

2022年5月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
積水ハウス・リート投資法人  
代表者名 執行役員 木田 敦 宏  
(コード番号：3309)

資産運用会社名  
積水ハウス・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 阿 部 亨  
問合せ先 IR部長 齋 藤 孝 一  
TEL. 03-6447-4870 (代表)

資金の借入れ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス）及び  
既存借入金の一部期限前返済に関するお知らせ

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び既存借入金の一部期限前返済（以下「本期限前返済」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 資金の借入れ

(1) ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる取組み

本借入れは、三井住友信託銀行株式会社（以下「三井住友信託銀行」といいます。）をアレンジャーとする協調融資団が、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」といいます。）（注1）が提唱したポジティブ・インパクト金融原則（注2）及び同原則モデル・フレームワーク（資金用途を限定しない事業会社向けの投融资フレームワーク及び不動産投資フレームワーク）に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」（以下「PIF」といいます。）として本投資法人に対して実行するものです。

PIFは、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動、製品、サービスによるSDGs（持続可能な開発目標）達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・アセッ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、本投資法人のスポンサーである積水ハウス株式会社と理念を共有し、本投資法人の持続的な成長を目指すうえで ESG を経営の最優先課題の一つとして位置付け、「サステナビリティ・ポリシー」を制定し、これらを遵守・実行することで持続可能な社会の実現に貢献するとともに、企業価値の向上に努めています。

また、本投資法人の持続的な成長と持続可能な社会の実現を目指すため、課題解決に向けた指針、それに基づく事業活動を通じた取組みが不可欠との認識の下、2020年に本投資法人はマテリアリティ（重要課題）を特定しています。

さらに本投資法人は、本借入れに当たり環境・社会・経済の変化を踏まえ、マテリアリティの一部表現の見直しを行うとともに、マテリアリティに紐づく目標（KPI）についても見直しを行っています（注3）。加えてSDGsの目標達成に対しインパクトを与える活動として、マテリアリティの中から以下のテーマを選定し、三井住友信託銀行より定性的、定量的な評価を受けており、株式会社日本格付研究所からは評価に係る手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見（注4）を取得しています。

テーマ	内容	目標と指標 (KPI)	SDGs
気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有物件における設備投資、省エネ対応等を通じたエネルギーの効率的利用の推進によるCO<sub>2</sub>排出量の削減</li> <li>環境性能に優れた不動産への投資と、保有物件の環境性能の客観性を高め、改善点を把握することを企図した積極的なグリーン認証の取得推進</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビル</li> <li>住居</li> <li>ホテル</li> </ul>	<p>(a) <u>CO<sub>2</sub>排出量削減</u> (目標) 2030年度までに、ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位を2018年度比50%削減 (指標 (KPI)) CO<sub>2</sub>排出原単位 (t-CO<sub>2</sub>/㎡)</p> <p>(b) <u>エネルギー消費量削減</u> (目標) ア.2023年度までに、ポートフォリオのエネルギー消費原単位を2018年度比5%削減 イ.2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進 (指標 (KPI)) エネルギー消費原単位 (kWh/㎡)</p> <p>(c) <u>グリーン認証取得割合向上</u> (目標) ア.2022年度内にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成 イ.2022年度以降も70%以上を継続 (※) 延床面積ベース (指標 (KPI)) グリーン認証取得割合 (※) CASBEE 不動産評価認証、DBJ Green Building 認証</p>	 
資源環境への取組み推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rの推進による廃棄物排出量の削減</li> <li>節水や雨水の再利用を通じた水使用量の削減</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビル</li> <li>住居</li> </ul>	<p>(a) <u>廃棄物排出量削減</u> (目標) ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない (指標 (KPI)) 廃棄物排出原単位 (kg/㎡)</p> <p>(b) <u>水使用量削減</u> (目標) ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない (指標 (KPI)) 水使用原単位 (㎡/㎡)</p>	 
入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供を通じた、利用者の満足度向上と保有物件の価値向上</li> </ul> <p>【関連性の強いアセット】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスビル</li> <li>住居</li> </ul>	<p>(目標) 入居者・テナントの安心・安全・快適性向上 (指標 (KPI))</p> <p>ア.入居者・テナント満足度、及び満足度向上に資する取組みの実施状況 イ.地震リスク・水害リスクの定期的な把握及びリスク低減に向けた取組みの実施状況</p>	 

(注 1) 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) とは、国連環境計画 (UNEP) と 200 以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992 年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展と ESG (環境・社会・企業統治) への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。なお、UNEP は、1972 年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の発行機関として設立された国連の補助機関です。

(注 2) ポジティブ・インパクト金融原則とは、UNEP FI が 2017 年 1 月に策定した、SDGs (持続可能な開発目標) の達成に向けた金融の枠組です。企業が SDGs の達成への貢献を KPI で開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くものです。融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

(注 3) マテリアリティ及び目標の見直しについては、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/material.html>

(注 4) 株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

**(2) 本借入れの内容**
**固定金利借入れ**

区分	借入先 (注1)	借入金額 (百万円)	利率 (注2) (注3)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注4)	返済 方法 (注5)	担保
長期	三井住友信託銀行株式会社	1,100	未定	2022年 5月31日	左記借入先を 貸付人とする 2022年5月 26日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2029年 5月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	400						
	みずほ信託銀行株式会社	300						
	株式会社りそな銀行	300						
	農林中央金庫	400						
	株式会社福岡銀行	300						
	信金中央金庫	300						
	株式会社七十七銀行	300						
	株式会社山口銀行	400						
	株式会社静岡銀行	300						
	株式会社広島銀行	300						
	株式会社あおぞら銀行	300						
	日本生命保険相互会社	1,000						
株式会社常陽銀行	300							
合計	6,000	—	—	—	—	—	—	

(注1) 上記借入れのアレンジャーは三井住友信託銀行株式会社です。

(注2) 利率については決定次第お知らせします。

(注3) 利払日は、2022年11月末日を初回とし、以降6か月毎の末日及び元本返済期日です。ただし、当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注4) 返済期日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注5) 上記借入れの実行後返済期日までの間に本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

**(3) 本借入れの理由**

本借入れ6,000百万円は、2022年5月31日付で本期限前返済に充当する予定です。詳細につきましては、後記「2. 本期限前返済」をご参照下さい。

(4) 本借入れに係る調達資金の額、用途及び支出予定時期

a. 調達資金の額

6,000 百万円

b. 調達資金の具体的な用途

本期限前返済の返済資金に充当

c. 支出予定時期

2022 年 5 月 31 日

2. 本期限前返済

(1) 本期限前返済の内容

区分	借入先	返済前残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後残高 (百万円)	借入 実行日	返済期日	返済予定日
短期	株式会社三菱UFJ銀行	5,310	2,330	2,980	2022 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日	2022 年 5 月 31 日
	株式会社みずほ銀行	4,360	1,910	2,450			
	株式会社三井住友銀行	4,030	1,760	2,270			
合計		13,700	6,000	7,700	—	—	—

(注) 上記借入の詳細につきましては、2022 年 1 月 24 日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) 返済資金

前記「1. 資金の借入れ」に記載の本借入れに係る調達資金合計 6,000 百万円を充当します。

3. 本借入れ実行後及び本期限前返済実行後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本借入れ実行前	本借入れ実行後	増減
短期借入金 (注)	13,700	7,700	▲6,000
長期借入金 (注)	215,442	221,442	6,000
(うち 1 年以内返済期限到来分)	33,200	33,200	—
借入金合計	229,142	229,142	—
投資法人債	34,500	34,500	—
(うち 1 年以内償還期限到来分)	3,000	3,000	—
有利子負債合計	263,642	263,642	—

(注) 短期借入金とは借入実行日から返済期日までの期間が 1 年以内のものをいい、長期借入金とは借入実行日から返済期日までの期間が 1 年超のものをいいます。

4. 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

本借入れに関わるリスクに関して、本投資法人が 2022 年 1 月 25 日に提出した有価証券報告書「第一部ファン  
ド情報 第 1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>