

2021年10月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

投資法人みらい

代表者名 執行役員 菅沼通夫

(コード番号:3476)

資産運用会社名

三井物産・イデラパートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫

問合せ先 取締役 CFO 兼業務部長 卓地伸晃

TEL: 03-6632-5950

### 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

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、投資法人みらい第5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、下記のとおり投資法人債に係る訂正発行登録書（以下「本訂正発行登録書」といいます。）を提出しましたのでお知らせします。

#### 記

#### 1. 本訂正発行登録書提出の目的

本投資法人の資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、“「みらい」が創る、世界の未来”という理念に従い、サステナブル（持続可能）な社会を実現するためには環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）への取り組みが必要不可欠であり、その取り組みが本投資法人における投資主価値の中長期的な向上に資すると考えることから、「サステナビリティ基本方針」を制定し、同方針に基づいてESGへの取り組みを行っています。

本投資法人及び本資産運用会社は、本グリーンボンドの発行を通じてサステナビリティに関する取り組みをより一層強化するとともに、ESG投融資に関心を持つ投資家層の拡大を目指して訂正発行登録書の提出を行うものです。

本グリーンボンドの手取金は、グリーンファイナンス・フレームワーク（下記2.に記載します。）に基づき、全額を適格クライテリア（下記2.（2）に記載します。）を満たすグリーン適格資産の取得資金又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当する予定です。

#### 2. 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）2021年版（注1）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021年版（注2）」、「グリーンボンドガイドライン2020年版（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。なお、本フレームワークの策定に際し、みずほ証券株式会社をグリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント（注5）として起用しています。

- (注 1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2021 年版」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・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social 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) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) 2021 年版」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)、並びに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 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。
- (注 5) 「グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント」とは、本グリーンボンドの発行において、グリーンファイナンス・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、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

#### (1) 調達資金の用途

グリーンファイナンスで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、改修工事資金及びこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

#### (2) 適格クライテリア

グリーン適格資産とは、下記のグリーン適格クライテリア 1 又は 2 のいずれかを満たす資産をいいます。

##### a. グリーン適格クライテリア 1

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件

- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| ① DBJ Green Building 認証 (注 6) : | 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星       |
| ② CASBEE 評価認証 (注 7) :           | B+ランク、A ランク、もしくは S ランク    |
| ③ LEED 認証 (注 8) :               | Silver、Gold もしくは Platinum |
| ④ BELS 評価 (注 9) :               | 3 つ星、4 つ星、もしくは 5 つ星       |

##### b. グリーン適格クライテリア 2

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事 (従来比 30%の使用量削減効果が見込まれるもの)

- (注6) 「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7) 「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）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。
- (注8) 「LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）」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。
- (注9) 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）評価」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。

### (3) プロジェクトの評価・選定プロセス

本資産運用会社において調達資金の使途となるプロジェクトを財務企画部が選定し、代表取締役副社長を推進責任者として、執行責任者である取締役 CFO、常勤取締役、各部長及びコンプライアンス・オフィサーが参加するサステナビリティ推進会議によって適格クライテリアへの適合が審議・確認されます。その後、本資産運用会社及び本投資法人の規程等に則り、グリーンファイナンスの実施が役員会等で決議されます。

### (4) 調達資金の管理

調達資金が口座に入金された後、速やかに本資産運用会社の業務部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます（なお、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済やグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する等の場合において直接返済口座に入金された場合を除きます）。

調達資金は対象プロジェクトの支払いに充当されるよう、調達額とプロジェクトへの充当額との差額若しくは全額充当されたことを、財務企画部が社内システム等で定期的に追跡管理を行う予定です。調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現預金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。

なお、本投資法人が調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、適格グリーンプロジェクトの規模（適格クライテリア 1 を満たす保有物件の取得価格の総額及び適格クライテリア 2 を満たす工事・改修案件の総支出額の合計額）に、直近の決算期末時点の総資産 LTV（Loan to Value/有利子負債比率）を乗じて算出した額を「グリーン適格負債上限額」として、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理します。



### (5) レポーティング

本投資法人は、合理的に実行可能な限りにおいて、年に一度以上の頻度で下記の内容を本投資法人のウェブサイトにおいて報告する予定です。

#### a. 資金充当状況レポーティング

- ① 調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況
- ② グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過していないこと

#### b. インパクトレポーティング

アウトプット	環境認証取得済の物件の取得及び環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事の実施
アウトカム	<ol style="list-style-type: none"><li>① 適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて<ol style="list-style-type: none"><li>I. 環境認証の取得状況 (物件数・延床面積・認証種別・認証ランク)</li><li>II. エネルギー消費量 (mwh)</li><li>III. 温室効果ガス排出量 (t-CO2)</li><li>IV. 延床面積あたりの温室効果ガス排出量 (t-CO2/m<sup>2</sup>)</li><li>V. 水消費量 (m<sup>3</sup>)</li><li>VI. 廃棄物重量 (t)</li></ol></li><li>② 適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて<ol style="list-style-type: none"><li>I. 設備改修工事の概要 (対象物件・工事金額・実施時期等)</li><li>II. 以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標<ol style="list-style-type: none"><li>a. エネルギー消費量 (mwh)</li><li>b. 温室効果ガス排出量 (t-CO2)</li><li>c. 水消費量 (m<sup>3</sup>)</li><li>d. 廃棄物重量 (t)</li></ol></li></ol></li></ol>
インパクト	資産ポートフォリオの環境マネジメントを通じた、温室効果ガス排出量の削減、資源やエネルギーの効率的な活用、節水及び持続可能な水資源の利用、廃棄物排出量の削減と適正処理などの取組みによる地球環境の保全

#### c. 状況に変化があった場合のレポーティング

調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、資産運用会社の承認を経た後、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

### 3. 外部機関の評価

本投資法人はグリーンファイナンス・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 10) の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

なお、グリーンファイナンス・フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たり、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 11) 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 10) 「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、APLMA、並びに LSTA 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 11) 「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、サステナビリティボンドの場合は調達した資金の 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://3476.jp>