

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人向け証書貸付への新生ソーシャルローン評価

株式会社新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 ソーシャルファイナンス

発行日 2022年7月26日

更新日 2024年3月6日¹

■ 評価対象案件概要

案件名	介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅計14物件の受益権取得費用等に係るリファイナンス
分類	証書貸付
タームローン金額	1,100百万円
実行予定日	2022年7月29日
最終期日	2027年7月31日
資金使途	不動産信託受益権取得等を資金使途とする既存貸付に対する元本弁済

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっている Loan Market Association (以下、「LMA」)の「ソーシャルローン原則」が定める4つの要素との整合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社新生銀行（以下、「新生銀行」）では「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」）を策定し、本フレームワークがソーシャルボンド原則と整合的であること、及び新生銀行における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。

■ 評価結果概要

新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件が社会的インパクトの実現につながっていることを含め、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」上で定められ

¹ 2023年11月1日付の吸収合併により、対象案件の借入人は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下、「旧借入人」）から、KDX不動産投資法人（以下、「現借入人」）へ変更されました。また、本評価書内で参照している旧借入人の「ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク（ヘルスケア）」（以下、「旧借入人フレームワーク」）の現借入人への継承はありません。これに伴い、評価室は現借入人のサステナビリティ戦略や資金使途の整合性、旧借入人フレームワークで規定された内容に関する現借入人の運用状況等を確認した結果、対象案件に対する評価の変更はありません。

た要件を満たしており、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に準拠していると評価した。
また、「ソーシャルローン原則」（2021年4月版）が定める4つの要素を満たしており、同原則の適合性
も認められると考える。項目別の評価結果概要は以下の通り。



項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: ソーシャル性評価	適合	資金の全額が介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅計 14 物件の受益権取得費用等を資金用途とする貸付に係るリファイナンス資金に充当される。対象施設はいずれも「高齢者」を対象としており、対象者への「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」に貢献していることから、社会的インパクトの実現につながっていると評価した。
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取り組み	適合	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及び同社の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では、ESG への取り組みを重要な経営課題と位置付けており、ケネディクスグループでマテリアリティ（重要課題）を共有した上で、全社で取り組むサステナビリティ方針を制定し、マテリアリティのリスクと機会を認識しながら取り組みや情報開示を進めている。ヘルスケア施設に関しては、「資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資を促進する」ことを掲げている。本プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であり、またそのための組織体制が構築されていると評価した。
III: 資金管理	適合	調達資金は個別のプロジェクト等に全額紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理されることから、調達された資金が確実にソーシャルプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。
IV: レポーティング	適合	資金の充当状況や社会的インパクトの実現にかかる融資後のレポーティング内容について、いずれも適切であると評価した。

■ 「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に定める項目別の評価 (Part I~IV)
Part I：ソーシャル性評価 (LMA ソーシャルローン原則 (以下、「原則」))：調達資金の使途)

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①プロジェクトそのものが特定の社会課題への対処又は軽減を目指すものであること、プロジェクトがある一定の対象となる人々に対するポジティブなアウトカムの達成を迫及するものであること等、社会的インパクトの実現につながる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトが潜在的に有する重大な環境・社会的リスク (ネガティブなインパクト) が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1) 資金使途の概要

評価対象案件は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 (以下、「KDR」、「借入人」、もしくは「同社」) 向けのシニアローンである (以下、「本ローン」)。本ローンはヘルスケア特化型 REIT であったジャパン・シニアリビング投資法人 (2018 年 3 月に KDR に吸収合併) が 2015 年 7 月に下記の稼働開始済みヘルスケア施設 14 件 (以下、総称して「対象施設」) の信託受益権を取得するに際し、新生銀行から調達した 11 億円のリファイナンス資金に充当される (以下、「本プロジェクト」)。

<対象施設一覧>

物件名称	所在地	施設種類 (*1)	竣工年	居室数(室) /定員(人)	オペレーター	取得価格 (*2) (百万円)
ジョイステージ 八王子	東京都 八王子市	介護付	1995 年	232/263	(株)エヌエムライ フ	3,690
ニチイホーム たまプラーザ	神奈川県 川崎市	介護付	1992 年	154/158	(株)ニチイケアパ レス	2,940
ニチイホーム 中野南台	東京都 中野区	介護付	1992 年	83/83	(株)ニチイケアパ レス	1,780
ゆいま〜る 聖ヶ丘	東京都 多摩市	住宅型	2011 年	70/109	(株)コミュニティ ネット	1,120
イリーゼ 蒲田・悠生苑	東京都 大田区	介護付	2007 年	48/55	HITOWA ケア サービス(株)	1,120
アクティバ 琵琶	滋賀県 大津市	介護付	1987 年	384/445	トラストガーデ ン(株)	6,560
SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	兵庫県 神戸市	介護付	2010 年	100/100	SOMPO ケア(株)	2,110



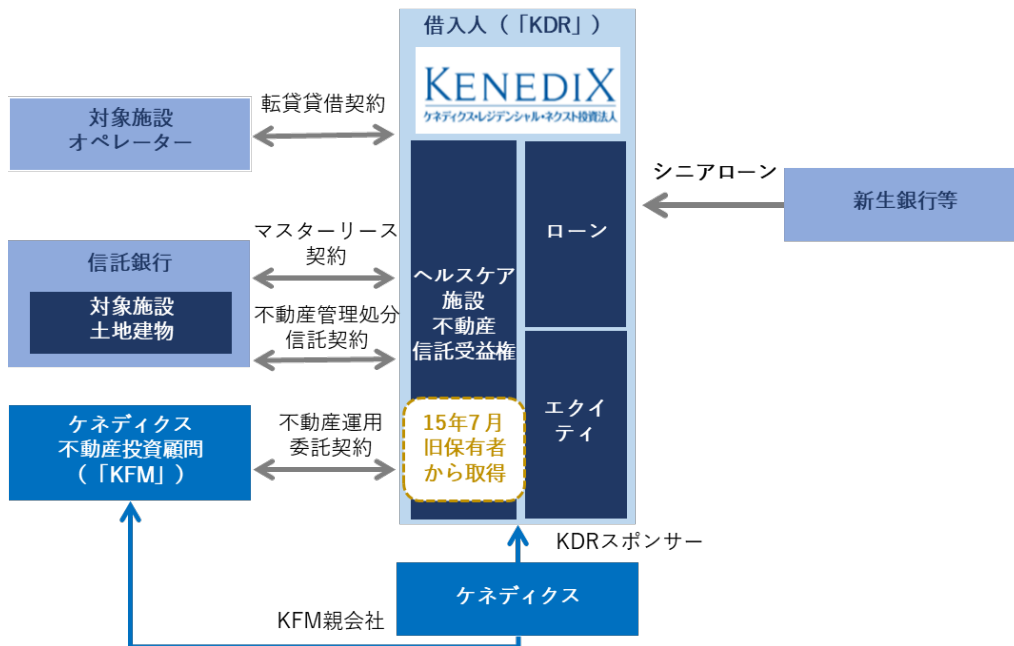
リハビリホーム グランド門戸厄神	兵庫県 西宮市	住宅型	2014年	62/63	(株)ベネッセスタ イルケア	1,253
エクセレント西宮	兵庫県 西宮市	介護付	2010年	67/70	(株)エクセレント ケアシステム	971
天	北海道 札幌市	介護付	2007年	85/89	社会福祉法人ノ テ福祉会	2,630
イリーゼ西岡	北海道 札幌市	住宅型	2014年	83/83	HITOWA ケア サービス(株)	858
さわやか桜式番館	秋田県 秋田市	介護付	2011年	92/92	(株)さわやか倶楽 部	989
イリーゼ恵庭	北海道 恵庭市	介護付	2015年	73/73	HITOWA ケア サービス(株)	1,660
グランヒルズ おがわらこ	青森県 上北郡	サ高住	2007年	103/107	有限会社シルバ ータウン	1,380
合計 14 施設	-	-		1,636/1,790	-	29,061

- *1 介護付：介護付有料老人ホーム、住宅型：住宅型有料老人ホーム、サ高住：サービス付き高齢者向け住宅
 *2 対象施設はいずれも 2018 年 3 月 1 日にジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併した際に取得されたものである。取得価格は同日時点の鑑定評価額としている。

KDR は当初ローン等を原資に 2015 年 7 月に旧保有者から対象施設の不動産信託受益権を取得した。ストラクチャーは次葉の通りであり、対象施設オペレーターから得られる賃料をベースとした信託配当が本ローンの利払原資となる。なお、KDR の資産運用会社はケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下、「KFM」）が務めており、KDR のスポンサー及び KFM の親会社はケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」）となる。

（この頁、以下余白）

<本プロジェクトストラクチャー概要>



2) プロジェクトのソーシャル性評価

評価室は、新生ソーシャルファイナンス・フレームワークにおいて、新生ソーシャルファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、ソーシャルローン原則等の市場基準や、SDGsの目標、国及び地域の社会課題認識・方針との整合性を取ることにし、社会的インパクトの実現につながっていることを前提としている。

a. プロジェクトが貢献を目指す社会課題

借入人へのヒアリング等によれば、本プロジェクトは主に以下の社会的課題に貢献することを企図しているとのことであった。

社会的課題	認識と取組方針
高齢者向けヘルスケア施設の不足	借入人は、超高齢社会である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であり、ヘルスケア施設の買い手及び長期的な運用主体としての投資法人に対する社会的ニーズは高まりつつあると考えている。そのため、今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、社会のニーズに応えることを目指している。
介護人材の確保	日本全体の介護職員数は、2019年度には約211万人だが、介護サービス見込み量等に基づき、都道府県が推計した介護職員の必要数は年々増加し、2025年度には約243万人、2040年度には約280万人と推計されている ² 。借入人は、介護人材の確保に向けた対策として、介護職員の処遇改善、多様な人材の確保・育成、離職防止・定着促

² 厚生労働省、介護人材確保に向けた取り組み、
https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_02977.html (アクセス日：2022年7月14日)

	進・生産性向上（介護ロボット・ICTの活用推進）、外国人材の受け入れ環境整備などの推進といったヘルスケア施設を取り巻く環境を確認・認識した上で、ヘルスケア施設の取得・運用を行っている ³ 。
--	--

b. プロジェクトがもたらす社会的インパクトとその評価方法

本ローンで調達した資金は、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅計 14 物件の受益権取得費用等に係るリファイナンスに充当される。対象施設には介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅が含まれ、全体として見ると、「自立者（要介護度 1 未満）向け居室」と「要介護者向け居室」に大別される。

評価室は、上記の特性を踏まえ、本プロジェクトで創出が期待される社会的インパクトについてロジックモデルで示すとともに（8 ページ）、実現が期待される主な社会的インパクトを以下の通り整理した。

受益者	ポジティブな社会的インパクト（変化）
施設利用者	<p>➤ 「高齢者が安心して日々の生活を送る住まいの確保」</p> <p>施設を利用する高齢者には自立者と要介護者が含まれるため、食事・医療を含む健康管理のサポートは程度が異なるが、施設入居を通じたコミュニティへの所属による安心感や、（健康）寿命の延伸、孤立死の減少などの効果につながる。</p>
施設利用者の家族	<p>➤ 「介護離職の減少」「女性の社会参加の促進」</p> <p>高齢の家族が対象施設に入居することにより、家族の安全性や健康管理に対する不安が解消することや、介護による心身の負担が軽減することから、就労継続や復職につながる事が考えられる。また、家族の介護を理由に離職するのは男性よりも女性の方が多いため、介護負担が減ることから、「女性の社会参加の促進」という社会的インパクトが生まれうる。</p>

上表で示していないが、KDR は、「資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資を促進する」ことを目標としており、高齢者向け施設の投資・運用を通じたヘルスケア施設のマーケット価値向上も期待され、結果として、高齢者の受け皿としての施設増加や介護人材の増加といった社会的インパクトの実現へつながる可能性があると考えられる。

新生ソーシャルファイナンス・フレームワークが参考とするソーシャルローン原則が例示する「事業区分」及び「対象とする人々」に照らすと、本プロジェクトは事業区分としては「必要不可欠なサービスへのアクセス（ヘルスケア）」に、対象とする人々として「高齢者」に該当すると考えられる。新生ソーシャルファイナンス・フレームワークにおいても、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅は適

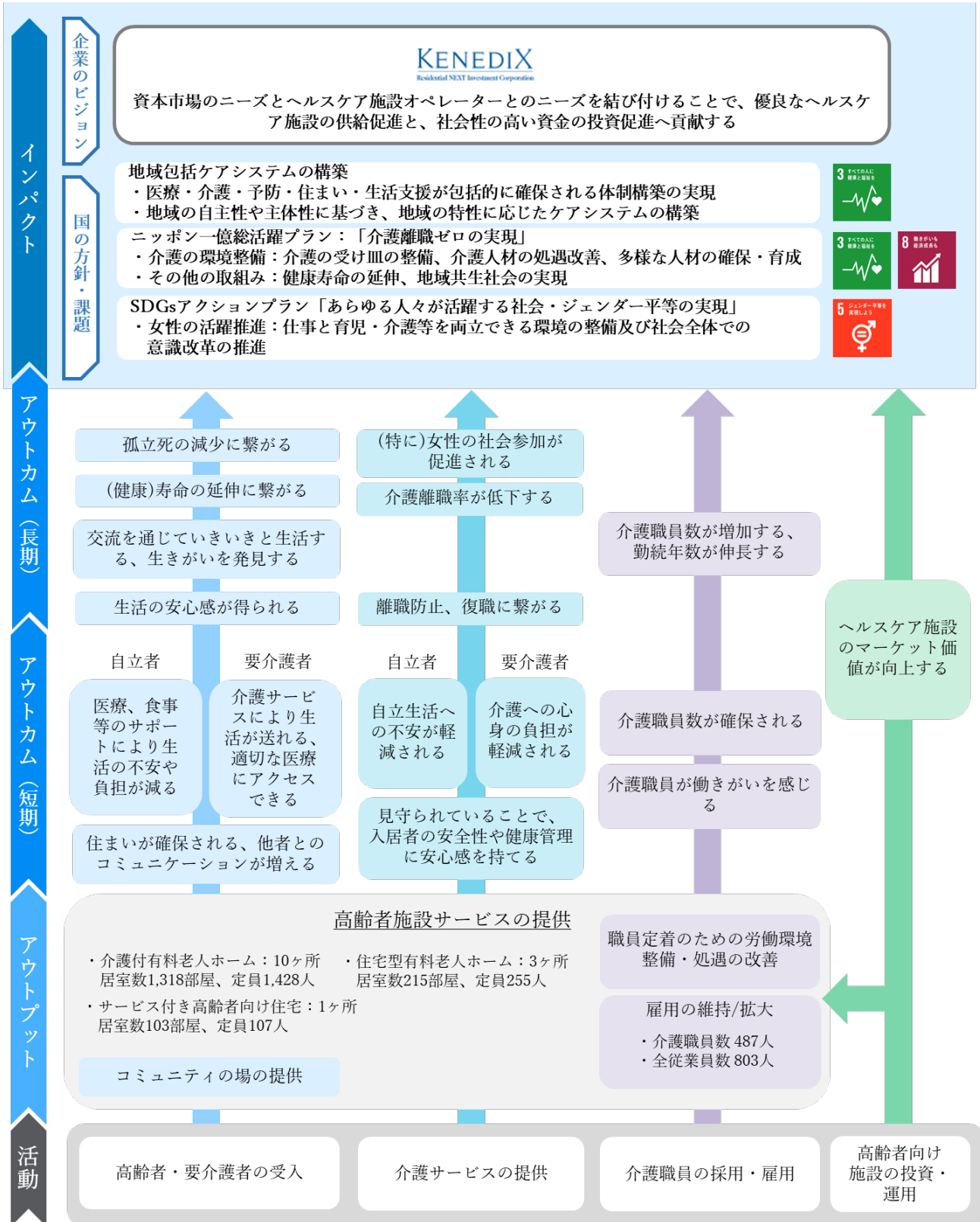
³ ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人, 2022 年 1 月期（第 20 期）決算説明資料,
https://www.kdr-reit.com/Portals/0/pdf/ir/library/kdr_20th_material_v3.pdf（アクセス日：2022 年 7 月 14 日）

格ソーシャルプロジェクトの例（カテゴリー「高齢者」）として挙げられている。

なお、「1.資金使途の概要」記載の通り、本ローンは新規投資ではなく過去の信託受益権取得費用のリファイナンス資金に充当されるが、評価室では、対象施設の物理的及び経済的残存耐用年数並びに KDR の運営方針を確認し、少なくともローン期間に亘って期待される社会的インパクトが持続すると期待されることを確認した。

なお、本プロジェクトのインパクト・レポーティングにおける KPI は Part IV に記載の通りである。かかる指標について、本プロジェクトが創出することを意図する社会的インパクトとの関連性も高く、妥当であると評価した。

（この頁、以下余白）



◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

ここでは、本プロジェクトが主たる社会的な目標として掲げる、高齢者のための住まいの供給及び介護離職の減少や女性の社会参加の促進について、国や地域の課題認識及び取組方針との整合性を確認した。

高齢社会を重大な課題とする日本において、社会保障制度における高齢者関係給付費は年々増加し、社会保障給付費も 2018 年度に過去最高の水準となっている。65 歳以上人口は、2021 年 10 月時点で、3,621 万人となり、総人口に占める 65 歳以上人口の割合（高齢化率）は 28.9%となっている⁴。また、高齢化に伴い要介護（要支援）認定者が増加しており、2022 年 4 月末時点で 691.0 万人（内、男性 219.3 万人、女性 471.7 万人）となっており⁵、特に今後も高齢者人口の増加が見込まれる首都圏や大都市では、今後の介護ニーズが急増することが見込まれている⁶。

政府は、「高齢化の進展」や「現役世代人口の急減」に対応した介護保険制度の持続可能性確保に向けた介護保険制度改革を進めており、同制度改革においては「地域包括ケアシステムの推進（多様なニーズに対応した介護の提供・整備）」が柱の一つとなっている⁷。この中で、介護サービス基盤整備については、地域特性を踏まえながら適切に進めていくことの必要性が指摘されており、具体的には都市部では高齢者増加に備えた効果的な施設・サービス整備を計画的に行い、地方部では人口減少も見据えた効率的な施設・サービス整備が求められている⁸。有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者向け住まいについても、各自治体に対してこれらの住まいが都市部を中心に多様な介護ニーズの受け皿となっている状況や整備状況等を踏まえながら介護保険事業（支援）計画を策定し、介護サービス基盤整備を適切に進めていくことの必要性が示唆されており⁹、政府は自治体に対して適正な計画策定に向けた支援を行うとしている。

また、近年では、介護サービス利用者の増加や、家族の介護を担う 40～50 代が介護サービスを利用できないことによる介護離職が顕在化しており、介護基盤の供給や介護人材の確保・育成が喫緊の課題となっている。介護離職は、介護・看護を理由に離職することを指すが、2020 年度に個人的理由で離職した人は約 515.5 万人、そのうち介護・看護を理由に離職した人は約 7.2 万人（男性約 1.8 万人、女性 5.3 万人）となっており¹⁰、家族の介護を理由に離職を選択するのは、女性の方が多い傾向にあることも示され

⁴ 内閣府，令和 4 年版高齢社会白書（全体版），

https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2022/zenbun/pdf/1s1s_01.pdf（アクセス日：2022 年 7 月 19 日）

⁵ 厚生労働省，介護保険事業状況報告の概要（令和 4 年 4 月暫定版），

<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyom22/dl/2204a.pdf>（アクセス日：2022 年 7 月 19 日）

⁶ 内閣官房，全世代型社会保障構築会議（第 2 回）資料 1「当面の論点」，

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/zensedai_hosyo/dai2/gjijisidai.html（アクセス日：2022 年 7 月 19 日）

⁷ 厚生労働省 老健局，地域包括ケアシステムの更なる深化・推進について（令和 4 年 5 月 16 日），

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000943854.pdf>（アクセス日：2022 年 7 月 19 日）

⁸ 厚生労働省 老健局，介護保険制度をめぐる最近の動向について（令和 4 年 3 月 24 日），

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/000917423.pdf>（アクセス日：2022 年 7 月 19 日）

⁹ 前掲脚注 8 と同じ。

¹⁰ 厚生労働省，2020 年（令和 2 年）雇用動向調査結果の概況，

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/21-2/index.html>（アクセス日：2022 年 7 月 11 日）

ている。企業の人事制度における介護休業や、厚生労働省による介護休業給付金といった制度も整備されつつあるが、介護サービスを利用できないことを理由とした離職が顕在化しており、介護離職を予防・防止するための支援や施策が必要となっている。

日本政府の取組みとしては、「ニッポン一億総活躍プラン」が2016年6月に閣議決定され、「安心につながる社会保障」を柱の一つとして、「介護離職ゼロの実現」を目標とし、2020年代初頭までに家族の介護を理由とした離職の防止等を図るための取組みが進められている¹¹。また、同年月に閣議決定された「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」では、「あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現」が8つの優先課題に含まれており、「SDGsアクションプラン2021」における女性活躍加速のための取組みの一つとして「仕事と育児・介護等を両立できる環境の整備及び社会全体での意識改革の推進」が示されている¹²。介護基盤の整備に向けた具体的な目標設定は、「女性活躍加速のための重点方針2020」等で掲げられ、介護離職防止や特別養護老人ホーム待機者の解消を目指し、2020年代初頭までに介護施設や在宅サービス等の整備量を12万人分前倒し・上乘せし、約50万人に拡大することが示されている。また、介護人材の処遇改善、多様な人材の確保・育成、ICTや介護ロボットを活用した生産性の向上を通じた労働負担の軽減等により、介護サービスを支える介護人材の確保に引き続き取り組むこと等が示されている¹³。2021年10月からは「新しい資本主義の実現」が政策目標として掲げられ、計画的な重点投資としての「人への投資と分配」において、「子供・現役世代・高齢者まで幅広い世代の活躍を応援」すとし、家庭における介護の負担軽減のための介護サービスの基盤整備の着実な実施等に加え、認知症対策充実、介護予防の充実・介護休業の促進等を進めることが示されている¹⁴。

対象施設の位置する都道府県においても、高齢者福祉に関して、以下に挙げる方針や目標・計画が策定されている。

（この頁、以下余白）

¹¹ 厚生労働省、「介護ゼロ」ポータルサイト～知っておきたい介護保険制度と介護休業制度の知識～、

<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000112622.html#HID14>（アクセス日：2022年7月11日）

¹² SDGs推進本部、「SDGsアクションプラン2021～コロナ禍からの「よりよい復興」と新たな時代への社会変革～」（2020年12月）、https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/pdf/SDGs_Action_Plan_2021.pdf（アクセス日：2022年7月11日）

¹³ 内閣府男女共同参画局、「女性活躍加速のための重点方針2020」、

https://www.gender.go.jp/policy/sokushin/pdf/jyuten2020_honbun.pdf（アクセス日：2022年7月11日）

¹⁴ 内閣官房、経済財政諮問会議（令和4年第8回）・新しい資本主義実現会議（第9回）、新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画（案）、https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_sihonsyugi/kaigi/dai9/gijisidai.html（アクセス日：2022年7月11日）

東京都 (対象施設：(介護付)ジョイステージ八王子、ニチイホーム中野南台、イリーゼ蒲田・悠生苑、(住宅型)ゆいま〜る聖ヶ丘)
東京都高齢者保健福祉計画（令和3年度～令和5年度）¹⁵ 2021年3月 <ul style="list-style-type: none"> 重点分野において、「介護人材対策の推進」「高齢者の住まいの確保と福祉のまちづくりの推進」等が掲げられている。 都内における介護職員数は、2025年度には約3万1千人が不足する。この需給ギャップを埋めるため、中長期的な視点で介護人材の確保・定着・育成対策を総合的に推進する。 居住空間の質の確保に加え、生活支援や介護・医療等のサービスも一体的に提供されるサービス付き高齢者向け住宅等を2025年度末までに、2万8千戸整備する。 医療や介護を要する状態になっても安心して暮らし続けることができるよう、医療・介護サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。
神奈川県（対象施設：(介護付)ニチイホームたまプラーザ）
かながわ高齢者保健福祉計画（第8期令和3年度～令和5年度）¹⁶ 2021年3月 <ul style="list-style-type: none"> 基本目標として、「高齢者が安心して、元気に、いきいきと暮らせる社会づくり」の実現を掲げ、介護保険サービス等の適切な提供とその基盤づくりにおいては、「安心して介護保険サービス等を利用できるしくみの充実」「人材の養成、確保と資質の向上」「サービス提供基盤の整備」等の各施策が計画されている。 心身の状態や生活環境等の状況に応じたサービス提供ができるよう、介護保険施設の整備促進と在宅介護支援体制を整備する。 介護職員の確保のため、人材の養成と定着対策に取り組むことにより、2020年度に不足が見込まれる約2千人、2025年度に不足すると見込まれる約2.1万人の介護職員を確保する。 有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が増加していることから、関係機関と連携し、指導等の強化に取り組むほか、市町村が行う地域密着型サービスの指導・監査を支援する。
滋賀県（対象施設：(介護付)アクティバ琵琶）
「レイカディア滋賀 高齢者福祉プラン」（令和3年3月策定）¹⁷ 2021年3月 <ul style="list-style-type: none"> 「2040年を見据えた着実なサービス提供体制の構築」を基本目標の一つとし、高齢者が尊厳を保持し、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、必要なサービス提供体制を構築する必要がある。

¹⁵ 東京都福祉保健局，東京都高齢者保健福祉計画（令和3年度～令和5年度）概要版，

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/03/30/documents/41.pdf>（アクセス日：2022年7月11日）

¹⁶ 神奈川県，かながわ高齢者保健福祉計画（第8期令和3年度～令和5年度）（2021年3月），

<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/u6s/cnt/f300419/>（アクセス日：2022年7月11日）

¹⁷ 滋賀県，「レイカディア滋賀 高齢者福祉プラン」（令和3年3月策定），

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kenkouiryouhukushi/koureisya/15781.html>（アクセス日：2022年7月11日）



- ・ 施設サービスについては、高齢者人口の増加に伴って増加すると見込まれる施設サービスの利用ニーズを適切に見積もり、必要なサービス基盤の整備を進める。
- ・ 施設サービスの基盤整備にあたっては、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が多様な介護ニーズの受け皿になっている状況を踏まえ、将来に必要な整備量を適切に定める。
- ・ 2020 年代初頭までに「介護サービスが利用できずやむを得ず離職する人をなくす」、「介護離職ゼロ」の実現に向けたサービス基盤の整備も促進する。

兵庫県（対象施設：（介護付）ラヴィーレ神戸垂水、エクセレント西宮、（住宅型）グランダム戸厄神）

兵庫県老人福祉計画（第 8 期介護保険事業支援計画）¹⁸ 2021 年 3 月

- ・ 重点課題として、「地域包括ケアシステムの更なる深化・推進」「介護人材の確保及び資質の向上並びに介護現場の生産性向上」等を計画的に推進する。
- ・ 「地域の状況を踏まえた介護サービスの充実強化」に向け、2025 年・2040 年を見据えた介護サービスの基盤の整備に取り組む。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅等で特定養護老人ホーム並みの介護サービスを提供できる施設（特定施設）を推進する。
- ・ 高齢者向け住まいの確保として、高齢者向け住宅を 57,000 戸(2025 年度)、サービス付き高齢者向け住宅の登録目標を 22,000 戸(2025 年度)としている。

北海道（対象施設：（介護付）天、イリーゼ恵庭、（住宅型）イリーゼ西岡）

第 8 期北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画(計画期間：令和 3 年 4 月～令和 6 年 3 月)¹⁹
2021 年 3 月

- ・ 質の高いサービス提供体制の確保のため、「介護サービス提供基盤の整備」「人材確保策の充実・業務改善の推進」等を方針に掲げている。
- ・ 地域密着型特別養護老人ホームの整備と併せて、小規模多機能型居宅介護サービス等の地域密着型サービス拠点の併設を検討するよう市町村に働きかける。
- ・ 多様な人材の就業促進や、福祉・介護の仕事に対する理解促進に継続的に取り組む必要がある。また、介護職員がやりがいを持って、安心して働けるよう職場定着・離職防止の促進を図ることも重要であり、関係機関の連携強化により総合的に推進していく必要がある。

青森県（対象施設：（サ高住）グランヒルズおがわらこ）

あおり高齢者すこやか自立プラン 2021²⁰ 2021 年 7 月

- ・ 高齢者が住み慣れた地域で暮らして行くための住まいの確保が重要となり、入居希望者が自らの

¹⁸ 兵庫県，兵庫県老人福祉計画（第 8 期介護保険事業支援計画）改定の概要，

https://web.pref.hyogo.lg.jp/kf05/r3_8kaigohokenshienkeikaku.html（アクセス日：2022 年 7 月 11 日）

¹⁹ 北海道，第 8 期北海道高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画，

<https://www.pref.hokkaido.lg.jp/hf/khf/homepage/02-keikaku/04-keikaku8ki.html>（アクセス日：2022 年 7 月 22 日）

²⁰ 青森県，あおり高齢者すこやか自立プラン 2021，

https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kenko/koreihoken/sukoyaka_jiritsuplan_2012.html（アクセス日：2022 年 7 月 11 日）

ライフスタイルや介護ニーズに見合った住まいを適切に選択できるような支援が必要とされる。

- ・ 「介護事業者の健全な発展」が基本施策に含まれ、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に対しては、居住する入居者に適切なサービス提供を行うよう、事業者を指導していくとしている。

秋田県（対象施設：（介護付）さわやか桜式番館）


秋田県第8期介護保険事業支援計画・第9期老人福祉計画²¹ 2021年3月

- ・ 施策の展開として、「介護人材の確保と介護現場の革新」「介護保険制度の安定性、持続可能性の確保」等が計画されている。
- ・ 県内の介護職員は、2019年に22,602人だが、2023年までに23,998人の確保と人材育成を目標としている。
- ・ サービス提供基盤のため、有料老人ホーム等、民間施設とのバランスを考慮し整備を推進している。


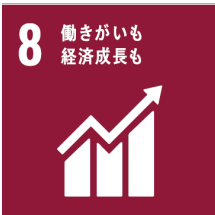
以上の通り、本プロジェクトで実現される社会的インパクトは、国や都道府県の社会課題や方針と整合していると言える。

◆ 持続的な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は本プロジェクトがSDGsの17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なお、SDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここに挙げた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

ゴール	ターゲット
1. すべての人に健康と福祉を 	3.8 すべての人々に対する財政保障、質の高い基礎的なヘルスケア・サービスへのアクセス、および安全で効果的、かつ質が高く安価な必須医薬品とワクチンのアクセス提供を含む、ユニバーサル・ヘルス・カバレッジ（UHC）を達成する。
2. ジェンダー平等を実現しよう	5.4 公共のサービス、インフラ及び社会保障政策の提供、並びに各国の状況に応じた世帯・家族内における責任分担を通じて、無報酬の育児・介護や家事労働を認識・評価する。

²¹ 秋田県，秋田県第8期介護保険事業支援計画・第9期老人福祉計画，
<https://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/56709>（アクセス日：2022年7月11日）

 <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p>	<p>5.5 政治、経済、公共分野でのあらゆるレベルの意思決定において、 完全かつ効果的な女性の参画及び平等なリーダーシップの機会を 確保する。</p>
<p>3. 働きがいも経済成長も</p>  <p>8 働きがいも 経済成長も</p>	<p>8.2. 高付加価値セクターや労働集約型セクターに重点を置くことなど により、多様化、技術向上およびイノベーションを通じた高いレ ベルの経済生産性を達成する。</p> <p>8.3. 生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性、およびイノベーショ ンを支援する開発重視型の政策を促進するとともに、金融サービ スへのアクセス改善などを通じて中小零細企業の設立や成長を奨 励する。</p>

【bの結論】

評価室は、本プロジェクトには社会的インパクトの実現が見込まれ、課題に対する国や地域との方針とも整合していること、また本プロジェクトで期待された社会的な便益を生み出しているかを評価するためのパフォーマンス指標も妥当であることを確認した。

c. プロジェクトがもたらす環境的・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

新生ソーシャルファイナンス・フレームワークでは、対象プロジェクトが有する潜在的に重大な環境・社会的リスクの有無を評価し、潜在的に重大なリスクがあるときは、適切な緩和策が講じられており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことについて個別に評価することを定めている。

(i) 本プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

高齢者向け介護施設を運営するにあたって一般的に想定されるネガティブリスクとしては以下の通りである。

- ・ 施設土地・不動産における土壌汚染、放射性物質等の埋蔵可能性等による悪影響、アスベスト等の有害物質の飛散等による悪影響
- ・ 施設運営によって生じる廃棄物による悪影響
- ・ 自然災害リスク
- ・ 施設利用者に対する人権侵害のリスク（差別、プライバシーの侵害、虐待等）
- ・ 従業員に対する人権侵害や不適切な労働環境・労働条件（ハラスメント、不適切な待遇等）

- ・ 安全衛生面でのリスク（食中毒、新型コロナウイルスの集団感染等）
- ・ 騒音、迷惑行為等による近隣住民の住環境悪化

なお、対象施設はいずれも完工済みであることから、上記のうち施設の開発に伴うリスクは該当しない。また、対象施設の規模や性質を勘案し、施設毎の赤道原則のフレームワークに基づく環境・社会的リスク評価に使用する「適用チェックリスト」および「業種別チェックリスト」を用いた影響評価は行わず、次項の通り KFM の保有するヘルスケア施設に対して実施している環境・社会的リスクマネジメント体制の確認を実施した。また、評価室にて公開情報等を参照し、各施設の施設及び運営に関して、環境・社会面での目立った懸念点が現状生じていないことを確認している。

(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

KDR 及び KFM の環境・社会的リスクマネジメント体制等の概要は以下の通りであり、環境・社会的リスクマネジメント体制が適切に構築されていると評価した。なお、先述したネガティブリスクの項目のうち、以下で言及していない項目については、対象施設において該当がない若しくは懸念が小さいことを確認している。

<KDR 及び KFM の環境・社会的リスクマネジメント体制>

主な確認項目	環境・社会的リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会的リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ KFM 及び KDR では、ESG への取組みを重要な経営課題と位置付けており、「サステナビリティ方針」及び「環境方針」を制定している。詳細は Part II を参照のこと。 ・ KFM は「レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン」（以下、「運用ガイドライン」）に基づき、不動産等の取得に際するデューデリジェンス、運営管理を行う。また、対象施設はいずれも後述する「ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク（ヘルスケア）」（以下、「同社フレームワーク」）に準拠したソーシャル適格資産となり、同社フレームワークでは、運用ガイドラインと平仄が取られた「ソーシャルプロジェクトが環境に与えるネガティブな影響とその対処方法」が定められている。 ・ KFM では、運用ガイドラインの投資及び運営管理規定を基にした調査票を作成し、定期的にオペレーターに回答を求めており、この質問には環境・社会リスクに関する質問も含まれている。担当者は投資前及び保有後は定期的に施設に訪れ、施設長に直接ヒアリングする機会を設けている。また、定期的なヒアリングだけではなく、担当者はオペレーターと綿密にコミュニケーションを取っているとのことである。

	<ul style="list-style-type: none"> ヘルスケア施設は KFM のレジデンシャル・リート本部が所管しており、投資に関しては資産投資部（チーム人数：4 名）、運営管理に関しては資産運用部(同：12 名、内、ヘルスケア運用担当 4 名)が担当している。
施設不動産に係る 環境リスク	<ul style="list-style-type: none"> 運用ガイドライン及び同社フレームワークに基づき、投資デューデリジェンスの一環としてエンジニアリング・レポートを取得し、土壌汚染や地下水の汚染等による悪影響が生じていないかを確認している。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> 投資デューデリジェンスの一環として、対象施設における自然災害リスクを確認している。 保有する施設で地震や台風等の自然災害発生が生じた際に速やかにオペレーターと連絡が取れる体制を整えている。また、災害の影響の事後的な確認も行っており、対応が必要な場合は修繕を実施している。 施設における避難訓練実施状況について、オペレーターに定期的に確認を行っている。
施設利用者に対する人権配慮	<ul style="list-style-type: none"> 評価室は、オペレーターの施設利用者に対する人権配慮に関して、運用ガイドライン及び同社フレームワーク等に基づいた KFM のデューデリジェンス及びモニタリング体制についてヒアリングで確認した。
安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> オペレーターにより入居者や従業員の新型コロナウイルスの感染について、発生の都度、報告を受けている。 新型コロナウイルスの感染発生に対する対応や罹患者の回復の状況の確認も行っている。
苦情処理体制	<ul style="list-style-type: none"> 評価室は入居者等からの苦情の発生及び苦情処理等に関する KFM のデューデリジェンス及びモニタリング体制をヒアリングで確認した。
事故、行政指導等	<ul style="list-style-type: none"> 投資デューデリジェンスとして、投資対象施設やオペレーターのレピュテーション情報を含む開示情報の確認を行っている。 運用ガイドライン及び同社フレームワークにおいて、施設運営の継続性に重大な支障が生じた際について以下の通り定めている。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> オペレーターの信用状況については、オペレーターの運営管理実績に関し、資産運用担当者が評価及び査定を行い、その結果を踏まえて、建物・設備に関する修繕や改修の提案、運営方法・営業方法の提案を行い協議することにより、オペレーターと協力して施設運営の安定化に努めます。更に、それらの対応をしても施設の運営の問題が改善されない場合や法令違反等運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交代を検討します。 </div>

	<ul style="list-style-type: none"> 評価室は、対象施設や対象オペレーターにおいて虐待を含む重大な事故が発生した場合の KFM の対応方法についてもヒアリングにより確認を行った。
従業員に対する人権配慮、労働環境の整備、安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> オペレーターの従業員配慮に関して、運用ガイドライン及び同社フレームワーク等に基づき、投資前及び保有後は定期的に確認を行っている。運用ガイドライン及び同社フレームワークに定める、本リスクに関連するオペレーター及びオペレーションに係る調査事項は以下の通りである。 組織管理体制、コンプライアンス体制、職員教育・研修制度、職員確保状況等
地域住民との信頼関係構築	<ul style="list-style-type: none"> KFM 及び KDR ではサステナビリティ方針において「多様な社会への貢献」を掲げており、地域イベントへの参加(協賛・ボランティア派遣)等、地域社会への貢献ができるような取り組みを行っている。
その他オペレーターへのエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> KFM 及び KDR では「エネルギー消費量・CO2 排出量の削減」をマテリアリティの一つとして認識しており、運用する投資法人の事業活動や運用物件によるエネルギー消費、CO2 排出の継続的削減を通じて環境負荷低減に向けて取り組んでいる。ヘルスケア施設については、「エネルギー使用量、水使用量ともに 5 年間 (2019 年度～2023 年度) / 原単位ベースで増加させない」ことを目標としている。目標達成のために、環境関連データ (電気、水、廃棄物) の開示をオペレーターに依頼し、オペレーターとの日頃のコミュニケーションの中で、省エネに対する意識向上や、施設における LED への切り替え (グリーンリース) を働きかけている。

【c の結論】

評価室は、本ローンの対象施設を含む KFM が投資決定・保有する施設において、同社が投資デューデリジェンスや運営管理として実施する施設訪問、調査票の徴求、インタビュー等を通じ、環境・社会的リスクマネジメントがなされていると評価した。

Part I の結論

評価室は、①プロジェクトそのものが特定の社会課題への対処又は軽減を目指すものであること、プロジェクトがある一定の対象となる人々に対するポジティブなアウトカムの達成を追及するものであること等、社会的インパクトの実現につながる事業に資金使途が限定されていること、および②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク (ネガティブなインパクト) が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを確認した。

Part II : サステナビリティ戦略・社会課題への取組み（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

1) サステナビリティ戦略・社会課題への取組み

KDR は、2011 年 11 月に投資法人として設立された不動産投資信託であり、2012 年 4 月に東京証券取引所と不動産投資信託証券市場に上場している。当初は住宅特化型であったが、2018 年 3 月にはジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併しヘルスケア施設に対する投資を開始した。『社会・経済構造の変化を的確に把握の上、人が居住、滞在する空間である「居住用施設」、「ヘルスケア施設」及び「宿泊施設」への投資を通じて、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指す』ことを投資方針とし、2022 年 1 月末時点のポートフォリオは合計 165 物件（賃貸住宅等の居住用施設 135 物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設 28 物件、ホテル等の宿泊施設 2 物件）であり、取得価格総額ベースで約 2,775 億円の資産規模を有している。なお、KDR のスポンサー及び KFM の親会社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が務めている。

ケネディクスグループではマテリアリティ（重要課題）を以下の通り設定しており、KDR でもこれを共有している。また、KFM へのヒアリングによると、SDGs 達成のための取組みについては、KFM の部門間のみならず、ケネディクスグループ間でも適宜連携が図られているとのことである。なお、ケネディクスは 2019 年 4 月に国連の責任投資原則（PRI）へ署名を行っている。

（この頁、以下余白）

ケネディクスグループのマテリアリティ（重要課題）²²

重要テーマ及び関連するSDGs	マテリアリティ
持続可能な環境への貢献 	エネルギー消費量・CO ₂ 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 	環境や社会に配慮した不動産の提供 レジリエンスの向上 少子高齢化社会への対応
ステークホルダーへの責任 	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 	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 	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

KFM 及び KDR においても ESG への取組みを重要な経営課題と位置付けており、KFM では 2016 年 1 月に「環境方針」、2018 年 9 月に「サステナビリティ方針」を制定して事業活動を通じた持続可能な環境への貢献を目指している。2021 年 11 月には、KFM 内で代表取締役を委員長とする「サステナビリティ推進委員会」を運営が開始され、事務局として戦略企画部内にサステナビリティ企画推進室が創設された。同室は KFM が運営する各 REIT のサステナビリティ推進に横串を通ず役割も担っており、また同室長はケネディクスのサステナビリティ推進部を兼務していることからグループ全体の取組みともより円滑な連携を図ることが可能となっている。外部評価に関して、KDR は 2016 年から Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) リアルエステイト評価を受けており、ESG 推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた取組みを行う参加者に与えられる「Green Star」評価を取得している。また、総合スコアのグローバル順位により 5 段階で格付され

²² ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人，サステナビリティ，基本方針・推進体制，
<https://www.kdr-reit.com/sustainability/basic.html>（アクセス日：2022 年 7 月 11 日）

る相対評価に基づくGRESBレーティングでは2021年に「2 Star」を取得している²³。

環境面の取組みとしては、2021年10月にKFMがTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明し、気候変動が中長期にわたってKFMの運用する投資法人に与えるリスク及び機会を把握し、対応策を検討するために定性的なシナリオ分析を実施し、公表している。リスクへの対応策や機会への取組施策として、「温室効果ガス（GHG）削減目標の設定」「既存物件の省エネ化」「再生可能エネルギーの導入」等が示されており、ヘルスケア施設においても照明のLEDへの交換、省エネ、再生可能エネルギーの導入等、以前からの行っている施策に引き続き取り組むとしている。環境負荷の把握においては、保有施設におけるエネルギー使用量、温室効果ガス（GHG）排出量、水使用量の2019~2023年度の5年間における削減目標を設定するとともにこれらの過去3ヶ年度の実績を開示している。環境認証・評価物件の取得も積極的に行っており、2021年12月末時点で保有物件における環境認証・評価物件の割合は18.1%となっている²⁴。

対象施設を含むヘルスケア施設は、KDRの投資方針上で以下のように位置付けが示されており、社会的な取組みとして認識されている。かかる認識から、KDRは同社の資産規模の拡大目標とポートフォリオ構築方針に基づき、当該アセットの保有残高を拡大化していく方針である²⁵。なお、2019年9月にKDRの運用ガイドラインの改訂がなされ、保育施設が投資対象に追加された。これは、待機児童等の日本の人口構造に起因する課題解決に貢献する保育施設への投資を通じて、社会的価値を創出すること、及び機動的な投資機会を確保することを企図したものである。

我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し、これまでどの国も経験したことがない超高齢社会を迎え、総人口に占める高齢者の割合及び高齢者人口が増加する「高齢化」は、今後も継続していくものと予想されています。それに呼応するように、近年においては、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設が増加していますが、引き続き、高齢者向け施設を含むヘルスケア施設への需要は増加していくものと、本投資法人は考えています。また、ヘルスケア施設は不動産の中でも特に社会的な意義が大きい資産クラスであり、社会的な意義が大きいヘルスケア施設の投資運用を行うことで、昨今拡大が著しいESG投資の資金の受け皿となることも期待できると、本投資法人は考えています。

ヘルスケア施設への投資に伴う資金調達に関して、KDRは2019年11月に同社フレームワークの適格

²³ ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人, 外部評価の取得,
<https://www.kdr-reit.com/sustainability/certifications.html> (アクセス日: 2022年7月19日)

²⁴ ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人, サステナビリティ・レポート,
https://www.kdr-reit.com/Portals/0/pdf/20220415_%E3%82%B5%E3%82%B9%E3%83%86%E3%83%8A%E3%83%93%E3%83%AA%E3%83%86%E3%82%A3%E3%83%BB%E3%83%AC%E3%83%9D%E3%83%BC%E3%83%88_final_cl.pdf (アクセス日: 2022年7月11日)

DBJ Green Building 認証 (3stars 以上), CASBEE S ランク, BELS 評価 (★★★) が含まれている。床面積比率で算出。

²⁵ ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人, 投資方針,
<https://www.kdr-reit.com/feature/> (アクセス日: 2022年7月11日)

性について株式会社日本格付研究所より「JCR ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Social 1 (F)」を取得し²⁶、同社フレームワークに則り、2019年12月に第6回投資法人債としてJ-REIT初となるソーシャルボンドを発行している。なお、本ローンも同社フレームワークに準拠したソーシャルファイナンスとなる。

また、KFMでは事業運営においてオペレーターとの長期的な信頼関係の構築を重視しており、オペレーターとのコミュニケーションを積極的に行っている。かかるコミュニケーションには既述の省エネ・施設のLED化に対する働きかけや、オペレーターが協賛する地域イベントの参加が含まれる。

2) 投資クライテリアと投資決定プロセス

同社フレームワークの定める投資適格クライテリアと投資決定プロセスは以下の通りである。評価室は、対象施設が同社フレームワーク上の適格クライテリア及び適格基準を満たしていること、また適切な投資決定プロセスを経て対象施設への投資に至っていることを確認した。

適格クライテリア（同社フレームワーク抜粋）

シニアリビング施設	メディカル施設
<ul style="list-style-type: none"> ・ 有料老人ホーム ・ サービス付き高齢者向け住宅 ・ シニア向けマンション ・ 認知症高齢者グループホーム ・ 小規模多機能施設 ・ デイサービス施設 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病院 ・ 診療所 ・ 医療モール ・ 介護老人保健施設 等

適格性基準（本ローン対象施設に含まれるクライテリアの基準のみ同社フレームワークから抜粋）

<p>(1) シニアリビング施設</p> <p>① 有料老人ホーム</p> <p>高齢者に対して、介護、食事、洗濯・清掃等の家事又は健康管理等の日常生活に必要なサービスを提供する施設（老人福祉施設を除く。）である、介護付有料老人ホーム（介護保険法上の特定施設入居者生活介護（以下「特定生活介護」という。）の指定を受けた有料老人ホームをいう。）、住宅型有料老人ホーム（特定生活介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設をいう。）、及び健康型有料老人ホーム（特定生活介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホームをいう。）を総称して又は個別にいう（サービス付き高齢者向け住宅に該当するものを除く。）。</p> <p>② サービス付高齢者向け住宅</p>

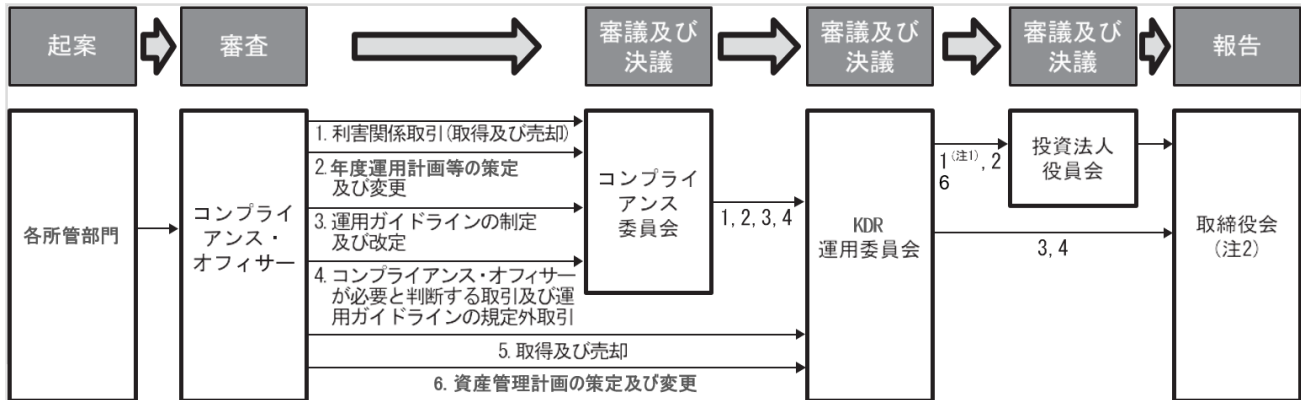
²⁶ 日本格付研究所（JCR）、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人のソーシャルファイナンス・フレームワークに Social 1(F)を付与, 2019,

<https://www.jcr.co.jp/download/0ec14a4660c60b90eef0e3eb46cf1c420c1c4eefcdd804e04d/19d0845-1.pdf>（アクセス日：2022年7月11日）



高齢者の居住の安定確保に関する法律等に定められる、住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅又は有料老人ホーム。

投資決定プロセス²⁷



KDR 運用委員会²⁸ (2022年4月26日提出、同社第20期有価証券報告書抜粋)

レジデンシャル・リート本部長（委員長）、レジデンシャル・リート本部投資責任者、レジデンシャル・リート本部戦略企画責任者、レジデンシャル・リート本部資産運用部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長、投資部長、レジデンシャル・リート本部（KDR）を担当する投資部副部長、投資部ヘルスケア担当部長、戦略企画部長、レジデンシャル・リート本部（KDR）を担当する戦略企画部副部長及び外部委員のうち、現に当該職位にある者（注）

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

Part II の結論

KFM 及び KDR では ESG への取組みを重要な経営課題と位置付けており、ケネディクスグループでマテリアリティ（重要課題）を共有した上で、全社で取り組むサステナビリティ方針を制定し、マテリアリティのリスクと機会を認識しながら取組みや情報開示を進めている。ヘルスケア施設に関しては、「資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資を促進する」ことを本ローンのインパクト（定性目標）として掲げている。本プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。

²⁷ 2022年7月時点の投資決定プロセスの図をケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人より受領。

²⁸ ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、有価証券報告書(第20期), 2022年4月26日, https://www.kdr-reit.com/Portals/0/pdf/ir/library/20th_yuhou.pdf (アクセス日: 2022年7月11日)

Part III：資金管理（原則：資金管理）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」では、貸付資金がソーシャルウォッシュローン等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

本ローンは、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅計14物件の受益権取得費用等を資金用途とする既存貸付に係るリファイナンス資金として初回実行日に全額が充当される。評価室は、本ローンの融資契約書において、資金用途が限定されていることを確認した。

また、既述の通り本ローンは同社フレームワークに準拠したソーシャルローンであることから、以下の同社フレームワークに基づき資金管理がなされる。なお、売却等により資金用途の対象外となった場合は、原則、適格クライテリアを満たす資産の取得またはリファイナンス資金に再充当され、当該資金に充当されるまでは、現金又は現金同等物で管理される。以上のことから、評価室は、本ローンが確実にソーシャルプロジェクトに充当される体制になっていると評価した。

資金管理に係る同社フレームワーク（抜粋）

調達資金と資産の紐付方法	ソーシャルファイナンスで調達した資金は、ソーシャル適格資産の取得またはそれに要した借入金・投資法人債のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、充当することとします。 ソーシャル適格資産の取得価格の合計額に総資産 LTV を乗じたものをソーシャル適格負債額とし、ソーシャルファイナンスの上限額を設定します。 ソーシャルファイナンスの残高が、ソーシャル適格負債額を上回らないよう管理します。万が一、上回った場合は、未充当資金相当額を、現金又は現金同等物で管理します。
調達資金の追跡管理の方法	ソーシャルファイナンスの手取金はソーシャル適格資産の取得または、それに要した借入金の返済または投資法人債の償還資金（そのリファイナンスを含む）に充当予定のため、基本的には物件取得の支払期限、借入金の返済日、もしくは投資法人債の償還日に一括充当を想定のため、追跡管理は不要。対象資産に大きな変化があり、未充当資金が発生する場合はその旨を投資家若しくは貸付人に開示・報告します。発生した未充当資金は、原則、適格クライテリアを満たす資産の取得またはリファイナンス資金に再充当することとし、当該取得資金又はリファイナンス資金に充当されるまでは、現金又は現金同等物で管理することとします。
追跡管理に関する内部統制および外部監査	ソーシャルファイナンスにより調達された資金は、企画部の担当者が追跡管理をします。資産の取得資金及びリファイナンスに充当される場合、財務経理部により支払い完了について報告を受け、企画部長に支出完了を報告後、社内ファイルに支出金額を記録します。また、本投資法人の会計帳簿は、一般事務受託者によって作成され、会計監査人による監査を

	受けます。
未 充 当 資 金 の 管 理 方 法	調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金または現金等価物にて管理する旨を JCR 第三者評価レポートで投資家またはレンダーに開示予定となっています (*).

* 同社フレームワーク制定後、2019年11月にレポートは開示されている²⁹。

Part III の結論

本ローンで調達された資金は全額対象施設に紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理される体制となっていること、資金移動は社内で適切に管理、報告され、会計帳簿は会計監査人の監査対象となっていること等から、確実にソーシャルプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。

²⁹ 前掲脚注 26 に同じ。

Part IV：レポートニング（原則：レポートニング）

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」では、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする社会的な目標についての説明を求める。また、プロジェクトが持続的に期待された社会的な便益を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用を求め、可能な限り定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示することを求める。

評価室は同社フレームワーク及び本ローンの融資契約書を確認し、以下の通り社会的インパクトの実現に係るインパクト・レポートニングを含む適切なレポートニング体制が確保されていると評価した。

レポートニングに係る同社フレームワーク（抜粋）

資金の充当状況に関する開示の方法	KDR は資金充当状況を年に 1 回、ホームページにて開示予定です。 具体的には、以下の項目を含みます。 <ul style="list-style-type: none"> ・ ソーシャルファイナンスの残高 ・ 充当済金額 ・ 未充当資金の残高（未充当資金がある場合） ・ ソーシャル適格資産の取得価格の合計 また、充当完了後も、ソーシャルファイナンスが残存する限り、充当状況に大きな変化が起きた際には、その旨開示予定です。
インパクト・レポートニングの開示方法および開示頻度	KDR は年に 1 回、以下のアウトプット指標及びアウトカム指標をホームページにて開示予定です。
インパクト・レポートニングにおける KPI(key performance indicator)	<アウトプット指標> <ol style="list-style-type: none"> ① 建物および賃貸借の概要 ② 入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居者数、入居率等） ③ 保有不動産の損益状況（不動産賃貸事業費用の明細、NOI） ④ オペレーターの概要 ⑤ 期末時点の不動産鑑定評価額 なお、オペレーターの承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。 <アウトカム指標> J-REIT の資産規模とそのうちのヘルスケア施設の割合 KDR のヘルスケア施設への投資額の推移 投資主優待の概要（投資主優待を通じたヘルスケア施設への理解と利用の促進） <インパクト（定性目標）> 資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資促進への貢献

なお、プロジェクトに関し重大なネガティブ事象が発生した場合、本ローンの融資契約書に基づき貸付人に速やかな通知がなされることを確認した。

Part IVの結論

「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」において、資金実行後モニタリングの観点から求めているレポート項目について、いずれについても、適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

■ 最終評価結果

評価室は、ソーシャルボンド原則との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」への準拠状況を確認した。その結果、社会的インパクトの実現につながっていることをはじめとして、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に準拠していることを確認した。また、「ソーシャルボンド原則」等が定める4つの要素への適合性も認められると評価している。

以上

【ご留意事項】

- (1) 新生ソーシャルファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」という。）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金使途となるプロジェクトのソーシャル性評価（社会的便益等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下、「借入人」）及びケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下、「資産運用会社」）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行はその内容・記述について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断で新生ソーシャルファイナンス評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人及び資産運用会社等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社新生銀行に帰属します。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室