

2021年12月23日

各 位

不動産投資信託証券発行者
東京都中央区日本橋二丁目1番3号
Oneリート投資法人
代表者 執行役員 鍋山 洋章
(コード番号：3290)

資産運用会社
みずほリートマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 鍋山 洋章
問合せ先 経営管理部長 秋元 武
TEL：03-3242-7155

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

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、グリーンボンド（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、2021年1月29日に提出した投資法人債の発行登録書に係る訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出しましたので、下記のとおり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、全額を適格クライテリア（下記3.（2）に記載します。以下同じです。）を満たすグリーン適格資産取得資金及び改修工事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. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人の資産運用会社であるみずほ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。）は、本投資法人の資産運用において、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や、持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。

この度、本投資法人及び本資産運用会社は、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り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、訂正発行登録書の提出を行いました。

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）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。
- (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) 調達資金の使途

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適格資産の取得資金、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、以下に定める適格クライテリア1又は2のいずれかを満たす資産をいいます。

a. 適格クライテリア1

以下の①から④の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済又は今後取得・更新予定の物件

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

b. 適格クライテリア2

以下の①ないし③のうちいずれかを満たす設備等改修工事であること

- ① グリーン適格クライテリア (グリーンビルディング) 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
- 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%以上の使用量削減効果が見込まれるもの)
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

(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) 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。

(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用途となるプロジェクトを経営管理部が選定し、投資運用第一部長、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役社長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のっとり、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、すみやかに本資産運用会社の経営管理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、経営管理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) レポートニング

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トニング

- 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. インパクトレポートニング

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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> I. エネルギー消費量 (MWh) II. 温室効果ガス排出量 (t-CO2) III. 水消費量 (m³) IV. 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) 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

	I. 設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等） 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 a. エネルギー消費量（MWh） b. 温室効果ガス排出量（t-CO2） c. 水消費量（m ³ ）
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トニング

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のち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

4. 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、本投資法人の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等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、調達資金の用途（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)「2021年度グリーンボンド等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、発行時点において以下の全てを満たすものです。

(1) グリーンボンドの場合にあっては、調達資金の100%がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、発行時点で以下①又は②のいずれかに該当すること。サステナビリティボンドの場合にあっては、調達資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであり、発行時点において以下①に該当し、かつ、ソーシャルプロジェクトを含む場合は環境面で重大なネガティブな効果がないこと。

- 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が国内脱炭素化事業に充当される又はグリーンプロジェクト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://one-reit.com/>