

2020年12月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター
G L P 投 資 法 人
 代表者名 執行役員 三浦 嘉之
 (コード番号: 3281)

資産運用会社名
G L P ジャパン・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 三浦 嘉之
 問合せ先 執行役員 CFO 兼経営企画部長 三木 久武
 (TEL. 03-3289-9630)

投資法人債（サステナビリティボンド）の発行に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年12月9日開催の本投資法人役員会決議に基づき、本日、下記のとおり GLP 投資法人第16回無担保投資法人債（別称：GLP サステナビリティボンド）（以下「本サステナビリティボンド」といいます）の発行を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本サステナビリティボンドは、J-REIT のサステナビリティボンドとして初の超長期債（年限：15年）となります。

記

1. 本サステナビリティボンドの概要

- | | |
|-------------------------|--|
| (1) 名称 | GLP 投資法人第16回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド） |
| (2) 発行総額 | 金 3,500 百万円 |
| (3) 債券の形式 | 本サステナビリティボンドは社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用を受け、本サステナビリティボンドについての投資法人債券は発行しない。 |
| (4) 払込金額 | 各本サステナビリティボンドの金額 100 円につき金 100 円 |
| (5) 償還金額 | 各本サステナビリティボンドの金額 100 円につき金 100 円 |
| (6) 利率 | 年 0.750% |
| (7) 各投資法人債の金額 | 金 1 億円 |
| (8) 募集方法 | 一般募集 |
| (9) 申込期間 | 2020年12月16日（水） |
| (10) 払込期日 | 2020年12月23日（水） |
| (11) 担保・保証 | 本サステナビリティボンドには担保及び保証は付されておらず、また本サステナビリティボンドのために特に留保されている資産はない。 |
| (12) 償還方法及び期限 | 2035年12月21日に本サステナビリティボンドの総額を償還する。
本サステナビリティボンドの買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 |
| (13) 利払期日 | 毎年6月及び12月の各末日（銀行休業日の場合は前営業日に繰上げ） |
| (14) 財務上の特約 | 担保提供制限条項が付されている。 |
| (15) 取得格付 | AA 株式会社日本格付研究所 |
| (16) 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 | 株式会社三井住友銀行 |
| (17) 引受証券会社 | 三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社 |

なお、本サステナビリティボンド発行の仕組み（サステナビリティファイナンスフレームワーク）（注）に対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注）の最上位評価である「SU1（F）」の評価を取得しています。

（注） サステナビリティファイナンスフレームワークについては、[こちら](#)をご参照ください。また、同フレームワーク及び「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の概要については、後記「3 本サステナビリティボンド発行の仕組み（サステナビリティファイナンスフレームワーク）（1）サステナビリティボンドとしての適格性について」をご参照下さい。

2. 発行の理由

本投資法人は、環境に配慮した取組みの一環としてグリーンファイナンスを実施しており、2018年12月から3回のグリーンボンドの発行を行ってまいりました。また、環境保全に加え、社会的課題解決にも資するプロジェクトの資金調達を目的としたサステナビリティファイナンスについても取り組んでおり、2020年9月にはJ-REIT初のサステナビリティボンドの発行を行いました。今回2回目のサステナビリティボンドの発行を行うことで、今後も更なるESG活動を推進するとともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大を受け資金調達手段の拡充を目指します。併せて、超長期債（年限：15年）の発行により、平均調達期間の長期化による財務体質の更なる強化を推進します。

本サステナビリティボンドの手取金については、全額を2020年12月25日に償還を迎える第3回無担保投資法人債（調達資金はサステナビリティ適格資産（注1）の基準を満たす特定資産であるGLP尼崎（注2）の取得のための借入金のリファイナンス資金に全額充当）の償還資金の一部に充当する予定です。

（注1） 「サステナビリティ適格資産」については、後記「3 本サステナビリティボンド発行の仕組み（サステナビリティファイナンスフレームワーク）（2）サステナビリティ適格資産について」をご参照ください。

（注2） GLP尼崎の取組みについては、「（別紙）本サステナビリティボンドの資金を充当予定のGLP尼崎の取組み」をご参照ください。

3. 本サステナビリティボンド発行の仕組み（サステナビリティファイナンスフレームワーク）

（1）サステナビリティボンドとしての適格性について

本投資法人は、サステナビリティボンドの発行を含むサステナビリティファイナンス実施のために「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2018」（注1）、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」（注2）、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2018」（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）に即したサステナビリティファイナンスフレームワークを策定し、本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（JCR）より「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注5）の最上位である「SU1（F）」の評価を取得しています。

また、本第三者評価の取得については、環境省の令和2年度（2020年度）グリーンボンド発行促進体制整備支援事業（注6）の補助金交付対象となっております。

（注1） 「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2018」とは、国際資本市場協会（ICMA）により策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

（注2） 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」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原則執行委員会（Green 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ます。

（注3） 「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2018」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ソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

（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、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等により2018年に策定されたグリーンローン原則及び2019年に策定されたサステナビリティ・リンク・ローン原則との整合性に配慮し、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンの普及促進を目的に、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。

- (注5) 「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、JCR の定義するソーシャルプロジェクト又はグリーンプロジェクトに充当される程度並びに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対する JCR による第三者評価をいいます。なお、「JCR サステナビリティファイナンス・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。本サステナビリティボンドの「JCR サステナビリティファイナンス・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/>
- (注6) グリーンボンド発行促進体制整備支援事業とはグリーンボンド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、グリーンボンド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。
対象となるグリーンボンド等の要件は、グリーンボンドの場合は調達した資金の全てが、サステナビリティボンドの場合は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全てを満たすもの。
- i) グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること
 - a. 主に国内の低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低炭素化事業であるもの
 - b. 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・低炭素化効果 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
 - ii) グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンド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
 - iii) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

(2) サステナビリティ適格資産について

サステナビリティ適格資産とは、以下のグリーン適格クライテリア及びソーシャル適格クライテリア双方の要件を満たす資産又はプロジェクトをいいます。

<グリーン適格クライテリア>
グリーンビルディング

以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

i) DBJ Green Building 認証（日本）:5 つ星、4 つ星又は3 つ星

ii) CASBEE（日本）:S、A 又は B+



GLP 東京 II



GLP・MFLP 市川塩浜



GLP 杉戸 II



三郷 II



GLP 大阪



GLP 横浜



GLP 尼崎

他 22 物件

iii) BELS（日本）:5、4 又は 3



GLP 神戸西



GLP 厚木 II



GLP 吉見

他 7 物件

iv) LEED（アメリカ）:Platinum、Gold 又は Silver

(注) 上記 ii)、iii)に記載した物件は、2020年12月15日現在において、各要件を満たす資産です。

＜ソーシャル適格クライテリア＞
地域社会の持続的な成長への貢献

以下 a.から d.のいずれかに資する新規、既存又は改修建築物。

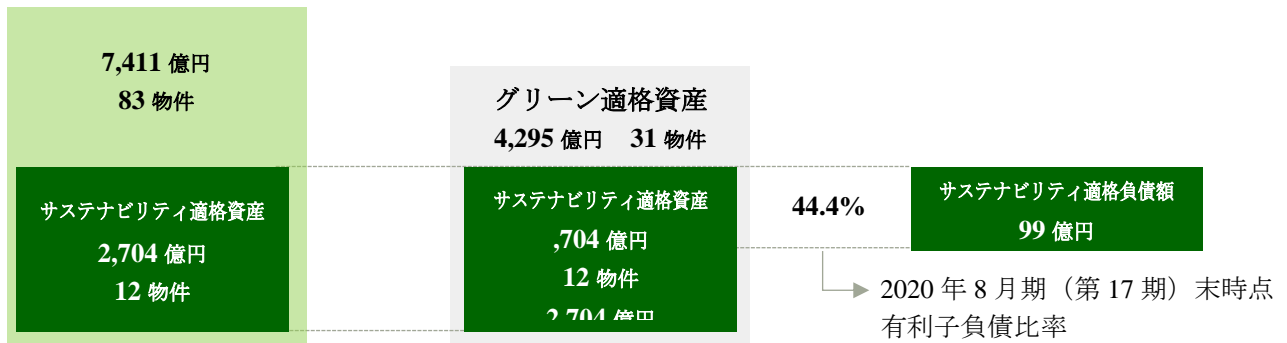
- a. 災害発生時における地域住民の安全性確保
- b. 地域の住環境の整備
- c. 地域コミュニティ活性化
- d. 子育て支援

(3) 本サステナビリティボンド発行後のサステナビリティファイナンスの上限金額

本サステナビリティボンド発行後における既存のサステナビリティ適格資産の合計は 12 物件、取得価格で 2,704 億円となります。本投資法人は本サステナビリティボンド発行後におけるサステナビリティ適格資産の取得価格の総額 2,704 億円に 2020 年 8 月期（第 17 期）末時点の有利子負債比率（44.4%）を乗じて算出された負債額 1,199 億円を本サステナビリティボンド発行後のサステナビリティファイナンス調達上限とします。

GLP 投資法人の取得価格

サステナビリティバランスシート



(注) サステナビリティ適格資産及び、サステナビリティ適格負債には、グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーン適格資産及びグリーン適格負債との重複分が含まれており、当該資産を対象とするグリーンファイナンスを行っている場合には、サステナビリティファイナンスの未償還・未返済残高のいずれにも算入されます。なお、本サステナビリティボンド発行後のサステナビリティファイナンスの未償還・未返済残高は 8,500 百万円です。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

3,474 百万円

(2) 調達する資金の具体的な資金使途及び支出予定時期

全額を 2020 年 12 月 25 日に満期を迎える第 3 回無担保投資法人債（調達資金はサステナビリティ適格資産の基準を満たす特定資産である GLP 尼崎の取得のための借入金のリファイナンス資金に全額充当）の償還資金の一部に充当する予定です。

5. 本サステナビリティ債券発行後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

	本サステナビリティ 債券発行前	本サステナビリティ 債券発行後（注2）	増減
短期借入金（注1）	11,970	21,170	9,200
長期借入金（注1）	277,910	268,710	△9,200
借入金合計	289,880	289,880	—
投資法人債	40,700	39,700	△1,000
借入金及び投資法人債の合計	330,580	329,580	△1,000

(注1) 短期借入金とは、本サステナビリティ債券発行前については本日現在を基準とし、本サステナビリティ発行後については、2020年12月25日時点を基準として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、本サステナビリティ債券発行前については本日現在を基準とし、本サステナビリティ発行後については2020年12月25日時点を基準として返済期日までの期間が1年超のものをいいます。

(注2) 「本サステナビリティ債券発行後」については、第3回無担保投資法人債の償還日である2020年12月25日時点の数値を記載しています。

6. 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

本サステナビリティ債券の償還等に係るリスクについては、2020年11月24日に提出した有価証券報告書記載の「投資リスク」から重要な変更はありません。

7. レポーティング

本投資法人は、サステナビリティファイナンス実施後、本投資法人のウェブサイト上において調達した資金の充当状況を報告します。当該報告は、対応するサステナビリティファイナンスの残高がゼロになるまで年1回行います。また、本投資法人は、サステナビリティファイナンスの残高が存する限り、ウェブサイト上で各年の2月末時点における以下の指標を公表します。

<資金の充当状況に係るレポーティング>

- ・ 充当された調達資金の総額
- ・ 未充当の調達資金の残高

<社会的便益に係るレポーティング>

以下の①から③の項目

① アウトプット

サステナビリティ適格資産の件数

② アウトカム

- ・ 災害発生時の被災者への避難場所
- ・ 災害派遣や緊急消防援助隊等の車両待機場所
- ・ バックアップ電源
- ・ 備蓄燃料の容量
- ・ 地下水供給設備

③ インパクト

安全・安心な地域コミュニティづくりによる、地域コミュニティとの共生

<環境改善効果に係るレポートニング>

取得した環境認証（DBJ Green Building、CASBEE、BELS、LEED）のレベル

なお、サステナビリティ適格資産の売却などにより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において開示します。

以 上

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

(別紙) 本サステナビリティボンドの資金を充当予定の GLP 尼崎



外観



フォトロード



風力発電

【特徴】

- 制震構造やバックアップ電源などの防災設備による防災対応力強化
- 風力発電設備による環境負荷低減

【グリーン適格クライテリア】

- CASBEE 不動産-S ランクを取得（評価取得日：2020年8月31日）

【ソーシャル適格クライテリア】

- 災害発生時における地域住民の安全性確保

【ソーシャル性】

- 地震や津波等の災害発生時、地域の方々に地域や行政の要請に応じて施設を一時避難所として提供（災害時受け入れ可能人数は510人）
- 敷地内の一部を災害支援車両等の活動拠点として提供可能
- 制震構造による堅牢な建物、バックアップ電源、災害支援型自販機の設置等、被災者の受け入れ態勢を整備