

2021年7月30日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区芝浦四丁目5番4号
トーセイ・リート投資法人
代表者名 執行役員

北島 敬義
(コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 若林 要
問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司

(TEL. 03-5439-8721)

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

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、トーセイ・リート投資法人第（未定）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）（グリーンボンド）（以下「本グリーンボンド」といいます。）の発行に向けた訂正発行登録書（現行発行登録書は2021年7月16日提出）を提出いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本グリーンボンドの発行に向けた訂正発行登録書の内容

本投資法人は、本グリーンボンドの発行を可能とするため、投資法人債に係る訂正発行登録書を本日付で関東財務局長に提出しました。本グリーンボンドの手取金については、全額を適格クライテリア（下記「3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要」に記載します。以下同じです。）を満たす特定資産の設備等改修工事（以下「改修工事」といいます。）に係る資金若しくは新規取得資金又はこれらに要した借入金及び投資法人債のリファイナンスに充当する予定です。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人は「日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』の活用・再生」を目標としています。本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、私募ファンド運用において培った豊富な経験や、スポンサーであるトーセイ株式会社の強み（目利き力、リーシング力、再生力）を最大限に活用し、投資対象不動産の利回り水準や収益の安定性といった賃貸不動産としてのポテンシャルを見極め、そのバリューアップの可能性等も視野に入れた投資・運用を実践しています。こうした運用により中長期的な資産価値の維持・向上を追求するとともに、投資主価値の最大化を図ることを目指しています。

本投資法人は、目標として掲げる「既存不動産の活用・再生」が環境課題を解決する一つの方法であると考えております。築年数が経過したビルで、LED照明をはじめとする省エネ効果や節水効果の高い設備・機器等への入替を実施することで、建物の長期的な活用とエネルギー効率の改善に貢献しています。具体的には、2020年2月に「ESG工事チェックリスト」を導入し、すべてのCAPEX・修繕工事実施時に、省エネ効果や節水効果の高い設備・機器が選定されているか、工事方法は環境に負担が無いかな等の観点で都度確認を行うこととしています。そうした取り組みの結果、保有物件の環境認証の取得や環境認証のランク向上にもつながっております。

本投資法人は、本投資法人のESG課題解決に向けられたステークホルダーの皆様の期待に応え、上記取り組みを加速するべく、グリーンボンドの発行を検討しています。

3. グリーンファイナンス・フレームワークの概要

本投資法人は、本グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローンにより行う資金調達をいいます。以下同じです。）実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021（注1）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）（注2）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021（注3）」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4）」に即した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。）を策定しました。

（注1）「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（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、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、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

（注3）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション&トレーディング協会（LSTA）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。

（注4）「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、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいい、以下「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」といいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローン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が示されています。

（1）適格クライテリア

グリーンファイナンスによって調達された資金（以下「調達資金」といいます。）については、以下のグリーン適格クライテリア①を満たす改修工事に係る資金、以下のグリーン適格クライテリア②を満たすグリーンビルディングの新規取得資金、及び当該改修工事又は新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンスに充当します。

<グリーン適格クライテリア>

① 改修工事

本投資法人の保有資産に係る以下のいずれかを満たす改修工事であること。

- ・グリーンビルディング認証（下記「②グリーンビルディング」で定義します。）のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善、認証の更新、又は認証の取得を意図した改修工事
- ・CO2 排出量、エネルギー消費量、又は水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- ・再生可能エネルギー（太陽光発電）に関連する設備の導入又は取得
- ・その他環境面で有益な改善を目的とした改修工事（従来比30%の改善効果のあるもの）

② グリーンビルディング

以下の第三者認証機関の認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます。）若しくは再認証のいずれかを取得済又は今後取得予定であること。ただし、認証又は再認証を取得済の場合、現在も有効であること。

- ・DBJ Green Building 認証：5つ星、4つ星又は3つ星

- ・BELS: 5つ星、4つ星又は3つ星
- ・CASBEE: S、A 又は B+ランク
- ・LEED: Platinum、Gold 又は Silver
- ・BREEAM: Outstanding、Excellent 又は Very Good
- ・上記認証以外の第三者認証のうち、評価レベルが同水準の評価

(2) プロジェクトの評価及び選定プロセス

グリーンファイナンスにより取得する対象資産（以下「対象資産」といいます。）については、本資産運用会社の投資運用部がデューデリジェンスを行います。対象資産と適格クライテリアの適合性についてはデューデリジェンスの内容等の情報に基づき、本資産運用会社の REIT 運用本部長を委員長とする ESG 委員会が評価し、選定の判断を行います。

対象資産の取得及び改修工事費用、また当該費用のための資金調達にあたっては、本資産運用会社の財務企画部が、リスク・コンプライアンス室長に上程し、審査を受け、リスク・コンプライアンス委員会の決議を経て REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。その決議を経て投資法人役員会に付議され、投資法人役員会の承認を以って最終決定します。

(3) 調達資金の管理

本資産運用会社の財務企画部の担当者は早期に上記「(1) 適格クライテリア」に記載の資金使途に当該調達資金を充当しますが、仮に調達資金が一時的に充当されない場合には、当該資金使途に充当されるよう追跡管理を行います。

調達資金が充当された対象資産が売却される場合、又は対象資産が適格クライテリアを満たさなくなる場合、一時的に発生する未充当資金は適格クライテリアを満たす他の資産又はプロジェクトに再充当します。なお、未充当資金が発生している場合には、当該資金が充当又は再充当されるまでの間、現金又は現金同等物として管理されます。

(4) レポーティング

① 資金充当状況に係るレポーティング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます。）を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

② 環境改善効果等に係るレポーティング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、以下のグリーンファイナンスの環境改善への効果を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

- ・改修工事に関する実測値又は推計値のレポーティング
(改修前/改修後) エネルギー消費量/CO2 排出量/水使用量
(再生可能エネルギーに関連する設備の場合) 発電量/推計 CO2 排出削減量
- ・グリーンビルディングに関するレポーティング
グリーンビルディング認証の取得状況及び認証レベルにつきレポーティングします。

4. 外部機関の評価

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（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価（注5）」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

なお、本フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2021年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業（注6）の補助金交付対象となることについて、発行支援者である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5) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが策定したグリーンボンド原則、LMA等が策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン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を受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の使途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・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。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・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/>

(注6) 「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、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

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