

————— JCR グリーンボンド評価 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評価の結果を公表します。

ケネディクス・オフィス投資法人 第10回無担保投資法人債に Green 1 を付与

評価対象	：	ケネディクス・オフィス投資法人第10回無担保投資法人債
分類	：	投資法人債
発行額	：	20億円
利率	：	0.390%
発行日	：	2019年2月15日
償還日	：	2024年2月15日
償還方法	：	満期一括償還
資金使途	：	保有資産の取得資金のリファイナンス

<グリーンボンド評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営体制及び透明性評価	m1

第1章：評価の概要

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、本評価対象の資金使途がCO₂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（資金使途）」の評価を“g1”、「管理・運営体制及び透明性評価」の評価を“m1”とした。この結果、「JCRグリーンボンド評価」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¹及び環境省によるグリーンボンドガイドライン²において求められる項目について基準を満たしている。

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

² 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017年版

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及びそれに対する JCR の評価を踏まえ、本信託受益権の資金使途の 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』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、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ているかを確認する。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

資金使途の概要

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%が既存の「グリーン適格資産」のリファイナンスであり、環境改善効果が高い

ケネディクス・オフィス投資法人は、グリーンボンドフレームワークで資金使途を以下の通り定めている。

(適格クライテリア 1)

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時から過去 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 評価における 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。

当該フレームワークの設定は、いずれも現時点における標準建築水準と比較した場合に、省エネ性能を確認できるレベルに設定されていると JCR では評価している。

本投資法人債の資金使途は、下記オフィスビル 2 件の取得時の借入金へのリファイナンス資金である。同 2 物件の建築概要と環境性能の特徴は以下の通りであり、いずれも省エネルギー性能の高いビルであることを確認した。

事業名称	KDX 小林道修町ビル
所在地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目 4 番 10 号
主要用途	事務所、店舗
敷地面積	1,561.04 m ²
延床面積	10,723.83 m ²
階数	地下 1 階付 12 階建
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
建築時期	2009 年 7 月
環境認証	CASBEE 不動産 2018 【S ランク】 DBJ Green Building 2016 【3 つ星】
環境性能	エネルギー/温暖化ガスに係る CASBEE の評価項目において、テナントと共同でエネルギー削減に対する取組みを行う等の結果、目標値を下回る一次エネルギー消費原単位を達成している。

事業名称	KDX 虎ノ門一丁目ビル
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目 10 番 5 号
主要用途	事務所、店舗
敷地面積	1,564.12 m ²
延床面積	11,212.05 m ²
階数	地下 1 階付 11 階建
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
建築時期	2013 年 10 月
環境認証	CASBEE 不動産 2016 【S ランク】 DBJ Green Building 2016 【5 つ星】
環境性能	CASBEE 不動産評価において、一次エネルギー消費原単位はレベル 4、水消費原単位は最上位のレベル 5 をそれぞれ達成している。これは、躯体の耐用年数が等級 1 であり、高い外皮性能、全館 LED 化等により、高い省エネ性能を確保していることによる。この結果、建築物の断熱性を表す PAL 低減率及び設備システムの省エネルギー性能 (ERR) は、平成 29 年改正の配慮指針段階評価では最高レベルである段階 3、性能評価書評価基準では AAA の水準を達成している。その他の特徴としては、緑化率が 30% 以上であり、生物多様性の観点からの評価点が高いことが挙げられる。

- 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

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

本プロジェクトは省エネルギー及び地域・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 の目標及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及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、大気の水質及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。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

① CASBEE

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。

② DBJ Green Building

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。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。

③ BELS

建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称の頭文字をとったもの（Building-housing Energy-efficiency Labeling System）。

2013 年 10 月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定され、当該ガイドラインに基づいて第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度。その後、2015 年 7 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」が公布され、同 7 条において住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、建築物のエネルギー消費性能の表示に努力義務が規定された。建築物省エネ法の施行に伴い、BELS は同法第 7 条に基づく省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証制度として位置づけられている。平成 28 年 4 月より、評価対象に住宅が追加され、現在は、新築及び既存の全ての建物を対象としている。

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。

それぞれ 5 つ星、4 つ星、3 つ星（誘導基準）、2 つ星（省エネ基準）、1 つ星（既存の省エネ基準）で表される。

評価フェーズ2：管理・運営体制及び透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状及びそれに対する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、調達資金の充度が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営体制及び透明性評価は、最上位である『m1』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及び透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド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及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

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いる。特に環境配慮への取組みについて、本資産運用会社では、以下のサステナビリティ方針を制定している。

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。

（出所：ケネディクス・オフィス投資法人 サステナビリティ方針より抜粋）

また、環境方針においては、特に以下の環境方針を制定しているほか、外部評価機関による認証・評価制度を積極的に活用することで、環境に配慮した投資運用を行っている。

<環境方針>

1. 環境法令・規則の遵守

環境関連法令・規則を遵守し、環境に配慮した投資運用を推進します。

2. 省エネルギー対策の推進

資源やエネルギーの重要性を意識し、運用する不動産において省エネルギー対策の計画的な取組みを推進します。

3. 環境負荷の低減

環境に与える負荷の低減を意識し、運用する不動産においてCO₂削減、廃棄物削減、リサイクル推進等の対策に取り組めます。また、有害物質や環境汚染物質の取り扱いに十分注意します。

4. 環境情報の公開

投資主、テナント、取引先等の様々な関係者に対し、環境方針や環境への取組み状況などの必要な情報開示に努めます。

5. 環境教育・啓発活動

社内における環境教育・啓発活動により、当社役職員の環境意識の向上に努めます。

上記のサステナビリティ方針及び環境方針は本投資法人のウェブサイト上で適切に開示がなされている。また、本投資法人は、グリーンボンド発行によって、サステナビリティ向上に資する取り組みとして、持続可能な社会の実現・発展に貢献すると共に、ESG 投資に積極的な投資家層への投資機会の提供と投資法人債を対象とする投資家群の拡充を図り、グリーンボンド市場の発展に寄与することを目指している。

b. 選定基準

本投資法人のグリーン適格資産の選定基準は、資金使途の評価の項に既述の通りであり、JCRはこの選定基準について、環境改善効果を有する建物を対象としていると評価している。

なお、今回の対象資産である KDX 小林道修町ビル及び KDX 虎ノ門一丁目ビルは、本資産運用会社内に設置されたサステナビリティ委員会（詳細は 4. (2)参照）によってグリーン適格基準を満たす物件として選定されたものである。

c. プロセス

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投資法人のグリーンボンド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、本投資法人債発行に係る発行登録追補書類と本評価レポートにおける概要で開示予定であり、投資家に対する透明性は確保されている。

2. 資金管理の妥当性及び透明性

(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、投資法人債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、投資法人債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

① 調達資金の管理にかかるフレームワークについて

本投資法人では、原則として以下の方法で調達した資金の追跡管理を行う予定である。

- 調達資金及び充当資金は、本投資顧問会社において内部管理を適切に行う。
- 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は、本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示予定である。
- 未充当資金が発生した場合には、現金または現金等価物にて管理する。またそのことについて、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予定である。
- 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で開示予定である。

上記の調達資金管理にかかるフレームワークの設定は、グリーンボンド原則及びグリーンボンドガイドラインに照らして適切であると JCR は評価している。

② 今次起債における調達資金の管理について

- 評価対象の投資法人債の資金使途は、本評価レポート内に記載している KDX 小林道修町ビル及び KDX 虎ノ門一丁目ビルの取得資金のリファイナンスに全額が充当される予定であり、これ以外の目的に充当される予定はない。
- 今次投資法人債による調達資金は、資金調達後、速やかに KDX 小林道修町ビル及び KDX 虎ノ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、追跡管理を一括充當時に行うことで足りることを JCR では確認している。
- 調達した資金充当後の管理は資産運用部が行い、グリーンポートフォリオ全体の管理は企画部が担当することとなっており、必要に応じサステナビリティ委員会への報告が挙げられるシステムとなっているなど、内部管理体制が適切に構築されている。

JCR では、上記の確認の結果、本投資法人の資金管理の妥当性及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、グリーンボンド発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、グリーンボンド発行時点において評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

① フレームワークにおけるレポーティングについて

資金充当状況及びグリーンプロジェクトに関する環境改善効果は、以下の項目が年次でウェブサイト上で開示される予定であり、適切である。

(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

② 今次起債で調達した資金使途にかかるレポーティングについて

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

前項で確認した通り、今次起債で調達した資金は、直ちに KDX 小林道修町ビル及び KDX 虎ノ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。また、仮に対象資産に変更があった場合には、他のグリーン適

格資産への再充当も検討するが、状況をみながら実際にそのような状況が発生した場合に、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

環境改善効果について、上記①に記載の開示を償還日が到来するまでの間、予定している。本投資法人の資金使途のグリーンプロジェクト分類が、「環境認証を取得しているグリーンビルディング」であることを勘案すると、認証の適切な更新による有効な認証の継続的な開示が最も重要であると考えられる。また、グリーン適格資産の定量的指標について、本投資法人がエネルギー管理権限を有している物件についてはエネルギー使用量、CO₂排出量、水使用量などが開示される予定となっており、今次リファイナンス対象物件もその対象に含まれていることを確認した。

4. 組織の環境への取組み

(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、グリーンボンド調達方針・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

ケネディクス・オフィス投資法人では、環境問題を含む持続可能な社会の実現を目指したサステナビリティの向上への取組みを経営の重要課題と位置付け、以下に詳述の通り、環境に対する組織体制、人員配置が適切になされ、各種取組みについての定期検証と開示内容が充実している点を JCR では高く評価している。

- 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 への取組みに関する実務は資産運用部が行うこととなっており、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 割弱と、相対的に高く、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組みが功を奏し、本投資法人は、2018 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」の両面で優れた取組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を 7 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。

■評価結果

評価対象の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（資金使途）」の評価を“g1”、「管理・運営体制及び透明性評価」の評価を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド評価」を“Green1”とした。また、フレームワーク及び投資法人債は、グリーンボンド原則及び環境省による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 グリーンボンド評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	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	発行額	発行日	償還日	利率	評価
第10回無担保投資法人債	20億円	2019年2月15日	2024年2月15日	0.390%	JCR グリーンボンド評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

(担当) 梶原 敦子・菊池 理恵子

本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンド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ボンド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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンボンドで調達される資金の充当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を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドの調達計画時点又は調達時点における資金の充当等の計画又は状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンボンドにより調達される資金が環境に及ぼす効果について、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・定性的に測定されていることを確認しますが、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んを問わず、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 グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンド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 グリーンボンド評価は 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 グリーンボンド評価は、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 グリーンボンド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 グリーンボンド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 グリーンボンド評価：グリーンボンド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ボンド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、Green2、Green3、Green4、Green5 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)

■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