

2018年9月28日

各 位

<不動産投資信託証券発行者名>

 **JRE** ジャパンリアルエステイト投資法人
代表者名 執行役員 中島 洋
(コード番号 8952)

<資産運用会社名>

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹
問合せ先 取締役常務執行役員企画部長 吉田 竜太
TEL. 03-3211-7951

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

当投資法人は、本日、グリーンボンド（無担保投資法人債）（別称：ジャパンリアルエステイト・グリーンボンド）（以下、「当グリーンボンド」といいます。）の発行に向けた訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出いたしましたので、お知らせいたします。

当投資法人では、環境に配慮した ESG 投資による改修工事等の各種施策を通じて、エネルギーの削減・顧客満足度の向上・グリーンビルディング認証の取得などを推進し、ポジティブ・インパクト（注1）を実現してまいります。

（注1）ポジティブ・インパクトとは、「環境社会に関してプラスのインパクトをもたらすと同時に市場水準のリターンを満たすもの」として定義されており、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）で提唱されています。

国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）については当投資法人のウェブサイトをご参照ください。<https://www.j-re.co.jp/ja/esg/initiative.html>

記

1. 訂正発行登録書の内容

当グリーンボンドに関する内容を記載した投資法人債の訂正発行登録書を、本日、関東財務局長に提出しています。当グリーンボンドの発行時期及び金額その他条件は未定ですが、当グリーンボンドの手取金については、全額を、以下のグリーン適格資産に充当する予定です。

- ① 芝二丁目大門ビルディングの改修工事資金
- ② グリーン適格資産の取得に係る借入金の返済資金

グリーン適格資産の詳細については、3. グリーンボンドフレームワークの概要 をご参照ください。

なお、当グリーンボンドの手取金がグリーン適格資産に全額充当されるまでの間、未充当額については現金または現金同等物にて管理します。

2. 当グリーンボンド発行の目的及び背景

当投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。

当投資法人は、2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、最上位となる「5 Star」の評価を取得し、ESGに関する情報開示レベルの評価である「GRESB開示評価」においても、最上位となる「A」評価を得ています。

また、企業の気候変動問題への対応を評価する「CDP気候変動プログラム」への参加や、Jリートとしては初めてとなる環境データ



に対する第三者保証の取得を行いました。
資産運用会社では、不動産投資運用業務におけるサステナビリティの重要課題と基本方針を定めた「サステナビリティ方針」を策定し、不動産運用業務を通じて持続可能な社会の実現に向けて取り組んでいます。本年の取り組みにおいては、国際連合の掲げる「責任投資原則」(PRI)及び「国連環境計画・金融イニシアティブ」(UNEP-FI)の考え方に賛同し署名を行ったことに加えて、PRI日本ネットワークの不動産ワーキンググループ、UNEP FIの不動産ワーキンググループ、GRESBのベンチマークコミッティ等、国際的なイニシアティブ・評価機関の議論に参加をしています。

Signatory of:



当投資法人は、このようなサステナビリティへの取り組みの更なる推進に向け、グリーンボンド発行を計画しています。

なお、当投資法人および資産運用会社の取り組みの詳細については、以下のプレスリリースをご参照ください。

・GRESBリアルエステイト評価結果に関するお知らせ：

<https://www.j-re.co.jp/file/news-51e690ce44a46feb203f6e0ac337a683e717d940.pdf>

・「責任投資原則 (PRI)」及び「国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)」への署名に関するお知らせ：

<https://www.j-re.co.jp/file/news-5360cbc2e3e70c232fff030cda2abc65dd1904f3.pdf>

3. グリーンボンドフレームワークの概要

(1) グリーンボンド発行により調達した資金の用途

グリーンボンドで調達された資金は、(2)グリーン適格資産に示す改修工事資金または取得資金に全額充当します。

(2) グリーン適格資産

グリーン適格資産は以下の基準のいずれかを満たすものから選定されます。(注2)

①改修工事資金

工事の主たる目的において以下の a. ~f. のいずれかを満たし、且つ、グリーンボンド払込期日から過去3年以内に完了もしくは今後完了予定であること。

a. 10%を超えるCO2排出量又はエネルギー消費量の削減

b. 10%を超える水使用量の削減

c. ②の認証のいずれかにおいて、星の数やランクの1段階以上の改善

- d. ①a. ~c. の基準いずれかを満たし、且つ、外構植栽の多様性等、生物多様性の保全や回復への貢献
- e. ①a. ~c. の基準いずれかを満たし、且つ、公開空地の改善や帰宅困難者の受け入れの為に改修等の地域社会への貢献
- f. ②で列挙した認証・再認証のいずれかの取得

②取得資金

第三者認証機関より以下 a. ~c. の認証または再認証のいずれかを、グリーンボンド払込期日から過去3年以内に取得済または取得予定であること。

- a. DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- b. BELS 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- c. CASBEE 不動産評価認証におけるB+、A、もしくはSランク

(注2) グリーン適格資産は、資産運用会社の代表取締役社長（サステナビリティ最高責任者）、企画部 ESG 推進室長（サステナビリティ執行責任者）、その他各部署長、及び各部の実務担当者により構成されるサステナビリティ委員会によって、サステナビリティ方針及び上記基準に基づいて評価及び選定され、資産運用会社の職務責任権限に基づいて、代表取締役社長により決定されます。

本日時点において、芝二丁目大門ビルディングの改修工事（着工済）がグリーン適格資産に該当しております。上記選定基準のうち、「10%を超える CO2 排出量又はエネルギー消費量の削減」の実施、および「DBJ Green Building 認証における3つ星」の取得を満たしております。また、DBJ Green Building 認証の取得においては、当該改修工事における高効率空調設備への更新、館内照明のLED化の他、防災・BCP面に資する取り組みを推進している点が特に評価されました。

(3) レポーティング

当投資法人は、各年の3月末時点における資金充当状況を開示します。

また、グリーン適格資産の認証の取得状況、認証の評価、およびエネルギーに関する3つの指標（電力消費量・水使用量・CO2排出量）を年1回公表し、改修工事を行うグリーン適格資産についてはその改善効果についても公表します。

なお、これらのレポーティングは当投資法人のホームページ等で開示され、当グリーンボンドで調達した資金がグリーン適格資産に全額充当されるまでの間、継続して行われます。

4. 外部機関の評価

当投資法人はグリーンボンドフレームワークの適格性（注3）について ESG 評価会社であるサステナビリティクスよりセカンドパーティー・オピニオンを取得しています。

・サステナビリティクスのセカンドパーティー・オピニオン：

https://www.sustainalytics.com/wp-content/uploads/2018/09/Japan-Real-Estate-Investment-Green-Bond-Framework-Overview_SPO_Japanese_Final.pdf

(注3) グリーンボンドフレームワークの適格性とは、グリーンボンド原則における4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合していることをいいます。

5. 芝二丁目大門ビルディング改修工事の概要

当グリーンボンドの手取金用途の一部となる芝二丁目大門ビルディング改修工事の概要は以下の通りです。

(1) 対象物件の概要

物件名称	芝二丁目大門ビルディング	
所在地	東京都港区芝二丁目3番3号	
面積	土地	2,820 m ² (敷地全体)
	建物	16,235 m ² (延床面積)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下2階付8階建	
建築時期	1984年3月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
取得時期	2001年9月	
取得価格	4,859百万円	

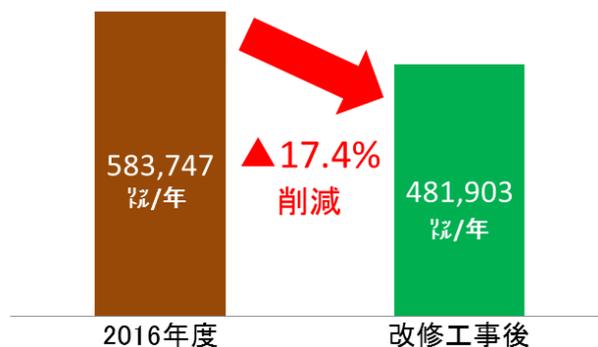


(2) 改修工事の主な内容

本改修工事は、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱するポジティブ・インパクトの考え方に基づき計画されております。

- ① 環境負荷軽減を目的としたビル設備の更新
高効率空調設備への更新、館内照明のLED化

<空調設備の改修工事によるビル全体のエネルギー削減量>



(注4) 高効率空調設備への更新工事を実施した場合の電気及びガス消費量を原油換算した理論値の対比です。

- ② テナント満足度の高いビジネス環境の提供
テナント満足度調査において要望が多かったラウンジ等共用スペースの整備・拡充
- ③ テナント従業員の健康と快適性への配慮
共用部分の一部緑化、自然素材を使用したリラックス・リフレッシュスペースの提供
- ④ デザイン面でのバリューアップ
ESGを意識したデザインを検討。既存イメージの刷新を図り、物件のプレゼンスを向上させる。

以上

本資料は、兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。