



## 株式会社 フージャースホールディングス 『しがぎん』サステナブル評価融資

発行日：2023年1月31日

発行者：株式会社しがぎん経済文化センター  
産業・市場調査部

本文書は、株式会社フージャースホールディングス(以下、「フージャースホールディングス」または「同社」という)が滋賀銀行から『しがぎん』サステナブル評価融資(以下、「本ローン」という)を受けるにあたり、株式会社しがぎん経済文化センター(KEIBUN)が発行するものである。なお、『しがぎん』サステナブル評価融資とは、お客さまのサステナビリティ経営と有意義な目標設定に対し、外部機関による評価やモニタリングを通じた伴走支援により、企業価値の向上を後押しする融資である。

### 1. フージャースホールディングスの会社概要

社名	株式会社フージャースホールディングス(証券コード：3284)
所在地	東京都千代田区丸の内 2-2-3 丸の内仲通りビル 10 階
設立	2013年4月(創業1994年)
資本金	5,000万円(2022年3月末現在)
事業内容 (関連企業)	<p>【不動産開発事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・新築マンション分譲、全国市街地再開発事業への参画、新築戸建分譲 (株式会社フージャースコーポレーション)</li></ul> <p>【CCRC事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・シニア向け新築マンション分譲・管理・運営、介護保険事業 (株式会社フージャースケアデザイン)</li></ul> <p>【不動産投資事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・不動産投資、収益不動産開発、不動産賃貸、不動産仲介、リノベーションマンション分譲、投資運用、海外事業 (株式会社フージャースアセットマネジメント、Vermillion Capital Management 株式会社、Hoosiers Asia Pacific Pte.Ltd、Hoosiers,Inc、株式会社フージャースリートアドバイザーズ)</li></ul> <p>【不動産関連サービス事業】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・マンション管理、スポーツクラブ運営、ホテル運営等 (株式会社フージャースリビングサービス、株式会社フージャースウェルネス&amp;スポーツ)</li></ul>
従業員数	783名(2022年3月末現在、グループ合計)

## (1) 事業概要

同社グループは不動産開発事業を中心に、「社会が求める暮らし」を提案し続ける住宅デベロッパーである。展開する事業には、新築マンションの分譲を手掛ける不動産開発事業やシニア向け分譲マンションを展開するCCRC<sup>1</sup>事業、グループ第二の柱である不動産投資事業、その他不動産関連サービスが存在する。各事業の共通意識は「社会課題の解決」であり、地方都市が抱える人口減少や少子高齢化などの悩みに当事者意識を持って向き合い、地域住民の「欲しかった暮らし」を創造することが重要と考えている。同社グループでは、こうした社会インフラとしての不動産開発に重点を置き、事業を通して社会に貢献する存在を、「ソーシャルデベロッパー」と呼称し、目指す姿と考えている。

同社グループの成り立ちは1994年に売主(不動産会社等)からの委託を受け、売主に代わって物件の販売を行う不動産販売受託(企画提案型販売代理)事業として法人を設立したことから始まる。1999年にデベロッパー事業に着手し、新しい市場を切り開き続け、2004年には東京証券取引市場の第一部に上場した。その後はグループ会社を複数持ちながら事業を拡大してきたが、転換期となったのは2008年のリーマンショックと2011年の東日本大震災である。厳しい市場環境で多くのデベロッパーが倒産する中、直向きに「新しい暮らしができる住まい」の開発と提供を続けてきた。また、震災は生活の基盤となる不動産を担っているという自社の存在意義を改めて深く考える転機となった。現在の売上高が約800億円(グループ全体)に迫る企業にまで成長したことは、不動産市場の難局や社会の課題と向き合い、着実に信頼と実績を積み重ねてきたことによるものだと考える。

### ■フージャースホールディングスの事業



(出所：同社ウェブサイトより)

<sup>1</sup> 自立可能な高齢者が健康でアクティブな生活を送るとともに、必要に応じて医療、介護などのサービスを受けながら、共同で生活する仕組み。アメリカで始まったもので、「Continuing Care Retirement Community」の略語。

同社グループの特徴は、地域ごとの課題に合った商品・サービスの提供と持続可能な街づくりにある。地域コミュニティの課題解決に貢献した一例として、北海道釧路市での再開発事業が挙げられる。同物件は元「くしろデパート」の空きビルと周辺の空き店舗群を対象に、100名以上の権利者との交渉の末に完成した新築分譲マンションである。少子高齢化や過疎化により、変わりつつある都市の課題と街の人々が求める理想な暮らしに対して、単なる分譲マンションの開発に止まらずに、商業・福祉等の店舗が入居する物件として新たにデザインすることで、中心市街地における居住人口増加と大通りを軸とした賑わいの創出に結びつけた事例である。

培われた提案力と販売力に加えて、創業当時から変わらない「圧倒的顧客目線」を貫き、事業を通して社会課題の解決に貢献するソーシャルデベロッパーを目指している。

■ 同社グループの再開発案件の事例(左 北海道釧路市、右 山形県山形市)



〔出所：同社ウェブサイトより〕

## (2) 基本理念・スローガン

同社グループは、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」を掲げ事業を推進している。この基本理念と真摯に向き合い、多くの顧客が願う暮らしのカチチを実現すべく、「欲しかった暮らしを、しよう」をコーポレートスローガンとして、グループ丸となって邁進している。

同社グループは「住まいの豊かさ」とは高級な家に住むことや駅から近いといった、目に見える性能や魅力だけで評価されるものではないと考えている。少子高齢化や家族形態の変化、都心部への人口集中に伴い、ライフスタイルが多様化した現代社会において、人々のニーズは、家族とのあり方、快適な暮らし方、仕事との両立など多種多様に变化している。こうした顧客と向き合い、新しい暮らし方を提案していくことが、デベロッパーが果たすべき社会的使命だとしている。そして、欲しかった暮らしや社会課題の解決に貢献していくことを全うすれば、社会に必要とされる企業であり続けられると考えている。同社グループは、建物を作るばかりでなく、建物をきっかけにして、地域と連携を図り、新しい街づくりに貢献していくことが同社グループの重要な役割であり、自社の存在意義であると考えている。

### ■コーポレートスローガン



欲しかった暮らしを、しよう。

〔出所：同社ウェブサイト〕

## 2. フォージャースホールディングスのサステナビリティ

昨今の世界規模での気候変動や自然災害、日本における少子高齢化や核家族化など社会構造の大きな変化などに対応するために、同社グループは時代の変化を読み取り、顧客のニーズに応える商品・サービスを提供しつつ、ESG や CSR の取組みを通じて、社会課題の解決を目指す姿勢が求められると考えている。

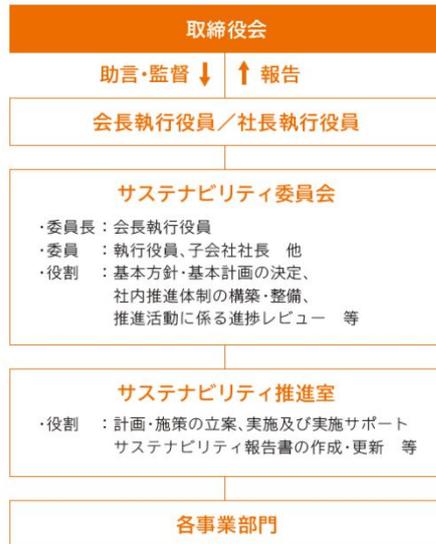
そこで、持続可能な社会の実現に向けてグループ全体の ESG 経営を推進すべく、2021 年にサステナビリティ推進室およびサステナビリティ委員会を新設し、グループ全体におけるサステナビリティ戦略に関する基本方針・計画を決定した。

ESG 基本方針として、ESG を意識した事業活動と地域・社会奉仕活動を通じて、社会課題の解決および持続可能な社会の実現に貢献し、これからも顧客や社会に選ばれる存在であり続けることで、永続的な企業価値の向上を目指すとしている。また、新たな価値創造と社会貢献に向けた ESG 活動の推進体系として、3 つの重点テーマ「豊かなライフスタイル」、「地域共創」「環境」と 2 つの基本テーマ「ウェルネス」「ガバナンス」を設定し、事業戦略と ESG 戦略の一体推進を図っている。

中でも各テーマと関連性が高いのは、CCRC 事業のシニア向け分譲マンション「DUO SCENE(デュオシーン)」シリーズの取組みである。この取組みは 2013 年から開始しており、これまでに 9 棟を運営している。シニア分譲マンションには、高齢者が安心して住みやすいバリアフリー設計、看護師やスタッフの 24 時間常駐、医療・介護

サポートなど安心・安全な生活をサポートする体制を整えている。また、レストランや娯楽施設などのテナントを併設しており、アクティブに自分らしく輝ける暮らし方がしたいという高齢者の想いに応えている。同社グループは高齢者が安心・安全に生活ができ、医療や介護の予防にも取り組むことで健康な時間がより長くなるのであれば、社会保障費の抑制や高齢者の豊かな暮らしの実現が期待出来ると考えている。この考えは、当事者意識を持って挑むソーシャルデベロッパーとしての姿勢が表れているといえる。

### ■ ESG 推進体制



### ■ ESG 推進体系



〔出所：同社 Sustainability Report 2022 より〕

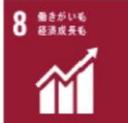
### ■ ESG テーマ/グループ方針

ESGテーマ	重要課題	関連するSDGs	方針
重点テーマ	豊かなライフスタイル ・居住ニーズの多様化 ・超高齢社会への対応		・「DUO SCENE (デュオシーン)」シリーズなど生活の変化に応じた商品サービスの提供
	地域共創 ・中心市街地の活性化 ・地域経済の活性化		・市街地再開発事業への参画 ・PFI事業への参画
	環境 ・気候変動への対応 ・資源の有効活用		・既存不動産の利活用 ・省資源・省エネルギー対策 ・廃棄物の適正管理
基本テーマ	ウェルネス ・従業員の健康管理 ・多様な人材の活躍推進 ・適切な職場環境の整備		・リスク管理と法令遵守 ・女性の活躍推進、育児介護の支援 ・公正な評価と報酬制度の運用
	ガバナンス ・ガバナンスの強化 ・コンプライアンスの推進 ・リスクマネジメント		・コンプライアンス・リスク管理委員会の設置 ・フージャースグループ行動指針の制定 ・リスク管理体制の確立
地域・社会奉仕活動	・有形文化財の保全管理 ・被災地の復興支援		・有形文化財の保全管理 ・復興支援活動の推進

〔出所：同社 Sustainability Report 2022 より〕

### 3. サステナビリティ目標の設定

#### (1) サステナビリティ目標

テ ー マ	豊かなライフスタイル(超高齢化社会に向けた多様化する居住ニーズへの対応)						
貢献する SDGs	   						
K P I	シニア向け分譲マンションの累計運営棟数						
目 標		2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度
	目標値	10 棟	11 棟	12 棟	13 棟	14 棟	15 棟
内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>同社グループで販売するシニア向け分譲マンションの累計運営棟数を目標値とする。「初回引渡しを行った物件」をカウント対象とする。</li> <li>算出期間：当社の事業年度(4月1日～3月31日)を基準とする。</li> </ul>						

#### (2) 目標の有意義性

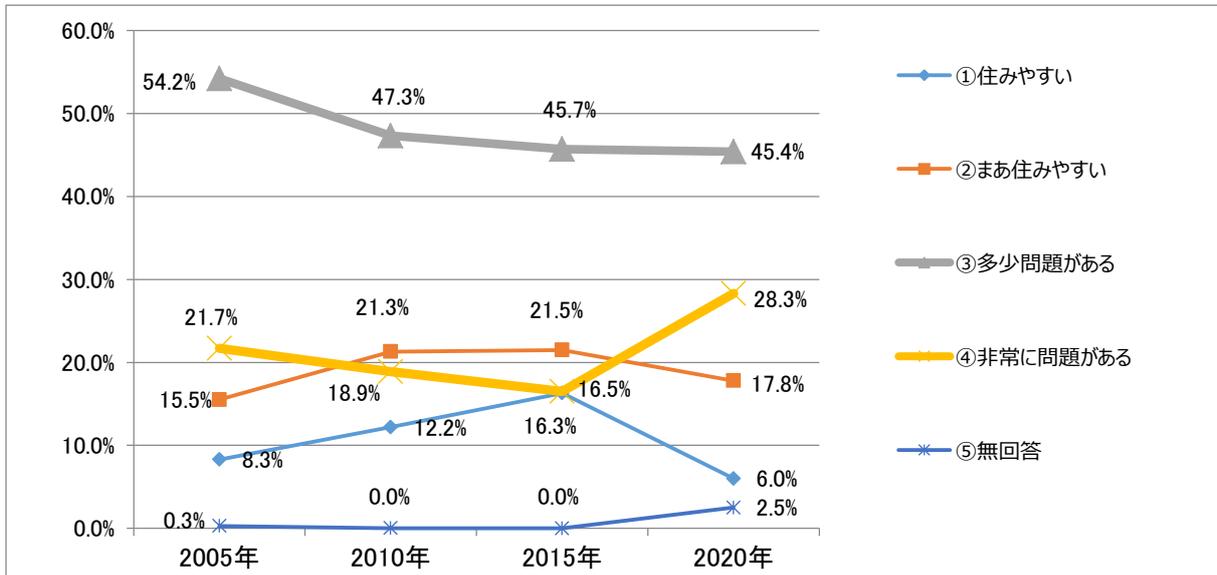
同社グループは、本ローンの組成に際して「シニア向け分譲マンションの累計運営棟数」を目標に設定した。以下、その有意義性についてみていきたい。

日本の高齢者が直面する現況や高齢社会対策の実施状況をまとめた「2022年高齢社会白書(内閣府)」では、高齢者の生活環境においては「豊かで安定した住生活の確保」や「高齢社会に適したまちづくりの総合的推進」を推し進めるとしている。この中では、高齢者の居住の安定確保に向け、高齢者向けの住宅の供給を促進し重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指すとともに、住み慣れた地域の中で住み替えの見通しを得やすいような環境整備を進めるとしている。

また、高齢社会対策を的確に推進し、高齢者が健やかで充実した生活を営むことができる豊かな社会を構築していくためには、高齢者の生活や意識に係る現状を把握することが重要であるとして、内閣府は高齢社会対策に関する各種調査を実施している。2020年に実施された「高齢者の生活と意識 第9回国際比較調査<sup>2</sup>」では、「身体機能が低下した場合の住宅の住みやすさ」の項目において、現在の住宅に問題があると回答した高齢者は、「多少問題がある」が45.4%、「非常に問題がある」が28.3%と合計で73.7%となり、前回調査の2015年と比較して11.5ポイント増加している。現在の住宅に老後も住み続けることを不安に感じている人の割合が増えているといえる。

<sup>2</sup> 家庭生活、健康・福祉、経済生活、就労、住宅・生活環境、社会とのかかわり、生活満足度など、日本及び海外の高齢者の実態と意識を時系列に把握し、今後の高齢社会対策の推進に資することを目的に内閣府が実施する調査

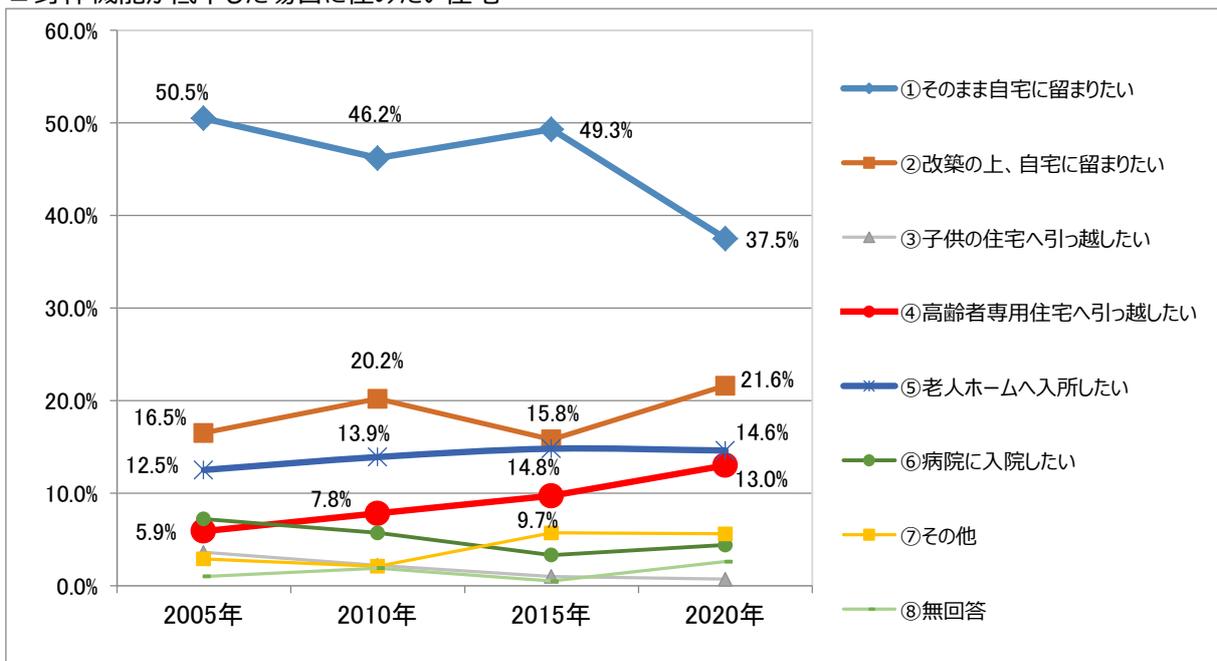
### ■ 身体機能が低下した場合の住宅の住みやすさ



〔出所：内閣府「高齢者の生活と意識 第5～9回国際比較調査」データよりKEIBUNにて資料作成〕

次の「身体機能が低下した場合に住みたい住宅」の項目では、「そのまま自宅に留まりたい」は2005年の50.5%から2020年には37.5%まで低下している。その一方で「高齢者専用住宅へ引っ越したい」は、2005年の5.9%から2020年は13.0%とほぼ倍増し、「高齢者専用住宅へ引っ越したい」と「老人ホームへ入所したい」の合計も、2020年は27.6%と2005年と比較して9.2ポイント増加している。安心して暮らしやすい住宅へ移り住みたいとする高齢者のニーズは高まっているといえる。

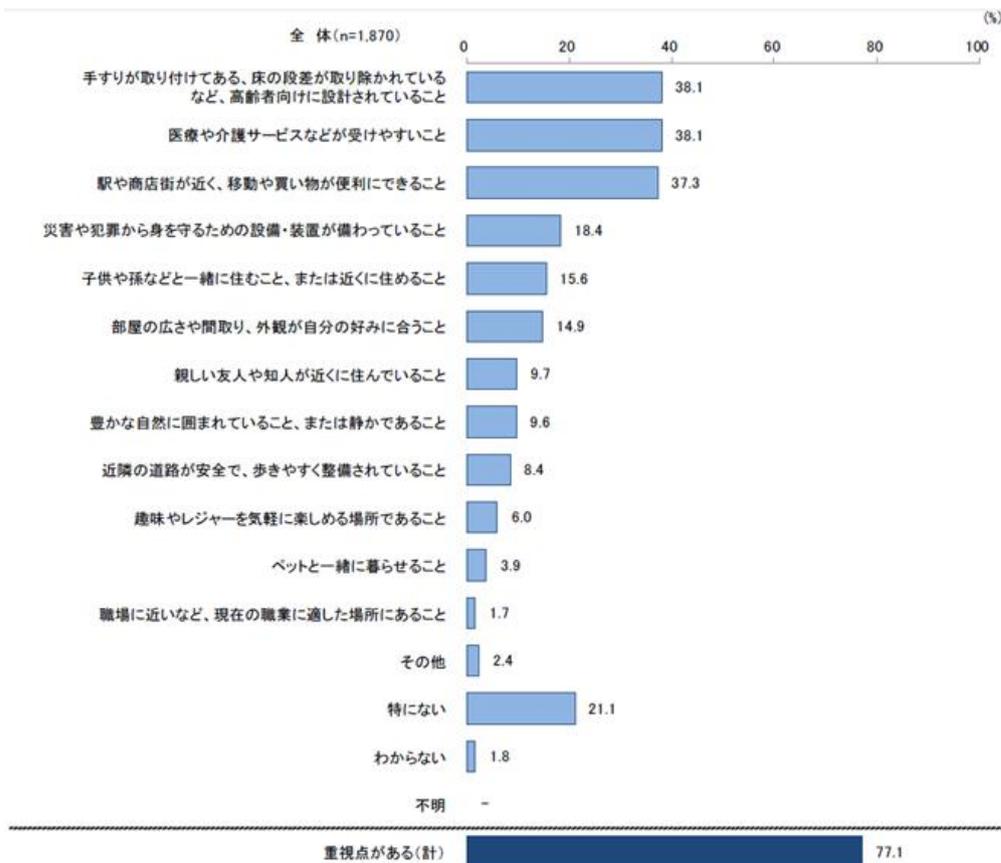
### ■ 身体機能が低下した場合に住みたい住宅



〔出所：内閣府「高齢者の生活と意識 第5～9回国際比較調査」データよりKEIBUNにて資料作成〕

また、2018年に内閣府が実施した「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」の中で、「新しい住宅に住み替える場合の重視点(複数回答)」の設問では、「手すり取り付けや床の段差が取り除かれているなど、高齢者向けに設計されている」、「医療・介護サービスなどが受けやすいこと」、「駅や商店街が近く、移動や買い物が便利にできること」が上位の3つであった。この調査からも高齢者が将来の住まいに対して、安心・安全や住みやすさ、利便性を求めていることがうかがえる。

### ■新しい住宅に住み替える場合の重視点



〔出所：内閣府「2018年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査 参考資料より）

2017年に日本版CCRC構想として「生涯活躍のまち」に関する最終報告が取りまとめられており、その目指すべき方向性、戦略についてが「第2期まちひとしごと創生総合戦略」にてまとめられている。その戦略の中では、中高齢者だけでなく、地域に関わるあらゆる人々が生きがいを持ち、お互いが関わり合いをもって、生涯を通じて健康でアクティブに活躍することで活性化を推進するコミュニティづくりを推進するとしている。この考え方は地方創生の1つに位置づけられており、地方における人口減少問題の改善、地域の消費需要の喚起や雇用の維持・創出、多世代との協働を通じた地域活性化などにつながると期待されている。

この「生涯活躍のまち」を実現するには、地方公共団体が住民、事業主体等と連携して、「交流・居場所」、「活躍・しごと」、「住まい」、「健康」の機能を確保した、『誰もが居場所と役割をもつコミュニティ』があり、人材の循環・移動を促進して、域外からコミュニティへの『人の流れづくり』を進めることが必要とされている。同社グループのCCRC事業は、この「生涯活躍のまち」の考え方を実現するべく、取り組まれている事業といえる。

■ 新たな「生涯活躍のまち」に求められる機能



〔出所：内閣府「生涯活躍のまち」づくりに関するガイドライン（2022）より〕

2021年8月に建築されたシニア向け分譲マンション「デュオセーヌ大宮」は、人々の暮らしや社会をよりよくする建築デザインとして、「2022年度グッドデザイン賞<sup>3</sup>」を受賞している。住宅や商業施設と中小の工場が混在する地域に、地域住民も利用できる遊歩道と緑豊かな散策路を取り入れ、もともと緑が少なかった地域に彩りを与えた。また、その遊歩道に面してエントランスやテラス席を隣接させることで、街にアクティビティが生まれ、居住者が地域住民に関わりを持たせている。審査員の評価として、「高齢化社会の生活拠点の選択肢を広げる優れた計画である。この空間が良好な人との関わり合いを生み、豊かな生活の展開が期待される」とコメントされている。

また、「2020年度グッドデザイン賞」を受賞した「デュオセーヌ国立」は、敷地内に自主運営の公園やレストランがあり、地域住民がいつでも利用できるようになっている。外部の人を積極的に招き入れることで、従来型の高齢者施設と違い、入居者が常に「街の中に住んでいる」ことが実感できる点が高く評価されている。

■ シニア向け分譲マンション「デュオセーヌ大宮」 2022年度グッドデザイン賞



「緑と空の下で愉しむシニアの暮らし」  
シニア専用分譲マンションの居住者が自発的に暮らせる計画

『サービス』と『サポート』の運営体制の違い

入居者 vs 運営スタッフ

一般的な高齢者施設での仕組み

権利 ← サービス → 義務

ともすれば対立を生み運営継続に課題が生じる場合がある

デュオセーヌ大宮での仕組み

自発的 活動 ← サポート → 支援

あくまで「サポート」として入居者と接することで、フラットで良好な関係を築きやすくなる

BEFORE vs AFTER (before and after photos of the site)

緑の遊歩道に隣接してエントランス・レストラン・ガーデンを設けた

屋上「緑のスカイガーデン」

〔出所：公益財団法人日本デザイン振興会運営「グッドデザイン賞HP」より〕

<sup>3</sup> 公益財団法人日本デザイン振興会が主催。製品、建築、ソフトウェア、システム、サービスなど、人々を取りまくさまざまなものごとを対象としており、かたちのある無しにかかわらず、人が何らかの理想や目的を果たすために築いたものごとをデザインととらえ、その質を評価・顕彰している。

■シニア向け分譲マンション「デュオセーヌ国立」2020 年度グッドデザイン賞



〔出所：公益財団法人日本デザイン振興会運営 グッドデザイン賞HP より〕

同社グループのこれらの取組みは、事業を通じて社会課題の解決に貢献する「ソーシャルデベロッパー」としての考え方に合致しており、同社グループが掲げる基本理念や ESG 方針に合致したものである。入居者の「欲しかった暮らし」を実現するだけでなく、街や地域の活性化にも一役を担っており、同社グループのマンションは国が掲げる「生涯活躍のまち」をつくる上で、有効な拠点のひとつになると考えられる。以上より、同社グループの取組みは大変有意義であるといえる。

以上

## しがぎん経済文化センター 会社概要

社名 株式会社しがぎん経済文化センター

代表者 取締役社長 西堀 武

所在地 〒520-0041  
滋賀県大津市浜町 1 番 38 号

設立 1984 年 3 月 21 日

資本金 1,000 万円

株主 株式会社滋賀銀行

TEL 077-526-0005

FAX 077-526-3838

## 留意事項

### 1. しがぎん経済文化センターの第三者意見について

- 本文書は、滋賀銀行が借入人に対して実施する『しがぎん』サステナブル評価融資について、借入人のサステナビリティ経営と設定する目標の有意義性に対する第三者意見を述べたものです。
- その内容は現時点で入手可能な公開情報、借入人から提供された情報や借入人へのインタビューなどで収集した情報に基づいて、現時点での状況を評価したものであり、当該情報の正確性、実現可能性、将来における状況への評価を保証するものではありません。
- しがぎん経済文化センターは当文書のあらゆる使用から生じる直接的、間接的損失や派生的損害については、一切責任を負いません。

### 2. 滋賀銀行との関係、独立性

- しがぎん経済文化センターは滋賀銀行グループに属しており、滋賀銀行および滋賀銀行グループ企業との間および滋賀銀行グループのお客さま相互の間における利益相反のおそれのある取引等に関して、法令等に従い、お客さまの利益が不当に害されることのないように、適切に業務を遂行いたします。
- また、本文書にかかる調査、分析、コンサルティング業務は滋賀銀行とは独立して行われるものであり、滋賀銀行からの融資に関する助言を構成するものでも、資金調達を保証するものでもありません。

### 3. しがぎん経済文化センターの第三者性

- 借入人としがぎん経済文化センターとの間に利益相反が生じるような、資本関係、人的関係などの特別な利害関係はございません。

### 4. 本文書の著作権

- 本文書に関する一切の権利は、しがぎん経済文化センターが保有しています。本文書の全部または一部を自己使用の目的を超えて、複製、改変、翻案、頒布等を行うことは禁止されています。