

2020年10月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
ヒューリックリート投資法人
代表者名 執行役員 時 田 榮 治
(コード: 3295)

資産運用会社名
ヒューリックリートマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治
問合せ先 取締役副社長 CFO 一寸木 和 朗
企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書提出に関するお知らせ

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおりグリーンボンド（無担保投資法人債）（以下「本グリーンボンド」といいます。）の発行に向け、訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出しましたので、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宛に提出しました。本グリーンボンドの発行においては、みずほ証券株式会社（グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント（注））を事務主幹事証券会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を共同主幹事証券会社として起用し、本グリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討等を実施する予定です。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワーク（下記3.に記載します。）に基づき、本グリーンボンドの手取金については、全額をグリーン適格資産（下記3. (2)に記載します。以下同じです。）の取得資金、当該資産の取得のために調達した既存借入金若しくは投資法人債の返済資金若しくは償還資金、又はグリーン適格資産の改修工事資金に充当する予定です。

（注）「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンボンドの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、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

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ヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が、環境・社会・ガバナンス（併せて以下「ESG」といいます。）への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながるという考えのもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定したことをはじめ、本投資法人及び本資産運用会社は、環境への配慮やテナント満足度の向上及び地域社会への貢献に係る取組みを実践しており、以下のように外部機関からの評価を維持・向上させています。

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2020年6月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。また、本投資法人は、2019年に実施されたGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でともに高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スタ

一」を取得しました。さらに、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。

特に、環境面においては、保有物件におけるエネルギー効率の改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を推進するとともに、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証である「DBJ Green Building認証」(注1)、「BELS」(注2)及び「CASBEE不動産評価認証」(注3)等の取得に積極的に取り組んでいます。

本投資法人は、本グリーンボンドによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指し、今般、グリーンボンドの発行に向けた訂正発行登録書を提出しました。

(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。以下同じです。

(注2) 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）」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。以下同じです。

(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」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランクの5段階）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。以下同じです。

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実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）(注1) 2018年版」、「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）(注3) 2018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」(注4)に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

(注1) 「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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）」とは、ローン市場協会（LMA）及びアジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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) グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

本投資法人は、グリーンファイナンスで調達した資金をグリーン適格資産の取得資金、同資金のリファイナンス資金、又はグリーン適格資産の改修工事資金に充当する予定です。

(2) 適格クライテリア

A) 適格クライテリア1（グリーン適格資産）

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は取得予定の資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）

- ・ DBJ Green Building認証：3つ星、4つ星、5つ星
- ・ BELS：3つ星、4つ星、5つ星
- ・ CASBEE不動産評価認証：B+、A、又はSランク

・ LEED認証（注）：Silver・Gold・Platinum

（注）「LEED（Leadership in Energy and Environment Design／エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）認証」とは、非営利団体である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、建築と都市の環境についての環境性能評価システムです。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified（標準認証）で評価をします。

B) 適格クライテリア2（改修工事）

以下のいずれかを満たしていること

- ・ グリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ・ エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを10%以上削減を意図した改修工事
- ・ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

(3) プロジェクトの評価・選定のプロセス

適格クライテリアは、本資産運用会社の代表取締役社長を含む社内横断的なメンバーによって構成される「サステナビリティ会議」において検討及び立案し、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、必要な社内手続きを経て決定されています。

グリーンボンドの発行計画及び調達資金の充当先は、投資委員会の審議により承認され、本投資法人の役員会に報告されます。

(4) 調達資金の管理

各決算期末時点において本投資法人が保有するグリーン適格資産の帳簿価額の合計に当該決算期末の総資産有利子負債比率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上限額とし、各決算期末時点のグリーンファイナンスの残高合計額がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

なお、下表のとおり、本日時点のグリーン適格資産の帳簿価額の総額は、150,975百万円です（注1）（注2）。

物件名称	取得済の第三者機関の認証	帳簿価額 （百万円） （注1）（注2）
ヒューリック神谷町ビル	CASBEE不動産評価認証：Sランク	55,584
虎ノ門ファーストガーデン	DBJ Green Building認証：4つ星 CASBEE不動産評価認証：Sランク	8,149
ヒューリック高田馬場ビル	CASBEE不動産評価認証：Aランク	3,750
ヒューリック神田ビル	BELS：3つ星	3,557
御茶ノ水ソラシティ	DBJ Green Building認証：5つ星	36,658
ヒューリック虎ノ門ビル	DBJ Green Building認証：4つ星 BELS：3つ星	17,928
ヒューリック渋谷一丁目ビル	CASBEE不動産評価認証：Aランク	5,084
品川シーズンテラス	DBJ Green Building認証：5つ星 BELS：5つ星	5,969
ヒューリック浅草橋ビル	DBJ Green Building認証：5つ星 BELS：3つ星	4,931
大井町再開発ビル1号棟	DBJ Green Building認証：3つ星	6,247
HULIC & New SHIBUYA	BELS：5つ星 CASBEE不動産評価認証：Aランク	3,113
合計	—	150,975

- (注1) 金額については、直近期末時点（2020年8月31日時点）におけるグリーン適格資産にかかる帳簿価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 本投資法人は、本日現在「ヒューリック大森ビル」（CASBEE 不動産評価認証：A ランク）を保有していますが、本日付で公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人は当該物件を2020年10月16日付で譲渡することを決定しているため、グリーン適格資産の帳簿価額の総額には当該物件を含まない金額を記載しています。

(5) レポーティング

年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において公表します。

- ・グリーンファイナンスによる調達資金に未充当がある場合は、その充当状況
- ・グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーン適格資産の帳簿価額の合計、総資産有利子負債比率、グリーン適格負債額、グリーンファイナンスの残高

また、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・グリーン適格資産の認証の取得状況及び認証の評価
- ・グリーン適格資産の全体として、エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量及び水使用量（但し、入手可能な資産に限ります。）
- ・改修工事等を実施した適格グリーン資産の改修前及び改修後のエネルギー使用量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれか

4. 外部機関の評価

本投資法人は、本グリーンボンド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グリーンボンド評価」（注1）の最上位評価となる「Green 1」の予備評価を取得しています。本グリーンボンドに係る「JCRグリーンボンド評価」の内容等については、以下のJCRのホームページをご参照ください。

JCRグリーンボンド評価 : <https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

なお、本投資法人のグリーンボンドに係る第三者評価を取得するに際し、JCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より環境省の2019年度「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」（注2）の補助金交付対象となることについて、交付決定通知を受領しています。

(注1) 「JCRグリーンボンド評価」とは、ICMAが策定したグリーンボンド原則及び環境省が策定したグリーンボンドガイドラインを受けた発行体のグリーンボンド発行に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においてはグリーンボンドの調達資金の用途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体の管理・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、これらの評価の総合評価として「JCRグリーンボンド評価」が決定されます。

(注2) 「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンドを発行しようとする企業や地方公共団体などに対して、外部レビューの付与、グリーンボンド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の要件は、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主に国内の低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低炭素化事業であるもの
 - ②低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・低炭素化効果 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」ではないこと

以上

*本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.hulic-reit.co.jp/>