

2021年11月26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)

投資法人債（サステナビリティボンド）の発行に関するお知らせ

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、以下の通り、投資法人債（サステナビリティボンド）の発行を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 投資法人債の概要

(1)	名称	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）
(2)	発行総額	金14億円
(3)	債券の形式	本サステナビリティボンドは社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本サステナビリティボンドについての投資法人債券は発行しません。
(4)	払込金額（発行価額）	各投資法人債の金額100円につき金100円
(5)	償還価額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(6)	利率	年0.420%
(7)	各投資法人債の金額	金1億円
(8)	募集方法	一般募集
(9)	申込期間	2021年11月26日
(10)	払込期日	2021年12月7日
(11)	担保	本サステナビリティボンドには担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はありません。
(12)	償還期限及び償還方法	2031年12月5日に本サステナビリティボンドの総額を償還します。本サステナビリティボンドの買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
(13)	利払期日	毎年6月及び12月の各7日
(14)	取得格付	AA（株式会社日本格付研究所） AA-（株式会社格付投資情報センター）
(15)	財務上の特約	担保提供制限条項が付されています。
(16)	財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社みずほ銀行

(17)	引受証券会社（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））	みずほ証券株式会社 SMB C 日興証券株式会社
------	---	-----------------------------

（注） 「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. 発行の目的及び理由

本投資法人は、サステナビリティへの取組みを重要な経営課題として位置付けており、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るため、本サステナビリティボンドの発行を決定しました。

本サステナビリティボンドは、2021 年 11 月 8 日付「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」でお知らせしたサステナビリティボンド等発行の仕組み（サステナビリティファイナンス・フレームワーク）に基づき発行されるものです。

なお、調達資金の使途となる適格資産については、資産運用会社である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っています。

3. 調達する資金の額、具体的な資金使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

13.8 億円

(2) 具体的な資金使途及び支出予定時期

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（注 1）の基準を満たす特定資産である大手町フィナンシャルシティノースタワーの取得資金への充当を目的として調達した借入金の一部期限前返済資金に 2021 年 12 月 7 日に充当する予定です。なお、期限前返済の詳細については、本日付で公表いたしました「借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 1） 「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 2）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 3）における S、A 又は B+
- ③ BELS 認証（注 4）における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ④ LEED 認証（注 5）における Platinum、Gold 又は Silver

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

- (注2) 「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3) 「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4) 「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5) 「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。

4. 本サステナビリティボンドへの投資表明投資家

本日時点において、本サステナビリティボンドへの投資意向を示して頂いている投資家のうち、投資家名の実名開示に同意頂いた投資家を掲載いたします（五十音順）。

- 興産信用金庫
- さわか信用金庫
- 諏訪信用金庫
- 第一フロンティア生命保険株式会社
- 西兵庫信用金庫

5. 本サステナビリティボンド発行後の借入金等の状況

(百万円)

	本発行等前	本発行等後 (2021年12月7日時点) (注3)	増減
短期借入金	4,000	1,600	▲2,400
長期借入金(注1)	159,000	159,000	—
投資法人債(注1)	35,500	37,900	2,400
有利子負債合計	198,500	198,500	—
総資産有利子負債比率 (注2)	40.8%	40.8%	—

(注1) 「長期借入金」及び「投資法人債」には、1年以内返済・償還予定額を含みます。

(注2) 上記の「総資産有利子負債比率」の計算は、以下の計算式を用いており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

$$\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債合計} \div \text{総資産額} \times 100$$

なお、総資産額は、2021年6月期末における総資産額に、2021年6月期末以降の有利子負債の増減額を加減して算出しています。

(注3) 上記の「本発行等後」には、本日付「投資法人債（グリーンボンド）の発行に関するお知らせ」で公表いたしました投資法人債10億円の発行及び本日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」で公表いたしました2021年12月7日に期限前弁済を行う短期借入金24億円の返済を反映しています。

6. 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

本発行により返済等に関わるリスクに関して、2021年9月27日に提出した有価証券報告書記載の「投資リスク」の内容に変更は生じません。

以上