

【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】

2022年10月 6 日

【発行者名】

東急リアル・エステート投資法人

【代表者の役職氏名】

執行役員 柏崎 和義

【本店の所在の場所】

東京都渋谷区道玄坂一丁目12番 1 号

【事務連絡者氏名】

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社

代表取締役執行役員副社長 兼 経営企画・財務・IR担当

山上 辰巳

【電話番号】

03-5428-5828

【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】

東急リアル・エステート投資法人

【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 3 日

【発行登録書の効力発生日】

2021年12月12日

【発行登録書の有効期限】

2023年12月11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、2022年10月 6 日（提出日）です。

【提出理由】

2021年12月 3 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」を追加するために、本訂正発行登録書を提出します。

【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（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。）の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、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、運転資金に充当する予定です。

<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。

東急リアル・エステート投資法人第9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】

東急リアル・エステート投資法人第9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>

（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

<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。）の取得資金及び維持管理運営に係る必要資金、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、運転資金に充当する予定です。

本投資法人債の手取金については、全額を後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 調達資金の使途」において記載する、グリーン適格クライテリア(1)を満たす資産の新規取得資金並びにグリーン適格クライテリア(2)を満たす改修工事等の資金、またはそれらに要した借入金または投資法人債のファイナンス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】

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JCRI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ト・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、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、調達資金の使途（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。

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及びグリーンローン原則が定める4つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価及び選定のプロセス、調達資金の管理、レポートリング）に適合する本フレームワークを以下のとおり策定しました。

1 調達資金の使途

1.1 資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金（以下「調達資金」といいます。）は、以下のグリーン適格クライテリア(1)を満たす資産（以下「グリーンビルディング」といいます。）の新規取得資金、以下のグリーン適格クライテリア(2)を満たす改修工事等（以下「改修工事等」といいます。）の資金、またはそれに要した借入金または投資法人債のリファイナンス（以下「借入金等のリファイナンス」といいます。）に充当します。

1.2 グリーン適格クライテリア

(1)グリーンビルディング

以下の から の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、グリーンボンドの払込期日時点もしくはグリーンローンの借入実行日時点で有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物

DBJ Green Building認証（注7）：5つ星、4つ星または3つ星

CASBEE評価認証（注8）：Sランク、AランクまたはB+ランク

BELS認証（注9）：5つ星、4つ星または3つ星

LEED認証（注10）：Platinum、GoldまたはSilver（最上位から3段階）

(2)改修工事等

以下の から のいずれかを満たす改修工事等

グリーン適格クライテリア(1)の認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事

エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事

再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

(注7) 「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8) 「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9) 「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10) 「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プロセス

2.1 評価と選定プロセス

グリーンビルディング及び改修工事等の評価・選定に際しては、本投資法人の資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）において、財務・IR部がサステナビリティ方針とグリーン適格クライテリアに基づき適合性を検討し、サステナビリティ推進委員会の確認を経て、執行役員社長が評価及び選定を行います。また、その内容は資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会にて報告されます。

2.2 環境及び社会にネガティブな影響を与える恐れがある場合の対応策

グリーンビルディングの取得の前提として、資産運用会社はデューデリジェンスを実施し、外部専門家からレポート取得や意見聴取を行ったうえで、取得予定資産の遵法性、耐震性、環境リスク、第三者認証機関の環境認証の取得状況について確認を行っています。環境及び社会に負の影響が懸念される場合には、負の影響の程度、是正の可否、費用等を総合的に考慮したうえで影響の回避・緩和策について協議・決定します。

また、改修工事等の実施に際し、騒音、振動等、環境及び社会に対しての負の影響が懸念される場合には、資産運用会社は地域住民への十分な説明等、影響の回避・緩和策を実施します。

3 調達資金の管理

3.1 調達資金の充当計画

調達資金は、グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施、またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。なお、調達資金は、本投資法人の口座に入金された後、上記に充当するタイミングで、資産運用会社経営企画部から資産保管会社に対して送金の指図が行われ、その後資産保管会社によって取得先または借入金等のリファイナンス先等に送金されます。

3.2 調達資金の追跡管理の方法

調達資金は、本投資法人の口座に入金され、資産運用会社において、経営企画部が会計システムを用いて追跡管理をします。グリーンビルディングの取得、改修工事等の実施またはそれらに要した借入金等のリファイナンスに充当する際は、経営企画部が資産保管会社に対し支払指図を行うことにより、支払または償還・返済を行います。

3.3 未充当資金の管理方法

未充当資金が生じた場合には、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後も、対象の投資法人債の償還または借入金の返済までに、資金使途となっていた資産が売却または毀損等により資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理（注11）にて管理します。

（注11）「ポートフォリオ管理」とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債額を超えないことを確認する管理方法です。なお、グリーン適格負債額とは、グリーンビルディングの取得価額の合計額×総資産LTV（期末時点）+改修工事等に投じた金額で計算し、グリーンファイナンス残高の上限額とします。

3.4 追跡管理に関する内部監査及び外部監査

資産運用会社は、資金調達業務を含む全ての業務を対象とした内部監査を行っています。また、資金調達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。

4 レポートニング

4.1 資金充当状況に係るレポートニング

調達資金が資金使途に充当されるまで、充当状況（グリーン適格クライテリアを満たすカテゴリー毎の充当額、未充当額を含みます）を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。また、調達資金全額の充当後も、資金使途の対象となる資産の売却等、大きな状況の変化があった場合には本投資法人のウェブサイト上で開示します。

4.2 環境改善効果等に係るレポートニング

調達資金の残高が存在する限り、合理的に実行可能な限りにおいて、グリーンファイナンスの環境改善への効果を本投資法人のウェブサイト上に年次で開示します。

（1）グリーンビルディングに係るレポートニング

取得した環境認証の種類とランク

エネルギー使用量

温室効果ガス排出量

水使用量

（2）改修工事等に係るレポートニング

省エネルギーに関連する改修工事の場合、クライテリアの適合状況に従って、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

温室効果ガス排出量

水使用量

再生可能エネルギーに関連する設備導入または取得の場合、以下のうちいずれかの値

発電量

温室効果ガス排出量

以 上