

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者名
執行役員 吉田 郁夫
(コード番号：8960)
資産運用会社名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役社長 臥 雲 敬 昌
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 夏 目 憲 一
TEL. 03-5402-3680

リテール・グリーンボンドの発行（予定）に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資法人債の発行にかかる本投資法人役員会の包括決議及び2017年9月25日付発行登録書に基づき、投資法人債の発行を予定しており、本日付で関東財務局長宛に訂正発行登録書を提出いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

なお、今般発行予定の投資法人債（以下「本発行」といいます。）は、下記の通り、J-REITとしては初の取組みとなる、リテール・グリーンボンド（注）（愛称：グリーンゆうゆう債）となる予定です。

（注）リテール・グリーンボンドとは、主に個人投資家の方を対象として発行されるグリーンボンドを指します。

なお、グリーンボンドとは、地球環境にとって明確な有益性をもつグリーンプロジェクトに充当される資金を、投資法人・株式会社・地方自治体等の発行体が調達するために発行する債券をいいます。

記

1. 本発行の目的及び背景

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ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、社会や環境と共生・共存できる健全な経営を達成するために、ESG：環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）に配慮したサステナビリティの向上に取り組んでおり、本資産運用会社による「責任投資原則（PRI:Principles for Responsible Investment）」への署名をはじめ、環境マネジメントシステムの国際規格である「ISO14001」の認証の取得、本投資法人による「UURグリーントラスト」からの資金調達等を実施してまいりました。

かかる取組みの一環として、今般、リテール・グリーンボンド（以下「本グリーンボンド」といいます。）を利用した資金調達の実施に向けて、本日訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出いたしました。

本投資法人は、資金調達手段の多様化を目的として、J-REITで初めての個人投資家の方を対象とした投資法人債である第4回無担保投資法人債を2010年12月17日付で発行し、その後も個人投資家の方を対象とした投資法人債を「ゆうゆう債」の愛称で発行してきました。今般、個人投資家におけるESG意識の高まりを背景に、J-REITとして初の取組みとして、本発行を計画するものです。

2. 発行予定の投資法人債の概要

- (1) 投資法人債の名称 : ユナイテッド・アーバン投資法人 第19回無担保投資法人債
(投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
(予定) (愛称: グリーンゆうゆう債)
- (2) 投資法人債の発行総額 : 金100億円 (予定)
- (3) 各投資法人債の金額 : 金100万円 (予定)
- (4) 利率 : 未定
- (5) 条件決定日 : 2019年5月8日 (水) (予定)
- (6) 申込期間 : 2019年5月9日 (木) から 2019年5月22日 (水) (予定)
- (7) 払込期日 : 2019年5月23日 (木) (予定)
- (8) 償還期限 : 2026年5月22日 (金) (予定)
- (9) 投資法人債管理者 : 株式会社三菱UFJ銀行 (予定)
- (10) 引受証券会社 : S M B C 日興証券株式会社 (予定)
- (11) その他 : 財務上の特約として、担保提供制限及び担付切換条項の特約を
予定しています。

3. 本グリーンボンドについて

本投資法人及び本資産運用会社は、本グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018」(注1)、「グリーンボンドガイドライン2017年版」(注2)及び「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」(注3)に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

本グリーンボンドは、本投資法人の「グリーン適格資産」(注4)に係る取得資金、借換資金等への充当を資金使途として発行される投資法人債であり、具体的には以下に記載のグリーン適格資産の取得資金又は取得により減少した手元資金、並びに取得に要した借入金の返済資金の一部へ充当する予定です。

グリーン適格資産名	環境認証	認証取得日
変なホテル東京 浜松町	BELS評価認証 ★★以上	2019年内取得予定
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	BELS評価認証 ★★以上	2019年内取得予定
モラージュ 柏	CASBEE不動産評価認証 Sランク	2018年5月21日
イトーヨーカドー尾張旭店	DBJ Green Building認証 ★★★	2018年12月20日
パシフィックマークス月島	CASBEE不動産評価認証 Aランク	2018年4月12日
パシフィックマークス横浜イースト	CASBEE不動産評価認証 Aランク	2014年6月27日 (認証再取得予定)
パシフィックマークス赤坂見附	CASBEE不動産評価認証 Aランク	2014年6月27日 (認証再取得予定)
パシフィックマークス新横浜	CASBEE不動産評価認証 Aランク	2014年6月27日 (認証再取得予定)
パシフィックマーク札幌北一条	CASBEE不動産評価認証 Aランク	2018年5月21日

本グリーンボンドに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所 (J C R) より「J C R グリーンボンド評価」(注5)の最上位評価である「Green1」の予備評価を取得しています。

また本投資法人は、本件を含むグリーンファイナンス(注6)による資金調達を行う場合、本資産運用会社の内規である資産運用ガイドライン(以下「資産運用ガイドライン」といいます。)に規定する「グリーンファイナンスの限度額」(注7)の範囲内で実施することとし、グリーンファイナンスが残存する限り、1年に1度以上、グリーン適格資産の物件数・取得価格及び定量的指標(電力消費量、CO₂排出量、水使用量。ただし、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。)を本投資法人のホームページ上で開示するものとします。

- (注1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018」とは、国際資本市場協会 (International Capital Market Association 又は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、以下「グリーンボンド原則」といいます。
- (注2) 「グリーンボンドガイドライン2017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対応を検討する際に参考とし得る、具体的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・公表したガイドラインをいいます。
- (注3) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」とはLoan Market Association及びAsia Pacific Loan Market Associationが策定した環境分野に資金用途を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。
- (注4) 資産運用ガイドラインにおいて「DBJ Green Building 認証 (3つ星以上)、CASBEE 不動産評価認証 (Aランク以上) 及びBELS 評価 (2つ星以上) (以下総称して「環境認証」といいます。) のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産」を「グリーン適格資産」と定義し、これを積極的に取得するとともに、環境認証を取得していない運用資産についても環境性能を向上させる等の取り組みにより、環境認証を取得するよう努めるものと規定しています。
- (注5) 「JCRグリーンボンド評価」の詳細は、株式会社日本格付研究所のウェブサイト (<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>) をご参照ください。
- (注6) 資産運用ガイドラインにおいて調達資金の全額をグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は投資法人債の償還資金等の用途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総称して「グリーンファイナンス」と規定しています。仮に未充当資金が発生した場合には、可能な限り早い段階 (概ね6ヶ月以内) で、他のグリーン適格資産の取得資金、借換資金等に再充当するように努めるものとしています。
- (注7) 「グリーン適格資産の帳簿価額 × (借入金及び投資法人債発行残高 ÷ 総資産額)」 (数値はすべて直近決算期末時点) にて算出するものとします (2018年11月末現在約729億円)。

4. その他

発行条件等詳細につきましては、決定次第改めてお知らせいたします。

以 上

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