

2020年8月20日

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15番9号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 香山 秀一郎
(コード番号: 8987)

資産運用会社名
ジャパンエクセレント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 香山 秀一郎
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (代表)

サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定及び
資金の借入れ（サステナビリティローン）に関するお知らせ

本投資法人は、本日、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の策定及び、同フレームワークに基づく「サステナビリティローン」による借入れ（以下「本件借入れ」といいます。）について、下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定の目的と仕組み等

(1) 目的

本投資法人は、従来より環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識するとともに、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指して、サステナビリティ方針を定め、環境負荷の低減およびステークホルダーとの連携・協働に努めています。

これらの取組の一環として、本投資法人は、環境負荷の低減や社会的課題の解決を目指した、質の高い資産の取得を進め、2020年6月末現在、全ポートフォリオの66%がDBJ Green Building認証の3つ星以上を取得するなど、高い評価を得ています。

ファイナンス面でも、2018年8月、オフィス系J-REIT初となるグリーンボンド・フレームワークに基づくグリーンボンドを発行、同年9月には、J-REIT初となる国際ガイドラインである「グリーンローン原則」（注1）に準拠したグリーンローンによる借入れを行うなど、環境性能に優れた資産の取得資金の調達を行っています。

今般、環境性能に加え社会的課題の解決を目指した資産の取得資金の調達を目的とし、国際資本市場協会（ICMA）のサステナビリティボンド・ガイドライン等に適合する「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」を新たに策定するとともに、サステナビリティ適格資産（下記（2）に記載します。）に「赤坂インターシティ AIR（注2）」を選定し、J-REITとして初めて、サステナビリティローンとしての本件借入れを行うものです。

（注1）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）」は、環境分野に用途を限定する融資の国際ガイドラインとして、2018年3月にローン市場協会（Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association）が制定したもので、4つの主要項目（①資金使途、②プロジェクト評価、選定プロセス、③資金管理、④レポーティング）から成り立っています。

（注2）赤坂インターシティ AIR が評価された点については、別紙1をご参照ください。

(2) 仕組み

①調達資金の使途

サステナビリティファイナンスにより調達した資金は、以下の②に定める資産（以下「サステナビリティ適格資産」といいます。）の新規取得資金、サステナビリティ適格資産の取得に要した既往の借入金又は投資法人債の借換・償還資金に充当します。

②プロジェクト（サステナビリティ適格資産）の評価と選定プロセス

サステナビリティ適格資産は、以下の基準を満たし、本投資法人の資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社のサステナビリティ会議にて選定されたものとします。

- ・以下のいずれかの認証を資金調達日から過去 3 年以内に取得済み又はサステナビリティファイナンスの残存期間中に取得予定の物件
 - DBJ Green Building 認証：5 つ星、4 つ星もしくは 3 つ星の評価
 - CASBEE 不動産評価認証：S ランク、A ランクもしくは B+ ランクの評価
- ・社会的課題の解決に資する以下の機能の観点から、一定レベル以上の水準を有している物件
 - 地域防災
 - 医療サービス
 - 子育て支援
 - 高齢者・障がい者への配慮
 - 社会経済向上とエンパワーメント等(注)

(注)「ソーシャルボンド原則(Social Bond Principles)」（国際資本市場協会（ICMA））の「ソーシャルプロジェクト」に記載されているものをいいます。

③調達資金の管理・上限額

サステナビリティ適格資産の直近の確定した期末帳簿価格の総額に、直近期末時点の確定値（本書面の公表日現在においては、2020 年 6 月期末時点の確定値）の総資産 LTV を乗じて算出する負債額（以下「サステナビリティ適格負債額」といいます。）をサステナビリティファイナンスの上限額とします。

本日時点の上限額は、27 億円（サステナビリティ適格資産 65 億円×総資産 LTV42.8%）です。

④レポーティング

毎年 12 月末時点におけるサステナビリティ適格資産の帳簿価額総額、サステナビリティ適格負債額及びサステナビリティファイナンスの未償還残高を公表します。また、毎年 3 月末時点でのサステナビリティ適格資産に関する以下の指標を公表します。

- ・物件数、外部機関の評価（DBJ Green Building 認証又は CASBEE 不動産評価認証）、賃貸可能床面積の総計
- ・電力消費量、水使用量及び CO2 排出量
（本投資法人が管理権限を有している範囲に限ります。）
- ・社会的課題の解決（地域防災、医療サービス、子育て支援等）に関するサービス提供内容

(3) 外部機関の評価等

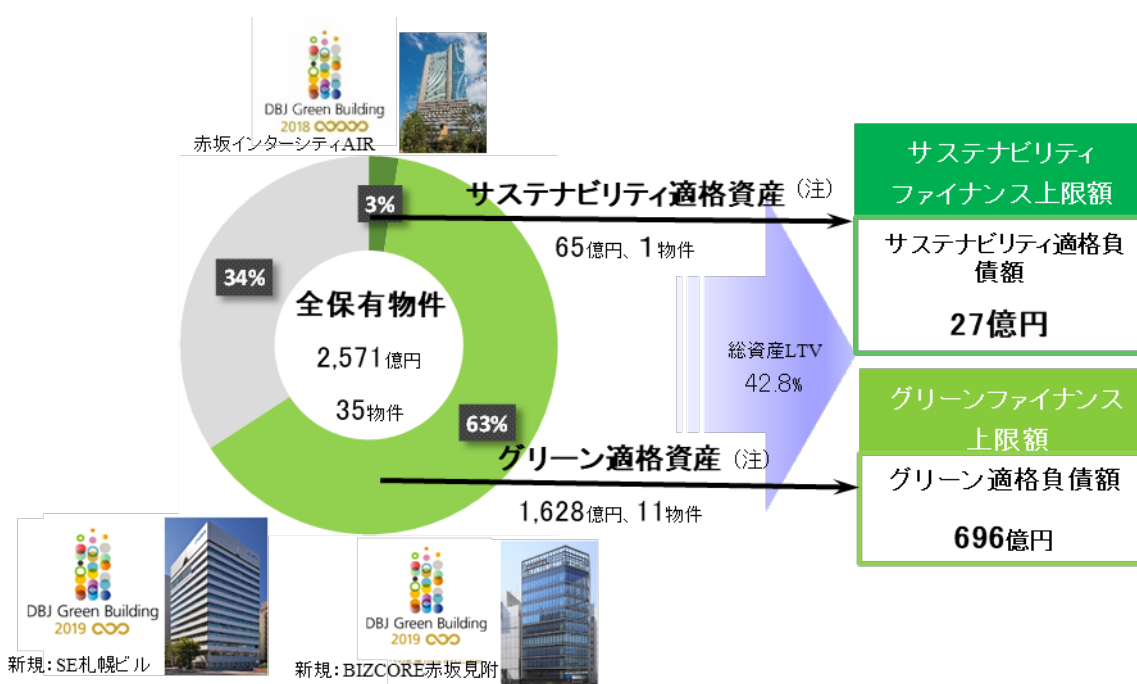
本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所（JCR）より、最高位となるSU1（F）の評価を取得しています（注）。また、本フレームワークは、下記の原則・ガイドラインに準拠しています。

- ・グリーンボンド原則（国際資本市場協会（ICMA））
- ・グリーンローン原則（ローン市場協会（LMA））
- ・ソーシャルボンド原則（国際資本市場協会（ICMA））
- ・サステナビリティボンド・ガイドライン（国際資本市場協会（ICMA））
- ・グリーンボンドガイドライン（環境省）
- ・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（環境省）

（注）詳細は、株式会社日本格付研究所のウェブサイト
[\(https://www.jcr.co.jp/greenfinance/sustainability/\)](https://www.jcr.co.jp/greenfinance/sustainability/) をご参照ください。

(4) その他

従来、グリーンボンド・フレームワークにおいて「グリーンボンド適格資産」であった赤坂インターシティ AIR は、今回新たに策定するサステナビリティファイナンス・フレームワークの「サステナビリティ適格資産」に移行します。



（注）サステナビリティローン契約時（2020年8月20日）において確定していた直近期末（2020年6月末）時点の帳簿価額および総資産LTVに基づき算出し、単位未満を切り捨てています。



Japan Excellent, Inc.

2. サステナビリティローンの内容

(1) 借入れの内容

借入先	借入金額	利率 (注1)	借入期間	借入 実行日	元本弁済 期日 (注2)	借入方法 弁済方法 担保の状況
株式会社みずほ銀行	20億円	変動 基準金利 (全銀協1ヶ月 日本円TIBOR) +0.200%	2.0年	2020年 9月30日	2022年 9月30日	タームローン契約 弁済期日に 一括弁済 (期限前弁済可) 無担保・無保証

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)は、借入実行日及び直前の利払期日の2営業日前に決定します。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)でご確認いただけます。なお、借入れの状況に関する最新情報は本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

(注2) 同日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる日が翌月となる場合は直前の営業日とします。

(2) 借入れの理由

2020年9月30日に弁済期限が到来する、赤坂インターシティAIR(注1)の取得資金の一部として借入れたグリーンローン20億円(注2)の弁済資金に充当するためです。

(注1) 赤坂インターシティAIRの取得については、2018年6月27日付公表の「資産の取得に関するお知らせ(赤坂インターシティAIR)」をご参照ください。

(注2) グリーンローンの詳細については、2018年8月24日付公表の「資金の借入れ(グリーンローン)及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 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

20億円

② 調達する資金の具体的使途及び支出予定時期

資金の具体的使途 : 2020年9月30日に弁済期限が到来するグリーンローン20億円の弁済資金に充当

支出予定時期 : 2020年9月30日

3. 本件借入れ前後の状況

(単位:百万円)

	本件借入れ前	本件借入れ後	増減
短期借入金	5,000	5,000	-
長期借入金	87,600	87,600	-
借入金合計	92,600	92,600	-
投資法人債	33,000	33,000	-
有利子負債合計	125,600	125,600	-

(注) 「長期借入金」には、1年以内に弁済期限が到来するものを含みます。

4. 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

本件借入れに関わるリスクに関して、2020年3月19日に提出した第27期(2019年12月期)有価証券報告書に記載の「投資リスク」の内容に変更はございません。

以上

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

(別紙1) 赤坂インターシティAIRが評価された点



- (1) 縦型ルーバーによる日射遮蔽、ウインドキャッチ型の自然換気、中温冷水による空調システム、雨水・中水の再利用、太陽光発電やコジェネレーションシステムの排熱利用など、省エネ・省資源に優れた取り組みがなされている点
- (2) 最新スペックのオフィス環境に加え、オフィスラウンジやコンファレンス、託児施設やクリニック、大規模緑地など、オフィスワーカーや来街者、地域の人々を支える施設が充実している点
- (3) 中圧ガスと重油を燃料とするデュアル燃料方式の非常用発電機による最大200時間の電源供給や強固な制震工法を採用するなど、優れたBCP対策がなされている点