

フレームワークの概要及びセカンドパーティ・オピニオン ケネディクス・オフィス投資法人 グリーンボンド

評価概要

サステナリティクスは、ケネディクス・オフィス投資法人（KDO）のグリーンボンドフレームワークは信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018 の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスが、この評価に際して考慮したのは以下の要素です。



調達資金の使途 本件の資金使途の対象となる (i) グリーンビルディング及び (ii) 省エネルギーや環境改善に資する工事や設備等改修工事といったカテゴリーは、グリーンボンド原則で認識される使途と合致し、明らかに環境改善効果をもたらします。サステナリティクスは、適格グリーンプロジェクトは環境改善効果につながり、国際連合が定める「持続可能な開発目標」（SDGs）の特に「目標 7」と「目標 9」を推進するものと考えます。



プロジェクトの評価及び選定 KDO のプロジェクトに関する社内評価選定プロセスは、KDO の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問（KFM）に設置された各部門の代表で構成される専門のサステナビリティ委員会によって行われます。これはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。



調達資金の管理 KDO はグリーンボンドによる調達資金の充当状況を追跡及びモニタリングする社内プロセスを整備し、外部の第三者機関による検証を受けます。調達した資金の全額を直ちに充当しない場合、KDO は未充当資金を追跡管理し、現金及び現金同等物で保管することが法定書類に記載されます。このプロセスは現在のマーケット・プラクティスに合致しています。



レポート KDO は、年次で資金充当状況レポート及びインパクトレポートを開示予定です。(i) 資金充当状況レポートでは、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を超過していないことを確認します。(ii) インパクトレポートでは、KDO はエネルギー消費量（原油換算 kl/年）、水使用量（m³/年）、炭素排出量（tCO₂/年）などの KPI（主要業績評価指標）を通じて、環境性能指標を開示します。サステナリティクスは、KDO のレポートはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価日	2018 年 12 月
発行体所在地	日本（東京）

レポートセクション

はじめに.....	2
発行体の概要	2
フレームワークの概要	3
サステナリティクスのオピニオン.....	5
参考資料.....	10

本件に関するお問い合わせは、以下の Sustainable Finance Solution プロジェクト担当チームまでご連絡願います。

Mihai Cojocaru (ティ ミ シ ョ ア ラ)

Project Lead
mihai.cojocaru@sustainalytics.com
(+31) 20 888 7292

Wakako Mizuta (東京)

Project Manager
wakako.mizuta@sustainalytics.com
(+81) 3 4510 7979

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版に適合

サステナリティクスは、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が国際資本市場協会（ICMA）グリーンボンド原則と合致しているとの意見を表明します。加えて、サステナリティクスは、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が信頼性の高いグリーンボンドの発行のためのプロセスと推奨事項を周知する日本のグリーンボンドガイドラインとの整合性を確認しました。

はじめに

ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」）は、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（「フレームワーク」）を策定し、調達した資金を（i）グリーンビルディング（環境配慮型建物）、（ii）エネルギー消費量、水使用量及び他の環境性能指標で 10%以上の改善が期待される工事や設備等改修資金のファイナンスまたはリファイナンスに充当します。

KDO はサステナリティクスとの間で、同グリーンボンドと国際資本市場協会（「ICMA」）によるグリーンボンド原則 2018¹との適合性及びフレームワークの環境面での貢献について、セカンドパーティ・オピニオンを提供する委託契約を締結しています。

サステナリティクスは契約の一環として、KDO のグリーンボンドにおける調達資金の管理やレポートだけでなく、同社の事業プロセス及び想定される資金使途のサステナビリティ（持続可能性）への影響を理解するために、KDO の管理部門の様々なメンバーと議論しました。さらにサステナリティクスは関連する公表文書及び非公開情報の審査も行いました。

この意見書は、ケネディクス・オフィス投資法人のフレームワークの概要と当該フレームワークに関するサステナリティクスのオピニオンの 2 つのセクションで構成されています。

発行体の概要

KDO は国内で不動産資産投資と管理サービスを手掛ける不動産投資信託（J-REIT）です。KDO は 2005 年に設立され、同年に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。主に東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資運用を行っており、2018 年 11 月 1 日現在で保有物件は 96 物件、資産規模は 4,158 億円（約 36 億米ドル）に上ります。KDO のスポンサー企業は以前ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社として知られていましたが、2005 年にケネディクス株式会社に社名変更しました。KDO は本社を東京に置いています。

KDO は、資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社または KFM）の環境及びサステナビリティ方針を通じて、事業活動における環境フットプリントの消費量を継続的に削減すると共に、エネルギー消費量や水使用量、及び CO₂ 排出量や廃棄物量の継続的な規模縮小のために、運用不動産物件の環境実績の改善を表明しています。2018 年に KDO は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）からサステナビリティ実績が評価され、最高位に次ぐ「4 つ星」（5 段階評価）評価を取得したほか、絶対評価に基づく格付けである GRESB の「グリーンスター」を 2018 年に 7 年連続で取得しています²。加えて、20 物件が DBJ Green Building 認証、6 物件が CASBEE 認証、2 物件が BELS 認証を獲得し、運用物件のグリーン認証の取得比率は取得価格ベースで約 40%に上ります。

こうしたサステナビリティ方針をさらに推進しグリーンビルディングと認証される運用物件数を拡大するため、KDO はグリーンボンドの発行を計画しています。

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

² GRESB の 4 つ星格付け取得に関する KDO のお知らせは以下で入手できます。 <https://www.kdo-reit.com/file/news-51a78ac55655482f074177c66cb3a78044f4a1d6.pdf>

フレームワークの概要

グリーンボンド発行を目的として、KDO は「グリーンボンド原則 2018」が定める 4 つの重要な要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポート）に適合するフレームワークを以下の通り策定しました。このフレームワークは、KDO に帰属し、フレームワークの概要は以下の通りです。

調達資金の用途

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアのいずれかを満たすプロジェクトのファイナンス又はリファイナンスに充当されます。

適格クライテリア

1. グリーンビルディングとエネルギー効率

適格グリーンプロジェクトとされるためには、以下の基準のいずれかを満たす必要があります。

1. グリーンボンドの払込日又はレポート日から過去 2 年以内に、以下(i)~(iii)のいずれかのグリーンビルディング認証を取得しているか、または払込日以降に当該認証が取得できるグリーンビルディングであること。

- (i) DBJ Green Building 認証における 3 つ星以上
- (ii) CASBEE 不動産評価認証における B+ランク以上
- (iii) BELS 認証における 3 つ星以上

2. グリーンボンドの払込日から過去 2 年以内又は払込日以降に、以下(i)~(iii)のいずれかの基準を満たすことを主たる目的とする工事や設備等改修工事であること。

- (i) 最終エネルギー消費量の 10%以上削減
- (ii) 最終水使用量の 10%以上削減
- (iii) その他環境面で有益な改善を目的とし、従来比 10%の改善効果のあるもの

プロジェクトの評価・選定のプロセス

プロジェクト選定における適格及び除外クライテリアの適用

KDO の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問（KFM）は、KFM の取締役最高業務執行者（COO）であるオフィス・リート本部長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置しました³。サステナビリティ委員会は、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ます。サステナビリティ委員会は 3 カ月ごとに開催して候補となるグリーンプロジェクトがある場合はそれを評価し、検討・検証された内容は KDO の役員会及び KFM の運用委員会に報告されます。

環境目標

KFM は ESG（環境、社会、ガバナンス）への取り組みを経営判断の中心に位置づけており、グループ全体のサステナビリティ目標を設定し、「サステナビリティ方針」及び「環境方針」として以下の項目を挙げています。

- サステナビリティ方針
 - 持続可能な環境への貢献
 - 多様な社会への貢献
 - ステークホルダーへの責任
 - 魅力ある職場の実現

³ ケネディクスのサステナビリティに対するイニシアチブは以下で入手できます。 <https://www.kdo-reit.com/ja/feature/environment.html>

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

- 規律ある組織体制の構築
- 環境方針
 - 環境法令・規則の遵守
 - 省エネルギー対策の推進
 - 環境負荷の低減
 - 環境情報の公開
 - 環境教育・啓発活動

環境リスク、社会的リスク低減のためのプロセス

環境リスク及び社会的リスクへの対応として、サステナビリティ委員会において、運用資産の状況や社会環境の変化等について、適宜、情報共有を行うことにより、参加メンバーの認識を共通化し、必要に応じて施策を取りまとめ、柔軟かつ適切に対応します。

調達資金の管理

グリーンボンドで調達した資金は、適格クライテリアに基づいて選定された既存又は新規プロジェクトのファイナンス及びリファイナンスに充当されます。KDO は調達資金及び未充当資金に関する内部管理を適切に行い管理します。調達資金の充当状況は、外部機関による評価を毎年受けます。調達した資金の全額を充当するまでの間、未充当資金は追跡管理され、現金及び現金同等物で管理します。

レポートニング

資金充当状況レポートニング

KDO は、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産（グリーンビルディングの適格クライテリア 1 を満たす資産）の合計取得額と、適格クライテリアを満たす保有物件の工事及び設備等改修工事支出額の合計で示される適格グリーンプロジェクトの額を超過していないことを、調達資金が適格グリーンプロジェクトに全て充当されるか又はグリーンボンドが償還されるまで、年次で公表します。資金充当状況のレポートニングについては、外部機関による評価を受ける予定です。

インパクトレポートニング

KDO はグリーンボンドの満期日まで、以下の 2 つの適格クライテリアに関するインパクト指標を年 1 回開示します。

適格クライテリア 1: グリーンビルディング認証を獲得したグリーンビルディング

- 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
- KDO がエネルギー管理権限を有するグリーン適格資産における以下の数量的指標
 - エネルギー消費量
 - 水使用量
 - CO₂ 排出量

適格クライテリア 2: 省エネルギーや環境改善効果を有する工事や設備等改修工事

- エネルギー消費量
- 水使用量
- CO₂ 排出量

サステナリティクスのオピニオン

セクション1：ケネディクス・オフィス投資法人のグリーンボンドに関するサステナリティクスのオピニオン

概要

サステナリティクスは、ケネディクス・オフィス投資法人（KDO）のグリーンボンドフレームワークは信頼性及び環境改善効果を有し、グリーンボンド原則 2018 の 4 つの要件に適合しているとの意見を表明します。サステナリティクスは、KDO のグリーンボンドフレームワークにおける以下の要素を重要な点として考慮しました。

- 調達資金の使途
 - ケネディクス・オフィス投資法人による調達資金の使途の対象となる (i) グリーンビルディング認証を受けたグリーンビルディング及び (ii) 省エネルギーや環境改善に資する工事及び／もしくは設備等改修工事というカテゴリーは、グリーンボンド原則における環境改善効果を有するプロジェクト・カテゴリーとして認定されています。インパクトに関する追加情報はセクション3をご参照ください。
 - KDO のグリーンビルディング適格クライテリアは第三者の認証標準、具体的には DBJ Green Building 認証、BELS、及び CASBEE の認証基準に基づいており、国内外のマーケットスタンダードに適合していることを示しています。サステナリティクスは認証を評価し、これらのスキームには信頼性があり、建物のライフサイクル全般にわたって環境配慮を確実に統合するものと考えており、KDO が平均を上回る認証レベルに重点を置いていることから信頼性が高いと言えます（認証スキームに関する追加情報は参考資料1をご参照ください）。
 - KDO は過去2年以内に第三者認証を取得したプロジェクトに資金を充当すると約束しており、これは現在のグリーンボンド市場におけるマーケット・プラクティスに合致しています。
- プロジェクトの選定プロセス
 - KDO のプロジェクト選定プロセスは、KDO の資産運用会社である KFM によって行われ、KFM はサステナビリティ委員会を設置しています。同委員会は KFM の取締役最高業務執行者（COO）であるオフィス・リート本部長を委員長とし、サステナビリティ関連活動の推進や候補プロジェクト評価等のために3カ月ごとに開催されます。委員会には各部門の代表者が出席し、検討・検証された内容は KDO の役員会に直接報告されます。サステナリティクスはこのプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。
- 調達資金の管理
 - KDO は調達資金と未充当資金を追跡する内部管理を行います。グリーンボンドによる調達資金の全額が充当されるまで、未充当資金は追跡管理されると共に現金及び現金同等物にて管理します。KDO は当初のグリーンボンド発行による調達資金を発行直後または早期に配分することを確認しており、従って、最初の発行後に未充当の調達資金は発生しない見込みです。
- レポーティング
 - KDO は年次での資金充当状況レポーティングとインパクトレポーティングを提供することを約束しています。(i) 資金充当状況レポーティングでは、調達資金が全て充当されるか又はグリーンボンドが償還されるまで、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を超過していないことを確認したことが報告されます。サステナリティクスは、KDO は資金充当状況レポーティングに対し第三者機関による独立した検証を行うとしており、これはマーケット・プラクティスと強く合致していると考えられます。加えて、KDO は (ii) 建物のエネルギー消費量や水使用量、及び CO₂ 排出量など多様なインパクト指標を網羅したインパクトレポーティングを提供すると約束しています。サステナリティクスは、KDO のレポーティングへのコミットメントの範囲と詳細さがグリーンボンドのマーケット・プラクティスと合致していると考えます。

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

グリーンボンド原則 2018 への適合性

サステナリティクスは、KDO のグリーンボンドがグリーンボンド原則 2018 の 4 つの要件に適合していると判断しています。詳細については、グリーンボンド/グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム（参考資料 2）をご参照ください。

日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版に適合

サステナリティクスは、KDO のグリーンボンドフレームワークと、信頼性の高いグリーンボンドの発行のためのプロセスと推奨事項を周知する日本のグリーンボンドガイドラインとの適合性も評価し、適合していると評価します。

ICMA グリーンボンド原則 2018 (GBP) と日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版 ⁴	GBP 及び日本のグリーンボンドガイドラインの適合性	日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版との適合性についてのサステナリティクスのコメント
1. 調達資金の使途	適合	KDO の適格クライテリアの対象となるグリーンビルディング及び省エネルギーは、日本のグリーンボンドガイドラインにおいて明確な環境改善効果をもたらすプロジェクトとして認められます。加えて、グリーンボンド発行による調達資金、グリーン適格資産のカテゴリー及びネガティブな影響を低減するプロセスに関する情報を投資家のために本フレームワーク上にて記載しています。
2. プロジェクトの評価及び選定プロセス	適合	KDO は省エネルギー対策を推進する為、「環境方針」を定めています。加えて、KDO のプロジェクト選定プロセスは、適合クライテリアに基づいており、KDO の資産運用会社である KFM によって行われ、KFM はサステナビリティ委員会を設置しています。
3. 調達資金の管理	適合	KDO のフレームワークでは、KDO が調達資金と未充当資金を追跡する内部管理システムを活用し管理することが説明されています。グリーンボンドによる調達資金の全額が充当されるまで、未充当資金は追跡管理されると共に現金及び現金同等物にて管理します。
4. レポートニング	適合	KDO は年に一度、資金充当状況レポートニングとインパクトレポートニングを提供する予定です。KDO は、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を超過していないことを確認したことを報告することを約束しています。また、建物のエネルギー消費量や水使用量、及び CO2 排出量など多様なインパクト指標を網羅したインパクトレポートニングを提供すると約束しています。KDO は当初のグリーンボンド発行

⁴ 環境省「グリーンボンドガイドライン 2017 年版」 http://www.env.go.jp/policy/greenbond/gb/greenbond_guideline2017.pdf

による調達資金を発行直後または早期に配分することを確認しており、従って、最初の発行後に未充当の調達資金は発生しない見込みです。

セクション 2：発行体のサステナビリティ戦略

フレームワークによる KDO のサステナビリティ戦略への貢献

KDO の資産運用会社である KFM はサステナビリティ委員会を設置しました。同委員会は環境及びサステナビリティ指針の普及と、事業経営戦略に ESG 面の配慮を統合することを担っています。KDO は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）が実施したサステナビリティ評価において、2018 年に「4 つ星」の評価を取得したほか、7 年連続で GRESB の「グリーンスター」の評価を獲得しました⁵。

ケネディクスは、環境及びサステナビリティへの配慮を業務の中核に統合するための枠組みを策定し、これはグループ全体の方針に係る 10 の柱で構成されています。このアプローチの一環としてケネディクスは、生態系を外部の脅威から守るための低炭素、資源消費が少ない建物への投資・運用を積極的に行うことを表明しています⁶。このような観点から KDO は、日本のエネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）に沿って、年平均 1%以上のエネルギー使用量削減を目標として設定しました⁷。この目標を達成するために、KDO は建築物の改修、グリッド天井の導入、冷暖房空調設備（HVAC）の改装、LED 照明の設置、水効率の高い衛生設備の導入など幾つかの取り組みを実施したほか、取得価格ベースで現在 KDO の運用資産の約 40%を占めているグリーン認証物件の比率を増やす戦略を決定しました。サステナリティクスは、現在、KDO が CASBEE 認証、DBJ Green Building 認証、BELS 認証などのグリーンビルディング認証を取得している 22 件の運用物件を管理していることを特に注目しています。

KDO は、エネルギー消費原単位削減目標の達成状況⁸を開示していますが、サステナリティクスはエネルギー効率と資源効率向上を構造面から導くために、KDO がグリーンビルディングの認証を受けた延床面積を引き続き拡大させることを推奨します。

サステナリティクスは、(i) KDO のサステナビリティ戦略、及び (ii) グリーンビルディング認証を取得した総床面積拡大における良好な実績により、KDO はグリーンボンドを発行する体制が十分に整っていると考えています。サステナリティクスは、KDO のグリーンボンド発行が、KDO のサステナビリティの実践を促進し、建物のエネルギー及び資源効率の向上にさらに役立つと考えています。

グリーンビルディングと物件改修工事に伴う環境・社会的リスクに対処する十分な体制整備

サステナリティクスは不動産の改修工事によって、KDO が労働者の健康及び安全リスク、意図しない廃棄物と廃水排出、火災リスク、騒音、粒状物・粉塵汚染などにさらされる可能性があり、結果的に KDO が J-REIT としてのレピュテーションに悪影響を受ける可能性があることを認識しています。しかし KDO が、KFM のサステナビリティ委員会を通じて、環境及び社会的リスクの管理を実行していることを確認しました。サステナリティクスは、多様な専門知識を持ち、KDO の役員会に直接報告する各部門の代表で構成される同委員会のガバナンス構造を積極的に評価します。サステナリティクスは、KDO は物件改修工事に共通する環境リスク及び社会的リスクを適切に緩和する体制が十分に整っており、グリーンビルディング認証スキームに通常関連するプロセスや要件を通じて補強された固有リスクの管理戦略によってそれがさらに進められているとの意見を表明します。

⁵ 正式な通知は以下で入手できます。 <https://www.kdo-reit.com/file/news-51a78ac55655482f074177c66cb3a78044f4a1d6.pdf>

⁶ ケネディクスのサステナビリティおよび環境方針は以下で入手できます。 <https://www.kdo-reit.com/ja/feature/environment.html>

⁷ 日本の「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）」は以下で入手できます。 <http://www.mlit.go.jp/common/001034422.pdf>

⁸ ケネディクスのエネルギー消費原単位削減目標の達成状況 <https://www.kdo-reit.com/ja/feature/environment.html>

セクション 3：調達資金の用途によるインパクト

日本のエネルギー効率及び気候関連の目標達成へのコミットメントにおけるグリーンビルディングの貢献

2011 年の東日本大震災とそれに続く福島第一原子力発電所の事故を受けて、政府はエネルギー生産における脱原子力化を徐々に進めることになりました。福島原子力発電災害により、直ちに全国規模で原子力発電所の運転が停止されたことから、2010 年に全エネルギーの約 26% を占めていた原子力の割合は 2015 年に 0.9% まで低下し、その影響で化石燃料の使用が 14% 増加したほか⁹、日本の総エネルギー輸入額は 13% 増加しました¹⁰。

さらに、日本の不動産部門は国全体のエネルギー使用量の 33% 以上を占めており、そのうち空調によるものが建物のエネルギー需要の 50%、照明及び事務用設備が 30%、エレベーターが 20% を占めます¹¹。そのため、国土交通省は国内不動産セクターのエネルギー需要の削減をより適切に支援するため、「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）」¹² を制定しました。サステナリティクスでは、環境省の中央環境審議会の推定によると、日本での省エネルギービルディングなどの低炭素投資の推進にさらに 135 兆円から 163 兆円の投資が必要であることを重視しています。このような背景から、サステナリティクスは、KDO による不動産改修工事とグリーンビルディング認証取得の拡大は、KDO のエネルギー効率改善に貢献し、福島第一原発の事故を受けてエネルギー構成において CO₂ 排出度の高い電源の比率が上昇した日本において、その貢献の重要性は増しているとの意見を表明します。従って、サステナリティクスは、KDO のグリーンボンドによる調達資金の用途は、日本の低炭素化に向けた投資に対するニーズの充足において支援的役割を果たし、ひいては国の気候関連目標達成に貢献するものと考えます。

「持続可能な開発目標」（SDGs）との合致/への貢献

「持続可能な開発目標」（SDGs）は持続可能な開発のための 2030 年アジェンダを構成するものとして 2015 年 9 月に策定されました。当グリーンボンドは以下の SDG 目標を推進するものです。

調達資金の用途カテゴリ	SDG	SDGs 目標
グリーンビルディング	9. 産業、イノベーション、インフラストラクチャー	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。全ての国々は各国の能力に応じた取り組みを行う。
エネルギー効率	7. 安価でクリーンなエネルギー	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。

結論

KDO はグリーンボンドを発行するためのグリーンボンドフレームワークを策定し、調達した資金を (i) グリーンビルディング認証取得のグリーンビルディング、及び (ii) 省エネルギーや環境改善に資する工事及び/又は設備等改修工事に関連する適格グリーンプロジェクトのファイナンス又はリファイナンスに充当します。調達資金の用途の両カテゴリは、グリーンボンド原則 2018 で認定されており、国際連合が定める持続可能な開発目標（SDGs）の「目標 7」と「目標 9」の推進に関連しています。

KDO のグリーンビルディング適格クライテリアは、第三者の認証基準、具体的には DBJ Green Building 認証、BELS 及び CASBEE に基づいており、国内外のマーケットスタンダードと合致しています。サステイナ

⁹ エネルギー消費全体に占める化石燃料エネルギーの割合。情報は以下で入手できます。（英文）

<https://data.worldbank.org/indicator/EG.USE.COMM.FO.ZS?end=2015&locations=JP&start=1960>

¹⁰ エネルギー利用に占める輸入量の割合。情報は以下で入手できます。（英文） <https://data.worldbank.org/indicator/EG.IMP.CON.S.ZS?locations=JP>

¹¹ 日本のビルディングセクターにおけるエネルギー消費と温室効果ガスの緩和技術の概要（2009 年）（英文）

<http://environmentportal.in/files/Overview%20of%20energy%20consumption%20and%20GHG%20mitigation.pdf>

¹² 国土交通省「建築物省エネ法の概要」 <http://www.mlit.go.jp/common/001178846.pdf>

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

リティクスは、KDO が建物のエネルギー効率の向上と資源消費の低減を図る本プロジェクトは、KDO のサステナビリティ方針を推進し、日本政府が推進するエネルギー効率目標に従って不動産資産の環境改善に貢献するものと考えます。

KDO の適格グリーン資産の選定、環境リスク及び社会的リスクの監視や対処に関する標準化されたアプローチは、マーケット・プラクティスに合致しています。同様に、KDO は、運用不動産物件のエネルギー消費量、水使用量、CO₂ 排出量などの KPI（主要業績評価指標）や関連する取引情報を示す資金充当状況レポートとインパクトレポートを年次で提供する予定です。

以上を総合的に判断し、サステナリティクスは、KDO がグリーンボンドを発行する十分な体制が整備されており、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は堅牢で、信頼性及び透明性が高く、グリーンボンド原則 2018 及び日本のグリーンボンドガイドライン 2017 年版と合致しているとの意見を表明します。

参考資料

参考資料 I : 各不動産認証スキームの概要と比較


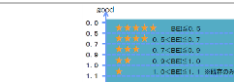
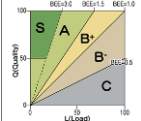
	DBJ Green Building 認証制度 ¹³	BELS ¹⁴	CASBEE 不動産評価認証 ランク ¹⁵
背景	DBJ Green Building 認証は、2011年に日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、一般財団法人日本不動産研究所(JREI)との業務提携により運営されています。同認証制度は、主要な地域基準の一つとして認識されています。同認証制度は、オフィスビル、ロジスティクス施設、居住用不動産及び商業施設に対して取得可能です。	BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labelling System)は第三者認証として、非住宅建物と住宅の省エネルギー性能を評価し格付けする制度です。BELSは、国土交通省が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)第7条に基づいて定めた制度です。	CASBEE 不動産評価認証(建築環境総合性能評価システム: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)は、日本におけるグリーンビルディング管理制度であり、建築物の環境性能や建築環境を評価し格付けする手法です。CASBEE 不動産評価認証には、評価対象のスケールに応じた「住宅系」、「建築系」、「街区系」及び「都市系」の4つの評価ツールがあります。
認証レベル	1つ星 2つ星 3つ星 4つ星 5つ星	1つ星 2つ星 3つ星 4つ星 5つ星	C(劣る) B-(やや劣る) B+(良い) A(大変良い) S(素晴らしい)
評価領域: 環境プロジェクト・マネジメント	DBJ Green Building 認証制度の評価には、建設仕様、環境性能及び社会的要素が含まれます。	BELSではBEI (Building Energy Index)の値に基づいて建築物の省エネルギー性能を評価します。	CASBEE 不動産評価認証は、建築物敷地境界の内側と外側という2つの主要な評価分野(Q(建築物の環境品質 Quality)、L(建築物の環境負荷 Load))の両側面から評価します。
評価領域: 建築物の環境性能	アセスメントでは、3つの主要カテゴリーについて評価され、各カテゴリーには下記のサブカテゴリーが含まれます。 <ul style="list-style-type: none"> • エコロジー • リスク管理/快適性/多様性 コミュニティとパートナーシップ	<ul style="list-style-type: none"> • 省エネルギー性能 • 建築物の外皮断熱性能 	<ul style="list-style-type: none"> • エネルギー効率 (Energy Efficiency) • 資源効率 (Resource efficiency) • 地域環境 (Local environment) • 室内環境 (Indoor environment)

¹³ 認証の概要、日本政策投資銀行(英文); http://www.dbj.jp/en/service/finance/g_building/outline.html

¹⁴ 建築物省エネルギー性能表示制度; <https://www.hyokakyoukai.or.jp/bels/bels.html>

¹⁵ 建築環境総合性能評価システム(CASBEE), BASBEE; <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

<p>要件</p>	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>評価基準は3つのカテゴリからなり、さらにサブカテゴリに分けられ、100点満点となっています。</p> <p>通常の得点に加え、加算制度も導入しています。</p> <p>最終段階においては、JREIが現地で上記の指標に基づき建築物の性能評価を行い、JREI内に設置された認証判定会議で認証結果を判定します¹⁶。</p>	<p>パフォーマンス指数</p> <ul style="list-style-type: none"> BELSは、BEI (Building Energy Index)の値を評価指標として使用しています。BEIは、設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除した値です。 	<p>スコアリングによるパフォーマンス評価</p> <p>CASBEEは、評価指標としてBEE (Built Environment Efficiency)を用いています。BEEとは、Q(建築物の環境品質)を分子、L(建築物の環境負荷)を分母として算出される指標です。QとLは、上記4つの評価領域の分類と再構成を通じて算定されます。建築物は、BEEの値が増加するにつれて、Cランク(劣る)からSランク(素晴らしい)としてランキングされます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地方自治体から認可を受けるためには、CASBEE認証制度の評価書を取得する必要があり、当該評価書は地方自治体によって評価を受けま
<p>パフォーマンス表示</p>	 <p>17</p>	 <p>18</p>	 <p>19</p>
<p>審査主体</p>	<p>JREI (日本不動産研究所) の認証判定会議</p>	<p>BELS 登録評価機関</p>	<p>CASBEE 登録評価員</p>
<p>定性的考察</p>	<p>DBJ Green Building 認証制度は、LEEDとCASBEEと並んで日本のグリーンビルディングの評価基準の1つとして認知されています²⁰。同制度のウェブページによると、2018年2月現在、日本において499の不動産物件が当プログラムによる認証を受けています。</p>	<p>BELSは、日本国内で広く利用され、建築物省エネ法第7条の一部として2016年に導入された「建築物の省エネ性能の表示のガイドライン」に基づく第三者認証システムとして認知されています。</p>	<p>日本では、多くの地方自治体が、建築許可審査の際にCASBEE不動産評価認証の評価書の提出を義務付けています。他国の同種の制度に比べると、CASBEEの内容は独特なシンプル構成となっています。</p>

¹⁶ 認証の流れ、日本政策投資銀行; <http://igb.jp/flow.html>

¹⁷ DBJ Green Building 認証、日本政策投資銀行; https://www.dbj.jp/pdf/service/finance/g_building/gb_presentation.pdf

¹⁸ 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の概要 国土交通省; <http://www.mlit.go.jp/common/001031559.pdf>

¹⁹ Built Environment Efficiency, CASBEE (英文); <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/beeE.htm>

²⁰ Japan sharpens its green building focus, Read Views (英文); <https://www.jllrealviews.com/places/japan-sharpens-its-green-building-focus/>

参考資料Ⅱ: グリーンボンド／グリーンボンド・プログラム外部機関レビューフォーム セクション 1. 基本情報

発行体の名称	ケネディクス・オフィス投資法人
グリーンボンド ISIN コード／発行体グリーンボンドフレームワークの名称 (該当する場合)	ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド
レビュー機関の名称	サステイナリティクス
本フォームの記入完了日	2018 年 11 月
レビューの発行日: [本レポートが過去のレビューの更新版である場合、その旨を記載し、参照すべき元文書をご記入下さい]	2018 年 12 月

セクション 2. レビューの概要

レビューの範囲

レビューの範囲では、以下の項目を適宜使用／採用しています。

本レビューでは次の要素を評価し、GBP との整合性を確認しました。

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価・選定のプロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 調達資金の管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

レビュー機関の役割

- | | |
|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む） | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input type="checkbox"/> レーティング |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入してください） | |

注：レビューが複数ある場合やレビュー機関が異なる場合は、レビューごとに別々のフォームを使用して下さい。

レビューの要約及び／又はレビュー全文へのリンク（該当する場合）

上記グリーンボンドフレームワーク及びセカンドオピニオンを参照してください。

セクション3. レビューの詳細

レビュー機関は、以下の情報を可能な限り詳細に提供し、コメントセクションを使用してレビューの範囲を説明することが推奨されています。

1. 調達資金の用途

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金用途の対象となる (i) グリーンビルディング及び (ii) 省エネルギーや環境改善に資する工事や設備等改修工事といったカテゴリーは、グリーンボンド原則で認識される用途と合致し、明らかに環境改善効果をもたらします。サステナビリティクスは、適格グリーンプロジェクトは環境改善効果につながり、国際連合が定める「持続可能な開発目標」（SDGs）の特に「目標7」と「目標9」を推進するものと考えます。

資金の用途のカテゴリー（分類はGBPIに基づく）

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input type="checkbox"/> 省エネルギー |
| <input type="checkbox"/> 汚染の防止と管理 | <input type="checkbox"/> 自然資源の持続可能な管理と土地の使用 |
| <input type="checkbox"/> 生物多様性保全（陸上及び海洋） | <input type="checkbox"/> クリーンな輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への適応 |
| <input type="checkbox"/> 環境に配慮した製品、製造技術・工程 | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行の時点では確認されていないが、将来的にGBPのカテゴリーに適合するか、又はまだGBPのカテゴリーになっていないその他の適格分野に適合すると現時点で予想される | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

GBPのカテゴリーにない場合は、環境分類を記入して下さい（可能な場合）

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

KDOのプロジェクト選定プロセスはグループの資産運用会社であるKFMによって行われ、KFMはサステナビリティ委員会を設置しています。同委員会はKFMの取締役最高業務執行者（COO）であるオフィス・リート本部長を委員長とし、サステナビリティ関連活動の推進や候補プロジェクト評価のために3か月ごとに開催されます。委員会には各部門の代表者が出席し、検討・検証された内容はKDOの役員会に直接報告されます。サステナビリティクスはこのプロセスはマーケット・プラクティスに合致していると考えます。

評価・選定

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体のサステナビリティ目標は、環境的改善効果をもたらす | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトが適格カテゴリーの範囲に適合していることが判断される |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドによる調達資金に適格プロジェクトのクライテリアが定義されており、その透明性が担保されている | <input checked="" type="checkbox"/> ドキュメント化されたプロセスにより、プロジェクトに関連した潜在的ESGリスクを特定及び管理していることが判断される |
| <input type="checkbox"/> プロジェクトの評価・選定に関するクライテリアのサマリーが公表されている | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

責任に関する情報及び説明責任に関する情報

- | | |
|--|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 評価／選定のクライテリアについては外部機関による助言又は検証が必要 | <input type="checkbox"/> 組織内での評価 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

3. 調達資金の管理

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

KDOは調達資金と未充当資金の内部管理追跡システムを活用し管理します。グリーンボンドによる調達資金の全額を直ちに充当しない場合、未充当資金は追跡管理されると共に現金及び現金同等物にて管理します。KDOは当初のグリーンボンド発行による調達資金を発行直後または早期に配分することを確認しており、従って、最初の発行後に未充当の調達資金は発生しない見込みです。

調達資金の追跡管理

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体はグリーンボンドの調達資金を体系的に区別又は追跡管理している |
| <input type="checkbox"/> 未充当の資金の運用に使用する予定の一時的な投資手段の種類が開示されている |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

その他の情報開示

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 将来の投資にのみ充当 | <input type="checkbox"/> 現在と将来の投資に充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> 支出ポートフォリオに充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオを開示 | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

4. レポーティング

セクションについての総合的コメント（該当する場合）

資金充当状況レポーティング

資金充当状況レポートでは、調達資金が全て充当されるかグリーンボンドが償還されるまで、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を超過していないことを確認したことが報告されます。サステイナリティクスは、KDO は資金充当状況レポーティングに対し第三者機関による独立した検証を行うとしており、これはマーケット・プラクティスと見なされることを重視しました。

インパクトレポートレポーティング

インパクトレポーティングは、建物のエネルギー消費量や水使用量、及びCO₂排出量など多様なインパクト指標を網羅したデータで構成されます。サステイナリティクスは、KDO のレポーティングへのコミットメントの範囲と詳細さがグリーンボンドのマーケット・プラクティスと合致していると考えます。

資金充当状況レポーティング

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクト・ポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個々の債券の情報源へのリンク | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

報告される情報

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 充当額 | <input checked="" type="checkbox"/> 投資額全体におけるグリーンボンドによる調達額の割合 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

頻度

- | | |
|---|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 毎年 | <input type="checkbox"/> 半年毎 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

インパクト・レポーティング

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> プロジェクト単位 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクト・ポートフォリオ単位 |
| <input type="checkbox"/> 個々の債券の情報源へのリンク | <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） |

頻度

- | | |
|---|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 毎年 | <input type="checkbox"/> 半年毎 |
| <input type="checkbox"/> その他（具体的に記入して下さい） | |

報告される情報（予想又は事後の報告）

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 温室効果ガスの排出量／削減量 | <input type="checkbox"/> 消費エネルギーの削減量 |
|--|--------------------------------------|

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

- 水使用量の削減量
- その他の ESG 指標（具体的に記入して下さい）エネルギー消費量、水使用量

開示の方法

- 財務報告書に掲載
- 臨時報告書に掲載
- レポーティングは審査済み（「審査済み」の場合、どの部分が外部審査の対象かを明示して下さい）
- サステナビリティ・レポートに掲載
- その他（具体的に記入して下さい）KDO のウェブサイト

参考情報へのリンク先の欄で報告書の名称と発行日を明記して下さい（該当する場合）

参考情報へのリンク先（例えば、レビュー機関の審査手法、実績、発行体の参考文献などへのリンク）

<https://www.kdo-reit.com/en/feature/environment.html>

参照可能なその他の外部審査（該当する場合）

提供レビューの種類

- コンサルティング（セカンドパーティ・オピニオンを含む）
- 検証／監査
- その他（具体的に記入して下さい）
- 認証
- レーティング（格付け）

レビュー機関

発行日

グリーンボンド原則（GBP）が定義するレビュー機関の役割について

- i. コンサルタント・レビュー：発行体は、環境的な持続可能性、その他グリーンボンド発行におけるさまざまな面（発行体のグリーンボンドフレームワークの策定／レビューなど）について、定評ある専門知識を備えたコンサルタントや専門機関に助言を求めることができます。「セカンドパーティ・オピニオン」はこのカテゴリーに含まれます。
- ii. 検証：発行体は、発行するグリーンボンド、それに関連するグリーンボンドフレームワーク、または裏付けとなる資産について、資格要件を満たした当事者（監査人など）に独立した立場からの検証を受けることができます。以下の認証と異なり、検証では発行体が作成した内部基準や要件との整合性に焦点を当てることができます。裏付けとなる資産の環境的に持続可能な特性の評価も検証と呼び、外部のクライテリアを適用する場合があります。
- iii. 認証：発行体は、発行するグリーンボンド、それに関連するグリーンボンドフレームワーク、または調達資金の用途について、外部のグリーン評価基準に照らして認証を受けることができます。クライテリアは評価基準によって定義され、こうしたクライテリアとの整合性を、資格要件を満たした第三者機関／認証機関が確認します。

ケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンド

- iv. レーティング（格付け）：発行体は、発行するグリーンボンド、またはそれに関連するグリーンボンドフレームワークのレーティングを、資格要件を満たした第三者機関（専門的調査機関、格付機関など）から取得することができます。グリーンボンドのレーティングは通常、個別の債券やグリーンボンドフレームワーク／プログラムに適用されるもので、発行体の ESG レーティングとは別です。

免責事項

©Sustainalytics 2018 無断複写・複製・転載を禁ず

このセカンドパーティ・オピニオン（「オピニオン」）に対する知的財産権はサステイナリティクスのみ
に帰属します。本オピニオンのいかなる部分も、サステイナリティクスが書面で明示的に同意しない限り、複
写・流布したり、他の情報と混合したり、派生物の作成に使用したり、何らかの形で提供したり、第三者に
開示したり、出版したりすることはできません。また、本オピニオンの一部、又は本オピニオンに電子的又
は機械的に、あるいは複写機や録音を通じて何らかの形又は方法で記載された情報は、本オピニオンと並行
して策定されている「グリーンボンドフレームワーク」と無関係に公表することもできません。

本オピニオンは、分析対象の債券が持続可能であり、責任を果たし、さらに特定の投資家ではなく投資家全
般が使用できるようにしているとみなされる理由を説明するために作成されました。したがって、本オピニ
オンは情報提供のみを目的としており、サステイナリティクスは本オピニオンの内容に関するいかなる形の
責任も、本オピニオン又は本オピニオンで提供される情報の利用に起因する損害に関する責任も、認めるこ
とはありません。

本オピニオンはクライアントから提供された情報に基づいて作成され、その情報は「そのまま」提供されて
いるため、サステイナリティクスは本オピニオンに提示された情報の完全性、正確性及び最新性を保証して
おらず、誤差脱漏に対する責任を負うこともありません。第三者の名称への言及は、所有権を適切に承認す
るためであり、係る所有者によるスポンサーシップ又は支援を裏付けるものではありません。

本オピニオンに記載されたいかなる内容も、明示黙示を問わず、投資可能な資産やポートフォリオへの投資
又は企業の参加の助言を表示・保証・表明・示唆するものとみなすことはできません。また、本オピニオン
に記載されたいかなる内容も、（適用可能な法域において定義されている）投資アドバイスとみなしたり、
経済的パフォーマンスや債券の信用力の評価と解釈したり、調達資金の効果的な充当に焦点を当てたものと
解釈したりすることはできません。

クライアントは自らの行動の適法性・実行・監視について、認証の取得や確実な実施の全責任を負います。

英語版と翻訳版との間に不一致がある場合、英語版が優先されます。

サステナリティクス

サステナリティクスは、環境・社会・ガバナンス（ESG）とコーポレート・ガバナンスに関する調査、格付け及び分析を行う独立系機関であり、責任投資（RI）戦略の策定と実施について世界中の投資家をサポートしています。サステナリティクスは世界各地に 13 のオフィスを展開し、機関投資家のパートナーとして、ESG に関する情報や調査結果を投資プロセスに組み込むサポートを提供しています。今日、30 か国において多国籍企業、金融機関及び政府機関に至る様々な発行体が弊社にグリーンボンドやサステナビリティボンドに関するセカンドパーティ・オピニオンを依頼しています。サステナリティクスは Climate Bonds Standard Board により検証機関としての認証を受け、フレームワークの策定や検証において様々なステークホルダーを支援しています。また、サステナリティクスは Global Capital 社により「2017 年もっとも印象的なセカンドパーティ・オピニオン機関」として表彰を受けました。2018 年には、Climate Bonds Initiative 団体及び Environmental Finance 誌によって「最大の外部レビュー機関」に指定されました。サステナリティクスは、2018 年に、日本のグリーンボンド市場の成長に対する弊社の貢献に対し、一般社団法人環境金融研究機構から「サステナブルファイナンスアワード特別賞」を受賞しております。

詳しくは、www.sustainalytics.com をご参照、又は

info@sustainalytics.com にご連絡ください

