

【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】	2023年11月9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 総務部長兼企画部長 大石 ひとみ
【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】	2021年12月6日
【発行登録書の効力発生日】	2021年12月14日
【発行登録書の有効期限】	2023年12月13日
【発行登録番号】	3-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、2023年11月9日（提出日）です。
【提出理由】	2021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）グリーンファイナンス・フレームワークについて 1 調達資金の使途」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、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンスの実施のために、「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021」(注1)、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2023」(注2)、「グリーンボンドガイドライン2022年版」(注3)及び「グリーンローンガイドライン2022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。

本投資法人は、本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5)の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

なお、本フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2022年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業(注6)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1)「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021」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)2023」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)及び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2022年版」とは、グリーンボンドについて、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月及び2022年7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)「グリーンローンガイドライン2022年版」とは、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、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を示すことで、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2020年3月に策定・公表し、2022年7月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンローンガイドライン」といいます。

(注5)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、グリーンボンドガイドライン及びグリーン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6)「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、発行時点で以下の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の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

(2) グリーンファイナンス・フレームワークについて

1. 調達資金の使途

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスにて調達された資金は、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。

<適格クライテリア>

グリーンファイナンスの調達日又はいずれかのレポート時点において、以下のいずれかの有効な認証を取得済又は更新済、若しくは、将来取得又は更新予定の資産。

- ・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
- ・LEED認証（注4）におけるGold又はPlatinum

(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。

(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。

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

適格クライテリアに適合するプロジェクトの選定は、森ビル・インベストメン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。）のサステナビリティ委員会が行い、本資産運用会社の代表取締役社長が決定します。かかるサステナビリティ委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、常務取締役、全ての部長及び一部の企画部員を委員として構成されています。

3. 調達資金の管理

調達資金の充当及び管理は、本資産運用会社財務部が社内電子ファイルを用いて実施します。

グリーンファイナンスで調達した資金の全額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。

全額充当後も、資金使途の対象となっていたグリーン適格資産を売却した場合、又はグリーン適格資産としての条件を満たさなくなった場合等により一時的に発生した未充当資金は、ポートフォリオ管理にて管理します。ポートフォリオ管理とはグリーン適格資産の取得価格合計に、直前期末時点の総資産額に対する有利子負債比率

(LTV) を乗じて算出した額をグリーン適格負債額とし、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理する方法をいいます。万が一超過した場合は、未充当資金相当額を現金又は現金同等物にて管理します。

4. レポートニング

(1) 資金充当状況レポートニング

グリーンファイナンス残高が存在する限り、グリーン適格資産の取得価格合計、充当額及びグリーンファイナンス残高を本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示します。充当完了後も、充当状況に重大な変化があった場合には、その旨を本投資法人ウェブサイト上にて開示します。

(2) インパクト・レポートニング

グリーンファイナンス残高が存在する限り、本投資法人ウェブサイト上で以下の指標を、いずれも実務上可能な範囲で、年次で開示します。

- ・グリーン適格資産の物件名称及び認証の種類・レベル
- ・CO₂排出量 [t-CO₂]
(スコープ1、スコープ2、スコープ3、原単位)
- ・エネルギー使用量 (GJ)