

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 吉田 修平
(コード番号：3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 石郷岡 弘
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

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

野村不動産マスターファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、グリーンボンド(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、2017年9月19日付で提出した発行登録書の訂正発行登録書を提出しましたので、お知らせいたします。

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ました。本グリーンボンドの発行時期及び金額その他の条件等は未定ですが、野村証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、みずほ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証券会社として起用し、マーケティング活動を通じて本グリーンボンドの発行条件の検討を行う予定です。

また、本投資法人は、本グリーンボンドにより調達された資金を、グリーン適格資産(下記「3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要 / (2) 適格クライテリア」に記載する基準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。)であるPMO 田町東の取得に要した借入金の借換資金の一部又は全部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

本投資法人は、持続可能な社会の実現が本投資法人の持続可能な成長にとって不可欠であるとの認識のもと、本投資法人がその事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献することは、本投資法人の基本方針である「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」に沿ったものであり、ひいては投資主価値の向上に資するものと考えています。かかる方針のもと、本投資法人は、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野村不動産投資顧問株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)とともに、環境(E: Environment)、社会(S: Society)、ガバナンス(G: Governance)(以下、併せて「ESG」といいます。)に配慮した投資運用を行ってきました。

本投資法人は、こうした取組みの一環として、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」、国土交通省が評価基準を定める建築物省エネルギー性能の評価・表示制度である「BELS」評価、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構より認定を受けたCASBEE 評価認証機関による建物の環境評価制度である「CASBEE 不動産」といった環境認証の取得を積極的に進めており、本日現在、85 物件(注1)において環境認証を取得し、ポートフォリオの総延床面積に占める割合は67.3%(注2)に及んでいます。こうした本投資法人の取組みは、第三者機関からも高く評価されており、2018年には、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)において、上場・総合型セクターにおいて世界で最も高い総合スコアを取得した不動産会社・ファンドである「Sector Leader」として選出されました。

さらに、本投資法人は、こうした取組みをさらなる積極性かつ具体性をもって推進するにあたり、本投



資法人の事業やパフォーマンスへのインパクトと、ステークホルダーからの期待・関心などを踏まえて、本投資法人が取り組むべき重要性の高い ESG 課題（以下「マテリアリティ」といいます。）を設定しています。特に環境面においては、低環境負荷ポートフォリオの構築を通じた低炭素社会実現への貢献を企図して、「投資ポートフォリオのグリーン化」及び「気候変動への対応」を掲げています。本グリーンボンドの発行は、本投資法人の投資家層の更なる拡充及び安定的な資金調達手段の確保を通じて、本投資法人のグリーン適格資産への投資運用をさらに推進することを企図したものであり、マテリアリティの実現と本投資法人の持続的な成長に寄与するものと考えています。

（注1）DBJ Green Building 認証、BELS 又は CASBEE 不動産のいずれかを取得している物件の合計を記載しています。

（注2）底地物件を除く保有物件を基に算出しています。

<本投資法人の環境認証取得状況>

https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg_initiative.html

<本投資法人のマテリアリティ>

https://www.nre-mf.co.jp/ja/esg/esg_materiality.html

3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要

(1) グリーンファイナンスにより調達した資金の用途

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金を、グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に全額充当します。

(2) 適格クライテリア

以下に掲げるいずれかの有効な a~c の認証又は再認証を、グリーンファイナンスによる資金調達日から過去 36 ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。

- a. DBJ Green Building 認証における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
- b. BELS 評価における 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星
- c. CASBEE 不動産評価認証における B+、A、もしくは S ランク

(3) プロジェクトの評価・選定のプロセス

適格クライテリアは、資産運用会社のサステナビリティ推進会議（NMF 運用グループ統括部長を委員長として構成される会議）にて策定され、投資委員会にて決定されています。

グリーンファイナンスにより調達した資金の用途対象となるグリーン適格資産は、NMF 運用グループ及び財務会計部により適格クライテリアに基づき評価・抽出し、資産運用会社の決裁権限規程に基づき投資委員会又は NMF 運用グループ統括部長の決裁を経て選定されます。

(4) 調達資金の管理

本投資法人は、本投資法人が保有するグリーン適格資産の帳簿価額の総額に、グリーンファイナンスによる資金調達時において算出可能な直近期末時点における総資産 LTV（Loan to Value/有利子負債比率）を乗じて算出した負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの残高の上限とします。本投資法人は、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。

また、本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、ポートフォリオ単位で充当済み資金を内部で追跡・管理します。

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金を、速やかに又は早期に、グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した既存借入金の借換資金、若しくはグリーン適格資産の取得に要した既発行の投資法人債の償還資金に全額充当します。本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に又は一時的にグリーン適格資産に充当されない場合、未充当額を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、その同額を現金又は現金同等物として管理します。

なお、2019 年 2 月末時点のグリーン適格負債額は、1,636 億円（グリーン適格資産の帳簿価額の総額 3,677 億円×2019 年 2 月末時点における総資産 LTV44.5%）です。

(5) レポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金の全額が早期に又は一時的にグリーン適格資産



に充当されない場合、調達資金が全額充当されるまで、調達資金の充当状況を示すレポートを本投資法人のウェブサイト上で公表します。

また、本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、各年の2月末時点における以下の各指標を本投資法人のウェブサイト上で公表します。

- ・ グリーン適格資産の帳簿価額総額
- ・ グリーン適格負債額
- ・ グリーンファイナンスの残高
- ・ グリーン適格資産の物件数
- ・ 取得した各環境認証のレベル
- ・ グリーン適格資産（但し、本投資法人が管理権限を有する物件又は部分を対象とする）の温室効果ガス（GHG）の排出量、エネルギー使用量、水使用量

4. 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性（注1）について株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1（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、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCRグリーンファイナンス評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

なお、本グリーンボンドの発行に係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の平成30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、発行支援者である株式会社日本格付研究所（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）「グリーンファイナンス・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（調達資金の用途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポートング）に適合していることをいいます。

（注2）「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」の内容については、以下をご参照ください。

環境省グリーンボンド発行促進プラットフォームウェブサイト：<http://greenbondplatform.env.go.jp/support/subsidy.html>

以 上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

