

2021年11月22日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都港区南青山一丁目15番9号  
ジャパンエクセレント投資法人  
代表者名 執行役員 香山 秀一郎  
(コード番号: 8987)

資産運用会社名  
ジャパンエクセレン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 香山 秀一郎  
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計  
TEL. 03-5412-7911 (代表)

グリーンファイナンス・フレームワークの設定およびそれに基づく  
資金の借入れ（グリーン・シンジケートローン）に関するお知らせ

本投資法人は、従来のグリーンボンド・フレームワークを「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）に更新し、本日、本フレームワークに基づく「グリーン・シンジケートローン」による借入れ（以下「本件借入れ」といいます。）について、下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. グリーンファイナンス・フレームワークの設定について

(1) 設定目的

本投資法人は、環境、社会、ガバナンス（ESG）の重要性を認識し、環境負荷の低減や社会的課題の解決を目指した資産の取得や改修工事等を推進しています。その動きに合わせてファイナンス面でも、グリーンボンド・フレームワークについて下記の見直しを行い、グリーンファイナンス・フレームワークを設定するものです。

①資金調達手段の多様化

投資法人債に加え、借入金も対象とします。

②資金使途の多様化

グリーン適格資産（注1）の取得資金および借換・償還資金に加え、環境改善に資する改修工事代金（注2）にも充当できるようにします。

(注1)

DBJ Green Building 認証3つ星以上又は、CASBEE 認証B+ランク以上の評価を、グリーンファイナンスの実行日から3年以内に取得済み又はグリーンファイナンスの残存期間中に取得予定である資産（但し、サステナビリティファイナンス・フレームワークに定める「サステナビリティ適格資産」を除きます。「サステナビリティ適格資産」の詳細は、2020年8月20日付「サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定及び資金の借入れ（サステナビリティローン）に関するお知らせ」に記載のとおりです。）

(注2)

- ・改修前と比較し、CO2 排出量又はエネルギー消費量を 20%以上削減することを目的とした改修工事
- ・グリーンビルディング認証の新規取得、又は当該認証において認証ランクの 1 レベル以上の改善を目的とした改修工事

## (2) グリーンファイナンスの調達上限額

グリーン適格資産の直近期末時点の帳簿価額総額に直近期末時点の総資産LTVを乗じた「グリーン適格負債額」に、「改修工事の総支出額」を加算した額を、グリーンファイナンスの調達上限額とします。

なお、2021 年 6 月期末時点のグリーンファイナンスの調達上限額は 647 億円です。

(グリーン適格資産帳簿価格 1,516 億円×期末総資産 LTV42.7%=647 億円)

## (3) 外部機関の評価等

本投資法人は、本フレームワークの適格性について、ESG評価会社であるサステナリティクスより、セカンドパーティ・オピニオンを取得しています(注)。

また、本フレームワークは、下記の原則・ガイドラインに準拠しています。

- ・グリーンボンド原則 (国際資本市場協会 (ICMA)) 2021
- ・グリーンローン原則 (ローン市場協会 (LMA)) 2021
- ・グリーンボンドガイドライン 2020 年版 (環境省)
- ・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 (環境省)

(注)セカンドパーティ・オピニオンは、下記サイトをご参照ください。

[サステナリティクスのウェブサイト](#)

## 2. グリーン・シンジケートローンの内容

### (1) 借入れの内容

No.	借入先	借入金額	利率 (注1)	借入期間	借入 実行日	元本弁済 期日 (注2)	借入方法 弁済方法 担保の状況
①	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	37.6 億円	変動 基準金利 (全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR) +0.330%	4.0 年	2021 年 11 月 29 日	2025 年 11 月 29 日	タームローン 契約弁済期日 に一括弁済 無担保・無保証
②	株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行	57.5 億円	変動 基準金利 (全銀協 3 ヶ月 日本円 TIBOR) +0.430%	8.0 年	2021 年 12 月 30 日	2029 年 12 月 30 日	
	合 計	95.1 億円	-	-	-	-	-



Japan Excellent, Inc.

- (注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)は、借入実行日及び直前の利払期日の2営業日前に決定します。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。なお、借入れの状況に関する最新情報は本投資法人のホームページでもご確認いただけます。
- (注2) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

## (2) 借入れの理由

下記「(3) 調達する資金の額、使途及び支出予定時期」に記載の各借入金合計95.1億円の弁済資金に充当するため。

## (3) 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

95.1億円

### ② 調達する資金の具体的使途及び支出予定時期

以下の各借入金(合計95.1億円)の弁済資金に充当

借入額	弁済予定時期
37.6億円(注1)	2021年11月29日
57.5億円(注2)	2021年12月30日

(注1) 当該借入金の詳細は、2016年11月24日付「資金の借入れに関するお知らせ」1.(1)に記載のとおりです。

(注2) 当該借入金の詳細は、2014年12月19日付「資金の借入れに関するお知らせ」1.(1)に記載のとおりです。

## 3. 本件借入れ前後の状況

(単位：百万円)

	本件借入れ前	本件借入れ後	増減
短期借入金	0	0	-
長期借入金	87,600	87,600	-
借入金合計	87,600	87,600	-
投資法人債	38,000	38,000	-
有利子負債合計	125,600	125,600	-

(注) 「長期借入金」には、1年以内に弁済期限が到来するものを含みます。

## 4. 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

本件借入れに関わるリスクに関して、2021年9月17日に提出した第30期(2021年6月期)有価証券報告書に記載の「投資リスク」の内容に変更はございません。

以上

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