

【表紙】

【提出書類】	訂正発行登録書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年10月29日
【発行者名】	森ヒルズリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 磯部 英之
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目12番32号
【事務連絡者氏名】	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長 根本 昌
【電話番号】	03-6234-3234（代表）
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	森ヒルズリート投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】	投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【発行登録書の提出日】	2019年12月6日
【発行登録書の効力発生日】	2019年12月14日
【発行登録書の有効期限】	2021年12月13日
【発行登録番号】	1－投法人1
【発行予定額又は発行残高の上限】	発行予定額 100,000百万円
【発行可能額】	100,000百万円 (100,000百万円) (注) 発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。
【効力停止期間】	この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2020年10月29日（提出日）です。
【提出理由】	2019年12月6日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の記載について訂正を必要とするため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するため。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

【訂正内容】

第一部【証券情報】

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(訂正前)

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

(1) 【銘柄】

未定

<中略>

(7) 【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及びその取得費用、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当します。

<後略>

(訂正後)

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

〈森ヒルズリート投資法人第（未定）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）に関する事項〉

森ヒルズリート投資法人第（未定）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「本投資法人債」といいます。）を以下の概要にて募集する予定です。

(1) 【銘柄】

森ヒルズリート投資法人第（未定）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）

<中略>

(7) 【手取金の使途】

特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及びその取得費用、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等に充当します。

本投資法人債の手取金は、適格クライテリア（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項（2）適格クライテリア」にて記載します。以下同じです。）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、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当する予定です。

なお、本投資法人債の調達資金の全部が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金額を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、その同額を現金又は現金同等物にて管理します。

<後略>

「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の次に以下の内容を追加します。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

(1) グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンド発行のために「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018」(注1)及び「グリーンボンドガイドライン2017年版」(注2)に即したグリーンボンドフレームワークを策定し、第三者評価としてサステナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオン(注3)を取得しています。

また、本投資法人債の発行に関して第三者評価を取得するに際し、環境省の2019年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業(注4)の補助金交付対象となることについて、発行支援者たるサステナリティクスは、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1) 「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018」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原則執行委員会(Green 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) 「グリーンボンドガイドライン2017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3) 「セカンドパーティ・オピニオン」とは、本投資法人のグリーンボンドフレームワークがグリーンボンド原則に沿ったものであるかについての、ESG(環境、社会、ガバナンス)評価会社であるサステナリティクスによる独立した意見です。セカンドパーティ・オピニオンはサステナリティクスホームページ(<https://www.sustainalytics.com/sustainable-finance/our-work/>)に掲載されます。

(注4) 「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の要件は、調達した資金の全て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です。

- 1) グリーンボンドの発行時点で以下のいずれかに該当すること
 - ① 主に国内の低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低炭素化事業であるもの
 - ② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・低炭素化効果 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」ではないこと

(2) 適格クライテリア

グリーンボンドで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した投資法人債(グリーンボンドを含みます。)の償還資金に充当します。

以下のいずれかの認証を取得した資産。認証の取得は各グリーンボンドの払込日又はいずれかのレポート時点において過去24か月以内に取得済又は更新済、若しくは、将来取得又は更新予定であるものに限る。

- ・ CASBEE不動産/建築評価認証(注1)におけるA又はSランク
- ・ DBJ Green Building認証(注2)における4つ星又は5つ星の評価
- ・ BELS認証(注3)における4つ星又は5つ星の評価

- (注1) 「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/建築評価認証」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。既存建築物を対象とする「CASBEE不動産評価」と、新築や改修建築物を対象とする「CASBEE建築評価」があります。
- (注2) 「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3) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度) 認証」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。