

2022年2月22日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区八丁堀二丁目26番9号  
ヒューリックリート投資法人  
代表者名 執行役員 一寸木和朗  
(コード: 3295)

資産運用会社名  
ヒューリックリートマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 一寸木和朗  
問合せ先 企画管理本部長 CFO  
兼財務企画部長 待場弘史  
(TEL. 03-6222-7250)

資金の借入れに関するお知らせ  
(ポジティブ・インパクト・ファイナンス (三井住友信託銀行株式会社))

ヒューリックリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、下記のとおり、資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)について決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

I. 資金の借入れの内容

1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる取組み








本借入れは、三井住友信託銀行株式会社(以下「三井住友信託銀行」といいます。)が、国連環境計画・金融イニシアティブ(以下「UNEPFI」といいます。)(※1)が提唱したポジティブ・インパクト金融原則(※2)及び同原則モデル・フレームワーク(資金用途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワーク及び不動産投資フレームワーク)に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」として本投資法人に対して実行するものです。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスは、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト(ポジティブな影響とネガティブな影響)を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動、製品、サービスによるSDGs達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

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ヒューリックリー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。)は、本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社の「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念を共有し、環境・社会・ガバナンス(以下「ESG」といいます。)への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践しています。

環境認証の取得、保有物件の省エネルギー性能を高めるための改修工事、TCFD(※3)提言への対応等を推進しているほか、各ステークホルダーとの対話を通じて、お客様(テナント・利用者)の健康・安全・快適性向上に資する取組みを推進するとともに、保有物件の価値向上を目指しています。

また三井住友信託銀行からは、本借入れにあたり、本投資法人がSDGsの目標達成に対しインパクトを与える以下のテーマについて定性的、定量的な評価を受けています。

テーマ	内容	目標と指標 (KPI)	SDGs
省エネルギー・気候変動対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件の省エネルギー化を通じた、温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）の排出削減の促進</li> <li>環境負荷低減の取組みの成果の信頼性・客観性を高めることを企図したグリーンビルディング認証の積極的な取得推進</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス</li> <li>商業施設</li> <li>有料老人ホーム</li> <li>ネットワークセンター</li> <li>ホテル</li> </ul>	<p>(a) <u>GHG 排出量削減</u> (目標) 2030 年未までに、ポートフォリオ全体で 2018 年比 30%削減 (指標 (KPI)) GHG 排出量原単位 (t-CO<sub>2</sub>/㎡)</p> <p>(b) <u>エネルギー消費量削減</u> (目標) 2030 年未までに、ポートフォリオ全体で 2018 年比 25%削減 (指標 (KPI)) エネルギー消費原単位 (kWh/㎡)</p> <p>(c) <u>グリーンビルディング認証取得比率向上</u> (目標) ア. 2025 年未までに、ポートフォリオ全体で 50%以上 イ. 2025 年未までに、「東京コマースャル・プロパティ」で 60%以上 (※) 物件数ベース。底地のみ保有している物件は算出対象より除外 (指標 (KPI)) グリーンビルディング認証取得比率 (※) DBJ Green Building 認証、CASBEE、BELS、JHEP 認証等</p>	 
循環型経済への対応 (水資源の有効活用、廃棄物削減)	<ul style="list-style-type: none"> <li>節水及び資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の 3R の推進を通じた、循環型社会の形成への寄与</li> <li>節水や中水・雨水の再利用を通じた水使用量の削減</li> <li>法令等を遵守した適切な廃棄物処理</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス</li> <li>商業施設</li> </ul>	<p>(a) <u>水使用量削減</u> (目標) 水使用量削減 (指標 (KPI)) 水使用量削減に向けた取組み全般の進捗状況</p> <p>(b) <u>廃棄物削減</u> (目標) 廃棄物削減 (指標 (KPI)) 廃棄物削減に向けた取組み全般の進捗状況</p>	 
お客様（テナント・利用者）の満足度向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>お客様の健康・安全・快適性向上に資する取組みを通じた、お客様の満足度向上と保有物件の価値向上</li> <li>地域社会の一員としての、保有物件における地域・コミュニティの活性化に貢献する取組みを通じた地域社会への貢献</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス</li> <li>商業施設</li> <li>有料老人ホーム</li> <li>ネットワークセンター</li> <li>ホテル</li> </ul>	<p>(目標) お客様の満足度向上 (指標 (KPI)) お客様の満足度向上に資する取組みの実施状況</p>	  

本借入れは、株式会社日本格付研究所より評価に係る手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見（※4）を取得しています。

（※1） UNEP FI

国連環境計画（以下「UNEP」といいます。）は、1972年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関です。UNEP FIは、UNEPと200以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展とESG（環境・社会・企業統治）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

（※2） ポジティブ・インパクト金融原則

UNEP FIが2017年1月に策定した、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた金融の枠組です。

企業がSDGsの達成への貢献をKPIで開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くものです。

融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

（※3） TCFD

G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」を指します。

（※4） 株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。

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

## 2. 本借入れの内容

区分	借入先	借入金額	利率 (注1)	借入実行 予定日	借入方法	返済期限	返済 方法 (注4)	担保
長期	三井住友信託銀行	20億円	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.420%を加えた利率 (注2) (注3)	2022年 2月28日	左記借入先を貸付人とする2022年2月24日付で締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2030年 2月28日	期限一括弁済	無担保

（注1） 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注2） 利払日は、2022年5月31日を初回として、以後毎年2月、5月、8月及び11月の各末日並びに元本返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の2営業日前（初回の計算期間は借入実行日の2営業日前）の時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月物の日本円 TIBOR Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合、又は、3ヶ月を超えた場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協の日本円 TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認下さい。

- (注3) 別途金利スワップ契約を締結して支払金利を実質的に固定化することを予定しております。締結予定の金利スワップ契約に基づく支払金利は、決定次第お知らせいたします。
- (注4) 上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

### 3. 本借入れの理由

下記「4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期／(2) 調達する資金の具体的な用途」に記載の借換え資金の一部に充当するためです。また、本借入れの実行により、既存取引先金融機関との強固かつ安定的な取引関係を維持しつつ、借入金の長期化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）が進展します。

### 4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額

20 億円

#### (2) 調達する資金の具体的な用途

2022 年 2 月 10 日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の短期借入金 20 億円の期限前弁済資金に充当します。

#### (3) 支出予定時期

2022 年 2 月 28 日

### 5. 本借入れ後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

		本借入れ前	本借入れ後 (注 1)	増減
	短期借入金 (注 2)	8,900	2,000	▲6,900
	長期借入金 (注 2)	155,916	159,416	3,500
	借入金合計	164,816	161,416	▲3,400
	投資法人債	15,000	15,000	0
借入金及び投資法人債の合計		179,816	176,416	▲3,400

(注1) 2022年2月10日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、2022年2月21日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、本日付で公表の「サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定及び資金の借入れ（グリーンローン等）に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス（株式会社みずほ銀行））」に記載の内容を含みます。

(注2) 短期借入金とは借入実行日から返済期日までの期間が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入実行日から返済期日までの期間が1年超のものをいいます。なお、各時点において返済期日まで1年未満の長期借入金についても、長期借入金に含まれます。

### 6. 今後の見通し

本借入れによる 2022 年 2 月期（2021 年 9 月 1 日～2022 年 2 月 28 日）及び 2022 年 8 月期（2022 年 3 月 1 日～2022 年 8 月 31 日）の運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

## II. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、2021 年 11 月 24 日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以 上

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