

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目4番8号
大和ハウスリート投資法人
代表者名 執行役員 浅田利春
(コード番号：8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 土田耕一
問合せ先
大和ハウスリート本部ファンド企画部長 朝比奈孝祐
TEL. 03-3595-1265

公募債市場において世界初となるアニュアルパフォーマンス型
サステナビリティ・リンク・ボンドの発行及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年4月15日に開催した本投資法人役員会における投資法人債の発行にかかる包括決議に基づき、本日、下記のとおり投資法人債（以下「本サステナビリティ・リンク・ボンド（注）」）の発行を決定しましたのでお知らせいたします。

（注）サステナビリティ・リンク・ボンドとは、あらかじめ定めたサステナビリティに関する目標（サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。))を達成するか否かによって条件が変化する債券をいいます。

記

1. 投資法人債の概要

(1) 名称	大和ハウスリート投資法人第18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) (サステナビリティ・リンク・ボンド) (愛称：DHR サステナビリティ・リンク・ボンド)									
(2) 発行総額	金40億円									
(3) 債券の形式	本サステナビリティ・リンク・ボンドは社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本サステナビリティ・リンク・ボンドについての投資法人債券は発行しません。									
(4) 払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円									
(5) 償還金額	各投資法人債の金額100円につき金100円									
(6) SPT	CDP 気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価であるAリスト企業に認定されること									
(7) 利率	当初利率（2022年5月25日の翌日から2023年5月25日まで）：年0.575% SPT判定後の利率（2023年5月25日の翌日以降）：達成度に応じた下記の利率 <table border="1" data-bbox="531 1787 1315 1957"> <thead> <tr> <th>CDP 評価</th> <th>利率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>年0.550%（当初利率 -2.5bp）</td> </tr> <tr> <td>A-</td> <td>年0.585%（当初利率 +1bp）</td> </tr> <tr> <td>B/B-/C/C-/D/D-/F</td> <td>年0.600%（当初利率 +2.5bp）</td> </tr> </tbody> </table> （例）CDP 気候変動プログラムにおいて「A」評価を獲得した場合、当初利率から2.5bp引き下げた0.550%が判定後の利率として適用されます。各年の判定基準日の度に判定を行い、SPTの達成度合いに応じた利率が適用されます。		CDP 評価	利率	A	年0.550%（当初利率 -2.5bp）	A-	年0.585%（当初利率 +1bp）	B/B-/C/C-/D/D-/F	年0.600%（当初利率 +2.5bp）
CDP 評価	利率									
A	年0.550%（当初利率 -2.5bp）									
A-	年0.585%（当初利率 +1bp）									
B/B-/C/C-/D/D-/F	年0.600%（当初利率 +2.5bp）									

(8) 判定基準日	2023年4月末日を初回とし、以後償還期日までの各年4月末日
(9) 各投資法人債の金額	金1億円
(10) 募集方法	一般募集
(11) 申込期間	2022年5月12日(木)
(12) 払込期日	2022年5月25日(水)
(13) 担保・保証	本サステナビリティ・リンク・ボンドには担保及び保証は付されておらず、また本サステナビリティ・リンク・ボンドのために特に留保されている資産はありません。
(14) 償還方法及び償還期限	2029年5月25日にその総額を償還します。 本サステナビリティ・リンク・ボンドの買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
(15) 利払期日	毎年5月25日及び11月25日(利払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。)
(16) 財務上の特約	担保提供制限条項が付されています。
(17) 取得格付	AA(株式会社日本格付研究所)
(18) 財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社りそな銀行
(19) 引受証券会社	みずほ証券株式会社
(20) Sustainability-Linked Bond Structuring Agent(注)	みずほ証券株式会社

(注) Sustainability-Linked Bond Structuring Agent とは、サステナビリティ・リンク・ボンドの商品設計及び外部の第三者評価の取得に関する助言等を通じて、サステナビリティファイナンスの実行支援を行う者をいいます。

2. 発行の目的及び背景

本投資法人のスポンサーである大和ハウス工業株式会社及び本投資法人の資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が属している大和ハウスグループでは、「共に創る。共に生きる。」を基本姿勢とし、人・街・暮らしの価値共創グループとして、ステークホルダーとの信頼関係を構築して事業を通じて社会に貢献すること、ならびに、環境負荷“ゼロ”に挑戦してサステナブルな社会の実現を目指しています。

本資産運用会社は、大和ハウスグループの基本姿勢を共有し、不動産投資運用業務に環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)(以下「ESG」といいます。)への配慮を組み込むことが、本投資法人の基本方針である中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長に資するとの考えのもと、「サステナビリティ方針」を策定し、同方針に基づいて不動産の投資運用を行っています。

近年、ESGの課題といった持続可能性(サステナビリティ)に対する関心が高まる中、本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づくESGに配慮した運用を推進していくために、サステナビリティ委員会を設置し、サステナビリティに係る目標や各種施策の実行に取り組んでいます。また、本投資法人は、2021年10月に公表した成長戦略において、各種取り組み推進によるESG戦略を通じて、社会価値(非財務的価値)の向上にも取り組んでいます。

本投資法人の投資法人債におけるサステナビリティへの取り組みは、2019年からは「環境」に関連したグリーンボンドを、また2021年には「環境」のみならず「社会」にも関連したサステナビリティボンドを発行してきています。本件は、上記に続く新しいファイナンス面におけるサステナビリティへの取り組みとなります。

今後も更なるサステナビリティへの取り組みを推進するとともに、ESG投資を実践する投資家からの需要に応えることで、更なる投資家層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目指し、今般、本サステナビリティ・リンク・ボンドの発行を行います。

3. 本サステナビリティ・リンク・ボンドのストラクチャー

(1) サステナビリティ・リンク・ボンドとしての適格性について

本投資法人は、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行のために、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より環境省の「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版」（注1）及び国際資本市場協会（ICMA）の「サステナビリティ・リンク・ボンド原則（Sustainability-Linked Bond Principles）（2020 年版）」（注 2）への適合性等についての確認を受けております。評価については、本日JCRより公表されたニュースリリースをご参照ください。

（注1） 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020 年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。

（注2） サステナビリティ・リンク・ボンド原則（Sustainability-Linked Bond Principles）（2020 年版）」とは、ICMA が 2020 年 6 月に公表したサステナビリティ・リンク・ボンドの商品設計、開示及びレポーティング等に係るガイドラインをいいます。

(2) サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）の選定について

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに関する目標を複数定めており、そのそれぞれにおいてアクションプランを作成・実行していますが、達成状況の自己評価だけではなく、客観性と多面性の観点から ESG に関する外部評価も活用しています。その中で、グローバルな最新動向やステークホルダーからの要請を反映したクオリティの高い外部評価として認知されている CDP 気候変動プログラムを、本件の SPT に活用することが、本投資法人のサステナビリティへの取り組み推進を通じた投資主価値向上にも資すると考え、本 SPT を選定しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、2022 年 3 月より J-REIT 初となる「サステナビリティ指標連動報酬」を導入しており、その中で CDP 気候変動プログラム評価をサステナビリティ指標の 1 つとして採用しています。SPT として CDP 気候変動プログラム評価を選定することは本投資法人及び本資産運用会社における更なる ESG 課題へのコミットメントの強化、ガバナンスの向上に資するものと考えています。

SPT の内容
CDP 気候変動プログラムにおいて、本投資法人が最高評価である A リスト企業に認定されること

CDP 気候変動プログラムは、企業や都市による気候変動対応の取り組みレベルを評価するものです。質問書の回答内容に対して定量・定性的な基準をもとに、CDP がスコアリングを行い 9 段階（A/A- /B/B- /C/C- /D/D- /E）の最終スコアで評価を提供しています。



なお、本投資法人は 2021 年の CDP 気候変動プログラムにおいて、最高評価である CDP 気候変動 A リスト企業に J-REIT で初めて認定されており、今後もサステナビリティへの取り組みを推進していくことで、SPT の達成を目指します。

(3) SPT 達成状況の判定及びクーポン変動の適用について

本サステナビリティ・リンク・ボンドは、償還期日まで毎年 SPT の達成状況を判定し、SPT の達成状況に応じて利率が変化するストラクチャーです。具体的には、CDP 気候変動プログラムにおいて、本投資法人が「A」評価を獲得した場合、当該判定の適用される 1 年間の利率について、条件決定時の当初利率から 0.025%引き下げます。また、SPT を未達成と判定した場合、CDP 評価が「A-」評価の場合は当初利率から 0.010%、「B」評価以下の場合は当初利率から 0.025%引き上げます。なお、このような毎年 SPT の達成状況を判定し、SPT の達成状況に応じて利率が変化するストラクチャー（アニュアルパフォーマンス型）は、本日現在において、公募債市場における世界初の事例となります。さらに、従来のサステナビリティ・リンク・ボンドにおいては、SPT を達成した場合に債券の利率が低下するステップダウン型や、未達成の場合に債券の利率が上昇するステップアップ型がありますが、いずれも一方にのみ利率が変化する形式です。本サステナビリティ・リンク・ボンドは、SPT の達成状況に応じてい

ずれの方向にも利率が変化し得るストラクチャーであり、このようなストラクチャーを適用することで、発行体及び投資家双方の公平性を担保しつつ、発行体のサステナビリティへの取り組みをより強力に推進していくことに資するものと、本投資法人は考えています。なお、本件のストラクチャーに関し、詳細は本日付け開示の「公募債市場において世界初となるアニュアルパフォーマンス型サステナビリティ・リンク・ボンドの発行に関する補足説明資料」をご参照ください。

(4) SPT 達成の判定時点

本サステナビリティ・リンク・ボンドの SPT の達成状況については、償還期日までの毎年 4 月に CDP 評価の結果に応じて判定がなされる予定です。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

3,976 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

2022 年 5 月 31 日付で、2022 年 8 月 31 日を返済期日とする借入金 2,000 百万円及び 2022 年 10 月 31 日を返済期日とする借入金 2,000 百万円（総額 4,000 百万円）の期限前弁済資金の一部に充当する予定です。なお、返済予定額 4,000 百万円と調達資金額 3,976 百万円との差額 24 百万円については、手元資金にて返済する予定です。

5. 本サステナビリティ・リンク・ボンドへの投資表明投資家

本日時点で本サステナビリティ・リンク・ボンドへの投資を表明していただいている投資家名を掲載しております（五十音順）。

- ・第一生命保険株式会社
- ・第一フロンティア生命保険株式会社

6. 期限前弁済する借入金の内容

借入先	弁済前 借入残高 (百万円)	期限前 弁済金額 (百万円)	弁済後 借入残高 (百万円)	利率 (変動)	借入日	返済期日	期限前 弁済日
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	2,000	2,000	0	0.25545% (注)	2019年 3月27日	2022年 8月31日	2022年 5月31日
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	2,000	2,000	0	0.30545% (注)	2019年 4月10日	2022年 10月31日	2022年 5月31日
合計	4,000	4,000	0			—	

(注) 2022 年 4 月 28 日から 2022 年 5 月 31 日までの適用利率です。

7. 本サステナビリティ・リンク・ボンド発行及び借入金返済後の有利子負債の状況

(単位:百万円)

	実行前 (2022年5月12日時点)	実行後 (2022年5月31日時点)	増減
短期借入金	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	35,900	35,900	—
長期借入金	333,650	329,650	▲4,000
借入金合計	369,550	365,550	▲4,000
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
投資法人債(1年内償還予定の 投資法人債を除く)	38,000	42,000	4,000
投資法人債合計	38,000	42,000	4,000
有利子負債合計	407,550	407,550	—

8. その他

本サステナビリティ・リンク・ボンドの発行及び償還等に関わるリスクに関して、2021年11月25日提出の有価証券報告書に記載の内容から変更はありません。

以 上

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