社会的便益に加えて、より上位にある一連の開発プロジェクトの意義・目的、社会的課題との関連性、潜在的なインパクト等についてもあわせて確認を行うことで、より多面的な視点での考察が可能になると考えられる。この点を踏まえ、以下では、本プロジェクトを含む一連の開発プロジェクトに関して可能な範囲で考察を行う。

本プロジェクトを含む F ビレッジの開発プロジェクトは、北広島市が中心となり構想された「北海道ボールパーク周辺まちづくり計画」を前身とし、同市のまちづくりに関する複数の上位計画（北広島市立地適正化計画等）にひもづく形で、「きたひろしま総合運動公園」エリアの再開発プロジェクトとして計画された経緯にある^{21,22}。これらの上位計画は、コンパクトシティに係る政策・法律とも密接に関連付けられる。

国土交通省では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のコンセプトのもと、機能集積を通じた「密度の経済」の発揮を目的とした都市のコンパクト化を掲げている。その上で、都市の生活を支える機能低下、地域経済の衰退、財政状況の逼迫等の都市が抱える諸課題に対して、生活サービス機能と居住の集約・誘導や公共交通ネットワークの再構築を通じて、生活利便性の維持・向上、行政コストの削減等、様々な効果を創出することを、主たる政策の狙いとして捉えている。この考え方を踏まえて、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正に際して、立地適正化計画制度が創設されており、北広島市を含む各自治体の策定する立地適正化計画は、当該政策コンセプトに沿った設計がなされている。



図表 8：コンパクトシティ政策の基本的な考え方²³

²¹ 北広島市「『北海道ボールパーク(仮称)周辺まちづくり計画』について」

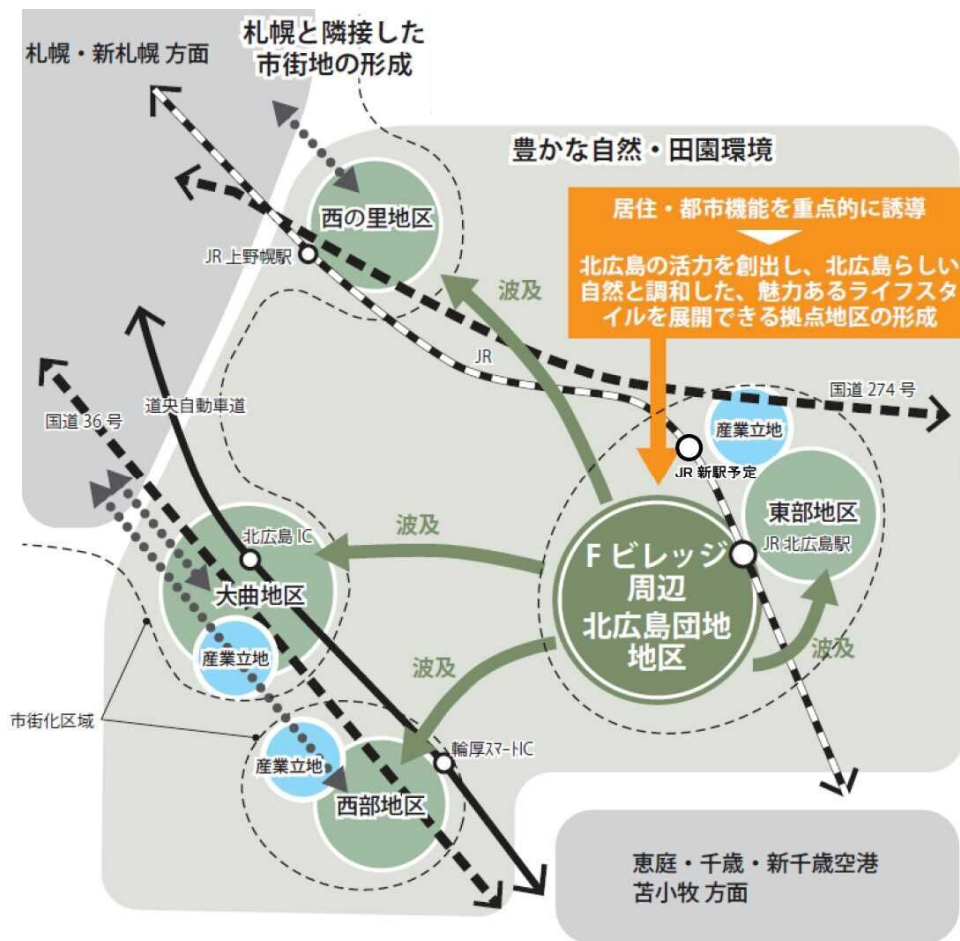
(<https://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/hotnews/files/00004000/00004045/r1-1.houkoku2.pdf>)

²² F ビレッジの開発敷地では、元々は「きたひろしま総合運動公園」の整備計画が策定されていたものの、市の財政負担等を理由に同整備計画は目立った進捗が見られないままの状況にあった。

²³ 第 9 回都市計画基本問題小委員会資料「コンパクトシティ政策について」(<https://www.mlit.go.jp/common/001273984.pdf>)

なお、前述の「生涯活躍のまち」構想も、コンパクトシティ政策と重要な関連性を有する。SDGs アクションプラン 2023 では、「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」としている。その上で、実現に向けて「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」ことが施策として盛り込まれている²⁴。

他方、「生涯活躍のまち」構想では、基本コンセプトの1つである「中高年齢者の希望に応じた住み替えの支援」を推進する際には、「生活の利便性の向上や医療・介護サービスの効果的・効率的な確保の観点から、コンパクトシティの取組などとも組み合わせながら、中高年齢者が地域交流・多世代交流を進めるために、『まちなか』などへ転居する地域内での移動」も考慮した取り組みが有効としており²⁵、コンパクトシティの考え方も踏まえた高齢者向け住宅の整備の必要性が指摘されている。



図表 9: 「北広島市立地適正化計画」に掲げられている基本コンセプト²⁶

これらの政策・構想を踏まえ、北広島市が策定した「北広島市立地適正化計画」に目を向けると、同市においても、人口減少・高齢化、公共インフラの老朽化、財政負担増大等の課題を踏まえ、コ

²⁴ 外務省「SDGs アクションプラン 2023」(https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/pdf/SDGs_Action_Plan_2023.pdf)

²⁵ 内閣官房「『生涯活躍のまち』づくりに関する手引き」[第4版]

²⁶ 北広島市「立地適正化計画」(<https://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/hotnews/files/00153000/00153089/20240321111014.pdf> | 2018 年 12 月策定 (2024 年 3 月改訂)) をもとに作成

コンパクトシティ実現に向けた取り組みを企図している。具体的には、①地区の特性に応じた都市機能の適正配置、②災害リスクに備えた安全・安心な市街地形成、③住み替えの促進・居住誘導によるメリハリのある市街地形成、④人口減少・高齢化に対応した公共交通ネットワークの形成、⑤北広島をけん引する北広島団地地区とFビレッジ周辺の拠点性の向上の5点を軸として、取り組みが進められている。その上で、同市は、JR北広島駅周辺及びFビレッジ周辺の2エリアを「拠点地区」²⁷に指定し、都市機能流出の抑制を図るとともに、子育て施設や福祉施設、観光・交流施設等の都市機能、及び様々な世代のニーズに対応した居住機能の集積を目指している。

一方、Fビレッジの開発プロジェクトに目を向けると、多様な機能を有する施設の開発が進められている。具体的には、本借入金の使途対象であるシニアレジデンス・メディカルモールをはじめ、アミューズメント施設（球場周辺）、分譲マンション、商業施設、子育て支援施設、公園、教育機関²⁸、オフィス等、様々な人々のニーズ・行動に対応しうる施設の開発が進められている。これらの開発構想は、北広島市の中心部に隣接する当該エリアへの都市機能集約を企図したものであり、北広島市の立地適正化計画やコンパクトシティ政策、前述の「生涯活躍のまち」構想で掲げられている取り組みの方向性にも沿ったものである。

また、もう一つの「拠点地区」であるJR北広島駅周辺では、日本エスコンの主導のもと、駅西口エリアの再開発が進められている。今後、2029年にかけて同エリアの開発計画が順次進展する見込みだが、当該計画のもとでも、ホテル、商業施設等の他、市内の他地域や周辺都市からの住み替えも意識した多世代対応の居住施設や子育て支援施設、公園整備等、様々な都市機能の集約が念頭に置かれている^{29,30}。また、同社は、隣接するFビレッジと駅西口エリアの双方で開発プロジェクトへ一体的に携わっている点を生かして、個別エリア単位の部分最適に留まらず、広域での都市機能の集約化も考慮した開発を進めている。

以上の通り、日本エスコンは、Fビレッジ及び駅西口エリアで複数の開発に携わっているが、個別エリア単位の開発にとどまらず、より幅広い視点で北広島市及び地域社会へのインパクトを意識した開発を実施している。今後も、後続の様々な開発案件に継続的に関与することを通じて、市中心部の拠点地区への都市機能の集約化が進展し、北広島市の抱える様々な課題解決にも寄与していくことが期待される。

²⁷ 北広島市の「立地適正化計画」の中では「商業・文化・住宅など多様な都市機能が集積している地区」と定義されており、「広域的な都市機能」と「地域の日常生活を支える都市機能」の役割を担うべき地区として位置付けられている。

²⁸ 北海道医療大学 リリース (<https://www.hoku-iryo-u.ac.jp/topics/information/1055424/> | 2023年10月11日付)

²⁹ 北広島市・日本エスコン「駅西口周辺エリア活性化整備計画」
(<https://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/hotnews/files/00135200/00135284/20210427210926.pdf>)

³⁰ 北広島市・日本エスコン「駅西口周辺エリア活性化事業 市有地A 個別事業計画」
(<https://www.city.kitahiroshima.hokkaido.jp/hotnews/files/00135200/00135284/20211119202032.pdf>)

4. 環境・社会に対する負の影響について

日本エスコンでは、本プロジェクトがもたらしうると想定される主要なリスク及び保全措置について、以下の通り整理している。

想定される主なリスク	主なリスク保全措置
不動産開発による産業廃棄物、有害物質の発生・残留等の人体・環境への悪影響	・不動産開発企画の際に、環境リスクの調査・確認を実施のうえ、リスクマネジメント部門の検証後、本部会議にて投資判断を決定。 ・開発期間、運営期間中も施工事業者や運営事業者との継続的なコミュニケーションを図り、環境や人体への悪影響を防止する取り組みを実施。
施設建設時における騒音・振動の発生等による住民とのトラブル	・開発時には近隣住民への説明会等を実施。 ・開発期間中は施工事業者とのコミュニケーションを図り、騒音・振動等の発生を最小限に留める取り組みを実施。
ヘルスケア施設の運営を委託する際の法令違反による利用者及びその家族への不利益や、環境汚染等の発生	・運営を委託する事業者については、デューデリジェンスを実施し、運営力や信用力などの観点から総合的に判断し、最終的な決裁は本部会議により決定。 ・法令違反等などのリスクに配慮した委託契約を締結し、リスクの低減を企図。

図表 10：本プロジェクトの実施により配慮すべきネガティブな影響と対応策³¹

日本エスコンは、本件プロジェクトを実施する上で、廃棄物の人体・環境への影響、騒音、運営委託事業者のコンプライアンス等を主なリスクとして特定しており、それぞれのリスク発現を最小限にとどめるべく、具体的な回避策・対応策を策定し運用している。

なお、環境リスクの調査や各種デューデリジェンスに関しては、基本的には外部事業者を活用せず自社にて対応しているが、地歴調査や市場調査等について、開発担当部門が中心となって、必要な調査を実施し対応策を講じられている。また、仮に環境・社会に対するネガティブな影響があると判断された場合には、本プロジェクトの開発担当である北海道支店が主導して、必要に応じてリスク管理部門と連携の上で対応する体制となっている。

以上を踏まえるに、本借入金の資金使途について、環境・社会的リスクの特定ならびに回避策・緩和策の策定が適切になされていると JCR は評価している。

³¹ 日本エスコン 提出資料をもとに作成

5. SDGs との整合性について

(1) ICMA の SDGs マッピングとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



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。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、全ての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。



目標 17. パートナリーシップで目標を達成しよう

ターゲット 17.17 さまざまなパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。

(2) SDGs アクションプラン及びソーシャルボンドガイドラインとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、金融庁がソーシャルボンドガイドラインで例示した「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題」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 つの優先課題及び関連する具体的な取組案		
優先課題：4. 持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備		ターゲット
「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進	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認し、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。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。	

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象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とそのプロセスの妥当性及び一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは、本借入金における目標、ソーシャルプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与していると判断している。

1. 目標

日本エスコンは、「IDEAL to REAL～理想を具現化し、新しい未来を創造する～」をパーパスとして掲げ、地域社会に根差した価値を創造し、そこに暮らす人たちが、誇り、愛し、いつくしむ「街」と「住まい」を提供することで、理想の未来を思い描き、あらゆるステークホルダーにとって唯一無二の存在として「新しい未来」を創造していくことを目指している。かかるパーパスに基づいて、「新たな価値の提供」「成長と安定」等の6つの観点から成る行動理念が2023年11月に策定されており、その中で、「サステナビリティ経営」の理念のもと、多様な社会課題に的確に対応し、自社と社会がともに持続的に成長することを追求する方針が標榜されている。

これらのパーパスや行動理念を基礎としつつ、事業活動レベルでの具体的な取り組みの方向性を落とし込んだ「長期ビジョン2030」が2024年3月に策定されている。同ビジョンでは、2030年度にかけて日本エスコンがめざす方向性を示す上で、利益成長と経営基盤強化・社会貢献が両輪となって同社の持続的成長をもたらすとの考え方のもと、事業戦略及びサステナビリティの双方について、複数の重点テーマ（マテリアリティ）が特定されている。

多様な人材の活用	・事業成長を支えるための人材確保と育成 ・多様な人材が活躍できる環境整備 ・社員の安全・健康増進
コンプライアンスの徹底	・中部電力と協調した施策推進 ・経営トップによるハラスメント撲滅宣言 ・コンプライアンス研修の継続的实施
グループ会社を含むガバナンス・リスク管理の強化	・コーポレートガバナンス体制の強化 ・リスクマネジメントの徹底
脱炭素社会の推進	・ZEH マンションの開発推進 ・再生可能エネルギーの積極的な活用 ・グループ全体で「現場レベル」での行動（社員意識の浸透・定着）
ウェルビーイングな社会の実現	・「ES CON FIELD HOKKAIDO」周辺まちづくりによる北広島市発展への貢献 ・デジタル技術を活用したスマートシティ推進

図表 11：日本エスコンが「長期ビジョン2030」にて特定したサステナビリティに関する重点テーマ³²

³² 日本エスコン「長期ビジョン2030 第5次中期経営計画」をもとに作成

サステナビリティに関しては、①多様な人材の活用②コンプライアンスの徹底③グループ会社を含むガバナンス・リスク管理の強化④脱炭素社会の推進⑤ウェルビーイングな社会の実現の5点がテーマとして挙げられている。加えて、それぞれのテーマにひもづく形で、達成すべき目標と取り組みが同ビジョンの中で示されており、本プロジェクトについては、「ウェルビーイングな社会の実現」に関連した取り組みとして位置付けられている。

本借入金は、北広島市において日本エスコンが手掛ける本プロジェクトの開発に係る資金調達であるが、同社が掲げるパーパスや行動理念、サステナビリティに関する重点テーマと明確に関連付けられた取り組みであり、同社が本借入金を通じて実現しようとする目標は、同社の経営方針に合致したものであると JCR は評価している。

2. 選定基準

日本エスコンは、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、以下の通り適格クライテリアを定めている。

選定基準にかかるフレームワーク（抜粋）

ソーシャル・ローンによる調達資金は、以下の適格クライテリアを満たすソーシャルプロジェクトの開発資金のリファイナンスに充当する予定です。

■適格クライテリア

「北海道ボールパークシニアレジデンスプロジェクト(以下、「本プロジェクト」といいます。)」における以下の施設

- ・高齢者向け住宅
- ・医療施設
- ・調剤薬局

日本エスコンは、資金使途の対象であるシニアレジデンスおよびメディカルモールの開発プロジェクトについて、上記適格クライテリアを満たすと考えている。対象プロジェクトは評価フェーズⅠに記載の通り、高齢者や地域の住民に対して、医療・介護サービスへのアクセスを提供するものであることから、選定基準として適切であると JCR は評価している。

3. プロセス

日本エスコンは、本プロジェクトの選定にあたっては、社内知見を中心に活用している。具体的には、同社開発事業本部の北海道支店が中心となって、企画立案や各種調査（環境調査、法的調査、経済的調査等）、建設計画、資金計画等について検討し開発計画を策定している。また、策定された開発計画は、日本エスコンの北海道支店の他、建築企画部門、法務部門において、本プロジェクトの有するソーシャル性を含む計画の検証を実施の上で、同社の「本部会議」での決議を経て社内に決定されている。

なお、日本エスコンの「本部会議」は、週1回の頻度で開催される会議体であり、業務執行取締役と各部門長等をメンバーとして開催される。同会議体では、サステナビリティ活動にとどまらず、同社の事業全般に関する重要事項について、協議、決裁を行う場である。同会議には、経営企画部のサステナビリティ推進部長もメンバーとして参加しており、社内の専門部署の知見を活用する形でソーシャル性評価を含むプロジェクト選定が実施されているものと考えられる。

以上を踏まえるに、本借入金で定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣や日本エスコンの専門的知見を有する部署等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、選定基準及びプロセスは、貸付人との面談や本評価レポートを通じて開示されることから、貸付人等に対する透明性は確保されていると JCR は評価している。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本項では、本評価対象に基づき調達された資金が確実にソーシャルプロジェクトに充当されること、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。

また、本評価対象に基づき調達した資金が、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、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、日本エスコンの資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

本借入金に対する JCR の評価

本借入金は、資金調達後、同日付で速やかに本プロジェクトの開発資金のリファイナンスに充当される予定である（2024年3月の竣工時の支払いについては、金融機関からのブリッジローンと自己資金により対応）。したがって、本件に関して、原則として未充当資金は発生しない見込みである。なお、何らかの事情により未充当資金が発生した場合、日本エスコンは、当該事由につき速やかに貸付人等に報告を実施するとともに、本借入金のうち未充当資金見合いの金額につき、期限前弁済を検討する方針である。

本借入金による調達資金の充当管理は、日本エスコンの財務部が行う。同社の財務システムにおいて、個別プロジェクトと調達資金が紐づけされる仕組みとなっており、調達資金の対象プロジェクトにおける利用状況が管理される。支払いに際しては、財務部の担当者及び上長が2名体制で所要資金を確認の上、支払いを承認する体制となっている。また、これらの資金管理状況については、少なくとも決算期のタイミングでは、担当役員レベルでも確認がなされる。

当該資金管理業務を含む財務部の業務については、定期的な内部監査室による内部監査及び監査法人による監査を受けており、内部統制が機能している。

資金調達に関する契約書及び入出金伝票は、それぞれ個別にファイルを作成の上保存されており、文書の保管期限について、契約書については、同社の文書管理規定に基づいて、完済後最長で20年間保管される。また、入出金伝票については半永久的に保管される。

以上より、JCRでは、本借入金による調達資金の充当計画が適切に策定され、そのもとで当該資金が確実にソーシャルプロジェクトに充当され未充当金が発生しない見込みであること、資金充当状況の管理や内部統制のプロセスが適切に設計されていること等を勘案し、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。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後での投資家等への開示体制が、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。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、日本エスコンのレポーティングについて、資金の充当状況及び社会への改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

資金の充当状況に係るレポーティング

日本エスコンは、本借入金による調達資金の資金使途に対する充当状況や社会的効果について、以下の要領にて開示を行う方針である。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
①	ソーシャルプロジェクトの概要	ソーシャルローン実行金受領後速やかに	貸付人へ報告
②	調達資金の資金使途及び充当金額の内訳	ソーシャルローン実行金受領後速やかに	貸付人へ報告
③	プロジェクトがもたらした社会的な効果（インパクト）	ソーシャルローン完済まで年1回	貸付人へ報告

図表 12：資金充当状況等に関する開示方針³³

日本エスコンは、ソーシャルローンにより調達した資金の充当状況について、ソーシャルローンによる調達資金の受領後速やかに貸付人に対して報告を行う他、同社ウェブサイトを開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に、資金使途対象資産の売却等により資金状況に大きな変化が生じた場合には、当該内容について速やかに貸付人に対して報告を行うとともに、同社ウェブサイトを開示する予定である。

社会的便益に係るレポーティング

日本エスコンは、本借入金による調達資金の資金使途がもたらす社会的便益に関して、以下の事項につき、毎年1回以上同社ウェブサイトを開示される予定である。

対象施設	【シニアレジデンス】 マスターズヴェラス 北海道ボールパーク	【メディカルモール】 F ビレッジ メディカルスクエア
アウトプット	施設の概要 シニアレジデンスの供給戸数	施設の概要
アウトカム	－	メディカルモールで提供しているサービスの状況（診療科目等）
インパクト	F ビレッジ全体並びに周辺地域に安心をもたらす、子供から高齢者まであらゆる年齢の方々の健康維持及び地域医療・介護への貢献	

図表 13：資金充当状況等に関する開示方針³⁴

³³ 日本エスコン 提出資料をもとに作成

³⁴ 日本エスコン 提出資料をもとに作成

これらの開示項目に関して、アウトカム指標として、メディカルモールについて提供しているサービスの状況等（診療科目等）の定性情報が含まれる等、本プロジェクトの社会的便益を把握する上で、開示内容として一定程度適切と考えられる。また、インパクトも同社の掲げる目標に沿ったものであり、プロジェクトの社会的意義を示すのに十分である。

なお、シニアレジデンスに係るアウトカム指標に関して、現状、情報開示について特段の定めはない。当該施設では、入居者を対象とした様々なサービスの提供やイベントの開催等を今後想定しているが、これらのサービスやイベントに関する情報は、入居者に対してもたらされるアウトカムを把握する上で重要であると JCR は考えており、今後もかかる取り組みに関する情報が適宜開示されることを期待したい。

その他、上記レポーティングの実施体制に関して、日本エスコンでは、財務部及び管理部が主管となり、調達資金に関する情報収集・記載事項の確認、インパクトに関する情報収集・記載事項の確認等を実施の上、レポーティングに対応する方針である。

以上を踏まえるに、日本エスコンによるレポーティング体制に関して、資金の充当状況及び社会的便益の双方について、借入人等に対して概ね適切に開示される計画であると JCR は評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、サステナブルファイナンス実行方針・プロセス、ソーシャルプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、日本エスコンがサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつ本借入金の内容を策定している点について、高く評価している。

日本エスコンは、様々な事業環境の変化を踏まえ 2023 年 11 月に経営理念体系を改訂し、パーパス・ビジョン・行動理念からなる理念体系を構築している。パーパスとしては「IDEAL to REAL 〜理想を具現化し、新しい未来を創造する〜」を掲げ、その達成に向けたあるべき姿として「ライフ・デベロッパー」の概念をビジョンとして示している。その上で、当該ビジョン実現に向けたとるべき行動として、「新たな価値の提供」や「成長と安定」を始めとする 6 つの指針が示されているが、指針の一つとして「サステナビリティ経営」も標榜されており、多様な社会課題に的確に対応し、自社と社会がともに持続的に成長していくことを追求する旨がうたわれている³⁵。

かかるパーパス等の理念体系に基づいて、より具体的な事業活動に関する方向性については、2024 年 3 月に策定された「長期ビジョン 2030」において示されている、同ビジョンでは、2030 年度にかけて日本エスコンがめざす方向性を示す上で、利益成長と経営基盤強化・社会貢献が両輪となって同社の持続的成長をもたらすとの考え方のもと、事業戦略及びサステナビリティの双方について、複数の重点テーマ（マテリアリティ）が特定されている。

サステナビリティに関するマテリアリティとしては、①多様な人材の活用②コンプライアンスの徹底③グループ会社を含むガバナンス・リスク管理の強化④脱炭素社会の推進⑤ウェルビーイングな社会の実現の 5 点が挙げられている。加えて、各テーマにひもづく形で、達成すべき目標と取り組みが同ビジョンにおいて示されている。また、ソーシャル面に関しては、「まちづくりを通じた地域の活性化に貢献するとともに、地域のコミュニティ創生を推進し新しい未来を創造する」、「少子高齢化を始めとする医療、福祉などの社会課題に対する貢献を果たし、地域の安全で快適な暮らしを支えていく」等からなる 4 つの基本方針が示されている³⁶。本プロジェクトも、これらの基本方針に沿った取り組みと考えられる。

日本エスコンのサステナビリティ推進体制については、経営企画本部の直下にある ESG 推進担当部が中心的な役割を担う。同部は、2017 年 11 月に発足した ESG 研究チームが前身となっており、

³⁵ 日本エスコンリリース（2023 年 11 月 29 日付 | <https://www.es-conjapan.co.jp/corporate19950418/wp-content/uploads/1e6bfee879391d2f1db343a4df83bf9f.pdf>）

³⁶ 日本エスコン ウェブサイト（<https://www.es-conjapan.co.jp/esg/social.html>）

その後、社会情勢の高まりや経営戦略上の ESG 対応の重要性の高まり等も踏まえ、2023 年度より部署として再編されている。同部の上位にある経営企画本部サステナビリティ推進部との棲み分けとしては、同部が ESG 関連の実働部隊として機能する一方、サステナビリティ推進部では人材戦略等を含めより幅広いサステナビリティ関連のテーマを取り扱っている。また、同部とは別に、サステナビリティを含む経営上重要な事案については、毎週開催される本部会議において議論・決定がなされており、本借入金の資金使途の選定についても同会議で議論がなされている。なお、同会議には、執行役員クラスの役員を始めとする経営陣及び各事業部門の部門長が参加しており、サステナビリティ関連部署の部門長もメンバーに含まれる。同会議で議論された内容は、取締役会等にも適宜報告がなされるとともに、事案によってはより高次の会議体にて別途裁可が下される。その他、全社レベルの方針等は社内を中心に議論、検討を行う一方、個別の案件については、必要に応じて外部知見の活用や外部機関との連携も図られている。

以上より、JCR では、日本エスコンの経営陣がサステナビリティに関する問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、サステナビリティに関する問題に関する専門部署を設置して、実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署の知見も適切に踏まえて本借入金の資金使途を特定している点等について、高く評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Social 1

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。この結果、「JCR ソーシャルローン評価」を“Social 1”とした。また、本借入金は、「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を満たしているほか、SDGs 目標及び政府の SDGs 目標に対する具体的施策にも合致している。

		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

(担当) 菊池 理恵子・永安 佑己

本評価に関する重要な説明

1. JCR ソーシャルファイナンス評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR ソーシャルファイナンス評価は、評価対象であるソーシャルボンドの発行及び/又はソーシャルローンの実行（以下、ソーシャルボンドとソーシャルローンを総称して「ソーシャルファイナンス」、ソーシャルボンドの発行とソーシャルローンの実行を総称して「ソーシャルファイナンスの実行」という）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ファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及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、当該ソーシャルファイナンスで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営及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 ソーシャルファイナンス評価は、ソーシャルファイナンスの実行計画時点又は実行時点における資金の充当等の計画又は状況の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 ソーシャルファイナンス評価は、ソーシャルファイナンスが社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、社会に及ぼす改善効果について責任を負うものではありません。ソーシャルファイナンスの実行により調達される資金が社会に及ぼす改善効果について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者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。なお、投資法人等で資産がすべてソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、ソーシャルエクイティについても評価対象に含むことがあります。

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 ソーシャルファイナンス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、又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 ソーシャルファイナンス評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、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、資金調達者及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、又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、又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 ソーシャルファイナンス評価は、評価の対象であるソーシャルファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、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 ソーシャルファイナンス評価は 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 ソーシャルファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR ソーシャルファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR ソーシャルファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等することは禁じられています。

■用語解説

JCR ソーシャルファイナンス評価：ソーシャルファイナンスの実行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ファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及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、Social 1、Social 2、Social 3、Social 4、Social 5 の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス外部レビュー者登録
- ・ICMA（国際資本市場協会）に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債イニシアティブ認定検証機関）

■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が定める 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