

【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】	2021年11月 8 日
【発行者名】	日本プライムリアルティ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 城 崎 好 浩
【本店の所在の場所】	東京都中央区八重洲一丁目 4 番16号
【事務連絡者氏名】	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役財務部長 埜村 佳永
【電話番号】	03-3231-1051
【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】	日本プライムリアルティ投資法人
【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10月29日
【発行登録書の効力発生日】	2021年11月 8 日
【発行登録書の有効期限】	2023年11月 7 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）に基づき算出しております。
【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、2021年11月 8 日（提出日）です。
【提出理由】	2021年10月29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「第一部 証券情報 第4 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 >

（3）【引受け等の概要】

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第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、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、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定であります。

< 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。

日本プライムリアルティ投資法人第27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）（サステナビリティボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）（別称：JPRサステナビリティボンド）を以下の概要にて募集する予定です。

（1）【銘柄】

日本プライムリアルティ投資法人第27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）（サステナビリティボンド）

< 中略 >

（3）【引受け等の概要】

本投資法人債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています。

引受人の氏名又は名称	住所
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
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

（注）上記のとおり、元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものはみずほ証券株式会社及びS M B C 日興証券株式会社を予定していますが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受けの条件については、利率の決定日に決定する予定です。

< 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第２条第１項における意味を有します。）の取得資金、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、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定であります。

本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（下記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項 １ サステナビリティボンドとしての適格性について」にて記載します。）に基づき、本投資法人債の手取金については、全額をサステナビリティ適格資産（下記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項 ２ 調達資金の使途」にて記載します。以下同じです。）の基準を満たす特定資産の取得に要した借入金の返済資金に充当する予定です。

<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 サステナビリティボンドとしての適格性について

本投資法人は、サステナビリティボンドの発行を含むサステナビリティファイナンス等（注１）実施のために「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」（注２）、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021」（注３）、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles）2021」（注４）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」（注５）、「グリーンボンドガイドライン2020年版」（注６）及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」（注７）に基づいて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。）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（ＪＣＲ）（以下「ＪＣＲ」といいます。）より、「ＪＣＲサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」（注８）の最上位である「SU1(F）」の評価を取得しており、本投資法人債は当該フレームワークに基づいて発行されます。本フレームワークに対する「ＪＣＲサステナビリティファイナンス・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/>

また、当該第三者評価に際し、ＪＣＲは、環境省の「令和３年度グリーンボンド等促進体制整備支援事業」（注９）の補助金交付対象となる旨の交付決定通知書を受領しています。

（注１）「サステナビリティファイナンス等」とは、サステナビリティファイナンス及びグリーンファイナンスを個別に又は総称していいます。また、「グリーンファイナンス」とはグリーン適格資産（後記「２ 調達資金の使途」にて定義します。以下同じです。）である特定資産の新規取得資金、改修工事（下記「２ 調達資金の使途」に定義します。以下同じです。）資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達をいい、「サステナビリティファイナンス」とはサステナビリティ適格資産である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にサステナビリティボンド又はサステナビリティローンにより行う資金調達を意味します。

（注２）「サステナビリティボンド・ガイドライン（Sustainability Bond Guidelines）2021」とは、国際資本市場協会（ＩＣＭＡ）により策定されているサステナビリティボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

（注３）「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４）「ソーシャルボンド原則（Social 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ソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

（注５）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2021」とは、グリーンボンド原則を踏まえてローン・マーケット・アソシエーション（ＬＭＡ）等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。ここで「グリーンローン」とは、調達資金のすべてが、新規又は既存のグリーンプロジェクトの全部又は一部の初期投資又はリファイナンスのみに充当される様々な種類のローンとされます。

（注６）「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、我が国の市場関係者の実務担当者向けに環境省が2017年３月に策定したグリーンボンドガイドライン2017年版につき、その後、我が国のグリーンボンド市場の

拡大を推進するため、国際的な目線と強調のとれたガイドラインとして維持するものとして2020年3月に改訂されたグリーンボンドガイドラインをいいます。

（注7）「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」とは、グリーンローン原則及び2019年に策定されたサステナビリティ・リンク・ローン原則との整合性に配慮し、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンの普及促進を目的に、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。

（注8）「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」とは、JCRの定義するソーシャルプロジェクト又はグリーンプロジェクトに充当される程度並びに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等に係る管理、運営及び透明性確保の取組みの程度に対するJCRによる第三者評価をいいます。なお、「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入れ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。

（注9）「令和3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、グリーンボンドの場合は調達した資金の全てが、サステナビリティボンドの場合は調達した資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものとなります。

（1）グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること

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又は事業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 調達資金の使途

（1）資金使途

サステナビリティファイナンス等による調達資金（以下「調達資金」といいます。）について、特定資産（グリーンファイナンスではグリーン適格資産を対象とし、サステナビリティファイナンスではサステナビリティ適格資産を対象とします。）の取得資金、グリーン適格資産の改修工事資金並びに対象となる特定資産の取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金に充当します。

（2）適格資産

グリーン適格資産とは、以下に記載のグリーン適格クライテリアを満たす資産をいいます。サステナビリティ適格資産とは、グリーン適格クライテリアのうち「Aグリーンビルディング」のみを満たし、かつ以下に記載のソーシャル適格クライテリアを満たす資産をいいます（グリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産をあわせて、以下「適格資産」といいます。）。

グリーン適格クライテリア

A. グリーンビルディング

以下の基準のいずれかの認証を、取得済又は今後取得予定であること。

DBJ Green Building認証（注10）における5つ星、4つ星又は3つ星

CASBEE不動産評価認証（注11）におけるS、A又はB+

BELS認証（注12）における5つ星、4つ星又は3つ星

LEED認証（注13）におけるPlatinum、Gold又はSilver

（注10）「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11）「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」は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

（注12）「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13）「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。

B.改修工事

以下の基準のいずれかを満たし、かつ当該工事がサステナビリティファイナンス等の実行日より過去3年以内に完了済又は今後完了予定であること。

30%を超えるCO₂排出量又はエネルギー消費量の削減

30%を超える水使用量の削減

上記「A.グリーンビルディング」に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は既存認証の1段階以上の改善

ソーシャル適格クライテリア

以下のいずれかの社会的課題解決に資する機能のうち一定レベル以上の水準に2つ以上該当すること。

地域防災

医療サービス

子育て支援

スタートアップ支援施設

バリアフリー施設

3 プロジェクトの評価及び選定プロセス

（1）適格クライテリアの評価・選定

調達資金の使途となる適格資産については、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）の財務部サステナビリティ推進グループにより、適格クライテリアへの適格が検討され、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会の確認を経て、取締役財務部長が評価及び選定を行います。

資産取得にあたり、仮に環境及び社会にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、回避策として当該資産の売主とリスク是正に関する対応を協議するなど、その影響を極小化される取り組みを実施する予定であり、デューデリジェンス委員会で外部の第三者機関の見解を踏まえて、遵法性等について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、投資運用部長、財務部長及び企画・管理部長）の過半の賛成によって承認されます。

（2）サステナビリティファイナンス等の調達プロセス

サステナビリティファイナンス等の調達については、本資産運用会社の取締役財務部長によって起案され、投資政策委員会でサステナビリティファイナンス等としての適格性について確認の後、構成員（本資産運用会社の代表取締役社長、投資運用部長、財務部長及び企画・管理部長）の過半数の賛成によって承認されます。また、サステナビリティ委員会で事前に議題として取り上げられ、事後にも報告がなされます。

（3）選定プロセスの投資家等への開示方法

選定プロセスは、本投資法人のプレスリリース及び発行登録追補書類（投資法人債発行の場合）に記載され、投資家及び融資先に開示される予定です。

4 調達資金の管理

（1）サステナビリティファイナンス等の残高管理

サステナビリティ適格資産の取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年12月末時点）を乗じて算出された負債額（以下「サステナビリティ適格負債額」といいます。）をサステナビリティファイナンスの調達上限額とします。

グリーン適格資産のうち、グリーンビルディングの取得価格総額に、総資産額に対する有利子負債比率（各年12月末時点）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調達上限額とします。なお、サステナビリティ適格資産と重複するグリーン適格資産は、グリーンビルディングの取得価格総額から控除し、グリーン適格負債額の計算の対象外とします。

（2）調達資金の充当計画

調達資金は、調達後2ヶ月以内を目途として、早期に定められた資金使途に充当します。

（3）調達資金の追跡管理体制及び方法

資金調達がなされた場合、予め定められた資金使途に充当しますが、仮に調達資金が一時的に予め定められた資金使途に充当されない場合には、予め定められた資金使途に充当されるまでの間、当該調達資金を現金又は現金同等物として管理します。

(4) 調達資金の内部管理及び外部監査

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います。また、資金調達に関する事項を含む会計全般について、本投資法人は監査法人の外部監査を受けています。

(5) 調達資金に関する文書の管理方法

調達資金の受入口座に関する預金通帳については、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社がこれを保管しています。本資産運用会社はE B (Electrics Banking) のシステムを用い、電子端末を利用して入出金明細を確認しています。

5 レポーティング

(1) 資金充当状況に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年12月末時点における、調達資金の充当状況及び調達資金の残高がサステナビリティ適格負債額及びグリーン適格負債額を超過していないことを開示します。

(2) 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年12月末時点における、以下の項目を開示します。

適格資産の物件数

各グリーン適格資産が取得した第三者認証レベル

適格資産の延床面積の総計

エネルギー使用量

CO₂排出量

水使用量

改修工事に伴う改善効果

～ の指標については、グリーン適格資産を対象とした年毎の集計数値を公表します。なお一部物件については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲で開示します。

(3) 社会的便益に係るレポーティング

本投資法人は、調達資金が残存する限り、ウェブサイト上で各年12月末時点における、以下の項目を開示します。

アウトプット指標	対象となる物件概要及び施設概要
アウトカム	地域防災 ・ 帰宅困難者受入人数 ・ 防災備蓄の量 医療サービス ・ 提供されている医療サービス内容 子育て支援 ・ 提供されているサービス内容 スタートアップ支援施設 ・ 提供されているサービス内容 バリアフリー施設 ・ 提供されているサービス内容
インパクト	保有資産を通じた地域コミュニティとの連携への取り組み、地域全体のブランド価値向上への貢献

(4) 状況に変化があった場合のレポーティング

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を開示します。