



2019年7月1日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本プライムリアルティ投資法人
代表者名 執行役員 大久保 聡
(コード番号 8955)

資産運用会社名
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 城 崎 好 浩
問合せ先 取締役財務部長 埜 村 佳 永
(TEL. 03-3516-1591)

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

日本プライムリアルティ投資法人（以下、本投資法人といたします。）は、本日、第24回無担保投資法人債（グリーンボンド）（以下、本グリーンボンドといたします。）（別称：JPRグリーンボンド）の発行に向けた訂正発行登録書（現発行登録書は2017年10月31日提出）を関東財務局長宛に提出しましたので、お知らせいたします。

記

1. 訂正発行登録書の内容

本投資法人は、本日、本グリーンボンド発行に関する内容を記載した訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出しました。本グリーンボンドの発行においては、みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を主幹事証券会社として起用し、本グリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討を実施する予定です。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワーク（下記3に記載します。）に基づき、本グリーンボンドの手取金については、全額をグリーン適格資産（下記3(2)に記載します。）の基準を満たす特定資産取得のための借入金の返済資金に充当する予定です。

2. グリーンボンド発行の目的及び背景

昨今、ESGの概念は長期資金を運用する機関投資家を中心に世界的潮流となりつつあり、社会・環境面での評価が企業の競争力に影響を与える時代を迎えようとしています。不動産を投資対象とするJ-REITは社会とともに発展していく使命を負っており、ESGへの取組みは持続的成長にとって切り離せないものです。本投資法人ではかかる使命を強く認識したうえで、保有するオフィスビル等の環境・省エネ対策やテナント満足度向上に長年取り組んできたほか、サステナビリティに係る取組みを継続的・組織的に推進するためのサステナビリティ委員会を2018年に新たに設置する等、今後も取組みを更に進める方針です。こうした取組みの一環として、GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)リアルエステイト2018年評価において、5年連続で「Green Star」の評価を取得し、GRESBレーティング（5段階評価）においても上位評価である「4スター」、GRESB開示評価についても最上位である「A」評価を受けています。加えて、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）によるDBJ Green Building認証やCASBEE（建築環境総合性能評価システム）等の環境性能に関する各種認定を積極的に取得しています。

本グリーンボンドの発行により、ESGへの取組みの更なる推進を図るとともに、ESG投資に関心のある投資家の需要を喚起することで、本投資法人の投資家層の拡充、J-REITにおける安定的な資金調達手段の強化に貢献したいと考えています。



3. グリーンファイナンス・フレームワーク

本投資法人は、グリーン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) (注 1)2018」及び「グリーンボンドガイドライン 2017 年版」(注 2)に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

(注 1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018」とは、国際資本市場協会 (International Capital Market Association: I CMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会 (Green 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 2017 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対応を検討する際に参考とし得る、具体的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・公表したガイドラインです。

(1) グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、以下の項目に該当する資金に充当します。

- ・グリーン適格資産の既存又は新規資産の取得資金
- ・グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金
- ・グリーン適格資産の取得に要した投資法人債の償還資金

(2) グリーン適格資産

グリーン適格資産とは、以下の基準のいずれかの認証を取得又は将来取得予定のものから選定されます。

- a) DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星、若しくは 3 つ星
- b) CASBEE 不動産評価認証における S、A、若しくは B+ランク

(3) グリーンファイナンスの調達プロセス

グリーンファイナンスの調達については、資産運用会社の取締役財務部長によって起案され、投資政策委員会でグリーンファイナンスとしての適格性を確認の上、構成員 (代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、及び企画・管理部長) の過半数の賛成によって承認されます。また、グリーンファイナンスについては、事前に資産運用会社のサステナビリティ委員会の議題として取り上げられ、事後にも報告がなされます。

(4) 調達資金の管理

ポートフォリオにおけるグリーン適格資産の取得価格の総額に、総資産額に対する有利子負債比率を乗じてグリーン適格負債を算出し、その金額をグリーンファイナンスの調達上限額とします。

(5) レポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンスが残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における以下の指標を年 1 回公表します。

- a) 資金の充当状況
- b) グリーン適格資産の物件数
- c) 各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル
- d) グリーン適格資産の延床面積の総計
- e) エネルギー使用量 (注 3)



- f) CO₂排出量 (注3)
- g) 水使用量 (注3)

(注3) グリーン適格資産を対象とした年事の集計数値を公表します。なお、一部物件については、本投資法人のエネルギー管理権限を有している範囲で開示します。

4. 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について、評価機関である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 Green1 (F) を取得しており、本グリーンボンドは当該フレームワークに基づいた発行です。評価の詳細については、以下をご参照ください。

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

また、グリーンファイナンス・フレームワークの第三者評価を取得することに関し、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4)の補助金交付対象となることについて、発行支援者たるJCR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4)「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などに対して、外部レビューの付与、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。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す。

- (i) 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
- (ii) 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
- (iii) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

以上

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