

全国民間賃貸サービス合同会社
東日本民間賃貸サービス合同会社
ソーシャルローンフレームワーク

2021年10月29日

ESG推進室
担当アナリスト：大石 竜志

格付投資情報センター（R&I）はフォートレス・インベストメント・グループ LLC（以下、FIG。その関連会社と総称してフォートレス）がビレッジハウスとして運営している賃貸住宅を保有する特別目的会社の全国民間賃貸サービス合同会社（以下全国民間賃貸サービス）および東日本民間賃貸サービス合同会社（以下東日本民間賃貸サービス）において、フォートレスが策定したソーシャルローンフレームワークが「ソーシャルローン原則」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。

■オピニオン概要

(1) 調達資金の使途

独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構（以下雇用支援機構）が保有していた雇用促進住宅を東西のブロックに分けて売却した際に、全国民間賃貸サービスと東日本民間賃貸サービスがそれぞれ取得した。これらをビレッジハウスとしてリブランド、リノベーションし、低所得者や外国人等の住宅確保要配慮者にも低コストで安心して利用できる賃貸住宅として提供するプロジェクトである（以下対象プロジェクト）。対象プロジェクトを通じて住宅確保要配慮者に対して低コストで良質な賃貸住宅を供給している。また外国人労働者にとって賃貸住宅を借りることは言語の問題を含めハードルが高い要素があるが、多言語対応のサービスを含め、借りやすい体制を整えており、多くの人々の利用につながっている。間接的な便益として、リノベーションをすることで快適な住環境を提供するとともに、省エネルギーにも貢献するといった成果がある。対象プロジェクトに取り組むことに関して特段のネガティブな要素はなく、社会的課題への解決に資すると考えられる。ソーシャルボンド原則（SBP2021）に例示される事業区分の中では「手ごろな価格の住宅」に該当し、対象とする人々は「高齢者」や「障がい者」および「低所得者」を含む「一般の人々」である。

(2) 対象プロジェクトの評価と選定のプロセス

対象プロジェクトはフォートレスのサステナビリティ方針に基づいている。評価の考え方、対象事業の選定は適切なプロセスを経ており、第三者性・専門性ともに確保されている。

(3) 調達資金の管理

ソーシャルローンにより調達した資金は全額リファイナンス資金として直ちに充当される予定で、本ローンに関連する借入人と交わす規定に従い対象プロジェクトに充当される。調達資金に関連する証憑となる文書等については、フォートレスにおける社内規定に基づき適切に管理する。調達資金はフォートレスが適切に管理する。調達資金の管理は適切と評価できる。

(4) レポーティング

貸付人に対して調達資金の充当状況及び社会的成果を説明する資料を本ローンに関連する借入人と交わす規定に従い開示する。必要なレポーティングがなされることを確認した。

発行体の概要

- ソーシャルローンの借入人は、雇用支援機構が保有していた雇用促進住宅を譲り受ける際に特別目的会社として設立された全国民間賃貸サービスと東日本民間賃貸サービスの2社である。全国民間賃貸サービスは西日本エリア（東海、関西、中国、四国、九州）の賃貸住宅物件を、東日本民間賃貸サービスは東日本エリア（北海道、東北、関東、北陸、甲信越）の物件を保有している。借入人の2社はいずれもフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社がアセットマネジメント業務を行っている。
- FIG は本社をニューヨークに置く 1998 年に設立された多角的にグローバル投資を行う世界的な投資運用会社。クレジット、不動産、普通株式、未公開株式投資ストラテジーの分野で、世界中の機関投資家と個人投資家の資産管理を行っている。2017 年 12 月にソフトバンクグループの傘下に入り、独立系の運用会社として資金運用を続けている。
- ソーシャルローンの対象となる賃貸住宅の全ては、フォートレスが保有する賃貸住宅サービス会社であるビレッジハウス・マネジメントにより運営管理されている。ビレッジハウスは、2021 年 8 月末で全国 47 都道府県に賃貸住宅 1,066 物件、105,478 戸を管理・運営しており、東京本社のほか全国に 7 支社、住まい相談センター、契約事務センターなどを展開し、入居にかかる募集から受付、審査、物件管理まで自社一貫のサポート体制を整えている。住宅を建て替えるのではなく、既存の建物を有効活用し長く使用することで低賃料での提供を実現している。取得時から現在までに約 70,000 世帯の新規入居者の申込を受け付け、「ビレッジハウス全体」の入居率は取得時の約 33%から約 66%まで上昇している。

■外装・内装リフォーム後の賃貸物件の例



[出所:フォートレスより受領資料]

1. 調達資金の使途

(1) 対象プロジェクト

対象事業

- 調達資金は以下のプロジェクトに係る投資に対してリファイナンス資金等として充当される
- 雇用支援機構が保有していた雇用促進住宅を東西のブロックに分けて民間売却した際に、フォートレスが特別目的会社として設立した全国民間賃貸サービスと東日本民間賃貸サービスがそれぞれ取得した。当該物件を「ビレッジハウス」としてリブランド、リノベーションし、低所得者や外国人等の住宅確保要配慮者にも低コストで安心して利用できる賃貸住宅として提供するプロジェクトである。
- 賃貸住宅物件は西日本エリア（東海、関西、中国、四国、九州）を全国民間賃貸サービスが、東日本エリア（北海道、東北、関東、北陸、甲信越）は東日本民間賃貸サービスが保有している。
- フォートレスは2016年12月21日にビレッジハウス・マネジメントを設立し、取得した雇用促進住宅を低価格賃貸住宅「ビレッジハウス」として入居者の募集を開始した。

全国民間賃貸サービスが保有する対象プロジェクト

東海エリア（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）、関西エリア（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）、中国エリア（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県）、四国エリア（徳島県、香川県、愛媛県、高知県）、九州エリア（福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）の物件。

東日本民間賃貸サービスが保有する対象プロジェクト

北海道エリア（北海道）、東北エリア（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県）、関東エリア（茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、北陸甲信越エリア（新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県）の物件。

■ [2021] 年[8]月末の賃貸物件数と戸数

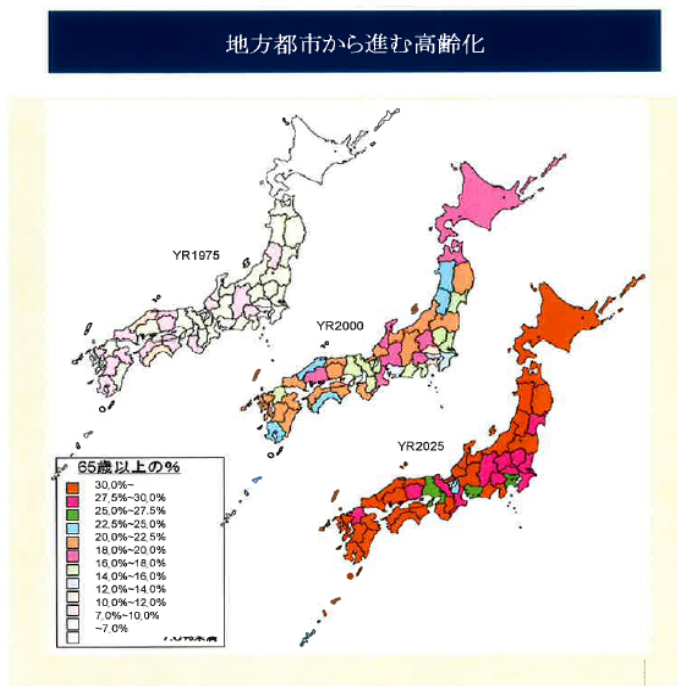
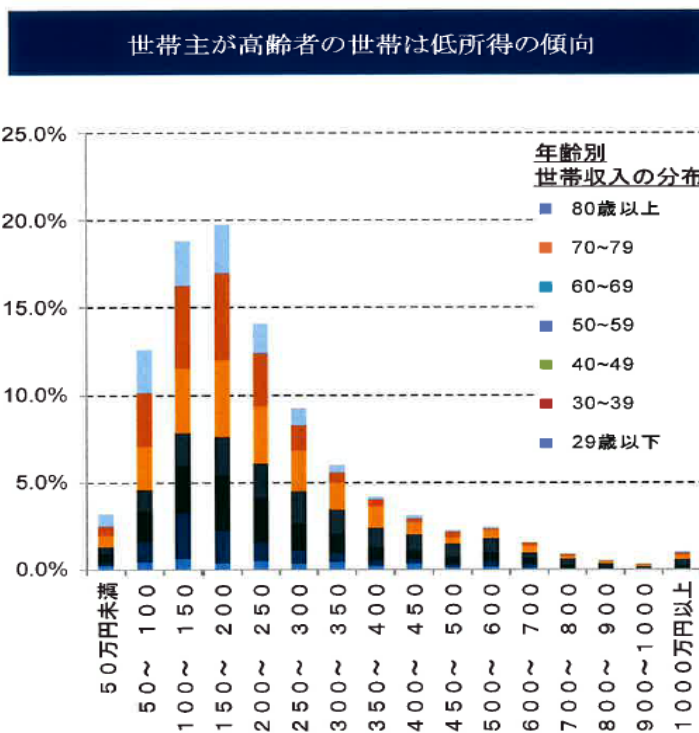
西日本		
エリア	物件数	戸数
東海	221	22,299
関西	106	12,109
中国	145	14,445
四国	23	1,770
九州	85	8,536
西日本計	580	59,159

東日本		
エリア	物件数	戸数
北海道	59	6,962
東北	164	14,540
関東	141	15,508
北陸	69	5,349
上信越	53	3,960
東日本計	486	46,319

社会の課題認識

「低所得者向けの良質な賃貸住宅の供給」

- 国内では長引くデフレ経済や経済成長低迷のもと、低所得者と高所得者の所得格差が拡大しており、社会的な課題になっている。とりわけ若者の都市への異動等で高齢者が多くを占め過疎化が進む地方において低価格帯賃貸住宅への需要が高まっており、政府としても解決すべき社会的課題と認識している。



出典：
1975年 / 2000年：総務省統計局 「人口推計」、
2025年：国立社会保障・人口問題研究所「県別の将来推計人口 2000-2030」

- 日本では高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な人々が今後も増加する見込みだが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にある。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した新たな住宅セーフティネット制度が2017年10月から開始された。住宅セーフティネット制度は、(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、(2) 登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、(3) 住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つから構成されるが、本プロジェクトは(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度に貢献するものである。

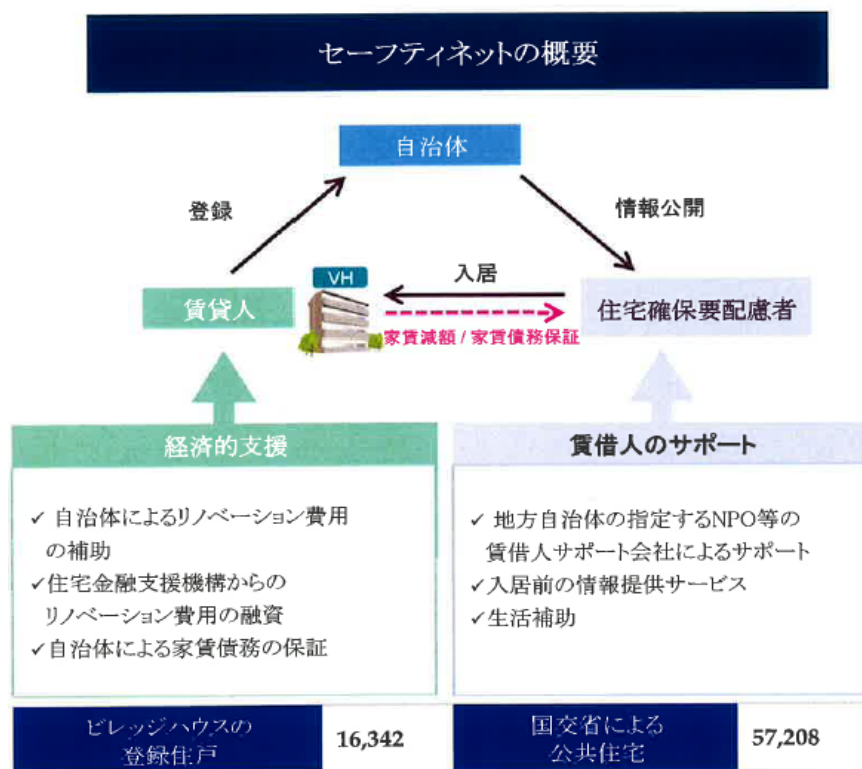
「住宅セーフティネット制度」

＜登録の基準＞

- ・住宅確保要配慮者を拒まないこと
- ・必要な間取りは以下であること
 - ・基準間取り25㎡以上
 - ・シェアハウスの場合一人当たり15㎡ +10㎡
 - ・耐震構造及び必要な設備(台所、トイレ、洗面所、風呂等)
 - ・近隣事例と同等の賃料
 - ・国交省や地方自治体の定める基準を満たす事

＜住宅確保要配慮者＞

- ・月当たりの世帯収入158,000円以下の低所得世帯
- ・3年以内に震災の被害に遭った世帯
- ・子育て世帯（18歳以下の子供のいる世帯）
- ・高齢者、障がい者、外国人



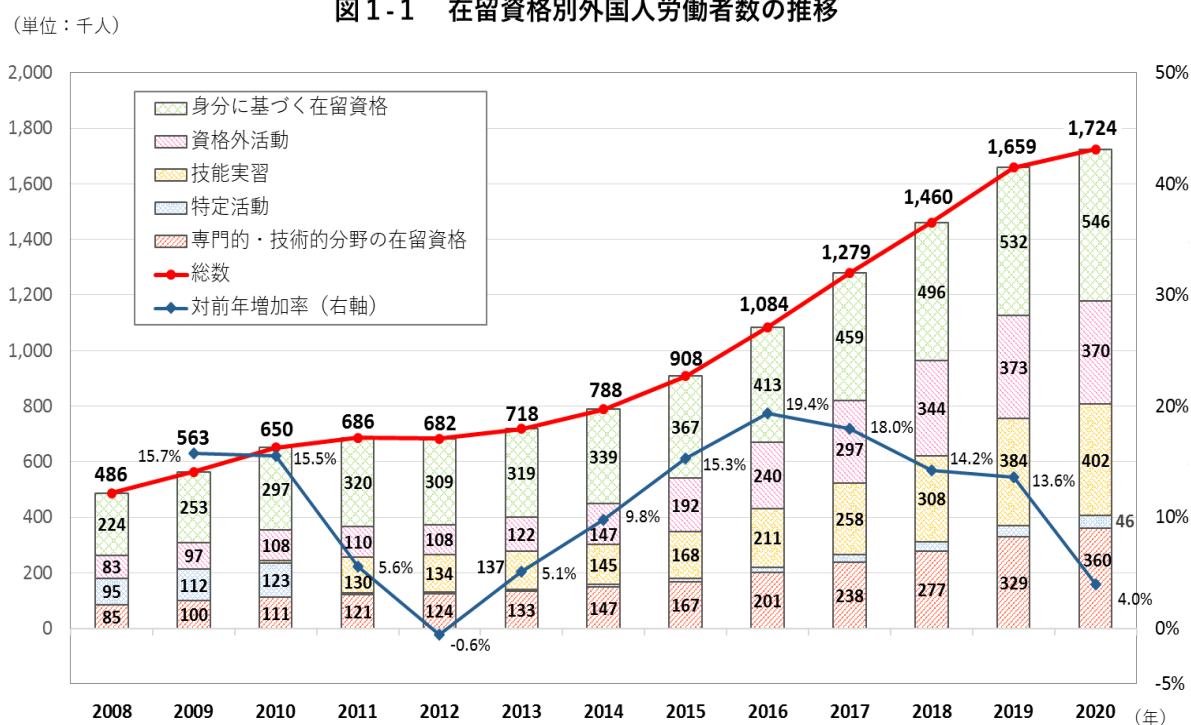
[出所: ソーシャルローンフレームワークより]

- 賃貸住宅の入居者の平均年収は、日本人の平均年収の約 50%に相当する約 250 万円であり、低所得者層に数多くの住居を提供している。約 10%の入居者は年金受給者、生活保護受給者等の公的扶助を受けている世帯で構成されている。ビレッジハウスは国土交通省と協働し、住宅困窮者を主たる顧客にした住宅セーフティネットに 21,185 戸を登録している。これは全国のセーフティネット住宅の約 4%に該当する。また、入居者の快適な住環境ニーズに応えるため、最新の浴室・キッチン給湯システムやクッション・フロアといった設備を取り入れ、迅速に部屋の原状回復工事を実施するなど、快適な住環境の提供に尽力している。このように低廉な家賃に関わらず部屋の質が高い賃貸住宅を供給することで社会的課題の解決に貢献している。
- ビレッジハウスは全国に 139 物件、462 戸の障がい者用住戸を設置している。バリアフリー化、手すりの設置、車椅子での生活を前提としたキッチン、浴槽など、障がい者が住みやすく、安心して暮らせる部屋を提供することにより、社会的課題の解決に貢献している。

「外国人労働者向けの賃貸住宅の供給」

- 国内では出生率の低下や人口構成の高齢化に伴って主に地方都市をはじめとして労働人口の減少が生じている。そうした中で近年、外国人労働者が増加しており、政府としても様々な産業における深刻な労働者不足を充足するため、外国人の技能実習生が直ぐに働けるように 2019 年 4 月から改正入管法の施行を実施した。外国人労働者は住宅の賃貸借に際し①言語、②文化と生活習慣に関する知識、③貸主の多くが請求する礼金や数カ月分の賃料に相当する敷金の確保に苦慮、などの障壁に直面している。こうした状況は、低所得者向けの賃貸住宅との別の社会的課題として認識される。

図 1-1 在留資格別外国人労働者数の推移



- 運営管理を実施するビレッジハウス・マネジメントが敷金と礼金を一部免除したり、入居時に支払う前払い賃料と相殺する引っ越しサポートキャッシュバックを提供（高稼働物件は適用外）したりしている。外国語対応の生活支援及び情報提供や多言語対応による日本における生活ルール・マナーの啓発を行っている。技能実習生を含む外国籍の入居者は全体の申込数の 20%を占め、ビレッジハウスの多言語による対応が入居につながっている。プロジェクトは外国人労働者が賃貸住宅入居において抱える社会的課題の解決に貢献している。
- 以上より、対象事業の直接的な目的は、社会的課題として社会が認識する課題へ対応するものといえる。

(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 ¹ な便益	<ul style="list-style-type: none"> 低所得者に安価で良質な賃貸住宅の供給 外国人労働者に安価で良質な賃貸住宅の供給 その他住宅確保要配慮者に安価で良質な賃貸住宅の供給
間接的な便益	<ul style="list-style-type: none"> 最新の浴室・キッチン給湯システムやクッション・フロアといった設備を取り入れ、快適な住環境の提供。
間接的な影響と その対応	<ul style="list-style-type: none"> 労働人口の減少に対して外国人労働者の確保による産業への貢献 リフォームによる省エネルギーへの貢献

ポジティブな社会的成果であること

- 対象事業を通じて直接的には低所得者等の住宅確保要配慮者に対して安価で良質な賃貸住宅を供給している。また外国人労働者にとって賃貸住宅を借りることは言語の問題を含めハードルが高い要素があるが、外国語のサービスを含め借りやすいサービスを整えており、多くの人々の利用につながっている。
- 間接的な便益として、リノベーションをすることで快適な住環境を提供するとともに、省エネルギーにも貢献するといった成果がある。賃貸住宅の運営・管理・リノベーションに際しては、エネルギー効率の高い機器を採用し、エネルギーの効率的な使用を追求している。これにより不動産における省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの活用により、気候変動の緩和への寄与を目指している。このほか水効率の高い機器を導入し、入居者に廃棄物の削減と分別を奨励することにより、賃貸住宅における水消費量と廃棄物量を削減するための措置を講じるなど、環境面に配慮した運営を行っている。
- プロジェクトに取り組むことに関して特段のネガティブな要素はなく、社会的課題への解決に資すると考えられる。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すと評価した。

<2021年6月時点>

低所得者入居比率

年収250万未満	48.3%
年収250万以上	51.7%
計	100.0%

外国人入居比率

外国人	19.8%
日本人	80.2%
計	100.0%

高齢者入居比率

65歳以上	10.2%
65歳未満	89.8%
計	100.0%

¹ 「直接的」とは対象事業の利用者、「間接的」とは対象事業を行う社会、「広範囲」とは対象事業を行う社会を超える社会を指している。詳細は、「R&I ソーシャルボンドオピニオン 評価方法」を参照のこと。 https://www.r-i.co.jp/rating/products/esg/so_social_jpn.pdf



■外装・共用部のバリューアップ事例



[出所：フォートレスより受領資料]

対象事業が関わる持続可能な開発目標(SDGs)について

- 国際資本市場協会（ICMA）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。対象プロジェクトと SDGs との対応関係は以下の通り。

対象プロジェクト	SDGs 目標	取り組み
手ごろな価格の住宅の供給	 11 住み続けられるまちづくりを  1 貧困をなくそう	■低所得者、外国人など賃貸住宅を借りる際にハンデキャップがある人々に対して安価で良質な賃貸住宅を供給

SDGs への貢献という観点では、特に 11-1「2030 年までに、すべての人が、住むのに十分で安全な家に、安い値段で住むことができ、基本的なサービスが使えるようにし、都市の貧しい人びとが住む地域（スラム）の状況をよくする。に貢献し、1-4「2030 年までに、貧しい人たちや特に弱い立場にいる人たちをはじめとしたすべての人が、平等に、生活に欠かせない基礎的サービスを使えて、土地や財産の所有や利用ができて、新しい技術や金融サービスなどを使えるようにする」にも貢献していると考えられる。

SBP2021 に例示される事業区分との照合

- 対象事業は SBP2021 に例示されている事業区分「手ごろな価格の住宅」に対応し「高齢者」や「障がい者」および「低所得者」を含む「一般の人々」が対象となる。

雇用支援機構が保有していた雇用促進住宅を東西のブロックに分けて民間売却した際に、特別目的会社として設立した全国民間賃貸サービスと東日本民間賃貸サービスがそれぞれ取得した。これらを「ビレッジハウス」としてリブランド、リノベーションし、低所得者や外国人等の住宅確保要配慮者にも低コストで安心して利用できる賃貸住宅として提供するプロジェクトである。対象事業を通じて直接的には低所得者層に対して安価で良質な賃貸住宅を供給している。また外国人労働者にとって賃貸住宅を借りることは言語の問題を含めハードルが高い要素があるが、外国語のサービスを含め、借りやすい体制を整えており、多くの人々の利用につながっている。間接的な便益として、リノベーションをすることで快適な住環境を提供するとともに、省エネルギーにも貢献するといった成果がある。プロジェクトに取り組むことに関して特段のネガティブな要素はなく、社会的課題への解決に資すると考えられる。ソーシャルボンド原則（SBP2021）に例示される事業区分の中では「手ごろな価格の住宅」に該当し、対象とする人々は「高齢者」や「障がい者」および「低所得者」を含む「一般の人々」である。

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

- フォートレスは主たる事業である不動産投資運用業において、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であり、当社の投資リターンの最大化に資するものと考えている。この考え方を踏まえ、以下の6つのサステナビリティに係る基本的な取り組み方針を定め、ビレッジハウスの日々の業務において実践している。
 1. エネルギー利用の効率化
 2. 気候変動の緩和・適応
 3. 資源の有効活用
 4. ステークホルダーとのエンゲージメント
 5. コンプライアンス
 6. 透明性
- ソーシャルローンによ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的課題の解決に向けた効果は、以下の通りに整理している。
 - ・ 低所得者や外国人等の住宅確保要配慮者にも低コストで安心して利用できる賃貸住宅として提供すること。
 - ・ ビレッジハウスは主に月額家賃3万円台からという低水準に設定し、入居手続き及び初期費用を最小限に抑えることで、幅広い客層に「安心おトクな団地ライフ」を提供すること
 - ・ 簡単な手続きと低賃料で安心安全な賃貸住宅を低所得者等の住宅確保要配慮者を含む全ての人へ積極的に供給することで、よりよい日本の住宅環境を築くこと
- 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、一般の人々（「高齢者」、「障がい者」「低所得者」を含む）に対する安価かつ快適な住宅の提供であり、当社のサステナビリティ方針に沿ったものとなっている。

(2) プロジェクトの評価・選定の判断規準

- プロジェクトの選定にあたり考慮・評価した基準は、第1に「簡単な手続きと低賃料で安心安全な賃貸住宅を、低所得者層を含む全ての人へ積極的に供給することで、よりよい日本の住宅環境を築くこと」が確保できる点を条件としている。第2に環境面の負荷について、賃貸物件をリノベーションすることで、建設段階や運営段階における環境負荷が小さい点も評価・選定プロセスの条件としている。これら基準に加え、地球環境と調和した事業活動による環境改善効果がもたらされる蓋然性を考慮している。

(3) プロジェクトの評価・選定の判断を行う際のプロセス

対象プロジェクトはフォートレスのサステナビリティ方針に基づいている。評価の考え方、対象事業の選定は適切なプロセスを経ており、第三者性・専門性ともに確保されている。

3. 調達資金の管理

- 調達資金の管理はフォートレスが行う。
- ソーシャルローンにより調達した資金は全額リファイナンス資金として直ちに充当される予定で本ローンに関連する借入人と交わす規定に従い、対象プロジェクトに充当される。
- 調達資金に関連する証憑となる文書等については、フォートレスにおける社内規定に基づき適切に管理する。

調達資金はフォートレスが適切に管理する。調達資金の管理は適切と評価できる。

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。

	開示事項	開示タイミング	開示方法
状況 資金 充当	調達資金の充当状況	ソーシャルローンの規定に従う	融資金融機関に報告
グ 定 テ 期 イ レ ン ポ	インパクト・レポーティング	ソーシャルローンの規定に従う	融資金融機関に報告

(2) インパクト・レポーティング

- 対象事業によるインパクト・レポーティングは以下のアウトプット・アウトカム指標等を開示可能な範囲で継続して本ローンに関連する借入人と交わす規定に従い貸付人に開示する。

アウトプット指標	アウトカム指標
・プロジェクトの概要 (物件戸数)	・ソーシャルプロジェクトによる社会課題の改善効果 (入居戸数、属性内訳：低所得者(年収250万円未満)、高齢者(65歳以上)、外国人)

本ローンに関連する借入人と交わす規定に従い、貸付人に対して調達資金の充当状況及び社会的成果を説明する資料を開示する。必要なレポーティングがなされることを確認した。

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、企業等が環境保全及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、適合性以外的事柄（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）について、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 グリーンボンド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ボンド原則／ソーシャルボンド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ボンド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.ri.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。