

2021年12月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人（コード番号 8954）
代表者名 執行役員 三浦 洋

資産運用会社名
オリックス・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 亀本 由高
問合せ先 執行役員 山名 伸二
TEL: 03-5776-3323

資金の借入に関するお知らせ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス）

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オリックス・アセットマネジメント株式会社は、2021年12月24日付で下記のとおり本投資法人の資金の借入を実施することを決定しましたのでお知らせします。

記

1. ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる取組

本借入は三井住友信託銀行株式会社との間で、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」）（※1）が提唱したポジティブ・インパクト金融原則（※2）及び同原則モデル・フレームワーク（資金使途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワーク及び不動産投資フレームワーク）に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取組とし、J-REIT 業界では本件が初めてとなります。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下「PIF」）は、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動、製品、サービスによる SDGs達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

本投資法人は、運用理念である投資主価値の安定的成長には、ESG 課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社が「ESG 方針」を制定しました。2021年9月には、気候変動に対する中長期目標を変更し、2050年カーボンニュートラルを目指して、グリーンビルディング認証の取得や TCFD（※3）提言への対応等を推進しています。また、各ステークホルダーとの対話を通じて、お客様の満足度向上や建物利用者の健康性、快適性の維持・増進に貢献する取組を実施するとともに、保有物件の価値向上を目指しています。

また三井住友信託銀行株式会社は、本件にあたり、本投資法人が SDGs の目標達成に対しインパクトを与える以下のテーマについて定性的、定量的に評価しました。

テーマ	内容	目標と指標 (KPI)	SDGs
気候変動対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件において、エネルギー効率の向上や省エネルギーに資する設備機器等の導入及び再生可能エネルギーの導入を図ること ・グリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る 	<p>(a) <u>CO2 排出量削減</u> (目標) ・2050 年カーボンニュートラル ・2030 年 CO2 排出量原単位を 2018 年比 35%削減 (指標 (KPI)) CO2 排出量原単位 (t-CO2/m²)</p> <p>(b) <u>エネルギー消費量の削減</u> (目標) 過去 5 年間のエネルギー消費原単位を年平均 1%以上削減 (指標 (KPI)) エネルギー消費原単位 (kl/m²)</p> <p>(c) <u>再生可能エネルギーの使用拡大</u> (目標) 再生可能エネルギーの発電量の把握・開示を引き続き行いつつ、目標策定の検討 (指標 (KPI)) ・再生可能エネルギー発電量 ・再生可能エネルギーの目標策定に向けた検討状況</p> <p>(d) <u>再生可能エネルギーのテナントへの提供</u> (目標) 再生可能エネルギーのテナントへの提供状況の把握・開示の検討 (指標 (KPI)) 再生可能エネルギーのテナントへの提供状況の把握・開示に向けた検討状況</p> <p>(e) <u>グリーンビルディング認証取得推進</u> (目標) 2030 年にグリーンビルディング認証の取得割合を床面積ベースで 70%以上 (指標 (KPI)) グリーンビルディング認証の取得割合</p>	 
廃棄物・水資源管理	<ul style="list-style-type: none"> ・資源の効率的な利用をすすめる、廃棄物の削減・リサイクルを推進 ・廃棄物処理時には法令遵守し適正に処理する ・水資源の有効利用 	<p>(a) <u>廃棄物削減</u> (目標) 2030 年の埋立処分率を 1%以内 (指標 (KPI)) 埋立処分率</p> <p>(b) <u>水使用量削減</u> (目標) 水使用量を前年比以下とする (指標 (KPI)) 水使用量</p>	 

<p>お客さま (テナント・ 利用者)の 健康・安全・快 適性向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件において、環境・省エネ対策や、健康・安全・快適性向上等を目指した資産運用を行うことで、お客さまの満足度向上と、保有物件の競争力強化を図る ・グリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る ・保有物件の運営を通じて、そのレジリエンス(ソフト面・ハード面)を高め、お客さま満足度につなげる 	<p>(目標) お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性、及び満足度の向上 (指標 (KPI)) お客さま(テナント・利用者)の健康・安全・快適性、及び満足度向上に資する取組の実施状況</p>	
<p>ステークホルダー・サプライチェーンとの協働</p>	<p>ステークホルダー・サプライチェーンとの協働を通じたESG推進</p>	<p>(目標) ESG配慮条項を含むPM契約の締結推進 (指標 (KPI)) ESG配慮条項を含むPM契約の締結状況</p>	

また本件は、株式会社日本格付研究所より評価にかかる手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見(※4)を取得しています。

(※1) 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

国連環境計画 (UNEP) は、1972 年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関です。UNEP FI は、UNEP と 200 以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992 年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展と ESG (環境・社会・企業統治) への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

(※2) ポジティブ・インパクト金融原則

UNEP FI が 2017 年 1 月に策定した、SDGs (持続可能な開発目標) の達成に向けた金融の枠組です。企業が SDGs の達成への貢献を KPI で開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くものです。

融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

(※3) TCFD

G20 の要請を受け、金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」を指します。

(※4) 株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/>

2. 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

2,560,000,000 円

(2) 調達する資金の使途及び支出予定時期

具体的な使途	調達金額(百万円)	支出予定時期
2022年3月31日に返済期限が到来する長期借入金 2,560百万円の返済資金に充当するため	2,560	2022年3月31日

3. 借入の内容

(1) 長期借入金

① 借入先	三井住友信託銀行株式会社
② 借入金額	2,560,000,000 円
③ 利率 ^(注1)	未定(固定金利)
④ 借入実行日	2022年3月31日
⑤ 借入方法	2021年12月24日付タームローン契約に基づく借入
⑥ 返済期日	2032年3月22日
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 担保/保証	無担保/無保証
⑨ 借入の理由	2022年3月31日に返済期限が到来する長期借入金 2,560百万円の返済資金に充当するため

(注1) 利率については決定した時点で改めてお知らせします。

(注2) 利払日は、2022年6月20日を初回とし、その後元本返済日までの期間における3月、6月、9月及び12月の各20日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払期日とします。)並びに元本返済日です。

4. 本件借入実行後の借入金等の状況

(単位:百万円)

	本件実行前 (2021年12月24日時点)	本件実行後 (2022年3月31日時点)	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	267,137	267,137	—
借入金合計	267,137	267,137	—
投資法人債	30,500	30,500	—
有利子負債合計	297,637	297,637	—
LTV(総資産ベース) ^(注)	43.5%	43.5%	—

(注) 「LTV(総資産ベース)」(%) = 有利子負債 ÷ 総資産見込額 × 100

「総資産見込額」とは、2021年8月期末時点における総資産額に2021年9月1日以降における有利子負債増減額及び出資金増減額を加減した金額をいいます。また、LTVは小数点第2位を四捨五入して記載しています。よって、LTVの増減に記載されている数値は、上記表中の数値の差異と一致しない場合があります。

5. 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

当該借入により、第39期(2021年8月期)有価証券報告書に記載の「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 3 投資リスク」のうち「(1)②ロ 借入及び投資法人債に関するリスク」の内容に変更はございません。

以上