



2022年12月22日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目1番1号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名 執行役員

金光 正太郎
(コード番号 3488)

資産運用会社名
株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表者名 代表取締役社長
問合せ先 公募投資運用ディビジョン長
TEL: 03-5544-6880

金光 正太郎
中山 達也

グリーンファイナンス・フレームワーク策定及び
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

ザイマックス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、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、第三者評価を取得しましたので、下記のとお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及び背景

株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）は、「科学的ビル経営」を標榜しサステナビリティへの配慮に努めるとともに、ステークホルダーの皆様に対しても、これに資する情報・サービスの提供に努めてまいります。また、不動産投資法人等の資産運用会社として、収益性・安定性・継続性を兼ね備えた不動産経営には、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（以下、併せて「ESG」といいます。）に関するリスク・機会の適切な管理が不可欠であると認識しており、ESG方針を制定して、本投資法人の不動産投資運用事業を通じた実践を図り、投資主価値の最大化を目指します。

この度、本投資法人及び本資産運用会社は、グリーンボンド及びグリーンローン（以下、併せて「グリーンファイナンス」といいます。）による資金調達を通じ、サステナビリティに関する取り組みをより一層推進するとともに、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すために「本フレームワーク」を策定することを決定しました。また、本フレームワークの策定及び第三者評価の取得に際し、みずほ証券株式会社をストラクチャリング・エージェント（注）として起用しています。

（注）「ストラクチャリング・エージェント」とは、本フレームワークの策定及び第三者評価取得の助言等を通じて、グリーンファイナンスによる資金調達の支援を行う者をいいます。

2. 本フレームワークの概要

(1) 調達資金の使途

① 投資対象となる適格プロジェクト

本フレームワークに基づく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グリーン適格資産の取得や改修工事、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

② 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、以下に定める適格クライテリア（i）又は（ii）のいずれかを満たす資産をいいます。

(i) 適格クライテリア1



ザイマックス・リート投資法人

以下(a)乃至(d)の環境認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件であること。

- (a) CASBEE 認証：B+ランク、A ランク又は S ランク
- (b) BELS 認証：3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- (c) DBJ Green Building 認証：3 つ星、4 つ星又は 5 つ星
- (d) LEED 認証：Silver、Gold 又は Platinum

(ii) 適格クライテリア 2

以下の (a) 乃至 (c) のうち、いずれかを満たす設備等改修工事であること。

- (a) 適格クライテリア 1 で定めた環境認証のいずれかにおいて、ランク又は星の数の 1 段階以上の改善を意図した改修工事
- (b) 運用する不動産において、エネルギー消費量、温室効果ガス排出量、水消費量等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比 30%以上の削減効果が見込まれるもの）
- (c) 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

(2) プロジェクトの評価と選定プロセス

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスの資金使途とする適格プロジェクトについては、本資産運用会社の公募投資運用ディビジョンが選定し、ESG 最高責任者、ESG 執行責任者、常勤取締役及びコンプライアンス・オフィサーが参加する ESG 推進会議によって適格クライテリアへの適合が審議・確認されます。その後、本資産運用会社及び本投資法人の規程等に則り、グリーンファイナンスによって調達された資金の充当が役員会等で決議されます。

(3) 調達資金の管理

調達資金が口座に入金された後、すみやかに本資産運用会社の公募投資運用ディビジョンによって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます（なお、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済やグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する等の場合において、調達された資金が直接返済口座に入金された場合を除きます。）。

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスで調達された資金は、全額適格プロジェクトに充当されるよう、公募投資運用ディビジョンが社内システム等で定期的に追跡管理を行う予定です。また、一時的に未充当資金が発生する場合、調達資金が適格プロジェクトへ充当されるまでの間、調達額と適格プロジェクトへの充当額との差額は現預金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。

なお、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスで調達された資金が充当されたグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額に、直近の決算期末時点の総資産 LTV (Loan to Value/有利子負債比率) を乗じて算出した額に、適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出額を加えた額を「グリーン適格負債上限額」として、グリーンファイナンスの残高が「グリーン適格負債上限額」を超過しないよう管理します。

(4) レポートニング

本投資法人は、合理的に実行可能な限りにおいて、年に一度以上の頻度で下記の内容を本投資法人のウェブサイトにおいて開示する予定です。なお、調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示します。

① 資金充当状況レポートニング

- (i) 調達資金の全額が適格プロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況
- (ii) グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高が「グリーン適格負債上限額」を超過していないこと

② インパクトレポートニング

- (i) 適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて
 - (a) 環境認証の取得状況（取得種別・認証ランク・取得物件数・取得割合）
 - (b) エネルギー消費量 (kWh)



ザイマックス・リート投資法人

- (c) 温室効果ガス排出量 (t-CO2)
- (d) 水消費量 (m³)
- (e) 廃棄物量 (t)
- (ii) 適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて
 - (a) 設備改修工事の概要 (対象物件・工事金額・実施時期等)
 - (b) 以下の項目のうち、設備改修工事の前後で削減効果が見込まれるものの定量指標
 - A) エネルギー消費量 (MWh)
 - B) 温室効果ガス排出量 (t-CO2)
 - C) 水消費量 (m³)

3. 外部機関の評価

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 (JCR) 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) を取得しています。「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/>

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://xymaxreit.co.jp/>