

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 4 - 投法人 1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年12月 6 日

【発行者名】 平和不動産リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 本村 彩

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町 5 番 1 号

【事務連絡者氏名】 平和不動産アセットマネジメント株式会社
取締役 執行役員 業務企画本部長 渡部 靖隆

【電話番号】 03-3669-8771

【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】 平和不動産リート投資法人

【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（短期投資法人債券を除く。）

【今回の募集金額】 第 7 回無担保投資法人債 20億円

【発行登録書の内容】

（ 1 ）【提出日】 2022年 5 月20日

（ 2 ）【効力発生日】 2022年 5 月29日

（ 3 ）【有効期限】 2024年 5 月28日

（ 4 ）【発行登録番号】 4 - 投法人 1

（ 5 ）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】
（発行予定額を記載した場合）

番 号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、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。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 100,000百万円
（100,000百万円）
（注）残額は、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。

（発行残高の上限を記載した場合）
該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

平和不動産リート投資法人第7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。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

ただし、振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、又は閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAA-の信用格付を2022年12月6日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金20億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金20億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（7）【利率】

年0.880パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（その日を含みます。）から本投資法人債を償還すべき日（その日を含みます。）（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、2023年6月12日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年6月12日及び12月12日の2回に各日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰上げにより利息の減額はなされません。

償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日（その日を含みます。）から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日（その日を含みます。）まで、別記「（7）利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

本投資法人債の利息の支払期日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日（その日を含みます。）から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日（その日を含みます。）まで、別記「（7）利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2032年12月10日にその総額を償還します。

本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「（18）振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2022年12月6日

(13) 【申込取扱場所】

別記「（16）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2022年12月12日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区 丸の内三丁目3番1号	2,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき買取引受けを行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
計	-	2,000	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2002年3月7日

登録番号 関東財務局長第16号

(20)【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額150百万円を控除した差引手取概算額1,984百万円については、2021年12月23日付で取得したグリーン適格資産(下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項」において定義します。)である「インタープラネット江坂ビル」の取得資金への充当を目的として調達した2022年12月30日に返済期限の到来する長期借入金(500百万円)の返済資金に充当し、残額については2022年6月3日付で取得したグリーン適格資産である「心斎橋フロントビル」の取得により減少した手元資金に充当する予定です。

(21)【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社りそな銀行を財務代理人(発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。)として、本投資法人債に関する事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (4) 合併等により財務代理人の名称又は住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称又は住所を別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (5) 本投資法人債権者が財務代理人に対し請求等を行う場合には、振替法第115条で準用する同法第86条第3項本文に定める書面を提示した上で、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投信法第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行います。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債(下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。)のために投信法及び担保付社債信託法(明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。)に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記の担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由の全てが補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21)その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債(当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が付されている投資法人債を除きます。)について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、(a)当該借入金債務及び当該保証債務の合計額(外貨建ての場

合はその邦貨換算後)(b)に該当するものを除きます。)が10億円を超えない場合並びに(b)当該借入金債務又は当該保証債務の履行について、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、当該債務の履行の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付されている場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除きます。)の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続若しくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。

- (3) 本項第(1)号又は第(2)号の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人はただちにその旨を別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により公告します。
- (4) 本項第(1)号又は第(2)号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、ただちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7)利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかつた場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨の公告がなされた日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。)にこれを掲載します。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除いて、電子公告によりこれを行うものとします。ただし、電子公告によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙(ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。)にこれを掲載します。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。)第681条第1号に定める種類をいいます。)の投資法人債(以下「本種類の投資法人債」と総称します。)の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。)の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項(ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「(21)その他 10. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 11. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 12. 資産保管会社」を除きます。)の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

10. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務(投信法第117条第1号関係)

S M B C日興証券株式会社

別記「(21)その他 1.財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務(投信法第117条第3号及び第6号関係)

株式会社りそな銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(投信法第117条第2号関係)

株式会社りそな銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者(投信法第117条第2号乃至第6号関係)

みずほ信託銀行株式会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

EY税理士法人

11. 資産運用会社

平和不動産アセットマネジメント株式会社

12. 資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

13. 申込等

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人は、募集に際して、発行価格と同額の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

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を含むグリーンファイナンス実施のために、「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）2021」（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、本投資法人の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）2021」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）、並びに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、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、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。同ガイドラインでは、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、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、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が示されています。

（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）「2022年度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 又は 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 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。

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

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

本投資法人はグリーンファイナンス実施を目的として、グリーンボンド原則等が定める4つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定プロセス、調達資金の管理、レポートニング）に適合する本フレームワークを以下の通り策定しました。

2.1. 調達資金の使途

グリーンボンドまたはグリーンローン（以下「グリーンファイナンス」といいます。）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、改修工事資金、再生可能エネルギーに関する設備の導入又は取得資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

適格クライテリア

（1）グリーンビルディング

下記 - の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件（以下「グリーン適格資産」ということがあります。）

DBJ Green Building認証（注1）：3つ星以上

CASBEE不動産評価認証（注2）：B+ランク以上

BELS認証（注3）：3つ星以上

LEED認証（注4）：Silver以上

（2）下記いずれかを満たす設備等の改修工事

運用する不動産において、エネルギー効率、GHG排出量削減、水の消費性能、廃棄物の削減等、環境面で有益な改善を目的とした設備等の改修工事（当初と比較して30%以上の改善効果が見込まれる改修工事）

適格クライテリア（1）の認証のいずれかの1段階以上の改善、環境認証の更新又は取得を実現する改修工事

（3）再生可能エネルギー

再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

（注1）「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2）「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）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3）「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System / 建築物省エネルギー性能表示制度）評価」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。

2.2. プロジェクトの評価と選定プロセス

調達資金の使途となるプロジェクトは、本投資法人の資産運用会社である平和不動産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。）の企画財務部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価および選定が行われています。対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、企画財務部の担当者によって起案され、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会での審議・承認後、投資法人役員会にて最終承認を行います。また、プロジェクト選定プロセスについては最終承認後、サステナビリティ推進委員会に報告します。

環境に与えるネガティブな影響とその対処方法については、物件取得時のデューデリジェンスの実施や物件実査の実施等のリスク緩和の対応を実施し、デューデリジェンスの結果、負の影響が発生するリスクがある場合は、改修工事等の是正措置の実施によってリスク回避および緩和を図る方針としています。

2.3. 調達資金の管理

調達資金の総額は、速やかに「資金使途」で規定した資金使途に充当します。また調達資金について、調達資金の額と充当状況が分かる管理簿を企画財務部の担当者によって作成し、調達又は充当の都度記録を行い、企画財務部長の承認を得て保存します。なお、本資産運用会社は定期的に外部監査及び内部監査を行っており、また本投資法人は資金調達に関する事項を含む会計全般について監査法人の外部監査を受けています。

未充当資金が生じた場合には、本資産運用会社は、グリーンファイナンスにおける調達資金の充当状況を本投資法人が保有するグリーン適格資産の取得価格の合計及び適格クライテリア（2）、（3）に要した支出額の合計の総額に、確認時において算出可能な期末LTV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。

す。)をグリーンファイナンスの上限額とし、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理するポートフォリオ単位で管理します。

2.4. レポーティング

資金の充当状況に関するレポーティング

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。

- ・調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況
- ・グリーンファイナンスの残高が存在する限り、グリーンファイナンスの残高がグリーン適格負債上限額を超過していないこと

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、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

環境改善効果等に係るレポーティング

本投資法人のウェブサイト上にて、実務上可能な範囲で以下に関することを年次で開示予定です。

(1) グリーンビルディングに係るレポーティング

物件数

延床面積

認証種別

認証ランク

保有物件全体のエネルギー使用量、GHG排出量、水使用量、廃棄物量

(2) 改修工事等に係るレポーティング

以下のうちいずれかの指標の改修工事前後の値または削減率

エネルギー使用量

GHG排出量

水使用量

(3) 再生可能エネルギーに係るレポーティング

以下のうちいずれかの値

発電量

GHG排出削減量

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第41期（自 2021年12月1日 至 2022年5月31日） 2022年8月26日
関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年8月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2022年12月6日）現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はありません。

1. 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、本投資法人が保有する以下の資産の譲渡につき、2022年5月18日付で売買契約を締結し、2022年12月5日付で信託受益権の準共有持分50%を譲渡しました。

物件番号：0f-09 物件名称：グレイスビル泉岳寺前（譲渡2回目）

取得資産の種類	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都港区高輪二丁目15番8号
譲渡価格(注1)	1,109百万円(準共有持分50%)
帳簿価額(注2)	544百万円
契約締結日	2022年5月18日
譲渡日	2022年12月5日
譲渡先	平和不動産株式会社

(注1) 二分割での譲渡を決定しており、第1回目及び第2回目ともに実行済みです。譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された売買代金(消費税等相当額を除きます。)であり、固定資産税、都市計画税等の精算分を含みません。

(注2) 第2回譲渡日時点の帳簿価額見込額(準共有持分50%相当の金額)を記載しています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

平和不動産リート投資法人 本店
(東京都中央区日本橋兜町5番1号)
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)