

ヘルスケア&メディカル投資法人 ソーシャルローンの借入金額の一部変更・中止についてー JCR ソーシャルローン評価「Social 1」は変わらず

以下は、ヘルスケア&メディカル投資法人（証券コード：3455）が1月11日に公表した借入金額の一部変更・中止及び利率が確定したことについての株式会社日本格付研究所（JCR）の見解です。

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下、「本投資法人」）は、2019年1月11日付で①短期借入金10億円を三井住友銀行から借入、②長期借入金を融資団から(1)30億円、(2)40億円、(3)57.5億円の三種類に分けて借入の予定であることを公表した。JCRでは、同日付にて、当該借入に対し、Social 1のJCRソーシャルローン評価を付与している。本投資法人は、1月30日付にて当該借入の条件が決定し、①短期借入金については借入中止、②長期借入金のうち(1)を30億円から20億円に変更、利率は0.45353%に決定したことを公表した。借入金額変更及び借入中止の理由は、公募による新投資口発行に係る資金調達額が確定したことを踏まえ、不動産信託受益権8物件の取得資金等に対し、借入金額を減額し、手元資金を充当することとしたためとしている。

JCRでは、本借入金額の変更及び借入中止によって資金使途に変更はないことを確認しており、既に公表している評価結果について、特段の変更は生じない。なお、短期借入金に対して付与していたJCRソーシャルローン評価は、同借入の中止に伴い、消滅することとなった。

借入金額等変更後の評価レポートについては、次頁以降を参照されたい。

(担当) 梶原 敦子・菊池 理恵子

【参考】

借入人：ヘルスケア&メディカル投資法人

長期借入金

JCR ソーシャルローン評価	Social 1
ソーシャル性	s1
管理・運営・透明性評価	m1

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、借入人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、結果的正確性、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もを問わず、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 ソーシャルローン評価は、評価の対象であるソーシャルローン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 ソーシャルローン評価は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 ソーシャルローン評価は、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 ソーシャルローン評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCR ソーシャルローン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。

■用語解説

JCR ソーシャルローン評価：ソーシャルローンにより調達される資金が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ローンの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、Social2、Social3、Social4、Social5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等の外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンボンド発行支援者登録
- ・ICMA (国際資本市場協会オブザーバー登録)

■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

———— ソーシャルローン評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. ————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、2019年1月11日公表のソーシャルローン評価結果について、借入金額の一部変更・中止及び利率の確定を以下の通り反映しました。

ヘルスケア&メディカル投資法人の 長期借入金に Social 1 を付与

- 評価対象 : ヘルスケア&メディカル投資法人による下記借入金
- 分類 : ① 長期借入金
- 借入先 : ① 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
- 借入額 : ① a. 20億円、 b. 40億円、 c. 57.5億円
- 利率 : ① a. 0.45353%、 b. 基準金利+0.35%、 c. 基準金利+0.45%
- 借入契約日 : 2019年1月30日
- 借入実行日 : 2019年2月1日
- 返済期限 : ① a. 2022年1月31日、 b. 2023年1月31日、 c. 2024年1月31日
- 返済方法 : 返済期日に一括返済
- 資金用途 : 介護付有料老人ホームおよび病院と有料老人ホームの機能を合築した複合型ヘルスケア施設の取得費用

<ソーシャルローン評価結果>

総合評価	Social 1
ソーシャル性評価（資金用途）	s1
管理・運営体制および透明性評価	m1

第1章:評価の概要

ヘルスケア&メディカル投資法人は、2015年3月19日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場したヘルスケア施設特化型の不動産投資法人である。主要スポンサーである三井住友銀行、NEC キャピタルソリューションおよびシップヘルスケアホールディングスがそれぞれ有する「金融」「ファンド運営」「介護・医療」の各分野でのサポートを享受しながら、安定的な資産運用と中長期的な資産の拡大を図る方針である。特にシップヘルスケアホールディングスは、「生命を守る人の環境づくり」をグループミッションとし医療・保健・福祉・介護・サービスの分野を事業ドメインとして設定し、現在、これらの領域において、トータルパックプロデュース事業（医療機関の新設・移転・増改築などのニーズに対して、企画運営コンサルティング、医療機器・設備の販売・リース、建設工事等）、メディカルサプライ事業（診療材料および医療機器等の販売）、ライフケア事業（老人ホーム・グループホーム等の運営、食事提供サービス業務、リハビリ支援業務）、調剤薬局事業（調剤薬局の運営）、ヘルスケアサービス事業（国内外で医療・福祉サービスを展開）を主要事業として展開している。

資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント（以下、「本資産運用会社」という。）の出資構成は、シップヘルスケアホールディングス 33.3%、NEC キャピタルソリューション 33.3%、三井住友銀行 5.0%、三井住友ファイナンス&リースおよび SMBC 日興証券がそれぞれ 4.8%、陽栄および銀泉、神戸土地建物、室町建物がそれぞれ 4.7%となっている。

今般の評価対象は、ヘルスケア&メディカル投資法人が、三井住友銀行および同行をアレンジャーとする協調融資団が組成するシンジケート団より借り入れる長期借入金である。当該借入金がソーシャルボンド原則（2018年版）¹およびSDGsの目標に適合しているか否かの評価を行う。ソーシャルボンド原則については、国際資本市場協会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ほか、明示的に融資を対象とした原則ではないが、評価時点においてソーシャル性を判断する際に使用されている他のグローバルな原則や基準が存在していないことから、ソーシャルボンド原則並びに同協会が公表している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。ESG融資に関しては、2018年7月に環境省から公表された「ESG金融懇談会提言～ESG金融大国を目指して～」にあるとおり、今後積極的な実施が求められているところである。

当該借入によって調達した資金は、病院と有料老人ホームの機能を合築した複合型ヘルスケア施設1件ならびに介護付有料老人ホーム7件の新規取得のために充当される。このような高齢者の介護および医療提供を目的とした施設は、我が国が直面する急速な高齢社会において社会的課題となっている(1)単独高齢者世帯の増加、(2)介護のための離職者の増加による労働者不足や女性の社会進出の遅れ等に対して、有用な解決策を提供する社会インフラとしての重要性が高く、その拡充は我が国にとって急務と言える。以上から、本評価対象の資金使途がソーシャルボンド原則の分類のうち、「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（ヘルスケア）」の提供および「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。また、SDGs目標のうち、目標3「すべての人に健康と福祉を」、目標5「ジェンダー平等を実現しよう」、目標8「働きがいも経済成長も」に貢献すると評価される。日本政府が策定した「SDGsを達成するための具体的施策」においては、SDGs3等に関連が深い施策として掲げられている「一億総活躍社会の実現：安心につながる社会保障」と整合的であることを確認した。

なお、選定基準はソーシャルファイナンス・フレームワークによって適切に定められていること、調達資金は新規投資並びにリファイナンスに充当される予定であるがその割合は投資家に開示されていること、調達した資金の管理については、充当状況を確認の上、CFOまで四半期ごとに報告を行うことで内

¹ ICMA(International Capital Market Association) ソーシャルボンド原則 2018年版。

部統制が図られていることを JCR は確認した。また、充当状況については全額充当されるまで年に一度、貸付人に対して報告される予定である。以上から、本資金調達について高い透明性が確保されていると評価している。

この結果、今般評価対象の借入金（以下、「本借入」）は、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）」において“s1”、「管理・運営体制および透明性評価」において“m1”としたため、「総合評価」は“Social 1”とした。詳細な評価結果については次章で詳述する。また、本借入金は、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十分に満たしている 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。

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、本借入金の資金使途の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ているかを確認する。次に、資金使途がネガティブな社会・環境へ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。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

資金使途の概要

本借入金の資金使途となる「介護付有料老人ホームおよび病院と有料老人ホームの機能を合築した複合型ヘルスケア施設」の一覧は以下の通りである。

【2019年2月取得予定資産】

(1) 病院(亜急性期・慢性期)・介護付有料老人ホーム「シップ千里ビルディング」

主な特徴	2008年竣工、オペレーター:(医)協和会、グリーンライフ(株)、病床400床、居室数181室、稼働率100%
------	---

(2) 介護付有料老人ホーム「サニーライフ北品川」

主な特徴	2018年竣工、オペレーター:(株)川島コーポレーション、居室数66室、稼働率100%
------	---

(3) 介護付有料老人ホーム「SOMPOケアラヴィーレ浜川崎」

主な特徴	2007年竣工、オペレーター:SOMPOケア(株)、居室数58室、稼働率96.6%
------	---

(4) 介護付有料老人ホーム「はなことば新横浜」

主な特徴	2004年竣工、オペレーター:プラウドライフ(株)、居室数136室、稼働率100%
------	---

(5) 介護付有料老人ホーム「はなことば新横浜2号館」

主な特徴	2007年竣工、オペレーター:プラウドライフ(株)、居室数21室、稼働率100%
------	--

(6) 介護付有料老人ホーム「はなことば小田原」

主な特徴	2009年竣工、オペレーター:プラウドライフ(株)、居室数60室、稼働率100%
------	--

(7) 介護付有料老人ホーム「ベルジ箕輪」

主な特徴	1974年、2003年竣工、オペレーター:ベルジ(株)、居室数174室、稼働率100%
------	---

(8) 介護付有料老人ホーム「ベルジ武尊」

主な特徴	1982年、1989年竣工、オペレーター:ベルジ(株)、居室数121室、稼働率100%
------	---

a. プロジェクトの社会貢献効果について

- i. 資金使途の100%が「介護付有料老人ホームおよび病院と有料老人ホームの機能を合築した複合型ヘルスケア施設」の不動産信託受益権の取得費用である。同施設は、急速な高齢社会に起因する問題点の改善に寄与する高齢者向けのヘルスケア施設或いは地域包括ケアシステムを視野に入れた病院等医療関連施設等である。いずれも我が国独自のSDGs目標に係る具体的施策やニッポン一億総活躍プランにおける目標に資するものであり、社会貢献効果が高い。

本借入金は、介護付有料老人ホームおよび病院と有料老人ホームの機能を合築した複合型ヘルスケア施設の取得費用に充当される予定である。介護付有料老人ホームは、有料老人ホームの中でも、各都道府県から特定施設入居者生活介護の指定を受けているものを指し、食事の提供、掃除・洗濯、買い物といった「生活援助」から、食事、入浴、排泄のサポートなどの「身体介助」まで、さまざまな介護サービスが提供される。また、(1) 介護職員または看護職員を要介護者3名に対して1名以上配置すること、(2) 介護職員を24時間常駐させること、(3) 看護職員を1名以上、日中常駐させること、(4) 協力医療機関を定めることなどが義務付けられている。そのほか、ホーム内に生活相談員や介護計画を作成するケアマネージャーも常駐し、品質の高い介護を期待できることが特徴である。また、特定施設入居者生活介護の指定を受けていることから、介護保険が適用になるため、年金収入をもって入居できる施設であるほか、本投資法人の今回取得する物件の特徴としては、居室提供規模が適正規模に抑えてあり、介護職員による目の行き届きやすい物件が選定されている。

加えて、本投資法人では、病院と有料老人ホームの機能を合築した複合型ヘルスケア施設を今次調達資金の資金使途に加えているが、医療と介護サービスの連携強化による地域包括ケアシステムへの貢献を目指している。

国土交通省は、介護医療サービスへの需要の拡大に対応するため、2014年6月には「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」、2015年6月には「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」を定め、一定の基準を確保したヘルスケア市場の整備・拡充を推進している。また、政府は、2016年3月には、「高齢者が自立して暮らすことが出来る生活の実現」の目標の一つとして、2014年時点で高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が2.1%であったところ、2025年までに4%まで引き上げる成果指標を掲げている。高齢者向けヘルスケア施設は、我が国が直面する急速な高齢社会において社会的課題となっている(1) 単身高齢者世帯の増加、(2) 介護のための離職者の増加による労働者不足や女性の社会進出の遅れ等に対して、有用な解決策を提供する社会インフラとしての重要性が高い。本投資法人では、政府の成果指標に貢献すべく、高齢者向けヘルスケア施設へ積極的に投資し、上記ガイドラインに沿った基準を維持しながら同施設を長期安定的に保有することで、ヘルスケア施設の質を維持向上したり、新たなヘルスケア施設への開発余力を市場に提供しており、その意義は非常に大きいものとJCRでは評価している。

以上から、本借入金の資金使途は、本投資法人が定めJCRが第三者評価を行ったソーシャルファイナンス・フレームワークと合致しており、社会貢献効果の高いソーシャルプロジェクトである。

- ii. 資金使途は、ソーシャルボンド原則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（ヘルスケア）」の提供並びに、「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。

本評価対象の資金使途がソーシャルボンド原則の分類のうち、「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（ヘルスケア）」の提供並びに、「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。

b. SDGs との整合性について

ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、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。また、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる SDGs アクションプラン 2018 にも整合していることを確認した。



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。



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。

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 8.2. 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなどにより、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレベルの経済生産性を達成する。

ターゲット 8.3. 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性、およびイノベーションを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービスへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨励する。

また、本ソーシャルプロジェクトは、日本政府が SDGs 達成目標として掲げる「SDGs を達成するための具体的施策²」のうち、以下の項目に整合していることを確認した。

² 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。

実施指針 2. 健康・長寿の推進

特に関連が深いと思われる SDGs: 3(保健)等			
国内の施策			
施策概要		ターゲット	指標
一億総活躍社会の実現: 安心につながる社会保障	介護をしながら仕事を続けることが出来る「介護離職ゼロ」という明確な目標を掲げ、現役世代の「安心」を確保する社会保障制度へと改革を進めることにより、希望する介護サービスを利用でき、介護に不安なく取り組み、介護と仕事を両立でき、健康を長い間維持するなど安心して生活できる社会を創り上げる。	  	「日本一億総活躍プラン」の指標 ①2020 年代初頭まで 介護基盤の整備 拡大量: 50 万人分以上(サービス付き高齢者向け住宅約 2 万人分を含む) ②2020 年代初頭まで 介護施設・サービスを利用できないことを理由とする介護離職をなくす。 要介護 3 以上の特養自宅待機者を解消する (現在約 15 万人)

c. 環境社会的リスクへの対応について

本資産運用会社では、ヘルスケア施設の取得に際し重要なことは、立地や建物の仕様のみならずオペレーターの事業運営能力および経営の安定性が対象施設の持続可能性や資産価値の維持向上に不可欠であると考えている。このため、通常の不動産デュー・デリジェンスに加え、ヘルスケア施設を運営するオペレーターについての審査を、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に沿って実施していることを、JCR では確認した。特に、オペレーターの過去の永続的な営業実績、施設の収支、体制面の整備、事故の履歴と事故が起きた場合には再発防止策がしっかりとなされているか、反社会的勢力の関与がないか、などが確認されている。また医療施設を含む場合は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に則った審査が行われていることを確認した。以上により、環境社会的リスクは適切に回避されていると JCR では判断している。

評価フェーズ 2 : 管理・運営体制および透明性評価

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、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営体制および透明性評価は、最上位である『m1』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本借入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

本資産運用会社は、高齢社会の進展に対応するために整備・拡充が求められる高齢者向け施設・住宅および医療関連施設等のヘルスケア施設へ継続的に投資し、長期安定的に保有することで、国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指している。

また、具体的な行動指針として、ESG 基本方針に定められている通り、環境負荷の低減、高齢社会における社会的課題の解消に向けた取組みおよびガバナンス態勢の構築など ESG に配慮した資産運用の実践がかかる理念と投資主価値の向上に重要であるとの認識に基づき、オペレーター・病院関係者、スポンサー、役職員など社内外のステークホルダーと協働することとしている。

b. 選定基準

本投資法人では、主たる用途が以下の「ヘルスケア施設」の用に供される不動産および不動産対応証券を本借入の資金使途として選定している。なお、「ヘルスケア施設」とは、「高齢者向け施設・住宅」、「医療関連施設等」および「その他介護・医療・健康関連施設」とし、それぞれ以下の意味を有するものとする。

1. 「高齢者向け施設・住宅」

- ① 有料老人ホーム
- ② サービス付き高齢者向け住宅
- ③ 認知症高齢者グループホーム
- ④ その他高齢者向け施設・住宅

2. 「医療関連施設等」

- ① 病院・診療所
- ② 複数の診療所や薬局などの施設が集積している医療モール
- ③ PET センター・健診センター
- ④ その他各種先進医療を行っている施設

3. 「その他介護・医療・健康関連施設」

- ① 上記 1， 2 号に規定する各施設に経済的若しくは機能的に付随又は関連するサービスを提供し、又は提供することが可能な施設、その他介護、医療又は健康の回復、維持若しくは向上を目的としたサービスを提供し、又は提供することが可能な施設
- ② 上記 1， 2 号に携わる人材を養成する教育施設
- ③ 上記 1， 2 号の不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要又は有用と認められる施設

良質な案件・情報が集まる仕組み



(出所：ヘルスケア&メディカル投資法人 決算説明資料より抜粋)

JCR では上記選定基準のいずれもが、評価フェーズ1で検討を行った社会貢献度の高いソーシャルプロジェクトであると評価している。また、上記チャートで示したように、良質で質の高い物件の取得維持管理のため、多様なソーシングルートと外部専門家とのネットワークを構築している。

c. プロセス

本資産運用会社は、今回の調達資金の充当対象となるプロジェクトについて以下のプロセスにより評価および選定を行っている。

① 運用ガイドライン等の決定

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用および管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書および年度運用管理計画を定めることとしている。これらの運用ガイドライン等の決定および変更については、投資部、資産運用部又は財務管理部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、(コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後)運用委員会における審議・決議を経た上で、本資産運用会社の取締役会の承認をもって最終的に決定される。

② プロジェクト選定関与者

調達資金の使途となるプロジェクトは、運用ガイドラインに沿って、本資産運用会社の投資部、資産運用部、コンプライアンス・オフィサー/コンプライアンス委員会および運用委員会により適格クライテリアへの適合性、遵法性などを多角的に検討し、評価および選定が行われている。

③ 投資部による物件デュー・デリジェンス

投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デュー・デリジェンス(鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。)を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案する。

④ 取得候補の運用資産がヘルスケア施設又は病院不動産の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、資産運用部は、当該運用資産に関する事業性評価(当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含む。)を行うものとし、その結果について評価報告書を作成し、投資部に提出する。また、取得候補の運用資産が病院不動産である場合、資産運用部は、当該運用資産に関する事業性評価(当該病院不動産の病院関係者の事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該病院不動産の見学や病院関係者へのヒアリング結果等を含む。)および病院開設者の遵法性の確認および医療計画との適合についての確認等を行うものとし、その結果について評価報告書を作成し、投資部に提出する。事業性評価および病院開設者の遵法性の確認および医療計画との適合についての確認等を行うにあたり、必要に応じて外部専門家から助言を受けるものとする。また、外部専門家から助言を受けた場合には、外部専門家が作成した評価報告書を、資産運用部作成の評価報告書に代えて、投資部に提出することができるものとする。

⑤ コンプライアンス・オフィサー等による承認

⑥ 運用委員会における審議および決議

⑦ 本資産運用会社の取締役会および本投資法人へ報告

JCR では、明確に各組織の役割が分担されており、かつ意思決定のプロセスの中で専門的な知見を有する部署を経由することから、選定基準は妥当性をもって運用されていると評価している。

これらの選定基準および選定・評価のプロセスについては、本レポートをもって貸付人に公表される予定である。

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、本借入により調達された資金が、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、本借入により調達した資金が、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

- a 本借入で調達した資金は全額新規に取得するヘルスケア施設 8 施設の購入資金に充当される。
- b 調達された資金は、本投資法人の資産保管会社/一般事務受託者である三井住友信託銀行が管理する決済用普通預金口座に協調融資団の参加行より、融資手数料を控除した上で、個別に入金される。
- c 調達資金は、不動産信託受益権売買契約に基づき、本資産運用会社が三井住友信託銀行に支払指図を行い、決済日に売主の指定口座に振り込まれる。かかる支払指図および資金の支払の確認は、本資産運用会社の財務管理部が行い、最終確認者を財務管理部長として内部統制態勢が担保されている。また、当該帳票に関し、外部監査の対象に含まれる予定である。
- d 資金支払の確認証として、各種証拠書類が準備されている。
- e 未充当資金が発生した場合には、現金または現金同等物として運用される方針である。

JCR では本借入金が入金された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、未充当資金の運用についても特段の懸念がないことを踏まえ、資金管理は妥当であると評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本借入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、本借入時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本借入で調達した資金は全額新規に取得するヘルスケア施設 8 施設の購入資金として 2019 年 2 月までに充当予定であり、未充当資金は発生しない。したがって、当初充当時以降の資金充当に係るレポーティングは基本的に予定していない。ただし、期中に充当状況に変更があった場合、貸付人に対し報告を行うものとする。

b. 環境改善効果に係るレポートニング

<アウトプット指標>

- ①建物および賃貸借の概要（テナント数、稼働率等）
- ②高齢者向け施設・住宅の概要（居室数、定員数、入居者数、入居率）
- ③医療関連施設の概要（認可病床数、主な施設基準、外部評価（取得している場合））
- ④保有不動産の損益状況（不動産賃貸事業費用の明細、NOI）
- ⑤オペレーターの概要
- ⑥期末時点の不動産鑑定評価額、鑑定 NOI 利回り
- ⑦保有不動産の資本的支出（予定および実績）

<アウトカム指標>

- ①高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（国全体として）
- ②J-REIT 市場におけるヘルスケア施設の取得額と物件数の推移を計測し、開示する事を予定。

<インパクト>

「国民一人一人が安心して生き生きと生活できる社会の実現」

（インパクト発現を確認する定性要素として）SDGs と本投資法人の事業の関わり(取組事例の紹介)

JCR では、本投資法人のインパクトレポートニングが、今次資金使途の社会貢献効果を示すのに十分な多様な指標の設定をしていることおよびアウトプット、アウトカム、インパクトと三段階に分けて効果の開示予定であることを高く評価している。またインパクトは通常投資から複数年を経て国家全体として発現するもので定量的な目標としてその効果の設定と測定を頻繁に行うことは困難であるが、本投資法人の経営理念そのものであり、一貫性が高い。定性評価に加えて取り組み事例をインパクト指標の補足として開示する点も透明性が高く評価に値する。本投資法人は、本借入を全額返済するまで、半年に一回物件の運用状況に係るレポートニング（期末時点における各物件のテナント数、稼働率、不動産賃貸事業費用、NOI）を有価証券報告書で、資金充当状況並びに環境改善効果に係るレポートニングをウェブサイトにて年に 1 回行う予定であり、開示期間・頻度も適切である。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、借入人の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野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、本借入方針・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。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

ヘルスケア&メディカル投資法人およびヘルスケアアセットマネジメント株式会社のサステナビリティおよび ESG に対する取り組み

本投資法人は、高齢社会の進展に伴い長期的な需要拡大の見込まれる高齢者向け施設・住宅および医療関連施設等のヘルスケア施設へ継続的に投資し、長期安定的に保有することで、「国民一人ひとりが安心して生き生きと生活できる社会の実現を目指す」ことを目的としている。

また、ESG に関する基本方針の中で、環境負荷の低減、高齢社会における社会的課題の解消に向けた取り組み、ガバナンス態勢の構築など ESG に配慮した資産運用の実践が、かかる理念と投資主価値の向上に重要であるとの認識を持ち、様々なステークホルダーとの協働を行うとしている。

特に、高齢社会における社会的課題の解消に向けた取り組みとして、以下のステークホルダーとの協働を中心とした取り組み方針が掲げられている。(以下、ESG に関する基本方針から抜粋)

▶ **オペレーター・病院関係者との取り組み**

- 対話を通じた緊密な信頼関係の構築
- ヘルスケア施設の利用者の安心と安全や環境への配慮
- ヘルスケア施設における労働環境改善等に向けた、オペレーターや病院関係者の取り組みの公表

▶ **スポンサーとの取り組み**

- スポンサーが有する専門性を活用した安定的な資産運用と中長期的な運用資産の拡充

▶ **役職員との取り組み**

- 継続的な研修を通じた、ESG に関する役職員の意識向上

▶ **業務委託先とその他の取引先との取り組み**

- ESG にかかる取り組みへの理解と協力を要請

▶ **地域社会への貢献**

- 地域社会におけるヘルスケア施設の充足率の向上と地域医療構想の実現への貢献

組織の取り組みの中でも、施設的良好かつ質の高い運営を確保するため、オペレーターや病院関係者との協業を一番に掲げている点、介護施設において、介護職員の確保は安定的な施設運営には非常に重要であり、介護施設のオペレーターによる介護職員の人材育成や、離職率が低くなるような取り組みに貢献するような設備投資を進めている点は施設の安定的な運営に寄与していると JCR では評価している。

また、ヘルスケア施設に特化した投資法人という特殊性から、資産運用部にはガイドライン上の重要な使用人としてヘルスケア専門家が配備され、物件の管理・価値向上に努めている。また、外部専門家も積極的に活用しており、大手監査法人系列のヘルスケア専門のコンサルティング会社や主要スポンサーの一社でもあるシップヘルスケアグループのリサーチ&コンサルティング部門からのコンサルティングサービスを活用している。更にシップヘルスケアグループから社外取締役の登用による経営層へのヘルスケアに係る専門的知見の共有、医療介護に係る受給、事業収支、キャッシュフロー面について外部専門家とへのディスカッション等を行っている。

JCR では、本投資法人および本資産運用会社が、「高齢社会における社会的課題の解消」を、事業展開の要として組織一体となって取り組んでいることから、その基本理念並びに取り組みは、特に我が国特有の社会的課題である急速な高齢化、単身高齢者の増加、介護離職による労働者不足、女性の社会進出の遅れ等の問題解決に大きく貢献するものであると評価している。

■評価結果

評価対象の借入金は、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）」において“s1”、「管理・運営体制および透明性評価」において“m1”としたため、「総合評価」は“Social 1”とした。また、本借入は、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と考えられる。

【JCR ソーシャルファイナンス評価マトリックス】

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

■評価対象

借入人：ヘルスケア&メディカル投資法人（証券コード：3455）

【新規】

対象	借入額	借入実行日	返済日	利率	評価
長期借入金	20 億円	2019 年 2 月 1 日	2022 年 1 月 31 日	0.45353%	JCR ソーシャルローン評価 : Social 1 ソーシャル性評価 : s1 管理・運営・透明性評価 : m1
長期借入金	40 億円	2019 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	基準金利 +0.35%	JCR ソーシャルローン評価 : Social 1 ソーシャル性評価 : s1 管理・運営・透明性評価 : m1
長期借入金	57.5 億円	2019 年 2 月 1 日	2024 年 1 月 31 日	基準金利 +0.45%	JCR ソーシャルローン評価 : Social 1 ソーシャル性評価 : s1 管理・運営・透明性評価 : m1

(担当) 梶原 敦子・菊池 理恵子

本件ソーシャルローン評価に関する重要な説明

1. JCR ソーシャルローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR ソーシャルローン評価は、評価対象である調達資金が 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資金用途等にかかる管理、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あり、評価対象である調達資金の充当ならびに資金用途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR ソーシャルローン評価は、評価対象となる調達計画時点又は調達実行時点における資金の充当等の計画又は状況を評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR ソーシャルローン評価は、評価対象となる調達資金が環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。評価対象となる調達資金が環境に及ぼす効果について、JCR は借入人または借入人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との関係

JCR ソーシャルローン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、借入人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 ソーシャルローン評価は、評価の対象であるソーシャルローン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 ソーシャルローン評価は 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 ソーシャルローン評価は、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 ソーシャルローン評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR ソーシャルローン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。

■用語解説

JCR ソーシャルローン評価：ソーシャルローンにより調達される資金が 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ローンの資金用途等にかかる管理、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、Social2、Social3、Social4、Social5 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等の外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド発行支援者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会オブザーバー登録)

■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