

# 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:	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト 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11月26日
レビュー公表日:	2019年11月26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

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（本投資法人）は、2011年11月に設立され、2012年4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J-REIT。2018年3月1日に本投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人（JSL）を吸収合併消滅法人とする合併を行った。本投資法人は本合併により居住用施設を主体としながらも、ヘルスケア施設および宿泊施設といった「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と持続的な成長を追求 REIT への進化を図り、その商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更した。合併前の本投資法人のポートフォリオは115物件、取得金額総額1,641億円。合併によりJSLから14物件、289億円のヘルスケア施設を取得し、その後も外部成長を進め、ポートフォリオは145物件、2,351億円へと拡大した。

資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問（本資産運用会社）のスポンサーは不動産アセットマネジメント会社であるケネディクス。1995年4月に米国不動産会社ケネディ・ウィルソン・インクの日本における不動産投資アドバイザー事業の拠点として発足し、その後99年から本格的にアセットマネジメント事業に参入し、2019年9月時点でREITを含めたAUMは約2.3兆円に達する。

本投資法人は、「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と持続的な成長を追求するという基本理念のもと、資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設を主たる投資対象の一つと定め、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を目指している。

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用途を、社会貢献度の高い資金用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（2018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。

本フレームワークでは、調達した資金は、シニアリビング施設およびメディカル施設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。また、高齢者向け住宅に関しても、単身高齢世帯の孤独死等を含む社会問題の解決に資するとJCRでは考えている。以上から、本評価対象の資金用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JCRは評価している。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、SDGs3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、本投資法人が高齢者の居住・介護施設にかかる社会的課題を重要な課題として特定しており、資金用途となるプロジェクトについて適切な選定基準とリスク管理方法が定められていること、選定プロセスにおいて担当部署や経営陣が適切に関与していること、調達した資金管理の追跡管理方法について明確に定められていること等を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管理体制が適切であり、投資家へのレポーテ

イングの準備態勢にかんがみると透明性が確保されていると評価している。

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:

- i. 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の居住施設および介護施設、病院等医療関連施設等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）」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"/> 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 では、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いること、各部署の責務が明確であること、また、経営陣を含む重要な会議体によって決議なされていることから、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、本レポートをもって投資家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 では今後実施する資金調達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:

#### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

KDR は資金充当状況を年に 1 回、ホームページにて以下を開示予定である。

- ・ ソーシャルファイナンスの残高
- ・ 充当済金額
- ・ 未充当資金の残高（未充当資金がある場合）
- ・ ソーシャル適格資産の取得価格の合計

また、充当完了後も、ソーシャルファイナンスが残存する限り、充当状況に大きな変化が起きた際には、その旨開示予定である。

#### 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>

- 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 保有不動産の損益状況（不動産賃貸事業費用の明細、NOI）
- ④ オペレーターの概要
- ⑤ 期末時点の不動産鑑定評価額

なお、オペレーター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>

- ① J-REIT の資産規模とそのうちのヘルスケア施設の割合
- ② KDR のヘルスケア施設への投資額の推移
- ③ 投資主優待の概要（投資主優待を通じたヘルスケア施設への理解と利用の促進）

<インパクト（定性目標）>

資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資促進への貢献

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。また期待するインパクトは本投資法人が担うべき社会的使命であり、本フレームワークに基づき調達した資金の使途と一貫性がある。

### 資金使途のレポーティング:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 個別プロジェクト・ベース | <input type="checkbox"/> プロジェクトのポートフォリオ・ベース |
| <input type="checkbox"/> 個別債券への紐づけ               | <input type="checkbox"/> その他                |

## レポート情報 :

充当金額

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

その他:

### 頻度:

年に一度

半年に一度

その他:

## インパクトレポート:

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

## レポート情報（理論値または実績値）:

裨益者数

対象となる人口

その他 ESG 指標

## 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:統合報告書における公表

レポートの外部レビュー

## 有用なリンク

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
の CSR に係る取り組み

[https://www.kdr-  
reit.com/feature/sustainability.html](https://www.kdr-reit.com/feature/sustainability.html)

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 11 月 26 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.