

2022年12月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・リート投資法人
代表者名 執行役員 木田 敦 宏
(コード番号: 3309)

資産運用会社名
積水ハウス・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 阿 部 亨
問合せ先 IR部長 齋 藤 孝 一
TEL. 03-6447-4870 (代表)

グリーンファイナンス・フレームワークの策定及び
グリーンファイナンス・フレームワーク評価の取得に関するお知らせ

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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。）を策定し、本日第三者評価を取得しましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 本フレームワーク策定の目的

本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、投資主価値の最大化を追求するとともに、ESG（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））へ配慮した不動産投資運用を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。こうした考えの下、本投資法人は、「環境性能に優れた不動産への投資」をマテリアリティとして特定し、その解決に向けた目標（KPI）として、保有物件の環境性能を評価するグリーン認証の取得割合を70%以上に設定しています。なお、本日現在でポートフォリオの64.9%においてグリーン認証を取得しています。

本投資法人は、ESGへ配慮した不動産投資運用の更なる推進及び財務基盤の強化を図るため、今後、ますます市場が拡大すると考えられるグリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローンによる資金調達を言います。以下同じです。）について体制を整備し、グリーンボンド原則ほか各種原則及びガイドラインに適合したグリーンファイナンスの実施に向けて本フレームワークを策定しました。

2. 本フレームワークの概要

(1) 資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす既存又は新規資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）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グリーン適格資産の取得に要した投資法人債の償還資金に充当します。

(2) 適格クライテリア

グリーンファイナンスの借入日又は払込期日において、有効な以下のいずれかの第三者認証における評価を保持している物件又は以下のいずれかの第三者認証における評価を将来取得予定である物件をグリーン適格資産とします。

- a. DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
- b. CASBEE 不動産評価認証におけるB+、A又はSランクの評価
- c. BELS 認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
- d. BELS 認証におけるZEH、ZEBの以下の評価
 - i. ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedの評価
 - ii. ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの評価

(3) グリーン適格資産の評価及び選定プロセス

グリーン適格資産は、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長が委員長を務め、全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会によって、運用方針、サステナビリティ・ポリシー及び適格クライテリアに基づいて評価及び選定されます。

(4) 調達資金の管理

本投資法人は、グリーンファイナンスによる調達資金をグリーン適格資産に充当する予定です。本投資法人は、グリーンファイナンス残高が存在する限り、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額(注)を超過しないよう管理します。

また、本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金の総額がグリーン適格資産に全額充当されていることを報告し、グリーンファイナンス残高が存在する限り、ポートフォリオ単位で充当済み資金を内部で追跡及び管理します。

グリーンファイナンスで調達した資金の全部又は一部が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、本投資法人は、未充当資金を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部を現金又は現金同等物にて管理します。

(注) グリーン適格負債額は、グリーン適格資産の取得価格合計に直近期末時点の総資産LTVを乗じて算出されます。以下同じです。

(5) レポーティング

a. 資金充当状況レポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達された資金が本フレームワークに則ってグリーン適格資産に全額充当され、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過していないことを本投資法人ウェブサイトにおいて開示します。本投資法人は、グリーンファイナンス残高が存在する限り、毎年3月末時点におけるグリーン適格負債額及びグリーンファイナンス残高を年次で報告する予定です。

b. インパクト・レポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンス残高が存在する限り、本投資法人ウェブサイトにおいて毎年3月末時点における以下の環境関連指標等を年次で公表します。

- i. グリーン適格資産の物件数及び取得した第三者認証の評価
- ii. グリーン適格資産の延床面積の総計
- iii. グリーン適格負債額
- iv. グリーン適格資産に関する以下の定量的指標(注)
 - (i) エネルギー消費量
 - (ii) CO₂排出量
 - (iii) 水使用量

(注) 本投資法人がエネルギー管理権限を有している物件に限ります。

3. 第三者評価

本投資法人は、本フレームワークの第三者評価として、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得しました。

「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の詳細については、JCRのウェブサイト(<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/>)をご覧ください。

4. 本投資法人の今後の対応

本投資法人は、ESG(環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance))へ配慮した不動産投資運用を通じて持続可能な社会の実現に貢献することを目指しています。

環境性能に優れた不動産への投資に向け、ESG経営のリーディングカンパニーを目指すスポンサーである積水ハウス株式会社が有する不動産の運営管理に関するノウハウを活用し、今後も保有資産におけるテナント満足度の向上に即した省エネルギー・環境配慮、生活の安全性や事業の継続性の確保等を一層推進していきたいと考えています。本投資法人のESGへの取組みの詳細については、本投資法人の「[ESGレポート](#)」をご覧ください。



以 上

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://www.sekisuihouse-reit.co.jp/>