



2022年8月30日

各 位

会 社 名 株式会社ジェイ・エス・ビー
代表者名 代表取締役社長 近藤 雅彦
(コード番号：3480 東証プライム市場)
問合せ先 上級執行役員経営財務統括部長
兼経営管理部長 大仲 賢一
(TEL. 075-341-2728)

ソーシャルローンの契約締結に関するお知らせ

当社は、本日付で株式会社京都銀行とソーシャルローンによる金銭消費貸借契約（以下、「本契約」）を締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

ソーシャルローンとは、その調達資金を「社会的課題を解決する事業」に充当することを目的としたローン形式であります。

本契約の締結にあたり、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に準拠したソーシャルローンフレームワークを策定しており、当社は第三者評価機関である株式会社格付投資情報センター（R&I）からソーシャルファイナンスに関する第三者評価（セカンドオピニオン）を受け、ソーシャルローン原則及び金融庁の「ソーシャルボンド・ガイドライン」への適合に係る評価を取得いたしました。

記

1. 本契約の概要

契約締結日	2022年8月30日（実行日：2022年8月30日）
借入金額	700百万円
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
貸付人	株式会社京都銀行
資金充当状況	借入金額全額を2022年8月30日付で上記プロジェクトに充当

2. 当社グループの取り組みについて

高齢者住宅及びグループホームを拠点として、地域課題を解決するプラットホームを目指します。ご入居者様の不動産利活用のお手伝いや、世代間ホームシェア、在宅生活支援の為の福祉用具の提供、地域住民の皆様が参加する健康運動イベントの開催等を通じ、当社グループの運営拠点が地域の公民館のような役割を担うべく、地域に根差した活動を積極的に行うとともに社会的課題の解決に貢献してまいります。

【ご参考】

※京都銀行プレスリリース：<https://www.kyotobank.co.jp/kojin/news/index.html>

※第三者評価機関 セカンドオピニオン：<https://www.r-i.co.jp/rating/esg/socialfinance/index.html>

以 上

ソーシャルローンフレームワーク

2022 年 8 月

株式会社ジェイ・エス・ビー

京都市下京区因幡堂町655番地

1. はじめに

1-1. 借入人概要

当社は、1976年創業の企画・賃貸・管理を行う学生マンション総合プロデュース企業として創業。

J. S. B(ジェイ・エス・ビー)は、Japan Students Bureau(日本学生公社)の頭文字。学生・保護者・学校関係者をはじめ「社会から信頼される誠実な企業でありたい」という思いから、「公社」という意味の英語を社名の一部に使用。

経営理念は「豊かな生活空間の創造」。社是は「未来を開拓する」。

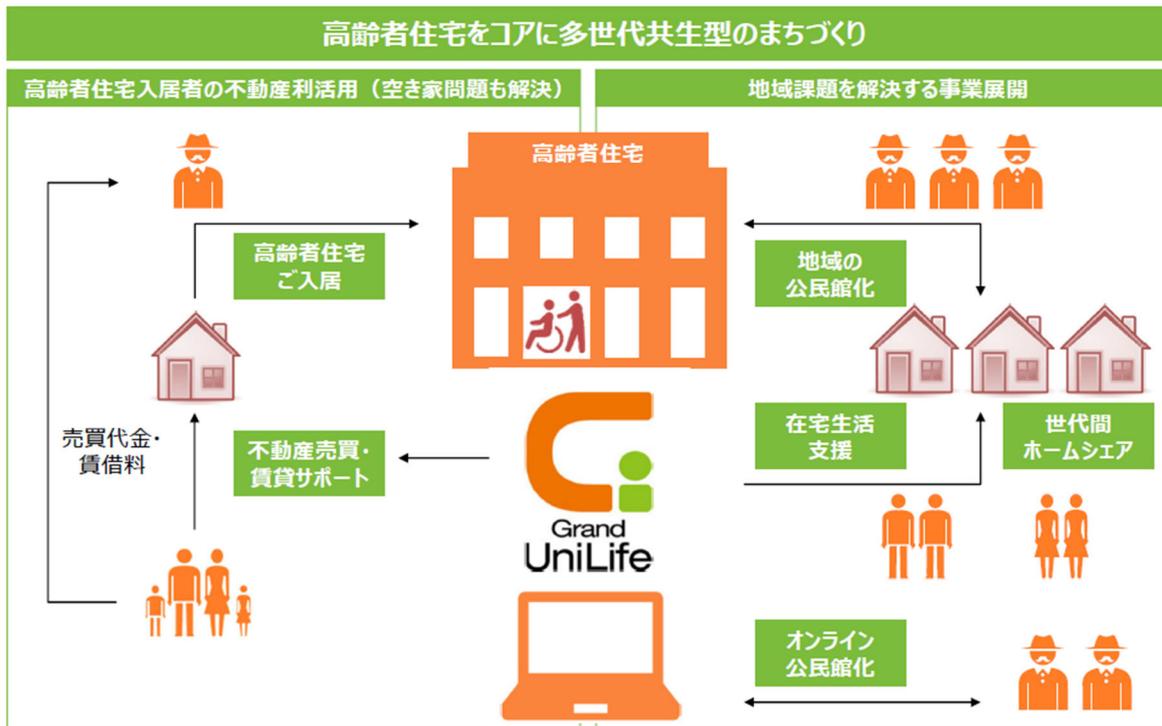
現在、2030年長期ビジョン「Grow Together 2030」を掲げ、2030年の「ありたい姿」に向け、「アビリティ(総合的人間力)」の芽を育て社会課題の解決に貢献する、人間性とテクノロジーの融合によるジェイ・エス・ビーだけの価値創出、を目指している。

高齢者住宅事業は、2013年5月に第一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。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。



[ジェイ・エス・ビーウェブサイト]

【高齢者住宅事業のコンセプト】



[ジェイ・エス・ビーウェブサイト]

当社は、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おります。地域住民の皆様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ます)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を提供する等、地域に根差した活動を積極的に行っています。

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、運営に役立てています。

1-2. SDGs/ESGへの取り組み

「グランメゾン迎賓館シリーズ」は、一般的な賃貸マンションやアパートなどの賃貸住宅に住むことと変わらず、入居時に必要な一時金は敷金だけです。月々のご利用料金に関しても通常の賃貸住宅と同様の家賃・共益費に、生活支援サービス費(サービス付き高齢者向け住宅の場合)が毎月の固定費となります。

「グランメゾン迎賓館シリーズ」は、原則、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所等の各種介護サービスの提供事業所を住宅内に併設しています。健康状態のご相談から、「介護保険の申請」、「ケアプランの作成」、「介護サービスのご提供」まで、スタッフが細やかに対応しています。

住まいを意識した高齢者住宅

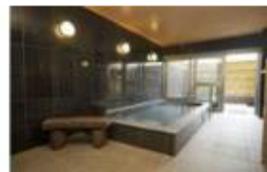
- 入居者様の多様なニーズに応えた居室プラン
 - － 居室面積は25㎡タイプを基本に18㎡やご夫婦用もご用意
 - － 原則、風呂・トイレ・キッチン・洗面台を居室内に設置
- ゆたかな暮らしを創造する空間



居室



建物外観



天然温泉

味わう喜びを提供するお食事

- 高齢者住宅内の厨房にて専属シェフが手作りにてご提供
 - － 彩りや季節感を大切にし、専属シェフが食材から調理
 - － イベント食も実施



地域との“つながり”を大切に

当社の高齢者向け住宅は、地域との“つながり”を大切にしています。周辺住民の皆様を交えた健康イベントの開催や館内調理の手作り弁当を近隣に提供など、地域に根差した活動を積極的に行っています。また、近年では、幼児を対象にした保育や教育を行う事業を京都市内で新たに開始し、サポートの対象を広げています。就学前の幼児、社会に巣立つ前の学生、助けが必要な高齢者、人生に、そして社会に寄り添う企業でありたいと考えています。

[ジェイ・エス・ビーウェブサイト]

また、当社は低炭素型社会の実現に向けて、ファッションロスを削減すべく、衣類の循環を目的に、ファッションブランド「SPINNS」を展開する株式会社ヒューマンフォーラムと協業し、一部の学生マンションや高齢者向け住宅に、衣類の回収ボックスを設置する取り組みや、無人の古着販売店舗を運営しております。

Environment : 低炭素型社会実現へ向けて

- 社内ペーパーレス化の推進
 - DX化により生産性を向上するとともに、ペーパーレス化を推進
 - 学生マンションの契約書・請求書といった書類のペーパーレス化推進
- 古着回収・販売の開始
 - アパレルブランドSPINNSを展開する株式会社ヒューマンフォーラムと提携の上、学生マンション・高齢者住宅等にて古着の回収・販売の開始

グランメゾン輪舞館 京都羽束師内
古着無人販売所



[ジェイ・エス・ビーウェブサイト]

1-3. ソーシャルローン借入の位置付け

当社は、微力ながら高齢化社会の進展と共働き世帯の増加という社会課題を解決するため、高齢者向け住宅の増設を進めて参ります。本ローンによる調達資金を充当するプロジェクトは、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))のグランメゾン迎賓館京都桂川であり、SDGs への取組における「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」の達成に資する取組であると位置づけております。

2. 調達資金の用途

2-1. 資金充当予定のソーシャルプロジェクト

本借入による調達資金は、以下のプロジェクトに係る設備投資に対し、不動産取得資金として充当される予定です。

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
事業実施場所	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、スプリンクラー、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

2-2. 改善効果

プロジェクトによる社会的成果は、(1)高齢者への生活サポートの提供、(2)地域に住み続けるための必要不可欠なインフラの提供、(3)地域の雇用の創出が予定されています。

2-3. ネガティブインパクト

土壌汚染や生活排水、騒音など今回取得する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してまいります。

2-4. 資金充当の予定

調達資金は以下のスケジュールで充当されます。

	ソーシャルローン借入額	プロジェクトへの充当額
2022年度	700百万円	700百万円
合計	700百万円	700百万円

3. プロジェクトの評価および選定のプロセス

3-1. 目標とする社会的成果

当社は高齢者に対して、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、社会的信用を確保するとともに、当社の発展と従業員の幸福を求めて事業を進めて参ります。

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」、「排除され、あるいは社会から取り残されている人々」を含む)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なっています。

3-2. プロジェクトの評価・選定のプロセス

対象プロジェクトの選定は、当社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ます。

4. 調達資金の管理方針

4-1. 調達資金の管理方法

調達資金は当社名義の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こととします。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います。資金の管理は財務部が行います。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います。

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、これらの確認は財務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します。全ての調達資金が充当された後は、調達資金額が調達資金からプロジェクトへ充当された累計額と一致するよう、また、プロジェクトへ充当された累計額が調達資金額を上回るように管理することとします。

4-2. 未充当資金の運用方法

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します。

4-3. 文書管理の方法

調達資金に関連する証憑となる文書等については、当社規定に基づき適切に管理します。

5. レポーティング方針

5-1. レポート方法

当社は、調達資金のプロジェクトに対する充当状況および社会的成果として5-2に記載の項目について、当社ウェブサイト上で開示する予定です。

なお、調達資金は、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))のグランメゾン迎賓館京都桂川の取得資金に充当する予定です。

仮に、調達資金を完済する前に、対象資産を売却することとなった場合は対象資産と同類の施設に再充当や期限前返済等について、貸付人と協議の上、検討する。

5-2. 開示内容

レポートには以下の内容を含む予定です。

開示内容
・プロジェクトの概要
・プロジェクトに充当した資金の額
・プロジェクトによる成果(入居者数等)

5-3. レポーティング体制

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することとし、調達資金に関する情報収集・記載事項の確認を実施します。

6. 外部レビュー方針

当社は、本借入時に、本ソーシャルローンフレームワークが「ソーシャルボンド原則2021」(S BP 2021)、ソーシャルローン原則およびソーシャルボンドガイドラインに定められた要件と適合性を有しているかという観点から、第三者評価機関である格付投資情報センターより、セカンドパーティーオピニオンを取得予定です。

以上