

2021年9月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
G L P 投 資 法 人
代表者名 執行役員 三浦 嘉之
(コード番号: 3281)
資産運用会社名
GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 三浦 嘉之
問合せ先 執行役員 CFO 三木 久武
(TEL. 03-3289-9630)

投資法人債（グリーンボンド）（サステナビリティ・リンク・ボンド）の発行に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年9月13日開催の本投資法人役員会決議に基づき、本日、下記のとおり GLP 投資法人第18回無担保投資法人債（以下「本サステナビリティ・リンク・ボンド（注1）」）の発行を決定しました。また、条件決定に伴い、第一生命グループ（第一生命保険株式会社、第一フロンティア生命保険株式会社およびネオファースト生命保険株式会社）より、発行総額の全額である60億円の投資表明を頂いておりますことをごお知らせいたします。

なお、本サステナビリティ・リンク・ボンドは、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPTs」といいます。）を達成した場合に利率が低下するリワード型（注2）と呼ばれるサステナビリティ・リンク・ボンドとして公募債市場における世界初の発行事例となります。ESGに係る新しい仕組みの投資法人債の発行を通じて、本投資法人の資金調達多様性を高めると共に、ESG債市場の拡大に寄与することで、脱炭素社会の実現に貢献できるものと考えております。

また、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後も本投資法人の ESG 債（注3）発行残高は J-REIT 62 銘柄において首位を維持し、累計で376億円となる見込みです。

(注1) サステナビリティ・リンク・ボンドとは、あらかじめ定められた特定の重要業績評価指標（KPI）の目標またはサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPTs）を達成するか否かにより条件が変化する債券をいい、本サステナビリティ・リンク・ボンドでは、調達した資金を全額グリーンプロジェクトに充当します。グリーンプロジェクトとは、国際資本市場協会（ICMA）が定めるグリーンボンド原則及び環境省グリーンボンドガイドライン2020年版に適合しており、環境問題の解決に資する事業をいいます。

(注2) リワード型とは、KPI 或いは SPTs を達成した場合に、債券の利率が低下する条項が組み込まれている形式をいいます。

(注3) ESG 債とは、サステナビリティボンド、グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドの総称をいいます。

記

1. 本サステナビリティ・リンク・ボンドの概要

- | | |
|-----------|--|
| (1) 名称 | GLP 投資法人第18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）（サステナビリティ・リンク・ボンド） |
| (2) 発行総額 | 金6,000百万円 |
| (3) 債券の形式 | 本サステナビリティ・リンク・ボンドは社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用を受け、本サステナビリティ・リンク・ボンドについての投資法人債券は発行しない。 |

(4) 払込金額	各本サステナビリティ・リンク・ボンドの金額 100 円につき金 100 円
(5) 償還金額	各本サステナビリティ・リンク・ボンドの金額 100 円につき金 100 円
(6) SPTs	本投資法人全体のポートフォリオに占める高ランクの環境認証（注 1）の取得割合を 80%以上（延床面積ベース）とする。
(7) 利率	2021 年 9 月 28 日の翌日から 2025 年 9 月 28 日までは年 0.284% SPTs を達成していると 2024 年 12 月末日以降の各判定日において本投資法人が判定した場合においては、2025 年 9 月 28 日の翌日以降年 0.234%
(8) 判定基準日	2024 年 12 月末日を初回とし、以後、償還期日までの毎年の 12 月末日
(9) 判定日	2025 年 7 月 28 日を初回とし、以後、償還期日までの毎年の応当日
(10) 各投資法人債の金額	金 1 億円
(11) 募集方法	一般募集
(12) 申込期間	2021 年 9 月 17 日
(13) 払込期日	2021 年 9 月 28 日
(14) 担保・保証	本サステナビリティ・リンク・ボンドには担保及び保証は付されておらず、また本サステナビリティ・リンク・ボンドのために特に留保されている資産はない。
(15) 償還方法及び期限	2028 年 9 月 28 日に本サステナビリティ・リンク・ボンドの総額を償還する。 本サステナビリティ・リンク・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る。
(16) 利払期日	毎年 3 月及び 9 月の各末日（銀行休業日の場合は前営業日に繰上げ）
(17) 財務上の特約	担保提供制限条項が付されている。
(18) 取得格付	AA 株式会社日本格付研究所
(19) 財務代理人、発行代理人及び支払代理人	株式会社三井住友銀行
(20) 引受証券会社	シティグループ証券株式会社
(21) Sustainability-Linked Bond Structuring Agent (注 2)	シティグループ証券株式会社

なお、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行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 グリーンボンド評価」（注 3）の最上位評価である「Green1」の評価を取得しています。

(注1) 高ランクの環境認証とは、DBJ Green Building 認証: 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星、CASBEE : S、A 又は B+、BELS : 5、4 又は 3、LEED : Platinum、Gold 又は Silver、若しくはこれらの後継認証において同等以上のランクとされるものを指します。

(注2) Sustainability-Linked Bond Structuring Agent とは、サステナビリティ・リンク・ボンドの商品設計及び外部の第三者評価の取得に関する助言等を通じて、サステナビリティファイナンスの実行支援を行う者をいいます。

(注3) 「JCR グリーンボンド評価」の概要については、後記「3.本サステナビリティ・リンク・ボンド発行のストラクチャー（1）サステナビリティ・リンク・ボンドとしての適格性について」をご参照下さい。

2. 発行の理由

本投資法人は、本サステナビリティ・リンク・ボンドの発行を通じ、ESG 投資に積極的な投資家層の開拓による資金調達手段の拡充及び財務体質の更なる強化を企図しております。

なお、本サステナビリティ・リンク・ボンドにおけるサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲットである SPTs は、2021 年 4 月に本投資法人が発行した ESG レポートに記載する ESG 目標とも連動しており、本サステナビリティ・リンク・ボンドの発行は、本投資法人の ESG への取り組み及び当該目標達成を一層推進させるものと考えております。

3. 本サステナビリティ・リンク・ボンドのストラクチャー

(1) サステナビリティ・リンク・ボンドとしての適格性について

本投資法人は、本サステナビリティ・リンク・ボンドの発行のために、JCR より、環境省の「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 1) 及び国際資本市場協会 (ICMA) の「サステナビリティ・リンク・ボンド原則 (Sustainability-Linked Bond Principles) (2020 年版)」(注 2) への適合性等についての確認を受けております。また、グリーンボンドの適合性評価については、環境省の「グリーンボンドガイドライン 2020 年版」(注 3) 及び ICMA の「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2021」(注 4) に適合している旨、JCR より「JCR グリーンボンド評価」(注 5) の最上評価である「Green1」の評価を取得しております。評価については、本日 JCR より公表されたニュースリリースをご参照ください。

また、本第三者評価の取得については、環境省の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っております。

(注1) 「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。

(注2) サステナビリティ・リンク・ボンド原則 (Sustainability-Linked Bond Principles) (2020 年版)」とは、ICMA が 2020 年 6 月に公表したサステナビリティ・リンク・ボンドの商品設計、開示及びレポーティング等に係るガイドラインをいいます。

(注3) 「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4) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2021」とは、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ます。

(注5) 「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をいいます。

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 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。

i) 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

a. 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

b. 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

ii) 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

iii) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

(2) グリーン適格資産について

グリーン適格資産とは、以下のグリーン適格クライテリアを満たす資産又はプロジェクトをいいます。

＜グリーン適格クライテリア＞

以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

- i) DBJ Green Building 認証（日本）:5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
- ii) CASBEE（日本）:S、A 又は B+
- iii) BELS（日本）:5、4 又は 3
- iv) LEED（アメリカ）:Platinum、Gold 又は Silver

後述の資金使途にも記載の通り、本サステナビリティ・リンク・ボンドで調達した資金は GLP 神戸西及び GLP 座間の取得時に調達した短期借入金の一部期限前返済に充当予定であり、GLP 神戸西は BELS で 5 つ星を、GLP 座間は LEED プラチナを取得しており、SPTs で定義されている高ランクの環境認証を取得しております。

(3) SPTs の定義

本投資法人のポートフォリオ全体に占める高ランクの環境認証のいずれか一つ以上を取得している物件の保有割合を 80%以上（床面積ベース）とすることを目標とします。

なお、2021 年 8 月末の環境認証取得割合は 67%であり、初回の判定基準日である 2024 年 12 月末日における SPTs 達成に向けて、本投資法人ではこれまで以上に認証取得に向けた取り組みを促進してまいります。具体的には、グリーンリース契約の締結を通じたテナント各社様との環境負荷低減に向けた協働を推進するほか、照明の LED 化や空調設備更新によるエネルギー効率の改善、雨水や井水の利用による節水といった環境配慮型仕様の導入などにより、SPTs の達成を目指します。

(4) SPTs 達成状況の判定及びリワードの適用について

判定基準日において SPTs を達成していると判定日に判定した場合、当該判定基準日の翌年の 9 月 28 日以降の利率が 0.234%（当初利率より ▲0.05%）へとステップダウンするストラクチャー（リワード型）であり、初回の判定基準日は 2024 年 12 月末日、初回のリワード適用日は 2025 年 9 月 28 日となります。なお、償還期日まで毎年 SPTs の達成状況を判定し、判定基準日において SPTs を達成した場合に適用される利率はリワード適用後の 0.234%であり、判定基準日において SPTs を達成していない場合、当該判定基準日の翌年の 9 月 28 日以降の利率は当初利率と同じ 0.284%が適用されます。

(5) 本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後のグリーンファイナンスの上限金額

本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後における既存のグリーン適格資産の合計は 39 物件、取得価格で 5,443 億円となります。本投資法人は本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後におけるグリーン適格資産の取得価格の総額 5,443 億円に 2021 年 8 月 31 日時点の有利子負債比率（44.1%）を乗じて算出された負債額 2,401 億円を本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後のグリーンファイナンス調達上限とします。

4. 調達する資金の額、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）

5,963 百万円

(2) 調達する資金の具体的な資金使途及び支出予定時期

全額を 2022 年 4 月 30 日に満期を迎える短期借入金（調達資金はグリーン適格資産の基準を満たす特定資産である GLP 神戸西の取得のための借入金に全額充当）の期限前返済資金及び 2022 年 7 月 15 日に満期を迎える短期借入金（調達資金はグリーン適格資産の基準を満たす特定資産である GLP 座間の取得のための借入金に全額充当）の一部期限前返済資金に充当する予定です（期限前返済予定日：2021 年 9 月 30 日）。

5. 本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後の有利子負債の状況

（単位：百万円）

	本サステナビリティ・リンク・ボンド発行前	本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後 （注 2）	増減
短期借入金（注 1）	56,560	50,560	▲6,000
長期借入金（注 1）	245,260	245,260	-
借入金合計	301,820	295,820	-
投資法人債	44,700	50,700	+6,000
借入金及び投資法人債の合計	346,520	346,520	-

（注1）短期借入金とは、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行前については本日現在を基準とし、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後については、2021 年 9 月 30 日時点を基準として返済期日までの期間が 1 年以内のものをいい、長期借入金とは、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行前については本日現在を基準とし、本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後については 2021 年 9 月 30 日時点を基準として返済期日までの期間が 1 年超のものをいいます。

（注2）「本サステナビリティ・リンク・ボンド発行後」については、本サステナビリティ・リンク・ボンドの発行が行われることを前提に記載しています。

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

本サステナビリティ・リンク・ボンドの償還等に係るリスクについては、2021 年 6 月 25 日に提出した有価証券届出書記載の「投資リスク」から重要な変更はありません。

7. レポーティング

(1) サステナビリティ・リンク・ボンドに係るレポーティング

本サステナビリティ・リンク・ボンドの SPTs の達成状況については、本投資法人は、2025 年 7 月の判定日までに JCR から限定的検証報告書を取得し、公表する予定です。また、その後の SPTs の達成状況についても、毎年 7 月の判定日までに JCR から限定的検証報告書を取得し、これを公表する予定です。

(2) グリーンボンドに係るレポーティング

本投資法人は、グリーンファイナンス実施後、本投資法人のウェブサイト上において調達した資金の充当状況を報告します。当該報告は、対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年 1 回行います。また、本投資法人は、グリーンファイナンスの残高が存する限り、ウェブサイト上で各年の 2 月末時点における以下の指標を公表します。

<資金の充当状況に係るレポーティング>

- ・ 充当された調達資金の総額
- ・ 適格プロジェクトの件数
- ・ 未充当の調達資金の残額

<環境改善効果に係るレポーティング>

- ・ 取得した環境認証（DBJ Green Building、CASBEE、BELS、LEED）のレベル
- ・ グリーンファイナンス対象プロジェクトとなった再生可能エネルギー発電設備の年間 CO2 削減総量

なお、グリーン適格資産の売却などにより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において開示します。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpjreit.com>