

2022 年 2 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区八丁堀二丁目 26 番 9 号
ヒューリックリート投資法人
代表者名 執行役員 一寸木 和 朗
(コード: 3295)

資産運用会社名
ヒューリックリートマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 一寸木 和 朗
問合せ先 企画管理本部長 CFO 待 場 弘 史
兼財務企画部長 (TEL. 03-6222-7250)

サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定及び資金の借入れ
(グリーンローン等) に関するお知らせ

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、下記のとおり、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。）の策定及びグリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）を含む資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）について決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

I. サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定の目的と仕組み等

1. 目的及び背景

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ヒューリックリー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・社会・ガバナンス（併せて以下「ESG」といいます。）への配慮が本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながるという考えのもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定したことをはじめ、本投資法人及び本資産運用会社は、環境への配慮やテナント満足度の向上及び地域社会への貢献に係る取組み、社会的課題の解決を目指した資産の取得等、ESGに関する取組みを一層推進しています。

こうした動きに合わせて、この度、2020 年 10 月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークの範囲を見直し、本フレームワークを策定しました。本フレームワークの策定により、本投資法人はサステナビリティファイナンスのみならず、グリーンプロジェクトのみを資金使途としてグリーンファイナンス、ソーシャルプロジェクトのみを資金使途としてソーシャルファイナンスの実行も行うことのできる仕組みとなります。

本投資法人は、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG 投融資に関心を持つ投資家層の一層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指し、今般、本フレームワークに基づく本グリーンローンによる借入れを実施します。

2. サステナビリティファイナンス・フレームワークの概要

(1) 資金使途にかかる本フレームワーク

ア. サステナビリティファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

本投資法人は、サステナビリティファイナンスで調達した資金の使途は、下記に定義するグリーン適格資産及びソーシャル適格資産のそれぞれの要件を満たす資産（以下「サステナビリティ適格資産」といいます。）の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます。）とします。

イ. グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

グリーンファイナンスで調達した資金の使途は以下の通りとします。

- A) グリーン適格資産の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます。）
- B) 改修工事等の資金

<適格基準>

A) グリーン適格資産

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は取得予定の資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）

- ・ DBJ Green Building認証（注1）：3つ星、4つ星、5つ星
- ・ BELS（注2）：3つ星、4つ星、5つ星
- ・ CASBEE 不動産評価認証（注3）：B+、A、又はSランク
- ・ LEED 認証（注4）：Silver・Gold・Platinum

（注1）「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行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）に基づく認証を行うものです。

（注2）「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3）「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ランクの5段階）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。

（注4）「LEED（Leadership in Energy and Environment Design／エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）認証」とは、非営利団体である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、建築と都市の環境についての環境性能評価システムです。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum、Gold、Silver、Certified（標準認証）で評価をします。

B) 改修工事

以下のいずれかを満たしていること。

- ① 上記A)のグリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ② 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%以上削減を意図した改修工事
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

ウ．ソーシャルファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

ソーシャルファイナンスで調達した資金の使途は、介護付有料老人ホーム（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の新規取得資金（取得資金のリファイナンスを含みます。）とします。

(2) プロジェクトの評価・選定のプロセス

適格クライテリアは、本資産運用会社の代表取締役社長を含む社内横断的なメンバーによって構成される「サステナビリティ会議」において検討及び立案し、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、必要な社内手続きを経て決定されています。

(3) 調達資金の管理

A) グリーンファイナンス

各決算期末時点において本投資法人が保有するグリーン適格資産の帳簿価額の合計に当該決算期末の総資産有利子負債比率を乗じて算出された負債額（以下「グリーン適格負債額」といいます。）をグリーンファイナンスの上限額とし、各決算期末時点のグリーンファイナンスの残高合計額がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

B) ソーシャルファイナンス

各決算期末時点において本投資法人が保有するソーシャル適格資産の帳簿価額の合計に当該決算期末の総資産有利子負債比率を乗じて算出された負債額（以下「ソーシャル適格負債額」といいます。）をソーシャルファイナンスの上限額とし、各決算期末時点のソーシャルファイナンスの残高合計額がソーシャル適格負債額を超過しないよう管理します。

C) サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンスに組み入れられているグリーンファイナンスのプロジェクトもしくはソーシャルファイナンスのプロジェクトを対象として、当初グリーンプロジェクトもしくはソーシャルプロジェクトに充当した金額をそれぞれグリーンファイナンス/ソーシャルファイナンス調達額の範囲内で管理します。

(4) レポーティング（抜粋）

A) 年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において公表します。

- ・本フレームワーク（サステナビリティファイナンス・グリーンファイナンス・ソーシャルファイナンス）に基づいて調達した資金に未充当がある場合は、その充当状況
- ・本フレームワーク（サステナビリティファイナンス・グリーンファイナンス・ソーシャルファイナンス）に基づいて調達した資金が存在する間はスキーム毎のファイナンスの残高が各スキーム毎の適格負債を超過していないこと（サステナビリティ適格資産の帳簿価額の合計、総資産有利子負債比率、サステナビリティ適格負債額、サステナビリティファイナンスの残高等）

B) グリーンファイナンスにより調達した資金が存在する間は、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・グリーン適格資産の認証の取得状況及び認証の評価

- ・グリーン適格資産の全体として、エネルギー消費量、CO2等の温室効果ガス排出量及び水使用量（但し、入手可能な資産に限ります。）
- ・改修工事等を実施したグリーン適格資産の改修前及び改修後のエネルギー使用量、CO2等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれか

C) ソーシャルファイナンスにより調達した資金が存在する間は、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・建物および賃貸借の概要
 - ・入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居者数、入居率等）
 - ・オペレーターの概要
 - ・期末時点の不動産鑑定評価額
 - ・本投資法人のヘルスケア施設への投資額の推移
 - ・24時間看護体制サービス・健康管理等医療サービス
- （但し、介護事業者の承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。）

D) サステナビリティファイナンスにより調達した資金が存在する間は、年1回、以下の項目を本投資法人のウェブサイト又は各種開示資料において開示します。

- ・サステナビリティファイナンス調達資金を充当した各サステナビリティ適格資産に係る本B) に記載の事項
- ・全サステナビリティ適格資産に係る本C) に記載の事項

また、調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、本投資法人のウェブサイト等で開示します。

3. 外部機関の評価

本投資法人は、本サステナビリティファイナンス・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。）より最高位となる「SU 1(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/>

Ⅱ. 資金の借入れの内容

1. 本借入れの内容

区分	借入先	借入金額	利率 (注6) (注7)	借入実行 予定日	借入方法	返済期限	返済 方法 (注10)	担保
長期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレレンジャーとする協調融資団（注1）	11.3億円	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.153%を加えた利率 (注8)	2022年 2月28日	左記借入先を貸付人とする2022年2月24日付で締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2023年 5月31日	期限 一括 弁済	無担保
長期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレレンジャーとする協調融資団（注2）	28.57億円	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.320%を加えた利率 (注8) (注9)			2029年 2月28日		
長期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレレンジャーとする協調融資団（注3）	25.63億円	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.370%を加えた利率 (注8) (注9)			2029年 8月31日		
長期	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレレンジャーとする協調融資団（注4） （グリーンローン） （注5）	15億円	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）に0.420%を加えた利率 (注8) (注9)			2030年 2月28日		

（注1） 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行より組成されます。

（注2） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行より組成されます。

（注3） 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、農林中央金庫、三井住友信託銀行株式会社より組成されます。

（注4） 協調融資団は、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行より組成されます。

（注5） グリーン適格資産であるヒューリック麹町ビル（CASBEE 不動産評価認証：S ランク）の取得資金に充当した借入金の一部の借換え資金に充当します。

（注6） 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注7） 利払日は、2022年5月31日を初回として、以後毎年2月、5月、8月及び11月の各末日並びに元本返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。

（注8） 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の2営業日前（初回の計算期間は借入実行日の2営業日前）の時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3ヶ月物の日本円 TIBOR（Tokyo Interbank Offered Rate）となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合、又は、3ヶ月を超えた場合は、契約書に定められた方法に基づき算定され

る当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である全銀協の日本円 TIBOR の変動については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注 9) 別途金利スワップ契約を締結して支払金利を実質的に固定化することを予定しております。締結予定の金利スワップ契約に基づく支払金利は、決定次第お知らせいたします。

(注 10) 上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

2. 本借入れの理由

下記「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期／(2) 調達する資金の具体的な使途」に記載の期限前弁済資金及び借換え資金の一部に充当するためです。また、本借入れの実行により、既存取引先金融機関との強固かつ安定的な取引関係を維持しつつ、借入金の長期化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）が進展します。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

合計 80.5 億円

(2) 調達する資金の具体的な使途

2022 年 2 月 10 日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の短期借入金 15 億円の期限前弁済資金、2022 年 2 月 28 日に返済期限を迎える 2014 年 12 月 9 日付で公表の「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の長期借入金 75.5 億円及び 2017 年 8 月 25 日付で公表の「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の長期借入金 10 億円の借換え資金の一部(65.5 億円)に充当します。

(3) 支出予定時期

2022 年 2 月 28 日

4. 本借入れ後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

	本借入れ前	本借入れ後 (注 1)	増減
短期借入金 (注 2)	8,900	2,000	▲6,900
長期借入金 (注 2)	155,916	159,416	3,500
借入金合計	164,816	161,416	▲3,400
投資法人債	15,000	15,000	0
借入金及び投資法人債の合計	179,816	176,416	▲3,400

(注1) 2022年2月10日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、2022年2月21日付で公表の「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス（株式会社みずほ銀行））」及び「資金の借入れに関するお知らせ（ポジティブ・インパクト・ファイナンス（三井住友信託銀行株式会社））」に記載の内容を含みます。

(注2) 短期借入金とは借入実行日から返済期日までの期間が1年以内のものをいい、長期借入金とは借入実行日から返済期日までの期間が1年超のものをいいます。なお、各時点において返済期日まで1年未満の長期借入金についても、長期借入金に含みます。

5. 今後の見通し

本借入れによる2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

Ⅲ. 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

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、2021年11月24日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以 上

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