



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 SBI 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 2023 年 1 月 24 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	500 百万円
実行予定日	2023 年 1 月 31 日
最終期日	2028 年 1 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適合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 つの要素との適合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社 SBI 新生銀行 (以下、「SBI 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 SBI 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

SBI 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」に適合していると評価し

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。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、同原則への適合性も認められると評価した。要素別の評価結果概要は以下の通り。

要素 (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。

(この頁、以下余白)



■ 「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追求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」又は「借入人」）向けのシニアローン（以下、「本ローン」）である。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て新生銀行（現：SBI新生銀行）から調達した5億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	(株)ハイメディッ ク	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	兵庫県	住宅型	2014年	62/63	(株)ベネッセスタ	1,253 (*3)

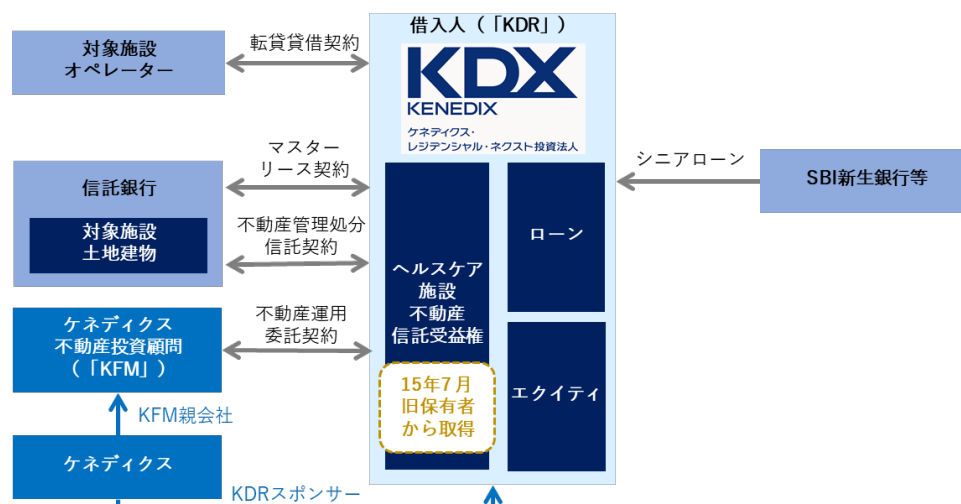


グランダ門戸厄神	西宮市				イルケア	
エクセレント西宮	兵庫県 西宮市	介護付	2010年	67/70	(株)エクセレント ケアシステム	971
天	北海道 札幌市	介護付	2007年	85/89	社会福祉法人ノ テ福祉会	2,630
イリーゼ西岡	北海道 札幌市	住宅型	2014年	83/83	HITOWA ケア サービス(株)	858
さわやか桜弐番館	秋田県 秋田市	介護付	2011年	92/92	(株)さわやか倶楽 部	989
イリーゼ恵庭 (いざりえ恵庭ビル)	北海道 恵庭市	介護付	2015年	73/73	HITOWA ケア サービス(株)	1,660
グランヒルズ おがわらこ	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 対象施設はリハビリホームグランダ門戸厄神を除き、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り、取得価格は同日時点の鑑定評価額としている。
- *3 リハビリホームグランダ門戸厄神では2018年3月1日に建物を1,190百万で取得した後、2020年に底地を追加取得したため、建物の取得価格に底地の取得価格（63百万円）を含めた金額を記載している。

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。ストラクチャーは以下の通りであり、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。

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

ここでは、国や地域の方針や SDGs を意識した上で、評価対象となるプロジェクトが対処する社会的課題や対象となる人々を確認し、プロジェクトがもたらすポジティブな社会的インパクトの評価を行う。

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 。

【a の結論】

評価室は、本プロジェクトが特定の社会課題への貢献を目指していることを確認した。

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、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。

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：2023 年 1 月 19 日）

³ ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、2022 年 7 月期（第 21 期）決算説明資料、

https://www.kdr-reit.com/Portals/0/pdf/ir/library/kdr_21st_material.pdf（アクセス日：2023 年 1 月 19 日）



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ことを考えられる。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傾向があるため、介護負担が減ることによって女性の就労継続や就労機会が拡大する可能性があることから、「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。

また、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）



企業のビジョン



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貢献する

インパクト

国の方針・課題

地域包括ケアシステムの構築

- ・医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制構築の実現
- ・地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じたケアシステムの構築



ニッポン一億総活躍プラン：「介護離職ゼロの実現」

- ・介護の環境整備：介護の受け皿の整備、介護人材の処遇改善、多様な人材の確保・育成
- ・その他の取組み：健康寿命の延伸、地域共生社会の実現



SDGsアクションプラン「あらゆる人々が活躍する社会・ジェンダー平等の実現」

- ・男女の多様な選択を可能とする育児・介護の支援基盤の整備
(取組みとして引用されている第5次男女共同参画基本計画上の施策)

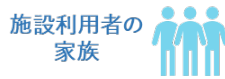
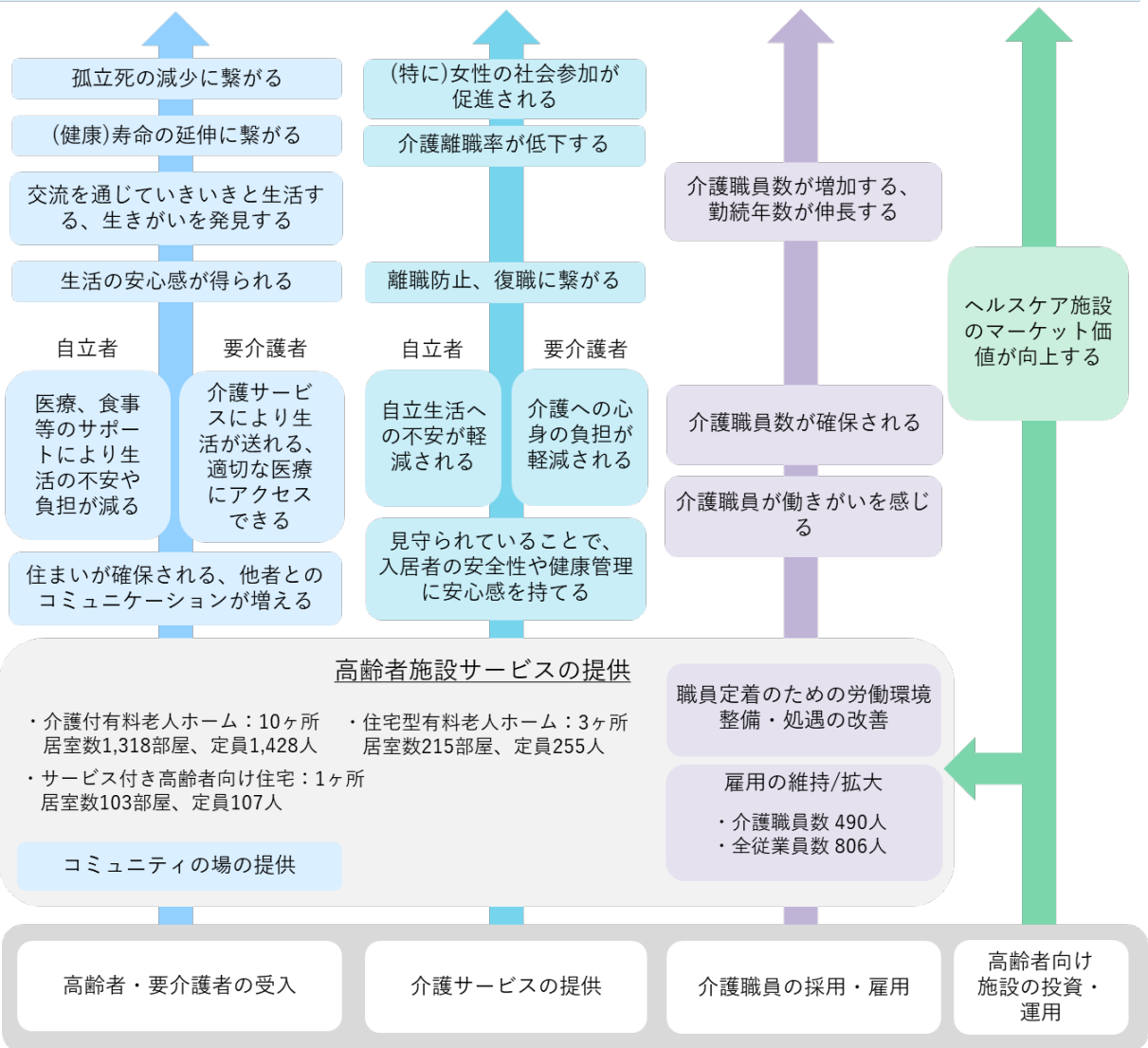


アウトカム (長期)

アウトカム (短期)

アウトプット

活動



※上記ロジックモデル内で掲載している数値は、いずれも最新のデータを参照し、集計



◆ 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、介護離職の予防・防止や女性の社会参加の促進、介護人材の確保について、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。

<高齢者のための住まいの供給に関する方向性>

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 10 月末時点で 697.6 万人（内、男性 222.0 万人、女性 475.7 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。

<介護離職の予防・防止や女性の社会参加の促進の状況>

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、2021 年度に個人的理由で離職した人は

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：2023 年 1 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 10 月暫定版）、

<https://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/osirase/jigyom22/dl/2210a.pdf>（アクセス日：2023 年 1 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/gijisidai.html（アクセス日：2023 年 1 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：2023 年 1 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：2023 年 1 月 19 日）

⁹ 前掲脚注 8 と同じ。



約5,173万人、そのうち介護・看護を理由に離職した人は約9.5万人(男性約2.5万人、女性7.0万人)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、これを実現させるための取組みとして「SDGsアクションプラン2022」が引用している「第5次男女共同参画基本計画」では、「男女の多様な選択を可能とする育児・介護の支援基盤の整備」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、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」するとし、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、介護予防の充実や、介護休業制度のより一層の周知も含めた男女ともに介護離職を防ぐための対応を進めることが示されている¹³。

<介護人材の確保>

社会保障審議会介護保険部会では、介護人材の不足について、既に介護現場の人手不足が指摘されている上に、2025年から2040年にかけて、生産年齢人口は急激に減少することが見込まれていることから喫緊の対応が必要と考えられており、介護人材の確保および介護現場の生産性向上の取組みを一層普及するために必要な方策が検討されている¹⁴。「女性活躍加速のための重点方針2020」においても、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

¹⁰ 厚生労働省, 令和3年雇用動向調査結果の概況,

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/koyou/doukou/22-2/index.html> (アクセス日: 2023年1月19日)

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: 2023年1月19日)

¹² 内閣府男女共同参画局, 「第5次男女共同参画基本計画~すべての女性が輝く令和の社会へ~,」,

https://www.gender.go.jp/about_danjo/basic_plans/5th/index.html (アクセス日: 2023年1月19日)

¹³ 内閣官房, 新しい資本主義実現本部/新しい資本主義実現会議, 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」,

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/atarashii_sihonsyugi/index.html (アクセス日: 2023年1月19日)

¹⁴ 厚生労働省 老健局 社会・援護局, 介護人材の確保、介護現場の生産性向上の推進について(令和4年10月17日),

<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001001182.pdf> (アクセス日: 2023年1月19日)



15。

<都道府県における方針・計画・戦略等>

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。

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）
<p>東京都高齢者保健福祉計画（令和3年度～令和5年度）¹⁶ 2021年3月</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点分野として、「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。 高齢者向け住宅等の供給促進の施策の方向として、居住空間の質の確保に加えて生活支援や介護・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こと、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ことをあげている。 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とから、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ことの必要性が認識されている。
神奈川県（対象施設：（介護付）ニチイホームたまプラーザ）
<p>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）¹⁷ 2021年3月</p> <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、施策の展開 3「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。 「サービス提供基盤の整備」の施策の方向として、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の整備があげられている。 「人材の養成、確保と資質の向上」の目指すべき方向性として、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ことが目指されている。 「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」の施策の方向として、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・監査を支援することをあげている。

¹⁵ 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：2023年1月19日）

¹⁶ 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：2023年1月19日）

¹⁷ 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：2023年1月19日）



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）¹⁸ 2021年3月

- ・ 「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1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としている。
- ・ 施設サービス提供体制の構築の方向性については、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こととし、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としている。
- ・ 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ことを方向性として掲げている。

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）¹⁹ 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」等をあげ、計画的に推進することを掲げている。
- ・ 「地域包括ケアシステムの更なる深化・推進」の取組みの方向の一つとして「高齢者の住環境の整備」が位置づけられており、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を22,000戸(2025年度)とする目標が設定されている。
- ・ 「地域包括ケアシステムの更なる深化・推進」の取組みの方向の一つとして「地域の状況を踏まえた介護サービスの充実強化」が位置づけられており、これに向け、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ことが方向づけられている。有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅において、中重度の要介護状態となっても、必要とされる介護サービスを受けながら、引き続き住み続けることができるよう特定施設入居者生活介護の指定を働きかけることとしている。

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)²⁰
2021年3月

- ・ 基本的目標の1つである「質の高いサービス提供体制の確保」に向けた方針として「介護サービス提供基盤の整備」が掲げられている。かかる推進方策として、在宅生活を続けることが困難な高齢者に対して円滑に施設サービスに移行することができるよう地域の実情に応じた設備整備を助成することが含まれている。

¹⁸ 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/kenkouiryohukushi/koureisya/15781.html>（アクセス日：2023年1月19日）

¹⁹ 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：2023年1月19日）

²⁰ 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：2023年1月19日）



- ・ 基本的目標の 1 つである「地域特性に応じた地域包括ケアシステムの推進」に向けた方針として「高齢者のニーズに応じた多様な住まいの確保」が掲げられており、推進方策にサービス付き高齢者向け住宅の供給の推進が含まれている。
- ・ 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性も認識されている。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としている。

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 2021²¹ 2021 年 7 月

- ・ 「介護保険サービス等の基盤整備」が基本施策に含まれており、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であると示されている。
- ・ 「介護事業者の健全な発展」が基本施策に含まれており、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²² 2021 年 3 月

- ・ 施策の柱として、「介護保険制度の安定性、持続可能性の確保」が掲げられており、サービス提供基盤のため、介護保険施設の整備を有料老人ホーム等の民間施設とのバランスを考慮しながら推進するとしている。
- ・ 施策の柱として、「介護人材の確保と介護現場の革新」が掲げられており、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。

秋田県高齢者居住安定確保計画²³ 2021 年 6 月

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合を現況値の 2.64%から 2025 年度までに 3%、約 10,700 人分を目標値と定め、供給を促進することを掲げている。

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

²¹ 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：2023 年 1 月 19 日）

²² 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：2023 年 1 月 19 日）

²³ 秋田県、秋田県高齢者居住安定確保計画,

<https://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/10039>（アクセス日：2023 年 1 月 19 日）



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
<p>3. すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>3.8</p> <p>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。</p>
<p>5. ジェンダー平等を実現しよう</p> 	<p>5.4</p> <p>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。</p> <p>5.5</p> <p>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>8. 働きがいも経済成長も</p> 	<p>8.2.</p> <p>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.</p> <p>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・社会リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

金融庁が公表している「ソーシャルボンドガイドライン」では、ソーシャルプロジェクトが付随的にもたらす環境・社会に対するネガティブな効果を考慮した上で、本来想定されるポジティブな社会的な効



果が新たに有益であると発行体が評価することを、ソーシャルプロジェクトの要件としている。

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、赤道原則 (Equator Principles) に即した社内の環境・社会リスク評価プロセスに準じて個別に評価することを定めている。

以上を踏まえ、ここでは本プロジェクトにおいて想定される環境・社会リスクと、それに対する借入人及びKFMのリスク緩和策やマネジメントプロセスを確認することにより、本プロジェクトのネガティブリスクが適切に回避、軽減されているか評価する。

(i) 本プロジェクトに付随する環境・社会リスク

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。対象施設はいずれも完工済みであることから、施設の開発に伴うリスクは本ファイナンスに関しては該当しない。

- ・ 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

また、対象施設の規模や性質を勘案し、施設毎の赤道原則に即した環境・社会リスク評価は行わず、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。

(この頁、以下余白)



<KDR 及び KFM の環境・社会リスクマネジメント体制>

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会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、「借入人フレームワーク」）に準拠したソーシャル適格資産となり、借入人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。 ・ 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借入人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借入人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ている。



<p>安全衛生</p>	<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。
<p>苦情処理体制</p>	<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。
<p>事故、行政指導等</p>	<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借入人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 data-bbox="595 674 1433 1010" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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。</p> </div> ・ 評価室は、対象施設や対象オペレーターにおいて虐待事故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。
<p>従業員に対する人権配慮、労働環境の整備、安全衛生</p>	<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借入人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借入人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。 <div data-bbox="595 1397 1433 1491" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>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</p> </div>
<p>地域住民との信頼関係構築</p>	<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組みを行っている。
<p>その他オペレーターへのエンゲージメント</p>	<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。具体的には KDR の保有物件において「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、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て、適切に環境・社会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、本プロジェクトが特定の社会課題への貢献を目指したものであること、本ローンが特定の社会的課題に対して明確な社会的効果を有するプロジェクトに充当されていること、本プロジェクトがもたらしうるネガティブリスクが適切に回避・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。

（この頁、以下余白）



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、2023 年 1 月末時点のポートフォリオは合計 180 物件（賃貸住宅等の居住用施設 141 物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設 37 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 3,009 億円の資産規模を有している。

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。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。

ケネディクスグループのマテリアリティ（重要課題）²⁴

重要テーマ及び関連するSDGs	マテリアリティ
<p>持続可能な環境への貢献</p>	<p>エネルギー消費量・CO2排出量の削減</p> <p>水消費量・廃棄物量の削減</p> <p>環境配慮のためのテナントとの協働</p>
<p>多様な社会への貢献</p>	<p>環境や社会に配慮した不動産の提供</p> <p>レジリエンスの向上</p> <p>少子高齢化社会への対応</p>
<p>ステークホルダーへの責任</p>	<p>顧客満足度の向上</p> <p>コミュニティへの貢献</p> <p>利益相反の防止</p>
<p>魅力ある職場の実現</p>	<p>人材の確保・開発・維持</p> <p>従業員の健康と快適性</p> <p>ダイバーシティと機会均等</p>
<p>規律ある組織体制の構築</p>	<p>コンプライアンス</p> <p>リスクマネジメント</p> <p>責任投資へのコミットメント</p>

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, 基本方針・推進体制, <https://www.kdr-reit.com/sustainability/basic.html> (アクセス日: 2023 年 1 月 19 日)



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ッ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 段階で格付される相対評価に基づく GRESB レーティングでは 2022 年に「3 Star」を取得している²⁵。

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、シナリオ分析を実施の上、各シナリオにおける財務的影響を定性的に開示している。加えて、保有資産の GHG 排出量の中長期的な削減を通じて環境面での持続可能性に貢献するべく、まずは居住用施設の共用部に係る GHG 排出量について以下の中長期目標を策定し²⁶、エネルギー使用量及び水使用量についても 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実績を開示している。

KDR GHG 排出量削減目標

GHG 排出量削減目標* (2015 年度対比 (原単位))	2030 年度	2050 年まで
	40%削減	カーボンニュートラル

*スコープ 1+スコープ 2 に関する削減目標

*居住用施設の共用部に係る削減目標

KDR は環境認証・評価物件の取得も積極的に行っており、2022 年 9 月時点で保有物件における環境認証・評価物件の割合は 23.6%²⁷となっている。

²⁵ ケネディックス・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: 2023 年 1 月 19 日)

²⁶ 現在シナリオ分析を実施した結果として、現在目標の再設定が進められている。

ケネディックス・レジデンシャル・ネクスト投資法人, 環境への取り組み,

<https://www.kdr-reit.com/sustainability/environmental.html> (アクセス日: 2023 年 1 月 19 日)

²⁷ ケネディックス・レジデンシャル・ネクスト投資法人, 2022 年 11 月 28 日以下のプレスリリースに関する補足説明資料「新投資口発行及び投資口売却に関するお知らせ」「資産の取得 (居住用施設 2 物件及びヘルスケア施設 5 物件) 及び資産の譲渡 (KDX レジデンス東桜 II) に関するお知らせ」,



社会的な取り組みに関して、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られている。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²⁸。

投資方針 ヘルスケア施設への投資（抜粋）²⁹

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 月に借入人フレームワークの適格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)」を取得した³⁰。借入人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以来、国内ソーシャルファイナンス市場の発展を企図して積極的に調達がなされており、2022 年 12 月時点のソーシャルボンド及びソーシャルローンでの調達額は 81 億円となっている。

また、社会的な取り組みとして地域社会への貢献も掲げられている。有休不動産が増加する地方において民間資金を活用した地方創生の重要性が増すなかで、KDR は駅周辺や団地再生プロジェクトを含む地方都市物件への投資や、運用フェーズにおける自転車・電動キックボード等のシェアリングサービスの提供等が行い、地方創生に貢献しているとしている。なお、対象施設にも三大都市圏以外の物件が複数含まれている。

ステークホルダーとの協業に関して、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。2022 年 7 月期には対象施設の 1 つであるジョイステージ八王子において専有部の工事が実施されたが、KFM によると、

https://www.kdr-reit.com/Portals/0/resources/ir/4_20221128_%E8%A3%9C%E8%B6%B3%E8%AA%AC%E6%98%8E%E8%B3%87%E6%96%99_%E6%96%B0%E6%8A%95%E8%B3%87%E5%8F%A3%E7%99%BA%E8%A1%8C%E5%8F%8A%E3%81%B3%E6%8A%95%E8%B3%87%E5%8F%A3%E5%A3%B2%E5%87%BA%E3%81%97%E5%8F%8A%E3%81%B3%E5%8F%96%E5%BE%97%E5%A3%B2%E5%8D%B4.pdf (アクセス日：2023 年 1 月 19 日)

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

²⁸ 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：2023 年 1 月 19 日)

²⁹ 前掲脚注 28 に同じ。

³⁰ 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/0ecl4a4660c60b90eef0e3eb46cf1c420c1c4eefcd804e04d/19d0845-1.pdf> (アクセス日：2023 年 1 月 19 日)



これは施設の老朽化に伴う計画的な工事を起点としているものの、本工事の実施に際して現地でオペレーターと協議を重ねた上で安全性や利便性が考慮された設計としており、事故低減や入居者の満足度向上等が期待されるバリューアップに繋がっているとのことである。

2) 投資クライテリアと投資決定プロセス

借入人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、対象施設が借入人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（借入人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借入人フレームワークから抜粋）

(1) シニアリビング施設

① 有料老人ホーム

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。）。

② サービス付高齢者向け住宅

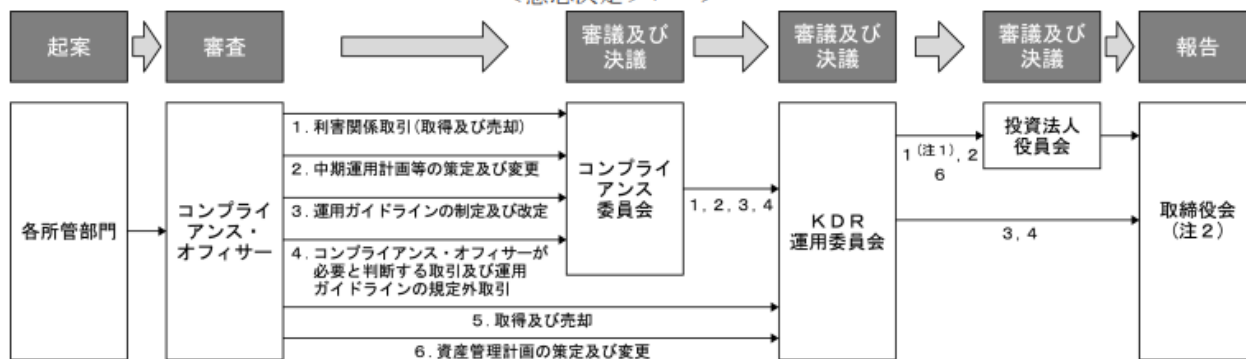
高齢者の居住の安定確保に関する法律等に定められる、住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅又は有料老人ホーム。

（この頁、以下余白）



投資決定プロセス³¹

<意思決定フロー>



(注1) 当該取引が所定の軽微な取引に該当する場合には、本投資法人の役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を要せず、KDR運用委員会の承認の決議をもって、当該取引を実施します。

(注2) 上記3、4については本投資法人役員会にも報告します。

KDR 運用委員会³²

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、投資部においてレジデンシャル・リート本部（KDR）を担当する責任者、投資部ヘルスケア担当部長、戦略企画部長、戦略企画部においてレジデンシャル・リート本部（KDR）を担当する責任者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。

³¹ 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 21 期)，2022 年 10 月 25 日，
https://www.kdr-reit.com/Portals/0/pdf/ir/library/21h_yuhou.pdf（アクセス日：2023 年 1 月 19 日）

³² 前掲脚注 31 に同じ。



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借入人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、以下の借入人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。

資金管理に係る借入人フレームワーク（抜粋）

調達資金と資産の紐付方法	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
調達資金の追跡管理の方法	<p>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。</p>
追跡管理に関する内部統制および外部監査	<p>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。</p>
未充当資金の管理方法	<p>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*。</p>

* 借入人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³³。

³³ 前掲脚注 30 に同じ。



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。

(この頁、以下余白)



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。

評価室は借入人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借入人フレームワーク（抜粋）

<p>資金の充当状況に関する開示の方法</p>	<p>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。</p> <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 <p>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。</p>
<p>インパクト・レポートニングの開示方法および開示頻度</p>	<p>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。</p>
<p>インパクト・レポートニングにおけるKPI(key performance indicator)</p>	<p><アウトプット指標></p> <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。 <p><アウトカム指標></p> <p>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）</p> <p><インパクト（定性目標）></p> <p>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</p>



なお、プロジェクトに関して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ている。

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、「ソーシャルローン原則」等が定める4つの要素への適合性や金融庁ガイドラインが求める内容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」への適合状況を確認した。

その結果、社会的インパクトの実現に繋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」に定める各項目に適合していることを確認した。また、「ソーシャルローン原則」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適合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 SBI 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