

2018年7月6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 小川 秀彦
(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 小川 秀彦
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (代表)

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書に関するお知らせ

ジャパンエクセレント投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、グリーンボンドの発行に向けた訂正発行登録書(現行発行登録書は2018年2月1日提出)を提出いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人は、不動産投資運用事業における環境、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。

これらの本投資法人の ESG への取組は、第三者評価機関からも高く評価されており、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)において、「マネジメント」、「ポリシーと開示」、「パフォーマンス指標」、「ステークホルダーとの関係構築」において高い評価を受け、2017年に3年連続となる「Green Star」を取得、相対評価である「GRESB Rating」では2年連続となる最高位の「5 Stars」を取得しています。

特に環境面においては、サステナビリティ方針に基づく環境負荷低減を目指し、エネルギー消費目標の設定と並んで DBJ グリーンビル認証制度や CASBEE(環境効率総合評価システム)等、環境性能に関する各種認定の取得を積極的に行い、DBJ グリーンビル認証において3つ星以上を取得した物件が本投資法人のポートフォリオに占める割合は、本年7月2日付で取得した「赤坂インターシティAIR」を含め、61%の高い水準となっています。

今後も、更なる ESG 活動を推進するとともに、ESG 投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指し、今般、グリーンボンドの発行に向けて、訂正発行登録書の提出を行うものです。

2. グリーンボンド発行の仕組み(グリーンボンドフレームワーク)

(1) グリーンボンド発行により調達した資金の使途



Japan Excellent, Inc.

グリーンボンド発行により調達した資金は、以下の(2)に定める資産(以下「グリーン適格資産」といいます。)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又は、既に発行した投資法人債(グリーンボンドを含みます。)の償還資金に充当します。

(2) グリーン適格資産

グリーン適格資産は、本投資法人が保有する特定資産のうち、各グリーンボンドの払込期日において、過去2年以内に以下のいずれかの認証を取得済又は将来取得予定のものを指します。

- ① DBJ Green Building 認証:5つ星、4つ星もしくは3つ星の評価
- ② 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

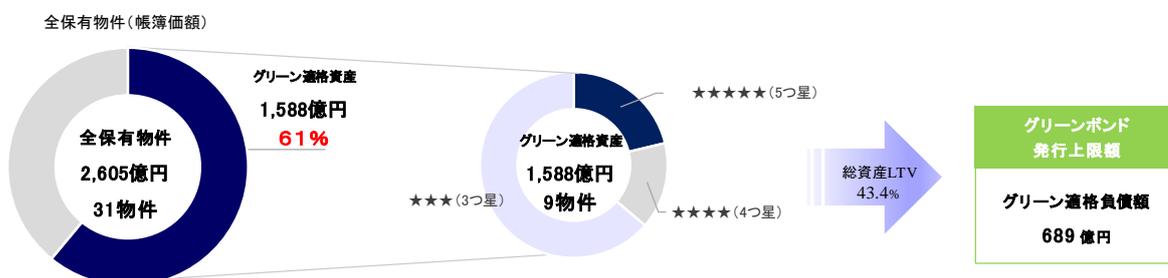
グリーン適格資産は、本投資法人の資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社のサステナビリティ会議(サステナビリティへの取組を組織的に推進するために設置された、取締役等により構成される会議)において選定されます。

(3) グリーンボンド発行上限額

グリーン適格資産の直近の確定した期末帳簿価格の総額(本日時点で合計9物件、1,588億円(注1))に、直近期末時点の確定値(本日においては、2017年12月期末時点)の総資産LTV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。)をグリーンボンドの発行上限額とします。

本日時点での発行上限額は、689億円(グリーン適格資産1,588億円×総資産LTV43.4%)となります。

■ グリーンボンド発行上限額の考え方



(注1) 保有物件は2017年12月末時点の帳簿価格。2018年1月以降の取得物件は取得価格にて計算。
 (注2) 上図における金額は、単位未満を切り捨てています。



Japan Excellent, Inc.

(4) レポーティング

グリーンボンド発行後は、毎年12月末時点におけるグリーン適格資産総額、グリーン適格負債額及びグリーンボンド発行残高を公表します。また、毎年3月末時点での以下の指標を、公表します。

- ・ グリーン適格資産の物件数、及び認証の評価
- ・ グリーン適格資産の賃貸可能面積の総計
- ・ グリーン適格資産に関する「電力消費量」、「水使用量」及び「CO2 排出量」の定量的指標(本投資法人がそれらのエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。)

3. 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンボンドフレームワークの適格性について、ESG評価会社であるサステイナリティクスより、セカンドパーティ・オピニオンを取得しています。セカンドパーティ・オピニオンの詳細については、以下をご参照ください。

<http://www.excellent-reit.co.jp/site/file/tmp-aX23T.pdf> (日本語翻訳版(ご参考))

<http://www.excellent-reit.co.jp/site/file/tmp-afDSE.pdf> (英語)

4. 訂正発行登録書の内容

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、本日、関東財務局長に提出しています。手取金の資金使途として、本年7月2日付で取得した赤坂インターシティAIRの取得に要した借入金の一部弁済に充当することを前提としたグリーンボンドの発行を予定しており、その具体的な発行内容については決定次第、開示いたします。

以上

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