

2019年11月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 啓介
(コード番号：3278)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 山本 晋
TEL：03-5157-6011

ソーシャルbond発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、J-REIT初となるソーシャルbond「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（ソーシャルbond）」（別称：KDR ソーシャルbond）（以下「本ソーシャルbond」といいます。）の発行に向け、2018年6月28日付で提出した発行登録書の訂正発行登録書を提出しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 訂正発行登録書の概要

本投資法人は、本ソーシャルbond（注1）（注2）に関する内容を記載した投資法人債の訂正発行登録書を、本日、関東財務局長に提出しました。本ソーシャルbondの発行時期及び金額その他の条件等は未定ですが、SMB C日興証券株式会社（ソーシャルbond・ストラクチャリング・エージェント）（注3）、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社を主幹事証券会社として起用し、マーケティング活動を通じて本ソーシャルbondの発行条件の検討を行う予定です。

また、本投資法人はソーシャル・ファイナンス・フレームワーク（下記3に記載します。）に基づき、本ソーシャルbondにより調達した資金の全額を、適格クライテリア（下記3（2）に記載します。）を満たす資産の取得資金又はそれに要した借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金（これらのリファイナンスを含みます。）に充当する予定です。

（注1） 「ソーシャルbond」とは、調達資金の全てが、新規又は既存の適格なソーシャルプロジェクトの一部又は全部の初期投資又はリファイナンスのみに充当され、かつ、ソーシャルbond原則の4つの核となる要素に適合している債券のことをいいます。

（注2） J-REIT初となるソーシャルbondとは、本日現在においてソーシャルbond発行しているJ-REITが存在せず、かかる事実をもって「J-REIT初」と記載しています。本投資法人はソーシャルbondの発行について決定しておらず、本投資法人がJ-REITで初めてソーシャルbondを発行する主体となる保証もありません。

（注3） 「ソーシャルbond・ストラクチャリング・エージェント」とは、ソーシャルbondのフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、ソーシャルbondの発行支援を行う者をいいます。

2. ソーシャルbond発行の目的及び背景

日本の総人口は減少傾向に転じ、晩婚化や核家族化の進展等を背景として、今後は更なる人口減少と少子高齢化の進展が見込まれています。日本は既に超高齢社会に突入しており、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であると認識しています。

本投資法人は、「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と持続的な成長を追求するという基本理念のもと、資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設を主たる投資対象の一つと定め、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を目指しています。

本投資法人は、2018年3月のジャパン・シニアリビング投資法人との合併を経て、合併後も有料

老人ホームのみならず J-REIT 初の介護老人保健施設の取得を行う等、ヘルスケア施設の投資運用に積極的に取組み、本投資法人におけるヘルスケア施設の資産規模は本合併時点の 289 億円から本日時点においては 541 億円まで拡大しています。これに伴い、本投資法人における社会的役割やサステナビリティへの取組みの推進の重要性はますます高まっているものと認識しています。

本投資法人は、今般の取組みを通じて、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資機会を提供することで、新たな投資家層の拡充と国内ソーシャルボンド市場の発展に寄与することを目指し、ソーシャルボンドの発行に向け、本フレームワークを策定しました。

3. ソーシャル・ファイナンス・フレームワーク

本投資法人は、ソーシャルボンドの発行を含むソーシャルファイナンス実施のために「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles) (注 4)」に即したソーシャル・ファイナンス・フレームワークを策定しました。

(注4) 「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles)2018」とは、国際資本市場協会 (International Capital Market Association : ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーン・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee) により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「ソーシャルボンド原則」といいます。

(1) ソーシャルファイナンスにより調達した資金の用途

本投資法人は、ソーシャルファイナンスで調達した資金を、ソーシャル適格資産 (下記 (2) に記載します。) の取得資金又はそれに要した借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金 (それらのリファイナンスを含みます。) に充当します。

(2) ソーシャル適格資産

ソーシャル適格資産とは、以下の適格クライテリアを満たす資産をいいます。

| | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| シニアリビング施設 | <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 |
| メディカル施設 | <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 |

(3) プロジェクトの選定基準とプロセス

ソーシャル適格資産の要件は、本投資法人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の作成するレジデンシャル・リート本部運用ガイドラインで定められます。また、ソーシャルファイナンスの調達については、資産の取得及び資金の借入等に関する意思決定の過程でソーシャルファイナンスの適格クライテリア (上記(2)の適格クライテリア) に合致することが審査されます。

(4) 調達資金の管理

本投資法人のポートフォリオにおけるソーシャル適格資産の取得価格の総額に、総資産額に対する有利子負債比率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。

(5) レポーティング

本投資法人は、ソーシャルファイナンスで調達した資金の充当状況について、本投資法人のウェブサイト上で年に 1 回公表する予定です。具体的には以下の項目を含みます。

- ・ 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、本投資法人はインパクト・レポーティングにおける KPI (Key Performance Indicator) として、以下のアウトプット指標及びアウトカム指標を本投資法人のウェブサイトにて公表する予定です。

<アウトプット指標>

- ・ 建物及び賃貸借の概要
- ・ 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）
- ・ 保有不動産の損益状況（不動産賃貸事業費用の明細、NOI）
- ・ オペレーターの概要
- ・ 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）

4. 外部機関の評価

本投資法人は、ソーシャルファイナンス・フレームワークの適格性（注 5）について株式会社日本格付研究所（JCR）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)」を取得しています。「JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCR ソーシャルファイナンス評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>

（注5）「ソーシャルファイナンス・フレームワークの適格性」とは、ソーシャルボンド原則における 4 つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定プロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合していることをいいます。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.kdr-reit.com/>