

# グリーンボンド / グリーンボンド・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・オフィス投資法人
グリーンボンド又はフレームワークの名称:	グリーンボンド
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1月9日
レビュー公表日:	2019年1月9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・オフィス投資法人（以下、「本投資法人」）は、東京経済圏の中規模オフィスビルを主要な投資対象とする J-REIT で、2005 年 5 月 6 日に設立、同年 7 月 21 日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した。

本投資法人の資産規模は、2018 年 11 月末時点において全 96 物件、取得価格総額で 4,158 億円であり、中規模オフィスビルを主要な投資対象とする J-REIT としては最大手の一つである。資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問（以下、「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である。本資産運用会社はケネディクスからのサポートを享受する一方で、資産運用会社としての独自性も発揮しつつ、27 期にわたるトラックレコードを積み上げてきた。

ケネディクスグループは、「投資資金の不動産分野における最適運用と不動産の価値創造を通じて社会に貢献すること」を事業の目的としている。特に環境分野に関しては、不動産に関する環境法令・規則を遵守し、省エネルギーや環境負荷の低減を意識した事業運営を行うこととしている。本資産運用会社は、グループ全体としての目的の下、サステナビリティ方針を定め、ステークホルダーとの対話を重視し、不動産アセットマネジメント会社として責任ある投資運用を目指すことを宣言している。また、持続可能な環境への貢献を第一にうたっている。

今般の評価対象は、本投資法人のグリーンボンドフレームワーク及び本投資法人が起債を予定している第 10 回無担保投資法人債である。本債券の発行代わり金は、本投資法人が取得したオフィスビル（グリーンビルディング）の取得資金のリファイナンスを用途とする予定である。

本資産運用会社では、グリーンボンドフレームワークを作成し、グリーンビルディングの取得に際しては、「グリーン適格資産」の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得済み又は取得見込みである物件と定めている。JCR では、本資産運用会社が設定したグリーン適格資産の定義は、認証取得基準に照らしてみた場合に、環境改善効果を有したものであると評価している。

また、JCR は、今般発行予定の投資法人債によるリファイナンス対象資産が、上記フレームワークで定義された「グリーン適格資産」であることを確認した。環境性能評価書及び本資産運用会社へのヒアリングから、今回のリファイナンス対象資産の取得に際しては環境リスクを十分検討しており、環境改善効果を上回るような深刻な環境への負の影響を及ぼす可能性はないことも確認済みである。以上から、本評価対象の資金用途が CO<sub>2</sub> 排出削減効果のある「環境認証を取得しているグリーンビル」に分類されるグリーンプロジェクトであると評価している。

本投資法人は、グループのサステナビリティへの取組みの一環として、取得した物件について、環境評価・各種認証の取得・更新を担当部署が管理する体制が整っていること、内外の環境専門家又は有資格者の活用、サステナビリティ委員会及び省エネ対策検討委員会の設置等、環境への取組みに係る組織体制が確立され、種々の取組みが実行に移されていること等から、JCR では本投資法人に関して強固な管理運営体制及び高い透明性を確認した。

この結果、今般評価対象のグリーンボンドフレームワーク及び投資法人債について、JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金用途）」の予備評価を“g1”、「管理・運

営体制及び透明性評価」の予備評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド予備評価」を“Green1”とした。詳細な評価結果については次章で詳述する。

本フレームワーク及び発行予定の投資法人債は、グリーンボンド原則<sup>1</sup>及び環境省によるグリーンボンドガイドライン<sup>2</sup>において求められる項目について基準を満たしている。

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:

##### a. プロジェクトの環境改善効果について

- i. 資金使途の 100%がグリーン適格資産に属する物件のリファイナンスであり、環境改善効果が高い
- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、「省エネルギー」に該当する。

##### b. 環境に対する負の影響について

評価の結果、本投資法人債による調達資金が充当される見込みのオフィスビルによる環境に対する負の影響の蓋然性は小さいと確認している。

#### GBP における資金使途の分類:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー       | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率     |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び管理        | <input type="checkbox"/> 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> クリーン輸送                 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源および廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への対応               |

<sup>1</sup> ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版

<sup>2</sup> 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版

- 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス
- グリーンビルディング
- 発行時点では明らかでなかったが、現時点において GBP 分類に該当することが予想される、または、まだ GBP 分類に含まれていないが適格グリーンプロジェクト分野と思われるもの
- その他

GBP 以外のタクソミー(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:

ケネディクスオフィス投資法人は、資金使途について、明確な環境面での目標、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、本投資法人債発行に係る訂正発行登録書及び発行登録追補書類と本評価レポートの中で開示されている。

### 評価と選定

- 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
- 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
- グリーンボンドの資金使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
- 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
- 事業の評価と選定基準の概要が公表されている
- その他

### 責任及びアカウンタビリティに係る情報

- 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
- 社内で評価している
- その他

## 3. 調達資金の管理

### 本項目に係るコメント欄:

すべての調達資金は直ちにプロジェクトに充当されるため、未充当資金は存在しない。

### 調達資金の追跡管理:

- グリーン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:

- 新規投資への充当のみ
- 個別の支出に充当
- 未充当資金のポートフォリオバランスを開示
- 既存・新規投資両方への充当
- ポートフォリオベースの支出に充当
- 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

今回の投資法人債により調達した資金は、直ちに KDX 小林道修町ビル及び KDX 虎の門一丁目ビルの取得資金のリファイナンスに充当されるため、未充当資金に係る期中のレポーティングは現在のところ想定されない。

###### b. 環境改善効果に係るレポーティング

(適格クライテリア 1)

- グリーン適格資産の物件数及び認証
- グリーン適格資産の延床面積の総計
- グリーン適格資産（但し本投資法人がエネルギー管理権限を有する物件に限る）のエネルギー使用量、水使用量、CO<sub>2</sub> 排出量

##### 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

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:

全ての資金が投資法人債発行後ただちに充当される。

##### 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）:

GHG 排出量 / 削減量

エネルギー削減量

水使用削減量

その他 ESG 指標

水使用量、エネルギー使用量、CO<sub>2</sub> 排出量、取得している有効な環境認証

## 開示方法

- 財務諸表における公表
- アドホック（非定期）刊行物における公表
- レポーティングの外部レビュー
- サステナビリティレポートにおける公表
- その他:ウェブサイト上における公表

## 有用なリンク

ケネディクスオフィス投資法人のサステナビリティ  
への取り組み

[https://www.kdo-  
reit.com/ja/feature/environment.html](https://www.kdo-reit.com/ja/feature/environment.html)

JCR のグリーン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
- 検証
- その他
- 認証
- スコアリング/格付け

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2019年1月9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.