

————— ソーシャルローン・フレームワーク評 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. —————
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の結果を公表します。

第一生命ライフパートナー投資法人の ソーシャルローン・フレームワークに Social 1(F)を付与

評 価 対 象 : 第一生命ライフパートナー投資法人
ソーシャルローン・フレームワーク

<ソーシャルローン・フレームワーク評価結果>

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)

第1章: 評価の概要

1. 第一生命ライフパートナー投資法人の概要

第一生命ライフパートナー投資法人（本投資法人）は、2020年1月17日に設立され、同年の3月2日より運用を開始した非上場オープン・エンド型私募リートである。資産運用会社である第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社（本資産運用会社）のスポンサーは第一生命ホールディングス株式会社（第一生命ホールディングス）（出資比率70%）および相互住宅株式会社（相互住宅）（出資比率30%）である。本投資法人は、メインスポンサーである第一生命ホールディングスの経営理念である「一生涯のパートナー」を体現する資産運用を目指している。本投資法人は、日常生活の基盤である住宅を主な投資対象とし、地域社会と共生するQOL向上に資する不動産¹も一部組み入れている。現行ポートフォリオは2021年10月14日時点で32物件、取得価格総額55,143百万円の資産規模となっている。本投資法人は、設立から3年後を目途に、住宅70%以上、QOL向上アセット30%以下をポートフォリオの構成割合とした資産規模1,000億円程度への成長を目指している。

2. 本投資法人のサステナビリティ戦略

本資産運用会社は、サステナビリティ方針として、不動産投資運用事業における環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現と人々のQOL向上を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを定めている。本資産運用会社は、同方針の推進のため、社長・担当取締役をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ

¹ 第一生命ホールディングスは、QOL向上を、「その人の望む人生や、こう生きたいという生き方を実現すること。また、よりその人らしい生活を送ること」と定義している。

ティ会議を定期的に行い、サステナビリティに関する目標の設定や、各種取り組みの検討、モニタリングなどを行っている。本投資法人は、同推進体制に基づき、全てのアセットにおける ESG の取り組みを推進しており、環境面では DBJ Green Building 等の環境認証を取得しているほか、QOL 向上アセットとして、少子高齢化や女性の社会進出当の社会的課題解決に資する資産に加え、地域の利便性向上に資する資産への投資を行っている。

3. 本フレームワークについて

今般の評価対象は、本投資法人が社会的課題解決に資する資産への投資のために定めた、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。本フレームワークが、ソーシャルローン原則²、ソーシャルボンドガイドライン³および SDGs に適合しているか否かの評価を行う。

本投資法人は、ソーシャルローンで調達した資金を、QOL 向上アセットのうち、ソーシャルローン対象施設として本投資法人が本フレームワークで定めた施設の取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当する予定である。JCR は、資金使途の対象が、本投資法人が解決を目指す少子高齢化や諸外国と比して遅れている女性の社会進出といった社会的課題解決に資すると評価している。高齢者施設・住宅は、日本が直面する急速な超高齢社会において社会的課題となっている（1）介護施設への需要増加と供給不足、（2）介護離職者数の増加と高い女性比率、（3）単身高齢者の増加に伴う孤独死の増加等に対する解決策を提供する社会インフラとしての重要性が高い。医療施設についても地域包括ケアシステム構築の観点から有意義なものとなっており、社会的便益を有する。女性の産後の職場復帰が増えるにつれ、保育園への待機児童問題は依然として大きな社会問題の一つである。本投資法人は、スポンサーである第一生命が保有する営業所を合理化の一環で閉鎖する際に保育施設に用途を変更した物件を取得している。このような第一生命グループ一体となった取り組みは、ジェンダー平等社会に大きく貢献する取組であると JCR は評価している。また、本投資法人は本フレームワークにおいて資金使途とするプロジェクトに関して、環境・社会的リスクを特定するとともに、十分な回避・緩和策を講じている。したがって、JCR は本フレームワークで定める資金使途について、ソーシャルローン原則の分類のうち、「高齢者」、「女性」、「学生」、「患者」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス（健康、医療、教育、職業訓練）」の提供ならびに「女性」を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」に貢献すると評価している。

対象プロジェクトの選定は、本資産運用会社および本投資法人の役割が明確に定められており、サステナビリティ会議の審議を経て社長決定された適格クライテリアへの適合を検討し、資産運用会社の社内規程に従い必要な決裁手続きを経ることから、経営陣が適切に関与する体制が構築されている。調達式に関する資金管理および内部管理についても、適切な体制が構築されているほか、レポート内容についても、適切である。以上より、JCR は本投資法人のソーシャルローンに関する管理運営体制が確立されており、透明性も担保されていると評価している。

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およ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 目標および政府の SDGs 目標に対する具体的施策にも合致している。

² ソーシャルローン原則 2021 年版
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

ソーシャルローン原則については、Loan Market Association、Asia Pacific Loan Market Association および Loan Syndications and Trading Association が自主的に公表している「原則」であって規制ではないことから、如何なる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに広く参照されている原則であることから、同原則への適合性を確認する。また、ソーシャルボンドの資金使途およ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、国際資本市場協会が策定した SDGs とソーシャルプロジェクト分類のマッピングを評価における参照指標とする。

³ 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>

第2章：各評価項目における対象事業の現状とJCRの評価

評価フェーズ1：ソーシャル性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、本フレームワークの資金使途の100%がソーシャルプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1：ソーシャル性評価は、最上位である『s1』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、調達資金が明確な社会改善効果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、資金使途による社会・環境へのネガティブな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また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。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

■資金使途の概要

以下の「ソーシャルローン対象施設」の取得資金及びリファイナンス資金

1. ヘルスケア施設
 - (1) 有料老人ホーム
 - (2) サービス付き高齢者向け住宅
 - (3) その他的高齢者施設・住宅
2. 保育所
3. 学校
4. メディカル施設

*上記1~4につき、いずれも底地を含む。

■適格クライテリア

ソーシャルローン対象施設の取得要件は以下の通りとする。

1. ヘルスケア施設等：

高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅
2. 保育所：

保育施設がテナントとして入居し、子供への質の高い保育の提供及び女性の就労機会の確保・拡大に資する施設
3. 学校：

学校（幼稚園含む）がテナントとして入居し、質の高い教育機会を提供する施設
4. メディカル施設：

医療モール、病院、診療所：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康な生活に資する施設

(出典：第一生命ライフパートナー投資法人)

<本フレームワークに対するJCRの評価>

a. プロジェクトの社会的便益について

- i. 本フレームワークにもとづいて調達した資金は、以下の社会的便益を有する施設に充当される。

日本の社会的課題である超高齢社会への急速な移行に起因する問題点の改善に寄与する高齢者施設・住宅、必要不可欠な医療サービスの提供に資する施設、待機児童解消に貢献し、女性の職場復帰を可能とする保育所施設、あらゆる人々の教育機会を提供する施設。

(1)資金使途 1：高齢者施設・住宅、資金使途 4：メディカル施設

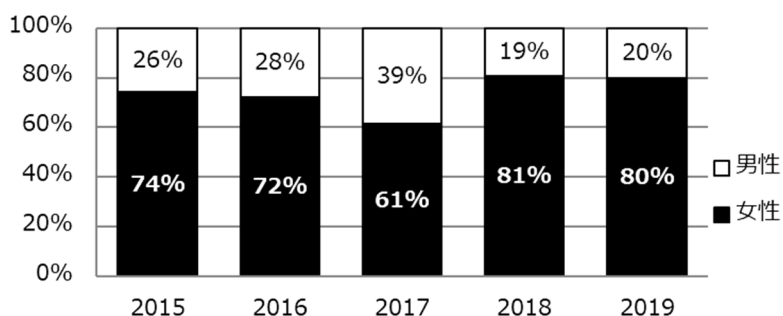
社会的課題1：介護施設への需要増加と供給不足

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。介護施設に対する需要は増加の一途をたどる一方で、供給が追いついておらず、要介護3以上の特養自宅待機者は、2020年8月の厚生労働省社会保障審議会（介護給付費分科会）資料によれば11.6万人となっており、入所申込者総数の約39.7%にのぼっている。

社会的課題2：介護離職者数の増加と高い女性比率

日本では、高齢者の家族が介護・看護のために離職する人数は約9万人前後で推移してきており、2016年以降は上昇傾向にある。下図は厚生労働省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」の性別構成比率に関する推移である。同図が示すように、介護・看護を理由とする離職者のおおむね7割から8割は女性であり、介護負担が女性の社会進出を促進するうえでの障害の一因となっていることがわかる。

表1「介護・看護を理由とする離職者数」の性別構成比率



(出所：厚生労働省 雇用動向調査より JCR 作成)

社会的課題3：単身高齢者の増加に伴う孤独死の増加

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（2017年4月推計）をみると、2025年における75歳以上人口は約2,180万人で、全国のおよそ5人に1人が75歳以上の高齢者となる。2015年時点では総人口の26%だった65歳以上人口は、2025年時点推計では、総人口の約30%、全国で約3,677万人、東京都では約332万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（2018年4月推計）では、世帯主年齢が65歳以上の一般世帯の総数は、2015年の1,918万世帯から2040年の2,242万世帯へと324万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、2015年の888万世帯から2040年の1,217万世帯へ、329万世帯増加する。2015年時点では75歳以上の世帯のうち、単独世帯の割合は37.9%であったが、2040年には42.1%とほぼ半数が単独世帯となる見込みである。高齢者の単独世帯については、介護を必要とせず、自立した生活が可能な高齢者であっても、有事の際の支援体制や孤独死防止の観点から、24時間管理体制や必要に応じて外部の介護・医療施設と連携している等のサービスが付帯された居住施設の整備が今後の超高齢社会に向けて重要である。

社会的課題 4: 地域包括ケアシステムの必要性

地域包括ケアシステムとは、団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される社会の実現をいう⁴。

今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要である。地域包括ケアシステムは、おおむね30分以内に必要なサービスが提供される日常生活圏域に、医療、介護サービス、生活支援・介護予防のための活動コミュニティなどの機能が整っていることを想定している。

<上記の社会的課題と資金使途との関連>

本資金使途1は、主に介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の高齢者施設・住宅に充当する予定である。高齢者施設・住宅の提供は、日本が直面する超高齢社会への急速な移行において重要な役割を担っている。2018年に閣議決定されたニッポン一億総活躍プランにおいても、新たな第三の矢において、「安心につながる社会保障」を現役世代に確保するために、「介護離職ゼロ」という明確な目標が掲げられ、サービス付き高齢者向け住宅を含む介護施設の整備が優先的に取り組むべき課題として挙げられている。また、住生活基本計画（全国計画）の中で、政府は高齢者向け住宅の充足率を2014年の2.1%から2025年には4%に引き上げるという成果指標を打ち出している。

本投資法人は本フレームワーク評価時には、ヘルスケア施設を有していないが、今後、スポンサーである第一生命から2物件取得の予定がある。本投資法人では、本フレームワーク評価時には、メディカル施設を保有していないが、病院法における病院、診療所、医療モールを適格クライテリアに加え、介護・医療サービスにおける複合的な支援を目指している。

(2) 資金使途 2 保育所

社会的課題: 子育てと仕事を両立する女性のための保育所入所待機児童問題の解消

待機児童とは、調査日時点において、保育の必要性の認定(2号又は3号)がされ、特定教育・保育施設(認定こども園の幼稚園機能部分及び幼稚園を除く。以下同じ。)又は特定地域型保育事業の利用の申込がされているが、利用していないものをいう⁵。女性(25~44歳)の就業率の上昇に伴い、保育所利用希望者が増加の傾向にある中、保育所利用を希望しても入所できない児童の受け皿整備が課題となっている。

平成25年度から始まった待機児童解消加速化プラン(目標:5年間で約50万人)、平成30年度から開始された子育て安心プラン(目標:3年間で約32万人)に続き、令和3年度からは新子育て安心プラン(目標:4年間で約14万人)として、地域特性に応じた支援、保育士の確保、地域のあらゆる子育て資源の活用などの取り組みがされている。これらの施策によって平成25年4月1日時点で22,471人いた待機児童は、令和2年4月1日時点では12,439人と、半減したが、依然として解消されていない⁶。また、女性(25~44歳)の就業率は平成31年度で77.7%だが、政府の令和7年度の目標は82%であり、保

⁴ 地域包括ケアシステム 厚生労働省

https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/

⁵ 保育所等利用待機児童定義 厚生労働省

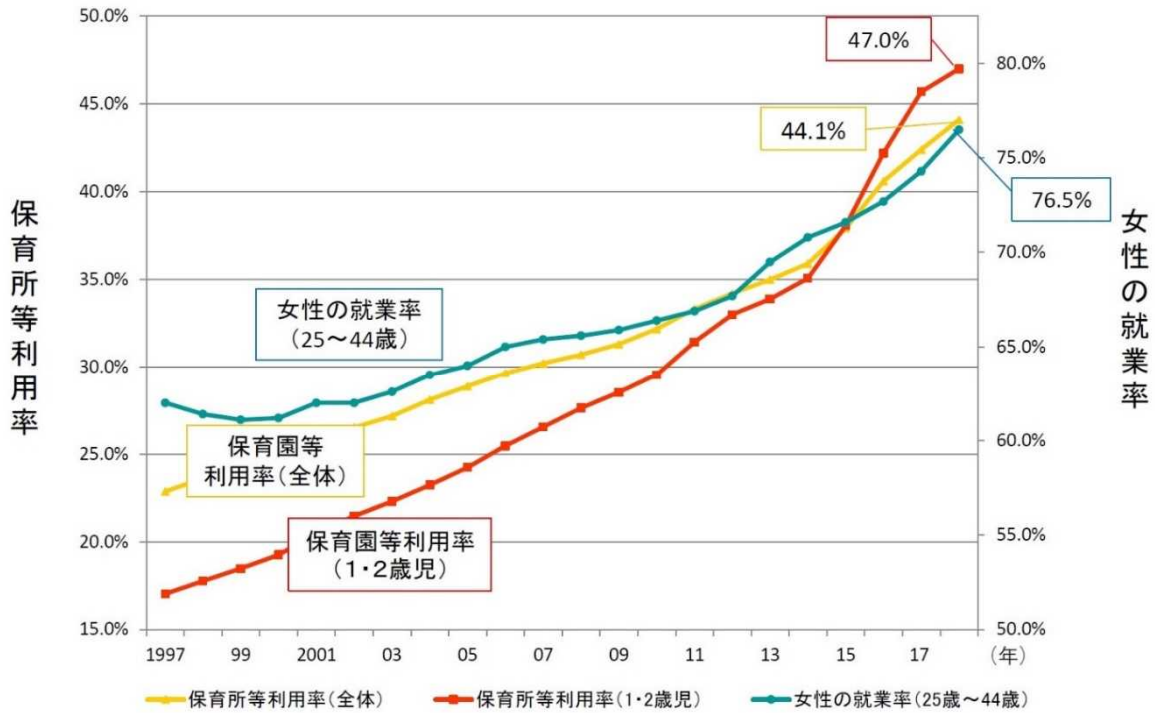
<https://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-11901000-Koyoukintoujidoukateikyoku-Soumuka/0000140763.pdf>

⁶ 2020年4月時点での待機児童数について 厚生労働省

<https://www.mhlw.go.jp/content/11922000/000666988.pdf>

育所利用希望者数は今後も増加の一途をたどることが予測されるなか、さらなる保育の受け皿整備が必要とされている。

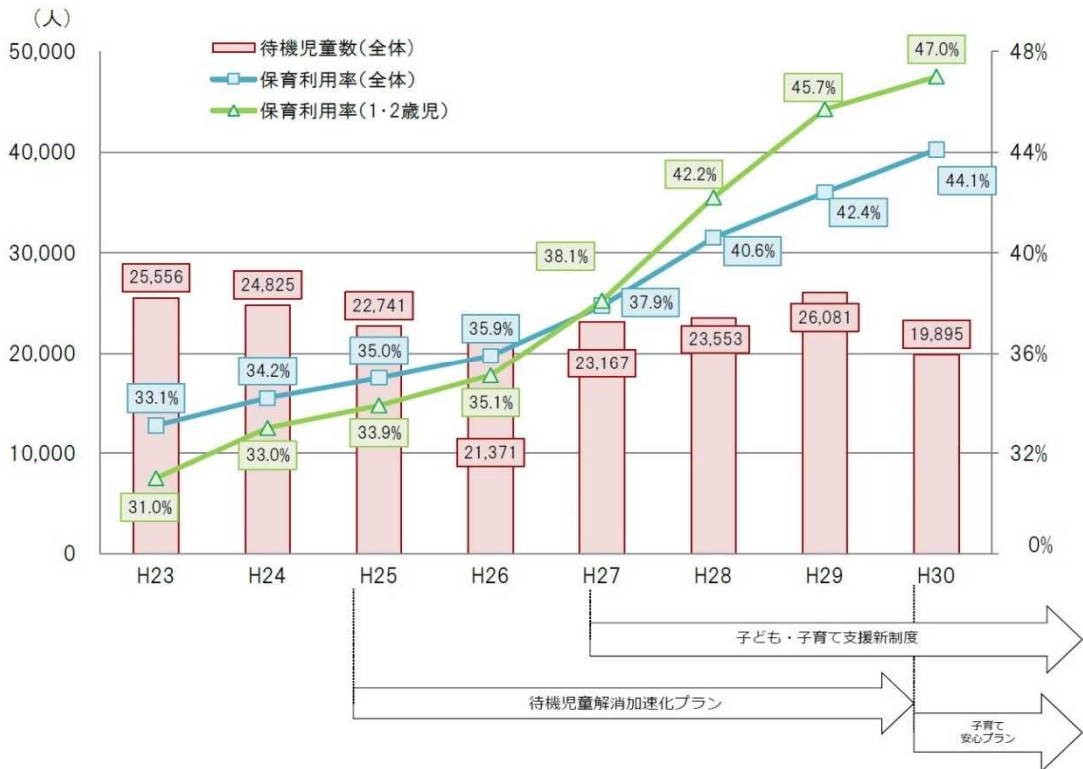
表 2 女性の就業率と保育所利用率



出典: 総務省「労働力調査」等を基に厚生労働省保育課で作成

表 3 待機児童数及び保育所利用率の実績推移

●待機児童数及び保育利用率の実績の推移



<上記の社会的課題と資金使途との関連>

本投資法人のスポンサーである第一生命株式会社(第一生命)は、2011年より、保育所入所待機児童問題の解消に向け、業界で初の試みとして、保育所運営会社である(株)JPホールディングスならびに(株)ポピンズと連携し、全国に保有する不動産物件を活かし、保育所誘致に取り組んでいる。2021年4月末時点で47ヶ所の保育所を誘致・投資し受入可能児童定員数は2,748名と、本取組開始当初の目標である2,500名(2011年4月時点の全国の待機児童数の約1割に相当)を超過達成している。

本投資法人は、2021年10月14日時点において、3件の保育所を保有しているが、全てスポンサーが上記取組みの中で誘致した保育所をテナントとする建物である。本投資法人が第一生命からこれらの保育所を取得することで、第一生命の新たな保育所誘致の可能性が広がることから、グループとして目指す豊かな次世代社会の創造に資する取組であるとJCRは評価している。

(3) 資金使途3 学校

社会的課題：次世代の教育振興

SDGsアクションプラン2021⁷では、SDGs実施指針において8つの優先課題の一つである、「あらゆる人々が活躍する社会、ジェンダー平等の実現」のための施策として、教育に関連する施策を挙げている(次世代の教育振興、あらゆる人々の教育機会の確保)。具体的取り組みとしては、①幼児教育の振興、②初等中等教育の充実、③GIGAスクール構想の実現、④地域ICTクラブの普及促進等、あらゆる人々の教育機会確保の観点からは、①特別なニーズに対応した教育、②外国人生徒の教育、③外国人の日本語教育、④女性の学び直し等が挙げられている。

本投資法人においては、本評価時点において教育関連の施設を保有していないが、今後、専門学校や職業訓練のための教育施設を含め、教育施設全般を本フレームワークの資金使途としている。本資金使途は、上記SDGsの実実施指針に資する取組であるとJCRは評価している。

- ii. 資金使途は、ソーシャルローン原則のソーシャルプロジェクト分類のうち、「高齢者」、「学生」、「患者」を対象とした「必要不可欠なサービスへのアクセス(健康、教育、医療)」の提供ならびに、「女性」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。

b. SDGsとの整合性について

i. ICMAのSDGsマッピングとの整合性

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の目標およ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およ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。

⁷ SDGsアクションプラン2021 内閣府 SDGs推進本部
https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/pdf/SDGs_Action_Plan_2021.pdf



目標 4. 質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.5. 2030 年までに、教育におけるジェンダー格差をなくし、障害者、先住民及び脆弱な立場にある子供など、脆弱層があらゆるレベルの教育や職業訓練に平等にアクセスできるようにする。

ターゲット 4.a. 子供、障害及びジェンダーに配慮した教育施設を構築・改良し、全ての人々に安全で非暴力的、包摂的、効果的な学習環境を提供できるようにする。



目標 5. ジェンダー平等を実現しよう

ターゲット 5.5. 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、完全かつ効果的な女性の参加および平等なリーダーシップの機会を確保する。



目標 8 : 働きがいも経済成長も

ターゲット 8.5. 2030 年までに、若者や障害者を含むすべての男性及び女性の、完全かつ生産的な雇用及び働き甲斐のある人間らしい仕事、並びに同一労働同一賃金を達成する。

ii. SDGs アクションプラン及びソーシャルボンドガイドラインとの整合性

資金使途の対象となるプロジェクトは、金融庁がソーシャルボンドガイドラインで例示した「SDGs アクションプラン⁸等を踏まえた社会的課題」のうち以下の項目に整合していることを確認した。

「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題：ダイバーシティの推進、女性の活躍推進」		
対象となる人々：子育てと仕事を両立する女性		ターゲット
保育/教育施設の提供	社会経済的向上とエンパワーメント、必要不可欠なサービスへのアクセス(教育)	
「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題：働き方改革とディーセントワークの実現」		
対象となる人々：仕事と介護を両立する人々		ターゲット
介護支援サービス/施設の提供	社会経済的向上とエンパワーメント	

⁸ 全国務大臣を構成員とする持続可能な開発目標 (SDGs) 推進本部により定められた持続可能な開発目標 (SDGs) 実施指針の具体的施策

「SDGs アクションプラン等を踏まえた社会的課題：健康・長寿の達成」		
対象となる人々：高齢者（特に独居高齢者、生活に不可欠な財・サービスにアクセスの難しい高齢者等、患者）		ターゲット
最先端の医療研究施設の設立 革新的な医療技術の研究開発	必要不可欠なサービスへのアクセス(医療) 社会経済的向上とエンパワーメント	
高齢者福祉・介護サービスの提供 高齢者福祉施設(介護施設、医療施設、住宅施設、文化施設を含む)の提供	必要不可欠なサービスへのアクセス(健康)	

C. 環境・社会的リスクへの対応について

<環境・社会的リスクにかかる本フレームワーク>

<p>1. 想定されるリスク</p> <p>①ヘルスケア施設等に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク</p> <p>a. ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク</p> <p>本投資法人は高齢者人口の増加や医療費の抑制傾向による社会的ニーズ等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はありません。</p> <p>また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はありません。</p> <p>b. ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク</p> <p>ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者・利用者に係る個人情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、本資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値が悪影響を受ける可能性があります。</p> <p>ヘルスケア施設のうち、高齢者向け施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設及びデイサービス施設等の施設をいいます。以下同じ。）においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃等の前払金を収受する場合があります。入居一時金は、高齢者向け施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃は高齢者向け施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、高齢者向け施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継しない方針であり、そのため、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されることが予想されますが、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継する可能性があります。更に、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替オペレーターの確保や本投資法人のレピュテーションの維持その他の理由から、本投資法人が入居一時金残額の返還等を負担する可能性があります。</p> <p>また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多く、また、入居者・利用者やオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することもあります。そのため、建物としての汎用性が低く、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用や転売に多額の費用や期間を要し又は想定した価格で売却できない可能性があります。また、利用者の属性が変更された場合にも、同様の影響が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。</p> <p>更に、ヘルスケア施設においては、施設の競争力を維持するために、建物、附属設備等、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の定期的又は臨時的更新投資が必要となる場合があ</p>

りますが、本投資法人がかかる更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がオペレーター負担である場合であっても、オペレーターの方針や経済的状况によっては、本投資法人が期待する更新投資が行われず、ヘルスケア施設の競争力の低下を招き、又は、本投資法人がオペレーターに代わって更新投資を行うことを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、ヘルスケア施設の資産価値に悪影響が生じ、又は本投資法人に予期せぬ費用の負担が生じる可能性があります、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

加えて、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデューデリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、主としてオペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針ですが、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があります、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性や資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、希望する時期にオペレーターを変更することができず、若しくはオペレーターの変更が多額の費用を要し、又は賃料が引き下げられる等本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人がヘルスケア施設を取得する場合には、バックアップオペレーターの委託等を検討致しますが、バックアップオペレーターの委託等がなされるとの保証はなく、また、なされた場合でも、本投資法人の依頼に応ずる義務を負わせるものとは限らず、また、本投資法人が依頼する支援業務が常に適時適切に提供されるとは限らず施設の運営が円滑に承継されるとの保証はありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の利用者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、利用者の転倒事故、利用者情報の漏洩、従業員による利用者への虐待、医療事故その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があります、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、高齢者向け施設では、入居者は、オペレーターとの間で締結した契約に基づき、高齢者向け施設に入居し、介護その他のサービスの提供を受け、これに対し、入居一時金を含む対価を支払うものとされますが、高齢者向け施設の性質上、例えば、入居者からの対価の支払が不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限らず、また、病院等のメディカル施設でも重篤な患者に関しては類似の事態が想定されます。その結果として、オペレーターの収益等に悪影響を与えるおそれがあり、ひいては、本投資法人の収益等に悪影響を与えるおそれがあります。

更に、入居者に反社会的勢力に属する者がいることが判明した場合、本投資法人は、当該高齢者向け施設のオペレーターに対して、適切な対応を求めることとなりますが、かかる適切な対応がなされなかった場合、追加の費用負担や、当該高齢者向け施設の評価（レピュテーション）の風評による毀損等が生じる可能性があります、また、オペレーター自身が反社会的勢力との関係を持った場合にも同様の可能性が想定されます。これらの結果として、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

d. メディカル施設を投資対象とする場合の特有のリスク

本投資法人がメディカル施設（医療モール、病院及び診療所等の施設をいいます。以下本（オ）

において同じです。)に投資した場合、上記のヘルスケア施設に関するリスクと同様のリスクに加えて、メディカル施設への投資に伴う特有のリスクを抱える可能性があります。

メディカル施設における医療等のサービスに対する需要は、日本政府の方針や日本全体の社会的動向等に関する様々な事象による影響を受けます。したがって、政府の医療費に対する政策方針、医療保険制度の変化、医療技術の発展、日本の人口推移、医療関連設備における薬剤の販売・流通方法の変化等によっては、メディカル施設における医療サービスに対する需要が減少し、ひいては、メディカル施設を投資対象とした場合の本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、今後の医療技術の発展や、薬剤の販売・流通方法の変化、周辺での類似施設の建設等により、特定のメディカル施設における医療等のサービスに対する需要が低下し、ひいては当該メディカル施設を保有する本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、メディカル施設において医療事故・医師の不祥事等が発生した場合には、レピュテーションの低下により、オペレーターの収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。更には、メディカル施設の運営に必要な許認可等について、オペレーターが許認可等の取消処分を受けることにより、オペレーターが当該メディカル施設において事業を継続することが不可能又は著しく困難となり、これらの結果、当該メディカル施設の価値が下落する等により、本投資法人及び投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、メディカル施設のうち医療事業を営む施設においては、オペレーターの主たる担い手である医療法人は、剰余金の配当が禁止され（医療法（昭和 23 年法律第 205 号。その後の改正を含みます。）第 54 条）、非営利法人であることが予定されていることもあり、その経営基盤が必ずしも強固ではない場合があります。そのため、医療法人においては、院長等の個人の保証により信用を補完して資金を調達することも多くあり、このような場合には、医療法人の信用力は当該個人に大きく依存することから、保証人である個人が死亡した場合等には、その信用力が大きく低下し、医療法人の経営が悪化し、ひいては本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、メディカル施設のテナントであるオペレーターとの賃貸借契約が終了し又は終了させるべき事由が発生した場合であっても、メディカル施設の運営に適用される特有の法規制、メディカル施設及びその運営の特殊性等に起因して、適時に適切な条件で新たなオペレーターを確保することができず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人がメディカル施設に投資することにより、その建物の特性、法令、ガイドライン等の適用規制、オペレーター特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 医療関連施設等の経営に関するリスク

医療法上、医療法人の理事長は、原則として医師又は歯科医師である理事のうちから選出する必要があるとされ、また薬剤師法（昭和 35 年法律第 146 号。その後の改正を含みます。）において、薬剤師の資格が必要とされる場合が規定されています。したがって、医療法人の理事長の交代や医療法人・薬局等の事業承継を行う場合、後任の理事長や薬剤師等となる適切な人材が不足することがあり得ます。このような場合、当該医療関連施設等の運営に支障を来し、ひいては本投資法人が保有する当該施設からの収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、病院利用者は、医療関連施設等の医師やスタッフの技量について、重大な関心を寄せるものであるため、医療関連施設等のレピュテーションは当該技量を有する医師やスタッフに依存しています。適切な技量を有する医師やスタッフを確保・維持できない場合、病院利用者のニーズに対応できず、当該医療関連施設等のレピュテーションが損なわれる可能性があります。ひいては本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 医療法人制度に関するリスク

2007 年 4 月の医療法改正前に設立された医療法人社団については、定款上、持分を保有する社員が資格を失った場合に、医療法人に対して出資持分払戻請求を認めているものが存在します。当該出資持分払戻請求がなされた場合、当該医療法人から予期しない多額の資産流出を招くこととなり、医療関連施設等の運営に支障を来し、ひいては本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

g. 保育所・学校等に関するリスク

本投資法人は、QOL 向上アセットとして、保育所・学校等も取得します。保育所・学校等についても、上記 c. で記載したヘルスケア施設に関するオペレーターのリスクの全部又は一部と同等のリスクがあります。また、取得済資産及び取得予定資産である認可保育所は、公定価格、市町村の運営補助金の改変リスクや少子化・人口動態等に伴う事業リスク、公共施設としての性格に起因する用途転換の困難性等のリスクを有しています。

② 土壌・設備の有害物質等に関するリスク等

投資対象不動産等として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を

除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、投資対象不動産等として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合や PCB が保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、投資対象不動産等の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

また、原子力発電所の事故等により、投資対象不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的乃至経済的活動が阻害され、その結果、当該投資対象不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該投資対象不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

2. リスク緩和対応

①適切な投資判断および取引条件の設定を行うため、デューデリジェンスマニュアルに従い、対象不動産の状況・実態を精査し、投資委員会および必要に応じ取締役会にて投資判断の決定を行います。

○不動産状況調査

(土地関係)

1. 所在地、地籍
2. 都市計画等各種規制、上位計画
3. 境界関係（隣地所有者との境界確認内容、越境物の取り扱い）
4. 地歴、埋蔵物有無
5. 災害リスク（ハザードマップ上の位置付け等）

(建物関係)

1. 建物状況（建物スペック、内外装・設備の劣化状況等）
2. 遵法性（各種法令の遵守状況）
3. 緊急修繕項目、中長期修繕計画、設備更新計画
4. 管理状況（PM レポート内容、管理契約内容、館内細則、保守メンテ状況等）
5. 地震リスク（耐震性能、PML）

※原則として、新耐震基準（昭和 56 年改正後の建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）を満たす物件またはそれと同等と判断した物件（具体的には PML 値が 15%以下とされる物件）を組み入れるものとし、PML 値が 15%を超える物件を組み入れる場合には地震保険を付保または耐震補強を実施するものとします。

○環境調査

1. 土壌環境調査（地歴、土壌汚染可能性確認等）
2. 建物環境調査（アスベスト、PCB 等有害物質の状況等）

○法的調査

1. 権利関係（登記簿内容、抵当権等その他権利の付着状況。共同ビルの場合、基本協定、区分所有建物の管理規約、借地契約等の内容、関係者の与信状況他。信託受益権の場合、信託契約の内容）
2. 賃貸借契約（賃料改定、原状回復仕様、その他特殊条件有無、同居転貸有無）
3. テナント占有状況（入居状況、同居転貸関係、紛争有無）
4. 近隣関係（自治体との協定等の有無、日常運営に影響する近隣関係の有無）

○経済的調査

1. 資産価値（鑑定評価）
2. テナント調査（入居経緯、改定履歴、信用度、延滞履歴他（住宅エンドテナントは、反社確認等可能な範囲で）。変動収入主体の場合や、保育所・学校等物件の全部／一部を運営している場合は、その運営能力）
3. 市場調査（経済環境、期待利回り、賃料、稼働率、テナント需給実績／見通し）
4. 管理費用（費目毎の実績推移）

○その他

1. 案件経緯
2. 反社会的勢力（テナント、業務委託先、パートナー等全関係者）

なお、ヘルスケア施設等にかかる不動産等の取引にあたっては、ヘルスケア施設等の事業特

性を十分に理解しているコンサルタント会社、不動産鑑定士等の外部専門家の助言を受け、外部環境、物件競争力ならびにオペレーターの財務状況および施設運営能力等を総合的に判断するものとします。ヘルスケア施設等のデューデリジェンスにおいては、通常のデューデリジェンス項目に加え、以下項目を調査することとし、ヘルスケア施設等のマーケットに精通した専門業者から当該調査項目を網羅したマーケットレポートを原則として取得します。

- ア. オペレーターの運営体制等に関する事項
- イ. バックアップオペレーターの有無、運営体制等に関する事項
- ウ. 対象施設に係る許認可、設置根拠法に関する事項
- エ. 対象施設の設備等に関する事項
- オ. 対象施設の事業収支と賃料負担力に関する事項

- ②ソーシャルローン対象施設の取得時において、建物状況調査報告書（エンジニアリングレポート）等により、土壌や設備の有害物質等に関するリスクについて、外部専門家による調査を実施の上、建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況および敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和40年法律第97号。その後の改正を含む。）や土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含む。）等関連法令に適合しているもしくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。ただし、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定することがあります。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本資産運用会社は本フレームワークで定める資金使途が有する環境・社会的リスクを上記の通り特定し、各種の対策を講じている。特に高齢者施設・住居における主な施策としては、オペレーターとリスクに配慮した契約を締結するほか、物件取得時および取得後の定期的な調査や検証の実施、各種ガイドラインの制定、その他オペレーターとの緊密な関係構築等が挙げられる。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、オペレーターと本資産運用会社の間で情報共有を行い、官公署等とも連携して対応するとともに、適切に情報開示を行う予定であることを確認した。

従って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、十分な回避・緩和策が講じられていると評価している。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制が整備され、計画通りの事業の実施、調達資金の充度が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1 (F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達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および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a. 目標

<目標にかかる本フレームワーク>

■基本的な考え方

本投資法人は、メインスポンサーである第一生命ホールディングスの経営理念「一生涯のパートナー」を体現する投資運用を目指しており、具体的には、人々のQOL向上※に資する不動産（以下「QOL向上アセット」といいます。）を投資対象としております。

「地域社会の生活インフラ資産」への投資を通じて中長期にわたる安定した収益の確保を目指しています。本資産運用会社は、不動産投資運用事業における環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現と人々のQOL向上を目指し、ステークホルダーとの連携・協働に努めます。

※「QOL向上」とは、その人の望む人生や、こう生きたしという生き方を実現すること、またはよりその人らしい生活を送ることを意味します。

■第一生命ライフパートナー投資法人のサステナビリティ方針におけるソーシャルローン対象施設の位置づけ

ソーシャルローン対象施設は、QOL向上アセットの中でも特にESGにおける社会への貢献・配慮に関する要素の強い特徴を持っており、本投資法人においては、ソーシャルローン対象施設への投資運用により、人々のQOL向上に貢献するとの位置づけです。

■ソーシャルローン対象施設の運用

ソーシャルローン対象施設の運用は、いずれもテナントおよび運営者の信用力・施設運営能力に負うところが大きく、スポンサーとの連携・協働も図りつつ、中長期にわたる安定した収益の確保を目指します。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本フレームワークから実行されるソーシャルローンが対象とする施設は、QOL向上アセットの中でも特にESGにおける社会への貢献・配慮に関する要素の強い特徴を持っており高齢者施設・住宅や医療施設といったヘルスケア施設の取得を目的とするものである。本投資法人は超高齢社会における良質なヘルスケア施設、少子高齢化の進展や女性の社会進出をサポートする保育・教育施設、次世代の教育振興を担う施設の供給を重要な社会的課題解の貢献に資すると考えている。JCRは本フレームワークに基づきソーシャルローンを実行する目的が、本投資法人の社会的課題に対する姿勢と整合的であることを確認した。

b. 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 1 で記載の通りである。JCR はこれらのソーシャルプロジェクトの選定基準が適切であると評価している。

c. プロセス

<選定プロセスにかかる本フレームワーク>

調達資金の使途となるプロジェクトは、資産運用会社の企画部にてサステナビリティ会議審議を経て社長決定された本フレームワークへの適合を検討し、資産運用会社の社内規程等に従い必要な決裁手続きにより決定されます。

なお、サステナビリティ会議は代表取締役社長、投資部担当取締役、運用部担当取締役、企画部担当取締役、経営管理部担当取締役、投資部長、運用部長、企画部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサーにより構成されます。

<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の選定は、上記フレームワークに記載のプロセスに従って評価・選定ののち、機関決定が行われる。JCR では、本投資法人における経営陣の役割が明確に定められていること、サステナビリティ会議を通じ、経営陣が適切にプロセスに関与していることから、本フレームワークに定められたプロジェクトの選定プロセスが妥当であると評価している。

本投資法人のソーシャルローンに関する目標、選定基準およびプロセスについては本フレームワークをウェブサイトに掲載することで一般に公表される予定である。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。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、借入人によって多種多様であることが通常想定されるが、本フレームワーク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、本フレームワーク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、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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

■調達資金と資産の紐づけ方法

調達資金はあらかじめ選定された個別のプロジェクトに全額紐付けられます。

■調達資金の追跡管理の方法

調達した資金は全額投資法人の口座に入金され、企画部による事前指図に従い、即時個別プロジェクトへの充当を行います。なお、即時充当のため追跡管理は行いませんが、分別管理します。

■追跡管理に関する内部統制および外部監査

調達した資金を資金用途としている資産に紐づける場合、資産運用会社所定の決裁が必要であり、当該決裁は内部監査および外部監査の対象となります。

■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、調達資金は預金等にて管理する旨を投資法人ウェブサイトにて投資家に開示する予定です。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

JCR は本フレームワークにもとづく資金管理について、調達資金がソーシャルプロジェクトに確実に充当される予定であること、調達資金は社内にて適切な方法にて管理されること、内部管理の体制が整備されていること、資金管理に関する文書等がソーシャルローンの返済およびそれ以降の十分な期間にわたって保存される体制が整備されていること、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを確認した。ソーシャルローンの返済までに資金用途の対象を売却する予定はないものの仮に売却などで未充当資金が発生した場合、本投資法人は、他の適格資産に再充当するまで未充当資金として管理する予定であり、適切な管理体制が想定されていると評価している。したがって、JCR は本投資法人の資金管理は適切であり、管理方法についての透明性が高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく調達前後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、調達時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティング体制にかかる本フレームワーク>

■資金の充当状況に係るレポートニング

調達された資金は入金と同月に全額を充当予定であることを投資法人ウェブサイト上で開示する予定です。

ソーシャルローンの返済日までの間に、対象資産を売却した場合で再充当の必要がある場合には、調達資金の全額を適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当するまで、投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示することを予定しています。

充当状況について、投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示する予定です。

■インパクト・レポートニングの開示方法及び開示頻度

投資家向けレポートにて、年次で開示予定です。

■インパクト・レポートニングにおける KPI (Key Performance Indicator)

<アウトプット指標>

- ・取得したヘルスケア施設等の概要(居室数・定員数・稼働率等)
- ・取得した保育所の概要(定員数・在籍者数(入手可能であれば))
- ・取得した学校・メディカル施設の概要(別途設定予定)

<アウトカム指標>

- ・ヘルスケア施設等：ヘルスケア施設等を保有する都道府県における有料老人ホームおよびサービス付高齢者向け住宅の施設数・定員数
- ・保育所：保育所を所有する区または市における待機児童数
- ・学校・メディカル施設：(別途設定予定)

<インパクト(定性目標)>

1. ヘルスケア施設等：少子高齢化社会における高齢者施設・住宅の充実と介護離職者の減少への貢献
2. 保育所：保育所入所待機児童の減少と女性の就労機会拡大への貢献
3. 学校：地域の人々が質の高い教育を受けることへの貢献
4. メディカル施設：地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康な生活を送ることへの貢献

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポートニング

本投資法人はソーシャルローンによる調達資金の充当状況をウェブサイトにおいて年次で開示する予定である。また、ソーシャルローンの返済日までの間に、対象資産を売却した場合で再充当の必要がある場合には、調達資金の全額を適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当するまで、投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示することを予定である。JCR はこれらの資金の充当状況にかかるレポートニングが適切であると評価している。

b. 社会改善効果に係るレポートニング

本投資法人のソーシャルローンによる調達資金の社会改善効果に関するレポートニングは可能な範囲でアウトプットおよびアウトカムを定量化しており、指標の設定についても十分なものとなっている。また、インパクトとして設定された定性目標は本投資法人が掲げる社会的課題への取り組みと整合的であり、高い社会的意義を有していることを示すのに十分である。JCR はこれらの開示項目および開示頻度について、適切であると評価している。

4. 組織の社会的問題への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、経営陣が社会的問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、社会課題を含むサステナビリティの推進を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、本フレームワークに基づく調達方針・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、等々を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人は、メインスポンサーである第一生命ホールディングスの経営理念である「一生涯のパートナー」を体現する資産運用を目指している。第一生命グループは、創業以来、「一生涯のパートナー」として、各時代における人々のニーズに合った安心の提供を通じ、社会課題の解決に取り組むことで、社会の発展とともに成長してきた。そして、これからの時代においてもその使命を果たすために、当社グループでは「保障」「資産形成・承継」「健康・医療」「つながり・絆」の4つの領域における価値提供によるお客さまのQOL向上、更には全ての人々のwell-being（幸福）への貢献と、ESG投資や、気候変動への対応をはじめとする社会の持続性確保への寄与により、社会課題を解決することで持続可能性の向上を目指している。この4つの領域における価値提供は、同グループの中期経営計画「Re-connect 2023」において目指している、「全ての人々のwell-being（幸せ）への貢献」の実現のために、第一生命グループがお客さまに提供するものとしている。QOLの向上とは、「一人ひとりが望む人生や、生き方を実現する」ことであり、その実現のため、当社グループは、事業を通じた提供価値の領域を、従来からの「保障」に加え、QOL向上を実現するうえで誰しが必要とするであろう「資産形成・承継」「健康・医療」「つながり・絆」に領域を拡大し、これらの価値提供に取り組んでいくとしている。

本投資法人は、日常生活の基盤である住宅を主な投資対象とし、地域社会と共生するQOL向上に資する不動産も一部組み入れている。現行ポートフォリオは2021年10月14日時点で32物件、取得価格総額55,143百万円の資産規模となっている。本投資法人は、設立から3年後を目途に、住宅70%以上、QOL向上アセット30%以下をポートフォリオの構成割合とした資産規模1,000億円程度への成長を目指している。

本資産運用会社は、サステナビリティ方針として、不動産投資運用事業における環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現と人々のQOL向上を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携・協働に努めることを定めている。本資産運用会社は、同方針の推進のため、社長・担当取締役をはじめとする主要メンバーで構成するサステナビリティ会議を定期的開催し、サステナビリティに関する目標の設定や、各種取り組みの検討、モニタリングなどを行っている。本投資法人は、同推進体制に基づき、全てのアセットにおけるESGの取り組みを推進しており、環境面ではDBJ Green Building等の環境認証を取得しているほか、QOL向上アセットとして、少子高齢化や女性の社会進出当の社会的課題解決に資する資産に加え、地域の利便性向上に資する資産への投資を行っている。

ソーシャルローン対象資産の取得に関し、投資委員会に出席する外部委員に、ヘルスケア施設や保育所等の不動産評価に深く関与していた委員を含んでおり、専門的意見を得ている。また、特に日常のオペレーションリスク管理が重要な高齢者施設・住居の取得にあたっては、介護施設のオペレーターとして実績を積んでいるSOMPOケアと提携しており、随時物件や施設のオペレーションの状況に係る情報提供を受けられる体制を構築している。

以上より、JCRでは、本投資法人の経営陣が社会課題解決を経営の優先度の高い重要課題と位置づけているとともに、社会課題を含むサステナビリティの推進を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、本フレームワークに基づく調達方針・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と評価している。

■評価結果

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（資金用途）」を“s1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”としたため、「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、ソーシャルボンド原則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 目標および政府の SDGs 目標に対する具体的施策にも合致している。

【JCR ソーシャルローン・フレームワーク評価マトリックス】

		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) 梶原 敦子、川越 広志

本ソーシャルローン・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR ソーシャルローン・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 ソーシャルフレームワーク評価は、ソーシャル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、運営およ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また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・透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券また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 ソーシャルフレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券また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 は発行体または発行体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。

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、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 ソーシャルローン・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせ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、発行体およ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・フレームワーク評価は、評価の対象である調達資金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、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、また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・フレームワーク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・フレームワーク評価のデータを含め、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。

JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価：本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資金使途等にかかる管理、運営およ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、Social1(F)、Social2(F)、Social3(F)、Social4(F)、Social5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■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

- ・環境省 グリーンボンド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

■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