

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1番1号
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執行役員 村山和幸
(コード: 3279)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 遠又寛行
問合せ先 アクティビア運用本部 村山和幸
運用戦略部長
(TEL. 03-6804-5671)

グリーン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

アクティビア・プロパティーズ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、グリーンボンド(無担保投資法人債)(別称:APIグリーンボンド)(以下「本グリーンボンド」といいます。)の発行に向け、下記のとおり、2017年9月26日に提出した投資法人債の発行登録書に係る訂正発行登録書を提出いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本グリーンボンドの発行に関して第三者評価を取得するに際し、環境省の平成30年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業(注)の補助金交付対象となることについて、発行支援者たるサステナリティクス・ジャパン(以下「サステナリティクス」といいます。)は、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

(注) 「環境省の平成30年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンドを発行しようとする企業や地方公共団体等に対し、外部レビューの付与又はグリーンボンドフレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンドの要件は、調達した資金の全てがグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものであることとされています。

- (1) グリーンボンドの発行時点で以下のいずれかに該当すること
 - ① 主に国内の低炭素化に資する事業(再エネ、省エネ等)
 - ・調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の低炭素化事業であるもの
 - ② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・低炭素化効果 国内のCO2削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの
 - ・地域活性化効果 地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等
- (2) グリーンボンドフレームワークが「グリーンボンドガイドライン2017年版」に準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること
- (3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」(実際は環境改善効果がない、又は調達資金が適正に環境事業に充当されていないにもかかわらず、グリーンボンドと称する債券)ではないこと

記

1. 訂正発行登録書の概要

本グリーンボンドに関する内容を記載した投資法人債の訂正発行登録書を、本日、関東財務局長に提出しています。本グリーンボンドの発行時期及び金額その他条件等は未定ですが、みずほ

証券株式会社を事務主幹事証券会社及びグリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント(注)として、本グリーンボンドの発行条件の検討を行う予定です。

(注) 「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンボンドフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に関する助言等を通じ、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人は、資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社とともに、保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化等について対応を進め、環境に配慮した運営を目指し、PM会社など外部の関係者と連携を図りながら、サステナビリティ・パフォーマンスの維持に努めてまいりました。

これらの取り組みが評価され、本投資法人は、2018年に実施されたグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)の不動産事業者に対する調査において、「複合型(オフィス・商業)/アジア」における「Sector Leader」に2年連続で選出されました。また、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面への高い評価を受け、体制整備と実際の取り組みの双方が優れた参加者に贈られる「Green Star」の称号を2014年から5年連続で取得し(2013年調査より参加)、2016年度より導入された総合スコアのグローバル順位に基づくGRESBレーティングにおいても最上位の「5 Stars」を取得しました。また、2017年から開始された、ESGに関する開示情報のみを基に評価を行う「GRESB開示評価(GRESB Public Disclosure)」では、最上位ランクの「A」を取得しています。

GRESBとは、欧州の年金基金のグループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

GRESB評価結果の詳細につきましては、2018年9月21日付「[GRESBリアルエステイト評価結果に関するお知らせ](#)：「Sector Leader」へ2年連続選出、及び「Green Star」を5年連続で取得」をご参照ください。



2018年に実施・公表された評価において

- 複合型(オフィス・商業/アジア)における
「Sector Leader」に2年連続選出
- 総合スコアのグローバル順位に基づくGRESBレーティングにおいても
最上位の「5 Stars」の評価を取得

◆ 2013年調査より参加し、2014年から5年連続で最高位「Green Star」の評価

◆ GRESB開示評価(Public Disclosure)では最上位ランクの「A」を取得

上記に加え、本投資法人は、その保有物件の環境認証を取得することで、グリーンビルへの推進に取り組んでいます。2019年1月17日現在、本投資法人の保有物件のうち、8物件がDBJ Green Building 認証（注1）を、6物件がBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（注2）評価認証を取得しています。また、16物件がCASBEE（建築環境総合性能評価システム）（注3）不動産評価認証を取得しており、全ての物件において最高又はそれに次ぐ評価を受けています。

本投資法人は、本グリーンボンド発行に向けた取り組みにより、このようなサステナビリティへの取り組みを更に推進したいと考えています。また、ESG 投資に関心を持つ新たな投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図り、J-REIT においてグリーンボンドが持続可能な資金調達手段となることに貢献したいと考えています。

（注1） 「DBJ Green Building 認証」とは、2011年4月に創設された、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発したスコアリングモデルにより5段階（「5つ星」から「1つ星」）で評価し、選定・認証する制度です。

（注2） 「BELS（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非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度で、省エネルギー性能の適切な情報提供及び非住宅建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上を促進する役割が期待されています。

（注3） 「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」とは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価し、格付けするシステムです。

3. グリーンボンドフレームワークの概要

(1) グリーンボンド発行により調達した資金の使途

本投資法人は、グリーンボンドで調達した資金を、グリーン適格資産（下記「(2) 適格クライテリアについて」に記載する適格クライテリア（以下「適格クライテリア」といいます。）の「A. グリーン適格資産」を満たす既存又は新規の特定資産をいいます。以下同じです。）の取得資金、若しくは適格クライテリアの「B. 改修工事」を満たす改修工事資金、又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当します。

(2) 適格クライテリアについて

A. グリーン適格資産

以下の①から③の各第三者認証のうち上位2つの認証又は再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日から過去36ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。

- ①CASBEE 不動産評価認証における A 又は S ランク
- ②DBJ Green Building 認証における 4 つ星又は 5 つ星
- ③BELS 評価認証における 4 つ星又は 5 つ星

B. 改修工事

工事の主たる目的において以下の①から③のいずれかを満たし、かつグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了、又は今後完了予定であること。

- ①10%を超える CO2 排出量又はエネルギー消費量の削減
- ②10%を超える水使用量の削減
- ③上記「A. グリーン適格資産」の①から③記載の各第三者認証のうち上位2つの認証のいずれかの新規取得、又は当該第三者認証における星の数若しくはランクの1段階以上の改善

本投資法人は、グリーンボンドの発行に向けた取り組みが、より上位の環境認証の積極的

な取得と結びつくことで、サステナビリティへの取り組みの更なる推進に繋がると考えています。そのため、上記グリーン適格資産の第三者認証機関の認証又は再認証について、本投資法人は、J-REIT で初めて、全ての第三者認証又は再認証を上位 2 つに限定することとしました。

(3) 調達資金の管理

本投資法人は、ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点（本日においては 2018 年 11 月 30 日時点）におけるグリーン適格資産の帳簿価額の総額に、同じく当該直近期末時点における総資産 LTV（Loan to Value/有利子負債ベース）を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。その上で、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

なお、2018 年 11 月 30 日時点のグリーン適格負債額は、1,170 億円（グリーン適格資産の帳簿価額の総額 2,615 億円×総資産 LTV44.8%）です（注）。

（注） 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(4) レポーティング

本投資法人は、本グリーンボンドの発行日以降、各年の 5 月末時点のグリーン適格資産又は改修工事のファイナンス又はリファイナンス状況、資金充当状況（未充当資金の額、充当予定時期及び運用方法を含みます。）、並びにグリーン適格資産の帳簿価額の総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンドの未償還残高を本投資法人のウェブサイト上に開示します。

また、本投資法人は、対応するグリーンボンド未償還残高がある限り、グリーン適格資産の概要、認証の取得状況、認証レベル及び以下の指標について本投資法人のウェブサイト上で年 1 回公表します（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。）。

- ① エネルギー消費量
- ② CO2 排出量
- ③ 水消費量
- ④ 廃棄物排出量

4. 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンボンドフレームワークの適格性（注）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。セカンドパーティ・オピニオンの詳細については、以下をご参照ください。

https://www.sustainalytics.com/wp-content/uploads/2019/01/Activia-Properties_Green-Bond-Framework-and-SPO_Final_Japanese.pdf

（注） 「グリーンボンドフレームワークの適格性」とは、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018」における 4 つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合していることをいいます。

以 上

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

参考資料 本投資法人が保有するグリーン適格資産一覧

認証	物件番号	物件名称	所在地	認証取得日	評価ランク	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	
DBJ Green Building認証 (4つ星又は5つ星)							
	UR-1	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区	2017年2月13日	★★★★	44,757	
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2017年2月13日	★★★★	5,529	
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2017年2月13日	★★★★★	10,713	
	T0-12	汐留ビルディング	東京都港区	2017年3月28日	★★★★★	71,141	
4物件小計						-	132,141
CASBEE 不動産評価認証 (A又はSランク)							
	UR-3	キュープラザ恵比寿	東京都渋谷区	2016年3月17日	A(★★★★)	8,251	
	UR-6	A-FLAG赤坂(注2)	東京都港区	2017年3月27日	S(★★★★★)	3,070	
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	2017年3月27日	A(★★★★)	6,358	
	T0-1	東急不動産恵比寿ビル	東京都渋谷区	2018年10月1日	A(★★★★)	7,289	
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	2016年3月17日	S(★★★★★)	9,411	
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	2016年3月17日	A(★★★★)	8,615	
	T0-5	ルオーゴ汐留	東京都港区	2016年3月17日	S(★★★★★)	4,256	
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	2016年11月25日	A(★★★★)	3,787	
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	2018年10月1日	A(★★★★)	7,112	
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	2018年10月1日	A(★★★★)	4,970	
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	2018年10月1日	S(★★★★★)	18,876	
	T0-17	A-PLACE新橋駅前(注3)	東京都港区	2017年3月27日	A(★★★★)	20,921	
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2017年3月27日	A(★★★★)	8,137	
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	2016年3月17日	S(★★★★★)	2,629	
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	2016年11月25日	S(★★★★★)	10,970	
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2016年5月31日	S(★★★★★)	4,709	
16物件小計						-	129,368
グリーン適格資産合計							261,510

(注1) 「期末帳簿価額」は、2018年11月30日現在における各資産に係る帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てていません。

(注2) 「A-FLAG赤坂」の信託受益権の準共有持分について、合同会社オーブとの間で、2019年3月1日(準共有持分割合50%)及び2019年6月3日(準共有持分割合50%)を譲渡実行日とする信託受益権持分売買契約書を締結しています。

(注3) 2018年6月1日付でカテゴリーを「都市型商業施設」から「東京オフィス」に、物件番号を「UR-4」から「T0-17」に、名称を「新橋プレイス」から「A-PLACE新橋駅前」に変更しています。