

株式会社 京都銀行

京都市下京区烏丸通松原上る
郵便番号600-8652

取引先のSDGs・ESG経営をサポート！

「京銀ソーシャルローン」の取り組みについて
～株式会社 ジェイ・エス・ビーと契約を締結～

京都銀行（頭取 土井 伸宏）は、本日（2022年8月30日（火））、株式会社 ジェイ・エス・ビー（代表取締役社長 近藤 雅彦、本社 京都市下京区）に対して、「京銀ソーシャルローン」を実行しましたのでお知らせいたします。

ソーシャルローンは、その調達資金を社会的課題の解決に資する事業に充当することを目的としたローンです。当行では、取引先のSDGs・ESG経営をサポートするため、京銀ソーシャルローンの取り扱いを開始しており、本件は第1号案件となります。

株式会社 ジェイ・エス・ビーは、経営理念において「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、中期経営計画「Grow Together 2030」において、地域社会に欠かせない社会インフラとなることを掲げています。同社は今回、経営理念や中期経営計画に基づくプロジェクトを選定し、持続可能な環境・社会の実現を目指します。なお、同社は2022年8月に「ソーシャルローンフレームワーク」を策定し、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）が定義する「ソーシャルローン原則」および金融庁が定義する「ソーシャルボンド・ガイドライン」に適合する旨のセカンドオピニオン*をR&Iから取得しております。

当行では、今後も、地域企業のSDGs・ESG経営サポートを通じ、お客さまのさらなる発展と持続性のある地域社会の実現を目指してまいります。

※本リリースに添付の通り。

記

1. 本ローンの概要

契約締結日	2022年8月30日
融 資 額	700百万円
融 資 期 間	25年
資 金 使 途	サービス付き高齢者向け住宅「グランメゾン迎賓館京都桂川」の取得

2. 同社概要

会 社 名	株式会社 ジェイ・エス・ビー
本社所在地	京都市下京区因幡堂町6 5 5 番地
代 表 者	代表取締役社長 近藤 雅彦
創 業	1 9 7 6 年 1 2 月
事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・学生会館・学生寮・学生専用マンションの企画開発 ・学生マンションおよび大学福利厚生施設の経営コンサルタント ・高齢者住宅および介護施設の経営等の福祉事業ならびに福祉施設に関する運営技術の供与 ・マンション・学生寮・ビルの運営管理業務 等

以 上

京都銀行グループでは、従来から「地域社会の繁栄に奉仕する」という経営理念に基づいた企業活動を行ってまいりました。今後も経営理念のより一層高いレベルでの実践であるSDGs達成に向け、地域の社会課題の解決に貢献してまいります。なお、関連するプレスリリースにSDGsの目標のアイコンを明示しております。

【SDGs】 2015年9月に国連で採択された、経済・社会・環境のあり方についての2030年までの世界共通目標。17のゴールと169のターゲットで構成されている。



株式会社ジェイ・エス・ビー ソーシャルローンフレームワーク

2022年8月30日

ESG 評価本部

担当アナリスト：大石 竜志

格付投資情報センター（R&I）は、ジェイ・エス・ビー（JSB）が2022年8月に策定したソーシャルローンフレームワークがローン・マーケット・アソシエーション（LMA）が定める「ソーシャルローン原則」及び金融庁「ソーシャルボンド・ガイドライン」に適合していることを確認した。オピニオンは下記の見解に基づいている。なお、本フレームワークに基づき京都銀行からローンが実行される。

■オピニオン概要

(1) 調達資金の使途

調達資金はJSBが京都市右京区で運営しているサービス付き高齢者向け住宅「グランメゾン迎賓館京都桂川」の施設買取り資金に充当される。要介護者への介護サービスの提供とともに、増え続ける要介護者に対する介護サービスの充実という社会課題の解決に寄与する。ネガティブな影響については、住宅地に位置し、生活排水や騒音などの影響が想定されるが、既に以前より運営しており、特に問題となったような事例もなく適切に運営されており、特段の問題もないものと考えられる。以上より、R&Iは対象事業が社会全体としてポジティブな成果を生み出していると評価した。ソーシャルローン原則に例示されている事業区分の中では「必要不可欠なサービスへのアクセス」に該当し、対象とする人々は「高齢者」が対象となる。

(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

JSBの「経営理念」や中期経営計画「Grow Together 2030」を念頭に、プロジェクトが選定されている。経営理念において「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、中期計画において、地域社会に欠かせない社会インフラとなることをかかっている。高齢者に対して、安全かつ快適な高付加価値の介護サービスを提供することにより、人々の健康と地域の発展および住みやすいまちづくりに貢献する本件の対象事業は、JSBが考える経営方針や事業のコンセプトがそのまま反映されている。プロジェクトの評価・選定のための考え方は明確に定められている。

(3) 調達資金の管理

調達資金は全額充当されるまでの間、財務部が適切に管理する。調達資金に関連する証憑となる文書等については、JSBの文書管理規定に基づき管理する。未充当金額が発生した場合は、現金または現金同等物で運用する。調達資金の管理は適切である。

(4) レポーティング

貸付人に対する借入時レポート及び年度レポートは、高齢者事業本部が主管として作成し、調達資金に関する情報収集・記載事項の確認を実施し、資金の充当状況及び社会的成果を明確に説明する資料を貸付人に報告するとともにウェブサイト等にて開示する。

借入人の概要

- JSB は 1976 年に学生専門の不動産仲介業として京都で創業。1990 年より現在の社名の JSB として全国の学生を対象に事業を拡大した。社名は Japan Students Bureau の頭文字を使って名づけられた。その後、仲介だけでなく、学生寮の管理などにも進出。2011 年からは高齢者に向けた住宅供給が急がれる中、さらなる社会貢献を目指して高齢者住宅事業を始めた。
- 大学寮管理・高齢者住宅・テナントビル管理を含むマンション運営・管理戸数は、2,183 棟 81,333 室(2022 年 4 月末) にのぼり、同時期において、学生向け賃貸住宅では 99.9%、高齢者住宅では 89.9%と高い入居率を維持している。
- 経営理念は「豊かな生活空間の創造」であり、私たちは、「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、健全な若者の育成と魅力溢れる社会の実現に、おもてなしの心と笑顔で貢献いたします——としている。2030 年長期ビジョン「Grow Together 2030」を掲げ、2030 年の「ありたい姿」に向け、「アビリティ（総合的人間力）」の芽を育て社会課題の解決に貢献する、人間性とテクノロジーの融合による JSB だけの価値創出、を目指している。
- 高齢者に住宅を紹介するサービスから始めた高齢者住宅事業は、2013 年 5 月に自らが運営する形での第 1 号となるサービス付き高齢者向け住宅「グランメゾン迎賓館函館湯の川」をオープンした。直近では 2021 年 10 月に「グランメゾン迎賓館豊中刀根山」がオープンし、2022 年 5 月時点で、北海道から九州まで全 15 棟の高齢者住宅を展開している。施設によりサービス付き高齢者向け住宅、介護付き有料老人ホーム、グループホーム（認知症対応型共同生活介護）、クリニック併設タイプに分かれている。

■ 高齢者事業の概要



[出所：JSB]

1. 調達資金の用途

(1) 対象プロジェクト

調達資金は以下のプロジェクトに係る施設に対する新規の取得資金として充当される。

プロジェクト名	グランメゾン迎賓館京都桂川
事業主体	株式会社グランユニライフケアサービス（JSBの100%子会社）
場所	京都府京都市右京区梅津神田町48
事業概要	サービス付き高齢者向け住宅 (特定施設入居者生活介護（介護付き有料老人ホーム）)
プロジェクト総額	901百万円
総室数	56室（1R～1LDK）
定員	62人
敷地面積	1,894.45㎡
建物延床面積	2,761.20㎡
居室設備	エアコン、クローゼット、ナースコール、ミニキッチン、BSアンテナ、CSアンテナ、スプリンクラ、フラットフロア、人感センサー、地上波アンテナ、引き戸式ドア（玄関）、インターネット接続口、浴室、温水洗浄機能付きトイレ、照明器具、物干しベランダ、玄関インターホン、相談インターホン、車椅子対応洗面化粧台、防災設備、電気給湯器、電磁調理器、電話回線、靴箱など
共用設備	ロビー、フロント、エレベーター、ナースコール、カラオケルーム、メールボックス、共用トイレ、厨房室、各室インターホン設備（ナースコールとは別）、家庭菜園、放送設備、更衣室、機械浴室、汚物処理室、洗濯室、玄関ホール、異常監視システム、相談室、談話室、車椅子用トイレ、避難設備、風除室、ダイニングルーム（食堂）、駐車場、駐輪場など
建築年月	2014年7月竣工

<グランメゾン迎賓館京都桂川の概要について>

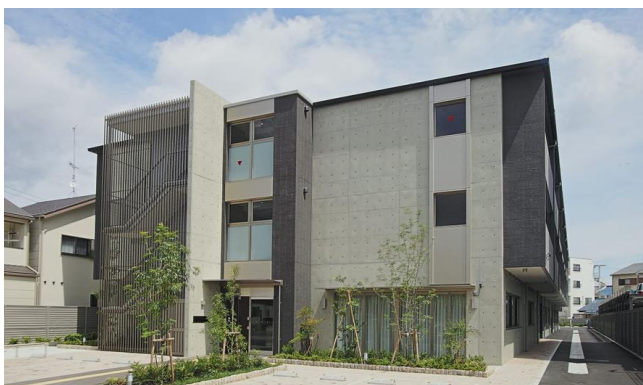
京都市中心部からほど近い西京極に隣接する住宅地に所在する。要介護 1~5 までの高齢者を対象とする施設で、定期的な訪問医療、かかりつけ医による往診や、24 時間対応できる介護職員が常駐している。食事は子会社のジェイ・エス・ビー・フードサービスが施設内で一から調理し、一日 3 食を提供している。敷金（家賃 2 カ月分）で入居でき、月額費用は家賃やサービス料、共益費合計で 15 万円台が中心。レクリエーションなどで地域の人々も参加できる催しを開催しているほか、京都市と提携し災害時の一時避難所としても利用可能な設備として位置づけられている。別の所有者が建物を保有し、JSB が 2014 年からサービス付き高齢者向け住宅として、2016 年からは京都市の指定を受け、介護付き有料老人として運営していたが、今般、JSB が買い取ることとなった。

対象事業の目的

- プロジェクトは京都市右京区において運営中のサービス付き高齢者向け住宅の施設を買い取るもの。社会的成果として、要介護者の生活、憩いや交流の場の提供を目的としている。
- JSB は高齢者に対して、安全かつ快適な高付加価値のサービスを提供することにより、人々の健康と地域の発展および住みやすいまちづくりに貢献している。社会的信用を確保するとともに、JSB の発展と従業員の幸福を求めて事業を進めている。民間資金である本ローンにより調達資金を充当するプロジェクトは、SDGs の 17 ゴールにおける「3.すべての人に健康と福祉を」および「11.住み続けられるまちづくりを」の達成に資する取り組みであると位置付けられる。

■ グランメゾン迎賓館京都桂川

外観



個室



[出所：JSB ウェブサイト]

社会の課題認識

- 日本は 2021 年 9 月時点で高齢者数は 3,640 万人（厚生労働省調べ）に達し、高齢化率は 29.1%を超えた。かつてに比べ平均寿命が延びていることや、少子化による若年人口の伸び悩みも相まって、年々高齢化が進展している。既に日本は「超高齢社会」といえるが、さらにその割合は年々高まっている。
- 厚生労働省が公表した 2021 年 6 月の要支援者及び要介護者の合計は 686 万人で、公的介護保険制度が始まった 2000 年度（256 万人）と比べると、約 2.7 倍に増加した。高齢化が進展する中で、要介護者の総数は増加基調にある。
- 要介護者を身内が在宅で介護すると、介護者が 1 日の大半を介護に費やすこととなり、仕事を辞めざるを得ないことが大きな問題となっている。また、認知症を患っている高齢者の一人暮らしも大きな問題となっている。認知症になると生活における様々なことが困難になり、場合によっては重大な事故などにつながりかねない。
- 核家族化が進んだことで、必ずしも子供が親を介護できる環境になく、高齢の夫婦が配偶者を介護するケースや、医療の進歩により平均寿命が伸びたことによって、65 歳を過ぎた子供がさらに高齢の親を介護する“老老介護”ケースが珍しいことではなくなっている。
- こうしたことを背景に、介護者と被介護者の双方が認知症を発症している“認認介護”も増えてきている。介護者も認知症を発症しているため、介護には相当な困難や危険が伴うことが想定される。
- 要介護者に住まいを提供し介護サービスを提供する本ローンの対象事業は、上記の社会的課題に対する対応として認識できる。この課題は、JSB が認識する課題と一致している。

(2) 対象事業の目標がポジティブな社会的成果であること



対象事業による便益及び影響は、以下のように整理される。

対象事業による便益及び影響	
直接的な便益	・ 高齢の要介護者に安心して快適な住空間およびサービスの提供
間接的な便益	・ 施設の運営に伴う雇用 ・ 災害時における地域住民の一時避難場所
ネガティブな影響とその対応	・ 土壌汚染や生活排水、騒音など施設に係る環境へのネガティブな影響については十分に配慮する。

対象事業の直接的な便益は、高齢の要介護者に 24 時間体制で介護サービスを提供し、安心して快適な生活をもたらす。間接的な便益としては、介護サービスにより雇用が生まれることに加え、京都市と提携し、災害時に近隣住民の一時避難場所として提供することを可能としている。ネガティブな影響については、住宅地に位置し、生活排水や騒音などの影響が想定されるが、既に以前より運営しており、特に問題となったような事例もなく、適切に運営されており、特段の問題もないものと考えられる。以上より、R&I は対象事業が社会全体としてポジティブな成果を生み出していると評価した。


対象事業が関わる持続可能な開発目標(SDGs)との整合

ソーシャルローン原則の事業カテゴリーと SDGs のマッピングテーブルを参考に対象事業による SDGs への貢献を確認した。要介護者（レベル 1~5）が入居できる施設であり、健康や憩いの場を提供することによる心身への好影響が期待できるとともに、手助けを必要とする人々に医療や介護サービスを提供するプロジェクトであることから、対象プロジェクトと SDGs との対応関係は以下の通りとした。

SDGs 目標	ターゲット
	3.4 2030 年までに、予防や治療をすすめる、感染症以外の病気で人々が早く命を失う割合を 3 分の 1 減らす。心の健康への対策や福祉もすすめる。 3.8 すべての人が、お金の心配をすることなく基礎的な保健サービスを受け、値段が安く、かつ質の高い薬を手に入れ、予防接種を受けられるようにする（ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ）。
	11.3 2030 年までに、だれも取り残さない持続可能なまちづくりをすすめる。すべての国で、だれもが参加できる形で持続可能なまちづくりを計画し実行できるような能力を高める。

SDGs アクションプランとの整合

日本政府のSDGsの達成へ向けた「SDGsアクションプラン2022」に示された①～⑧の優先課題に関して、本ソーシャルローンでの充当事業が特に以下の課題に貢献すると考えられる。

優先課題	対応するSDGsターゲット
② 健康・長寿の達成	

ソーシャルローン原則に例示される事業区分との整合

対象事業は、ソーシャルローン原則に例示されている事業区分の中では「必要不可欠なサービスへのアクセス」に該当し、対象とする人々は「高齢者」が対象となる。

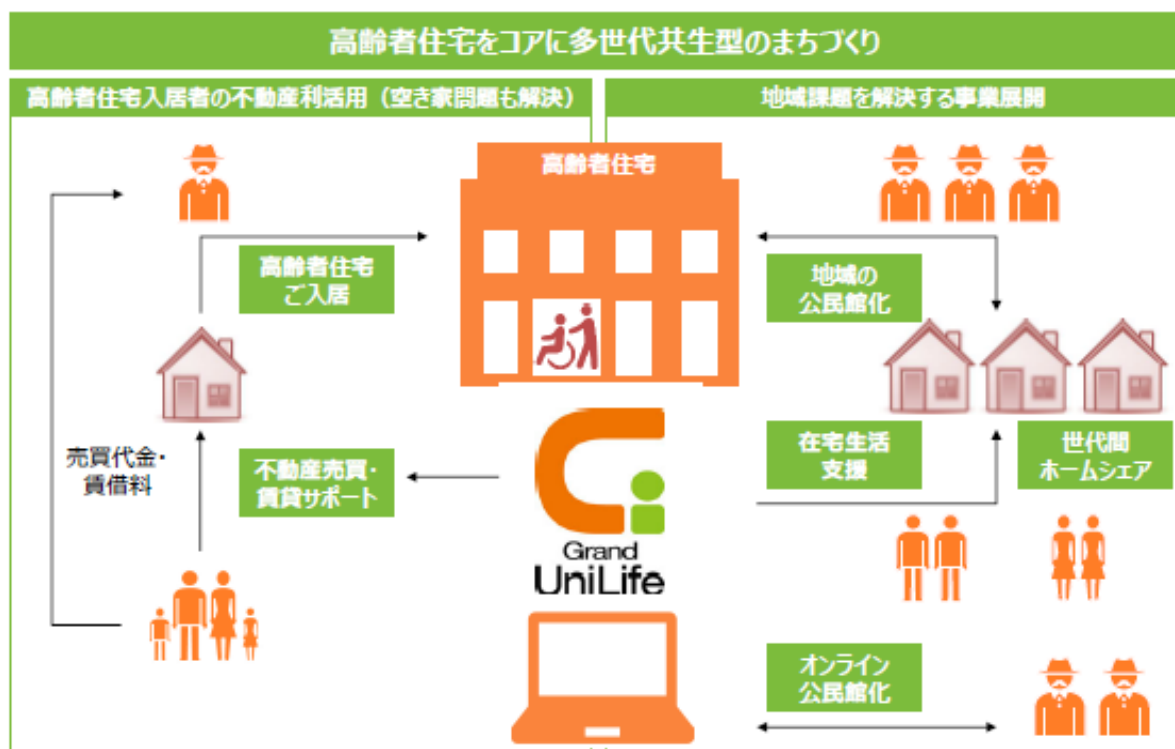
調達資金はJSBが京都市右京区で運営しているサービス付き高齢者向け住宅「グランメゾン迎賓館京都桂川」の施設買い取り資金に充当される。要介護者への介護サービスの提供とともに、増え続ける要介護者に対する介護サービスの充実という社会課題の解決に寄与する。ネガティブな影響については、住宅地に位置し、生活排水や騒音などの影響が想定されるが、既に以前より運営しており、特に問題となったような事例もなく適切に運営されており、特段の問題もないものと考えられる。以上より、R&Iは対象事業が社会全体としてポジティブな成果を生み出していると評価した。ソーシャルローン原則に例示されている事業区分の中では「必要不可欠なサービスへのアクセス」に該当し、対象とする人々は「高齢者」が対象となる。

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

(1) 包括的な目標、戦略等への組み込み

- JSBは2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」における高齢者事業のビジョンを以下に掲げている。
 - 多様なQOLの向上を目指すスマートコミュニティを実現
 - ・地域社会に欠かせない社会インフラとなる
 - ・雇用から空き家問題への対応まで、地域課題を解決するプラットフォーム
- JSBは地域との“つながり”を大切にしており、当社の高齢者向け住宅が、あたかも地域の公民館となることを目指す「公民館化」の取り組みを進めている。地域住民を交えた健康運動イベントの開催（現時点においては、コロナ禍のため、地域住民の皆様が参加する健康運動イベントは開催を見合わせている）や館内で提供する食事とほぼ同一メニューでご提供する手作り弁当を地域住民の皆様にご提供するなど、地域に根差した活動を積極的に行っている。
- 運営する高齢者向け住宅には、サービス付き高齢者向け住宅、介護付き有料老人ホーム、グループホーム、クリニック併設タイプといった様々なラインナップを用意しており、それぞれの住宅を運営していく中で得た気づきや経験を互いに共有し、運営に役立てている。
- 調達資金を充当するプロジェクトにより達成される「社会面での目標」（ソーシャルローンを通じて実現しようとする社会的成果）は、高齢者（特に独居高齢者、生活に不可欠な財・サービスにアクセスの難しい高齢者等）に対する必要不可欠なサービスへのアクセスであり、JSBの経営目標に合致したものとなっている。

■ 高齢者住宅事業のコンセプト



[出所：JSB]

(2) プロジェクトの評価・選定の判断規準

- 対象事業の判断基準として、選定したプロジェクトがJSBの「経営理念」等に合致していることとしている。プロジェクトにより達成される「社会面での目標」（ソーシャルローンを通じて実現しようとする社会的成果）は「高齢者」に対する健康と福祉の提供であり、当社の経営理念に合致したものと判断した。

(3) プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

- 対象プロジェクトの選定は、JSBの経営理念等を踏まえ、設備投資に該当するプロジェクトの評価・選定を実施し、取締役会等の承認を得る。

JSBの「経営理念」や中期経営計画「Grow Together 2030」を念頭に、プロジェクトが選定されている。経営理念において「安心・安全・快適・環境・健康・福祉」に配慮した豊かな生活空間の創造を目指し、中期計画において、地域社会に欠かせない社会インフラとなることをかかげている。高齢者に対して、安全かつ快適な高付加価値の介護サービスを提供することにより、人々の健康と地域の発展および住みやすいまちづくりに貢献する本件の対象事業は、JSBが考える経営方針や事業のコンセプトがそのまま反映されている。プロジェクトの評価・選定のための考え方は明確に定められている。

3. 調達資金の管理

- 調達資金は普通預金口座に入金され、調達後速やかに対象プロジェクトへ全額充当する。調達資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、調達資金の充当後に大きな資金状況の変化が生じた場合は適宜開示を行う。
- 資金の管理は財務部が行い、対象プロジェクト実施に係る支払（充当）は、プロジェクトの支払証憑書類（請求書等）を受領する高齢者事業本部の確認および依頼に基づき財務部が行う。
- 全ての調達資金が充当されるまでの間は、未充当額と充当額の合計が調達資金全額と整合するように管理し、これらの確認は同部から対象プロジェクトへの資金充当があった都度実施する。
- 基本的に対象プロジェクトへの未充当資金は生じないが、未充当資金が生じる場合には、現金または預金として管理する。

調達資金は全額充当されるまでの間、財務部が適切に管理する。調達資金に関連する証憑となる文書等については、JSB の文書管理規定に基づき管理する。未充当金額が発生した場合は、現金または現金同等物で運用する。調達資金の管理は適切である。

4. レポーティング

(1) 開示の概要

- レポーティングの概要は以下の通り。資金充当状況については、ソーシャルローンの調達資金全額が充当されるまでの間、開示される。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
資金充当状況	調達資金の充当額 未充当資金の額、未充当資金の運用方法	年次	貸付人への報告 ウェブサイト等
定期レポート	インパクト・レポーティング	年次	貸付人への報告 ウェブサイト等

(2) インパクト・レポーティング

下表の指標についてレポーティングが実務上可能な範囲で公表される。

アウトプット (プロジェクトの成果)	アウトカム (アウトプットの結果として期待される効果)
・プロジェクトの概要	・入居者数

貸付人に対する借入時レポート及び年度レポートは、高齢者事業本部が主管として作成し、調達資金に関する情報収集・記載事項の確認を実施し、資金の充当状況及び社会的成果を明確に説明する資料を貸付人に報告するとともにウェブサイト等にて開示する。

以上

【留意事項】

セカンドオピニオンは、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定される関連業務（信用格付業以外の業務であって、信用格付行為に関連する業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置と、信用格付と誤認されることを防止するための措置が法令上要請されています。

セカンドオピニオンは、企業等が環境保全および社会貢献等を目的とする資金調達のために策定するフレームワークについての公的機関または民間団体等が策定する当該資金調達に関連する原則等との評価時点における適合性に対するR&Iの意見です。R&Iはセカンドオピニオンによって、適合性以外の事柄（債券発行がフレームワークに従っていること、資金調達の目的となるプロジェクトの実施状況等を含みます）について、何ら意見を表明するものではありません。また、セカンドオピニオンは資金調達の目的となるプロジェクトを実施することによる成果等を証明するものではなく、成果等について責任を負うものではありません。セカンドオピニオンは、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではなく、またそのように解されてはならないものであるとともに、投資判断や財務に関する助言を構成するものでも、特定の証券の取得、売却又は保有等を推奨するものでもありません。セカンドオピニオンは、特定の投資家のために投資の適切性について述べるものでもありません。R&Iはセカンドオピニオンを行うに際し、各投資家において、取得、売却又は保有等の対象となる各証券について自ら調査し、これを評価していただくことを前提としております。投資判断は、各投資家の自己責任の下に行われなければなりません。

R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報は、R&Iがその裁量により信頼できると判断したものではあるものの、R&Iは、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、これらの情報の正確性、適時性、網羅性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、明示・黙示を問わず、何ら表明又は保証をするものではありません。

R&Iは、R&Iがセカンドオピニオンを行うに際して用いた情報、セカンドオピニオンの意見の誤り、脱漏、不適切性若しくは不十分性、又はこれらの情報やセカンドオピニオンの使用に起因又は関連して発生する全ての損害、損失又は費用（損害の性質如何を問わず、直接損害、間接損害、通常損害、特別損害、結果損害、補填損害、付随損害、逸失利益、非金銭的損害その他一切の損害を含むとともに、弁護士その他の専門家の費用を含むもの）とします。債務不履行、不法行為又は不当利得その他請求原因の如何やR&Iの帰責性を問わず、いかなる者に対しても何ら義務又は責任を負わないものとします。セカンドオピニオンに関する一切の権利・利益（特許権、著作権その他の知的財産権及びノウハウを含みます）は、R&Iに帰属します。R&Iの事前の書面による許諾無く、評価方法の全部又は一部を自己使用の目的を超えて使用（複製、改変、送信、頒布、譲渡、貸与、翻訳及び翻案等を含みます）し、又は使用する目的で保管することは禁止されています。

セカンドオピニオンは、原則として発行体から対価を受領して実施したものです。

【専門性・第三者性】

R&Iは2016年にR&Iグリーンローンアセスメント業務を開始して以来、多数の評価実績から得られた知見を蓄積しています。2017年からICMA（国際資本市場協会）に事務局を置くグリーンローン原則／ソーシャルローン原則にオブザーバーとして加入しています。2018年から環境省のグリーンローン等の発行促進体制整備支援事業の発行支援者（外部レビュー部門）に登録しています。

R&Iの評価方法、評価実績等についてはR&Iのウェブサイト（<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/index.html>）に記載しています。

R&Iと資金調達者との間に利益相反が生じると考えられる資本関係及び人的関係はありません。