

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
恵比寿ネオナート
ジャパン・ホテル・リート投資法人
代表者名 執行役員 増田 要
(コード番号：8985)

資産運用会社名
ジャパン・ホテル・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 古川 尚志
問合せ先 取締役 財務企画本部長 花村 誠
TEL：03-6422-0530

グリーンファイナンス・フレームワークの策定及び
グリーンファイナンス・フレームワーク評価の取得に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、グリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定し、本フレームワークについて株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より、最上位となる〈総合評価 Green 1(F)〉の評価を取得しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本フレームワーク策定の目的及び背景

本投資法人及び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ジャパン・ホテル・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、社会や環境との共生・共存を可能にする健全な経営が中長期的な投資主価値の向上に資すると考え、環境・社会・ガバナンス（ESG：Environment、Social、Governance）への配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。

本投資法人及び本資産運用会社は、2017年12月に「サステナビリティに関する方針」を策定し、環境負荷の軽減、ステークホルダーの皆様への配慮等、ESGに関わる一連の活動を進めてまいりました。2021年12月にはESGへの取組みをより一層充実させるため、マテリアリティを特定し、それぞれの課題に向けた施策を推進しています。また、その取組みを適切に開示し、ステークホルダーの皆様との信頼関係を構築することが、本投資法人の中長期的成長につながるものと考えています。

かかる方針のもと、グリーンボンド又はグリーンローン（以下「グリーンファイナンス」といいます。）の実施がESG投資に関心を持つ投資家層からの資金調達拡大を通じ、本投資法人の資金調達基盤の強化に繋がるのみならず、ESG投資の市場拡大にも貢献するものと考え、グリーンファイナンスを実施するための基本方針として、本フレームワークを策定しました。

2. 本フレームワークの概要

本投資法人は、グリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021（注1）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023（注2）」、「グリーンボンドガイドライン2022年版（注3）」、及び「グリーンローンガイドライン2022年版（注4）」に即した本フレームワークを策定しました。

本フレームワークの内容は、以下のとおりです。

(1) グリーンファイナンスにより調達した資金の用途

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金若しくは取得資金のリファイナンス、改修工事資金、又は再生可能エネルギー発電設備の取得若しくは設置資金に充当する予定です。

<適格クライテリア>

①グリーンビルディング

下記の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済・更新済若しくは今後取得予定・更新予定の物件

- ・ DBJ Green Building 認証 : 3つ星以上
- ・ CASBEE 認証 (自治体 CASBEE 含) : B+ランク以上
- ・ BELS 認証 : 3つ星以上 (平成 28 年度 (若しくは 2016 年度) 基準)
- ・ LEED 認証 : Silver 以上
- ・ BREEAM 認証 : Very good 以上

②改修工事

下記のいずれかを満たす改修工事

- ・ 運用する不動産において、CO₂ 排出量、エネルギー消費量、水消費量のいずれかを 30%削減する効果がある改修工事
- ・ 適格クライテリア①で定めた第三者認証機関の認証の星の数又はランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事

③再生可能エネルギー

下記の再生可能エネルギー発電設備の取得又は設置

- ・ 太陽光発電
- ・ 陸上風力発電 (出力 20kW 未満に限る)
- ・ バイオマス発電 (燃料調達が当該設備の所在と同じ又は隣接の都道府県である設備に限る)

(2) プロジェクトの評価と選定のプロセス

調達資金の用途となるプロジェクトは、本資産運用会社財務部及び ESG チームが候補を選定し、投資運営委員会、取締役会及び本投資法人の役員会にて決定します。

(3) 調達資金の管理

調達資金の全額を、速やかに適格クライテリアを満たすプロジェクトに充当します。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

本投資法人が保有する適格クライテリア①に合致するグリーンビルディングの取得価格の合計に確認時において算出可能な期末総資産有利子負債比率 (LTV) を乗じて算出された金額、適格クライテリア②に合致する改修工事に要した支出額、並びに適格クライテリア③に合致する再生可能エネルギー発電設備の取得資金及び設置資金の合計金額 (以下「グリーン適格負債額」) をグリーンファイナンスの上限額とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

(4) レポーティング

<資金充当状況レポーティング>

調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに充当されるまでの間、実務上可能な限り、本投資法人のウェブサイト又は公表資料にて以下の内容を年次で開示予定です。

- ・ 調達資金の充当状況
- ・ 未充当資金の残高及び、未充当資金がある場合は充当予定時期と未充当期間の運用方法
- ・ グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過していないこと

なお、調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し、未充当資金が発生した場合には、本投資法人のウェブサイト又は公表資料において開示を行います。

<インパクトレポーティング>

実務上可能な限り、本投資法人のウェブサイト又は公表資料にて以下の内容を年次で開示予定です。

①グリーンビルディングに係るレポーティング

- ・ 物件名及び物件数
- ・ 延床面積
- ・ 認証種別
- ・ 認証ランク
- ・ 保有物件全体の CO₂ 排出量 (t-CO₂)、電気使用量 (MW/h)、水使用量 (m³)

②改修工事に係るレポーティング

- ・ 対象プロジェクト又は物件名
- ・ CO₂ 排出量 (t-CO₂)、電気使用量 (MW/h)、水使用量 (m³) のうちいずれかの指標の改修工事前後の値又は削減率

③再生可能エネルギーに係るレポーティング

- ・ 年間発電量 (t-CO₂)・CO₂ 排出削減量 (MW/h) (推計値)

(注1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2021」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・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 (Green Loan Principles) 2023」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ト・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 2022 年版」とは、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に、環境省が 2017 年 3 月に策定・公表し、2020 年 3 月及び 2022 年 7 月に改訂したガイドラインをいいます。

(注4) 「グリーンローンガイドライン 2022 年版」とは、環境省が 2020 年 3 月に策定・公表し、2022 年 7 月に改訂したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、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。

3. 外部機関の評価の内容

| 評価機関 | 評価対象 | 評価 | |
|------|--------------------|----------------|------------|
| JCR | グリーンファイナンス・フレームワーク | 総合評価 | Green 1(F) |
| | | グリーン性評価 (資金使途) | g1(F) |
| | | 管理・運営・透明性評価 | m1(F) |

* 詳細については、JCRのニュースリリース及びウェブサイトをご参照ください。

JCRのウェブサイト：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/news/>

以 上

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