

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
ユナイテッド・アーバン投資法人
代表者名
執行役員 衛 門 利 明
(コード番号：8960)
資産運用会社名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名
代表取締役 社長執行役員 馬 躰 純 一
問い合わせ先
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 上 菌 秀 一
TEL. 03-5402-3680

サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定及び
サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価取得に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、サステナビリティファイナンス・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、第三者評価を取得しましたので、下記とお知らせいたします。

記

1. 本フレームワーク策定の目的

本投資法人及びその資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、持続可能な多様性と包摂性のある社会の実現を目指し、2022年3月に刷新した「サステナビリティ方針」の下、E（環境）、S（社会）、G（ガバナンス）に配慮した不動産投資運用を行っています。

財務運営においては、これまでJ-REIT初のグリーントラストローンによる資金調達その他、サステナビリティボンドの発行等、ESGに係る資金調達を実施してきました。

今般、ESG投融資に関心をもたれる投資家層の一層の拡大、更なる資金調達基盤の強化及び機動的なサステナビリティファイナンスの実施を企図し、本フレームワークを策定しました。

2. 本フレームワークの概要

(1) ファイナンスの種類及び資金使途

本フレームワークにおいて定める適格クライテリア（後述）を満たす資産を裏付けとして、本投資法人は、以下に定義するファイナンス（借入及び投資法人債の発行。以下同様です。）を実施できるものとします。なお、各ファイナンスを総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。

① グリーンファイナンス

- ・ グリーン適格クライテリア A を満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金
- ・ 上記のリファイナンス資金
- ・ グリーン適格クライテリア B を満たす改修工事資金

② ソーシャルファイナンス

- ・ ソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金
- ・ 上記のリファイナンス資金

③ サステナビリティファイナンス

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスで定義したファイナンスを組み合わせたファイナンス

(2) 適格クライテリア

本フレームワークにおいて定める適格クライテリアは以下のとおりです。

① グリーン適格クライテリア

A. グリーン適格資産

以下の認証（以下総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みであること。

- a. DBJ Green Building 認証(注1)：3 つ星以上
- b. CASBEE 認証(注2)：B+ランク以上
- c. BELS 評価(注3)：3 つ星以上
- d. LEED 認証(注4)：Silver ランク以上

B. 改修工事

以下の基準を満たしていること、かつ、当該工事が資金調達実行日より過去3年以内に完了済み又は今後完了予定であること。

- a. 「A. グリーン適格資産」に定める環境認証の新規取得又は既存認証の1段階以上の改善を企図した改修工事
- b. 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30%以上削減することを企図した改修工事
- c. 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

② ソーシャル適格クライテリア

1 棟すべてが以下の便益に供されている資産

- a. ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅
(例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等)
- b. 保育施設等：子供へ質の高い保育を提供する施設
(例：保育園、学童保育施設等)
- c. メディカル施設等：地域の人々に質の高い適切な医療を提供し、健康に資する施設
(例：病院、診療所、メディカルモール等)
- d. 借上公営住宅等：公的（行政）機関が賃借人となり、入居者（転借人）に低廉な価格水準で住環境を提供する施設
(例：借上市営住宅等)

(注1) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）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2) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)」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、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等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3) 「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。

(注4) 「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。

(3) プロジェクトの評価及び選定プロセス

① 資金使途となるプロジェクトの評価

本資産運用会社において、専門的知見を有する「サステナビリティ委員会」が各適格クライテリアの基準に基づいて評価を行います。

② 資金充当先の選定

サステナビリティ委員会が資金使途となるプロジェクトの評価を行ったうえで、本資産運用会社の財務部にて、上記「(1) ファイナンスの種類及び資金使途」で定義されるいずれかの資金使途に充当する旨の稟議を起案し、本資産運用会社のインベストメント委員会又は取締役会及び本投資法人の役員会によって、承認・決議を行います。

(4) 調達資金の管理

本投資法人は、サステナビリティファイナンス等の調達額が限度額を超過しないように管理します。万が一、調達額が限度額を超過した場合には、当該差額分を現金又は現金同等物で分別管理します。

グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値はすべて直近期末時点）により算出するものとします。なお、サステナビリティファイナンスは、グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスを組み合わせたファイナンスのため、サステナビリティファイナンスの調達額は、グリーンファイナンス分とソーシャルファイナンス分に按分したうえで、各ファイナンスの調達額に算入し、限度額を超過しないように管理します。

また、調達資金は、調達後6ヶ月以内を目途に対象となる資金使途に充当する予定です。なお、充当されるまでの間は現金又は現金同等物で分別管理します。

<グリーンファイナンス限度額計算式>

$$\text{グリーンファイナンス限度額} = \text{グリーン適格資産の帳簿価額} \times \text{総資産 LTV (注)} \\ + \text{グリーン適格クライテリア B を満たす改修工事資金}$$

<ソーシャルファイナンス限度額計算式>

$$\text{ソーシャルファイナンス限度額} = \text{ソーシャル適格資産の帳簿価額} \times \text{総資産 LTV (注)}$$

(注) 総資産 LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産額

(5) レポーティング

① 資金調達状況のレポーティング

本投資法人のサステナビリティサイトにおいて、サステナビリティファイナンス等の残高がゼロになるまで、調達資金の充当状況に係る情報を1年に1度以上更新します。

② 環境改善効果・社会改善効果のレポーティング

本投資法人は、対応するサステナビリティファイナンス等が残存する限り、以下の指標を1年に1度以上、実務上可能な限り公表します。なお、オペレーター等の承認が得られない等の事情がある場合、非開示となることがあります。

A. 環境改善効果のレポーティング

- グリーン適格資産の物件数及び取得価格
- グリーン適格資産に関する定量的指標（「エネルギー消費量」「CO₂排出量」「水使用量」）
- （改修工事に充当した場合）改修工事前後の「エネルギー消費量」、「CO₂排出量」又は「水使用量」のいずれか

B. 社会改善効果のレポートニング

<アウトプット指標>

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている資産の物件名及び用途

<アウトカム指標>

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている各物件の利用定員

3. 第三者評価

本投資法人は、本フレームワークの第三者評価として、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「SU1(F)」の評価を取得しています。詳細は、以下の JCR のホームページをご参照ください。

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

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.united-reit.co.jp>