

# 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:	大和証券リビング投資法人
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:	2021年5月20日
レビュー公表日:	2021年5月20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、ソーシャル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          |

### 独立した外部レビュー提供者の役割

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <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。

大和証券リビング投資法人（本投資法人）は、2020年4月1日に日本賃貸住宅投資法人が日本ヘルスケア投資法人を吸収合併し、現在の名称へ商号変更したJ-REITである。本投資法人は、ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供していく社会インフラとなることを目指し、賃貸住宅特化型J-REITである日本賃貸住宅投資法人と、14年11月に上場した日本初のヘルスケア特化型J-REITである日本ヘルスケア投資法人が「すべての人の生活・暮らしを支える」をコンセプトに合併して誕生した。ポートフォリオ規模は、合併後の外部成長に向けた継続的な取り組みとあいまって、物件数が226件、取得価格総額が3,235億円となっている。

資産運用会社である大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（本資産運用会社）は、ダヴィンチ・ホールディングスをスポンサーとして設立されたのち、株式会社大和証券グループ本社が2009年7月にダヴィンチ・セレクトの全株式を取得したことに伴い、ダヴィンチ・セレクトから現商号へ変更されている。

今般の評価対象は、本投資法人が、投資法人債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（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ボンド原則（2020年版）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。

本投資法人は本フレームワークにもとづいて調達した資金を高齢者向けの施設・住宅、医療施設に関する資金に充当するとしている。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。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、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」に貢献すると評価している。また、SDGs目標については目標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」に貢献すると評価している。さらに、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目標3（保健）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。よって、JCRは本フレームワークで定める資金使途について、社会的便益を有するものであると評価している。

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、役員会等の経営陣を含む重要な会議体によって決議がなされていること等から、経営陣が適切に関与していると考えられる。また、調達資金に関する資金管理および内部管理に関する体制についても十分に整備されている。そのほか、資金充当状況および社会改善効果にかかるレポート内容についても適切なものとなっている。以上より、JCRは本投資法人の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)”としたため、「JCRソーシャルファイナンス・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提供し、レビュー範囲を説明するためコメント枠を使用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：

- i 本フレームワークにもとづいて調達した資金は、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、医療施設に関する資金に充当される。これらはいずれも日本独自のSDGs目標にかかる具体的施策やコッポニー億総活躍プランにおける目標達成に資するものであり、社会的便益を有する。
  
- 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、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メント」に貢献する事業に該当する。

#### 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"/> 雇用創出や、社会経済的な危機に起因する失業を予防・緩和するため設計されたプログラム |
| <input type="checkbox"/> 食糧の安全保障と持続可能な食糧システム  | <input checked="" type="checkbox"/> 社会経済的向上とエンパワメント                |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点においてSBP分類に該当することが予想される、または、まだSBP分類に含まれていないが適格ソーシャルプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他                                       |

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。:

#### 対象とする人々：

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 貧困ライン以下で暮らしている人々          | <input type="checkbox"/> 排除され、あるいは社会から取り残されている人々、あるいはコミュニティ |
| <input type="checkbox"/> 障がい者                      | <input type="checkbox"/> 移民や難民                              |
| <input type="checkbox"/> 十分な教育を受けていない人々            | <input type="checkbox"/> 十分な行政サービスを受けられない人々                 |
| <input type="checkbox"/> 失業者                       | <input checked="" type="checkbox"/> 女性や性的少数者                |
| <input checked="" type="checkbox"/> 高齢化する人口と脆弱な若年者 | <input type="checkbox"/> 自然災害の罹災者を含むその他の弱者グループ              |
| <input type="checkbox"/> その他                       |   |

## 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：

本投資法人は資金用途について、明確な社会面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。

当該事項は、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

### 評価と選定

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体の社会的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"/> ソーシャルボンドの資金用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ファイナンスの償還・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。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。

#### 調達資金の追跡管理：

- 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。
- 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。
- 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 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                      |

#### 4. レポーティング

##### 本項目に係るコメント欄：

##### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人はソーシャルファイナンス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、未充当資金がある場合は再充当までの間、ポートフォリオ管理の内容に関する情報をウェブサイトを開示する予定である。

##### b. 社会改善効果に係るレポーティング

本投資法人のソーシャルファイナンスによる調達資金の社会改善効果に関するレポーティ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。

##### 資金使途のレポーティング：

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

その他

##### レポーティング情報：

充当金額

投資額に占めるソーシャルボンドによる資金充当の割合

その他：

##### 頻度：

年に一度

半年に一度

その他：

##### インパクトレポーティング：

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

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）：

受益者数

対象となる人口

その他ESG指標

取得したヘルスケア施設数、利用者数、稼働率、入居率、病床数等

##### 開示方法

財務諸表における公表

サステナビリティレポートにおける公表

アドホック（非定期）刊行物における公表

その他：  
ウェブサイトにおける公表

レポーティングの外部レビュー

## 有用なリンク

大和証券リビング投資法人 ESGについて

<https://www.daiwa-securities-living.co.jp/esg/>

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: 2021年5月20日

## ソーシャルボンド原則に定められた独立レビュー業者の役割

1. **セカンド・パーティ・オピニオン**：発行体とは独立した社会面での専門性を有する機関がセカンド・パーティ・オピニオンを発行することができる。その機関は発行体のソーシャルボンド・フレームワークにかかるアドバイザーとは独立しているべきであり、さもないとセカンド・パーティ・オピニオンの独立性を確保するために情報隔壁のような適切な手続きがその機関のなかで実施されるものとする。セカンド・パーティ・オピニオンは通常、SBP との適合性の査定を伴う。特に、発行体の包括的な目的、戦略、社会面での持続可能性に関連する理念及び／又はプロセス、かつ資金使途として予定されるプロジェクトの社会面での特徴に対する評価を含み得る。
2. **検証**：発行体は、典型的にはビジネスプロセス及び／又は社会的基準に関連する一定のクライテリアに照らした独立した検証を取得することができる。検証は、発行体で作成した内部又は外部基準や要求との適合性に焦点を当てることができる。原資産の社会面での持続可能性に係る特徴についての評価を検証と称し、外部クライテリアを参照することもできる。発行体の資金使途の内部的な追跡手法、ソーシャルボンドによる調達資金の配分、社会面での影響評価に関する言及又はレポートのSBP との適合性の保証もしくは証明を検証と称することもできる。
3. **認証**：発行体は、ソーシャルボンドやそれに関連するソーシャルボンド・フレームワーク、又は調達資金の使途について、