

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 衛 門 利 明  
(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 佐 々 木 威 英  
TEL. 03-5402-3680

### サステナビリティボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関するお知らせ

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、ユナイテッド・アーバン投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下「本サステナビリティボンド」といいます。）の発行に向け、本日付で訂正発行登録書（現発行登録書は2021年9月24日提出）を関東財務局長宛に提出いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

(注) サステナビリティボンドとは、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及び社会的課題の解決に資するソーシャルプロジェクト（以下総称して「プロジェクト」といいます。）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。以下同じです。

#### 記

#### 1. 本サステナビリティボンドの発行に向けた訂正発行登録書の内容

本投資法人は、本サステナビリティボンドの発行を可能とするため、投資法人債に係る訂正発行登録書を本日付で関東財務局長宛に提出しました。本サステナビリティボンドの手取金については、全額をグリーン適格資産若しくはソーシャル適格資産（後記「4 適格クライテリア」にて記載します。以下同じです。）の取得資金、同取得資金のリファイナンス資金、投資法人債の償還資金、又はグリーン適格資産若しくはソーシャル適格資産の取得により減少した手元資金に充当する予定です。

#### 2. 本発行の目的及び背景

近年、ESG：環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）及びSDGs（持続可能な開発目標）への意識はグローバルで高まっています。本投資法人は、不動産の投資運用を通じて、広範にわたる全てのステークホルダーの皆様のため、そして、人々、地域社会、自然環境に貢献することを基本として、「持続可能な社会の実現」に向けた活動を実践していくことが、不動産投資法人に求められる重要な長期的な経営課題と考えています。

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、環境・社会と共生・共存できる健全な経営を目指し、ESGに配慮した運用の実践に努めております。

財務運営においては、ESGファイナンスの一環として、本投資法人はこれまでにJ-REIT初のグリーントラストローンによる資金調達その他、個人投資家向けのリテール・グリーンボンドの発行等、環境面に着目した様々なグリーンファイナンスを実施してまいりました。

今般、ESG投資に積極的な投資家層の拡大と資金調達手段のさらなる多様化を企図し、これまでのESGファイナンスへの取組みをさらに広げるべく、新たにソーシャルファイナンス・フレームワークを定め、当該フレームワークに基づくソーシャル適格資産とグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーン適格資産を充当対象とする本サステナビリティボンドを発行するに至りました。

### 3. 本サステナビリティボンド適格性について

本投資法人及び本資産運用会社は、本サステナビリティ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) 2021」(注1)、「グリーンボンドガイドライン2020年版」(注2) 及び「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) 2021」(注3) に即したグリーンファイナンス・フレームワークを、また、ソーシャルファイナンス実施のために、「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles) 2021」(注4) 及び「ソーシャルローン原則 (Social Loan Principles) 2021」(注5) に即したソーシャルファイナンス・フレームワークを、それぞれ策定し、今回、「サステナビリティボンド・ガイドライン (Sustainability Bond Guidelines) 2021」(注6) 及び「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」(注7) に即したサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定しました。

本サステナビリティ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 (JCR) より「JCRサステナビリティボンド評価」(注8) の最上位評価である「SU 1」の予備評価を取得しています。

本サステナビリティボンドは、後記「4. 適格クライテリア」に記載の資金使途に充当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に要した借入金の返済資金として本投資法人が発行した第15回無担保投資法人債 (注9) の償還資金並びにソーシャル適格資産の取得により減少した手元資金及び開発に要する資金に充当する予定です。

グリーン適格資産名	環境認証	認証取得日
パシフィックマークス横浜イースト	CASBEE不動産評価認証 Sランク	2019年4月17日 (認証再取得)

ソーシャル適格資産名	ソーシャルプロジェクト
宮の森二条開発用地 (老人ホーム)	必要不可欠なサービスへのアクセス 社会経済的向上とエンパワーメント

(注1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2021」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social 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2020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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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、2020年3月に改訂されたガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

(注3) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) 2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション (Loan Market Association)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション (Asia Pacific Loan Market Association) 及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション (Loan Syndications & Trading Association) が策定した環境分野に資金使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) 「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles) 2021」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee) により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「ソーシャルボンド原則」といいます。

(注5) 「ソーシャルローン原則 (Social Loan Principles) 2021」とは、ローン・マーケット・アソシエーション (Loan Market Association)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション (Asia Pacific Loan Market Association)、及びローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション (Loan Syndications & Trading Association) が策定した社会プロジェクトに資金使途を限定する融資の国際的ガイドラインをいいます。

(注6) 「サステナビリティボンド・ガイドライン (Sustainability Bond Guidelines) 2021」とは、国際資本市場協会 (ICMA) により策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「サステナビリティボンド・ガイドライン」といいます。

(注7) 「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」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内で更に普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

(注8) 「JCRサステナビリティボンド評価」とは、グリーンボンド原則2021、グリーンボンドガイドライン2020年版、ソーシャルボンド原則2021並びにサステナビリティボンド・ガイドライン2021を受けた発行体のサステナビリティボンド発行に対す

るJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においてはサステナビリティボンドの調達資金の用途がサステナビリティプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン・ソーシャル性評価」及び発行体の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価として「JCRサステナビリティボンド評価」が決定されます。

(注9) 2014年10月24付で公表の「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 4. 適格クライテリア

本投資法人は、サステナビリティボンドで調達した資金を、以下のグリーン適格クライテリアを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）若しくは以下のソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金、それらに要した借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金、又は環境面での有益な改善を目的とした物件の改修資金に充当します。

##### (1) グリーン適格クライテリア

以下の環境認証のいずれかを、グリーンボンドまたはサステナビリティボンドの払込期日時点で有効な認証を取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。

- ・ DBJ Green Building 認証（日本）（注10）：5つ星、4つ星又は3つ星
- ・ CASBEE 不動産評価認証（日本）（注11）：S又はA
- ・ BELS 評価（日本）（注12）：5つ星、4つ星、3つ星又は2つ星

##### (2) ソーシャル適格クライテリア

主として1棟すべてがソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益を供する施設であること。

##### <ソーシャルプロジェクト分類>

- a. 手頃な価格の基本的インフラ設備
- b. 必要不可欠なサービスへのアクセス
- c. 手頃な価格の住宅
- d. 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果の活用を含めた雇用創出及び社会的危機に起因する失業を阻止或いは緩和するためのプログラム
- e. 食の安全
- f. 社会経済的向上とエンパワーメント

(注10) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

(注11) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注12) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度)」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。

#### 5. プロジェクトの評価と選定プロセス

本資産運用会社において、グリーン適格資産又はソーシャル適格資産の選定は、専門的知見を有している「サステナビリティ委員会」が評価を行います。サステナビリティ委員会は、本資産運用会社の資産運用ガイドライン及びソーシャルファイナンス・フレームワークにて定められた基準に基づいて評価を行います。また、グリーン適格資産又はソーシャル適格資産の取得検討またはソーシャルプロジェクトに資するテナントの誘致に際し、環境・社会に対して負の影響が懸念される時には、回避・緩和策として、法令遵守等を目的とした売主またはテナントによる是正等を取得条件または賃貸条件とする等、影響の局限化を図ります。

そのうえで、グリーン適格資産又はソーシャル適格資産の取得・借換等のための資金調達を行うに際しては、財務部において稟議を起案し、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会によって、承認・決議を行います。

なお、サステナビリティ委員会は本資産運用会社のチーフ・エグゼクティブ・オフィサー（CEO）、チーフ・インベストメント・オフィサー（CIO）、チーフ・フィナンシャル・オフィサー（CFO）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）等により構成されています。

## 6. 調達資金の管理

本投資法人は、グリーンファイナンスの合計額がグリーンファイナンスの限度額を超過しないように管理します。また、ソーシャルファイナンスの合計額がソーシャルファイナンスの限度額を超過しないように管理します。万が一、グリーンファイナンスまたはソーシャルファイナンスの残高が限度額を上回った場合には、当該差額は現金または現金同等物で分別管理します。

但し、グリーンファイナンス、ソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値はすべて直近決算期末時点）により算出するものとします。

- ・  $\text{グリーンファイナンス限度額} = \frac{\text{グリーン適格資産の帳簿価額} \times (\text{借入金及び投資法人債発行残高} \div \text{総資産額})}{}$
- ・  $\text{ソーシャルファイナンス限度額} = \frac{\text{ソーシャル適格資産の帳簿価額} \times (\text{借入金及び投資法人債発行残高} \div \text{総資産額})}{}$

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの調達資金については、本資産運用会社の財務部にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体で管理します。また、調達資金の全額がグリーン適格資産又はソーシャル適格資産に充当されるまでの間、未充当資金は現金又は現金等価物にて管理します。

また、資金使途の対象となる物件を売却する等して未充当資金が発生した場合には、代替物件の取得またはグリーン適格資産、ソーシャル適格資産の取得のために調達した資金のリファイナンスに充当するように努めます。なお、当該未充当資金は再充当先が決定するまで現金または現金同等物で分別管理します。

## 7. レポートニング

### (1) 資金充当状況に関するレポートニング

資金充当状況については、グリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスの残高が存在する限り本投資法人のホームページにて年1回以上公表します。その際、充当された調達資金の総額、未充当資金の総額、並びにグリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスにより調達された資金の合計額がそれぞれグリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額を超過していないことを公表します。

### (2) 環境改善効果・社会改善効果に関するレポートニング

本投資法人はグリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスが残存する限り、以下の指標を年に1回、実務上可能な限りホームページで開示予定です。

#### a. 環境改善効果のレポートニング

- ・ 有効な環境認証の種類とランク
- ・ 電気使用量
- ・ CO2 排出量
- ・ 水使用量

#### b. 社会改善効果のレポートニング

##### <アウトプット指標> (注13)

- ・ 建物及び賃貸借の概要
- ・ 入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居者数、入居率等）
- ・ 保有不動産の損益状況（不動産賃貸事業損益の明細、NOI）
- ・ オペレーターの概要
- ・ 期末時点の不動産鑑定評価額

##### <アウトカム指標>

- ・ 対象資産が介護施設の場合：介護保険施設数及び介護保険施設定員
- ・ 対象資産が医療施設の場合：施設数及び病床数
- ・ 対象資産が保育施設の場合：保育所数、利用定員数、利用児童数及び定員充足率
- ・ 対象資産が上記に該当しない場合：対象資産の特性に鑑みて重要だと思われる指標

<インパクト>

環境・社会との共生を目指し、本投資法人の持続的成長を追求するとともに、持続可能な社会の実現に貢献します。

(3) 状況に変化があった場合のレポートニング

サステナビリティファイナンスの資金使途の対象となるグリーン適格資産又はソーシャル適格資産を売却する等により未充当資金が発生した場合には、CEO・CFO・CIO・CCO等マネジメントの承認取得後に本投資法人のウェブサイトにて開示を行います。

(注13) オペレーターの承認が得られない等の事情がある場合には非開示となります。

8. 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：<https://www.united-reit.co.jp>