

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号  
東急リアル・エステート投資法人  
代表者名  
執行役員 柏崎和義  
(コード番号8957)

資産運用会社名  
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社  
代表者名  
代表取締役執行役員社長 柏崎和義  
問合せ先  
財務・IR部長 清水裕司  
TEL.03-5428-5828

グリーンファイナンス・フレームワーク策定及び  
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

本投資法人は、本日、下記のとおり、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、第三者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

本投資法人は、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行い、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により中長期的な資産価値の向上と利益の成長を目指しています。2003年の上場以来、スポンサーとのコラボレーション（協働）による「循環再投資モデル」を投資運用の基本戦略に掲げ、ポートフォリオと投資対象エリアの持続的な価値向上を図ってまいりました。

また、環境については、環境への配慮と適切な開示の重要性を認識し、2014年に「環境への配慮に関する方針」を策定するとともに、環境認証の取得や省エネルギー関連工事の実施、再生可能エネルギーの導入等、環境負荷の低減に資する取り組みを継続しています。

今般、その取り組みの一環として、環境問題の解決に資する投資への資金調達（グリーンファイナンス）を通じて、持続可能な環境・社会の実現に貢献するため、またESG投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図るため、本フレームワークを策定します。

2. グリーンファイナンス・フレームワークの概要

(1) 資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金（以下、「調達資金」といいます。）は、(2)記載のグリーン適格クライテリア①を満たす資産（以下、「グリーンビルディング」といいます。）の新規取得資金、(2)記載のグリーン適格クライテリア②を満たす改修工事等（以下、「改修工事等」といいます。）の資金、またはそれらに要した借入金または投資法人債のリファイナンス（以下、「借入金等のリファイナンス」といいます。）に充当します。

(2) グリーン適格クライテリア

① グリーンビルディング

以下の(i)から(iv)の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、グリーンボンドの払込期日時点もしくはグリーンローンの借入実行日時点で有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物

- (i) DBJ Green Building 認証：5つ星、4つ星または3つ星
- (ii) CASBEE 評価認証：S ランク、A ランクまたはB+ランク
- (iii) BELS 認証：5つ星、4つ星または3つ星
- (iv) LEED 認証：Platinum、Gold または Silver (最上位から3段階)

② 改修工事等

以下の(i)から(iii)のいずれかを満たす改修工事等

- (i) グリーン適格クライテリア①の認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- (ii) エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- (iii) 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

(3) プロジェクトの評価及び選定プロセス

① 評価と選定プロセス

グリーンビルディング及び改修工事等の評価・選定に際しては、本投資法人の資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）において、財務・IR 部がサステナビリティ方針とグリーン適格クライテリアに基づき適合性を検討し、サステナビリティ推進委員会の確認を経て、執行役員社長が評価及び選定を行います。また、その内容は資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会にて報告されます。

② 環境及び社会にネガティブな影響を与える恐れがある場合の対応策

グリーンビルディングの取得の前提として、資産運用会社はデューデリジェンスを実施し、外部専門家からレポート取得や意見聴取を行ったうえで、取得予定資産の遵法性、耐震性、環境リスク、第三者認証機関の環境認証の取得状況について確認を行っています。環境及び社会に負の影響が懸念される場合には、負の影響の程度、是正の可否、費用等を総合的に考慮したうえで影響の回避・緩和策について協議・決定します。

また、改修工事等の実施に際し、騒音、振動等、環境及び社会に対しての負の影響が懸念される場合には、資産運用会社は地域住民への十分な説明等、影響の回避・緩和策を実施します。

(4) 調達資金の管理

① 調達資金の充当計画

調達資金は、グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施、またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。なお、調達資金は、本投資法人の口座に入金された後、上記に充当するタイミングで、資産運用会社経営企画部から資産保管会社に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先または借入金等のリファイナンス先等に送金されます。

② 調達資金の追跡管理の方法

調達資金は、本投資法人の口座に入金され、資産運用会社において、経営企画部が会計システムを用いて追跡管理をします。グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに充当する際は、経営企画部が資産保管会社に対し支払指図を行うことにより、支払または償還・返済を行います。

③ 未充当資金の管理方法

未充当資金が生じた場合には、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後も、対象の投資法人債の償還または借入金の返済までに、資金使途となっていた資産が売却または毀損等により資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理（注）にて管理します。

（注）「ポートフォリオ管理」とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債額を超えないことを確認する管理方法です。なお、グリーン適格負債額とは、グリーンビルディングの取得価額の合計額×総資産 LTV（期末時点）+改修工事等に投じた金額で計算し、グリーンファイナンス残高の上限額とします。

④ 追跡管理に関する内部監査及び外部監査

資産運用会社は、資金調達業務を含む全ての業務を対象とした内部監査を行っています。また、資金調達を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

（5） レポーティング

① 資金充当状況に係るレポーティング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（グリーン適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます。）を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。また、調達資金全額の充当後も、資金使途の対象となる資産の売却等、大きな状況の変化があった場合には本投資法人のウェブサイト上で開示します。

② 環境改善効果等に係るレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、グリーンファイナンスの環境改善への効果を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

(i) グリーンビルディングに係るレポーティング

- ・取得した環境認証の種類とランク
- ・エネルギー使用量
- ・温室効果ガス排出量
- ・水使用量

(ii) 改修工事等に係るレポーティング

- (a) 省エネルギーに関連する改修工事の場合、クライテリアの適合状況に従って、以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率
- ・エネルギー使用量
  - ・温室効果ガス排出量
  - ・水使用量
- (b) 再生可能エネルギーに関連する設備導入または取得の場合、以下のうちいずれかの値
- ・発電量
  - ・温室効果ガス排出量

3. 外部機関の評価

本投資法人は、本フレームワークの第三者評価として、株式会社日本格付研究所（JCR）より「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 Green 1 (F) を取得しています。「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・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/>

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

以 上