



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

## ヒューリックリート投資法人

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置



発行体	ヒューリックリート投資法人(証券コード:3295)
評価対象	ヒューリックリート投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

### 評価の概要

ヒューリックリート投資法人（本投資法人）は、2014年2月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した総合型の不動産投資法人（J-REIT）。資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント（本資産運用会社）の株主はヒューリック株式会社。評価日現在の資産規模は66物件、取得金額総額約4,094億円。ヒューリックにおいて豊富な開発・運用実績を有する「オフィス・商業施設」をポートフォリオの中核に位置付け、「ホテル」、「その他の用途のアセット（有料老人ホーム、ネットワークセンター等）」に対しても一定割合を投資することで、資産規模の拡大とキャッシュフローの安定化が進められている。

本資産運用会社は、スポンサーであるヒューリックの「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。」との企業理念を共有し、ESGへの配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、本投資法人の不動産運用業務を行っている。

今般の評価対象は、本投資法人が債券又は借入金等の手段により調達する資金を、社会的便益及び環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・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「グリーンボンド原則（2021年版）<sup>1</sup>」、「ソーシャルボンド原則（2023年版）<sup>2</sup>」、「サステナビリティボンド・ガイドライン（2021年版）<sup>3</sup>」、「グリーンローン原則（2023年版）<sup>4</sup>」、「ソーシャルローン原則（2023年版）<sup>5</sup>」、「グリーンボンドガイドライン（2024年版）<sup>6</sup>」、「グリーンローンガイドライン（2024年版）<sup>7</sup>」及び「ソーシャルボンドガイドライン（2021年版）<sup>8</sup>」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。

今回のレビューは、2024年4月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及びBELS新基準導入等に基づき、本投資法人が本フレームワークを更新したことを受けて行うものである。今般、本投資法人は、本フレームワークの適格クライテリアで定められる認証のうち、LEED認証のバージョンの明確化及びBELS評価の適格ランクの変更を行った。また、ソーシャル適格クライテリアでは、資金使途を介護付き有料老人ホーム等の高齢者向け施設としている。いずれの変更についても、JCRは引き続き環境・社会改善効果を有するものであると評価している。

本投資法人において、資金使途の選定基準やプロセス、調達資金の管理が整えられており、レポート項目として定められた項目は適切である。以上より、本投資法人がサステナビリティファイナンス実施に際して適切な管理・運営体制を構築していることをJCRは確認している。

以上のレビューの結果、本フレームワークについて、JCRサステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)」、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。また、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」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と考えられる。

<sup>1</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Green Bond Principles 2021"  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

<sup>2</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Social Bond Principles 2023"  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

<sup>3</sup> International Capital Market Association (ICMA) "Sustainability Bond Guidelines 2021"  
<https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

<sup>4</sup> Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Green Loan Principles 2023"  
<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

<sup>5</sup> Loan Market Association (LMA)、Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)、Loan Syndications and Trading Association (LSTA) "Social Loan Principles 2023"  
<https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

<sup>6</sup> 環境省「グリーンボンドガイドライン 2024年版」  
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

<sup>7</sup> 環境省「グリーンローンガイドライン 2024年版」  
<https://www.env.go.jp/content/000062348.pdf>

<sup>8</sup> 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>

## 目次

### ■ レビュー事項

### ■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

### ■ レビュー結果（結論）

## レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

### 1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

サステナビリティファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、変更後も引き続きグリーン性・ソーシャル性を有しているか。

### 2. 資金使途の選定基準とプロセス

サステナビリティファイナンスを通じて実現しようとする目標、サステナビリティプロジェクトの選定基準とそのプロセスについて、引き続き適切に運用されているか。

### 3. 調達資金の管理

サステナビリティファイナンスによって調達された資金が、確実にサステナビリティプロジェクトに充当され、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、引き続き適切に整備されているか。

### 4. レポートニング

サステナビリティファイナンスに係るレポートニング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

### 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

## レビュー内容

### 1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

本投資法人は、本フレームワークにおいて調達資金の使途を以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。なお、以下では変更後のフレームワークのみ抜粋して記載している。

#### 資金使途にかかる本フレームワーク（抜粋）

##### ■サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

サステナビリティファイナンスで調達した資金の使途は、下記に定義するグリーン適格資産及びソーシャル適格資産のそれぞれの要件を満たす資産（以下「サステナビリティ適格資産」といいます）の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます）とします。

##### ■グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

グリーンファイナンスで調達した資金の使途は以下の通りとします。

1. グリーン適格資産の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます）

2. 改修工事等の資金

<適格基準>

1. グリーン適格資産

以下の認証又は再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産であること。

① DBJ Green Building 認証における 3 つ星・4 つ星・5 つ星

② BELS 評価（平成 28 年度基準）における 3 つ星・4 つ星・5 つ星

BELS 評価（令和 6 年度基準）における 4 つ星・5 つ星・6 つ星

③ CASBEE 不動産評価認証における B+ランク・A ランク・S ランク

④ LEED 認証における Silver・Gold・Platinum （BD+C については v4 以降）

2. 改修工事

以下のいずれかを満たしていること。

① 上記 1 のグリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事

② エネルギー消費量、CO2 等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを 30% 以上削減を意図した改修工事

③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

##### ■ソーシャルファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

ソーシャルファイナンスで調達した資金の使途は、介護付有料老人ホーム等の高齢者向け施設（以下「ソーシャル適格資産」といいます）の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます）とします。

## 【本フレームワークに対する JCR の評価】

本投資法人は、2024 年 4 月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及び BELS 新基準導入等に基づき、グリーン適格クライテリアのうち、BELS 評価の適格ランクの変更、LEED 認証のバージョンの明確化を行った。

以下に、今回記載が変更された BELS 評価及び LEED 認証の概要を示す。

### BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称 (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果は BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。BEI は、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準 (平成 28 年度基準) では 1 つ星から 5 つ星の 5 段階で評価されており、2 つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の 2024 年 4 月 1 日施行により、2,000m<sup>2</sup> 以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準 (令和 6 年度基準) が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6 (消費エネルギー削減率が 50%以上) ~レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0%未満) の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4 (消費エネルギー削減率が 30%以上) ~レベル 0 (消費エネルギー削減率が 0%未満) の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4 (消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満) 以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

なお、本フレームワークは資金使途対象として、住宅を含めない他、工場等 (物流倉庫含む) の場合、BEI が 0.75 を超える物件を含めないことを JCR は確認している。以上より本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ性能を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は評価している。

### LEED (エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ)

LEED とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会 (USGBC) によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、1996 年に草案が公表され、数年に 1 度アップデートが行われている。現在では v4 及び v4.1 が運用されており、2025 年には v5 が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の6種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum(80ポイント以上)、Gold(60～79ポイント)、Silver(50～59ポイント)、Certified（標準認証）(40～49ポイント)である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上の水準は、高いエネルギー効率を有する建物が取得できる認証レベルと考えられ、資金使途として適切であると JCR は評価している。

以上より、本投資法人が変更した適格クライテリアは高い環境改善効果が期待できる物件を対象としたものである、と JCR は評価している。

また、ソーシャル適格クライテリアについては介護付有料老人ホーム等の高齢者向け施設<sup>9</sup>としており、引き続き、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」における「高齢者」を対象とした「必要不可欠な基本的サービスの提供」及び「女性」<sup>10</sup>を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」の観点から社会的便益があると JCR は評価している。

<sup>9</sup> 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号、その後の改正を含む）に規定された施設類型であり、対象となりうる類型として、老人福祉法及び介護保険法（平成 9 年法律第 123 号、その後の改正を含む）において、入居者の属性により「自立者向け」と「要介護者向け」に、入居者の権利形態により「建物賃貸方式」、「終身建物賃貸方式」と「利用権方式」に分類することができるもののうち、主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）等の高齢者向け施設のうち、想定月額利用料が市場相場における中価格帯以上に属すると本投資法人が判断する利用権方式の施設をさす。

<sup>10</sup> 日本では、高齢者家族の介護・看護のために離職する人数は男女ともに年々の変動は見られるものの、合計約 7 万～11 万人前後の高水準で推移している。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によると、介護・看護を理由とする離職者の過半数は女性であり、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。このような社会課題に対し、本投資法人が資金使途の対象としている介護付き有料老人ホームが、「女性」を対象とした「社会経済的向上とエンパワーメント」の観点から社会的便益があると JCR は評価している。

## 2. 資金使途の選定基準とプロセス

本投資法人は、本フレームワークにおいて、資金使途の選定基準とプロセスを以下の通り定めている（変更点なし）。

### 選定基準とプロセスにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### ■プロジェクトの選定プロセス

サステナビリティに関する目標や各種施策については、代表取締役社長を含む経営陣及び各部の部長を構成メンバーとするサステナビリティ会議において検討、立案し、内規に基づいて、社内手続きを行います。

サステナビリティ会議は諮問機関であり、決裁権限はありません。従いまして、適格クライテリアの評価・選定、適格クライテリアを満たす調達資金の充当についても同会議において審議し、方針を立案した後、決定事項の内容に従って担当部署が社内手続き（稟議決裁又は各会議体での承認）を実施します。

また、投資法人債の発行による資金調達の場合は、サステナビリティボンド、グリーンボンド又はソーシャルボンドの発行か否かにかかわらず投資法人債の発行準備を開始するにあたり、投資委員会にて発行計画の承認を得ます。発行計画においては調達資金の使途についても承認を得ます。従いまして、サステナビリティボンド、グリーンボンド又はソーシャルボンドの発行による調達資金の充当先（該当する各プロジェクト）についても発行計画において承認を得ることとなります。投資委員会で承認を得た発行計画については投資法人の役員会に報告します。

実際の投資法人債の発行にあたっては、投資法人役員会での包括決議により発行条件等の詳細については執行役員に一任されているため、最終的には執行役員が決定します。

#### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの選定基準とプロセスについて、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

### 3. 調達資金の管理

本投資法人は、本フレームワークにおいて、調達資金の管理を以下の通り定めている（変更点なし）。

#### 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

投資法人債の発行及びローン（リファイナンス含む）で調達した資金については該当する適格資産に速やかに充当することとします。

##### ■調達資金の追跡管理の方法

本フレームワークに基づいて調達した資金は資産保管会社が管理する投資法人名義の銀行口座（以下、「資金受領口座」といいます。）にて受領し、物件取得代金の支払いや借入金の返済等、充当のタイミングまで資金受領口座において管理します。調達した資金の資金受領口座への着金については、口座明細の取得等により資金調達を担当する財務企画部において確認し、それぞれのスキーム毎にその旨の記録を作成します。

##### ■追跡管理に関する内部統制及び外部監査

内部監査部において、年1回以上の外部の監査法人の協力のもと、内規に従った手続きが適切に実施されているかの内部監査を実施しています。投資法人においては、会計全般について監査法人による監査を実施しています。これらの会計帳簿等については、毎期末ごとに監査の対象となっており、適切に保管する態勢となっています。

##### ■未充当資金の管理方法

本フレームワークに基づいて調達した資金の充当が完了するまでの間は、資金受領口座にて管理します。

全額充当後においても、当該ファイナンスが全額返済・償還されるまでに資金使途の対象となるサステナビリティ適格資産、ソーシャル適格資産、グリーン適格資産又は改修工事を実施したグリーン適格資産が、当該適格資産から除外される場合や売却、毀損、償却等により、資金使途の対象から外れる場合には、当該資金はポートフォリオ管理に移行し、当該資金がそれぞれスキーム毎に下記に定めるファイナンスの上限内に留まることを確認します。

ポートフォリオ管理は以下の要領にて実施します。

##### <グリーンファイナンス>

決算期毎にグリーンファイナンスの残高の合計額が、グリーン適格負債の上限額（※2）を超えないことを確認します。

※2 グリーン適格負債の上限額は以下のとおり算出します

（グリーン適格資産の当該決算期末における帳簿価額の合計額×当該決算期末のLTV（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。））

##### <ソーシャルファイナンス>

決算期毎にソーシャルファイナンスの残高の合計額が、ソーシャル適格負債の上限額（※3）を超えないことを確認します。

※3 ソーシャル適格負債の上限額は以下のとおり算出します

（ソーシャル適格資産の当該決算期末における帳簿価額の合計額×当該決算期末のLTV（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。））

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR は、本フレームワークの資金管理について、前回評価時点において適切と評価している。JCR は、今回改訂された本フレームワークにおいて同記載について変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

## 4. レポーティング

本投資法人は、本フレームワークにおいて、レポーティングを以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

### レポーティングにかかる本フレームワーク（抜粋）

#### ■資金の充当状況に関する開示状況

本フレームワークに基づいて調達した資金が全額充当されるまで、年1回、充当状況を投資法人ウェブサイト又は各種開示資料にて公表します。

本フレームワークに基づいて調達した資金が存在する間はスキーム毎のファイナンスの残高が各スキーム毎の適格負債を超過していないことを年1回投資法人ウェブサイト又は各種開示資料にて公表します。

#### ■サステナビリティファイナンスにて調達した場合のインパクトレポーティング

- ・サステナビリティファイナンスにより調達した資金が存在する間は、調達資金を充当した各サステナビリティ適格資産の外部認証の取得状況、認証の評価、サステナビリティ適格資産の全体における、エネルギー消費量、**CO2等の温室効果ガス排出量**及び水使用量（但し、入手可能な資産に限ります）を含む環境改善効果を年1回投資法人ウェブサイト又は各種開示資料にて公表します。
- ・社会改善効果として以下の事項を年1回投資法人ウェブサイトまたは各種開示資料にて公表します。

<グリーン適格資産の取得資金に充当した場合>

グリーンファイナンスにより調達した資金が存在する間は、調達資金を充当した各グリーン適格資産の認証の取得状況、認証の評価、グリーン適格資産の全体における、エネルギー消費量、**CO2等の温室効果ガス排出量**及び水使用量（但し、入手可能な資産に限ります）を含む環境改善効果を、年1回投資法人ウェブサイト又は各種開示資料にて公表します。

<改修工事等に充当した場合>

グリーンファイナンスにより調達した資金が存在する間は、（改修前・後）のエネルギー使用量、**CO2等の温室効果ガス排出量**又は水使用量のいずれかを環境改善効果として、年1回投資法人ウェブサイト又は各種開示資料にて公表します。

<アウトプット指標>

ソーシャル資産について、下記内容を開示します。

- ①建物および賃貸借の概要
- ②入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居者数、入居率等）
- ③オペレーターの概要
- ④期末時点の不動産鑑定評価額

但し、介護事業者の承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

<アウトカム指標>

本投資法人のヘルスケア施設への投資額の推移

24時間看護体制サービス・健康管理等医療サービス

但し、介護事業者の承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

<インパクト（定性目標）>

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、「安心と信頼に満ちた社会の実現」に貢献します。

### 【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金の充当状況及び環境・社会改善効果に係るレポートについて適切と評価している。JCR では、今回改訂された本フレームワークにおいて、グリーンファイナンスのレポート項目として CO2 排出量から CO2 等の温室効果ガス排出量に対象範囲を拡大していることを確認しており、引き続き適切であると評価している。また、本投資法人のホームページにおいて、資金充当レポート、インパクトレポートが本フレームワークに基づき適切に運用されていることを JCR は確認している。

## 5. 組織のサステナビリティへの取り組み

本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社では、「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。」との企業理念のもと、サステナビリティビジョンを掲げ、サステナビリティに配慮した不動産事業を行っている。また、不動産会社としてのヒューリックが、社会に提供できる価値はCO2排出量削減と資源の効率的利用、廃棄物削減であるとの基本的な考えのもとに、環境長期ビジョンとして「ヒューリックが理想とする 2050 年の社会の姿を脱炭素社会と循環型社会として、環境配慮経営を推進する。」を掲げている。

本投資法人は、物件取得にあたりスポンサーであるヒューリックへの優先交渉権を有しており、これまでの外部成長は、主としてヒューリック経由で物件を取得することにより実現している。これらの物件のうち主軸となる開発物件は、ヒューリックの企業理念及び環境長期ビジョンをコンセプトとして環境負荷削減にかかる取り組みが反映されているものが多く、これらの物件の取得及び維持・管理を通じてヒューリックの理念等を共有し、環境問題への取り組みを推進している。

本資産運用会社は、ESG への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、実践している。環境面における KPI として、2030 年末までに、スコープ 1 及びスコープ 2 の排出量において、2022 年の実績値対比で 42% の温室効果ガス排出総量の削減を図ることや、2030 年末までに、スコープ 3 において、2022 年の実績値対比で 25% の温室効果ガス排出総量の削減を図ること等策定しており、KPI 達成のために、太陽光発電設備の利用、テナントと協働したグリーンリース契約の締結等を促進している。この目標策定はパリ協定が求める水準と整合し、科学的根拠に基づくものであるとして、本投資法人は 2024 年 11 月に SBTi による認定を取得している。社会面の観点からは、スポンサーであるヒューリックが「ヒューリック介護福祉士養成支援制度」を設けるなど、本フレームワークの適格クライテリアに挙げられている高齢者向け施設で働く人材の育成等に貢献している。

スポンサーと一体となってこれまで行ってきた取り組みが奏功し、本投資法人は GRESB において環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、総合スコアによる 5 段階の相対評価である「GRESB レーティング」において「4 スター」を取得し、同時に 8 年連続で「Green Star」を取得している。

本投資法人における環境をはじめとしたサステナビリティにかかる取り組みは、本資産運用会社のサステナビリティ会議が中心となり推進されている。定期的に行われる会議では、外部の専門家からのアドバイス又は本投資法人の取り組みにかかるフィードバックが共有され、それを受けて次年度の取り組みにかかる計画の策定、計画の進捗報告、実際の取り組みを行った精査が行われ、客観的な意見を踏まえた PDCA が働く仕組みが整えられている。

JCR では、これらの組織の環境への取り組みについて、経営陣が環境問題を優先度の高い重要課題として位置付けており、専門的知見を有する部署が、グリーンボンド調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定に、組織として明確に関与していると評価している。

## レビュー結果(結論)

## SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、内容に変更がないことを確認した。したがって、本フレームワークは、「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」、「グリーンローンガイドライン」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と考えられる。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ソーシャル性評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 玉川 冬紀・日野 響

## 本評価に関する重要な説明

### 1. JCR サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクト又は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環境改善効果及び管理・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グリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・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環境又は社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果・社会的便益について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、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グリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス・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 サステナビリティファイナンス評価は、評価の対象であるサステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティ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 サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価**：サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又は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サステナビリティ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、SU 1 (F)、SU 2 (F)、SU 3 (F)、SU 4 (F)、SU 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