

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりソーシャルローン・フレームワーク評価結果を公表します。

ヒューリック不動産投資顧問株式会社

ソーシャルローン・フレームワーク

新規

総合評価

Social 1(F)

ソーシャル性評価
(資金使途)

s1(F)

管理・運営・
透明性評価

m1(F)

資産運用会社

ヒューリック不動産投資顧問株式会社

評価対象

ヒューリック不動産投資顧問株式会社
ソーシャルローン・フレームワーク

評価の概要

▶▶▶ 1. ヒューリック不動産投資顧問株式会社の概要

ヒューリック不動産投資顧問株式会社（HIA）は、2016 年 11 月にヒューリック株式会社の 100% 子会社として設立された資産運用会社である。私募リートであるヒューリックプライベートリート投資法人（私募リート）と複数の私募ファンドの運用を行っている。2026 年 9 月末現在、HIA の運用する私募リート及び私募ファンド全体での運用資産残高は 6,678 億円となっている。

私募リートは投資対象を不動産の用途と地域において分散した「総合型ポートフォリオ」を目指し、中長期に亘る運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を図ることを目標とし、東京周辺を中心にオフィス、商業施設、レジデンス、物流施設、ヘルスケア施設へ投資している。2026 年 9 月 17 日現在のポートフォリオは 65 物件、取得価格総額は約 2,522 億円である。私募ファンドは堅実な運用を求める投資家を対象に、立地等スペックの高い物件を投資対象として運用されている。

▶▶▶ 2. HIA のサステナビリティに向けた取り組み

HIA は、親会社であるヒューリックの企業理念である「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。」を体現する資産運用を目指している。ヒューリックは高齢者施設に関して策定していた、2025 年度までに 5,000 室の開発目標を達成し、2026 年度を初年度とする中期経営計画においても、基本戦略の一つとして、社会への価値創造と企業成長が連動するサステナビリティ経営の進化を挙げており、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、社会課題の解決を推進していくこととしている。オフィス事業からウェルネス事業への展開は現代の超高齢社会において重要課題であるとグループ全体で考えており、HIA もこれらの社会課題の解決に向けてグループの一員として貢献している。

ヒューリックの企業理念やサステナビリティへの考え方を基礎として、HIA は「安心と信頼に満ちた社会」の実現のためにはより一層の環境・社会・ガバナンス面でのサステナビリティへの取組強化が必要であると認識し、サステナビリティ方針を策定した。HIA は持続可能な社会の実現に向けて、人権・労働環境への配慮、安全・安心で快適な物件運営等を推進している。

▶▶▶ 3. ソーシャルローン・フレームワークについて

今般の評価対象は、HIA がソーシャルローンにより調達する資金を、社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたソーシャルローン・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCR では、本フレームワークが、「ソーシャルローン原則¹」、「ソーシャルボンドガイドライン²」及び SDGs に適合しているか否かの評価を行う。これらは原則又はガイドラインであって法的な裏付けを持つ規制ではないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照して JCR では評価を行う。また、ソーシャルボンド原則においては、ソーシャルボンドの資金使途及びその社会改善効果（インパクト）と、国際的な持続可能性に係る目標や各国の政策との整合性を重視していることから、ICMA が策定した SDGs とソーシャルプロジェクト分類のマッピング³を評価における参照指標とする。

HIA は本フレームワークにおける資金使途を介護付有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅及びグループホームとしている。資金使途の対象となるプロジェクトを取得する際には、環境及び社会に対する負の影響を考慮し、適切な対応を行うことが定められている。以上より、JCR は本フレームワークにおける資金使途について、社会的便益をもたらす事業であると評価している。なお、HIA は本フレームワークを運用対象である私募リート及び私募ファンドの両方に適用することを想定している。

資金使途の対象となるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が関与するよう適切に定めているほか、資金管理について適切な管理を行い、内部監査等を通じた統制が働くよう構築されている。レポートングについては、資金充当状況及び社会的便益に関する項目を適切に定め、ウェ

¹ Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2025"
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

² 金融庁 「ソーシャルボンドガイドライン 2021 年版」
<https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

³ ICMA "Green, Social and Sustainability Bonds: A High-Level Mapping to the Sustainable Development Goals"
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/mapping-to-the-sustainable-development-goals/>

ブサイト等で開示することとしている。以上より、JCR は HIA における管理運営体制が確立されており、透明性を有すると評価している。

この結果、本フレームワークについて JCR ソーシャルファイナンス評価手法に基づき、「ソーシャル性評価（資金使途）」を“s1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR ソーシャルローン・フレームワーク評価」を“Social 1(F)”とした。また、本フレームワークは、「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を十分に満たしているほか、SDGs にも合致している。

目次

■評価フェーズ 1：ソーシャル性評価

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. プロジェクトの社会的便益について
2. 環境・社会に対する負の影響について
3. SDGs との整合性について

■評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

1. 目標
2. 選定基準
3. プロセス

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

III. レポーティング

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

【評価対象の現状と JCR の評価】

■評価フェーズ 3：評価結果（結論）

評価フェーズ 1: ソーシャル性評価

s1(F)

I. 調達資金の使途

【評価の視点】

本項では、最初に、調達資金が明確な社会的便益をもたらすソーシャルプロジェクトに充当されるかを確認する。次に、資金使途において環境・社会への負の影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標（SDGs）との整合性を確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

HIAが本フレームワークで資金使途とした高齢者施設（介護付有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、グループホーム）は、いずれも日本の社会的課題である超高齢社会に起因する問題点の改善に貢献し得るプロジェクトであり、社会的意義が高いとJCRでは評価している。

資金使途にかかる本フレームワーク

当社が運用を受託する私募リート及び私募ファンドがソーシャルローンで調達した資金又はソーシャルローンにて取得した物件の売却代金は、必要不可欠なサービスへのアクセス及び社会経済的向上とエンパワーメントに係る、以下の適格クライテリアを満たす物件の取得資金、又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。

【適格クライテリア】

- ・ 介護付有料老人ホーム
- ・ サービス付高齢者向け住宅
- ・ グループホーム

【本フレームワークに対する JCR の評価】

1. プロジェクトの社会的便益について

本フレームワークにおける資金使途は高齢者施設（介護付有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、グループホーム）である。本資金使途は、ソーシャルボンド原則、ソーシャルローン原則及びソーシャルボンドガイドラインの適格ソーシャルプロジェクト事業区分のうち、「高齢者」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス（福祉）」の提供及び「介護が必要な高齢者を抱える家族」を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に貢献する事業に該当する。

① 社会的課題 1：介護施設の需要増加と供給不足

日本は現在急速に進展する少子高齢化の問題に直面している。2025 年 12 月に厚生労働省が公表した「特別養護老人ホームの入所申込者の状況（令和 7 年度）に関する調査結果」によると、要介護 3 以上の特養入所申込者総数は、2025 年 4 月 1 日時点で 20.6 万人となっており、そのうち在宅

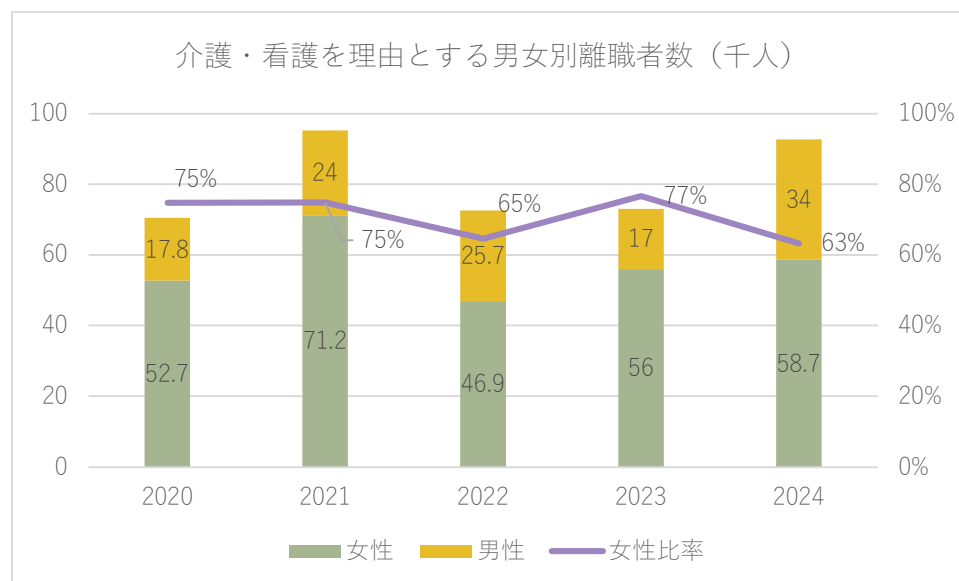
待機者は 8.6 万と申込者総数の約 41.7%を占めている。前回調査（令和 4 年度）と比較し、申込者総数は 4.7 万人減少しているものの、介護施設の需要は高く、供給が不足している。

	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	計
全体	0.7 万人	1.2 万人	8.7 万人	7.6 万人	4.3 万人	22.5 万人
(%)	2.9%	5.2%	38.7%	34.0%	19.2%	100%
在宅待機	0.3 万人	0.6 万人	4.3 万人	2.9 万人	1.5 万人	9.5 万人
(%)	1.4%	2.5%	19.0%	12.7%	6.5%	42.2%

図表 1：要介護別にみた特別養護老人ホーム入所申込状況（2025 年 4 月 1 日時点）⁴

② 社会的課題 2：介護離職者数の増加

高齢者の家族が介護、看護を理由に離職する人数は約 8 万人前後で推移していたものの、雇用動向調査の中で公表されている「介護・看護を理由とする離職者数」では、2024 年は約 9.3 万人となっており、近年増加傾向に転じている。高齢者施設の提供は、要介護高齢者を抱える家族の負担軽減に資する取組であり、社会的意義が高いと考える。



図表 2：介護・看護を理由とする男女別離職者数⁵

③ 社会的課題 3：単身高齢者の増加に伴う孤独死の増加

わが国は、急速に進展する少子高齢化の問題に直面している。国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計（2023 年 4 月推計）をみると、2020 年時点では総人口の 28.6%だった 65 歳以上人口は、2032 年時点推計では、総人口の 31.2%、全国で 3,704 万人に達すると予測されている。同研究所による世帯数の将来推計（2024 年 4 月推計）では、世帯主年齢が 65 歳以上の一般世帯の総

⁴ 厚生労働省 特別養護老人ホームの入所申込者状況（令和 7 年度）に関する調査結果より JCR 作成

⁵ 厚生労働省 雇用動向調査より JCR 作成

数は、2020 年の 2,097 万世帯から 2050 年の 2,404 万世帯へと 307 万世帯増加することになる。世帯主年齢が 75 歳以上の世帯は 2020 年の 1,067 万世帯から 2050 年の 1,491 万世帯へ、425 万世帯増加する。2020 年時点では 75 歳以上の世帯のうち、単独世帯の割合は 39.1%であったが、2040 年には 45.3%と約半数が単独世帯となる見込みである。今後の超高齢社会の進展に伴い、単身高齢者については、介護を要しない自立高齢者であっても、有事の際の支援体制や孤独死防止の観点より、外部の介護・医療施設等と連携している居住施設の整備が必要である。

HIA の親会社であるヒューリックは 4K ビジネスの一つである高齢者ビジネスに注力しており、ヘルスケア領域におけるパイプラインを有している。HIA では主に私募リートにおいて継続的に物件を取得しており、現在 12 物件の高齢者施設を保有している。高齢者施設の提供は、前述の通り、超高齢社会における社会課題の解決において重要な役割を担っている。なお、一部の高齢者施設においては入居するために必要な費用が高価であるものが含まれ、対象となる人々が限定的になる可能性があることを JCR は確認している。

以上より、JCR は本フレームワークの資金使途は高齢者施設を対象として、必要不可欠なサービスを提供するプロジェクトであり、社会的便益を有し資金使途として適切であると評価している。

2. 環境・社会に対する負の影響について

環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク（抜粋）

1. 想定されるリスク

物件自体の瑕疵、周辺住民による反対、オペレーターリスク等

2. リスク緩和対応

物件取得時の法令遵守等をはじめとするデューデリジェンスの実施、物件実査の実施

専門機関による物件取得時並びに年 1 回のモニタリング調査の実施等

【本フレームワークに対する JCR の評価】

HIA は、物件自体に瑕疵及び周辺住民による反対がある場合に、環境・社会に影響を及ぼす可能性があることを認識しており、物件取得時に法令遵守をはじめとする各種デューデリジェンスを実施している。また、オペレーターリスクについては、専門機関による物件取得時並びに年 1 回のモニタリング調査を実施することにより潜在的なリスクの有無・程度を確認している。また、災害やその他の事件・事故といった不測の事態が発生した際は、オペレーター、プロパティマネジメント会社及び HIA の間で情報共有を行い、適切に対応する予定であることを確認した。

以上より、JCR は本フレームワークで定める資金使途について、環境・社会的リスクが特定されるとともに、適切な回避・緩和策が講じられていると評価している。

3. SDGs との整合性について

資金使途の対象となるプロジェクトは、ICMA の SDGs マッピングに照らすと、以下の SDGs の目標及びターゲットに貢献すると評価した。



目標 3：すべての人に健康と福祉を

ターゲット 3.8 全ての人々に対する財政リスクからの保護、質の高い基礎的な保健サービスへのアクセス及び安全で効果的かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンへのアクセスを含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。



目標 5：ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.4 公共のサービス、インフラおよび社会保障政策の提供、ならびに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。

評価フェーズ 2：管理・運営・透明性評価

m1(F)

I. 資金使途の選定基準とそのプロセス

【評価の視点】

本項では、本評価対象を通じて実現しようとする目標、ソーシャルプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性及び一連のプロセスが適切に投資家等へ開示されているか否かについて確認する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRは本フレームワークにおける目標、ソーシャルプロジェクトの選定基準、プロセスについて、専門知識をもつ部署及び経営陣が適切に関与していると判断している。

1. 目標

HIA は「安心と信頼に満ちた社会」の実現、不動産投資・運用市場の健全な発展に貢献することを企業理念に掲げている。これらを実現させるために、より一層の環境・社会・ガバナンス面でのサステナビリティへの取組を強化することが必要であると認識しており、2022 年 7 月に「サステナビリティ方針」を制定した。

HIA は、私募リート及び私募ファンドの運用を通じて、人権・労働環境への配慮、ステークホルダーとの対話、安全・安心で快適な物件運営等を推進することで、持続可能な社会の実現に貢献に資すると考えている。

以上より、JCR では本フレームワークに基づくソーシャルローンの実行は、HIA の掲げる目標と整合的であると評価している。

環境	<p>当社は、企業活動を通じて環境課題に積極的に取り組みます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 気候変動対策の推進、温室効果ガス排出量の削減、省エネルギーの取組 気候変動による影響を鑑み、事業活動に伴うエネルギーの節約・効率的な利用に努め、温室効果ガス排出量を削減していきます。 ・ 廃棄物削減や省資源の取組 事業活動における 3R（リデュース・リユース・リサイクル）に努め、廃棄物の削減や水資源の節減を行うことで、循環型社会の実現に貢献します。 ・ 生物多様性への配慮 物件の周辺環境の整備に取り組み、自然環境や生態系の保全に努めます。
社会	<p>当社は、人権や労働環境への配慮や、全てのステークホルダーとの対話を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 顧客満足度向上の取組 サービス品質及び信頼性の確保により、顧客満足度の向上に努めます。防災・BCP 対策の推進により、テナント企業や施設利用者等の安心・安全を確保し、また、快適性・健康福祉面（ウェルネス）の向上に向けた取り組みも行います。加えてこのような取組を行うことで、投資行動を通じた投資家の顧客満足度の更なる向上に努めます。 ・ ステークホルダーとの協働 投資家、テナント、地域コミュニティ、関係会社等のステークホルダーとのエンゲージメントを通じて、地域経済発展・地域の魅力向上を実現し、全てのステークホルダーの価値創造に貢献していきます。 ・ 働きやすい職場づくり 職場における従業員の健康と安全の確保、人権尊重、ダイバーシティ・機会均等の推進に努め、リモートワーク等柔軟な勤務体制を整備することで、一人一人が能力を発揮できる快適な職場環境を実現します。また、従業員の教育を行うことで、プロフェッショナルとして、高い品質の価値提供ができる人材の育成を推進します。 従業員のみならず、関係会社や委託先等へも同様に取り組みを行うように努めます。
ガバナンス	<p>当社は、誠実かつ公正な事業運営をいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コーポレート・ガバナンスの取組 企業倫理の遵守及び法令等遵守を徹底し、透明性のある適切な運用・行動に努めます。その効果的な実行のために、従業員への教育・啓発活動を定期的に行います。 ・ リスク管理の取組 事業活動に伴うリスクについて、社内に管理体制を構築し、リスク低減を図ります。

図表 3：HIA のサステナビリティ方針⁶

⁶ 出典：HIA のサステナビリティ方針より JCR 作成

2. 選定基準

本フレームワークにおける適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズⅠで記載の通りである。JCRはプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

3. プロセス

プロセスにかかる本フレームワーク

プロジェクトの評価と選定のプロセス

1. プロジェクト選定関与者

私募リート：投資戦略部・投資営業部及びリート事業部

私募ファンド：投資戦略部・投資営業部及びファンド事業部

2. 適格クライテリアへの適合の検討

私募リート：財務経理部

私募ファンド：ファンド事業部

3. プロジェクト選定プロセス

私募リート：財務経理部が起案者となり、投資委員会及び私募リートの役員会の承認を得ることにより決定

私募ファンド：ファンド事業部が起案者となり、投資委員会の承認を得ることにより決定

なお、ソーシャルローンによる資金調達を行うことが決定した場合には、起案者がサステナビリティ委員会において報告を行います。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

ソーシャルローンの資金使途の対象となるプロジェクトは、私募リートについては財務経理部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討されたのち、HIA の投資委員会及び私募リートの役員会により決定される。また、私募ファンドについてはファンド事業部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討されたのち、HIA の投資委員会により決定される。JCR は本フレームワークで定めるプロジェクトの選定プロセスについて、経営陣が関与しており適切であると評価している。

HIA のソーシャルローンに関する目標、選定基準及びプロセスについては本評価レポート及び HIA のウェブサイト等、私募リート及び私募ファンドごとに適切な方法で開示されることが予定されている。したがって、投資家等に対する透明性は確保されていると考えられる。

II. 調達資金の管理

【評価の視点】

調達資金の管理方法は、資金調達者によって多種多様であることが通常想定される。本項では、本評価対象に基づき調達された資金が確実にソーシャルプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、本評価対象に基づき調達した資金が、早期にソーシャルプロジェクトに充当される予定となっているか、加えて未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、HIAの資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

資金管理にかかる本フレームワーク

調達資金の充当計画

ソーシャルローンで調達した資金は、調達後速やかに、適格クライテリアを満たす物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当する予定です。

調達資金の追跡管理の方法

ソーシャルローンで調達した資金については、私募リート及び私募ファンドのソーシャルローン管理のためのエクセルシート（以下「ソーシャルローン管理表」という。）にて管理するものとし、調達方法、調達日・金額・支払先・支払日等の情報を明記するものとします。

なお、私募リートについては財務経理部が、私募ファンドについてはファンド事業部がそれぞれソーシャルローンの管理を行うものとし、各所属長を統括責任者とします。

また、ソーシャルローンで調達した資金を用いて取得した物件を売却した場合の売却代金についても、ソーシャルローン管理表にて管理するものとし、その売却代金の入金日・金額・返済先・返済日（又は「ソーシャルローンの投資対象となる適格クライテリア」の用途への充当に関する情報）等を明記するものとします。

追跡管理に関する内部統制及び外部監査

コンプライアンス部が所管する各部の自主点検において、財務経理部及びファンド事業部による上記管理が実施されているかどうかの点検を行います。

また、当該自主点検の内容について、内部監査部において内部監査を実施します。

外部監査については、私募リートは法定監査、私募ファンドは作成される計算書類の投資家への提出で実施することとみなします。

未充当資金の管理方法

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。

全額充当後においても、ソーシャルローンが返済されるまでに資金使途の対象となる資産が売却または毀損などにより資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

本フレームワークに対する JCR の評価

ソーシャルローンによる調達資金は、私募リートについては財務経理部が、私募ファンドについてはファンド事業部がそれぞれ専用のファイルを用いて管理する。調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトに速やかに充当され、調達資金の全額が充当されるまでの間は、現金又は現金同等物によって管理される。

調達資金の管理については、内部監査の対象となっており、外部監査として私募リートは法定監査を実施している。私募ファンドについては、法定監査は実施されないものの、作成される計算書類が投資家へ提出され、確認されることで、実質的な統制が働く仕組みが構築されている。また、調達資金の管理に関する文書等は永年保管されることとなっている。

ソーシャルローンによる調達資金は、資金使途の対象となるプロジェクトへ速やかに充当されるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。一方で、ソーシャルローンの対象となる資産を売却した場合、ソーシャルローンの対象となる資産が適格クライテリアを満たさなくなった場合等、未充当資金が発生した際はポートフォリオ管理を適用し、当該未充当資金を管理する予定としている。具体的には、適格クライテリアを満たす適格ソーシャルプロジェクトの取得価格合計額に総資産 LTV（Loan to Value：有利子負債比率）を乗じて算出した負債額をソーシャル適格負債上限額として、ソーシャルローンの残高がソーシャル適格負債上限額を超過しないように管理される。

以上より、JCR では、HIA の資金管理体制が適切に構築されており、調達資金の管理方法については本評価レポートにおいて開示されることから、透明性が高いと評価している。

III. レポーティング

【評価の視点】

本項では、本評価対象に基づく資金調達前後での投資家等への開示体制が、詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、HIAのレポーティングについて、資金の充当状況及び社会的便益の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

レポーティングにかかる本フレームワーク

資金の充当状況に関する開示状況

以下の項目を私募リート及び私募ファンド毎に当社ウェブサイト上にて年次で開示する予定です。

なお、私募ファンドの名称は実務上可能な範囲で開示するものとし、調達者（借入人・被出資者等）の名称が非開示であることに起因して調達先（貸付人・出資者等）が自らの貸付及び出資等にかかる資金の充当状況の判別が困難な場合などにおいては、調達先の要請に応じて別途調達先宛に報告する予定です。

- ・ソーシャルローンにより調達した資金が充当されたプロジェクト及びその概要
- ・充当額又はその割合
- ・リファイナンスである場合、その旨の表示
- ・未充当資金がある場合、未充当額又はその割合並びに充当予定時期

インパクト・レポーティングの開示方法及び開示頻度

当社ウェブサイト上にて年次で開示する予定です。

なお、調達者の名称は実務上可能範囲で開示するものとし、調達者の名称が非開示であることに起因して調達先が自らの貸付及び出資等にかかるインパクト・レポーティングの判別が困難な場合などにおいては、調達先の要請に応じて別途調達先宛に報告する予定です。

インパクト・レポーティングにおける KPI

- ・アウトプット：取得物件の概要
- ・アウトカム：総入居者数
- ・インパクト：高齢者福祉の充実への貢献

【本フレームワークに対する JCR の評価】

資金の充当状況に係るレポーティング

HIA は、ソーシャルローンにより調達した資金の充当状況について、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。また、調達資金の全額が充当された後に大きな資金状況の変化が生じた場合は、適時に投資家等に遅滞なく報告することを予定している。

社会的便益に係るレポーティング

HIA は、社会的便益に関するレポーティングとして、本フレームワークに定める内容を年次でウェブサイト上で開示する予定である。これらの開示項目には、総入居者数等の定量的な情報が含まれている。

以上より、JCR では、HIA によるレポーティング体制が適切であると評価している。

IV. 組織のサステナビリティへの取り組み

【評価の視点】

本項では、資金調達者の経営陣がサステナビリティに関する問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、サステナビリティに関する分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、サステナブルファイナンス実行方針・プロセス、ソーシャルプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

▶▶▶ 評価対象の現状と JCR の評価

JCRでは、HIAがサステナビリティに関する問題を経営の重要課題と位置付け、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っているほか、社内の実務担当部署や外部の専門家の知見を取り入れつつ本フレームワークの内容を策定している点について、高く評価している。

HIA は、親会社であるヒューリックの企業理念である「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。」を体現する資産運用を目指している。ヒューリックは、環境、社会、経済的価値を提供するとともに、持続可能な社会の実現を目指していくうえで、2025 年 1 月に 6 つのマテリアリティを開示した。高齢化及びアクティブシニア層の増加による高齢者施設のニーズの高まりを背景に、マテリアリティの一つとして「人口動態の変化への対応」を掲げている。ヒューリックは高齢者施設に関して策定していた、2025 年度までに 5,000 室の開発目標を達成し、2026 年度を初年度とする中期経営計画においても、基本戦略の一つとして、社会への価値創造と企業成長が連動するサステナビリティ経営の進化を挙げており、環境変化に柔軟に対応した進化を通じて、社会課題の解決を推進していくこととしている。オフィス事業からウェルネス事業への展開は現代の超高齢社会において重要課題であるとグループ全体で考えており、HIA もこれらの社会課題の解決に向けてグループの一員として貢献している。

ヒューリックの企業理念やサステナビリティへの考え方を基礎として、HIA は「安心と信頼に満ちた社会」の実現のためにはより一層の環境・社会・ガバナンス面でのサステナビリティへの取組強化が必要であると認識し、サステナビリティ方針を策定した。HIA は持続可能な社会の実現に向けて、人権・労働環境への配慮、安全・安心で快適な物件運営等を推進している。

HIA では社内の専門組織としてサステナビリティ委員会を設置している。また、オペレーションリスク管理が求められる高齢者施設の取得に関しては、KPMG ヘルスケアジャパン株式会社のモニタリングが実施されており、オペレーションについての情報提供を受けている。資産運用業協会の規程に基づき、全ての高齢者施設において年 1 回のモニタリングが実施されるなど、専門家意見を得ている。

以上より JCR では、HIA の経営陣がサステナビリティに関する問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点からサステナビリティの取り組みを行っている点について、高く評価している。

評価フェーズ 3: 評価結果 (結論)

Social 1(F)

本フレームワークについて、JCR ソーシャルファイナンス評価手法に基づき、「ソーシャル性評価 (資金使途)」を“s1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR ソーシャルローン・フレームワーク評価」を“Social 1 (F)”とした。また、本フレームワークは、「ソーシャルローン原則」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を満たしているほか、SDGs にも合致している。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
ソーシャル性評価	s1(F)	Social 1(F)	Social 2(F)	Social 3(F)	Social 4(F)	Social 5(F)
	s2(F)	Social 2(F)	Social 2(F)	Social 3(F)	Social 4(F)	Social 5(F)
	s3(F)	Social 3(F)	Social 3(F)	Social 4(F)	Social 5(F)	評価対象外
	s4(F)	Social 4(F)	Social 4(F)	Social 5(F)	評価対象外	評価対象外
	s5(F)	Social 5(F)	Social 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 菊池 理恵子・神田 美咲

本評価に関する重要な説明

1. JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所 (JCR) が付与し提供する JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価は、ソーシャルファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するソーシャルプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な社会貢献度及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきソーシャルファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、社会に及ぼす改善効果について責任を負うものではありません。ソーシャルファイナンス・フレームワークにより調達される資金が社会に及ぼす改善効果について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）又は資金調達者の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。なお、投資法人等で資産がすべてソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、ソーシャルエクイティについても評価対象に含むことがあります。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR ソーシャルファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、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、又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 ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と 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、資金調達者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、又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、又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んを問わず、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。JCR ソーシャルファイナンス評価は、評価の対象であるソーシャルファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR ソーシャルファイナンス評価は 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。JCR ソーシャルファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR ソーシャルファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR ソーシャルファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、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

JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価：ソーシャルファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該ソーシャルファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は5段階で、上位のものから順に、Social 1(F)、Social 2(F)、Social 3(F)、Social 4(F)、Social 5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス外部レビュー者登録
- ・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)
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 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 (<https://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