

2020年10月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目12番32号
森ヒルズリート投資法人
代表者名 執行役員 磯部英之
(コード番号: 3234)

資産運用会社名
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 磯部英之
問合せ先 財務部長 根本昌
(TEL. 03-6234-3234)

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおりグリーンボンド（無担保投資法人債）（以下「本グリーンボンド」といいます。）の発行に向けた訂正発行登録書（現行発行登録書は2019年12月6日提出）を提出しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

本投資法人及び資産運用会社である森ビル・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。）は、ESG（環境：Environment、社会：Social、ガバナンス：Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブル（持続可能）な社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指しています。

本投資法人の環境への取り組みとして、主に「CO₂（気候変動）」、「資源循環（水・廃棄物）」、「緑化と生物多様性」及び「グリーンビル認証と外部評価」があります。その中でCASBEE（建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証やDBJ Green Building 認証といったグリーンビル認証の取得についても積極的に取り組んでおり、本日現在の認証保有物件比率（注）は、J-REIT最高水準となる93.4%（うち、各認証の最高ランク比率は71.5%）となっています。

これらの取り組みが評価され、本投資法人は、2019年に実施されたGRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）リアルエステイト評価において8年連続で「Green Star」の評価を取得するとともに、総合スコアのグローバルでの相対評価であるGRESBレーティングにおいて最高ランクに次ぐ「4 Star」を獲得しました。

本投資法人は、上記の環境への取り組みを推進しサステナブルな社会の実現に貢献するため、環境への配慮がなされたプロジェクトに対する投資資金を本グリーンボンド発行により調達する方針であり、この度、訂正発行登録書を提出したものです。

（注）各資産の取得価格（各資産に係る不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）をいいます。以下同じです。）を基準に算定した比率です。なお、ラフォーレ原宿（底地）については、本集計対象から除外しています。

2. 本投資法人のグリーンボンドの仕組み

本投資法人は、グリーンボンドを発行するため、国際資本市場協会(ICMA)が定める「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018」及び環境省が定める「グリーンボンドガイドライン 2017年版」に即したグリーンボンドフレームワークを策定し、当該フレームワークに基づいて管理を行います。

グリーンボンドによる調達資金は、本資産運用会社のサステナビリティ委員会によって選定され、代表取締役が決定した適格クライテリアを満たす資産(注) (以下「グリーン適格資産」といいます。)の取得資金及び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、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないよう管理します。なお、本日現在のグリーン適格資産に該当する物件数は8物件、取得価格合計は3,559億円です。

また、本投資法人は、グリーンボンドの発行残高が存在する限り、グリーン適格資産の物件名称及び取得価格合計、充当額及びグリーンボンドの発行残高、各グリーン適格資産が取得した認証の種類・レベル並びにCO₂排出量及びエネルギー使用量を本投資法人ウェブサイトにて年次で開示する予定です。

(注)「適格クライテリアを満たす資産」とは、グリーンボンドの払込日又はいずれかのレポーティング時点において過去24ヶ月以内に以下のいずれかの認証を取得済み又は更新済み、若しくは、将来取得又は更新予定である資産をいいます。

- ・CASBEE 不動産/建築評価認証におけるA又はSランク
- ・DBJ Green Building 認証における4つ星又は5つ星の評価
- ・BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) 認証における4つ星又は5つ星の評価

3. 外部機関の評価

本投資法人は、グリーンボンドフレームワークの適格性(注1)について、ESG評価会社であるサステナビリティクスよりセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。

セカンドパーティ・オピニオンの詳細については、以下をご参照ください。

<https://www.sustainalytics.com/sustainable-finance/wp-content/uploads/2020/10/Mori-Hills-REIT-Investment-Corporation-Green-Bond-Second-Party-Opinion-Japanese.pdf>

なお、当該セカンドパーティ・オピニオンを取得するに際し、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2)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ビリティクスは、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)「グリーンボンドフレームワークの適格性」とは、グリーンボンド原則における4つの要件である調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理及びレポーティングに適合していることをいいます。

(注2)「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。

グリーンボンド発行促進体制整備支援事業の詳細については、以下をご参照ください。

環境省グリーンボンド発行促進プラットフォームウェブサイト:

<http://greenbondplatform.env.go.jp/support/subsidy-eligible-costs.html>

4. 今後の予定

本グリーンボンドの起債時期、発行金額及びその他条件等は未定ですが、マーケティング活動を通じて、発行条件の検討を行う予定です。

以上

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