

三井住友信託銀行株式会社が実施する ヒューリックリート投資法人に対する ポジティブ・インパクト・ファイナンスに係る第三者意見

株式会社日本格付研究所（JCR）は、三井住友信託銀行株式会社がヒューリックリート投資法人に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンスに対し、第三者意見書を提出しました。

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社（三井住友信託銀行）がヒューリックリート投資法人（HLC）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画 金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則、資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）及び不動産投資フレームワークへの適合性を確認したものである。

三井住友信託銀行は、本評価にあたって、HLC が資産運用を委託するヒューリックリートマネジメント株式会社（HRM）のサステナビリティに関する方針や体制を確認のうえ、包括的に分析を行い、環境・社会・経済に与える主要なインパクトを特定し評価している。

株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)HLC に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。

(1) HLC に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

<HLC の概要>

HLC は、ヒューリック株式会社（以下、「ヒューリック」という。）をスポンサーとして 2014 年 2 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場された投資法人である。

2022 年 2 月 22 日現在で 62 物件・3,801 億円（取得価額ベース）の資産規模を有しており、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」（オフィス・商業施設）に重点投資するとともに、将来の「安心と信頼に満ちた社会の実現」のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得に資するアセットを対象とする「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他）に投資することで、投資主価値の最大化を目指している。

<HLC のサステナビリティの実績>

HRM は「サステナビリティ方針」に基づき、投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の各種ステークホルダーに対して、ウェブサイトや ESG レポート等を通じた積極的な開示により、透明性が十分に確保されており、ESG に関する取組の実績についてモニタリングが可能な状況と

なっている。

HLC のスポンサーであるヒューリックでは、事業活動を通じて気候変動の緩和と適応を行いながら持続的な成長を継続することを目指し、2050 年を目標年とする「環境長期ビジョン」を掲げ、脱炭素社会と循環型社会の実現に向けた取組を進めている。ヒューリックは、2021 年 8 月に CO₂ 排出量の「ネットゼロ化」の目標年を従来の 2050 年から 2030 年へ、「RE100」の達成時期を 2025 年から 2024 年へそれぞれ前倒しするなど、業界トップクラスの野心的な目標設定を行っている。

上記はあくまでヒューリックの目標であり、HRM 及び HLC が同一の目標を共有するわけではないものの、ヒューリックが進めるバリューチェーン全体も含めた CO₂ 排出量削減の取組は、スポンサーからの取得物件が保有物件の大宗を占める HLC において、気候変動への対応を加速させる観点からは大きなアドバンテージと言えるほか、HLC ではヒューリックの知見等を活用して既存保有物件の入居テナントへの再生可能エネルギー由来の電力供給に向けた検討も今後進める予定であり、気候変動対応はグループシナジーの発揮がより期待される分野と言える。

また、HLC は 2021 年 7 月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」提言への賛同を表明しており、足下では具体的なシナリオ分析に基づく機会・リスクの整理や戦略策定を進めている。TCFD 対応を進めることにより、気候変動対応に関する具体的なロードマップや、現状 GHG 排出量削減の目標年としている 2030 年以降のビジョン・目標設定についても今後の開示が期待されるところである。

<HLC のマテリアリティと組織体制>

HLC 及び HRM は、ESG に関するさまざまな課題の中で、SDGs の考え方に基づき、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取組を強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定している。

各種ガイドラインやステークホルダー・エンゲージメントを通じて課題を特定し、HLC 及びステークホルダーの 2 軸から優先順位付けを行ったうえでマテリアリティの特定がなされており、特定の過程において、経営層の討議内容や多様なステークホルダーの意見が十分に反映されている。

<本ファイナンスで特定したインパクト>

本ファイナンスでは、HLC の保有不動産全体について、サプライチェーン及びインベストメントチェーンに対する包括的分析が行われた。この結果、「①省エネルギー・気候変動対策の推進」、「②循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）」、「③お客さま（テナント・利用者）の満足度向上」の 3 項目の個別インパクトが特定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。今後、これら 3 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び HLC のサステナビリティ方針に基づく不動産の取得・保有活動に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）、ポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略の策定に関する不動産投資フレーム

ワーク及び不動産投資インパクト分析ツールによるインパクト分析が十分になされていると評価している。

(2) 三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに HLC に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

* 詳細な意見書の内容は次ページ以降をご参照ください。

第三者意見

評価対象：三井住友信託銀行株式会社のヒューリックリート投資法人に対する
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

2022 年 2 月 22 日
株式会社 日本格付研究所

目次

<要約>	- 3 -
I. 第三者意見の位置づけと目的	- 6 -
II. 第三者意見の概要	- 6 -
III. HLCに係るPIF評価等について	- 7 -
1. HLCのサステナビリティ活動の概要	- 7 -
1-1. 事業概要	- 7 -
1-2. サステナビリティに関する実績	- 9 -
1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法	- 11 -
1-4. 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制と実績	- 15 -
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価	- 19 -
2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要	- 19 -
2-2. JCRによる評価	- 22 -
3. KPIの適切性評価及びインパクト評価	- 23 -
3-1. KPI設定の概要	- 23 -
3-2. JCRによる評価	- 35 -
4. モニタリング方針の適切性評価	- 38 -
5. 不動産投資フレームワークに沿った評価の適切性について	- 38 -
6. モデル・フレームワークの活用状況評価	- 41 -
IV. PIF原則に対する準拠性について	- 42 -
1. 原則1 定義	- 42 -
2. 原則2 フレームワーク	- 43 -
3. 原則3 透明性	- 44 -
4. 原則4 評価	- 45 -
V. 結論	- 45 -

<要約>

本第三者意見は、三井住友信託銀行株式会社（三井住友信託銀行）がヒューリックリート投資法人（HLC）に実施するポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）（本ファイナンス）に対して、国連環境計画 金融イニシアティブ（UNEP FI）の策定した PIF 原則、資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク（モデル・フレームワーク）及び不動産投資フレームワークへの適合性を確認したものである。

三井住友信託銀行は、本評価にあたって、HLC が資産運用を委託するヒューリックリートマネジメント株式会社（HRM）のサステナビリティに関する方針や体制を確認のうえ、包括的に分析を行い、環境・社会・経済に与える主要なインパクトを特定し評価している。

株式会社日本格付研究所（JCR）は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、独立した第三者機関として、(1)HLC に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに(2)三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性について確認を行った。

(1) HLC に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト

<HLC の概要>

HLC は、ヒューリック株式会社（以下、「ヒューリック」という。）をスポンサーとして 2014 年 2 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場された投資法人である。

2022 年 2 月 22 日現在で 62 物件・3,801 億円（取得価額ベース）の資産規模を有しており、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」（オフィス・商業施設）に重点投資するとともに、将来の「安心と信頼に満ちた社会の実現」のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得に資するアセットを対象とする「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他）に投資することで、投資主価値の最大化を目指している。

<HLC のサステナビリティの実績>

HRM は「サステナビリティ方針」に基づき、投資主、テナント・取引先、地域社会、役員等各種ステークホルダーに対して、ウェブサイトや ESG レポート等を通じた積極的な開示により、透明性が十分に確保されており、ESG に関する取組の実績についてモニタリングが可能な状況となっている。

HLC のスポンサーであるヒューリックでは、事業活動を通じて気候変動の緩和と適応を行いながら持続的な成長を継続することを目指し、2050 年を目標年とする「環境長期ビジョン」を掲げ、脱炭素社会と循環型社会の実現に向けた取組を進めている。ヒューリックは、2021 年 8 月に CO₂排出量の「ネットゼロ化」の目標年を従来の 2050 年から 2030 年へ、「RE100」の達成時期を 2025 年から 2024 年へそれぞれ前倒しするなど、業界トップクラスの野心的な目標設定を行っている。

上記はあくまでヒューリックの目標であり、HRM 及び HLC が同一の目標を共有するわ

けではないものの、ヒューリックが進めるバリューチェーン全体も含めた CO₂排出量削減の取組は、スポンサーからの取得物件が保有物件の大半を占める HLC において、気候変動への対応を加速させる観点からは大きなアドバンテージと言えるほか、HLC ではヒューリックの知見等を活用して既存保有物件の入居テナントへの再生可能エネルギー由来の電力供給に向けた検討も今後進める予定であり、気候変動対応はグループシナジーの発揮がより期待される分野と言える。

また、HLC は 2021 年 7 月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」提言への賛同を表明しており、足下では具体的なシナリオ分析に基づく機会・リスクの整理や戦略策定を進めている。TCFD 対応を進めることにより、気候変動対応に関する具体的なロードマップや、現状 GHG 排出量削減の目標年としている 2030 年以降のビジョン・目標設定についても今後の開示が期待されるところである。

＜HLC のマテリアリティと組織体制＞

HLC 及び HRM は、ESG に関するさまざまな課題の中で、SDGs の考え方にに基づき、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取組を強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定している。

各種ガイドラインやステークホルダー・エンゲージメントを通じて課題を特定し、HLC 及びステークホルダーの 2 軸から優先順位付けを行ったうえでマテリアリティの特定がなされており、特定の過程において、経営層の討議内容や多様なステークホルダーの意見が十分に反映されている

＜本ファイナンスで特定したインパクト＞

本ファイナンスでは、HLC の保有不動産全体について、サプライチェーン及びインベストメントチェーンに対する包括的分析が行われた。この結果、「①省エネルギー・気候変動対策の推進」、「②循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）」、「③お客さま（テナント・利用者）の満足度向上」の 3 項目の個別インパクトが特定された。そして、各インパクトに対して KPI が設定された。今後、これら 3 項目のインパクトに係る上記 KPI 等に対して、モニタリングが実施される予定である。

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。また、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及び HLC のサステナビリティ方針に基づく不動産の取得・保有活動に照らしても適切である。さらに、本ファイナンスにおけるモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

従って JCR は、本ファイナンスにおいて、持続可能な開発目標（SDGs）に係る三側面

(環境・社会・経済)を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析(インパクトの特定・評価・モニタリング)、ポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略の策定に関する不動産投資フレームワーク及び不動産投資インパクト分析ツールによるインパクト分析が十分になされていると評価している。

(2) 三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する 準拠性

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに HLC に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

I. 第三者意見の位置づけと目的

JCR は、三井住友信託銀行がヒューリックリート投資法人に実施する PIF に対して、UNEP FI の策定した PIF 原則、モデル・フレームワーク及び不動産投資フレームワークに沿って第三者評価を行った。PIF とは、SDGs の目標達成に向けた企業活動を、金融機関等が審査・評価することを通じて促進し、以て持続可能な社会の実現に貢献することを狙いとして、当該企業活動が与えるポジティブなインパクトを特定・評価の上、融資等を実行し、モニタリングする運営のことをいう。

PIF 原則は 4 つの原則からなる。第 1 原則は、SDGs に資する三つの柱（環境・社会・経済）に対してポジティブな成果を確認でき、ネガティブな影響を特定し対処していること、第 2 原則は、PIF 実施に際し、十分なプロセス、手法、評価ツールを含む評価フレームワークを作成すること、第 3 原則は、ポジティブ・インパクトを測るプロジェクト等の詳細、評価・モニタリングプロセス、ポジティブ・インパクトについての透明性を確保すること、第 4 原則は、PIF 商品が内部組織または第三者によって評価されていることである。

本第三者意見は、PIF 第 4 原則で推奨されている評価の透明性及び客観性確保のため、JCR が独立した第三者機関として、HLC に係る PIF 評価の合理性及び本ファイナンスのインパクト、並びに三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク及び本ファイナンスの PIF 原則に対する準拠性を確認し、本ファイナンスの PIF 原則及びモデル・フレームワークへの適合性について確認することを目的とする。

II. 第三者意見の概要

本第三者意見は、三井住友信託銀行が HLC との間で 2022 年 2 月 24 日付にて契約を締結する、資金用途を限定しない PIF に対する意見表明であり、以下の項目で構成されている。

＜HLC に係る PIF 評価等について＞

1. HLC のサステナビリティ活動の概要
2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価
3. KPI の適切性評価及びインパクト評価
4. モニタリング方針の適切性評価
5. モデル・フレームワークの活用状況評価

＜三井住友信託銀行の PIF 評価フレームワーク等について＞

1. 同行の組成する商品（PIF）が、UNEP FI の PIF 原則及び関連するガイドラインに準拠しているか（プロセス及び商品組成手法は適切か、またそれらは社内文書で定められているかを含む）
2. 同行が社内で定めた規程に従い、HLC に対する PIF を適切に組成できているか

III. HLC に係る PIF 評価等について

本項では、HLC に係る PIF 評価における資金使途を限定しない事業会社向け金融商品向けモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）および不動産投資フレームワークにおける投資目標の活用状況と、本ファイナンスのインパクト（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）について確認する。

1. HLC のサステナビリティ活動の概要

1-1. 事業概要

(1) HLC の概要

HLC は、ヒューリック株式会社（以下、「ヒューリック」という。）をスポンサーとして 2014 年 2 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場された投資法人である。

2022 年 2 月 22 日現在で 62 物件・3,801 億円（取得価額ベース）の資産規模を有しており、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」（オフィス・商業施設）に重点投資するとともに、将来の「安心と信頼に満ちた社会の実現」のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得に資するアセットを対象とする「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他）に投資することで、投資主価値の最大化を目指している。

J-REIT の制度上、HLC の資産運用業務は HRM へ外部委託されており、HLC の投資方針に従い、HRM が資産の運用管理を行っている。

基本理念	
1 中長期的な投資主価値の最大化 ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指します。	2 スポンサーとの企業理念の共有 本投資法人は、スポンサーであるヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」といいます。）との間で、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献します」という企業理念を共有しています。

【図 1】 HLC の基本理念¹

(2) HRM の概要

HRM は、スポンサーであるヒューリックの「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念を共有し、ESG への配慮が HLC の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践している。

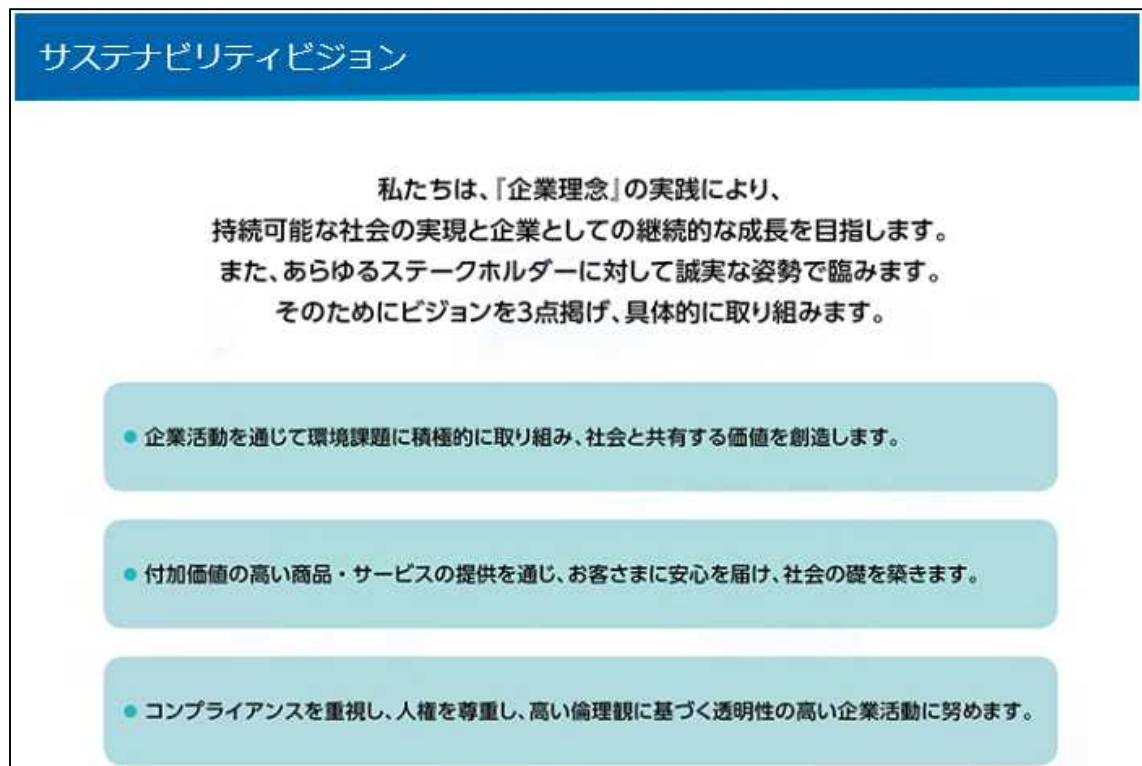
(3) ヒューリックの概要とスポンサーサポート

HLC のスポンサーであるヒューリックの母体は、旧富士銀行の銀行店舗・企業寮等の保有・管理を目的に 1957 年 3 月に設立され、2008 年 11 月に東証 1 部上場を果たした不動産

¹ HLC ウェブサイト

事業者である。東京 23 区を中心とした駅至近の好立地に数多く保有するオフィスビルや商業施設等の不動産賃貸事業を中核に、近年はこれまでに培ったノウハウを活かし PPP(Public Private Partnership)事業や CRE 事業にも参入している。また、中長期的な展開を目指しホテルの自社運営を開始しているほか、3 つの「K」（環境、観光、高齢化）をキーワードにした新規ビジネスも開拓・強化している。

ヒューリックでは、上述の企業理念のもと、「サステナビリティビジョン」を掲げ、サステナビリティに配慮した不動産事業を行っている。



【図 2】ヒューリックのサステナビリティビジョン²

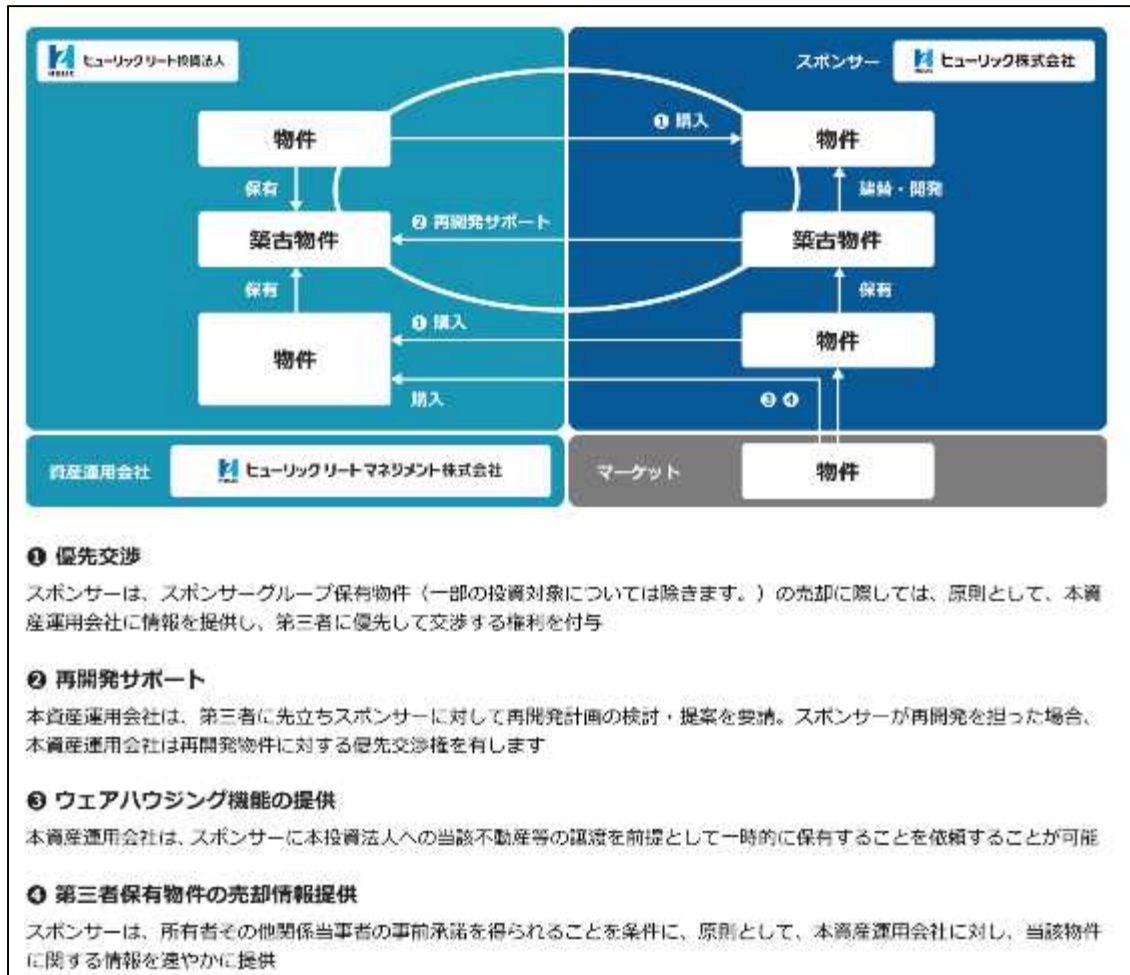
またヒューリックは、「環境長期ビジョン」として、理想とする 2050 年の社会の姿を「脱炭素社会」と「循環型社会」とし、当該ビジョン達成に向けたロードマップを策定し具体的な取り組みを進めている。2021 年 8 月には、CO₂排出量の「ネットゼロ」達成時期を従来の 2050 年から 2030 年へ、「RE100」の達成時期を 2025 年から 2024 年へそれぞれ前倒しするなど、業界トップクラスの野心的な目標設定を行っている。

HLC は、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてスポンサーであるヒューリックのサポートを活用している。

具体的には、①グループ保有物件の売却時における優先交渉権の付与、②再開発サポート、③ウェアハウジング機能の提供、④第三者保有物件の売却情報提供、等からなる「資産循環モデル」を活用している。

² 出典：ヒューリック ウェブサイト

①を例に挙げると、スポンサーからの取得物件のうち、主軸となるスポンサー開発物件については、スポンサーの物件に対する環境負荷削減にかかる取り組みが反映されていることが多いため、省エネルギー性があり環境に配慮された物件を取得する機会に恵まれていると言える。HLC は、ヒューリックグループの総合力を活かし、スポンサーと一体となって中長期的な収益の維持・向上や運用資産の規模と価値の成長を図っている。



【図 3】 ヒューリックとの資産循環モデルとスポンサーサポートの概要³

1-2. サステナビリティに関する実績

HRM は「サステナビリティ方針」に基づき、ステークホルダーに対して ESG に関する取組の情報を広く開示することに努めている。ウェブサイトや ESG レポート等を通じた積極的な開示により、投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の各種ステークホルダーに対して情報開示に関する透明性が十分に確保されており、ESG に関する取組の実績についてモニタリングが可能な状況となっている。以下に、HLC 及び HRM の特筆すべき取

³ 出典：HLC ウェブサイト

組を記載する。

気候変動への取組

HLC のスポンサーであるヒューリックでは、事業活動を通じて気候変動の緩和と適応を行いながら持続的な成長を継続することを目指し、2050 年を目標年とする「環境長期ビジョン」を掲げ、脱炭素社会と循環型社会の実現に向けた取組を進めている。

ヒューリックは、2021 年 8 月に CO₂排出量の「ネットゼロ化」の目標年を従来の 2050 年から 2030 年へ、「RE100」の達成時期を 2025 年から 2024 年へそれぞれ前倒しするなど、業界トップクラスの野心的な目標設定を行っている。

上記はあくまでヒューリックの目標であり、HRM 及び HLC が同一の目標を共有するわけではないものの、ヒューリックが進めるバリューチェーン全体も含めた CO₂排出量削減の取組は、スポンサーからの取得物件が保有物件の大半を占める HLC において、気候変動への対応を加速させる観点からは大きなアドバンテージと言えるほか、HLC ではヒューリックの知見等を活用して既存保有物件の入居テナントへの再生可能エネルギー由来の電力供給に向けた検討も今後進める予定であり、気候変動対応はグループシナジーの発揮がより期待される分野と言える。

また、HLC は 2021 年 7 月に「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD、Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」提言への賛同を表明しており、足下では具体的なシナリオ分析に基づく機会・リスクの整理や戦略策定を進めている。TCFD 対応を進めることにより、気候変動対応に関する具体的なロードマップや、現状 GHG 排出量削減の目標年としている 2030 年以降のビジョン・目標設定についても今後の開示が期待されるところである。

人材育成

HRM では、HLC の資産運用会社として質の高い資産運用サービスを提供するためには、事業環境や運用状況等に応じた適切な人材を確保するとともに、従業員の専門性を向上させることが重要な課題と捉えており、「サステナビリティ方針」及び「マテリアリティ」においても役職員への取組を重要課題として設定している。

人材開発の面では、研修制度や資格取得支援制度の充実による専門人材育成の仕組みづくりや、専門性の高い人材の外部採用に加え、スポンサーであるヒューリックから投資法人の運営に必要な物件取得・管理、財務、IR 等のノウハウを有する人材の出向者を受け入れることにより、従業員の専門性向上を図っている。

働きやすい職場づくりの面では、従業員満足度調査の一環として実施している「社長アンケート」を通じ、経営者と従業員一人ひとりの定期的な対話の機会を確保するとともに、従業員の声を反映させる形でのワークライフバランス改善が進められている。

加えて、従業員の人事考課に際しては、サステナビリティの要素を年間業績評価へ組み込んでおり、サステナビリティに関して特に優れた取組を行った社員を顕彰する制度と合

わせて、ESG を考慮した事業・経営を担える人材の育成に努めている。

【本資産運用会社における研修時間・費用^(注1)】

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
研修を受けた従業員の割合 ^(注2)	100%	100%	100%	100%
従業員1人当たり年間研修時間 ^(注3)	約9.6時間	約7.0時間	約8.5時間	約6.8時間
年間研修費用 ^(注4)	272千円	441千円	387千円	493千円

- (注1) 本表記載の数値は、契約社員等も含めた従業員（従業員兼務役員及びスポンサーからの出向社員を含みます。）を対象に算出しており、2017年度の数値には2017年度末に在籍していた契約社員等1名を含みます。なお、2018年度、2019年度及び2020年度は、契約社員等の雇用はありません。
- (注2) 各年度末に在籍している従業員のうち各年度に研修を受けた従業員数÷各年度末に在籍している従業員数により算出しています。
- (注3) 各年度末に在籍している従業員を対象に算出した各年度の総研修時間（研修成果の検証を目的としたテスト等の時間を含みます。）÷各年度末に在籍している従業員数により算出しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。
- (注4) 各年度において本資産運用会社にて研修費用等として費用計上した金額を記載しています（千円未満を四捨五入して記載しています。）。

【図 4】 HRM における研修時間・費用⁴

外部機関からの評価

HLC は、2017 年 7 月以降、MSCI 社が提供する「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」に組入れられている。加えて、2021 年に実施された GRESB リアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面でともに高い評価を受け、「GRESB レーティング」においても、最上位となる「5 スター」を 2 年連続で取得し、同時に 5 年連続で「Green Star」を取得している。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017 年度より導入された GRESB 開示評価において 3 年連続で 5 段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得している。

以上より、HLC 及び HRM は優れたサステナビリティに関する実績を有しており、今後も環境・社会・経済に対するポジティブ・インパクトの創出が期待できる。

1-3. サステナビリティに関する体制及び運営方法

三井住友信託銀行は、UNEP FI の Corporate Impact Analysis Tool の Impact Management の評価項目に準拠して、HLC 及び HRM のサステナビリティに関する方針・体制及び運営方法について評価を行った。以下はその概要と三井住友信託銀行の評価結果である。

サステナビリティに関する方針と組織体制

i. 方針

HRM は、ヒューリックグループの企業理念を共有し、ESG への配慮が、HLC の中長期

⁴ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定している。

HRM では、当該方針に基づき策定したサステナビリティ推進規程、省エネルギーポリシー、温室効果ガス排出削減ポリシー、気候変動・レジリエンスポリシー、EMS 運用マニュアルにおいて基本方針及び目標（KPI）、具体的な取組、組織体制等を定め、各種施策を実施している。

1. コンプライアンスとリスク管理

ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。

2. 気候変動への対応

省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO₂等の温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出削減を進めることにより、気候変動対策を推進していきます。

3. 循環型社会

節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境マネジメントシステム

省エネ、CO₂等のGHG排出量の削減等に関する基本方針を策定し、当該基本方針に従い、継続的改善を図っていきます。

5. 役職員の教育・啓発と働きやすい職場環境

- ・ 役職員に対してESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ・ 役職員のワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、働きやすい職場環境の実現を目指します。

6. ステークホルダーとのコラボレーション

すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客様満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。

7. ステークホルダーへの情報開示

投資主等のステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

【図 5】 HRM のサステナビリティ方針⁵

ii.組織体制

HRM は、「サステナビリティ方針」を実践するための社内体制、社外関係者との協働、情報開示方針等について定めることを目的に、「サステナビリティ推進規程」を策定している。

⁵ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

同規程に基づき、2016年に代表取締役社長を含む「サステナビリティ会議」を発足し、同会議にて、省エネルギー・低炭素等サステナビリティに関する基本方針及び目標（KPI）や各種施策の検討及び立案を行うとともに、目標（KPI）や施策の進捗状況の報告がなされている。問題点や課題については改善策を検討し、PDCAを実施することで継続的にフォローアップを行う体制が構築されている。

代表取締役社長が最高責任者として参加するサステナビリティ会議でESGに関する重要事項が審議される体制となっており、経営戦略にESG課題を反映し、また、実効性を担保する観点で有益な体制であると言える。

1. 社内体制	
■ サステナビリティ最高責任者	: 代表取締役社長
■ サステナビリティに関する企画業務の執行責任者	: 財務企画部長
■ サステナビリティに関する投資・運用業務の執行責任者	: 運用管理部長
2. サステナビリティ会議	
■ 構成メンバー	: 最高責任者、 企画業務及び投資・運用業務の執行責任者、 企画管理本部長、投資運用本部長、 コンプライアンス・オフィサー、 経営管理部長、経理部長、投資業務部長、事務局
■ 事務局	: 財務企画部
■ 開催回数	: 3か月に1回以上サステナビリティに係る情報を共有し、課題に対する目標（KPI）や個別の施策について検討、目標（KPI）への進捗状況、評価分析といった取組みについての報告を行います。
3. 教育・啓発活動	
■ サステナビリティ研修（年1回以上）	
■ 外部研修への参加	
■ サステナビリティの要素を役職員の年間業績評価へ組み込む	
■ サステナビリティに関する社内表彰制度	

【図6】 HRM サステナビリティ推進体制⁶

サステナビリティに関するマテリアリティ

HLC及びHRMは、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGsの考え方にに基づき、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取組を強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定している。マテリアリティ特定の過程は以下のとおりである。

⁶ 出典：HLC 2021年ESGレポート

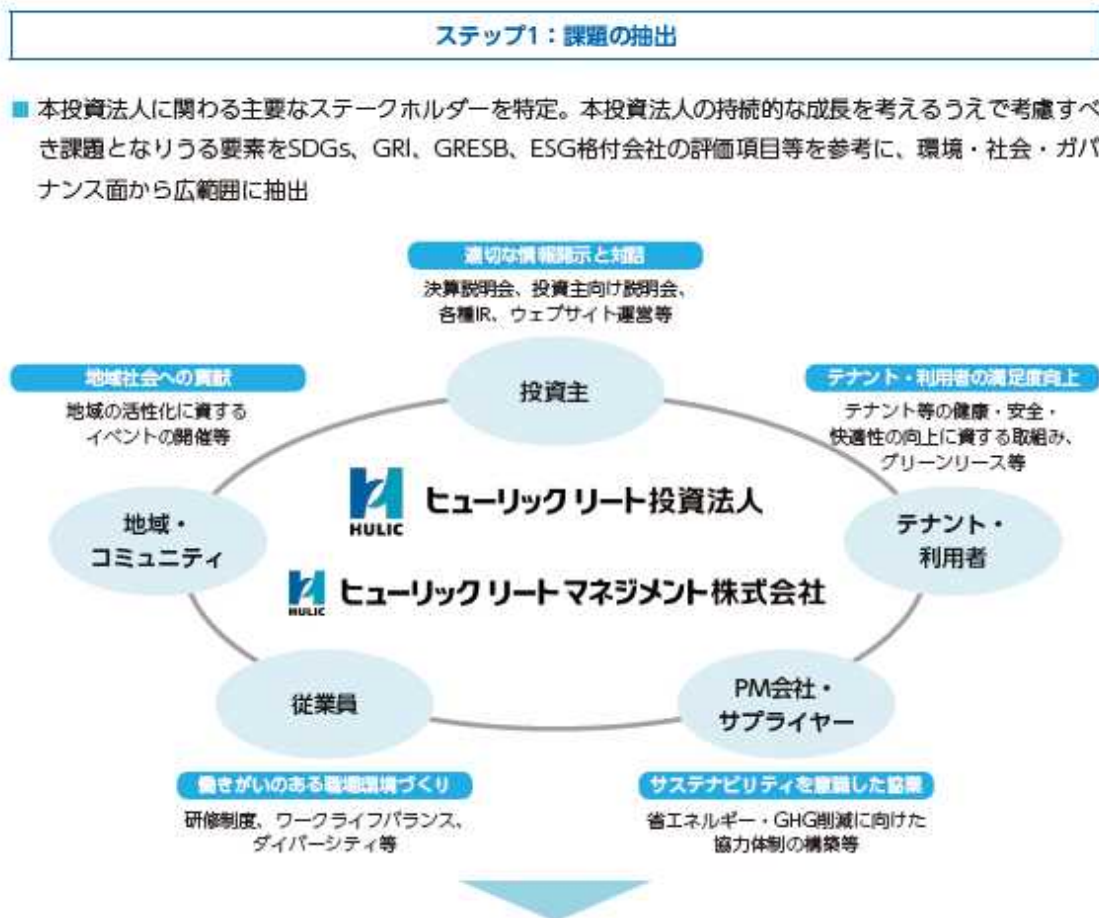
まず HLC に関わる主要なステークホルダーを特定し、HLC の持続的な成長を考えるうえで考慮すべき課題となりうる要素を SDGs、GRI、GRESB、ESG 格付会社の評価項目等を参考に、環境・社会・ガバナンス面から広範囲に抽出（ステップ 1）。

次に、有識者の意見・助言を基に評価したステークホルダーにとっての重要度と、サステナビリティ方針や、HRM の主要な役職員に対するアンケート結果を踏まえて評価した HLC の事業リスク・機会としての影響度・重要度をマトリックスで示し、課題案の優先順位付け及びマテリアリティ案を作成（ステップ 2）。

マテリアリティ案について、HRM のサステナビリティ会議にて議論し、HLC 及び HRM の社内規程等に沿い最終的なマテリアリティを特定（ステップ 3）。

主要なマテリアリティに目標を設定し、目標達成に向けた PDCA を回し達成することで、2015 年に国連で採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」という世界共通の社会課題の解決と HLC の中長期的成長の実現を図っている。

各種ガイドラインやステークホルダー・エンゲージメントを通じて課題を特定し、HLC 及びステークホルダーの 2 軸から優先順位付けを行ったうえでマテリアリティの特定がなされており、特定の過程において、経営層の討議内容や多様なステークホルダーの意見が十分に反映されていると評価できる。



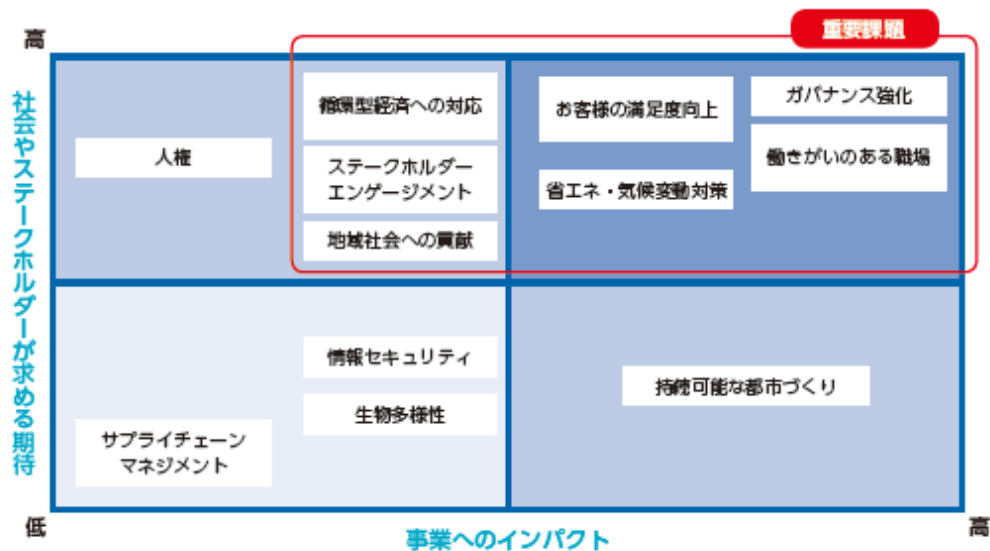
ステップ2：課題案の絞り込みと優先順位付け、マテリアリティ案の作成

- ステークホルダーにとっての重要度は、有識者の意見・助言を基にして評価
- 本投資法人の事業リスク・機会としての影響度・重要度は、本資産運用会社内の主要な役職員に対するアンケート結果や、サステナビリティ方針を踏まえて評価
- 2つの視点からの評価結果をマトリックスで示したマテリアリティ案の作成



ステップ3：経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認

- マテリアリティ案について、本資産運用会社のサステナビリティ会議にて議論し、本投資法人及び本資産運用会社の社内規程等に沿ってマテリアリティを特定



【図 7】 HLC 及び HRM のマテリアリティ特定の過程及びマテリアリティ⁷

1-4. 社会・環境に及ぼすリスクに対する方針・管理体制と実績

HLC 及び HRM は、HRM による HLC の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、法律等を遵守し、利害関係者との取引、利害関係者がその資産の運用又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方との取引等に関する利益相反の排除等を通じ、投資主の利益保護及び投資主からの信頼確保に努めている。

i. コンプライアンス管理体制

HRM は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役、取締役（常勤）、外部委員（HRM と利害関係を有しない弁護士）を委員とするコンプライアンス委員会を設置

⁷ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

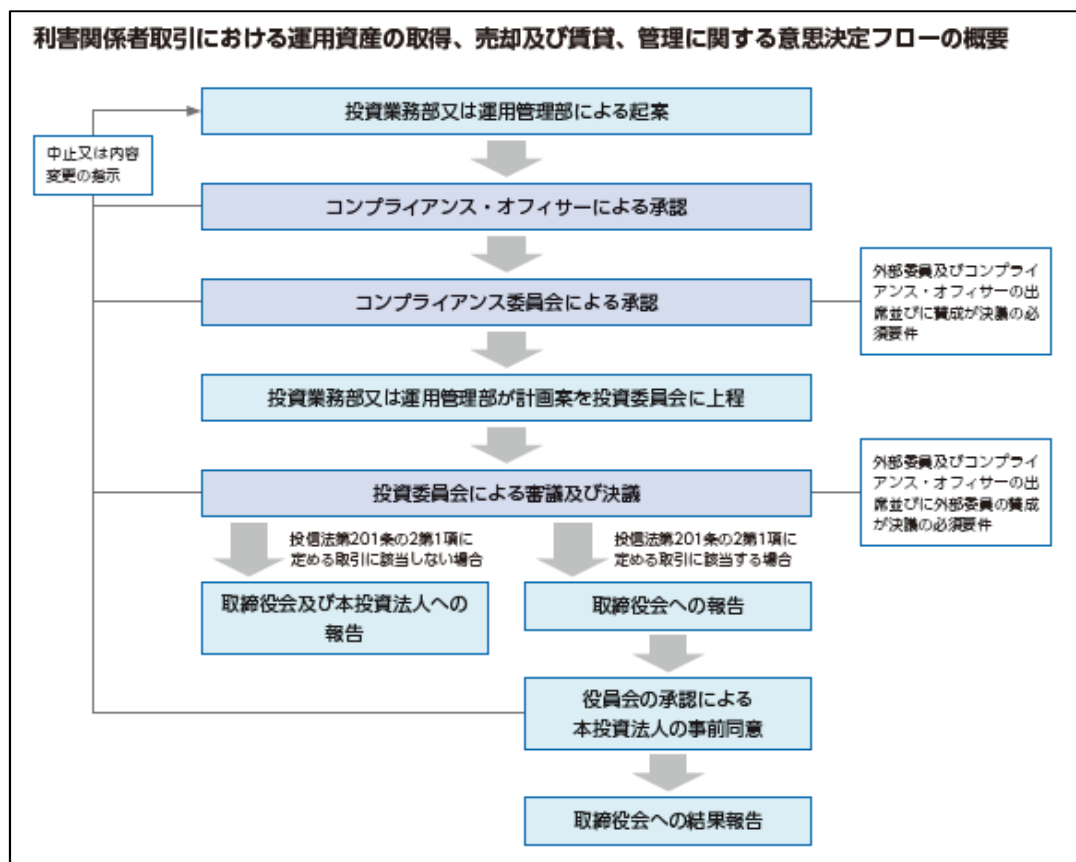
し、法令・諸規則の遵守状況の確認、利害関係者との取引等について審議を行っている。

また、コンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス・リスク管理部を設置し、コンプライアンスに関する事項の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保している。コンプライアンス・オフィサーはその職責の重大性に鑑み、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任している（なお、2022年2月現在、コンプライアンス・オフィサーはヒューリック在籍経験のない常勤取締役が務めている。）。

HRM は、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンスマニュアル」を制定するとともに、具体的な実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定している。コンプライアンス・プログラムは、常勤取締役を構成員に含むコンプライアンス委員会で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成状況について定期的に（2020年度は3ヶ月に1回）コンプライアンス委員会及び取締役会に報告している。

ii. 意思決定プロセス

利害関係者からの資産の取得等に関する HRM の意思決定フローは図 8 のとおりである。



【図 8】 HRM の利害関係者取引における意思決定の流れ⁸

⁸ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

HRM は投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しており、利害関係者からの資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては外部委員を含む出席委員の過半数の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席委員の過半数の賛成が、それぞれ必要となっている。

また HRM は、利害関係者との取引に関して大要図表 9 のとおり自主ルールを定め、利益相反取引防止に努めている。

物件の取得	鑑定評価額を超える価格（取得費用を含まない。）で取得しない ^(注1)
物件の譲渡	鑑定評価額未満の価格（譲渡費用を含まない。）で譲渡しない
物件の賃貸	市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸する
不動産管理業務等委託	運用ガイドライン所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定する
物件の売買及び賃貸の媒介の委託	宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託する
工事等の発注 ^(注2)	第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行う

(注1) 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

(注2) 但し、見積価格が1,000万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。

【図 9】 HRM の利益相反取引防止に係る自主ルール⁹

このように HRM では、外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセスや自主ルールの制定により、J-REIT において極めて重要な課題である資産運用会社の利害関係者等との利益相反の問題について、そのおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組んでいる。

iii. リスク管理

HRM は、各種リスクを適切に管理するために、「リスク管理規程」及び「リスク管理マニュアル」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨が定められている。

また気候変動リスクに関しては、執行責任者（財務企画部長及び運用管理部長）がサステナビリティ会議において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標（KPI）の設定等の気候変動対応に関する事項を、最高責任者（代表取締役社長）に対して定期的に報告し、サステナビリティ会議は、気候変動対応に関して審議した事項を少なくとも年 1 回以上取締役会に報告し、取締役会の監督

⁹ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

を受ける旨が定められている。

以上 (i) 乃至 (iii) より、本ファイナンスでは HLC 及び HRM において、堅固なサステナビリティ体制が確立されており、適切なインパクト・マネジメント運営がなされていると評価されている。

2. 包括的分析及びインパクト特定の適切性評価

2-1. 包括的分析及びインパクト特定の概要

本ファイナンスでは、HLC の保有するポートフォリオ全体に対する包括的分析が行われ、上記のサステナビリティ活動も踏まえてインパクト領域が特定された。

(1) 包括的分析

HLC のポートフォリオ（資産の種類、エリア等の資産の状況）及びサプライチェーンの観点から、インパクトを生み出す要因を包括的に検討された。

i. ポートフォリオの概要

HLC の保有物件の状況は、図表 10 のとおりである。「東京コマーシャル・プロパティ」（東京都及び東京都近郊の政令都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩 5 分以内」に立地するオフィス並びに東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩 5 分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地する商業施設）への投資が約 76%、「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル等、将来にわたって堅実な需要が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資すると HLC が判断するもの）への投資が約 24%となっている。割合としては「東京コマーシャル・プロパティ」の比率が高いが、「次世代アセット・プラス」についても合計でポートフォリオの「20%程度」とする投資方針であることから、オフィス・商業施設に加え、有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテルを分析の対象とし、ポートフォリオ毎にインパクトの特定を行った。



【図 10】 HLC のポートフォリオの概要（2022 年 2 月 22 日時点）¹⁰

ii. サプライチェーン

HLC のサプライチェーン（物件の取得から運用）及びインベストメントチェーンを考慮のうえ、インパクト領域の特定が行われた。

a) 物件取得

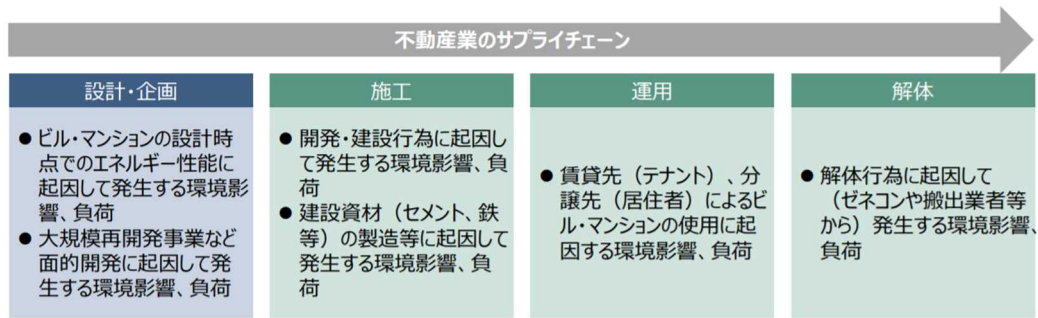
HRM は、物件取得時のデューデリジェンスに際しては、経済的側面に加え、アセットレベルでの環境・社会的側面についても調査を行ったうえで、その影響を十分に考慮し物件取得の判断を行っている。また、前述のサステナビリティ方針ならびに当該方針に基づくサステナビリティ推進規程、省エネルギーポリシー、温室効果ガス排出削減ポリシー、気候変動・レジリエンスポリシー、EMS 運用マニュアルに基づき、ESG の視点を組み込んだ物件運用を行っている。

b) テナント・取引先とのサステナビリティを意識した協働

不動産業のサプライチェーンにおいて、HLC 及び HRM は運用の段階に関与しており、環境対応という観点では、テナントの物件使用に起因する環境影響、負荷に対する取組が重要

¹⁰ 出典：HLC ウェブサイト

となる。



【図 11】不動産のサプライチェーン¹¹

HRM は、取引先であるプロパティ・マネジメント会社（以下、「PM」という）及びビル・マネジメント会社（以下、「BM」という）と協働し、入居テナントとのグリーンリース契約の締結、廃棄物削減に向けた計画の作成・実施・入居テナントへの啓蒙活動、テナント満足度調査に基づくサービスの向上等、様々な ESG への取組を推進している。サプライチェーン・エンゲージメントの一環として、PM・BM と ESG 関連研修や意見交換の場を定期的に設定しているほか、テナントに向けては館内への掲示・パンフレットの配布等を通じた啓蒙活動、グリーンリースの推進を通じ、環境及び社会課題の解決に取り組んでいる。

c) 投資主とのエンゲージメント活動

HLC では、日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジア等の海外の機関投資家との面談を定期的実施している。また、個人投資家向け説明会の開催、証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加を通じ、個人投資家と直接コミュニケーションが取れる IR 活動を実践している。コロナ禍以降も、主に電話会議やビデオ会議方式での国内外の機関投資家向け IR 活動や、証券会社等が主催する個人投資家向けイベント等に参加しており、非対面も含めたエンゲージメント機会の創出にも注力している。

IR活動	回数
決算説明会 ^(注)	2回
機関投資家ミーティング	延べ162件（うち海外60件）
個人投資家イベント	計2回（東京1回、大阪1回）

（注）動画配信による開催も含みます。

【図 12】2020 年度の IR 活動¹²

このように、HLC 及び HRM は、サプライチェーン全体に渡って社会及び環境におけるリスクの低減に努めていることから、各ステージにおける主要なポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトを確認のうえ、分析が行われた。

¹¹ 出典：一般社団法人不動産協会 不動産業環境実行計画（2021 年 4 月）

¹² 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

(2) インパクト特定

UNEP FI の定めた不動産投資インパクト分析ツールを用い、ポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクトの発現するインパクトカテゴリーが確認された。なお、原則として、HLC による公開資料を基にインパクトが分析されているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きが補完されている。

2-2. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスにおける包括的分析及びインパクト特定の内容について、モデル・フレームワークに示された項目に沿って以下の通り確認した結果、適切な分析がなされていると評価している。なお、本ファイナンスは事業会社向けではないものの、三井住友信託銀行はインパクトの包括的分析において事業会社向け金融商品のモデル・フレームワークに準拠して評価プロセスを実施しているため、一部投資法人向けとして読み替えたうえで、確認を行っている。

モデル・フレームワークの確認項目	JCRによる確認結果
投資法人のポートフォリオ構築資産の特性や類型を踏まえ、投資資産の所在する国において関連のある主要な持続可能性の課題、また投資活動がこれらの課題に貢献するかどうかを含めて、投資環境を考慮する。	ポートフォリオ（資産の種類、エリア等の資産の状況）及びサプライチェーンの観点から、HLCの全保有不動産に対する包括的分析が行われ、インパクト領域が特定されている。
関連する市場慣行や基準（例えば国連グローバル・コンパクト10原則等）、また投資法人がこれらを遵守しているかどうかを考慮する。	HLCは、TCFD提言への賛同表明を行い、それぞれ対応を進めていることが確認されている。
CSR報告書や統合報告書、その他の公開情報で公に表明された、ポジティブ・インパクトの発現やネガティブ・インパクトの抑制に向けた投資法人の戦略的意図やコミットメントを考慮する。	HRMは、サステナビリティ方針を掲げ、マテリアリティについては、項目毎に、主な取り組み内容と目標値・目標年・KPIを設定している。
グリーンボンド原則等の国際的イニシアティブや国レベルでのタクソノミを使用し、ポジティブ・インパクトの発現するセクター、事業活動、地理的位置（例えば低所得国）、経済主体の類型（例えば中小企業）を演繹的に特定する。	UNEP FIの不動産投資インパクト分析ツール、グリーンボンド原則・ソーシャルボンド原則のプロジェクト分類等の活用により、インパクト領域が特定されている。

PIF商品組成者に除外リストがあれば考慮する。	HLCは、三井住友信託銀行の定める融資方針等に基づく不適格企業に該当しないことが確認されている。
持続可能な方法で管理しなければ、重大なネガティブ・インパクトを引き起こし得る投資活動について、投資法人の関与を考慮する。	HLCの投資活動で想定し得る重要なネガティブ・インパクトとして、保有不動産から排出されるCO ₂ や廃棄物等が特定されている。HRMはこれらのネガティブ・インパクトの可能性を認識し、ウェブサイトおよびESGレポート等において、保有不動産における環境への負荷の状況を定量的に開示している。また、環境負荷低減に向けた各種の取り組みを進めている。
投資法人の活動に関連する潜在的なネガティブ・インパクトや、公表されている意図と実際の行動（例えばサプライチェーンの利害関係者に対してや従業員の中での行動）の明らかな矛盾を特定するため、考え得る論点に関する利用可能な情報を検証する。	三井住友信託銀行は、原則としてHLCの公開情報を基にインパクト領域を特定しているが、重要な項目に関しては、その裏付けとなる内部資料等の確認及びヒアリングの実施により、手続きを補完している。なお、JCRは三井住友信託銀行の作成したPIF評価書を踏まえてHLCにヒアリングを実施し、開示内容と実際の活動内容に一貫性があることを確認している。

3. KPIの適切性評価及びインパクト評価

3-1. KPI設定の概要

本ファイナンスでは、上記のインパクト特定及びHLCのサステナビリティ活動を踏まえて、以下の「省エネルギー・気候変動対策の推進」、「循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）」および「お客さま（テナント・利用者）の満足度向上」の3項目のインパクトが選定され、それぞれにKPIが設定された。

本評価におけるインパクト項目と関連するマテリアリティ等との関連

	インパクト項目	関連するマテリアリティ等	SDGs
①	省エネルギー・気候変動対策の推進	省エネルギー・気候変動対策の推進	7.2、13.1
②	循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）	循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）	6.4、12.5
③	お客さま（テナント・利用者）の満足度向上	お客さま（テナント・利用者）の満足度向上	3.3、9.5、11.b

(1) 省エネルギー・気候変動対策の推進

ネガティブ・インパクトの低減	
SDGs との関連性	
SDGs 目標	「7.エネルギー」「13.気候変動」
SDGs ターゲット	7.2、13.1
インパクトカテゴリー	
「大気」「気候」	
内容	
・ 保有物件の省エネルギー化を通じた、GHG の排出削減の促進 ・ 環境負荷低減の取組みの成果の信頼性・客観性を高めることを企図したグリーンビルディング認証の積極的な取得推進	
本インパクトと関連性の強いアセット	
「オフィス」「商業施設」「有料老人ホーム」「ネットワークセンター」「ホテル」	
対応方針、目標及び指標 (KPI)	
対応方針 (a)	GHG 排出量削減
目標	2030 年末までに、ポートフォリオ全体で 2018 年比 30%削減
指標 (KPI)	GHG 排出量原単位 (t-CO ₂ /m ²)
対応方針 (b)	エネルギー消費量削減
目標	2030 年末までに、ポートフォリオ全体で 2018 年比 25%削減
指標 (KPI)	エネルギー消費原単位 (kWh/m ²)
対応方針 (c)	グリーンビルディング認証取得比率向上
目標	ア. 2025 年末までに、ポートフォリオ全体で 50%以上 イ. 2025 年末までに、「東京コマーシャル・プロパティ」で 60%以上 (※) 物件数ベース。底地のみ保有している物件は算出対象より除外
指標 (KPI)	グリーンビルディング認証取得比率 (※) DBJ Green Building 認証、CASBEE、BELS、JHEP 認証等

(a) GHG 排出量削減、(b)エネルギー消費量削減

HLC は、「2030 年末までに、ポートフォリオ全体において GHG 排出量原単位を 2018 年比 30%削減」、「2030 年末までに、ポートフォリオ全体においてエネルギー消費原単位を 2018 年比 25%削減」を掲げている。

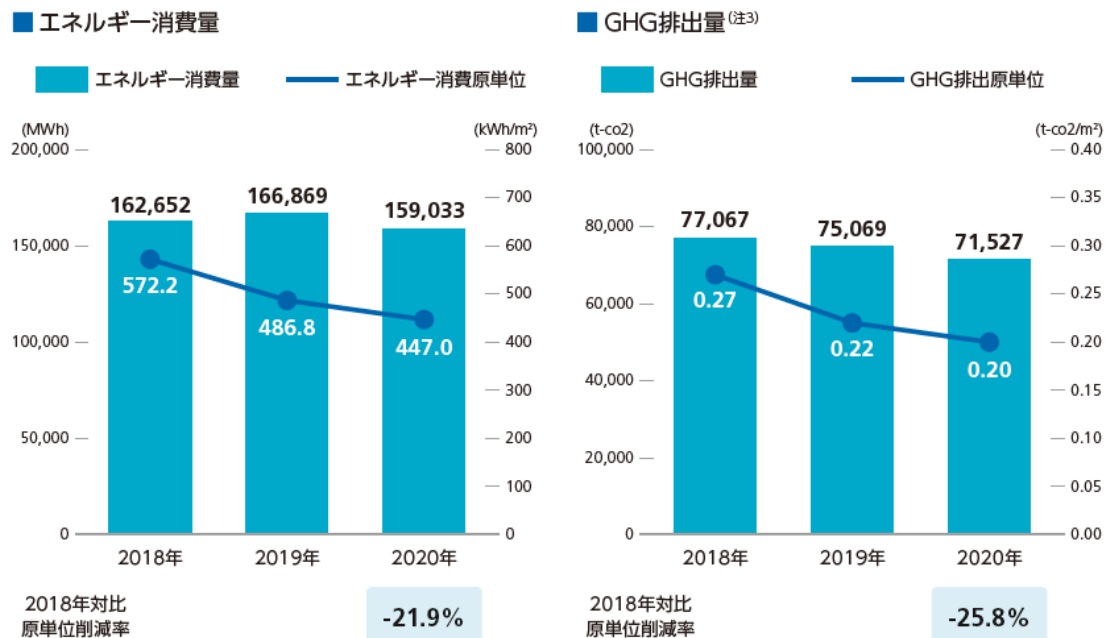
GHG 排出量削減目標は、J-REIT 業界においては相応の水準であると言える一方、スポンサーのヒューリックが 2030 年の排出量ネットゼロ化を表明しているのに対し、HLC は現時点で具体的な目標の引上げには至っていない。三井住友信託銀行は、HLC が排出量ネ

ットゼロ化への方向性をヒューリックと共有し、今後議論を進めていく可能性に期待しており、現行目標に対する進捗状況と合わせて、目標引き上げの検討状況についてもモニタリングをしていく方針である。

またエネルギー消費量に関しては、日本ビルディング協会連合会が設定する運用段階における 2030 年度までのエネルギー使用量削減目標（2020 年度目標水準対比▲5%）に照らしても、それを上回る目標設定と評価できる。

なお、保有物件の入れ替わり等の事情から総量ベースでの削減目標設定が馴染みにくい業種である点を考慮し、本(a)・(b)はいずれも原単位ベースでの削減目標としているが、GHG 排出量に関しては総量ベースでも低減傾向となっている（図 13）。三井住友信託銀行は原単位ベースの KPI 進捗状況と合わせて、総量ベースでの実績値についてもモニタリングを行っていく方針である。

実績値（ポートフォリオ全体）（注1）（注2）



- (注1) 実績値（ポートフォリオ全体）の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。
- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
 - ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
- (注2) 実績値については、第三者機関による検証を受けています。
- (注3) GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を乗じて算出しています。

【図 13】エネルギー消費量・GHG 排出量の推移（直近 3 年）¹³

HLC はこれらの目標を達成するうえで重要な保有物件のエネルギー効率の向上、省エネルギーの推進策として、主に以下の施策を進めている。

¹³ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

✓ LED 照明の採用

LED 導入により省電力化が実現される。2021 年 6 月末時点において、保有物件の 87.7%（物件数ベース。専有部または共用部の一部または全部に LED 照明が導入されている物件数を保有物件数（底地のみの保有を除く）で除して算出）で導入しており、引き続き比率の向上に努めていく。

✓ 太陽光発電設備の利用

創エネルギーが可能な保有物件（オフィス・商業施設等）について、太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーの発電を行っている。2020 年は 21,598kWh の発電量実績（CO₂排出量で年間約 9,600kg の削減量に相当）となっている（発電量実績はデータの入手が可能な物件に限る。）。

✓ 再生可能エネルギー由来の電力導入

御茶ノ水ソラシティ等、保有 4 物件で電力会社を変更し再生可能エネルギー由来の電力（RE100）に切り替えを実施している。今後もヒューリックの再生可能エネルギーに対する取組や知見等を活用し、再生可能エネルギーの導入を推進していくことが期待できる。

✓ その他

「自然換気システム」（空気の流れ方を綿密に把握し、適切に外気を給気することで空調負荷を低減）、「自然採光システム」（季節・時間により変化する太陽の位置・高度に合わせて太陽光を室内天井面に取り込むことで照明電力を削減）、「屋上・壁面緑化」（日射遮蔽、蒸散作用による空調負荷低減・ヒートアイランドの緩和）等の取組により、省エネルギーに取り組んでいる。



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



ヒューリック八王子ビル



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園



ヒューリック調布

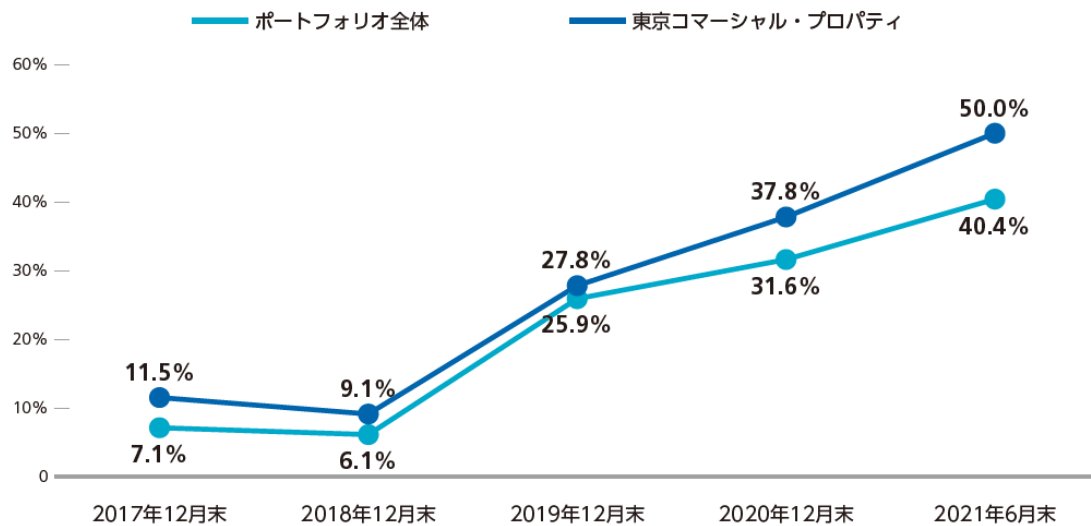
【図 14】太陽光発電設備の導入物件例¹⁴

¹⁴ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

(c) グリーンビルディング認証取得比率向上

HRM 及び HLC は、環境負荷低減の取組成果への信頼性・客観性を高めると同時に、保有物件の中長期的な価値向上を企図して、積極的に第三者によるグリーンビルディング認証の取得を推進しており、2025 年末までに、グリーンビルディング認証（DBJ Green Building 認証、CASBEE、BELS、JHEP 認証等）の取得比率を「ポートフォリオ全体で 50%以上」「東京コマーシャル・プロパティで 60%以上」（いずれも物件数ベース）とする目標を設定している。

グリーンビルディング認証の推進により、保有物件の環境価値を高める効果が期待できる。



【図 15】 保有物件のグリーンビルディング認証取得比率（物件数ベース）の実績値推移¹⁵

評価・認証制度	概要
DBJ Green Building 認証	DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。 <評価項目> 「環境」「快適性、防犯・防災」「地域・景観、ステークホルダーとの連携」等 <評価> 5 段階（1 つ星～5 つ星）
BELS 認証	「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物の省エネ性能に対する第三者認証制度。

¹⁵ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

	<評価項目> BEI (Building Energy Index、省エネ性能を測る尺度) <評価> 5段階 (省エネルギー性能ラベリング★~★★★★★)
CASBEE (建築環境総合性能評価システム)	国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステム。 <評価項目> 「エネルギー消費」「資源循環」「地域環境」「室内環境」 <評価> 5段階 (C ランク★~S ランク★★★★★)
JHEP 認証 (ハビタット評価認証制度)	1970~80 年代に米国内務省が開発したハビタット (生きもののくらす環境) の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価・認証するもの <評価項目> 「野生動物住みやすさ (HSI)」「植生評価指数 (VEI)」 <評価> 6段階 (B+、A、A+、AA、AA+、AAA。B 以下は認証不可)

【図 16】各種グリーンビルディング認証の概要¹⁶

三井住友信託銀行は、各取組に対する指標 (KPI) をモニタリングしていくとともに、TCFD 対応等、気候変動対策にかかる分析・情報開示の推進状況についても確認を行っていく方針であることを JCR は確認した。

¹⁶ 出典：各評価団体の開示を基に三井住友信託銀行作成

(2) 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減）

ネガティブ・インパクトの低減		
SDGs との関連性		
SDGs 目標	「6.水・衛生」「12.持続可能な消費と生産」	
SDGs ターゲット	6.4、12.5	
インパクトカテゴリー		
	「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」	
内容		
	・ 節水及び資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の 3R の推進を通じた、循環型社会の形成への寄与 ・ 節水や中水・雨水の再利用を通じた水使用量の削減 ・ 法令等を遵守した適切な廃棄物処理	
本インパクトと関連性の強いアセット		
	「オフィス」「商業施設」	
対応方針、目標及び指標（KPI）		
対応方針（a）		水使用量削減
	目標	水使用量削減
	指標（KPI）	水使用量削減に向けた取り組み全般の進捗状況
対応方針（b）		廃棄物削減
	目標	廃棄物削減
	指標（KPI）	廃棄物削減に向けた取り組み全般の進捗状況

HLC では、「サステナビリティ方針」に規定した循環型社会形成への寄与を達成するため、水資源の有効活用、廃棄物削減を進めている。但し、本評価書作成時点において将来的な数値目標の設定は行われていないため、以下に示す具体的な施策に加え、今後推進される水使用量削減ならびに廃棄物削減に資する取組の進捗状況全般を本インパクトの測定指標（KPI）とし、毎年開示されるそれぞれの実績値と合わせてモニタリングしていくこととする。なお、上記取組の着実な推進がネガティブ・インパクト抑制に貢献する蓋然性は高いと認められるものの、取組の実効性をより高め、インパクトを可視化する観点から、今後定量的な目標設定が行われることを期待したい。

(a) 水使用量削減

HLC は水使用量を年度毎に開示しており、2019 年度～2020 年度は以下のとおりとなっている。

	使用量(千㎡)	原単位(㎡)
2019年	404	1.18
2020年	312	0.88

(注) 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。

- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
- ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

【図 17】保有物件の水使用量¹⁷

水資源の効率的な利用推進を図るため、HLC では節水や中水・雨水の再利用等による水使用量の削減に努めている。

水使用量削減の取組事例としては、使用状況に応じて洗浄水量を調整する AI 搭載の小便器、洗浄水量 6L の超節水型大便器、洗浄水への雨水の活用等が挙げられる。

三井住友信託銀行は、水使用量の変動要因になり得る保有物件の入れ替え等の事情も考慮のうえ、水使用量をモニタリングすると同時に、節水設備の導入状況、テナントや PM 及び BM との協働内容についてモニタリングを行うことで、水使用量削減に向けた取組をフォローしていく方針である。

(b) 廃棄物削減

HLC は廃棄物量を年度毎に開示しており、2020 年度は以下のとおりとなっている。

	廃棄物量(t)
2020年	1,020

(注) 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。

- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
- ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

【図 18】保有物件の廃棄物量¹⁸

廃棄物削減については、テナントにおける分別・リサイクル推進のため、PM を通じた回収ボックスの設置やテナントへの啓発活動を実施している。また、PM 及び BM 等が、自治体の定める条例・要綱等の指標に則した計画（再利用計画書等）を適切に作成し、計画を実施できるよう指導・管理を行っている。

これらの取組は、廃棄物削減に向けて実効性のある取組を進めるためには、個々の物件における廃棄物排出実態等の正確な把握が必要であり、また、ビル等の運営・維持管理業務を通じた削減の推進やリデュース、リユース、リサイクルについての啓発や情報提供を目標と

¹⁷ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

¹⁸ 出典：HLC 2021 年 ESG レポート

する一般社団法人不動産協会不動産環境実行計画（2021年4月）とも合致していると言える。

HLCでは、水使用量・廃棄物の削減にはいずれもPM・BM会社、テナントの協力が不可欠であることから、PM会社との定期的なミーティングにおいて、テナントの水使用量や廃棄物の削減について協議を行い、PM会社がBM会社に適切な指示を出すことを通じて、PM・BM会社と協働を図っている。

また、テナントに対しても、掲示物・パンフレットの配布を通じた啓発活動に加え、水使用量・廃棄物量等のデータ共有をはじめとするグリーンリース条項の導入を呼び掛けており、契約更新やテナント入替えのタイミングで条項追加の交渉を行い、テナントの啓蒙及びデータの把握に努めている。三井住友信託銀行は、こうしたグリーンリース条項の導入状況についても、可能な限りモニタリングを行う方針である。

(3) お客さま（テナント・利用者）の満足度向上

ポジティブ・インパクトの増大/ネガティブ・インパクトの低減		
SDGs との関連性		
SDGs 目標	「3.保健」「9.インフラ、産業化、イノベーション」「11.持続可能な都市」	
SDGs ターゲット	3.3、9.5、11.b	
インパクトカテゴリー		
	「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」	
内容		
	・お客様の健康・安全・快適性向上に資する取組みを通じた、お客様の満足度向上と保有物件の価値向上 ・地域社会の一員としての、保有物件における地域・コミュニティの活性化に貢献する取組みを通じた地域社会への貢献	
本インパクトと関連性の強いアセット		
	「オフィス」「商業施設」「有料老人ホーム」「ネットワークセンター」「ホテル」	
対応方針、目標及び指標（KPI）		
対応方針	お客様の満足度向上に資する取組の実施	
目標	お客様の満足度向上	
指標（KPI）	お客様の満足度向上に資する取組の実施状況	

HLC 及び HRM は、サステナビリティ推進規定により「テナント・利用者の健康・安全・快適性の向上及び保有物件のハード面・ソフト面の魅力を高めることで、テナント・利用者の満足度の向上及びテナント・利用者に係るサステナビリティ推進を図るため、PM 会社と連携し、サステナビリティ意識向上イベント、建物におけるサステナビリティ情報の掲示等、テナント・利用者向け施策について検討する。」と規定している。お客さまや PM・BM など様々なステークホルダーの意見を踏まえた取組の実施により、お客さまの総合的な満足度向上を図るとともに、地域社会の一員として、保有物件を通じた地域・コミュニティ活性化への貢献を目指している。

i. テナント満足度調査の実施

HLC では、テナント企業がビルを快適に利用できるよう、テナント満足度調査を 2017 年以降、継続的に実施し、潜在的なニーズの把握も含め運用改善に活かしている。

建物の共用部・専有部における設備等のハード面、PM の対応や清掃・セキュリティ等のソフト面に区分し、2020 年度は約 30 問、満足度を 4 段階に分けたアンケート形式で調査を実施している。調査結果については、分析を行った上で、満足度が低い項目については PM や BM 等と共有し、問題点を洗い出した上で対策を立て、サービス向上につなげている。具体的には、満足度の 4 段階評価だけでなく、テナント毎の個別回答コメントを検証のうえ、喫煙スペースの環境改善、共用部の一部 LED 化等を実施している。

お客さま満足度については、既に一定の水準で推移しており、また、満足度が低い要因については物件所有者での改善が困難である内容も含まれることから、三井住友信託銀行は、テナント満足度の推移に加え、調査結果の内容及びそれに対する具体的な対応策についてモニタリングを行うとともに、多くのテナントの意向を把握する観点で、回答率の向上についてフォローアップしていく方針である。

ii. 保有物件の COVID-19 感染症対応、建物利用者の健康性・快適性増進に資する取組

感染症対策については、関係機関からの要請やテナントの事情等を考慮し、保有物件における感染予防対策等を実施している。具体的には、日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含む）の徹底に加え、必要に応じてエントランスの消毒作業、喫煙室の一時使用停止、館内における検温装置・アルコールスタンド消毒液の設置等を行っているほか、テナント企業に対して手洗いや換気等による室内空調の改善の励行等を実施している。

また、共用部（ロビー、エレベーターホール、トイレ等）を中心とする改修工事やレンタサイクルのサイクルポートの設置等、テナント・利用客の利便性・快適性増進に努めている。

健康性・快適性等の増進を図ることで、オフィス物件においては執務環境の改善を通じた知的生産性の向上への寄与が期待できる。オフィスビル「ヒューリック虎ノ門ビル」では 2019 年に CASBEE ウェルネスオフィス認証（A ランク）を取得しており、HLC 及び HRM は今後も、健康性・快適性を備えたオフィスに対する需要やテナントのニーズや等

を考慮し、CASBEE ウェルネスオフィス認証の取得について検討していく方針である。

HLC は総合型リートであり、所有物件の物件用途/地域/規模が多岐にわたることを考慮し、テナントの意向、社会的なニーズや CASBEE 等の各種認証制度の評価項目等を踏まえ、個別の取組内容についてモニタリングしていく方針である。

iii. 安全対策

HLC 及び HRM は、テナント・利用者の安全性向上のため、万が一の災害に備え、PM 会社や BM 会社と連携し定期的な避難訓練を実施している。

また、保有物件のうち設置可能な物件においてはコミュニティの方々にも利用可能な AED やエレベーター非常用収納ボックスを設置し、災害対策の強化を図っている。

また HLC では、不動産鑑定評価報告書（半年毎）、ポートフォリオ地震 PML 評価報告書（半年毎）、及びエンジニアリングレポート（原則として 5 年に一度）等を入手し、自然災害をはじめとする各種リスクと課題の適切な把握に努めている。例えば地震リスクの場合、耐震性やポートフォリオの PML（= Probable Maximum Loss（地震による予想最大損失額））値が基準値を超えていないか等を確認し、PML 値が基準値を超える物件は当該超過部分を地震保険によりカバーするなどの対応がとられている。また、「エンジニアリングレポート」に記載されたビルメンテナンス安全計画や法令遵守に基づき、PM 会社との合法性点検・劣化状況のモニタリングを継続することで、室内環境の品質や安全衛生に関するリスクの管理・低減を図っている。

事前の災害対応（耐震性の確保等）は、発災時の建物被害軽減に資する取組であり、人的被害の抑制に加え、地域の安全性や企業の操業環境確保に繋がることが期待できる。

三井住友信託銀行は、耐震性の確保をはじめとする災害対策等の対応状況について、自然災害の発生状況等も考慮のうえ、モニタリングを行っていくとともに、不動産分野における災害対応の情報開示の標準化のあり方の検討状況を踏まえ、開示状況についてもフォローアップしていく方針である。

iv. 「次世代アセット・プラス」における取組

i～iii は主に「東京コマーシャル・プロパティ」（オフィス・商業施設）を対象とした取組となっており、「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル）の各アセットにおける利用者満足度向上については、HLC が物件ごとに一棟全体を賃貸しているオペレーターとのコミュニケーションが重要な役割を担っている。

「次世代アセット・プラス」の各アセットでは、満足度調査に加えて各物件のオペレーターと定期的なミーティングを実施し、必要な修繕等のニーズをオペレーターから直接聴取することで、オペレーター及びその先の利用者の満足度向上に努めている。

例えば有料老人ホームでは、オペレーターとのミーティングで受けた要望を踏まえ、入居者が安全に生活できるための改修工事等を実施しているほか、ホテルでは、オペレータ

ーとのミーティングにスポンサーであるヒューリックも同席し、情報交換を行っている事例などがある。

「次世代アセット・プラス」の各アセットは、少子高齢化や情報化の進展する我が国において社会的重要性の更なる高まりが見込まれる用途であり、オペレーターとの協働を通じた利用者の利便性、快適性及び安全性の向上に関する具体的な取組状況についても三井住友信託銀行はフォローしていく方針である。

尚、地域社会との繋がり観点においては、HLCの保有物件では、「御茶ノ水ソラシティ」において、お茶の水の歴史・文化発信拠点「お茶ナビゲート」の運営や街歩きツアー等のイベントを開催している他、「ヒューリック浅草橋ビル」においては、地域イベントの会場として利用可能な大規模多目的ホールの設置を行っている。また、HRMの地域清掃活動への参加や、ヒューリックの地域の祭りへの協賛・参加等を通じ、ヒューリックグループ全体でコミュニティ活性化への貢献を図っている。

3-2. JCR による評価

JCR は、本ファイナンスの KPI に基づくインパクトについて、PIF 原則に例示された評価基準に沿って以下の通り確認した結果、多様性・有効性・効率性・追加性が期待されると評価している。当該 KPI は、上記のインパクト特定及びヒューリックリート投資法人のサステナビリティ活動の内容に照らしても適切である。

① 多様性：多様なポジティブ・インパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、多様なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

各KPIが示す3項目のインパクトは、以下の通りそれぞれ幅広いインパクトカテゴリーに亘っている。

- (1) 省エネルギー・気候変動対策の推進：「大気」「気候」に係るネガティブ・インパクト
- (2) 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減）：「水」「資源効率・安全性」「廃棄物」に係るネガティブ・インパクト
- (3) お客さま（テナント・利用者）の満足度向上：「住居」、「健康・衛生」、「雇用」、「文化・伝統」に係るポジティブ・インパクト及びネガティブ・インパクト

HRM は、HLC のサプライチェーン（物件の取得から運用）において、以下の考慮をすることで(1)から(3)の取り組みに関連したインパクトを発現している。

- ①サステナビリティ方針ならびに当該方針に基づくサステナビリティ推進規程、省エネルギーポリシー、温室効果ガス排出削減ポリシー、気候変動・レジリエンスポリシー、EMS 運用マニュアルに基づき、ESG の視点を組み込んだ物件運用を行っていること。
- ②テナント・取引先との協働により環境・社会課題への対応を進めていること
- ③投資主との積極的なエンゲージメントにより投資家の ESG 投資の考え方を反映していること。

② 有効性：大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、大きなポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

本投資法人の資産規模は、2022年2月時点において、全体で62物件 3,801 億円となっている（譲渡予定物件を除く）。投資方針に基づくポートフォリオの内訳は、東京コマーシャル・プロパティ39物件 2,879億円（75.8%）、次世代アセット・プラス 23物件 922億円（24.2%）となっている。

本投資法人のサステナビリティ体制、気候変動への取り組みの整備状況は進んでおり、本投資法人が幅広いインパクト領域における目標設定とその達成に向けた取り組みを行うことは、J-REIT業界に波及効果をもたらすことが期待される。

③ 効率性：投下資本に比して大きなインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、効率的なポジティブ・インパクトの発現及びネガティブ・インパクトの抑制が期待される。

本投資法人は、サステナビリティ方針を定め、投資運用において重要な課題をマテリアリティとして特定している。また、各マテリアリティについてKPIを設定し、サステナビリティ会議など専門組織で討議しながらその達成を図る体制をとっている。

本ファイナンスの各KPIが示すインパクトは、本投資法人が特定したマテリアリティに係るものであり、本ファイナンスの後押しによってインパクトの効率的な発現・抑制が期待される。

④ 倍率性：公的資金や寄付に比して民間資金が大きく活用されるか

各KPIが示すインパクトについて、本項目は評価対象外である。

⑤ 追加性：追加的なインパクトがもたらされるか

本ファイナンスは、以下にリストアップした通り、SDGsの17目標及び169ターゲットのうち複数の目標・ターゲットに対して、追加的なインパクトが期待される。

(1) 省エネルギー、気候変動対策の推進に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.2 2030 年までに、世界のエネルギーミックスにおける再生可能エネルギーの割合を大幅に拡大させる。



目標 13：気候変動に具体的な対策を

ターゲット 13.1 すべての国々において、気候関連災害や自然災害に対する強靱性（レジリエンス）及び適応力を強化する。

(2) 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減）に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 6：安全な水とトイレを世界中に

ターゲット 6.4 2030 年までに、全セクターにおいて水利用の効率を大幅に改善し、淡水の持続可能な採取及び供給を確保し水不足に対処するとともに、水不足に悩む人々の数を大幅に減少させる。



目標 12：つくる責任 つかう責任

ターゲット 12.5 2030 年までに、廃棄物の発生防止、削減、再生利用及び再利用により、廃棄物の発生を大幅に削減する。

(3) お客さま（テナント・利用者）の満足度向上に係る SDGs 目標・ターゲット



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.3 2030 年までに、エイズ、結核、マラリア及び顧みられない熱帯病といった伝染病を根絶するとともに肝炎、水系感染症及びその他の感染症に対処する。



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.5 2030 年までにイノベーションを促進させることや 100 万人当たりの研究開発従事者数を大幅に増加させ、また官民研究開発の支出を拡大させるなど、開発途上国をはじめとするすべての国々の産業セクターにおける科学研究を促進し、技術能力を向上させる。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.b 2020 年までに、包含、資源効率、気候変動の緩和と適応、災害に対する強靭さ（レジリエンス）を目指す総合的政策及び計画を導入・実施した都市及び人間居住地の件数を大幅に増加させ、仙台防災枠組 2015-2030 に沿って、あらゆるレベルでの総合的な災害リスク管理の策定と実施を行う。

4. モニタリング方針の適切性評価

三井住友信託銀行は、HLC の投資活動から意図されたポジティブ・インパクトが継続して生じていること、重大なネガティブ・インパクトが引き続き適切に回避・低減されていることを継続的にモニタリングする。

HLC は、ESG レポート等でサステナビリティに関する定性的、定量的な情報を開示している。三井住友信託銀行はそれらの開示情報やその他の各種公開情報を確認することにより、達成状況等をフォローアップすることが可能である。イベント発生時においては、HLC から状況をヒアリングすることに努め、必要に応じて対応策等に関するエンゲージメントを行う。そのため、ポジティブ・インパクト・ファイナンスの契約にあたり、インパクトを生み出す活動や KPI 等に関して、継続的、定期的、かつ必要に応じて適時に情報開示することを要請している。HLC は、契約期間中、各インパクトに関して、目標達成に向けた取組を継続していくとしており、三井住友信託銀行はその進捗度合いについても併せてモニタリングを行い、その結果について三井住友信託銀行グループホームページに開示していく。

JCR は、以上のモニタリング方針について、本ファイナンスのインパクト特定及び KPI の内容に照らして適切であると評価している。

5. 不動産投資フレームワークに沿った評価の適切性について

JCR は、本ファイナンスがポジティブ・インパクトに基づいた投資戦略であることを、不動産投資インパクト・フレームワーク・ガイダンスに即して以下の通り確認した結果、適切であると評価している。

インパクトの明確化	JCRによる確認結果
1. 現行の投資活動を通じて対処する、またはサービスが十分に行き届いていない市場における潜在的な投資案件を特定するために、関連するインパクトカテゴリーを、重要性評価に基づき、UNEP FIのPIインパクト・レーダーを活用してマッピングしているか。	本ファイナンスを通じて、HLCの全保有不動産についてUNEP FIのインパクト・レーダーを活用してマッピングが行われている。今後の投資活動についても、SDGsとマッピングしたマテリアリティに留意しながら行われる。
2. 自身の不動産セクターに特有の活動に焦点を当てるか、サービスが十分に行き届いていない市場向けの新商品を開発することによって、関連のあるインパクトカテゴリーに対処するための投資テーマを定義す	本ファイナンスを通じてモニタリングするHLCのインパクト項目に対処するための投資テーマが以下の通り定義されている。 (1) 省エネルギー、気候変動対策の推進 (2) 循環型経済への対応（水資源の有効活

る。	用、廃棄物削減) (3) お客様（テナント・利用者）の満足度向上
3. 明確に定められた期間内に投資テーマ/インパクトカテゴリーごとに関連する計測基準と指標を特定し、期待されるアウトプットを定義する。（本件は、計測セクションで確認）	「インパクトの計測」の項目で確認した通り、投資テーマ/インパクトカテゴリー毎に関連する計測基準と指標が特定され、期待されるアウトプットが目標及びKPIとして定義されている。
4. 特定されたインパクトと効果を、SDGs等、マクロ目標のフレームワークにおいて位置づけているか。	HLCは、特定されたインパクトと効果について、SDGsの169ターゲットと紐づけて自身の貢献度を明らかにしている。

市場水準およびサステナブルなリターン	JCRによる確認結果
1. 定量的、定性的にかかわらず、インパクトに基づいたアプローチが、サステナブルであると共にリスク調整後に十分な財務的リターンをもたらすことを分析し、事例を収集する。	HRMは、HLCの資産運用に際し、投資方針及びポートフォリオ構築方針において、中長期的な投資主価値の最大化と「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会の実現』に貢献」の両立を目指している。同理念を実践し、インパクトを可視化するため、サステナビリティを特定し、KPIを設定、毎年その評価を行っている。
2. インパクトに基づいたアプローチが、市場の需要や評判などに関して、投資戦略にどのように価値を付加するかを説明する。	HRMは、国内外の投資家と年に複数回の対話の機会を設け、市場の需要やHLCのポートフォリオ構築方針、サステナビリティ方針などについての意見を収集し、保有不動産における付加価値向上につなげている。
3. インパクトに基づいたアプローチの実現性に関するリスクと、財務面およびサステナビリティに関する期待（結果と効果）の実現に影響を与えるリスクを分析し、説明する。	HLCでは、喫緊の最重要課題である気候変動リスクに関し、TCFD提言に沿ったリスク・機会分析を実施中である。

インパクトの計測	JCRによる確認結果
1. ポジティブとネガティブの両面に関して経済的、社会的、環境的便益の計測を支援する既存の方法論とツールをレビューし、選択した投資テーマに最も関連性のあるものを特定する。	本ファイナンスでは、選定したインパクト項目を投資テーマとして、経済・社会・環境的便益の三側面から、計測すべき目標とKPIを設定し、それぞれの計測にあった方法論での計測方法が提示されている。
2. 該当するインパクトカテゴリーに関連する、適切で利用可能な計測基準と指標を特定する。	社会指標の一部は、定性的目標設定となっているものの、ほとんどのインパクト項目について、適切で利用可能な計測基準に基づく定量的な目標設定がなされている。
3. インパクトに基づいたアプローチの実現性に関するリスクと、財務面およびサステナビリティに関する期待（結果と効果）の実現に影響を与えうるリスクを分析し、説明する。	本ファイナンスを通じて選定した各インパクト項目について、目標設定における課題と今後の施策、期待される成果が説明されている。

追加的な資金またはインパクトのフロー	JCRによる確認結果
1. インパクトに基づいたアプローチが、その組織において、あるいはそのセクターにおいて、資金面及びインパクト面において「追加的」で、ステークホルダーが客観的に計測できるかどうかを評価する。	HLCは、本ファイナンスで設定した各インパクト項目のKPI達成を通じて、より環境負荷の低い建物、グリーンビルディング認証を取得した建物などの追加的なグリーン適格資産を市場に提供する点において追加的インパクトをもたらす。全物件におけるお客様満足度向上を測定するためのアンケート実施などによって追加的インパクトの把握に努めている。

6. モデル・フレームワークの活用状況評価

JCR は上記 2～5 より、本ファイナンスにおいて、SDGs に係る三側面（環境・社会・経済）を捉えるモデル・フレームワークの包括的インパクト分析（インパクトの特定・評価・モニタリング）及び不動産投資インパクトフレームワークが、十分に活用されていると評価している。

IV. PIF 原則に対する準拠性について

JCR は、三井住友信託銀行の PIF 商品組成に係るプロセス、手法及び社内規程・体制の整備状況、並びに HLC に対する PIF 商品組成について、PIF 原則に沿って以下の通り確認した結果、全ての要件に準拠していると評価している。

1. 原則 1 定義

原則	JCR による確認結果
PIF は、ポジティブ・インパクト・ビジネスのための金融である。	本ファイナンスは、三井住友信託銀行が HLC のポジティブ・インパクト・ビジネスを支援するために実施する PIF と位置付けられている。
PIF は、持続可能な開発の三側面（経済・環境・社会）に対する潜在的なネガティブ・インパクトが十分に特定・緩和され、一つ以上の側面でポジティブな貢献をもたらす。	本ファイナンスでは、経済・環境・社会の三側面に対するネガティブ・インパクトが特定・緩和され、ポジティブな成果が期待される。
PIF は、持続可能性の課題に対する包括的な評価により、SDGs における資金面の課題への直接的な対応策となる。	本ファイナンスは、SDGs との関連性が明確化されており、当該目標に直接的に貢献し得る対応策である。
PIF 原則は、全カテゴリーの金融商品及びそれらを支える事業活動に適用できるよう意図されている。	本ファイナンスは、三井住友信託銀行の HLC に対するローンである。
PIF 原則はセクター別ではない。	本ファイナンスでは、HLC のポートフォリオ全体が分析されている。
PIF 原則は、持続可能性の課題における相互関連性を認識し、選ばれたセクターではなくグローバルなポジティブ及びネガティブ・インパクトの評価に基づいている。	本ファイナンスでは、各インパクトのポジティブ・ネガティブ両面が着目され、ネガティブな側面を持つ項目にはその改善を図る目標が、ポジティブな側面を持つ項目にはその最大化を図る目標が、それぞれ設定されている。

2. 原則 2 フレームワーク

原則	JCR による確認結果
PIF を実行するため、事業主体（銀行・投資家等）には、投融資先の事業活動・プロジェクト・プログラム・事業主体のポジティブ・インパクトを特定しモニターするための、十分なプロセス・方法・ツールが必要である。	三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクトを特定しモニターするためのプロセス・方法・ツールを開発した。また、運営要領として詳細な規程を設けており、職員への周知徹底と評価の一貫性維持に有効な内容となっている。一方、今後案件数を重ねる中で、融資判断の参考となるポジティブ・インパクトの尺度につき具体的な基準を検討していくことで、PIF としてより効果的な融資を実行し得るものと考えられる。
事業主体は、ポジティブ・インパクトを特定するための一定のプロセス・基準・方法を設定すべきである。分析には、事業活動・プロジェクト・プログラムだけでなく、子会社等も含めるべきである。	三井住友信託銀行は、モデル・フレームワークに沿って、ポジティブ・インパクトを特定するためのプロセス・基準・方法を設定しており、子会社等を含む事業活動全体を分析対象としている。
事業主体は、ポジティブ・インパクトの適格性を決定する前に、一定の ESG リスク管理を適用すべきである。	三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、UNEP FI から公表されているインパクト・レーダー及び不動産投資インパクト分析ツールを活用している。
事業主体は、金融商品として有効な期間全体に亘り意図するインパクトの達成をモニターするための、プロセス・基準・方法を確立すべきである。	三井住友信託銀行は、モニタリングのためのプロセス・基準・方法を確立している。
事業主体は、上記のプロセスを実行するために、必要なスキルを持ち、然るべき任務を与えられたスタッフを配置すべきである。	三井住友信託銀行には、上記プロセスを実行するために必要なスキルを持つ担当部署・担当者が存在している。
事業主体は、上記プロセスの導入について、必要に応じてセカンド・オピニオンや第三者による保証を求めるべきである。	三井住友信託銀行は、今般 JCR にセカンド・オピニオンを依頼している。

事業主体は、プロセスを随時見直し、適宜更新すべきである。	三井住友信託銀行は、社内規程によりプロセスを随時見直し、適宜更新している。本第三者意見に際し、JCR は 2021 年 7 月改定の同行社内規程を参照している。
ポジティブ・インパクト分析は、例えば商品・プロジェクト・顧客に関する研修や定期的なレビューの際、既存のプロセスと同時に行うことができる。ポジティブ・インパクト分析は、一般に広く認められた既存のツール・基準・イニシアティブがあれば、それらを有効に活用することができる（例えばプロジェクト・ファイナンスでは、赤道原則は一般に広く認められたリスク管理基準である）。	三井住友信託銀行は、ポジティブ・インパクト分析に際し、参考となる基準等が明記された UNEP FI のインパクト・レーダー及び不動産投資インパクト分析ツールを活用している。

3. 原則 3 透明性

原則	JCR による確認結果
PIF を提供する事業主体（銀行・投資家等）は、以下について透明性の確保と情報開示をすべきである。 ・ ポジティブ・インパクトとして資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体、その意図するポジティブ・インパクト（原則 1 に関連） ・ 適格性の決定やインパクトのモニター・検証のために整備するプロセス（原則 2 に関連） ・ 資金調達する活動・プロジェクト・プログラム・事業主体が達成するインパクト（原則 4 に関連）	本ファイナンスでは、本第三者意見の取得・開示により透明性が確保されている。また、HLC は KPI として列挙された事項につき、ESG レポート及びウェブサイト等で開示していく。当該事項につき、三井住友信託銀行は定期的に達成状況を確認し、必要に応じてヒアリングを行うことで、透明性を確保していく。

4. 原則 4 評価

原則	JCR による確認結果
事業主体（銀行・投資家等）の提供する PIF は、実現するインパクトに基づいて評価されるべきである。	三井住友信託銀行は、PIF の実施にあたり、PIF 第 4 原則に掲げられた 5 要素（①多様性、②有効性、③効率性、④倍率性、⑤追加性）に基づき評価している。JCR は、本ファイナンスのインパクトについて第三者意見を述べるに際し、十分な情報の提供を受けている。

V. 結論

以上より、JCR は、本ファイナンスが PIF 原則及びモデル・フレームワークに適合していることを確認した。

（担当）梶原 敦子・梶原 康佑

本第三者意見に関する重要な説明

1. JCR 第三者意見の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する第三者意見は、事業主体及び調達主体の、国連環境計画金融イニシアティブの策定したポジティブ・インパクト金融（PIF）原則への適合性に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、本 PIF がもたらすポジティブなインパクトの程度を完全に表示しているものではありません。

本第三者意見は、依頼者である調達主体及び事業主体から供与された情報及び JCR が独自に収集した情報に基づく現時点での計画又は状況に対する意見の表明であり、将来におけるポジティブな成果を保証するものではありません。また、本第三者意見は、本 PIF によるポジティブな効果を定量的に証明するものではなく、その効果について責任を負うものではありません。本 PIF における KPI の達成度について、JCR は調達主体または調達主体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。

2. 本第三者意見を作成するうえで参照した国際的なイニシアティブ、原則等

本意見作成にあたり、JCR は、国連環境計画金融イニシアティブが策定した以下の原則及びガイドを参照しています。

ポジティブ・インパクト金融原則

資金使途を限定しない事業会社向け金融商品のモデル・フレームワーク

3. 信用格付業にかかる行為との関係

本第三者意見を提供する行為は、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、また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 の第三者性

本 PIF の事業主体または調達主体と 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、事業主体または調達主体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、また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、また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なるものを問わず、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。本第三者意見は、評価の対象であるポジティブ・インパクト・ファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、本第三者意見は 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。本第三者意見は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

第三者意見：本レポートは、依頼者の求めに応じ、独立・中立・公平な立場から、銀行等が作成したポジティブ・インパクト・ファイナンス評価書の国連環境計画金融イニシアティブのポジティブ・インパクト金融原則への適合性について第三者意見を述べたものです。

事業主体：ポジティブ・インパクト・ファイナンスを実施する金融機関をいいます。

調達主体：ポジティブ・インパクト・ビジネスのためにポジティブ・インパクト・ファイナンスによって借入を行う事業会社等をいいます。

■サステナブル・ファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・国連環境計画 金融イニシアティブ ポジティブインパクト作業部会メンバー
- ・環境省 グリーンボンド外部レビュー登録
- ・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) ソーシャルボンド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の定める 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 (<http://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