



2021年11月8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 城崎 好浩
 (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)

サステナビリティ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」といいます。)は、本日、日本プライムリアルティ投資法人第27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。)(別称:JPR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(現発行登録書は2021年10月29日提出)を関東財務局長宛に提出しましたので、下記のとおり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、本サステナビリティ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。本サステナビリティ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サステナビリティボンド・ストラクチャリング・エージェント(注1)及び主幹事証券会社として起用し、本サステナビリティ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、サステナビリティファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。なお、詳細については別紙をご参照下さい。)に基づき、本サステナビリティボンドの手取金については、全額をサステナビリティ適格資産(定義につきましては別紙をご参照下さい。)の基準を満たす特定資産の取得に要した借入金の返済資金に充当する予定です。

サステナビリティ適格資産名	グリーン適格クライテリア	ソーシャル適格クライテリア
大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	DBJ Green Building 認証4つ星 2021年10月21日(新規取得)	地域防災 バリアフリー施設

(注1)「サステナビリティボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、本サステナビリティボンド発行において、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セカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、サステナビリティボンドの発行支援を行う者をいいます。

2. 本サステナビリティボンド発行の目的及び背景

近年、環境・社会・ガバナンス（ESG）の課題といった持続可能性（サステナビリティ）に関する意識がグローバルで高まるなか、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。本投資法人はかかる使命を強く認識したうえで、こうした理念や目標の実現に関し、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の策定がESGへの更なる取組みに不可欠であり、ひいては、投資主価値の向上に資するものであると考え、本フレームワークを策定することとしました。

本サステナビリティ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や資金調達が多様化による財務基盤の強化を図っていきたいと考えています。

3. 本サステナビリティボンドの適格性

本フレームワークは、サステナビリティボンドの発行を含むサステナビリティファイナンス等（注2）実施のために「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」（注3）、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」（注4）、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」（注5）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」（注6）「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注7）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8）に基づいて策定したものです。

本投資法人は、本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、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注9）の最上位である「SU1(F）」の評価を取得しており、本サステナビリティボンドは当該フレームワークに基づいて発行されます。本フレームワークに対する「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

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

また、当該第三者評価に際し、JCRは、環境省の「令和3年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業」（注10）の補助金交付対象となる旨の交付決定通知書を受領しています。

本フレームワークの詳細については別紙をご参照下さい。

（注2） 「サステナビリティファイナンス等」とは、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスを個別に又は総称していいいます。なお、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスの定義につきましては、別紙をご参照下さい。

（注3） 「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ます。

（注4） 「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5） 「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ます。

（注6） 「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、グリーンボンド原則を踏まえてローン・マーケット・アソシエーション（LMA）等により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。ここで「グリーンローン」とは、調達資金のすべてが、新規又は既存のグリーンプロジェクトの全部又は一部の初期投資又はリファイナンスのみに充当される様々な種類のローンとされます。

- (注7) 「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、我が国の市場関係者の実務担当者向けに環境省が2017年3月に策定したグリーンボンドガイドライン2017年版につき、その後、我が国のグリーンボンド市場の拡大を推進するため、国際的な目線と強調のとれたガイドラインとして維持するものとして2020年3月に改訂されたグリーンボンドガイドラインをいいます。
- (注8) 「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、グリーンローン原則及び2019年に策定されたサステナビリティ・リンク・ローン原則との整合性に配慮し、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンの普及促進を目的に、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。
- (注9) 「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、JCRの定義するソーシャルプロジェクト又はグリーンプロジェクトに充当される程度並びに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対するJCRによる第三者評価をいいます。なお、「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入れに関する評価と区別するため、評価記号の末尾に(F)をつけて表示されます。
- (注10) 「令和3年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等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等の要件は、グリーンボンドの場合は調達した資金の全てが、サステナビリティボンドの場合は調達した資金の50%以上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となります。
- (1) グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること
 - ① 主に国内の脱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脱炭素化事業であるもの
 - ② 脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・脱炭素化効果：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) グリーンボンド等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
 - (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、グリーンボンド等と称する債券)」ではないこと

以上

<添付資料>

別紙 日本プライムリアルティ投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

別紙 日本プライムリアルティ投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

本投資法人は、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンス（サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスを以下「サステナビリティファイナンス等」といいます。）実施のために、「サステナビリティボンド・ガイドライン 2021」、「グリーンボンド原則 2021」、「ソーシャルボンド原則 2021」、「グリーンローン原則 2021」、「グリーンボンドガイドライン（2020 年版）」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）」に基づいて、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

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及び背景

近年、環境・社会・ガバナンス（ESG）の課題といった持続可能性（サステナビリティ）に関する意識がグローバルで高まるなか、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。本投資法人は、かかる使命を強く認識したうえで、こうした理念や目標の実現に関し、「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の策定が ESG への更なる取組みに不可欠であり、ひいては、投資主価値の向上に資するものであると考え、本フレームワークを策定することとしました。

サステナビリティファイナンス等の実行により、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や資金調達の多様化による財務基盤の強化を図っていきたいと考えています。

2. 調達資金の使途

(1) 資金使途

サステナビリティファイナンス等による調達資金（以下「調達資金」といいます。）について、特定資産（グリーンファイナンスではグリーン適格資産（以下に定義します。）を対象とし、サステナビリティファイナンスではサステナビリティ適格資産（以下に定義します。）を対象とします。）の取得資金、グリーン適格資産の改修工事（以下に定義します。）資金並びに対象となる特定資産の取得に要した借入金及び投資法人債のファイナンス資金に充当します。

(2) 適格資産

グリーン適格資産とは、以下に記載のグリーン適格クライテリアを満たす資産をいいます。サステナビリティ適格資産とは、グリーン適格クライテリアのうち「A グリーンビルディング」のみを満たし、かつ以下に記載のソーシャル適格クライテリアを満たす資産をいいます（グリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産をあわせて、以下「適格資産」といいます。）。

グリーン適格クライテリア

A. グリーンビルディング

以下の基準のいずれかの認証を、取得済又は今後取得予定であること。

- ① DBJ Green Building 認証（注 1）における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ② CASBEE 不動産評価認証（注 2）における S、A 又は B+

③ BELS 認証（注 3）における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星

④ LEED 認証（注 4）における Platinum、Gold 又は Silver

（注 1） 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）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 2） 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証」は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、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はもとより、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するシステムです。

（注 3） 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）認証」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。

（注 4） 「LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）認証」とは、米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築や都市の環境性能を評価する認証システムで、各項目の取得ポイントの合計に応じたランク（Certified、Silver、Gold、Platinum）で評価されます。

B.改修工事

以下の基準のいずれかを満たし、かつ当該工事がサステナビリティファイナンス等の実行日より過去 3 年以内に完了済又は今後完了予定であること。

- ① 30%を超える CO₂排出量又はエネルギー消費量の削減
- ② 30%を超える水使用量の削減
- ③ 上記「A.グリーンビルディング」に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は既存認証の 1 段階以上の改善

ソーシャル適格クライテリア

以下のいずれかの社会的課題解決に資する機能のうち一定レベル以上の水準に 2 つ以上該当すること。

- ① 地域防災
- ② 医療サービス
- ③ 子育て支援
- ④ スタートアップ支援施設
- ⑤ バリアフリー施設

3. プロジェクトの評価及び選定プロセス

（1）適格クライテリアの評価・選定

調達資金の用途となる適格資産については、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（以下「本資産運用会社」といいます。）の財務部サステナビリティ推進グループにより、適格クライテリアへの適合が検討され、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会の確認を経て、取締役財務部長が評価及び選定を行います。

資産取得にあたり、仮に環境及び社会にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、回避策として当該資産の売主とリスク是正に関する対応を協議するなど、その影響を極小化される取り組みを実施する予定であり、デューデリジェンス委員会でも外部の第三者機関の見解を踏まえて、遵法性等について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、投資運用部長、財務部長及び企画・管理部長）の過半の賛成によって承認されます。

(2) サステナビリティファイナンス等の調達プロセス

サステナビリティファイナンス等の調達については、本資産運用会社の取締役財務部長によって起案され、投資政策委員会でサステナビリティファイナンス等としての適格性について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、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、サステナビリティ委員会で事前に議題として取り上げられ、事後にも報告がなされます。

(3) 選定プロセスの投資家等への開示方法

選定プロセスは、本投資法人のプレスリリース及び発行登録追補書類（投資法人債発行の場合）に記載され、投資家及び融資先に開示される予定です。

4. 調達資金の管理

(1) サステナビリティファイナンス等の残高管理

サステナビリティ適格資産の取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年 12 月末時点）を乗じて算出された負債額（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調達上限額とします。

グリーン適格資産のうち、グリーンビルディングの取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年 12 月末時点）を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの調達上限額とします。なお、サステナビリティ適格資産と重複するグリーン適格資産は、グリーンビルディングの取得価格総額から控除し、グリーン適格負債額の計算の対象外とします。

(2) 調達資金の充当計画

調達資金は、調達後 2 ヶ月以内を目途として、早期に定められた資金使途に充当します。

(3) 調達資金の追跡管理体制及び方法

資金調達がなされた場合、予め定められた資金使途に充当しますが、仮に調達資金が一時的に予め定められた資金使途に充当されない場合には、予め定められた資金使途に充当されるまでの間、当該調達資金を現金又は現金同等物として管理します。

(4) 調達資金の内部管理及び外部監査

本資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っています。また、資金調達に関する事項を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

(5) 調達資金に関する文書の管理方法

調達資金の受入口座に関する預金通帳については、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社がこれを保管しています。本資産運用会社は E B（Electrics Banking）のシステムを用い、電子端末を利用して入出金明細を確認しています。

5. レポートニング

(1) 資金充当状況に係るレポートニング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年 12 月末時点における、調達資金の充当状況及び調達資金の残高がサステナビリティ適格負債額及びグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。

(2) 環境改善効果に係るレポート

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で毎年 12 月末時点における、以下の項目を開示します。

- ① 適格資産の物件数
- ② 各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル
- ③ 適格資産の延床面積の総計
- ④ エネルギー使用量※
- ⑤ CO₂排出量※
- ⑥ 水使用量※
- ⑦ 改修工事に伴う改善効果

※④～⑥の指標については、グリーン適格資産を対象とした年毎の集計数値を公表します。なお一部物件については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲で開示します。

(3) 社会的便益に係るレポート

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で毎年 12 月末時点における、以下の項目を開示します。

アウトプット指標	対象となる物件概要及び施設概要
アウトカム	<ul style="list-style-type: none">① 地域防災<ul style="list-style-type: none">・帰宅困難者受入人数・防災備蓄の量② 医療サービス<ul style="list-style-type: none">・提供されている医療サービス内容③ 子育て支援<ul style="list-style-type: none">・提供されているサービス内容④ スタートアップ支援施設<ul style="list-style-type: none">・提供されているサービス内容⑤ バリアフリー施設<ul style="list-style-type: none">・提供されているサービス内容
インパクト	保有資産を通じた地域コミュニティとの連携への取り組み、地域全体のブランド価値向上への貢献

(4) 状況に変化があった場合のレポート

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、本投資法人のウェブサイトを開示します。

以上