

2024年7月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区虎ノ門二丁目3番17号
マリモ地方創生リート投資法人
代表者名 執行役員 北方 隆士
(コード番号 3470)

資産運用会社名
マリモ・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 北方 隆士
問合せ先 財務管理部長 島田 勝博
TEL:03-6205-4755

グリーンファイナンス・フレームワークの策定及び評価取得並びに
当該フレームワークに基づく資金の借入れ（グリーンローンによる借換え）に関するお知らせ

マリモ地方創生リート投資法人（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。

また、既存借入れの借換えを目的として、以下のとおり本フレームワークに基づいて資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うこと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. 本フレームワーク策定の目的及び背景

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるマリモ・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、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下、併せて「ESG」といいます。）への対応は経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題であり、持続可能な社会に向けた取り組みは本投資法人の持続的な成長に資するものと認識しています。

本資産運用会社は、2023年12月に「サステナビリティ方針」を策定し、環境負荷の軽減、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様への配慮等、ESGに関わる一連の活動を進めてまいりました。また、その取組みを適切に開示し、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様との信頼関係を構築することが、本投資法人の中長期的成長につながるものと考えています。

かかる方針のもと、グリーンボンド及びグリーンローン（以下「グリーンファイナンス」といいます。）の実施が、ESG投資に関心を持つ投資家層からの資金調達拡大を通じ、本投資法人の資金調達基盤の強化に繋がるのみならず、ESG投資の市場拡大にも貢献するものと考え、グリーンファイナンスを実施するための基本方針として、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) 調達資金の使途

① 投資対象となる適格プロジェクト

本フレームワークに基づく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若しくはこれらの資金のリファイナンス、又は改修工事に充当する予定です。

② 適格クライテリア

グリーンボンドまたはグリーンローン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、もしくは同資金のリファイナンス又は改修工事に充当する予定です。

(i) グリーンビルディング認証に係る適格基準

下記の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ・ CASBEE 建築・不動産における S ランク～B+ランク
 - ・ DBJ Green Building 認証における 5 つ星～3 つ星
 - ・ BELS 認証（平成 28 年度基準）における 5 つ星～3 つ星
- ※物流施設において BEI=0.75 超を除く
- ・ BELS 認証（令和 6 年度基準）における以下のレベル

非住宅：レベル 6～レベル 4

再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル 6～レベル 3

再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル 4～レベル 3

(ii) 改修工事

以下のいずれかを満たす改修工事

- ・ 適格クライテリアの (i) の認証のいずれかを取得済み又は今後取得予定の建築物における、星、レベル又はランクの 1 段階以上の改善を意図した改修工事
- ・ エネルギー消費量、温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを 30%以上削減することが可能な改修工事

(2) プロジェクトの選定プロセス

① プロジェクト選定関与者

調達資金の使途となるプロジェクトについては、本資産運用会社の財務管理部担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、最終決裁者を財務管理部長とする社内決裁によって選定が行われます。

② プロジェクト選定プロセス

対象となるプロジェクトを資金使途としたグリーンファイナンスによる資金調達については、本資産運用会社の財務管理部による起案がなされたのち、以下の各会議体による決議が各々なされます。

- ・ 本資産運用会社 投資運用委員会
- ・ 本資産運用会社 取締役会
- ・ 本投資法人 役員会

(3) 資金管理の方法

① 調達資金の充当計画

グリーンファイナンスで調達した資金は速やかに適格クライテリアを満たす物件（又は改修工事）の資金又は当該資金のリファイナンスに充当されます。なお、充当されるまでの間は現金または現金同等物で管理します。

② 調達資金の追跡管理の方法

調達された資金は財務管理部にて資金使途、期日、残高などをExcelファイルによって管理し、調達資金ごとに個別に資金管理を行い、調達資金ごとに入出金状況・追跡が可能な運用体制となっています。追跡管理は財務管理部が担当し、社内システムを用いて決裁され、財務管理部長によって最終承認されます。

③ 未充当資金の管理方法

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金用途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金用途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金は適格クライテリアを満たすほかの物件の取得資金、返済又は当該資金のリファイナンスに充当します。

(4) レポーティング

① 資金の充当状況に関する開示状況

本投資法人のウェブサイトにて、以下の内容を決算期ごとに開示予定です。

- ・グリーンファイナンス残高及び資金の充当状況
- ・グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合は、その残高及び保管方法、適格クライテリアへの充当計画

② インパクト・レポーティングに関する開示状況

本投資法人のウェブサイトにて、以下の内容を年次で開示予定です。

(i) グリーンビルディング

取得資産の環境認証数・種類、ランク

(ii) 改修工事

(a) 改修工事实施前と実施後の環境認証の種類、認証水準の変化

(b) 改修工事等の実施によるエネルギー消費量、温室効果ガス排出量又は水使用量の推定削減率(%)

3. 本フレームワークに係る外部機関の評価

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（JCR）より「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である Green 1（F）を取得しています。「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の内容等については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/green/>

4. 本借入れの内容

長期借入金（トランシェ 14）（グリーンローン）（注5）

①	借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）
②	借入金額	2,015百万円
③	利率（注2）	基準金利（全銀協3か月日本円TIBOR）（注3）+0.75%（変動金利）
④	借入実行日	2024年8月1日
⑤	借入方法	上記借入先との間で2024年7月30日付締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ
⑥	元本弁済日	2029年8月1日
⑦	元本弁済方法	期限一括返済
⑧	利払期日	初回を2024年11月1日とし、以降3か月毎1日及び元本弁済日とする。（注4）
⑨	担保	無担保・無保証

（注1） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社中国銀行、株式会社三十三銀行より組成されます。

（注2） 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。

（注3） 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日（第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協3か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。

（注4） 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。

（注5） 当該借入れは、本投資法人が2024年7月26日付で策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、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のリファイナンスに充当する予定です。

5. 本借入れの理由

本借入れにて調達した資金は、2024年7月26日付で策定したグリーンファイナンス・フレームワークに定める適格クライテリアを満たす特定資産である「アルティザ仙台花京院」及び「アルティザ博多プレミア」の取得資金のリファイナンス資金にその全額を充当する予定です。返済の対象となる既存借入金の概要は以下のとおりです。

長期借入金（トランシェ4-B）

①	借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）
②	残高	2,015百万円
③	返済予定日	2024年8月1日
④	借入実行日	2019年8月1日
⑤	返済期日	2024年8月1日

（注1） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行（借入れ当時の商号：株式会社新生銀行）、株式会社三十三銀行（借入れ当時の商号：株式会社三重銀行）、株式会社りそな銀行、株式会社中国銀行、株式会社あおぞら銀行より組成されます。

（注2） 長期借入金の詳細につきましては、2019年7月23日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご覧ください。

6. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

（1）調達する資金の金額

2,015百万円

（2）調達する資金の具体的な使途

上記5. 記載の長期借入金の返済資金に充当します。

（3）支出予定時期

2024年8月1日

7. 本借入れ実行後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本借入れ等実行前	本借入れ等実行後	増減
短期借入金	1,000	1,000	—
長期借入金	26,820	26,820	—
借入金合計	27,820	27,820	—
投資法人債	—	—	—
借入金及び投資法人債の合計	27,820	27,820	—
その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	27,820	27,820	—

（注1） 「本借入れ等」とは、本借入れ及び本借入れにより調達した資金を充当して2024年8月1日に実施する予定の既存借入れの借換えの総称をいいます。

（注2） 金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。

8. 今後の見通し

本借入れが本投資法人の運用状況の見通しに与える影響は軽微であり、2024年3月29日付「2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」にて公表しました運用状況の見通しに変更はございません。

9. 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、2024年3月28日に提出した有価証券報告書の「投資リスク」に記載の内容から重要な変更はありません。

以上

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