

2021年6月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 杉田俊夫
(コード番号:3296)

資産運用会社名
双日リートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 杉田俊夫
問合せ先 財務企画本部
業務企画部長 石井崇弘
(TEL:03-5501-0080)

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

日本リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおりグリーンボンド(無担保投資法人債)(以下「本グリーンボンド」といいます。)の発行に向け、訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本グリーンボンドの発行に向けた訂正発行登録書の内容

本投資法人は、本グリーンボンドの発行を可能とするため、投資法人債に係る訂正発行登録書を本日付で関東財務局長宛に提出しました。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワーク(下記3.に記載します。)に基づき、本グリーンボンドの手取金については、全額をグリーン適格資産(下記3.(2)に記載します。以下同じです。)の取得資金、当該資産の取得のために調達した既存借入金若しくは投資法人債の返済資金若しくは償還資金、又はグリーン適格資産の改修工事資金、当該改修工事のために調達した既存借入金若しくは投資法人債の返済資金若しくは償還資金に充当する予定です。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

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双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、環境や社会への配慮等を始めたサステナビリティに関する取組みが資産運用業務における重要な課題であるとの認識に基づき、2017年4月に「サステナビリティに関する方針」を制定し、環境負荷の低減、及び社内外の様々な主体との多様な連携・協力を配慮した資産運用業務を行うよう努めております。

また、本投資法人は、こうした取組みの一環として、省エネルギーとCO2排出削減の推進、水環境の保全及び省資源・廃棄物削減の推進といった活動のほか、保有物件における環境認証の取得を進めています。

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組みが高く評価され、2020年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け、4年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、4年連続で「3スター」を取得しました。

本投資法人は、本グリーンボンドによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進すると共に、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指し、今般、訂正発行登録書の提出を行うものです。

3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要

本投資法人は、グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンスの実施のために、「グリーンボンド原則（2021年版）」（注1）、「グリーンローン原則（2020年版）」（注2）、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」（注3）及び「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4）に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

- （注1）「グリーンボンド原則（2021年版）」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- （注2）「グリーンローン原則（2020年版）」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション&トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。
- （注3）「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」とは、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的としています。
- （注4）「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、以下「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」といいます。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では、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（1）調達資金の用途

グリーンファイナンスで調達された資金は、(2)に記載する「グリーン適格クライテリア A」または「グリーン適格クライテリア B」を満たすグリーン適格プロジェクトに関連する新規投資及び既存投資のリファイナンスへ充当します。なお、「グリーン適格クライテリア B」に関して、既存投資の場合は、グリーンファイナンスによる資金調達から3年以内に実施した支出に限ります。

（2）適格クライテリアについて

グリーン適格クライテリア A

以下の認証又は再認証のいずれかを取得済あるいは取得予定の資産であること

- ① DBJ Green Building 認証（注1）における3つ星・4つ星・5つ星
- ② BELS（注2）における3つ星・4つ星・5つ星
- ③ CASBEE 不動産評価認証（注3）におけるB+ランク・Aランク・Sランク

グリーン適格クライテリア B

以下の環境改善効果のうち、いずれかの獲得が期待できる改修工事

- ① 30%を超えるCO2排出量の削減
- ② 30%を超えるエネルギー消費量の削減
- ③ 30%を超える水使用量の削減
- ④ DBJ Green Building 認証、BELS、CASBEE 不動産評価認証の1ランク以上の向上

（注1）「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するため、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を株式会社日本政策投資銀行が評価・認証するものです。

（注2）「BELS」とは、「非住宅建築物に係る省エネルギー性能のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を行う制度です。

（注3）「CASBEE 不動産評価認証」とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

（3）プロジェクトの評価と選定のプロセス

資金使途となりうる基準を満たすグリーンプロジェクト（以下、「適格グリーンプロジェクト」といいます。）の選定に際しては、資産運用会社の代表取締役社長、投資運用本部

長、財務企画本部長などで構成されるサステナビリティ推進会議を開催し、適格グリーンプロジェクトの評価、資金使途と適格クライテリアとの適合性を検討し決定します。

(4) 調達資金の管理

本投資法人は直近決算期末時点における適格クライテリア A の帳簿価額の総額に、直近決算期末時点における LTV（注 1）を乗じて算出された負債額、及び適格クライテリア B を満たす改修工事資金の総額の合計額を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限とします。

（注 1）LTV（Loan to value）は以下の方法により算定しています。

$$\text{LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額}$$

(5) レポートニング

① 資金充当状況レポートニング

本投資法人は、グリーン適格プロジェクトに調達資金の全額が充当されるまで、資金の充当状況を年次でウェブサイト上に公表します。開示内容は、プロジェクト単位での資金充当額、調達資金の未充当資金額及び調達資金の充当額のうち既存の支出として充当された金額です。なお、調達資金の充当計画に大きな変更が生じる等の重要な事象が生じた場合は、適時に開示します。

② インパクト・レポートニング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達されたグリーンファイナンスの残高が存在する限り、以下の指標を実務上可能な範囲で本投資法人のウェブサイトにてレポートニングします。

- ・ 有効な環境認証の種類とランク
- ・ エネルギー使用量
- ・ CO₂等の温室効果ガス排出量
- ・ 水使用量
- ・ 改修工事に充当したグリーンファイナンスが存在する場合は、改修工事の内容、対象物件名に加え、改修工事前後のエネルギー使用量、CO₂等の温室効果ガス排出量、水使用量のうち、いずれかの定量的指標、又は改修工事の前後の環境認証の種類とランク

4. 外部期間の評価

本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注 1）の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下の JCR のホームページをご参照ください。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

なお、グリーンファイナンス・フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の 2021 年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業（注 2）の補助金交付対象となることについて、発行支援者である JCR 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 1）「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則並びにグリーンボンドガイドライン及び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を受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の使途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。

（注 2）「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て、外部レビューの付与、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となります。

- (i) 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 調達資金の50%以上が国内脱炭素化事業に充当されること
 - ② 調達資金の使途となるグリーンプロジェクトの件数の50%以上が国内脱炭素化事業であること
 - ③ 調達資金の使途となるグリーンプロジェクトが、地域活性化効果が高い事業及び国内脱炭素化事業のうち脱炭素化効果が高い事業として以下のいずれにも該当するものであること
 - ・地域活性化効果が高い事業：調達資金の使途となるグリーンプロジェクトの全部又は一部が、事業を実施する地域の活性化に資する効果が特に高いとして一定の類型に該当する事業
 - ・脱炭素化効果が高い事業：二酸化炭素排出削減量(見込み)1トン当たりの補助額が3,000円以内の事業
- (ii) 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
- (iii) 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

以上

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