

2020年7月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
コンフォリア・レジデンシャル投資法人
代表者名 執 行 役 員 伊 澤 毅 洋
(コード：3282)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代 表 取 締 役 遠 又 寛 行
問合せ先 コンフォリア運用本部
運 用 戦 略 部 長 吉 川 健 太 郎
(TEL. 03-6455-3388)

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、グリーンボンド（無担保投資法人債）（別称：CRRグリーンボンド）（以下「本グリーンボンド」といいます。）の発行に向け、下記のとおり、2020年4月28日に提出した投資法人債の発行登録書に係る訂正発行登録書を提出いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本グリーンボンドの発行に関して第三者評価を取得するに際し、環境省の令和2年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業^(注)の補助金交付対象となることについて、発行支援者たるサステナリティクス・ジャパン株式会社（以下「サステナリティクス」といいます。）は、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

(注) 「環境省の令和2年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対し、外部レビューの付与又はグリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、グリーンボンドの場合は調達した資金の全てが、サステナビリティボンドの場合は調達した資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものであることとされています。

- (1) グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること
 - ① 主に国内の低炭素化に資する事業（再エネ、省エネ等）
 - ・ 調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の低炭素化事業であるもの
 - ② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・ 低炭素化効果 国内のCO₂削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの
 - ・ 地域活性化効果 地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等
- (2) グリーンボンド等フレームワークが「グリーンボンドガイドライン2020年版」に準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること
- (3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」（実際は環境改善効果がない、又は調達資金が適正に環境事業に充当されていないにもかかわらず、グリーンボンド等と称する債券）ではないこと

記

1. 訂正発行登録書の概要

本投資法人は、本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、本日、

関東財務局長に提出しています。本グリーンボンドの発行においては、みずほ証券株式会社を事務主幹事証券会社及びグリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント^(注)、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を主幹事証券会社として起用し、本グリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討等を実施する予定です。

(注) 「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンボンドフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に関する助言等を通じ、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人は、資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社とともに、保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化等について対応を進め、環境に配慮した運営を目指し、PM会社など外部の関係者と連携を図りながら、サステナビリティ・パフォーマンスの維持に努めております。

本投資法人は、こうした取り組みの一環として、保有物件の環境認証を取得することで、グリーンビルの推進に取り組んでいます。2020年7月16日現在、本投資法人の保有物件のうち、4物件が株式会社日本政策投資銀行（DBJ）による環境・社会への配慮がなされた不動産に対する認証制度である「DBJ Green Building認証」を取得しており、全ての物件において最高又はそれに次ぐ評価を受けています。

また、2019年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark:GRESB）リアルエステイト評価においては、本投資法人の環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると高く評価され、最高位の「Green Star」評価を取得しました。総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」においては「3スター」の評価を取得しています。

本投資法人は、本グリーンボンド発行に向けた取り組みにより、このようなサステナビリティへの取り組みを更に推進したいと考えています。また、ESG投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図り、J-REITにおいてグリーンボンドが持続可能な資金調達手段となることに貢献したいと考えています。

3. グリーンボンドフレームワークの概要

(1) グリーンボンド発行により調達した資金の用途

本投資法人は、グリーンボンドで調達した資金を、グリーン適格資産（下記「(2)適格クライテリアについて」に記載する適格クライテリア（以下「適格クライテリア」といいます。）の「A. グリーン適格資産」を満たす既存又は新規の特定資産をいいます。以下同じです。）の取得資金、若しくは適格クライテリアの「B. 改修工事」を満たす改修工事資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当します。また、長期にわたり維持が必要となる資産を対象に複数回のグリーンボンドの発行を通じてリファイナンスを行う場合、発行時に同資産の経過年数、可能な範囲で残存耐用年数及びリファイナンス額を開示します。

(2) 適格クライテリアについて

A. グリーン適格資産

以下の①から③の各第三者認証のうち上位 3 つの認証又は再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日から過去 36 ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。

①CASBEE 不動産評価認証^(注1)における B+ランク、A ランク又は S ランク

②DBJ Green Building 認証^(注2)における3つ星、4つ星又は5つ星

③BELS 評価認証^(注3)における3つ星、4つ星又は5つ星

(注1) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム) 不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け (Cランク～Sランク) する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注2) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (以下「DBJ」といいます。) が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を対象に、5段階の評価ランク (1つ星～5つ星) に基づく認証をDBJが行うものをいいます。

(注3) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度) 評価認証」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク (1つ星～5つ星) で評価する制度です。

B. 改修工事

工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること。

①20%を超えるエネルギー消費量及び水使用量の削減

②上記「A. グリーン適格資産」の①から③記載の各第三者認証のうち上位3つの認証のいずれかの新規取得、又は当該第三者認証における星の数若しくはランクの1段階以上の改善

(3) 調達資金の管理

本投資法人は、ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額を、グリーン適格負債額とします。その上で、グリーンボンドが償還されるまでの間、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計を超過しないよう管理します。

なお、本日時点のグリーン適格資産の帳簿価額の総額は、29,874百万円^(注1)^(注2)です。

(注1) 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(注2) 直近期末時点 (2020年1月31日時点) のグリーン適格資産にかかる帳簿価額 (2020年2月3日に取得した「コンフォリア東新宿ステーションフロント」は取得価格を採用) を基に、算出しています。

(4) レポーティング

本投資法人は、グリーンボンドで調達した資金が全額充当されるまで、各年の1月末時点のグリーン適格資産及び/又は改修工事のファイナンス/リファイナンス状況 (金額)、資金充当状況 (未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法を含みます。) を本投資法人のウェブサイト上に開示します。なお、対象資産の売却等による未充当資金発生等、大きな状況の変化が発生した場合、当該事実を適時開示する予定です。また、本投資法人は、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額とグリーンボンドの資金使途とした改修工事資金の合計を超過していないことを開示します。さらに、グリーンボンドの未償還残高がある限り、各年の1月末時点におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額及びグリーンボンドの未償還残高を開示します。

さらに、本投資法人は、対応するグリーンボンド未償還残高がある限り、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証のレベルを本投資法人のウェブサイト上で年1回公表

します。加えて、本投資法人がエネルギー管理権限を有しているグリーン適格資産については、以下の指標についても年1回公表します。

- ①エネルギー消費量
- ②水使用量

4. 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンボンドフレームワークの適格性^(注)について、ESG 評価会社であるサステナビリティクスよりセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。セカンドパーティ・オピニオンの詳細については、以下をご参照ください。

<http://www.sustainalytics.com/sustainable-finance/comforia-residential-reit-green-bond-second-party-opinion-japanese/>

(注) 「グリーンボンドフレームワークの適格性」とは、「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018」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のプロセス、調達資金の管理、レポートニング)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.comforia-reit.co.jp>