

# ソーシャルボンド / ソーシャルボンド・プログラム 外部レビューフォーム

## セクション 1. 基本情報

発行体名:	ヘルスケア&メディカル投資法人
ソーシャルボンド又はフレームワークの名称:	ソーシャルファイナンス・フレームワーク
外部レビュー者名:	株式会社 日本格付研究所
本フォーム記入日:	2019年1月17日
レビュー公表日:	2019年1月11日

## セクション 2. レビューの概要

### レビュー対象

本レビューでは、以下の要素について審査し、グリーンボンド原則との適合性を確認した。:

- |                                          |                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング          |

### ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- |                                    |                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証                    |
| <input type="checkbox"/> 検証        | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他:      |                                                |

注: 複数のレビュー、異なる提供者がいる場合、レビューごとに個別のレビューフォームを提供してください。

## レビューのサマリー 及び 評価レポート全文への URL リンク

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、トータルパッケージロデュース事業(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、債券または借入金等の手段により調達する資金使途を、社会貢献度の高い資金使途に限定するために本資産運用会社が定めたソーシャルファイナンス・フレームワークである。当該フレームワークがソーシャルボンド原則(2018年版)<sup>1</sup>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ため、如何なる拘束力を持つものでもない。また、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ため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および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。

本投資法人が定めたソーシャルファイナンス・フレームワーク(以下、「本フレームワーク」)では、調達した資金は、1. 高齢者向け施設・住宅、2. その他介護・医療・健康関連施設に分類される「ヘルスケア施設」に供される不動産および不動産対応証券の新規取得またはリファイナンスに充当することとされている。高齢者向けヘルスケア施設の充実は、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)単身高齢世帯の増加等に伴う医療・介護施設の不足、(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。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、SDGs 3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、本投資法人の高い社会的使命に対する認識、単なる施設への投資ではなくソフト面も念頭においた選定基準、選定プロセスの透明性、調達した資金の管理における CFO への四半期報告による内部統制の確保等を JCR は確認した。レポートングに関しても資金充当状況並びに適切な主要インパクト指標の選定と

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

開示が予定されている。以上から、本フレームワークに基づく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、今般評価対象のフレームワークは、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 (F)”、「管理・運営体制および透明性評価」において“m1 (F)”としたため、「総合評価」は“Social 1 (F)”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。

評価レポート全文への URL リンクは以下をご参照。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

## セクション 3. レビューの詳細

レビュー者は、できる限り以下の情報を、コメントの枠を使用し、できる限り提供することが推奨される。

### 1. 資金使途

#### 本項目に係るコメント欄:

資金使途として本フレームワークで掲げられたプロジェクトは、いずれも日本で深刻な社会的課題である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、さらには医療・ヘルスケアシステムの維持に不可欠な介護・医療スタッフの人材養成のための教育施設への資金充当が予定されている。これらは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、社会改善効果が見込まれる。

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、国土交通省が定める「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持続的な営業実績、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、国土交通省が定める「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、社会環境リスクは適切に回避されていると JCR では判断している。

#### SBP における資金使途の分類:

- |                                           |                                                                 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の基本的インフラ設備 | <input checked="" type="checkbox"/> 必要不可欠なサービスへのアクセス            |
| <input type="checkbox"/> 手ごろな価格の住宅        | <input type="checkbox"/> 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果を通じた雇用創出 |
| <input type="checkbox"/> 食糧の安全保障          | <input checked="" type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワーメント            |

SBP 以外のタクソノミー(プロジェクト分類)を使用している場合はそれを特定すること。:

## 2. プロジェクトの評価と選定プロセス

### 本項目に係るコメント欄:

JCR は、評価フェーズ 1 の資金使途で示した選定基準のいずれもが、評価フェーズ 1 で検討を行った通り、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。評価フェーズ 1 で検討した環境社会リスクも勘案した選定基準となっていること、選定基準が有価証券報告書で明確に開示されている点は透明性が高い。また、本投資法人は、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。

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、個別資金調達時に、本レポートをもって貸付人に公表される予定である。

### 評価と選定

- |                                                                                 |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体の環境面での持続可能性に係る目標が定められている                 | <input checked="" type="checkbox"/> 対象事業が選定基準分類に適合していることを決定するプロセスが文書化されている      |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドの資金使途としての適格プロジェクト基準が定義され、透明性が確保されている | <input checked="" type="checkbox"/> 事業実施に伴う ESG リスクの可能性が特定され、管理されるプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている                       | <input type="checkbox"/> その他                                                    |

### 責任及びアカウンタビリティに係る情報

- |                                                        |                                               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input checked="" type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他                           |                                               |

## 3. 調達資金の管理

### 本項目に係るコメント欄:

JCR では今後実施する資金調達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、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。

### 調達資金の追跡管理:

- |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ソーシャルボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。                                 |
| <input type="checkbox"/> その他                                                        |

### 追加開示事項:

- |                                               |                                                   |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ           | <input checked="" type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別の支出に充当  | <input type="checkbox"/> ポートフォリオベースの支出に充当         |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | <input type="checkbox"/> その他<br>既存投資への充当のみ        |

## 4. レポーティング

### 本項目に係るコメント欄:

JCR では、本投資法人のインパクトレポーティングが、今次資金使途の社会貢献効果を示すのに十分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を検討し、可能な範囲でアウトカムまでを定量化し、開示予定であることを高く評価している。またインパクトは本投資法人の経営理念そのものであり、一貫性がある。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できる。

### 資金使途のレポーティング:

- 個別プロジェクト・ベース  
 個別債券への紐づけ
- プロジェクトのポートフォリオ・ベース  
 その他

### レポーティング情報:

- 充当金額  
 その他:
- 総投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合

### 頻度:

- 年に一度  
 半年に一度
- その他:  
全ての資金が投資法人債発行後ただちに充当される。

### インパクトレポーティング:

- 個別プロジェクト・ベース  
 個別債券への紐づけ
- プロジェクトのポートフォリオ・ベース  
 その他

### 頻度:

- 年に一度  
 半年に一度
- その他

### レポーティング情報（理論値または実績値）:

- Number of beneficiaries  
 Target populations
- Other ESG indicators (please specify):

### 開示方法

- 財務諸表における公表  
 アドホック（非定期）刊行物における公表
- サステナビリティレポートにおける公表  
 その他:SDGs インパクトレポートにおける公表

レポーティングの外部レビュー

## 有用なリンク

ヘルスケア&メディカル投資法人のウェブサイト

<http://hcm3455.co.jp/ja/>

JCR のソーシャルファイナンス評価手法

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

## 外部レビューを受けた場合、その種類

セカンド・オピニオン

認証

検証

スコアリング/格付け

その他

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2019 年 1 月 18 日

## ABOUT ROLE(S) OF INDEPENDENT REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE GBP

1. **Second Party Opinion:** An institution with environmental expertise, that is independent from the issuer may issue a Second Party Opinion. The institution should be independent from the issuer's adviser for its Green Bond framework, or appropriate procedures, such as information barriers, will have been implemented within the institution to ensure the independence of the Second Party Opinion. It normally entails an assessment of the alignment with the Green Bond Principles. In particular, it can include an assessment of the issuer's overarching objectives, strategy, policy and/or processes relating to environmental sustainability, and an evaluation of the environmental features of the type of projects intended for the Use of Proceeds.
2. **Verification:** An issuer can obtain independent verification against a designated set of criteria, typically pertaining to business processes and/or environmental criteria. Verification may focus on alignment with internal or external standards or claims made by the issuer. Also, evaluation of the environmentally sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria. Assurance or attestation regarding an issuer's internal tracking method for use of proceeds, allocation of funds from Green Bond proceeds, statement of environmental impact or alignment of reporting with the GBP, may also be termed verification.
3. **Certification:** An issuer can have its Green Bond or associated Green Bond framework or Use of Proceeds certified against a recognised external green standard or label. A standard or label defines specific criteria, and alignment with such criteria is normally tested by qualified, accredited third parties, which may verify consistency with the certification criteria.
4. **Green Bond Scoring/Rating:** An issuer can have its Green Bond, associated Green Bond framework or a key feature such as Use of Proceeds evaluated or assessed by qualified third parties, such as specialised research providers or rating agencies, according to an established scoring/rating methodology. The output may include a focus on environmental performance data, the process relative to the GBP, or another benchmark, such as a 2-degree climate change scenario. Such scoring/rating is distinct from credit ratings, which may nonetheless reflect material environmental risks.