

_____ JCR グリーンボンド・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ボンド・フレームワークの評価結果を公表します。

ケネディクス・オフィス投資法人の グリーンボンドフレームワークに Green 1(F)を付与

評 価 対 象 : ケネディクス・オフィス投資法人
グリーンボンドフレームワーク

<グリーンボンド・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（資金使途）	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・オフィス投資法人（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全 97 物件、取得価格総額で 4,414 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（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、31 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、本投資法人がグリーンボンドにより調達する資金の使途を、環境改善効果を有するものに限定するために定めたグリーンボンドフレームワーク（本フレームワーク）である。JCR は、本フレームワークが「グリーンボンド原則（2018 年版）¹」および「グリーンボンドガイドライン（2017 年

¹ ICMA (International Capital Market Association) Green Bond Principles 2018
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Green-Bonds-Principles-June-2018-270520.pdf>

版)²」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、国際資本市場協会（ICMA）および環境省がそれぞれ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、JCR は現時点における国内外の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する。

本投資法人は本フレームワークの中で、資金使途を一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングと、一定以上の環境改善効果につながる改修工事の 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、BELS3 つ星以上、または CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件とし、改修工事に関する適格クライテリアは、エネルギー効率、水の消費性能が 10%以上改善することを目的とする改修工事としている。JCR は、本投資法人の定めた資金使途が環境改善効果を有すると評価している。

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および高い透明性を確認した。

この結果、JCR は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、「JCR グリーンボンド・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と考えられる。

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 https://www.env.go.jp/policy/greenbond/gb/greenbond_guideline2017.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、本フレームワークにおける資金使途の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、本フレームワークに基づく調達資金が、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、資金使途において環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響が社内の専門部署また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を確認する。最後に、資金使途の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)

以下要件のいずれかを満たす資産に係る新規または既存の投資または支出。下記認証は、払込日またはレポート日から過去2年以内に取得済、または取得予定

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

上記省エネ工事や設備等改修工事は、払込日から過去2年以内に支出済または支出予定。

<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を上位3区分までの認証レベルで取得済あるいは取得予定の建物(グリーンビルディング)の取得、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かかる新規投資あるいはリファイナンスであり、高い環境改善効果が期待される。

1. グリーンビルディング

(1) DBJ 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は本認証についても、「グリーンボンド原則」で定義されるグリーンプロジェクト分類における「地域、国または国際的に認知された標準や認証」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³。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は本投資法人の資金使途が、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。

(2) CASBEE（建築環境総合性能評価システム）

CASBEEとは、建築環境総合性能評価システムの英語名称（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）の頭文字をとったものであり、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である。2001年4月に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が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区のほか、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-不動産等がある。

CASBEEの評価は、エネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の4分野における評価項目について、建築物の環境品質（Q=Quality）と建築物の環境負荷（L=Load）の観点から再構成のうえ、Lを分母、Qを分子とするBEE（建築物の環境効率）の値によって行われる。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。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等の環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。

³ 「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）

今般本投資法人が適格クライテリアとして定めた B+以上の建物は、CASBEE-建築においては BEE が 1.0 以上であり、環境負荷に対して環境品質が明確に勝る物件であること、また 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+相当の物件であることから、環境改善効果があると JCR は評価している。

(3) BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称 (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) の頭文字をとったものであり、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。外皮性能および一次エネルギー消費量が評価対象となり、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。評価結果は星の数で表され、BEI (Building Energy Index) によって 1 つから 5 つにランク分けされる。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する、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。1 つ星は既存の省エネ基準、2 つ星は省エネ基準、3 つ星は誘導基準を満たしている。

本投資法人が適格とした BELS における 3 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) を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は考えている。

2. 改修工事

本投資法人は、保有資産に関してエネルギー効率、水の消費性能等環境面での性能が 10%以上改善することを目的とした改修工事を適格クライテリアとしている。いずれも工事前後の効果が定量的に示されることにより、具体的な環境改善効果が期待できるものである。改修工事は、従来比で 10%以上の使用量削減効果が見込まれるものと定められている。JCR では、上記目標設定は、グローバルな水準と比較した場合にはさほど高い設定ではないものの、現在の日本のグリーンビルディング市場における目標値の設定としては妥当と評価している。

以上より、JCR は、本フレームワークの資金使途が環境改善効果を有すると評価している。

- ii. 資金使途は、「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「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」および「省エネルギー」、ならびに「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⁴」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 CO₂ 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 CO₂ 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。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、「2030 年までに新築建築物の平均で ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) を実現することを目指す」とされている。また、2020 年 12 月に公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略では、上記の 2030 年の目標を達成すべく、省エネ改修の推進等を可能なかぎり進めていくとしている。したがって、本投資法人が環境認証レベルの高い建物の取得や、高い環境改善効果を目指した改修工事を積極的に行うことは、我が国の省エネルギー政策とも整合的である。

⁴ 「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」とされている。

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社では、物件取得に際しては、必ずエンジニアリング・レポートを取得し、建物診断・環境リスクのチェックを行っている。また、資産投資部の物件取得担当者が社内で定められたチェックリストを使って隣地や近隣とのトラブルがないか等の確認を行っている。さらに、現地に資産運用部の物件運用担当者も一緒に赴き、省エネの改善余地がないかを確認するなど、十分な配慮を行っている。

これより、JCR は本投資法人が、環境に対する負の影響について適切に配慮していることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCR は、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、本フレームワークで定める資金使途が以下の 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り組みを行う。



目標 11：住み続けられる街づくりを

ターゲット 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

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かかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークに基づく資金調達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およびそのプロセスの妥当性、ならびに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

<グリーンボンド実行の目標にかかる本フレームワーク>

- ・本投資法人は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指してサステナビリティの向上に取り組むことを重要な経営課題と位置付けております。
- ・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」を公表していますが、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などに努めています。

<本フレームワークに対するJCRの評価>

本投資法人は、グリーンボンドより調達した資金を、環境認証の付与されている物件の取得、または一定以上の環境改善効果のある改修工事にかかる、新規投資またはリファイナンスに充当することとしている。これは、本投資法人のサステナビリティ方針における「持続可能な環境への貢献」に資すると考えられる。

ケネディクス・オフィス投資法人 サステナビリティ方針

1. 持続可能な環境への貢献
2. 多様な社会への貢献
3. ステークホルダーへの責任
4. 魅力ある職場の実現
5. 規律ある組織体制の構築

以上より、JCRでは本フレームワークに基づくグリーンボンドの実行は、本投資法人の目標とも整合的であると評価している。

b. 選定基準

JCR は、本フレームワークの適格クライテリアについて、評価フェーズ 1 で確認した通り、それらを満たすプロジェクトが高い環境改善効果を有することから、上記目標に照らしても適切であると評価している。

c. プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

適格グリーンプロジェクト選定プロセス

- ・適格グリーンプロジェクトも含むサステナビリティに関わる業務については、本資産運用会社に設置した「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。
- ・サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の取締役最高業務執行者であるオフィス・リート本部長を委員長とし、オフィス・リート本部各部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長及び業務管理部長を委員として構成され、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取組みの検討、モニタリングなどを行っています。
- ・適格グリーンプロジェクトの選定に際しては、サステナビリティ委員会を開催し、適格グリーンプロジェクトの評価、資金使途と適格クライテリアとの適合性や適格グリーンプロジェクトへの資金充当後の調達資金の充当状況見通し等について検証を行います。
- ・サステナビリティ委員会で検討・検証された内容は、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の運用委員会へ報告されます。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

本資産運用会社では、グリーンボンドの起債に関して、サステナビリティ委員会を開催し、グリーン適格資産が本フレームワークに定めた適格基準を満たしているか評価・検証を行うほか、資金充当後の調達資金の充当状況見通し等について検証を行っている。

サステナビリティ委員会で検討・検証された内容は、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の運用委員会へ報告される。

本投資法人の上記目標設定、選定基準ならびにプロセスは、本投資法人のウェブサイト上で開示されており、投資家に対する透明性は確保されている。

これより、JCR は、本投資法人が資金使途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。本フレームワークに基づき調達された資金が、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。

なお、本フレームワークに基づき調達した資金が、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

<資金管理にかかる本フレームワーク>

- ・調達及び充当資金は本資産運用会社において内部管理を適切に行い、適格性について第三者認証機関等による年次の外部評価を受ける予定です。
- ・調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当されるまでの間またはグリーンボンドの償還日が到来するまでの間は、本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示する予定です。
- ・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等価物にて管理する旨をグリーンボンド発行時に発行登録追補書類等の法定書類で開示する予定です。
- ・資金の充当状況については、調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当されるまでの間またはグリーンボンドの償還日が到来するまでの間、グリーンボンドの発行残高が適格グリーンプロジェクトの規模（適格クライテリア 1 を満たす保有物件（以下、「グリーン適格資産」）の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出（予定）額の合計額）を超過していないことを本投資法人のウェブサイト上において開示する予定です。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

グリーンボンドによって調達された資金に関する追跡管理は、本資産運用会社の企画部および経理財務部によって行われる

グリーンボンドによる調達資金は、調達後速やかに資金使途に充当される予定であるため、原則として未充当資金は発生しない予定である。一方で、グリーンボンドの償還前に、資金使途である物件の売却等により未充当資金が発生した場合には、本投資法人はグリーンボンドの未償還残高額が「グリーン適格負債額」（適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格および適格クライテリア 2 を満たす工事の総支出額の合計額）を超えないように管理することとしている。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 は、本投資法人の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、本フレームワークに基づく資金調達前後で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本フレームワーク>

資金充当状況にかかるレポーティング

- ・資金の充当状況及び次の項目で挙げる指標については、年次で本投資法人のウェブサイト上にて開示し、第三者認証機関等による外部評価を受ける予定です。

環境改善効果にかかるレポーティング

グリーンボンド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。

(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、CO₂排出量

(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を実施した物件のエネルギー使用量、水使用量、CO₂排出量

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

グリーンボンドによる調達資金の用途および充当状況は、本投資法人のウェブサイト上で公表される。また、対象資産に変更があった場合には、その旨を公表するとともに、他のグリーン適格資産への再充当等、マーケットプラクティスを勘案しながら適切な対応を検討することとしている。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人は、環境改善効果にかかるレポーティングとして、資金用途となる建物の環境認証にかかる情報や、グリーン適格資産を対象としたエネルギー使用量等の定量的なデータを、ウェブサイト上で公表する予定である。

JCR 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いずれも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また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等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

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、本投資法人のために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。

本資産運用会社では、取締役最高業務執行者（COO）を委員長とし、オフィス・リート本部各部長、財務経理部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成される「サステナビリティ委員会」を設置している。同委員会では、サステナビリティをめぐる直近の社会情勢の確認、サステナビリティ基本方針の見直し、各部署で展開している各種取り組みの進捗状況などを確認している。具体的には、環境認証の取得・更新の状況、LED の設置状況、国連 UNHCR 協会の募金活動への場所の提供、テナント向け防災ハンドブックの作成など多岐にわたっている。

本資産運用会社には、「サステナビリティ委員会」とは別に、「省エネ対策検討委員会」も設置されており、エネルギー消費量に関する削減目標を直近 5 年間に於いて年平均 1%以上の法準拠エネルギー消費原単位の低減（原油換算した総エネルギー使用量(kl/年) / 総稼働床面積 (㎡/年)）とし、中長期目標に対する実績の進捗管理及び使用量増減の原因把握等を行っている。

省エネ対応のアドバイスや、ESG への取り組みにかかるコンサルティングなど、外部専門家からの意見を積極的に取り入れている。また、ESG への取り組みに関する実務は資産運用部が行うこととなり、CASBEE 評価員やビル管理に係る有資格者が配置されるなど、社内外の豊富な専門人材を活用している。

本投資法人における環境認証取得物件の割合は 4 割強と高く、環境認証を取得している棟数、床面積を環境認証の種類別に開示するなど、透明性が高い点も評価に値する。

これらの積極的な取り組みが功を奏し、本投資法人は、2020 年 GRESB リアルエステイト評価において、サステナビリティに係る「マネジメントとポリシー」と「実行と計測」の両面で優れた取り組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を 9 年連続で取得している。また、総合スコアのグローバルでの相対評価による「GRESB レーティング」では、「4 スター」（5 段階評価）を取得している。

以上より、JCR は本投資法人が、環境問題を含むサステナビリティの向上への取り組みを経営の重要課題と位置付け、環境に対する適切な組織体制、人員配置のもと、各種取り組みを推進した上で、定期検証と開示内容が充実している点を高く評価している。

(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およ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（5 スター、4 スター、

3 スター、2 スター、1 スター) で示されている。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 年時点で 46 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

JCR は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、「JCR グリーンボンド・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」および「グリーンボンドガイドライン」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 グリーンボンド・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・オフィス投資法人（証券コード：8972）

【新規】

対象	評価
グリーンボンド・フレームワーク	JCR グリーンボンド・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

本件グリーンボンド・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド・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 グリーンボンド・フレームワーク評価は、グリーンボンド・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用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 グリーンボンド・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。グリーンボンド・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 グリーンボンド・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 グリーンボンド・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、本文書にかかる一切の権利は、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 グリーンボンド・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、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