

2018年4月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名

日本リテールファンド投資法人 (コード番号 8953)

代表者名 執行役員 難波 修一

URL: <http://www.jrf-reit.com/>

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 酒井 勝久

問合せ先 執行役員リテール本部長 荒木 慶太

TEL: 03-5293-7081

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、グリーンボンド^(注1)(無担保投資法人債)の発行(以下「本発行」といいます。)に向けた訂正発行登録書(現発行登録書は2017年4月4日提出)を提出しましたので、下記の通りお知らせいたします。訂正発行登録書に基づき本投資法人がグリーンボンドを発行した場合はJ-REITで初の事例となる予定です。

(注1) 事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト(環境配慮型投融资案件)に要する資金を調達する為に発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。

グリーンボンド原則の詳細は以下の国際資本市場協会のホームページをご参照ください。

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

記

本施策の
ポイント

① J-REIT 初となるグリーンボンド発行に向けた枠組構築

② 「セカンド・オピニオン」と「グリーンボンドアセスメント」の取得

③ 資金調達手段の拡充と投資法人債市場の更なる発展

1. 本発行に向けた取り組みを行う目的及び背景

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定し、環境(E: Environment)、社会(S: Social)、企業統治(G: Governance)(ESG)に対する配慮を、本投資法人の資産に係る投資・運用のプロセスに融合させています。また「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、国際連合の掲げる「責任投資原則(PRI)」及び環境省がサポート役を務める「21世紀金融行動原則」の考え方に賛同し署名しています。その他「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」に署名を行うとともに、不動産ワーキンググループへの参加を通じ、責任不動産投資の概念の普及・促進に積極的に取り組んでいます^(注1)。

本投資法人においても、積極的なサステナビリティ活動^(注2)の一環として、企業のESGのパフォーマンスを評価する「GRESBリアルエステイト評価」及び企業の気候変動問題への対応を評価する「CDP気候変動プログラム」に参加しています。また、保有物件の個々の環境性能等を評価する「CASBEE不動産評価認証」、「DBJ Green Building認証」、「BELS評価」等の取得を進めています。これらの取り組みが評価され、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境・社会・ガバナンスの要素に配慮したESG指数として新たに開発された「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」^(注3)に組み入れられました。

本投資法人がJ-REITとして初となるグリーンボンド発行に向けた取り組みを推進していくことは、本投資法人の更なるサステナビリティ活動の強化に繋がるとともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充及び投資法人債・グリーンボンド市場の発展につながるものと判断し、この度、本発行に向けて訂正発行登録書を提出したものです。

- (注1) 本資産運用会社のサステナビリティの取組み (<http://www.mc-ubs.com/sustainability/>)
- (注2) 本投資法人のサステナビリティの取組み (http://www.jrf-reit.com/overview/sustain_env.html)
- (注3) MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数は MSCI ジャパン IMI 指数 (2017年6月時点で1,221銘柄) の中から時価総額上位500銘柄を対象としており、ESG評価が高い251銘柄 (2017年6月時点) を選別して構築されています。

2. 本投資法人が考えるグリーンボンドの仕組み

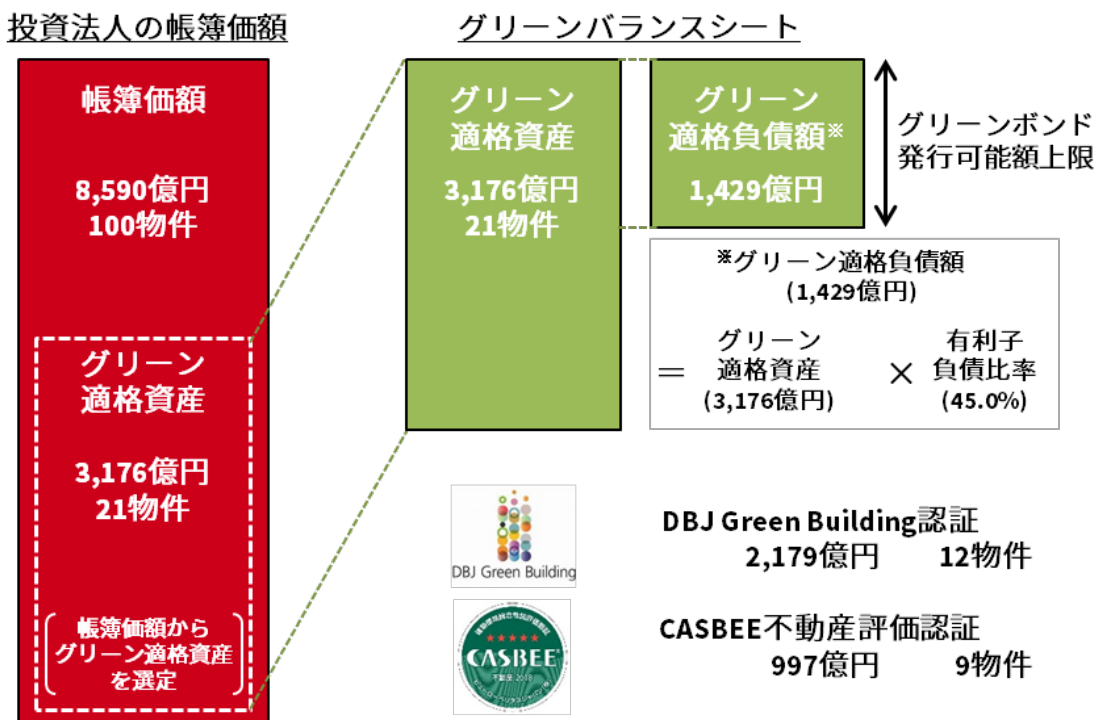
グリーンボンド原則に則ったグリーンボンドを発行するにあたり、本資産運用会社のサステナビリティ・コミッティーにおいて選定・評価された適格クライテリア^(注1)を満たす新規及び既存の特定資産 (以下、「グリーン適格資産」といいます。) を本発行対象資産としております。2018年2月末日時点の既存のグリーン適格資産の合計は21物件、帳簿価額で3,176億円となります。本投資法人は、グリーン適格資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率 (2018年2月末日時点においては45.0%) を乗じて算出された負債額 (以下、「グリーン適格負債額」といいます。) を本発行上限とします。また、グリーン適格負債額の範囲内で発行されたグリーンボンドによる調達資金については、調達資金の総額と同額を、既存及び/又は新規のグリーン適格資産の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した、グリーン適格資産の取得に要した投資法人債 (グリーンボンドを含む) の償還資金に充当する予定です。

また、実際に発行した場合には、本投資法人のウェブサイト上に、グリーンボンドが残存する限り各年の2月末日時点における、グリーン適格資産の帳簿価格の総額、グリーン適格負債額及び本発行残高、グリーン適格資産の物件数、グリーン適格資産の延床面積の総計及びグリーン適格資産に関する定量的指標 (電力消費量・燃料消費量・水使用量・CO2排出量) を開示する予定です (以下「レポートング」といいます。)

- (注1) 適格クライテリアとは以下のいずれかを満たすものをいいます。
- DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星又は3つ星の評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポートング時には、各年の2月末日時点において、同様の基準を満たしていること。
 - CASBEE 不動産評価認証におけるSランク、Aランク又はB+ランクの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポートング時には、各年の2月末日時点において、同様の基準を満たしていること。

なお、本適格クライテリアについては、「4.外部機関の評価 1)グリーンボンドの適格性」に記載するセカンド・オピニオンにおいて、グリーンボンド原則における明確な環境的改善効果をもたらす「適格プロジェクト」と認定されるとの、意見が表明されております。

グリーンボンド発行可能額上限について (2018年2月末日時点)



3. 本発行に向けた訂正発行登録書の内容

本日、本発行に向けグリーンボンド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関東財務局長に提出しております。本発行においては、みずほ証券株式会社、SMBC 日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を主幹事として起用し、マーケティング活動を通じて年限5年のグリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討を行う予定です。

なお、本発行の資金使途として、本投資法人はグリーンボンドで調達した資金の総額と同額を、既存及び/又は新規のグリーン適格資産の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した、グリーン適格資産の取得に要した投資法人債（グリーンボンドを含む）の償還資金に充当する予定です。

4. 外部機関の評価

1) グリーンボンドの適格性^(注1)

本投資法人はグリーンボンドとしての適格性について ESG 評価会社であるサステナリティクスよりセカンド・オピニオンを取得しています。セカンド・オピニオンの詳細については、以下の本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

http://www.jrf-reit.com/overview/pdf/sustain_secop201804.pdf

(注1) グリーンボンドの適格性とは、グリーン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・選定のプロセス、調達資金の管理、レポートティング）に適合していることをいいます。

2) グリーンボンド・アセスメント

本投資法人は、本発行に際して、株式会社格付投資情報センター（R&I）による「R&I グリーンボンドアセスメント」の最上位評価である「GA1」の予備評価を取得しています。「R&I グリーンボンドアセスメント」とは、グリーンボンドで調達された資金が環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する R&I の意見です。R&I グリーンボンドアセスメントの詳細については、以下の本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

http://www.jrf-reit.com/overview/pdf/sustain_randi201804.pdf

以 上