

2021年10月22日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋三丁目1番8号
スタートプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号:8979)

資産運用会社名

スタートアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 浜口 英樹
TEL. 03-6202-0856

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

スタートプロシード投資法人(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、全額を適格クライテリア(下記 3. (2)に記載します。以下同じです。)を満たすグリーン適格資産取得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

本投資法人の資産運用会社であるスタート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。)が属するスタートグループは、近年、環境・社会・ガバナンス(ESG)課題といった持続可能性(サステナビリティ)に対する企業の責任に一層関心が高まる中、「人が、心が、すべて。」という企業理念のもと、「サステナブルな社会への鍵は、私達の過ごす“等身大の日々”にある」をスローガンに、持続可能な社会のために様々な活動に取り組んでいます。

この度、本投資法人及び本資産運用会社は、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り組みをより一層推進するとともに、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、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含む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年版(注1)」、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2021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(以下「本フレームワーク」といいます。)を策定しました。また、本フレームワークの策定及び第三者評価の取得に際し、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社をグリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント(注5)として起用しています。

(注1)「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)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・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)2021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)、並びに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、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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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。
- (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。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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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。
- (注5)「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、本グリーンボンドの発行において、グリーンファイナンス・フレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

(1) 調達資金の使途

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、改修工事資金、並びにこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

(2) 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、下記のグリーン適格クライテリア 1 又は 2 のいずれかを満たす資産をいいます。

a. 適格クライテリア 1

以下の①から③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済若しくは今後取得・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証(注 6): 3 つ星、4 つ星、若しくは 5 つ星
- ② CASBEE 評価認証(注 7): B+ランク、A ランク、若しくは S ランク
- ③ BELS 評価(注 8): 3 つ星、4 つ星、若しくは 5 つ星

b. 適格クライテリア 2

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事(従来比 30%の使用量削減効果が見込まれるもの)

- (注6)「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 が行うものです。
- (注7)「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8)「BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度)評価」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。

(3) プロジェクトの評価・選定プロセス

本資産運用会社において調達資金の使途となるプロジェクトを管理部が選定し、ESG に関する事項を決定する代表取締役を ESG 最高責任者、管理部長を ESG 執行責任者とし、各部長及び指名された担当をメンバーとする ESG 委員会によって適格クライテリアへの適格が検証・評価されます。

運用資産の選定に際しては、投資家の利益を最大化することを目的として、外部の第三者である専門家によって作成された不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート及び地震リスク診断報告書、環境・土壌の調査等の各種デューデリジェンスレポートの作成を委託する等、外部の専門家の調査や助言を得ながら、当該物件に存在するリスクを明確にした上で、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとします。本資産運用会社は ESG への取り組みが重要であると認識し事業を運営していますが、対象資産の取得にあたり、仮に環境及び社会にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、回避策として対象資産の売主とリスク是正に関する対応を協議するなどの措置を講じたり、適切な管理・回避・対応が行われているか確認したりすることで、その影響を極小化させる取り組みを実施します。

(4) 調達資金の管理

調達資金が口座に入金された後、すみやかに本資産運用会社の管理部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます。

調達資金は対象プロジェクトの支払いに充当されるよう、同管理部が社内システムにて追跡管理を行います。また、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達額とプロジェクトへの充当額との差額若しくは全額充当されたことを定期的に確認する予定です。調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物(譲渡性預金等)で管理されます。

調達資金が充当されたグリーン適格資産が売却される場合などにより一時的に発生する未充当資金は、適格クライテリアを満たす他の資産又はプロジェクトに再充当します。未充当資金が発生している場合には、当該資金が充当又は再充当されるまでの間、現金又は現金同等物として管理されます。

(5) レポーティング

本投資法人は、年に一度下記の内容について合理的に実行可能な限りにおいて、本投資法人のウェブサイトにおいて報告する予定です。

a. 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全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況を開示します。

b. インパクトレポーティング

適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達された資金が充当された各グリーン適格資産に関して以下の指標の実測値又は推計値を開示する予定です。

- ① エネルギー消費量
- ② 温室効果ガス(CO2)排出量
- ③ 水消費量
- ④ 環境認証の取得状況(物件数・延床面積・認証取得年月日・認証種別・認証ランク)

適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、改修工事を行う前の時点及び改修工事を行った後の時点での以下のいずれかの指標の実測値又は推計値を開示する予定です。

- ① エネルギー消費量
- ② 温室効果ガス(CO2)排出量
- ③ 水消費量

c. 状況に変化があった場合のレポーティング

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、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

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9)の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

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 10)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9)「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMA が策定したグリーンボンド原則、LMA、APLMA、並びに LSTA が策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定した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。なお、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に(F)をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下の JCR のホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/>

(注10)「グリーンbond発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンbond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bond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bond等の要件は、グリーンbondの場合は調達した資金のすべてが、サステナビリティbond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すべてを満たすものとなります。

(1) グリーンbond等の発行時点で以下のいずれかに該当すること

① 主に国内の脱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脱炭素化事業であるもの

② 脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業

・脱炭素化効果: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bond等フレームワークがグリーンbond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

(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bond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:<https://www.sp-inv.co.jp/>