

2019年12月9日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田小川町三丁目3番地
ヘルスケア&メディカル投資法人
代表者名 執行役員 吉岡 靖二
(コード番号 3455)

資産運用会社名
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 吉岡 靖二
問合せ先 財務管理部長 木村 秀則
TEL:03-5282-2922

ソーシャルボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関するお知らせ

ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「ヘルスケア&メディカル投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）」（別称：HCMソーシャルボンド）（以下「本ソーシャルボンド」といいます。）の発行に係る訂正発行登録書を本日付にて関東財務局長に提出いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本投資法人は、2019年11月27日付にて発行登録書を提出済みです。

記

1. 本ソーシャルボンド発行の目的及び背景

本投資法人と本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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・住宅及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投資理念としています。

このような投資理念の下、本投資法人と本資産運用会社は近年国内外の投資家の間で注目されているESG（環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance））に配慮した資産運用を実践し、高齢社会における社会的課題を解消することをESGに関する基本方針の一つと掲げています。

今般、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充、及びSDGsの掲げる持続可能な社会の実現への貢献を通じた中長期的な投資主価値の向上を目指し、本ソーシャルボンドの発行に向け、本日付にて訂正発行登録書の提出を行うものです。

2. 訂正発行登録書の概要

本投資法人が本日付にて関東財務局長に提出した本ソーシャルボンドに関する訂正発行登録書の概要は以下のとおりです。なお、本ソーシャルボンドの発行においては、SMBC日興証券株式会社（ソーシャルボンド・ストラクチャリング・エージェント）（注1）を主幹事証券会社として起用し、本ソーシャルボンドの発行可否、利率等の発行条件を検討する予定です（注2）。

<訂正発行登録書の概要>

① 銘柄

ヘルスケア&メディカル投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルボンド）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人によるソーシャルボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

② 引受け等の概要

本ソーシャルボンドを取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています(注2)。

引受人の氏名又は名称	住所
SMB C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

③ 手取金の使途

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕費用等の支払資金及び運転資金等に充当します。

本ソーシャルボンドの手取金については、SDGs ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク（注3）に基づき、全額を、適格クライテリア（注3）を満たす特定資産（既存及び新規の特定資産を指します。以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金又はそれに要した借入金の返済資金（そのリファイナンスを含みます。）に充当する予定です。

なお、本ソーシャルボンドの調達資金が上記資金に充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部を現金又は現金同等物で運用するものとします。

(注1) 「ソーシャルボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、ソーシャルボンドのフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、ソーシャルボンドの発行支援を行う者をいいます。

(注2) 元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものはSMB C 日興証券株式会社を予定していますが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受けの条件については、利率の決定日に決定する予定です。

(注3) 「SDGs ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク」及び「適格クライテリア」については、いずれも下記「3. 本ソーシャルボンド発行の仕組み (SDGs ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク)」にて記載します。

3. 本ソーシャルボンド発行の仕組み (SDGs ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク)

本ソーシャルボンドは、以下に記載のSDGs 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」といいます。）の枠組みに基づく資金調達手法の1つであり、持続可能な社会の実現に向けて高齢社会における社会的課題の解消を目指す本投資法人のESGに関する基本方針に沿うものです。

本投資法人は、ソーシャルローンの借入又はソーシャルボンドの発行のために「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles) 2018」(注1) に即した本フレームワークを策定済みであり、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より、本フレームワークに対する第三者評価として「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」(注2) の最上位評価である「Social 1 (F)」の評価を取得しています。

(注1) 「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles) 2018」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee) により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインです。

(注2) 「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが作成したソーシャルボンド原則を受けた発行体又は借入人のソーシャルボンド発行又はソーシャルローン借入方針 (ソーシャルファイナンス方針) に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のソーシャルファイナンス方針に記載の調達資金の使途がソーシャルプロジェクトに該当するかの評価である「ソーシャル性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に (F) をつけて表示されます。本ソーシャルボンドの「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人によるソーシャルボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<本フレームワークの概要>

(1) 資金使途

本フレームワークに基づきソーシャルファイナンスにより調達した資金は、以下の適格クライテリアを満たすソーシャル適格資産の取得資金又はそれに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金（そのリファイナンスを含みます。）に充当する予定です。

なお、リファイナンスに充当する場合、どの支出のリファイナンスであるか、及び新規投資とリファイナンスへの充当割合を明らかにします。

<適格クライテリア>

① 「高齢者向け施設・住宅」

- a. 有料老人ホーム
- b. サービス付き高齢者向け住宅
- c. 認知症高齢者グループホーム
- d. その他高齢者向け施設・住宅

② 「医療関連施設等」

- a. 病院・診療所
- b. 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
- c. PETセンター・健診センター
- d. 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」

- a. 上記①、②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
- b. 上記①、②に携わる人材を養成する教育施設
- c. 上記①、②の不動産等（注）又は不動産対応証券（注）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

（注） 「不動産等」及び「不動産対応証券」は、それぞれ本投資法人規約第30条第1項第（2）号及び第（3）号に定める意味を有します。

(2) プロジェクトの評価と選定プロセス

・選定基準

本投資法人は、投資基準、デュー・デリジェンス基準、投資判断基準を定めており、投資対象とするヘルスケア施設については、これらの基準に合致していることを確認しています。

・運用ガイドライン等の決定

本投資法人のための資産の運用及び管理に係る基本的な投資方針である運用ガイドライン等は、本資産運用会社において、起案部（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、その審査・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ます。

・プロジェクト選定プロセス

以下のプロセスで行われます

- a. 投資部による物件デュー・デリジェンス
- b. 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
- c. コンプライアンス・オフィサー等による承認
- d. 運用委員会における審議及び決議
- e. 本資産運用会社の取締役会及び本投資法人へ報告

ご注意：本報道発表文は、本投資法人によるソーシャルボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) 調達資金の管理

本フレームワークに基づき調達した資金は、①新規に取得するヘルスケア施設等の購入資金、又は②既存のヘルスケア施設等の取得のために調達した資金のリファイナンスに全額充当されます。

資金調達当初、又は全額充当後に資金使途の対象となる物件を売却するなどして未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社は、すみやかに代替の物件の取得、又は物件の取得のために調達した資金のリファイナンスに充当するよう努めます。当該未充当資金は再充当先が決定するまで、現金又は現金同等物で運用するものとします。

(4) レポーティング

①資金の充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、本フレームワークに基づく資金調達を実施後、本投資法人のウェブサイト上において調達した資金の充当状況を報告します。当該報告は、対応する調達資金の残高がゼロになるまでインパクトレポートにて年1回行います。

②環境改善効果に係るレポーティング

本フレームワークに基づき調達した資金で取得した物件の運用状況については、以下の方法により開示します。

- a. 有価証券報告書による開示
- b. アニュアルレポート（インパクトレポート）による開示

<インパクトレポートにおける KPI（Key Performance Indicator）>

・アウトプット指標

本フレームワークに基づき調達した資金により取得した施設（以下の項目を含む）

- ① 建物及び賃貸借の概要（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（予定及び実績）

・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）
- ② J-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（定性目標）

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

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.hcm3455.co.jp>