

_____ JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. _____

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

ケネディクス商業リート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに Green 1(F)を付与

評価対象： ケネディクス商業リート投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

総合評価	Green 1 (F)
グリーン性評価（資金用途）	g1 (F)
管理・運営・透明性評価	m1 (F)

第1章: 評価の概要

ケネディクス商業リート投資法人（本投資法人）は2014年10月3日に設立され、生活必需品を提供する生活密着型商業施設に重点投資する初のJ-REITとして2015年2月10日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人（J-REIT）。資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（本資産運用会社）のスポンサー（出資比率：100%）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株式会社である。ケネディクスのほかサポート会社（三井住友ファイナンス&リースグループ、日本商業開発株式会社、株式会社ピーアンドディコンサルティング、伊藤忠商事株式会社）からのサポート体制を通じて、資産規模の拡大や安定した商業施設に関わる運営を目指す。2020年9月30日現在、ポートフォリオは62物件、取得価格総額2,264億円である。

本投資法人は、ケネディクスグループの一社である本資産運用会社の運用のもと環境を含めたサステナビリティへの取り組みを推進している。本資産運用会社は、サステナビリティ方針および環境方針に即して環境にかかる中長期目標を設定し、専門部署を中心として目標達成のために組織的に取り組みが推進されている。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドおよびグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金用途に限定するために定めたグリーンファイナンス・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（2018年版）¹、グリーンローン原則（2020年版）²、グリーンボンドガイドライン（2020年版）およびグリーンローン及び

¹ ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² LMA (Loan Market Association), APLMA (Asian Market Loan Association) Green Loan Principle 2020

サステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）³に適合しているか否かの評価を行う。これら原則類は、それぞれ国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）および環境省が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点においてグローバルに統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

本投資法人は、本フレームワークの中で資金使途の対象を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディング、改修工事の2種類としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアは、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 不動産評価認証B+ランク以上、またはBELS評価3つ星以上のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件、改修工事に関する適格クライテリアは、エネルギー効率、水の消費性能またはその他環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事としている。JCRでは、本投資法人が定めた適格クライテリアは、環境改善効果を有したプロジェクトを対象にしていると評価している。

本投資法人は、環境を含むサステナビリティに関する明確な目標のもと、グリーンファイナンスを調達することを企図している。環境問題へ取り組む体制は適切に構築されており、環境に関して専門的な知見を有する部署が資金使途の対象となるプロジェクトの選定およびプロセスにも関与する仕組みが確保されている。資金管理は担当部署において適切に行われること、レポーティングについて資金充当状況および適切な環境改善効果の指標の選定と開示が予定されていることから、JCRでは本投資法人に関して強固な管理・運営体制および高い透明性を確認した。

この結果、本フレームワークについて、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（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローン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。

<https://www.lma.eu.com/>

³ 環境省 グリーンボンドガイドライン・グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン
<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf>

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：グリーン性評価

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、本フレームワークから発行されるグリーンファイナンスの資金使途の100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1：グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では最初に、本フレームワークで定められた資金使途が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されるかを確認する。次に、資金使途がネガティブな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

<資金使途にかかる本フレームワーク>

[適格クライテリア①]

(グリーンビルディングの取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金)

下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における3つ星以上
- ② CASBEE 不動産評価認証におけるB+ランク以上
- ③ BELS 認証における3つ星以上

[適格クライテリア②]

(省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事)

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能またはその他環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比10%の使用量削減効果のあるもの）。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途は、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位3区分までに絞られた環境認証を取得済み、あるいは、取得を予定している建物（グリーンビルディング）の取得資金、または、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事に対する新規投資もしくはそのリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

I. グリーンビルディング

①DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。

「Ecology（環境）」、「Amenity（快適性） & Risk Management（防犯・防災）」「Community（地域・景観） & Partnership（ステークホルダーとの連携）」の3つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ5つ星（国内トップクラスの卓越した）、4つ星（極めて優れた）、3つ星（非常に優れた）、2つ星（優れた）、1つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCRでは、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国また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」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価に基づく認証である。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約20%と想定されている⁴。さらに、3つ星までの各評価は認証水準を超える物件のうち上位10%（5つ星）、上位30%（4つ星）、上位60%（3つ星）の集合体を対象としている。したがって、JCRは本投資法人の適格クライテリアが、認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られていると評価している。

②CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001年4月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発されたCASBEE-不動産がある。

評価結果は、Sランク（素晴らしい）、Aランク（大変良い）、B+ランク（良い）、B-ランク（やや劣る）、Cランク（劣る）、の5段階（CASBEE-不動産はSランク（素晴らしい）、Aランク（大変良い）、B+ランク（良い）、Bランク（必須項目を満足）の4段階）に分かれている。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における性能を、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、Lを分母、Qを分子としたBEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用するなどの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。したがって、今般本投資法人が適格クライテリアとして定めたB+以上は、CASBEE-建築においてはBEEが1.0以上の建築物であり、環境負荷に対して品質のほうが明確に勝っている物件を対象としていること、CASBEE-不動産においても、計測の基準はBEEではないものの、従来のCASBEE-建築等におけるB+相当の物件が対象となっていることから環境改善効果があると評価される。

⁴ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019年2月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

③BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、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（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。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。BELS では、星の数が1つから5つにランク分けされるが、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によっている。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し、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格とした BELS3 つ星以上の建物は、誘導基準以上の省エネ性能（非住宅：BEI 値 0.8 以下）を基準としており、適切であると考えている。

2. 改修工事

本投資法人では改修工事について、エネルギー効率、水の消費性能またはその他環境面で 10% 以上削減させることができる設備等改修工事を適格クライテリアと定めている。

エネルギー消費量または水の使用量などを 10%以上削減するという目標設定は、きわめて野心的な目標値の設定ではないものの、一定の環境改善効果を有する取り組みであると評価している。

■ フレームワークに対する JCR の評価

本投資法人は保有物件のうち、14 物件で DBJ Green Building 認証、2 物件で CASBEE 不動産評価を取得しており、本投資法人の保有物件（底地を除く）の総床面積に占める認証床面積の比率はそれぞれ 47%、7.2%を占める。今後も本投資法人は保有物件の環境認証取得を積極的に進める予定としている。また、運用物件の環境性能を向上させ、環境面での持続可能性に貢献することが中長期的な利益の向上に寄与することにもつながるとの観点のもとに、エネルギー消費量、CO₂ 排出量、水消費量、廃棄物排出量についての目標を立て、環境負荷の低減に取り組んでいる。適格クライテリア 2 は、本投資法人が環境に関し掲げている目標の達成に資するものであると評価している。

以上より、本フレームワークで資金使途の対象となる適格クライテリアは環境改善効果を有する物件を対象としていると評価している。

- ii. 資金使途の対象となるプロジェクトは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則における「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」および「省エネルギー」、環境省のグリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインに例示されている資金使途のうち、「グリーンビルディングに関する事業⁵⁾」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39%を占めるとされ、我が国における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2020 年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準の適合を義務化するとされている。これより、本投資法人が積極的に環境認証レベルの高い建物の取得を行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

⁵⁾ 省エネルギー性能だけでなく、水使用量、廃棄物管理等の考慮事項に幅広く対応しているグリーンビルディングについて、国内基準に適合又は CASBEE 認証、LEED 認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得してその新築又は改修を行う事業

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、資産の取得時にデューデリジェンスを実施し、専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管あるいは処理等がなされていることを確認し、当該資産の運用上の障害の可能性が低いと判断された物件に投資を行うこととしている。

これより、JCRは環境に対する負の影響について適切に配慮されていることを確認した。

c. SDGs との整合性について

本プロジェクトはグリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティリンクローン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「省エネルギー」および「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」に分類される事業であり、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 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3. 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の状態および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

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・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、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(F)』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、本フレームワークを通じて実現しようとする目標、グリーン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に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

<グリーンファイナンス実行の目標にかかるフレームワーク>

本投資法人は生活密着型商業施設への重点投資を通じて、中長期にわたる安定した資産運用を目指しています。その中で、地球環境の保全及び地域コミュニティの活性化に貢献することも重要であると考え、環境や社会への取組みも推進しています。

本資産運用会社では ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取組みを重要な経営課題と位置付けており、その推進のため、「サステナビリティ方針」及び「環境方針」を制定しています。

本投資法人のウェブサイト上において「サステナビリティ方針」及び「環境方針」を公表しています。これらの方針に基づき、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努めています。

<サステナビリティ方針>

1. 持続可能な環境への貢献

運用物件の環境性能の向上という社会的使命に応え、エネルギー消費、CO2 排出、水消費、廃棄物排出など運用物件が環境へ与える影響の継続的削減や有害物質の削減・適切な管理を通じて環境負荷を低減し、環境面での持続可能性に貢献します。

2. 多様な社会への貢献

運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。

3. ステークホルダーへの責任

PM 会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産の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します。

4. 魅力ある職場の実現

従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。

5. 規律ある組織体制の構築

コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的な ESG イニシアティブにもコミットし、また、ESG に関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

本投資法人はグリーンファイナンスにより調達した資金を、環境認証が付与された商業施設の取得資金、改修工事資金もしくは同資金のリファイナンスに充当することとしている。これにより、環境および社会への取組を推進するものとしている。

以上より、JCR では本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの実行は、本投資法人の目標と整合的であると評価している。

b. 選定基準

本フレームワークにおける本投資法人のグリーンプロジェクトの選定基準は、評価フェーズ 1 で既述のとおりである。JCR は上記選定基準について高い環境改善効果を有するプロジェクトを対象としていると評価している。

c. プロセス

＜プロセスにかかるフレームワーク＞

＜資産の取得及びグリーンファイナンスに関する意思決定＞

資産の取得に際して、商業リート本部資産投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

商業リート本部資産投資部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、KRR 運用委員会に付議され、審議後決議されます。

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に該当する全ての取引については、KRR 運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等を決定の参考としてこれを KRR 運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資金の借入に関しては、財務経理部で立案し、グリーンローンの契約を起案します。上記意思決定フロー同様に、コンプライアンス・オフィサーに提出され、コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR 運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

投資法人債の発行に関しては、商業リート本部企画部で立案し、グリーンボンドの発行を起案します。上記意思決定フロー同様に、コンプライアンス・オフィサーに提出され、コンプライアンス・オフィサーが審査した後、KRR 運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

上記の各意思決定に際して、グリーンファイナンスを実行する場合、グリーンファイナンスの適格クライテリアに合致することが意思決定の過程で審議されます。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

グリーンファイナンスの対象となるプロジェクトと、当該プロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスを実行することについては、経営陣が適切に関与した上で決定される。資金使途の対象となる物件は、専門部署である商業リート本部資産投資部によって選定され、運用委員会で決定される。また、グリーンファイナンスとして調達することは、本資産運用会社においてサステナビリティに係る取り組みを行うサステナビリティ委員会に報告がなされる仕組みになっている。サステナビリティ委員会は、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの検討、モニタリングなどを行うことを目的とする会議体であり、商業リート本部長を委員長とし、商業リート本部各部長を委員として構成されている。

なお、本フレームワークに定められている目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートに記述されているほか、グリーンファイナンスの実行時に本投資法人によるプレスリリース、グリーンボンドによる調達の場合はそれに加えて投資法人債発行に係る発行登録追補書類等で開示の予定である。

これより、JCR は本投資法人が対象となるプロジェクトの選定基準およびプロセスを適切に定めており、投資家等に対する透明性も確保されていると評価している。

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、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンファイナンスの実行により調達された資金が、確実にグリーン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、グリーンファイナンスにより調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・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

<資金管理にかかるフレームワーク(抜粋)>

調達資金の充当計画

グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の取得またはそれに要した借入金・投資法人債のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当することとします。

グリーン適格資産の取得価格の合計額に総資産 LTV を乗じたものに、適格クライテリア②に投じた金額の合計をグリーン適格負債額とし、グリーンファイナンスの上限額を設定します。

グリーンファイナンスの残高が、グリーン適格負債額を上回らないよう管理します。万が一上回った場合は、未充当資金相当額を現金又は現金同等物で管理します。

調達資金の追跡管理の方法

グリーンファイナンスによる手取金はグリーン適格資産の取得または、それに要した借入金の返済または投資法人債の償還資金（そのリファイナンスを含む）に充当予定のため、基本的には物件取得の支払期限、借入金の返済日、もしくは投資法人債の償還日に一括充当し、企画部の担当者が追跡管理をします。資産の取得資金及びリファイナンスに充当される場合、財務経理部により支払完了について報告を受け、企画部長に支出完了を報告後、社内ファイルに支出金額を記録します。

追跡管理に関する内部統制および外部監査

グリーンファイナンスにより調達された資金は、企画部の担当者が追跡管理をします。資産の取得資金及びリファイナンスに充当される場合、財務経理部により支払完了について報告を受け、企画部長に支出完了を報告後、社内ファイルに支出金額を記録します。

また、本投資法人の会計帳簿は、一般事務受託者によって作成され、会計監査人による監査を受けます。

未充当資金の管理方法

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。

全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金用途の対象となる資産が売却または毀損などにより、資金用途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

※ポートフォリオ管理

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーン適格資産の取得価格の合計額×総資産 LTV+適格クライテリア②に投じた金額）を超えないことを確認します。

＜本フレームワークに対する JCR の評価＞

グリーンファイナンスによって調達した資金は、調達後速やかに資金使途の対象に充当されることが企図されている。グリーンファイナンスに関する資金管理は、本資産運用会社の企画部の担当者が専用のファイルを用いることで行うこととなっている。支払いの都度企画部長への報告を行うことにより、内部統制が図られている。

本フレームワークでは、グリーンファイナンスによって調達された資金は個別のプロジェクトに全額紐付けられる。一方で、グリーンファイナンスが償還または返済されるまでの間の残高および未充当資金にかかる管理は、ポートフォリオ管理（グリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（グリーン適格資産の取得価格の合計額×総資産 LTV+適格クライテリア②に投じた金額）を超えないことを確認する管理方法）を適用する。

グリーンファイナンスによって調達された資金は、速やかに資金使途の対象に充当される。また、グリーンファイナンスの残存期間中はポートフォリオ管理が採用される。このため、本フレームワークを前提とすると未充当資金は発生しないこととなる。

以上より、JCR では本投資法人の資金管理の妥当性および透明性は高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して発行または実行が行われるグリーンファイナンスの発行または実行前後の投資家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評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティングにかかるフレームワーク>

資金の充当状況に関するレポーティング

KRR は資金充当状況を年に 1 回、本投資法人 Web サイトにて開示予定です。

環境改善効果に関するレポーティング

グリーンボンド・グリーンローンの償還日が到来するまでの間、以下の指標を公表する予定です。

- ・取得資産の環境認証数・種類
- ・具体的な使用量
 - エネルギー使用量
 - 温室効果ガス排出量
 - 水使用量

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

グリーンファイナンスで調達した資金の用途は、本投資法人のウェブサイト上で公表される予定であるほか、グリーンボンドについては訂正発行登録書、発行登録追補書類などの法定書類でも公表される。また、資金用途の対象となる物件が売却などにより、資金用途の対象でなくなる場合には、その旨も本投資法人のプレスリリースで開示されることが想定されている。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人では、グリーンファイナンス・フレームワークに則り、環境改善効果のレポーティングとして、環境認証の種類・ランクおよび延床面積に加え、グリーン適格資産を対象としたエネルギー使用量、温室効果ガス排出量および水使用量、改装工事について改装工事前後の建物全体の水使用量、電気使用量、CO₂排出量を本投資法人のウェブサイト上で公表する予定である。

JCR では、本投資法人のレポーティング体制について、資金の充当状況および環境改善効果の両方について、投資家等に対して適切に開示される計画であると評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置又は外部機関との連携によって、グリーンファイナンス実行方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか、等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

本投資法人は、本資産運用会社のスポンサーであるケネディクスと連携し、環境を含めたサステナビリティに係る取り組みを推進している。ケネディクスは、ケネディクスグループがステークホルダーや社会とともに持続的に成長していくために、特に取り組んでいくべき重要課題をマテリアリティとして設定し、マテリアリティによる機会とリスクを認識し具体的な取り組みを行っていくことで、事業活動と社会の両面における課題解決を目指している。本資産運用会社のサステナビリティ方針は、ケネディクスが設定したマテリアリティと同じ項目から構成されており、本投資法人はケネディクスグループの一社である本資産運用会社の運用のもと、環境問題に取り組む姿勢を示している。

具体的な取組を行うにあたり、本資産運用会社商業リート本部は本投資法人におけるサステナビリティ目標（中長期目標）として、

- ・エネルギー使用量および温室効果ガス排出量は年平均 1%の削減
- ・水使用量および廃棄物重量は前年比増加させない

を掲げている。また、2015 年度からエネルギー使用量、温室効果ガス排出量、水使用量、廃棄物重量および原単位を本投資法人のウェブサイトを開示しており、目標の達成状況を明確に示している。

保有資産に対しては、LED 照明の導入、敷地の緑化および太陽光パネルの設置を通じて、環境負荷の低減に貢献している。

これらのサステナビリティに係る取り組みは、本資産運用会社のサステナビリティ委員会が中心となって推進している。サステナビリティ委員会は、商業リート本部長を委員長とし、商業リート本部各部長を委員として構成されている会議体であり、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの検討、モニタリングなどを行うことを目的として設置されている。ケネディクスグループ全体のサステナビリティの取り組みはケネディクスのコーポレートコミュニケーション室により行われており、本資産運用会社のサステナビリティ委員会と連携することによりグループとしての取り組みを把握する仕組みを整えている。

本投資法人は、2016 年から継続して GRESB リアルエステイト評価に参加しており、「実行と計測」および「マネジメントと方針」両面での高い評価を受け 4 年連続で「Green Star」評価を取得している。総合スコアでは、「東アジア・商業・上場」部門の中で 1 位となり、「GRESB レーティング」は、2019 年に 4 スターを取得するなど、外部の専門機関からも高く評価されている。

以上より JCR では、経営陣が環境問題を重要度の高い優先課題として位置付け、専門的知見を有する外部専門家のノウハウを活用し、環境問題へ取り組む体制を適切に整えていると評価している。

■評価結果

本フレームワークについて、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（資金使途）」を“g1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドラインおよびグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローン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。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体：ケネディクス商業リート投資法人（証券コード：3453）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

（担当）梶原 敦子・菊池 理恵子

本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・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への適合性ならびに資金使途等にかかる管理、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す。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果について責任を負うものではありません。グリーンファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、JCR は発行体または発行体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。

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 グリーン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 グリーンファイナンス・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、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 グリーンファイナンス・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、発行体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、結果的正確性、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なるものを問わず、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 グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンス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 グリーン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 グリーン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、または撤回されることがあります。JCR グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンスにより調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンファイナンスの資金使途等にかかる管理、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、Green1(F)、Green2(F)、Green3(F)、Green4(F)、Green5(F) の評価記号を用いて表示されます。

■グリーン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