

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:	2021年3月26日
レビュー公表日:	2021年3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・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用途を、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）」および「グリーンボンドガイドライン（2017年版）」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、資金用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用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（資金用途）」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」、「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。

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、または環境面での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。

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」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

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す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。

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 |
| <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 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：

本投資法人は資金用途について、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、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

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マ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：

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用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、資金用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。

調達資金の追跡管理：

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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。 |
| <input checked="" 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 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 |

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

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. 環境改善効果に係るレポーティング

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、資金使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。

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 |

レポーティング情報:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当金額 | <input type="checkbox"/> 投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

頻度:

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

インパクトレポーティング:

- | | |
|--|---|
| <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 |

頻度:

- | | |
|--|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 年に一度 | <input type="checkbox"/> 半年に一度 |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

レポート情報（理論値または実績値）：

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> GHG 排出量 / 削減量 | <input type="checkbox"/> エネルギー削減量 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 水使用削減量 | <input checked="" type="checkbox"/> その他ESG指標
環境認証の取得状況 |

開示方法

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 財務諸表における公表 | <input type="checkbox"/> サステナビリティレポートにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> アドホック（非定期）刊行物における公表 | <input checked="" type="checkbox"/> その他：
ウェブサイトにおける公表 |
| <input type="checkbox"/> レポートの外部レビュー | |

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にかかるウェブサイト	https://www.kdo-reit.com/ja/feature/sustainability.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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <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： | |

レビュー提供者： 株式会社 日本格付研究所

公表日： 2021年3月26日

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

- 1. セカンド・パーティ・オピニオン：** 環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および（または）プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。
- 2. 検証：** 発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび（または）環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は"検証"と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も"検証"と呼ぶことができる。
- 3. 認証：** 発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。
- 4. グリーンボンドスコアリング・レーティング：** 発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他2度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。