



**グリーンファイナンス・
フレームワーク**

ケネディクス株式会社

2023年5月

目次

1. はじめに.....	3
1.1 会社概要.....	3
1.2 ミッション・ビジョン.....	3
1.3 ケネディクスモデル.....	4
1.4 新中期経営計画:Challenge2025 ～唯一無二を目指して～.....	5
1.5 サステナビリティ推進体制.....	6
1.6 ケネディクスグループのマテリアリティ.....	7
1.7 サステナビリティ方針.....	8
1.8 グリーンファイナンスの活用目的.....	8
2. グリーンファイナンス・フレームワーク.....	9
2.1 調達資金の使途.....	9
2.2 プロジェクトの評価及び選定のプロセス.....	10
2.3 調達資金の管理.....	11
2.4 レポーティング.....	11
2.5 外部評価.....	12

1. はじめに

1.1 会社概要

ケネディクス株式会社(以下、「当社」)は、1995年の創業以来、様々な投資機会を多くの投資家の皆様に提供して参りました。現在では、2.8兆円を超える資産を受託運用しており、中規模オフィス、賃貸住宅、ヘルスケア、ホテル、商業施設、物流施設などそれぞれを投資対象とする上場REIT、大規模オフィス等を投資対象とする私募REIT及び多数の私募ファンドを運用し、取り扱うアセットクラスも多岐にわたっています。

これら不動産は多くのテナントや利用者の皆様が日々を過ごされる場所であり、またその投資運用にあたっては多くの投資家や管理会社の皆様にもご協力を頂いております。加えて、地域社会や環境への影響までを考慮しますと、当社は不動産を通じて実に多くのステークホルダーの皆様との関わりを持っており、当社の不動産投資運用が環境や社会に与える影響は大変大きく、責任も重大であると考えています。

当社は、不動産がステークホルダーの皆様にも与える影響を認識し、不動産の限りなき可能性を切り拓いていくことで、持続的成長と社会的責任の両立を目指して参ります。

1.2 ミッション

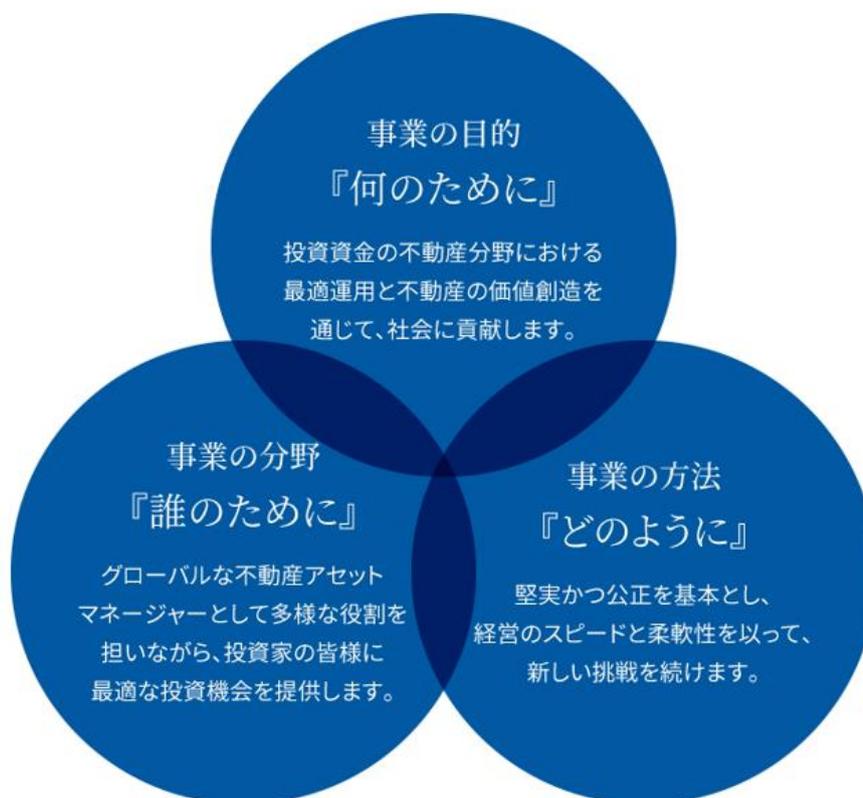
■ミッションステートメント

ケネディクスは不動産の限りなき可能性を切り拓きます

ケネディクスグループには、短期的な利益のみを追求することなく、不動産の立地や物件特性を見極め、投資ニーズに即した最適な運用戦略・タイミング・金融手法を組み合わせ、「不動産が持つ可能性を最大限引き出す」運用を行うという強い信念があります。

私たちは、このような不動産価値創造に対する想いを込め、「ケネディクスは不動産の限りなき可能性を切り拓きます」をミッションステートメントとして定め、不動産ファンド市場を牽引していきます。

■コーポレートミッション



1.3 ケネディクスモデル

ケネディクスは、自ら不動産を保有しません。グループで組成・運用するファンドが保有します。

アセットマネジメント事業

自ら不動産を保有せず、常に顧客投資家へ良質な投資機会を提供します
多様な顧客投資家のニーズに応じて様々なファンドの組成を手掛け、物件特性等に沿った専門的な運用による透明性の高いアセットマネジメントを実現します。

不動産関連事業

グループで運用するファンドの価値向上に資する不動産関連業務を展開します
グループで運用するファンドが保有する不動産を中心に、スケールメリットを活かした専門性の高い不動産管理やオペレーターとしての不動産運営等を提供し、運用ファンドの価値向上に努めます。

不動産投資事業

グループで運用するファンドに対して、顧客投資家との共同投資を行います

グループで運用するファンドに対して当社も一部投資を行うことで、顧客投資家とリスク・リターンを共有し、顧客投資家とともにファンドのリターン最大化を追求します。

1.4 新中期経営計画:Challenge2025 ～唯一無二を目指して～

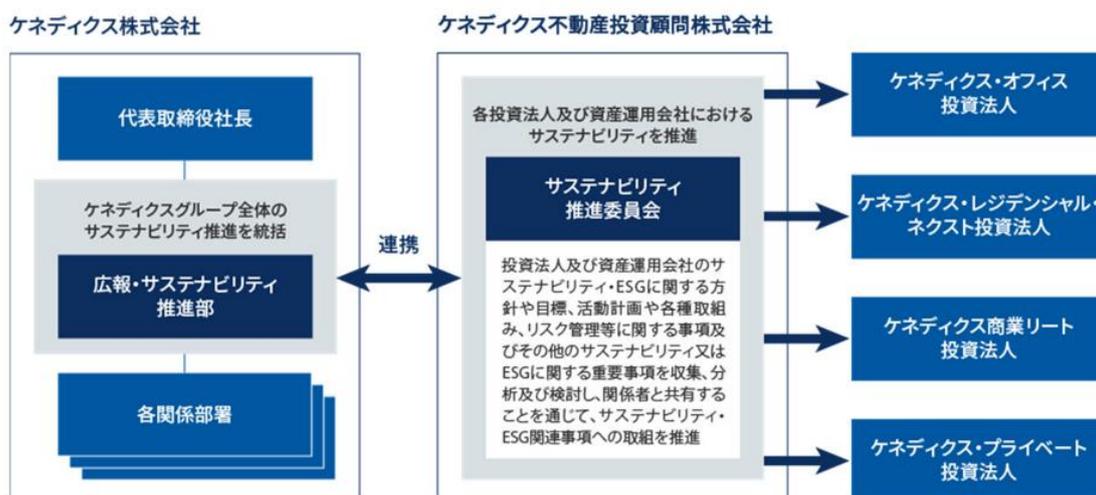
対象期間	2021 年度～ 2025 年度
新中計目標 (2025 年末)	AUM 5 兆円 ROE 15% 単体自己資本比率: 50% 以上
テーマ	<ul style="list-style-type: none">✓ 顧客投資家へ最適な投資機会を提供するために、プロフェッショナルとして各人が能力を高め、ケネディクスモデルによる成長を目指す✓ 技術革新により生まれる新たな領域に対し、不動産業界における既成観念を超え、積極的に取り組むことでケネディクスの優位性確立を目指す✓ 安心して働くことができ、かつ、個々の成長を実感できる働きがいのある会社を目指す✓ ESG・SDGs への取組みを強化し、広く社会から評価される会社を目指す
重点施策	<ul style="list-style-type: none">①AUM 成長に係る取組み<ul style="list-style-type: none">✓ ホテル REIT 立ち上げ及び成長の実現✓ 新アセットクラスへの取組み(戸建、産業系等)✓ 既存アセットクラスにおける成長速度の加速✓ M&A 等の非連続施策の検討②再生可能エネルギー関連ビジネスへの取組み強化③不動産テックを活用したビジネスの強化④働きがいのある会社づくりに向けた取組み強化⑤ESG 及び SDGs にかかる取組み強化

1.5 サステナビリティ推進体制

当社はサステナビリティへの取組みを推進するため、代表取締役社長統括のもと、専門部署である広報・サステナビリティ推進部を設置しています。同部では担当執行役員を部長に置き、ケネディクスグループのサステナビリティへの取組みを横断的に統括しています。

また、各 REIT のサステナビリティに関わる業務については、資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社の「サステナビリティ推進委員会」が中心となって推進しています。サステナビリティ推進委員会は、同社の代表取締役社長を推進委員長とし、各リート本部内の部長等を委員として構成されます。

サステナビリティ推進委員会は、投資法人及び資産運用会社のサステナビリティ・ESG に関する方針や目標、活動計画や各種取組み、リスク管理等に関する事項及びその他のサステナビリティ又は ESG に関する重要事項を収集、分析及び検討し、関係者と共有することを通じて、サステナビリティ・ESG 関連事項への取組みの推進を図ることを目的としています。サステナビリティ推進委員会は原則 3 ヶ月ごとに開催され、検討された内容は、内容に応じて資産運用会社の取締役会や、監督役員が参加する投資法人の役員会へも報告されます。



1.6 ケネディクスグループのマテリアリティ

当社はマテリアリティによる機会とリスクを認識し、事業活動と社会の両面における課題解決を目指します。また、マテリアリティへの対応を通じて、SDGs(持続可能な開発目標)への貢献も目指します。

重要テーマ	関連する SDGs	マテリアリティ
持続可能な環境への貢献	   	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量・CO₂排出量の削減 水消費量・廃棄物量の削減 環境配慮のためのテナントとの協働
多様な社会への貢献	   	<ul style="list-style-type: none"> 環境や社会に配慮した不動産の提供 レジリエンス(災害等への適応力)の向上 少子高齢化社会への対応
ステークホルダーへの責任	 	<ul style="list-style-type: none"> 顧客満足度の向上 コミュニティへの貢献 利益相反の防止
魅力ある職場の実現	    	<ul style="list-style-type: none"> 人材の確保・開発・維持 従業員の健康と快適性 ダイバーシティと機会均等
規律ある組織体制の構築	 	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス リスクマネジメント 責任投資へのコミットメント

1.7 サステナビリティ方針

マテリアリティの設定を受け、ESG に関して包括的なサステナビリティ方針を制定しました。サステナビリティ方針のもと、ケネディクスグループが一体となってマテリアリティへの具体的な取組みを推進します。

重要テーマ	サステナビリティ方針
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。
多様な社会への貢献	運用物件が社会へ与える影響を考慮し、多様な社会の実現に貢献します。テナントや地域コミュニティの安全・安心、健康と快適性、多様性の確保等に努めます。
ステークホルダーへの責任	管理会社との連携、投資家、テナント、取引先や地域コミュニティなど、運用物件やファンドに関わる様々なステークホルダーとの対話を重視し、不動産の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します。
魅力ある職場の実現	従業員の活躍を支援する取組みや職場環境の整備等により、魅力ある働きやすい職場を目指します。研修などの教育・啓発活動を充実させ、従業員の能力を最大限に引き出すことに努めます。
規律ある組織体制の構築	コンプライアンスやリスクマネジメントの徹底を図ります。国際的な ESG イニシアティブにもコミットし、また、ESG に関する情報開示を積極的に行うことで、規律ある組織による規律ある不動産の投資運用を目指します。

1.8 グリーンファイナンスの活用目的

当社グループは、グリーンファイナンスによる調達を通じ、サステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG 投資に積極的な投資家層への投融資機会の提供により、国内市場の発展に寄与したいと考えています。

2. グリーンファイナンス・フレームワーク

当社はサステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG 投資に積極的な投資家層への投融資機会の提供をするため、グリーンファイナンス・フレームワーク(以下、「本フレームワーク」)を策定しました。本フレームワークは、国際資本市場協会(ICMA)の「グリーンボンド原則 2021」、ローンマーケットアソシエーション(LMA)、アジア太平洋地域ローンマーケットアソシエーション(APLMA)及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)の「グリーンローン原則 2023」、環境省の「グリーンボンドガイドライン(2022 年版)」及び「グリーンローンガイドライン(2022 年版)」に基づいて策定し、グリーンボンド原則等で求められる以下の4つの要素について定めています。

1. 調達資金の使途
2. プロジェクトの評価と選定のプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング

2.1 調達資金の使途

本フレームワークに基づき調達された資金は、以下のグリーン適格クライテリアを満たす資産(又はプロジェクトの対象資産)を保有する特別目的会社(以下、「SPC」)への投融資資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

●グリーン適格クライテリア

対象プロジェクト	適格クライテリア	ICMA プロジェクトカテゴリ
(1) 賃貸戸建「Kolet」事業	賃貸戸建「Kolet」 (非化石証書付実質再生可能エネルギー電力を導入した木造賃貸戸建ファンド事業の対象住宅)	エネルギー効率 再生可能エネルギー 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理
(2) グリーンビルディング	以下のいずれかの第三者認証機関への認証を取得・更新済み又は今後取得・更新予定の物件 ○ DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星又は3つ星 ○ CASBEE 建築(新築、既存、改修)又はCASBEE 不動産(地方自治体によるCASBEE含む)におけるSランク、Aランク又はB+ランク	グリーンビルディング

	<ul style="list-style-type: none"> ○ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)における5つ星、4つ星又は3つ星 ○ LEED-BD+C (Building Design and Construction) 又は LEED-O+M(Building Operations and Maintenance) 認証における Platinum、Gold 又は Silver ○ 東京都建築物環境計画書制度における省エネルギー評価の建築物の断熱性及び設備システムの省エネルギー性の両方で評価段階2又は評価段階3 	
(3) 再生可能エネルギー事業	再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得	再生可能エネルギー
(4) 省エネルギー改修工事	CO2 排出量、エネルギー消費量、水使用量等のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事、又は上記(2)グリーンビルディングに定める第三者認証機関の認証のいずれかの1段階以上の改善、第三者認証機関の認証の更新又は取得を実現する改修工事 なお、グリーンファイナンスによる資金調達実行月の末日から遡って 36 か月以内に実施された改修工事に限ります。	エネルギー効率

2.2 プロジェクトの評価及び選定のプロセス

●プロジェクトの評価及び選定のプロセス

適格資産又はプロジェクトの評価・選定においては、当社の財務・経理部が中心となり、広報・サステナビリティ推進部との協議の上適格クライテリアへの適合性を確認し、当社代表取締役社長が最終承認を行います。

●環境及び社会的リスクを低減するためのプロセス

各資産又はプロジェクトの選定にあたり、対象資産又はプロジェクトがもたらす環境及び社会的リスクを低減するために、プロジェクトに応じて以下のプロセスで対応していることを確認しています。

- 環境影響評価や建築物環境計画書制度などの環境関連法規則を含む適用される法規則の遵守
- 事業実施にあたり必要に応じた地域住民への情報提供及び住民や関連自治体の意見聴取
- 当社の環境方針に沿った資材調達、環境負荷物質への対応、廃棄物管理

2.3 調達資金の管理

●調達資金の管理方法

グリーンファイナンスにより調達した資金については速やかに適格クライテリアを満たす対象プロジェクトに充当します。本資金調達による充当管理は当社財務・経理部が行います。本資金調達による資金総額、資産又はプロジェクトへの充当済資金、未充当資金は、電子ファイルにて管理します。

調達資金及び未充当資金は当社において内部管理を適切に行います。また調達資金に関連する証憑となる文書等については当社規定に基づき適切に管理します。

●未充当資金の管理方法

仮に未充当資金が発生した場合には、現金又は現金同等物、短期金融資産等で管理し、グリーンファイナンス実行から速やかに適格資産又はプロジェクトに充当します。

全額充当後に、資金使途の対象となる資産及びプロジェクトが適格クライテリアを満たさなくなった場合などにより資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金は他の適格資産又はプロジェクトに充当します。

2.4 レポーティング

資金充当状況レポーティング及びインパクト・レポーティングを当社ウェブサイトにて年次で開示する予定です。なお、グリーンファイナンスにて調達された資金の充当計画に大きな変更が生じた場合や、調達資金の充当後に計画の大きな影響を及ぼす状況の変化が生じた場合は、適時に開示する予定です。

●資金充当状況レポーティング

調達資金が全額充当されるまでの間、調達資金の充当状況に関する以下の項目について、実務上可能な範囲でレポーティングする予定です。

- 適格資産又はプロジェクトの概要
- 適格資産又はプロジェクト別の充当額と未充当額
- 未充当額がある場合は、充当予定時期

●インパクト・レポート

グリーンファイナンスの残高がある限り、適格資産又はプロジェクトがもたらす環境改善効果に関する以下の項目について、実務上可能な範囲でレポートする予定です。

対象プロジェクト	レポート項目
賃貸戸建「Kolet」事業	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「Kolet」累計投資戸数 ○ 「Kolet」累計投資戸数のうち、太陽光パネル設置件数 ○ 使用電力量 ○ CO2 排出削減量(推計値)
グリーンビルディング	<ul style="list-style-type: none"> ○ 物件又はプロジェクトの名称 ○ 取得した第三者認証の名称とレベル ○ グリーン適格資産の延床面積
再生可能エネルギー事業	<ul style="list-style-type: none"> ○ 発電量 ○ CO2 排出削減量(推計値)
省エネルギー改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ○ 設備改修工事の概要 ○ エネルギー使用削減量(推計値) ○ CO2 排出削減量(推計値) ○ 水使用削減量(推計値)

2.5 外部評価

●セカンドパーティ・オピニオン

当社は、グリーンファイナンス実施のために、本グリーンファイナンス・フレームワークが、国際資本市場協会(ICMA)の「グリーンボンド原則 2021」、ローンマーケットアソシエーション(LMA)、アジア太平洋地域ローンマーケットアソシエーション(APLMA)及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)の「グリーンローン原則 2023」、環境省の「グリーンボンドガイドライン(2022年版)」及び「グリーンローンガイドライン(2022年版)」に定められた要件と適合性を有しているかという観点から、株式会社格付投資情報センターよりセカンドオピニオンを取得しました。