

ケネディクス・オフィス投資法人

契約の種類：アニュアルレビュー

日付：2020年2月14日

担当者：

Wakako Mizuta, wakako.mizuta@sustainalytics.com, (+81) 3 4571 2343

Marie Toyama, marie.toyama@sustainalytics.com, (+81) 3 4571 2343

はじめに

2019年2月、ケネディクス・オフィス投資法人（以下、「KDO」）はグリーンビルディングに関連する支出のリファイナンスを目的とするグリーンボンドを発行しました（以下、「グリーンボンド」）。2020年2月、KDOはサステナビリティクスに対して、グリーンボンドによる調達資金の充当を受けたプロジェクトを審査し、これらのプロジェクトがケネディクス・オフィス投資法人グリーンボンドフレームワーク（以下、「グリーンボンドフレームワーク」）で規定された調達資金の使途のクライテリアやレポートिंगに関するコミットメントを満たしているかについての評価を委託しました。¹

評価基準

サステナビリティクスは以下の要件について、2019年に調達資金の充当を受けたプロジェクトを評価しました。

1. グリーンボンドフレームワークで規定された調達資金の使途及び適格クライテリアとの適合
2. グリーンボンドフレームワークで規定された各調達資金の使途のクライテリアに対する主要業績評価指標（KPI）の報告

表1に調達資金の使途及び適格クライテリア、表2に関連する主要業績評価指標を示します。

表1：調達資金の使途及び適格クライテリア

| 調達資金の使途 | 適格クライテリア |
|--------------------|--|
| グリーンビルディングとエネルギー効率 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. グリーンボンドの払込日又はレポートिंग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。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 <ol style="list-style-type: none"> (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 |

¹ 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及びセカンドパーティ・オピニオン：https://www.sustainalytics.com/wp-content/uploads/2019/01/Kenedix-Office-Investment-Corporation-Green-Bond-Framework-Overview-and-Second-Party-Opinion_Final_Japanese.pdf

表 2：主要業績評価指標

| 主要業績評価指標 | |
|--------------------|---|
| グリーンビルディングとエネルギー効率 | <p><u>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</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> - エネルギー消費量 - 水使用量 - CO₂ 排出量 <p><u>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</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - エネルギー消費量 - 水使用量 - CO₂ 排出量 |

発行体の責任

KDO は、プロジェクトの説明、プロジェクトの費用、プロジェクトによるインパクトを含め、調達資金の充当を受けたプロジェクトの詳細に関する正確な情報及び文書を提供する責任を負います。

独立性と品質管理

投資家に環境・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・格付けを提供するプロバイダとして業界をけん引する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を検証しました。本委託契約の一環として、KDO のグリーンボンドフレームワークとの適合性の確認のため、KDO の従業員からの文書の収集及び確認を行いました。

サステナリティクスは、対象プロジェクトに関して KDO から提示された情報と事実に依拠しています。KDO が不正確又は不完全なデータを提供したことにより、本文書で示した見解、調査結果、結論が正確性を欠く場合、サステナリティクスはいかなる責任も負いません。

サステナリティクスは、評価プロセスにおいて最高の品質と厳密さを確保するためにあらゆる努力をし、審査結果の評価にあたっては社内のサステナビリティ・ボンド・レビュー委員会（Sustainability Bonds Review Committee）が監督を行いました。

結論

限定的保証プロセスに基づき検討した結果²、すべての重要な側面において、KDO のグリーンボンドによる調達資金の充当を受けたプロジェクトが、グリーンボンドフレームワークで規定された調達資金の用途のクライテリア及びレポーティングに関するコミットメントに適合しないと判断すべき事実は認められません。

² サステナリティクスの限定保証プロセスには、発行体の提供する、調達資金の充当を受けているプロジェクトの詳細に関する文書（プロジェクトの説明、推定費用と実際の費用、プロジェクトによるインパクトなど）の調査が含まれます。発行体には正確な情報を提供する責任があります。サステナリティクスはプロジェクトの現地調査は実施していません。

した。KDO は、サステナビリティクスに対し、グリーンボンドの調達資金が 2019 年 3 月 時点で全額充当されたことを開示しました。

調査結果の詳細

表 3：調査結果の詳細

| 適格クライテリア | 調査手順 | 調査結果 | 特定された過失または例外 |
|------------------------|---|--|--------------|
| 調達資金の使途の クライテリア | 2019 年にグリーンボンドによる調達資金を充当されたプロジェクトを対象に、グリーンボンドフレームワーク及び上の表 1 に示されている調達資金の使途のクライテリアとの適合性を検証。 | 審査したプロジェクトは、調達資金の使途のクライテリアに適合していました。 | なし |
| レポーティング に関するコミットメント | 2019 年にグリーンボンドによる調達資金を充当されたプロジェクトを対象に、プロジェクトによるインパクトがグリーンボンドフレームワーク及び上の表 2 に示されている KPI と適合する形で報告されたかを検証。報告された KPI の一覧は参考資料 2 を参照。 | 審査したプロジェクトは、調達資金の使途のクライテリアに沿って KPI が報告されていました。 | なし |

参考資料 1：審査対象のプロジェクト

| 調達資金の用途のカテゴリ | プロジェクト名 | 認証の種類とレベル | 認証日 | 調達資金の用途のクライテリアとの適合性 |
|--------------|-------------------------------------|--|---|---------------------|
| グリーンビルディング | KDX 小林道修町ビル (調達資金の充当を受けたプロジェクト) | CASBEE 不動産評価認証における S ランク | グリーンボンドの払込日から過去 2 年以内 (2018 年 10 月 30 日) | 適合 |
| | | DBJ Green Building 認証における 3 つ星 | レポート日時から過去 2 年以内 (2019 年 2 月 28 日) | 適合 |
| | KDX 虎ノ門一丁目ビル (調達資金の充当を受けたプロジェクト) | DBJ Green Building 認証における 5 つ星 | グリーンボンドの払込日以降 (2019 年 2 月 28 日) | 適合 |
| | 全グリーン適格資産 | 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 つ星以上のいずれかに該当 | 払込日又はレポート日から過去 2 年以内のいずれかに取得、または払込日以降に取得 | 適合 |

参考資料 2 : プロジェクトのインパクト一覧³

| 調達資金の 用途のカテ ゴリー | 主要業績評価指標 | | | レポートिंग に関するコミット メントとの適合性 |
|---|------------------|---|------------|---------------------------------|
| グリーンビ ルディング | KDX 小林道修町 ビル | グリーンビルディング認証数 | 2 | 適合 |
| | | 延床面積(m ²) | 10,723.83 | |
| | | エネルギー消費量 (kl/y) | 307 | |
| | | 水使用量 (m ³ /y) | 7,847 | |
| | | CO ₂ 排出量 (tCO ₂ /y) | 658 | |
| | KDX 虎ノ門 一丁目ビル | グリーンビルディング認証数 | 1 | |
| | | 延床面積(m ²) | 11,212.05 | |
| | | エネルギー消費量 (kl/y) | 444 | |
| | | 水使用量 (m ³ /y) | 2,939 | |
| | | CO ₂ 排出量 (tCO ₂ /y) | 631 | |
| | 全グリーン適格 資産 | グリーン適格資産数 | 21 | |
| | | グリーンビルディング認証数 | 25 | |
| | | 延床面積(m ²) | 230,984.77 | |
| | | エネルギー消費量 (kl/y) | 8,800 | |
| 水使用量 (m ³ /y) | | 147,519 | | |
| CO ₂ 排出量 (tCO ₂ /y) | | 15,474 | | |

³ 電力消費量、水使用量、CO₂ 排出量は 2019 年 3 月期の数値。

免責事項

© Sustainalytics 2020 無断複写・複製・転載を禁ず

本書に記載された情報の知的財産権は、独占的にサステナリティクスに帰属します。サステナリティクスの書面による明示的な同意がない限り、本成果物のいかなる部分も、電子的、機械的、写真複製、録音等の形態・方法を問わず、複製し、流通させ、他の情報と組み合わせ、二次的著作物の作成に使用し、その方法にかかわらず提供し、第三者の閲覧に供し、または公開することはできません。

本書の情報は、現状有姿にて発行体から提供された情報に基づいたものであり、したがってサステナリティクスは、本成果物に記載された情報の完全性、正確性、適時性について保証するものではなく、誤謬や欠落について何ら責任を負わず、また本成果物の内容や、本成果物及びそこに記載された情報の利用によって生じた損害について、いかなる形の賠償責任も認めることはありません。第三者への言及は、かかる第三者に所有権があることを適切に表示するためのものであり、その後援または推奨を意味するものではありません。

本成果物に記載されたいかなる内容も、明示または黙示を問わず、企業への投資、プロジェクトの選択、または何らかの種類の商取引の実施の適否に関するサステナリティクスの表明または保証と解釈されるべきではありません。また（該当する司法管轄区域において定義された）「投資助言」として、または発行体の財務業績、金融債務、もしくは信用力の評価として解釈されるべきではありません。

発行体は、自らが確約した内容の確実な遵守とその証明、履行、及び監視について全責任を負います。

英語版と翻訳版の間に矛盾もしくは不一致が生じた場合は英語版が優先するものとします。

サステイナリティクスについて

サステイナリティクスは、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。サステイ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。サステイナリティクスは 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。サステイナリティクスは2015年に、Global Capital 社により「最も優れたSRI・グリーンボンドリサーチ・格付企業」に選出され、2018年と2019年には「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 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、2019年には Climate Bonds Initiative により「気候ボンドのレビューにおける最大の認証機関」に選ばれました。また、サステイナリティクスは2018年に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、2019年にはジャパン・グリーンボンド・アワードのジャパン・グリーンコントリビューター部門で環境大臣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 にご連絡下さい。

