

—— 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、以下のとおりソーシャルローン評価の結果を公表します。

丸紅プライベートリート投資法人 長期借入金に Social 1 を付与

評価対象 : 丸紅プライベートリート投資法人 長期借入金
分類 : 長期借入金
借入額 : 8.5億円
貸付人 : 株式会社みずほ銀行
借入実行日 : 2021年2月26日
返済期日 : 2028年2月29日
返済方法 : スケジュール返済
資金使途 : 「MPR 入谷 サ高住・保育園」の取得資金のリファイナンス

<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（資金使途）	s1
管理・運営・透明性評価	m1

第1章:評価の概要

丸紅プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2014年8月に設立され、2014年9月より運用を開始した私募 REIT である。本投資法人の資産運用会社は丸紅アセットマネジメント（本資産運用会社）であり、本資産運用会社は丸紅株式会社（丸紅）の100%子会社である。本投資法人では、用途及び地域を分散させた総合型ポートフォリオを構築し、機関投資家に不動産の本源的価値に基づく利益を長期安定的に提供することに加え、スポンサーである丸紅グループの総合力および私募 REIT 最大級の物件であり、本投資法人の旗艦物件である「みなとみらいグランドセントラルタワー」の内部成長の二点を主な背景として継続的な成長を目指している。なお、本投資法人のポートフォリオは2020年7月時点で60物件、取得価格は2,838億円である。

本資産運用会社が属する丸紅グループでは、社是や経営理念において「経済・社会の発展」および「地球環境の保全への貢献」といったサステナビリティに関する基本的な考え方を定めており、本資産運用会社においてもそれを共有している。本資産運用会社においては、上記考えに基づき、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・運用プロセスへ組込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考え、実践を行っている。

今般の評価対象は、本投資法人が保有しているサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）ならびに保育所を有している物件 MPR 入谷 サ高住・保育園（MPR 入谷）の取得資金のリファイナンスのための借入金（本借入金）である。JCR では、本借入金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。

本借入金の資金使途であるMPR入谷は、前述の通り、サ高住に保育所が併設された建物である。このような高齢者向け住宅設備及び育児施設は、我が国が直面する急速な少子高齢化社会において社会的課題となっている(1) 高齢者向け住宅ストックの一層の増加の必要性、(2) 待機児童問題の解消に向けた幼稚園・保育所等の保育施設の整備につい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と考えられる。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で例示されたプロジェクト分類のうち、「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4「質の高い教育をみんなに」、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 11に関連が深い施策として掲げられている「住生活基本計画（全国計画）の推進」および、SDGs 4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：夢をつむぐ子育て支援」と整合的であることを確認した。

なお、選定基準は今回定めたソーシャルローン・フレームワークによって適切に定められていること、調達資金は対象資産取得資金のリファイナンスに充当予定であることが貸付人に開示予定であること、調達した資金の管理については、経営陣の承諾の下に入出金が行われ、その後の内部統制・外部監査も適切に行われることをJCRは確認した。また、充当状況については借入と同月に資金充当が行われることをプレスリリースおよび本評価レポートによって、貸付人に対して報告予定である。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

一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、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は、サービス付き高齢者向け住宅に保育園を併設している MPR 入谷取得資金のリファイナンスである。

【MPR 入谷概要】

名称	MPR 入谷 サ高住・保育園
所在地	東京都台東区竜泉一丁目 19 番 7 号
敷地面積	421.15m ²
延床面積	2,067.20m ²
階数	地上 8 階建
構造	鉄筋コンクリート造
竣工	2016 年 2 月
特徴	<ul style="list-style-type: none"> -本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩約 8 分の住宅地に位置し、交通利便性、生活利便性ともに概ね良好な立地に所在。 -築年数が新しく、各階に談話室を備え、採光・眺望に優れている。 <p>【サ高住・保育所の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> -サービス付き高齢者向け住宅 38 戸 (やすらぎ入谷) 基本サービス：状況把握 (安否確認)、生活健康相談、緊急時対応、フロントサービス (荷受け・面会者対応・ゴミ出しサービス) オプションサービス：食事の提供サービス、外出同行・代行サービス、家事支援サービス、入浴支援サービス、服薬支援サービス、体調不良時支援サービス、排泄支援サービス -東京都認可保育所 (あい・あい保育園 入谷園) 定員 60 名 (0 歳児：3 名・1 歳児：10 名・2 歳児：11 名・3 歳児：12 名・4 歳児：12 名・5 歳児：12 名) 保育サービス時間：月～土の 7:00～19:00 (休園日：日曜日・祝日、年末年始)

a. プロジェクトの社会貢献効果について

- i. 本借入金の資金使途は、日本における深刻な社会的課題である急速な少子高齢化に起因する問題点の改善に寄与する保育所およびサービス付き高齢者向け住宅 (サ高住) を有する物件のリファイナンス資金に充当される。保育所ならびにサ高住は、日本が現在抱えている待機児童問題および

高齢者向けの住宅ストックが少ないという問題の解決に資する施設であり、社会的意義が高いと JCR では評価している。また、SDGs 目標に係る我が国の具体的施策や推進に資するものである。

社会的課題 1：高齢者向け住宅ストックの一層の増加の必要性

サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）とは、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住居のことであり、国土交通省・厚生労働省の共管制度として都道府県知事への登録を行っているものを指す。

2020 年時点で、世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯および夫婦のみの世帯は 1,376.6 万世帯に上っており、厚生労働省の試算によれば、2040 年に向けてこれらの人口・世帯は増加すると見込まれている（2020 年から 2040 年にかけて、世帯数：206 万世帯増加、人口：302 万人増加）。地域別では、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）のこの期間の高齢者人口の増加率（+32%増）が全国平均（+16%増）を上回っている。

一方で、高齢者が住んでいる住宅については、建築年の古さから特にバリアフリーの要素となる無段差、車いす通行可や、浴室や便所等に手すりがある住居の割合は多くなく、高齢者が増加していくにつれて、居住に適さない住宅が増加していくことが想定される。

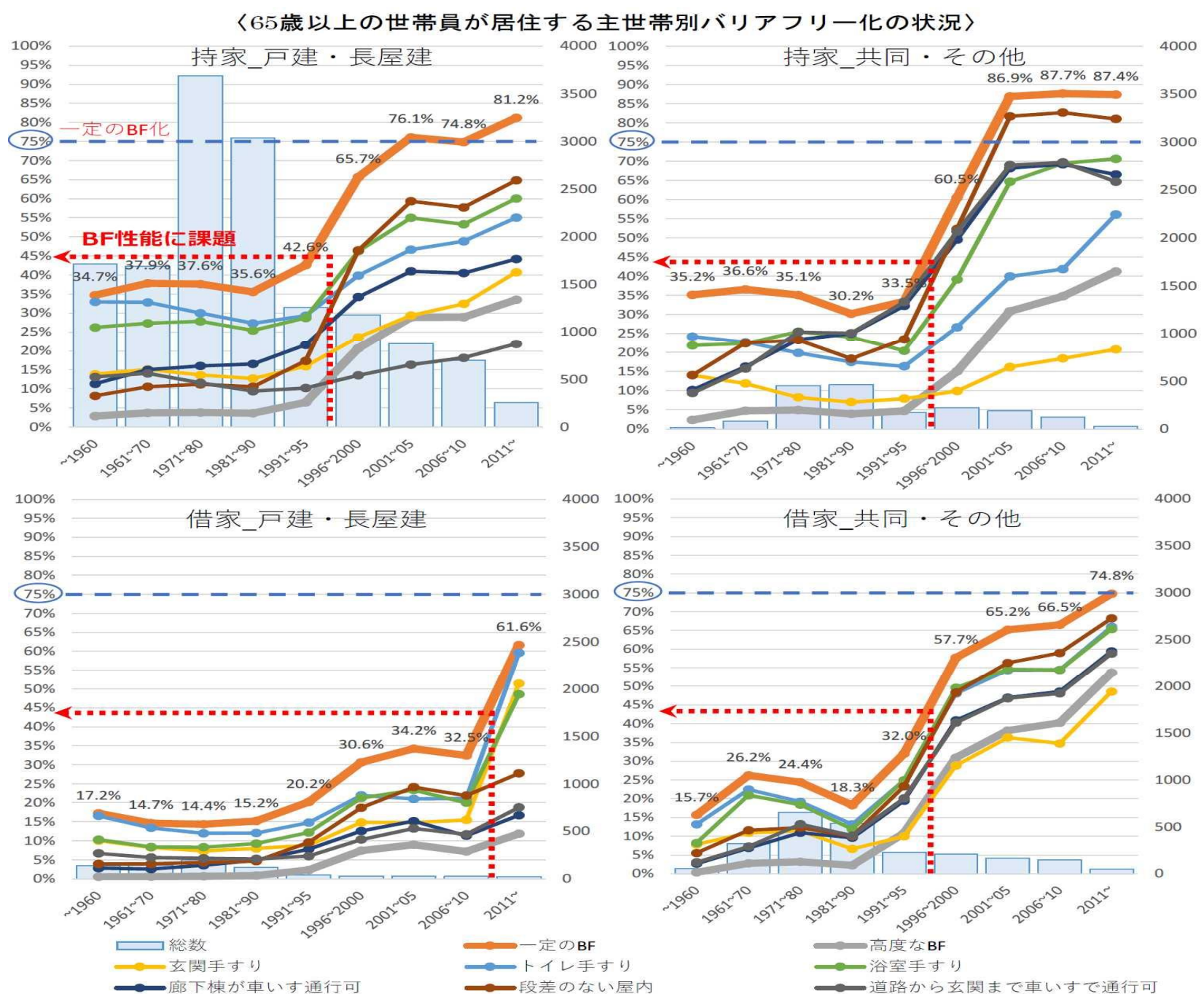


図 1：65 歳以上の世帯員が居住する住宅のバリアフリーの状況

特に、サ高住の居住者の平均年齢は 85 歳以上であり、東京圏を中心とした都市部におけるサ高住の対象層は今後 2035 年から 2040 年まで増加していくとみられることから、住宅のバリアフリー

状況と併せて、東京圏においてサ高住を中心とした高齢者向けの住宅ストックを増加させることは、高齢者対策の施策を行う上で重要な役割を担っている。

上記の通り、サ高住を中心とした住宅需要は見込まれているものの、サ高住やその他の有料老人ホームを中心とした高齢者向け住宅のストックは十分に整備されているとは言い難い。

図2は、各都道府県における2045年における高齢者向け住宅の整備状況であるが、2016年に少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示することを目的に制定された「住生活基本計画」で示された成果指標である、高齢者人口当たり4%という高齢者向け住宅のストック数を満たすには、サ高住と有料老人ホームで東京都では10.6万戸のストック増加が必要となる。

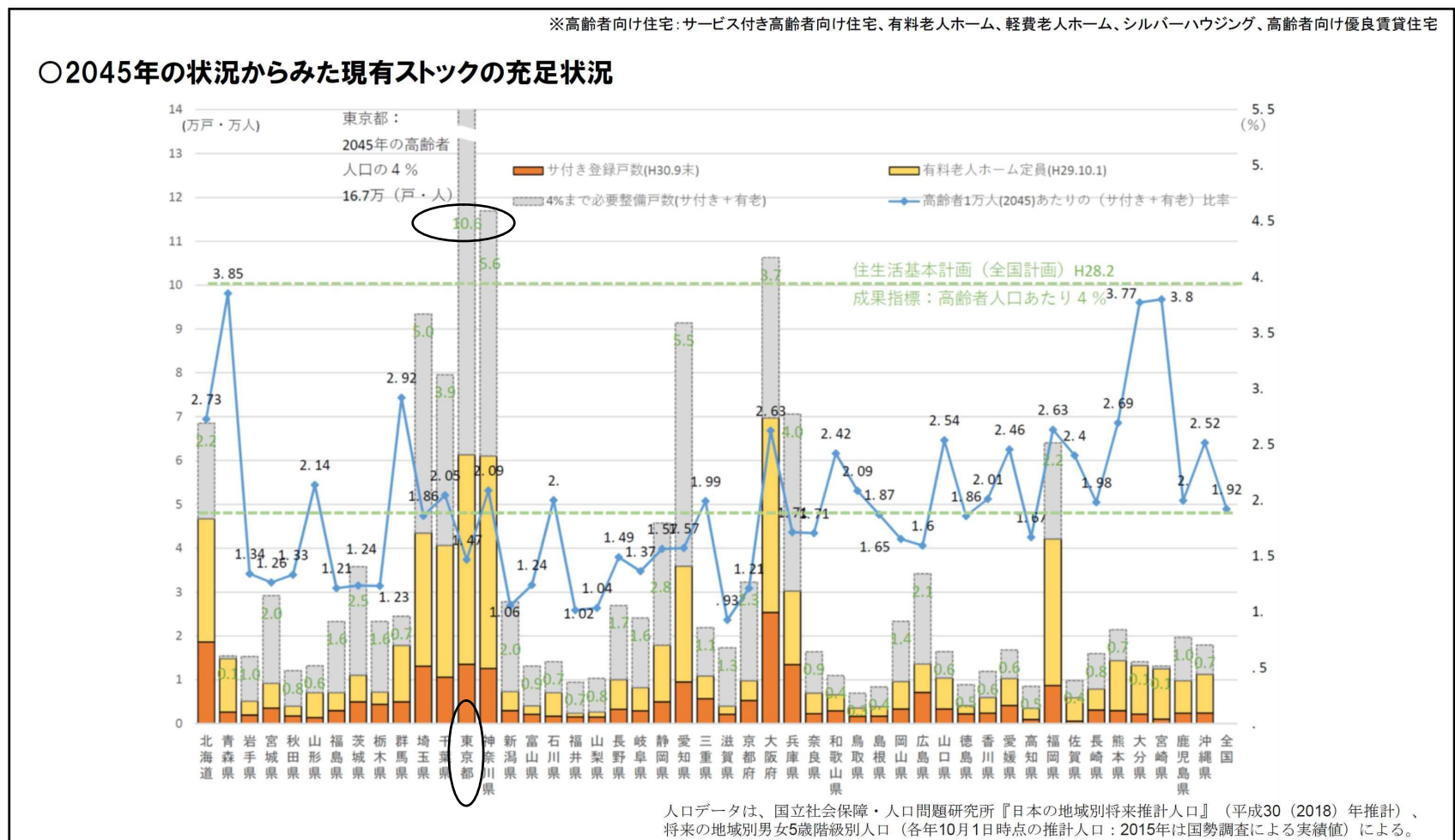


図2：高齢者向け住宅の2045年時点での各都道府県の充足状況の見通し

このストック増加によって、高齢者向け住宅のニーズを満たすことは重要であることはもちろんだが、現在の高齢者向け住宅のストックを維持していくことも重要である。

社会的課題2：待機児童問題の解消に向けた幼稚園・保育所等の保育施設の整備

日本では、かねてより25歳から44歳の女性の労働力率が他の先進国より低くなる、「M字カーブ」問題が存在している。M字カーブは年を追うごとに改善しているものの、依然として残存している。このM字カーブは、先行研究¹によって核家族化や主として低年齢児（0～2歳児）の保育施設の不足による大都市圏の女性の労働力率の低さが原因であることが分かっており、政府は2013年から「待機児童解消加速化プラン」を実施した。2013年度から2017年度までの5年間に53.3万人の保育の受け皿を確保し、目標であった50万人を超える実績を達成した。

一方で、これまで保育施設に預けることをあきらめていた世帯や、共働き世帯の一層の増加による女性就業率の上昇により、今後も保育施設への需要は増加することが見込まれることから、政府は2017年6月に「子育て安心プラン」を発表し、2020年度末までにすべての待機児童を解消できるように、2020年度までに32万人の保育の受け皿を整備するための予算措置を講じている。

¹ 橋本 由紀、宮川 修子「なぜ大都市圏の女性労働力率は低いのか -現状と課題の再検討-」（RIETI Discussion Paper Series 08-J-043、2008）

第1-特-10図 女性の年齢階級別労働力率の世代による特徴

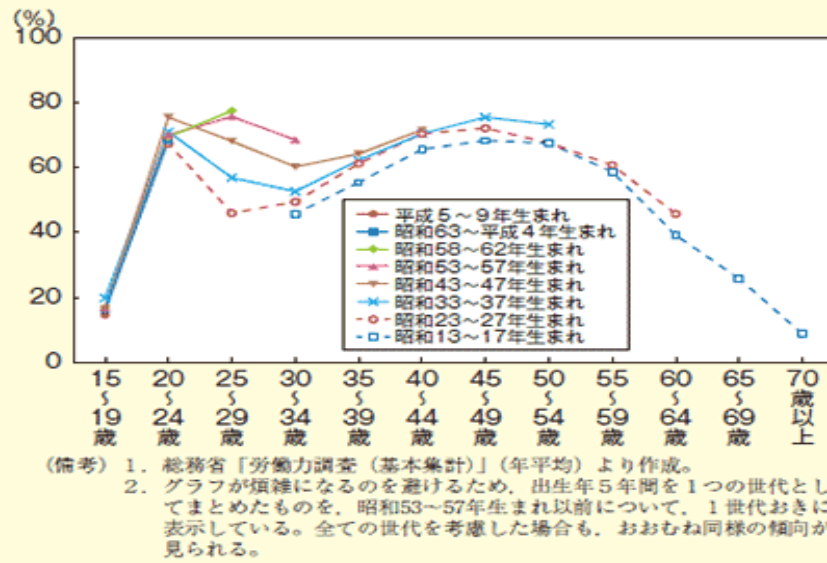


図3：女性の年齢階級別の労働力率

一方で、厚生労働省が発表している2020年度4月1日時点の待機児童数は12,439名であり、うち2,343名が東京都に集中している。

従って、都市部における待機児童解消のための保育施設の整備・拡充は今後も重要な課題として存在し続けると考えられる。

＜上記の社会的課題に対処するためのサービス付き高齢者向け住宅・保育所を有する物件の取得＞

本資産運用会社では、2019年12月に「サステナビリティ方針」を定めた。その中でも、特に「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」に注力しており、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・住宅及び医療関連施設等のヘルスケア施設や、乳幼児の健全な成育を支える保育所等の児童福祉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。

今回のMPR入谷の物件取得はその一環であり、今後も継続して同様の物件の取得を進めていくことをJCRはインタビューにおいて確認している。

- 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

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。



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。

具体的内容：

サービス付き高齢者向け住宅の提供



目標 4：質の高い教育をみんなに

ターゲット 4.2. 2030 年までに全ての子供が男女の区別なく、質の高い乳幼児の発達・ケア及び就学前教育にアクセスすることにより、初等教育を受ける準備が整うようにする。

具体的内容：

保育所サービスの提供



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。

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: 11(住居)、4(教育)、等			
国内の施策			
	施策概要	ターゲット	指標
住生活基本計画(全国計画)の推進	「住生活基本計画(全国計画)」(平成 28 年3月閣議決定)に基づき、若年世帯・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活を実現し、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を確保する。		「住生活基本計画(全国計画)」に基づくフォローアップ状況 ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.1%(平成 26)→4%(平成 37) ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 77%(平成 26)→90%(平成 37)

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。

<p>一億総活躍社会の実現：夢をつむぐ子育て支援</p>	<p>「希望出生率 1.8」の目標を掲げ、一人でも多くの若者たちの結婚や出産の希望を叶えるとともに、安心して子供を産み育てることができる社会、子供たちの誰もが頑張れば大きな夢をつむいでいくことができる社会を創り上げる。</p>		<p>「ニッポン一億総活躍プラン」に掲げられた目標</p> <p>2020 年度末までに 32 万人分の受け皿を確保。</p> <p>令和3年度から令和6年度末までの4年間で約 14 万人分の保育の受け皿を整備。</p>
------------------------------	---	--	--

c. 環境・社会的リスクへの対応について

本資産運用会社は、サ高住および保育所のオペレーターについて、業歴、全社財務状況、施設展開及び対象施設運営状況（施設収支や稼働状況等）、属性（反社チェック等）を物件取得時の審査項目としている。期中管理に当たっては、月次で入退去者数、事故発生の有無・内容、物件単体 PL について等の動向、推移を把握している。加えて、オペレーターの周辺情報として、本物件のオペレーターのグループ会社の経営状況、対象物件の料金、設備、入居者の属性や利用状況、勤務職員状況、台東区や近隣エリアにおける人口動態、特に介護施設へのニーズ（要介護者に対する居室の整備率等）、周辺競合施設の状況、PM・BM 業務受託者の会社概要・業歴や属性（反社会的勢力か否かのチェック含む）についても確認を行い、環境・社会面においてリスクを有するかどうかのチェックを行っている。

MPR 入谷については、以下の環境・社会面におけるリスクを特定し、適切な対応がなされているかどうかの確認を行っている。

- ・サ高住入居者や保育園児による周囲への騒音リスク
- ・（人材難による）職員の質・人員を確保することのリスク
- ・サービスレベルの低下リスク
- ・上記に起因する退去者数の増加リスク
- ・事故発生、感染症発生のリスク、発生時の対応力
- ・上記に対する風評被害等の発生リスク

本物件オペレーターは、サ高住および保育所ともに global bridge HOLDINGS(上場企業)のグループ企業である global life care および global child care である。

親会社の global bridge HOLDINGS は、2007 年に「日本の人口問題を解決する」ことを使命として創業された。2015 年には持株会社制度に移行、介護・保育・障害福祉などの福祉事業を行っている企業グループである。介護事業では、「やすらぎ」において、「人と人との関わりを大切に、笑顔とやすらぎが溢れる施設」の介護理念のもと、要介護 1 以上の認定を受けた高齢者を東京と大阪で、それぞれサ高住と住宅型有料老人ホームで受け入れている。保育事業では、「あいあい」において、「一人でも多くの子どもが、人間が生まれながらに持っている素晴らしい力を育むことに喜びを感じ笑顔と元気が溢れた園を創造すること」を保育理念に 2020 年 12 月時点で千葉・東京・神奈川の首都 3 都県と大阪市で認可保育園を 65 か所、小規模保育施設を 8 か所運営している。

サ高住については、これまで環境・社会面におけるリスクで特定したようなリスクは発生しておらず、そのような問題が発生した時には適切な対応を取る体制となっていることを確認した。

保育所については、上記の通り関東を中心に多くの保育所を運営していること、MPR 入谷の保育所の定員（60 名）に対して設置基準を満たす保育士・スタッフを雇用しこれまで特段問題等は起こっていないことをヒアリングにて確認している。

以上により、環境・社会的リスクは特定され、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・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・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、本借入金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へ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

本投資法人および本資産運用会社が属する丸紅グループでは、グループにおける社是、および経営理念において、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティに関する基本的な考え方を定めている。本資産運用会社では、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・運用プロセスへ組み込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考えている。

その考えの下、本資産運用会社は2019年12月にサステナビリティ方針を定めた。この方針のなかで、「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」に注力することを明記しており、その具体的な取り組みとして、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・住宅及び医療関連施設等のヘルスケア施設や、乳幼児の健全な成育を支える保育園等の児童福祉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。本投資法人がMPR入谷を取得したのも、この投資方針の一環であることを、インタビューを通じてJCRでは確認している。

b. 選定基準

本投資法人において投資対象とするヘルスケア施設・保育施設の適格クライテリアの要件は以下のとおりである。

- ① サービス付高齢者向け住宅：高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）に規定された基準に基づくサービスの提供があること。
- ② 保育所：児童福祉法に基づく児童福祉施設の要件を満たす施設であること。

サービス付高齢者向け住宅においては、ハード面・サービス面および契約内容で満たすべき一定の基準がある。また、保育所の開設にあたっては、児童福祉法に基づく要件を満たす必要がある。本投資法人では物件取得にあたり、サ高住および保育所のオペレーターの業歴、財務状況、施設展開及び対象施設運営状況および反社会勢力でないことをチェックの上で選定を行っている。

JCRでは上記の選定基準は、社会へのネガティブな影響を防止するよう、厳密な基準が設けられていること、反社会勢力を排除していることなどから、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の実効性を高めるものであると評価している。

c. プロセス

調達資金の用途となるプロジェクトは、本資産運用会社の投資営業部のメンバーによって上記の適格クライテリアへの適合が検討されて、部長により評価および選定が行われる。その後、対象となるプロジェクトについて、代表取締役を委員長とする本資産運用会社内の意思決定機関である「投資委員会」に議案を上程し、出席参加者にて総合的に分析・検討をした上で、投資委員の全員賛成により決定が行われる。

JCRでは、本資産運用会社における担当部の役割が明確であり、また投資決定においては、代表取締役社長をはじめとする経営陣を含む会議体によって決議をおこなわれていることから、上記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投資家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、本借入金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、本借入金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、未充当資金が発生する場合、その管理・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

本借入金は、本投資法人のマスター口座に入金され速やかに MPR 入谷の取得資金のリファイナンスに充当される。入金された金額は、資金使途、期日、残高等が別途電子ファイルで管理される予定である。

また、本資産運用会社のファイナンス部の資金管理担当者が口座充当状況を定期的に管理している。資金の出金時には、ファイナンス部の担当者が起案の上、ファイナンス部長および代表取締役社長による承認後、資産管理を受託している信託銀行に出金指図が行われる。入金についても、ファイナンス部担当者による確認後、ファイナンス部長に都度報告が行われる体制である。

また、ソーシャルローン実行の決定は、本資産運用会社内に設けられているサステナビリティ推進委員会で行われるほか、実際の資金借り入れの決定およびその報告はそれぞれ本資産運用会社の投資委員会ならびに本投資法人の役員会に対して行われる。これらプロセスや内容の妥当性については、年次で行われる内部監査で検証されるほか、取引に関する契約書や会計処理等については、年次で行われる会計監査人による確認の対象となっている。

なお、上記の通り資金は速やかにリファイナンスに充当されるため、未充当資金は発生しない見込みであるが、仮に発生した場合は、現金または現金同等物で管理される。

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。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本借入金調達前後の貸付人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

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

調達した資金はすべて、MPR 入谷の取得資金のリファイナンス資金として速やかに充当予定である。これは本評価レポートの他、本投資法人のプレスリリースによって開示予定である。仮に返済期限までに対象物件を売却することとなった場合は、他のソーシャル資産（社会的課題に対応する物件）への再充当や期限前返済等について、レンダーと協議の上、検討することを JCR はインタビューにおいて確認している。

b. 社会改善効果に係るレポーティング

<アウトプット指標>

高齢者向け住宅の概要（居室数、収容可能人数、入居率など）

児童福祉施設の概要（受け入れ可能人数と利用率）

<アウトカム指標>

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

乳幼児および待機児童に対する保育所の割合

<インパクト（定性目標）>

「サステナビリティ方針」において、以下のとおり、健康と快適性、共発展について定めています。

3. 不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み

テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組みや、そうしたニーズの評価、災害へのレジリエンスを高める取り組みを通じて、運用不動産のテナント満足度の向上、優良テナントの維持や獲得を図り、不動産価値の維持・向上に努めます。

4. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働と共発展

不動産における環境・社会配慮の実践においては、テナント、プロパティマネジメント会社などのサプライチェーン、地域コミュニティなど、運用不動産に関わる重要なステークホルダーと良好な関係を構築し、協働して取り組むとともに、双方の共発展に貢献します。

JCR では、本投資法人がアウトプット指標等として定めた上記指標について年に 1 度開示する予定であること、また、その内容についても、サ高住および保育園を有する物件として、投資先の社会的貢献度を示す指標として適切であると評価している。また期待するインパクトはいずれも本資産運用会社が定めたサステナビリティ方針の中の取り組み方針と一致しており、本借入金による資金使途として期待するインパクトとして一貫性があり適切であると評価している。

4. 組織の社会課題への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、経営陣が社会課題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、社会的課題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、本ソーシャルローン借入方針・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、検証されているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

丸紅プライベートリート投資法人のサステナビリティに対する取り組み

本投資法人の資産運用会社である丸紅アセットマネジメントでは、主たる事業である不動産投資運用業において、環境・社会・ガバナンス（ESG）の要素を投資判断・運用プロセスへ組み込んでいくことが、中長期的な投資主・投資家価値の最大化に不可欠であると考え、2019年12月にサステナビリティに係る基本的な取り組み方針である「サステナビリティ方針」を制定し、その実践に努めている。

丸紅アセットマネジメント サステナビリティ方針

1. 運用不動産の環境負荷の管理と提言
2. 気候変動対策への貢献
3. 不動産における健康と快適性、レジリエンスの取り組み
4. テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働と共発展
5. 従業員への取り組み
6. コンプライアンスおよび社会規範の遵守
7. 環境・社会のリスクと機会の管理
8. ESG の情報開示と外部評価の活用
9. ESG のガバナンス体制

サステナビリティ方針では、「テナントや地域コミュニティの健康・快適性の向上にむけた不動産の取り組み」が謳われており、経営陣としてはこの具体的取り組みとして高齢者向け施設・住宅及び医療関連施設等のヘルスケア施設や、保育所等の児童福祉施設へ継続的に投資し、長期安定的なことを目指している。

サステナビリティ方針の実践のために、本資産運用会社ではサステナビリティ推進委員会を2019年12月に設置している。このサステナビリティ推進委員会は、原則3か月に1回開かれ、代表取締役社長を委員長として、資産運用会社の役員・部長が参加し、実務に関しては別途事務局を設けている組織である。2019年から現在までこの組織では、これまで環境認証の取得に関する討議、エネルギー使用量のモニタリング、GRESB 評価の参加に関する内容および本借入金のソーシャル性について討議されたことを JCR では確認している。なお、本サステナビリティ方針の策定にあたっては、外部の専門知識を有する第三者機関の知見を活用したことも併せて確認している。

本投資法人においては前述の通り 2020 年から GRESB リアルエステイト評価に参加している。参加初年度であった 2020 年は、GRESB リアルエステイト評価において、ESG 評価における 2 つの

評価軸である「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」のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」、5段階評価のうち2 Starsを取得している。

また、今回の資金充当の対象となった MPR 入谷のようなヘルスケア・保育（施設）については、国交省のガイドライン（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）に従い、コンサルタント会社等の外部専門家との間で助言を受けることとなっており、具体的には年1回、施設の運用状況に関するモニタリングレポートの取得ならびに報告会を実施しているほか、サ高住を含むヘルスケア施設に関する研修会を行い、専門知識の習得に努めていることを確認している。

以上から、借入人の経営陣が少子高齢化問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけていることを確認したほか、ヘルスケア・保育施設などの高い専門性が要求される物件については、コンサルタントの利用や研修会等を行い、外部の専門的知見を有する組織から知識を習得することにより専門的知見を積み上げてきていること、本借入金に関する調達方針・プロセス、ソーシャルプロジェクトの選定基準を決定する明確な基準を有していることを確認した。

（参考）GRESB リアルエステイト評価について

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマーク及びそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2020 年現在で 46 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本借入金は、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（資金使途）」を“s1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”としたため、「総合評価」を“Social 1”とした。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：丸紅プライベートリート投資法人（証券コード： - ）

【新規】

対象	借入額	借入実行日	返済期日	評価
長期借入金	8.5 億円	2021 年 2 月 26 日	2028 年 2 月 29 日	JCR ソーシャルローン評価 : Social1 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・梶原 康佑

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の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社会に及ぼす効果を証明するものではなく、社会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・社会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行為との関係

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、Social 1、Social 2、Social 3、Social 4、Social 5 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 (気候変動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