

2021年4月1日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区大手町一丁目5番1号  
NTT都市開発リート投資法人  
代表者名 執行役員 加藤 祐一  
(コード番号 8956)

資産運用会社名  
NTT都市開発投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 小杉 知義  
問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武  
(TEL: 03-6262-9400)

## グリーンファイナンス・フレームワークにかかる第三者評価の取得に関するお知らせ

本投資法人は、グリーンファイナンス(注)実施に向けて策定した「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)」につき、以下のとおり、第三者評価を取得しましたのでお知らせします。

(注) 調達資金の全額をグリーン適格資産の取得資金又は同資金のリファイナンスに充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行を「グリーンファイナンス」と総称します。

### 記

#### 1. 取得した第三者評価の概要

本投資法人は、下記の本フレームワークに対して、第三者評価機関である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1)の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しました。

#### 2. 本フレームワーク策定の目的及び背景

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます)。が属するNTTアーバンソリューションズグループでは、NTTアーバンソリューションズ株式会社が定めるCSR基本方針を基礎とし、事業そのものを通じたCSR(企業の社会的責任)の実現を図っています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は中長期的な投資家の利益を最優先する観点から、ESG(環境・社会・ガバナンス)への配慮の重要性について認識し、不動産投資運用業務の全般において、ESGへの配慮を組み込んできました。

こうした取組みの一環として、本投資法人は、2015年よりGRESBリアルエステイト評価(<https://gresb.com/>)に参加し、2020年にはアジア複合型(オフィス・住居)用途において、総合スコアが最も高い参加者(及びその点差が1点以内の参加者)であることを示す「セクターリーダー」に選出されるとともに、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました。また、環境への配慮やサステナビリティに関する取り組みについて、体制面、実績面の双方から高い評価を受けた参加者に与えられる「グリーンスター」を5年連続で獲得しました。

なお、GRESB開示評価においては5段階のうち最高評価となる「A」評価を取得しています。

今後も更なるESG活動を推進するとともに、投資家層の更なる拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目指し、グリーンファイナンスの実施に向けて、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、第三者評価を取得することといたしました。

#### 3. 「グリーンファイナンス・フレームワーク」の概要

##### (1) 本フレームワークの適格性

本フレームワークは、以下の原則及びガイドラインに準拠して策定されています。

- ①グリーンボンド原則(2018年版)(注2)
- ②グリーンローン原則(2020年版)(注3)
- ③グリーンボンドガイドライン(2020年版)(注4)

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）  
（注5）

(2) 調達資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金はその全額を、適格クライテリア（※）を満たす「グリーン適格資産」の取得資金、当該資産の取得に要した借入金の借換資金、又は当該資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する予定です。

※ 「適格クライテリア」とは本投資法人が取得している又は取得予定の物件が下記①または②の条件を充足することを指します。

①グリーンビルディング

下記 a～d の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みしくは今後取得予定の物件。

- a. DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- b. CASBEE 建築（新築・既存・改修）または CASBEE 不動産評価認証における B+ランク～S ランク
- c. BELS 認証における 3 つ星～5 つ星
- d. LEED 認証における Silver ランク～Platinum ランク

※上記認証の取得を前提として BOMA360 パフォーマンスプログラム（BOMA360）取得物件を含む

②省エネルギー性能

ERR 値で 30%以上である物件

(3) 調達資金の管理

グリーンファイナンスによる手取金は、資金調達後速やかに又は早期にグリーン適格資産の取得資金又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

グリーンファイナンスが償還又は返済されるまでの間の残高及び資金使途の対象となる資産の売却又は毀損などにより一時的に未充当資金が発生する場合の未充当資金に係る管理は、ポートフォリオ管理（※）を適用します。

※グリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額（取得金額）×総資産 LTV）を超えないことを決算期毎に確認する管理方法

(4) レポートニング

①本投資法人はグリーンボンド発行時点あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、未充当残高及び充当計画を本投資法人のウェブサイトにて開示します。

②資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合、ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高およびグリーン適格負債上限額を当該資産売却に係る本投資法人のニュースリリースにて開示します。

③グリーンファイナンスを実施した後においては、毎年 4 月末時点における以下の項目を本投資法人のウェブサイトにてインパクト・レポートニング（環境改善効果に関するレポートニング）として開示します。

- ・グリーン適格資産の物件数
  - ・取得資産の環境認証数・種類・認証レベル
  - ・グリーン適格資産に関する以下の定量的指標
    - ・エネルギー消費量
    - ・CO<sub>2</sub> 排出量
    - ・水消費量
- ※本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲で開示

（注 1）「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMA が作成したグリーンボンド原則、LMA 及び APLMA が作成したグリーンローン原則、環境省が策定したグリーンボンドガイドライン並びに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 JCR によ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の評価である「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>

- (注2)「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018 年版」とは、国際資本市場協会 (以下「ICMA」といいます。) 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) により策定されるグリーンボンドの発行に係るガイドラインです。
- (注3)「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) 2020 年版」とは、国際資本市場協会 (ICMA) のグリーンボンド原則を踏まえてローン・マーケット・アソシエーション (LMA) 等により策定されたグリーンローン原則であり、ここで「グリーンローン」とは、調達資金のすべてが、新規又は既存のグリーンプロジェクトの全部又は一部の初期投資又はリファイナンスのみに充当される様々な種類のローンとされます。
- (注4)「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です。
- (注5)「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、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。

以上

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