



セカンド・パーティ・オピニオン
SECOND PARTY OPINION

三菱地所物流リート投資法人
グリーンエクイティ・フレームワーク

Prepared by: DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社

Location: 神戸, 日本

Date: 2022年2月7日

Ref. Nr.: PRJN-325033-2021-AST-JPN-01

目次

報告書サマリー	3
Ⅰ まえがき	5
Ⅱ スcopeと目的	9
Ⅲ 三菱地所物流リート投資法人及び DNV の責任	9
Ⅳ DNV オピニオンの基礎	10
Ⅴ 評価作業	11
Ⅵ 観察結果と DNV 意見	12
Ⅶ 評価結果	15
スケジュール-1 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・オフアリング 候補プロジェクト	17
スケジュール-2 グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価手順	18
(1) 調達資金の使途	18
(2) プロジェクトの評価及び選定プロセス	20
(3) 調達資金の管理	21
(4) レポーティング	22

Disclaimer

Our assessment relies on the premise that the data and information provided by Issuer to us as part of our review procedures have been provided in good faith. Because of the selected nature (sampling) and other inherent limitation of both procedures and systems of internal control, there remains the unavoidable risk that errors or irregularities, possibly significant, may not have been detected. Limited depth of evidence gathering including inquiry and analytical procedures and limited sampling at lower levels in the organization were applied as per scope of work. DNV expressly disclaims any liability or co-responsibility for any decision a person or an entity may make based on this Statement.

Statement of Competence and Independence

DNV applies its own management standards and compliance policies for quality control, in accordance with ISO/IEC 17021:2011 - Conformity Assessment Requirements for bodies providing audit and certification of management systems, and accordingly maintains a comprehensive system of quality control, including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards and applicable legal and regulatory requirements. We have complied with the DNV Code of Conduct¹ during the assessment and maintain independence where required by relevant ethical requirements. This engagement work was carried out by an independent team of sustainability assurance professionals. DNV was not involved in the preparation of statements or data included in the Framework except for this Statement. DNV maintains complete impartiality toward stakeholders interviewed during the assessment process.

¹ DNV Code of Conduct is available from DNV website (www.DNV.com)

報告書サマリー

三菱地所物流リート投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」）をスポンサーとしており、物流施設を主な投資対象として 2017 年 9 月 14 日に東京証券取引所に上場しています。




三菱地所物流リート投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。こういった考えを実践するため、資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社とともにサステナビリティに対する考え方を共有し、共に取組みを推進しています。

このような事業目的の達成に向けた取組みを進める上で、社会の持続可能性向上及び資金調達手段の拡充を目的として、三菱地所物流リート投資法人はグリーンエクイティ・オフリング実施に当たり、以下に示すグリーンファイナンス市場で幅広く認知されている原則及びガイドラインを参照したグリーンエクイティ・フレームワーク(以下、「フレームワーク」)を策定しました。

- グリーンボンド原則（ICMA/2021 年、以下、GBP）
- グリーンボンドガイドライン（環境省/2020 年、以下、GBGLs）

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社(以下、DNV)は外部レビュー機関として、フレームワークの適格性を GBP、GBGLs の 4 要素を参照し、評価しました。三菱地所物流リート投資法人はグリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金を、下表に示されるグリーンビルディングを中心とした候補プロジェクトのいずれか又は複数が選定され、充当される予定です。

表-1 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・オフリング 候補プロジェクト

グリーンプロジェクト		プロジェクト（適格クライテリア）概要	SDGs への貢献
01	グリーンビルディング	下記①－③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の物件 ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星 ② CASBEE 認証における S、A 又は B+ ③ BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星	11.住み続けられるまちづくりを 
02	再生可能エネルギー	建物に付随する再生可能エネルギー発電設備 （敷地内の太陽光発電設備に限定する）	7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに 
03	省エネルギー設備	環境負荷軽減を目的とした設備 （当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギーを実現するものに限定する）	13.気候変動に具体的な対策を 

(報告書サマリー 続き)

GBP、GBGLs で示される、4つの要素を参照した、DNV の評価結果概要は、以下の通りです。

GBP-1.調達資金の使途：

三菱地所物流リート投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金全額を、適格性が評価されたグリーンビルディング、再生可能エネルギー及びエネルギー効率化のいずれか又は複数のプロジェクトに該当する新規又は既存の投資又は支出に充当します。具体的には、グリーンビルディング環境認証を取得した（又は取得予定の）グリーンビルディングを中心に充当する予定です。また、適格性が確認された建物に付随する太陽光発電設備、環境負荷軽減を目的とした省エネルギー設備に充当する可能性があります。これらは、GBP 等で例示される、明確な環境改善効果を有する代表プロジェクトです。

GBP-2.プロジェクトの評価及び選定のプロセス：

三菱地所物流リート投資法人のグリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金が充当されるプロジェクトは、資産運用会社の物流リート部担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価及び選定されます。その後、通常のエクイティファイナンスと同様に、本資産運用会社の経営会議承認及び社長決裁ののち、本投資法人役員会において投資口の発行決議を行った後、役員会にて発行価格を決定し発行します。四半期に 1 回開催される本資産運用会社のサステナビリティ委員会には事後報告を行います。

GBP-3.調達資金の管理：

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、三菱地所物流リート投資法人の内部資金管理手順により管理されます。グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、調達後から適格グリーンプロジェクトに充当されるまでの間、現金及び現金同等物として管理されます。

GBP-4.レポートイング：

三菱地所物流リート投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングによる資金調達後、調達資金の充当が完了するまで、調達資金の充当状況及びインパクトレポートを三菱地所物流リート投資法人のウェブサイト上で開示します。

DNV は、三菱地所物流リート投資法人から提供された情報と実施された業務に基づき、三菱地所物流リート投資法人のグリーンエクイティ・フレームワーク及びグリーンエクイティ・オフリングが、本評価を提供する時点において、グリーンエクイティ・フレームワーク評価手順の要求事項を満たしていることを確認すると共に、参照基準である GBP、GBGLs の「環境への配慮を伴う新規プロジェクトへの資本調達及び投資を可能にする」という定義・目的と整合していることを意見表明します。

I まえがき

i. 発行体の概要

三菱地所物流リート投資法人は、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社をスポンサーとしており、物流施設を主な投資対象として2017年9月14日に東京証券取引所に上場しています。三菱地所物流リート投資法人は、投資主価値の最大化をめざし、三菱地所の強力な物流施設開発力に基づく豊富なスポンサーパイプラインや、長年の法人顧客リレーションによって培ったテナントリレーション等をフル活用するとともに、不動産証券化黎明期からの運用実績を誇る三菱地所投資顧問の不動産ファンド運用力も活かし、両社の強みをハイブリッド活用することで、安定的かつ着実な成長の実現を目指しています。

ii. 発行体の ESG への取組み

三菱地所物流リート投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。こういった考えを実践するため、資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社とともにサステナビリティに対する考え方を共有し、共に取組みを推進しています。

三菱地所グループの Sustainable Development Goals 2030

三菱地所グループは、サステナブルな社会の実現に向けて、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供します。

1.Environment

気候変動や環境課題に積極的に
取組む持続可能なまちづくり



2.Diversity & Inclusion

暮らし方の変化と人材の変化に対応し
あらゆる方々が活躍できるまちづくり



3.Innovation

新たな世界を生み出し続ける
革新的なまちづくり



4.Resilience

安全安心に配慮し災害に対応する
強靭でしなやかなまちづくり



参照：三菱地所物流リート投資法人ウェブサイト（サステナビリティへの取組み）

<https://mel-reit.co.jp/ja/esg/sustainability/basic.html>

三菱地所物流リート投資法人 サステナビリティ方針

サステナビリティ方針

1. 運用不動産における省エネルギーと低炭素化への取組み

運用不動産におけるエネルギー利用の効率化を推進するとともに、省エネルギー製品の利用・切替、再生可能エネルギーの活用等により、温室効果ガスの排出削減に取り組みます。

2. 水資源管理と廃棄物管理の向上に向けた取組み

運用不動産における水使用の効率化を図るとともに、廃棄物の 3R（リデュース、リユース、リサイクル）に務め、限りある資源の有効活用に努めます。

3. テナントの安全・安心と満足度向上

運用不動産の防災・災害対策を実施し、テナントの安全・安心を高める取組を進めます。また、テナントのニーズに基づくオペレーション方法の改善、設備導入等を進め、テナント満足度の向上を図ります。

4. 役職員への取組み

当社役職員の意識・能力の向上のため、社員研修の実施や教育制度の整備等により、継続的な人材育成に努めます。また、多様な人材が働きやすい職場環境の整備に取り組むことで、役職員がその能力を最大限発揮できるよう努めます。

5. 外部ステークホルダーとの協働

テナント、プロパティマネジャーをはじめとするサプライチェーンや、地域コミュニティ、行政機関等の外部のステークホルダーと良好な関係を構築するよう努め、本方針の実践に向けた協働に取り組みます。

6. ESG の情報開示と外部評価の活用

投資家をはじめとする当社ステークホルダーに対し、環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する情報の開示に努めます。また、本方針に定めるサステナビリティの取組みの可視化と客観性の向上のため、必要に応じ外部評価や認証の活用にも努めます。

7. コンプライアンスとリスク管理

法令の遵守に加え、公正な取引、情報の適切な管理、腐敗防止、利益相反防止、人権や多様性の尊重といった社会規範を遵守して業務を遂行します。また、中長期的な観点から、運用不動産に係る環境・社会リスクを考慮し、不動産投資運用プロセスに組み込むとともに、それらを最小化するためのリスク管理に努めます。

iii. 発行体の環境への取組み

三菱地所グループでは、環境管理体制を整備するとともに、環境法令・規制を順守し、環境への配慮と環境負荷の低減を実践することにより、環境保全に努め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献するための先進的な取組みを推進しています。三菱地所物流リート投資法人においても、環境負荷に配慮したエネルギー効率のよい施設への投資に努めるとともに、引き続き保有する物件の環境・省エネ対策やエネルギー利用の効率化について取組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けた対応を進めています。

表-2 三菱地所物流リート投資法人の ESG 関連の主な KPI・目標

CO ₂ 排出原単位	2030 年度までに 30%削減（2017 年度基準）
エネルギー消費原単位	2030 年度までに 15%削減（2017 年度基準）
水使用原単位	2030 年度までに増加させない（2017 年度基準）
廃棄物リサイクル率	2030 年度までに 70%以上

ウェブサイトでは、投資物件に関する環境関連データとして、総エネルギー消費量、エネルギーの内訳（ガス・燃料／電気）、総エネルギー消費量算定に関する床面積ベースのデータカバー範囲、エネルギー消費原単位、CO₂ 排出量（Scope1,2,3）、CO₂ 排出量の算定に関する床面積ベースのデータカバー範囲、CO₂ 排出原単位、水使用量、水消費原単位、上水道使用量の算定の対象に関する床面積ベースのデータカバー範囲、廃棄物排出重量、リサイクル率、廃棄物排出量の算定に関する床面積ベースのデータカバー範囲及び太陽光発電年間発電量等の情報を積極的に開示しています。

参照：三菱地所物流リート投資法人ウェブサイト（環境パフォーマンス実績）

<https://mel-reit.co.jp/ja/esg/environment/>

その他、三菱地所物流リート投資法人及び資産運用会社では、日常的に物件を利用するテナントの皆様のご理解とご協力も重要と考え、テナントへの啓発活動や建物所有者とテナントの双方がメリットを分かち合うことのできるグリーンリースの導入など、テナントと一体となってサステナビリティ関連の取組みを推進すべく、持続可能な環境社会のための協働を目指しています。

iv. 発行体の SDGs 貢献への取組み

三菱地所物流リート投資法人は、三菱地所グループとして、「Environment」、「Diversity & Inclusion」、「Innovation」、「Resilience」の 4 つを重要テーマに定め、サステナビリティの実現に向けた行動の枠組みとして、サステナビリティ方針を策定し、取り組んでいます。




グリーンエクイティ・オフリングの実施は、三菱地所グループの 4 つの重要テーマの中でも、特に以下の SDGs に直接的、間接的に貢献する取組みです。

「11. 住み続けられるまちづくりを」

「7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに」

「13. 気候変動に具体的な対策を」

表-3 三菱地所物流リート投資法人の SDGs 達成への貢献

三菱地所物流リート投資法人 の ESG への取組み		貢献する SDGs		
環境 への 取 組 み	ポートフォリオのグリーン化 (グリーンビルディング)	目標 11	住み続けられるまちづくりを 包括的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続 可能な都市及び人間居住を実現する	
	再生可能エネルギーの活用 (再生可能エネルギー)	目標 7	エネルギーをみんなに そしてクリーンに すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な 近代的エネルギーへのアクセスを確保する	
	省エネルギーへの取組み (エネルギー効率)	目標 13	気候変動に具体的な対策を 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対 策を講じる	

II スコープと目的

DNV は「三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク」及び「グリーンエクイティ・オフリング」の発行前適格性評価を実施します。DNV の発行前適格性評価の目的は、「三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク」及び「グリーンエクイティ・オフリング」が、後述する参照した基準である GBP、GBGLs の主要な要件に合致していることを確認するための評価を実施し、その適格性についてセカンド・パーティ・オピニオンを提供することです。

DNV は独立した外部レビュー機関としてセカンド・パーティ・オピニオンの提供に際し、三菱地所物流リート投資法人とは事実及び認識においていかなる利害関係も持たないことを宣言します。

また、この報告書では、グリーンエクイティ・オフリングの財務的なパフォーマンス、いかなる投資の価値、あるいは長期の環境便益に関する保証も提供されません。

適用される基準もしくはガイドライン

No.	基準もしくはガイドライン	発行者	適用レベル
1.	グリーンボンド原則 2021 GBP	国際資本市場協会 (ICMA)	参照*1
2	グリーンボンドガイドライン 2020 GBGLs	環境省	参照*1
3	気候ボンド基準 3.0 版 (セクター技術基準)	気候ボンドイニシアチブ、2019	参照*2

*1：参照；DNV 適格性評価手順に基づき、グローバル及び国内で幅広く認知された GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件を参照し、適格性を評価しました。この際、グリーンエクイティ・オフリング特有の資金管理面、レポートに関する運用を考慮しました。

*2：参照；グローバルで認知されている気候ボンド基準のセクター技術基準のうち参照可能な基準を用い、対象プロジェクトの適格性を評価しました。

III 三菱地所物流リート投資法人及び DNV の責任

三菱地所物流リート投資法人は、DNV がレビューを実施するために必要な情報やデータを提供しました。DNV のセカンド・パーティ・オピニオンは、独立した意見を表明するものであり、我々に提供された情報を基に、確立された基準が満たされているかどうかについて三菱地所物流リート投資法人及びファイナンスの利害関係者に情報提供することを意図しています。その業務において我々の提供する意見表明は、三菱地所物流リート投資法人から提供された情報及び事実に依拠しています。

DNV は、この意見表明の中で選定された資産のいかなる側面に対して責任がなく、また試算、観察結果、意見又は結論が不正確である場合、それに対し責任を問われることはありません。従って DNV は、三菱地所物流リート投資法人の関係者から提供されたこの評価の基礎として使用された情報やデータの何れかが正確または完全でなかった場合においても、責任を問われないものとします。

IV DNV オピニオンの基礎

DNV は、発行体にとってより柔軟なフレームワーク適格性評価を行うため、GBP 等の各種基準の要求事項を考慮した三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク評価手順（以下、手順）を作成しました。この手順は、GBP 等の 4 つの核となる要素を参照しています。

DNV の手順は、DNV の意見表明の根拠に資する一連の適切な基準を含んでいます。その基準の背景にある包括的な原則は、グリーンエクイティ・オフリングが「環境及び社会便益をもたらす新規又は既存プロジェクトのための資本調達や投資を可能とする」べきである、というものです。

DNV の手順に従って、レビュー対象であるフレームワークに対する評価基準は、以下の 4 つの要素にグループ分けされます。

要素1. 調達資金の使途

調達資金の使途の基準は、グリーンエクイティ・フレームワークを制定した発行体が適格性を認められたフレームワークの基づき実施されるグリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金を適格プロジェクトに使わなければならない、という要求事項によって定められています。適格プロジェクトは、明確な環境改善効果を提供するものです。

要素2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

プロジェクトの評価及び選定の基準は、グリーンエクイティ・フレームワークを制定した発行体が、グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金を使途とする投資の適格性を判断する際に従うプロセスの概要を示さなければならない、また、プロジェクトが目的に対する影響をどのように考慮しているかの概要を示さなければならない、という要求事項によって定められています。

要素3. 調達資金の管理

調達資金の管理の基準は、グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金が発行体組織によって追跡管理されなければならないこと、また、必要な場合には、区別されたポートフォリオを構築し、未充当資金がどのように扱われるか公表するという観点で作成されなければならないことが、要求事項によって定められています。

要素4. レポーティング

レポーティングの基準は、エクイティへの投資家に対して、少なくとも、資金の充当状況及び可能な場合には定量的もしくは定性的かつ適切なパフォーマンス指標を用いたサステナビリティレポート等を発行する、という推奨事項によって定められています。

V 評価作業

DNV の評価作業は、発行体によって誠実に情報提供されたという理解に基づいた、利用可能な情報を用いた包括的なレビューで構成されています。DNV は、提供された情報の正確性をチェックするための監査やその他試験等を実施していません。DNV の意見を形成する評価作業には、以下が含まれます。

グリーンエクイティ・フレームワーク

- この評価に資する上述及びスケジュール-2 に関し、グリーンエクイティ・フレームワークへの適用を目的とした発行体特有の評価手順の作成。
- このエクイティ・オフリングに関して発行体より提供された根拠文書の評価、及び包括的なデスクトップ調査による補足的評価。これらのチェックでは、最新のベストプラクティス及び標準方法論を参照。
- 発行体との協議及び、関連する文書管理のレビュー。
- 基準の各要素に対する観察結果の文書作成。

VI 観察結果と DNV 意見

DNV の観察結果と意見は下記の(1)～(4)の GBP、GBGLs に共通する 4 つの要素に対するものです。

(1) 調達資金の使途

DNV は、三菱地所物流リート投資法人がグリーンエクイティ・オフリングにおける手取金*の全てを GBP 等で示される以下の適格プロジェクトカテゴリに合致した適格グリーンプロジェクトのいずれか又は複数に対する、新規又は既存の投資又は出資に充当する計画であることを確認しました。

*グリーンエクイティ・オフリングにおける発行価格等決定日に決定される発行価額の総額からグリーンエクイティ・オフリングに係る費用を除いたもの

グリーンエクイティ・オフリング候補プロジェクトの概要は、表-4 及びスケジュール-1 を参照してください。

表-4 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・オフリング候補プロジェクト

No.	グリーンプロジェクト	プロジェクト概要
01	グリーンビルディング	下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の物件 ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星 ② CASBEE 認証における S、A 又は B+ ③ BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
02	再生可能エネルギー	建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）
03	エネルギー効率	環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギーを実現するものに限定する）

(2) プロジェクトの評価及び選定プロセス

DNV は、レビューを通じて、スケジュール-1 に記載される三菱地所物流リート投資法人適格グリーンプロジェクト候補が、発行体の ESG への取組み及び環境への取組みと合致していること、設定された適格基準に基づき、プロジェクトが評価・選定されることを確認しました。具体的には、調達資金の使途となるプロジェクトは、資産運用会社の物流リート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、評価及び選定され、その実績について四半期に一度開催される資産運用会社のサステナビリティ委員会に事後報告されます。

(3) 調達資金の管理

DNV は、三菱地所物流リート投資法人のグリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当完了までの資金追跡管理方法について確認しました。また DNV は、三菱地所物流リート投資法人が資金調達後、速やかに調達資金の全額を新規又は、既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当する計画であることを確認しました。

グリーンエクイティ・オフリングによる手取金は、三菱地所物流リート投資法人の口座に入金されたのち、物流リート部が運用する口座の管理手順に従い、管理されます。これらの資金管理状況は、定期的に行われる内部監査によってその運用の適切性が確認されます。また、会計全般については監査法人の外部監査を受けています。

グリーンエクイティ・オフリングによる手取金の充当が決定されるまでの間、調達資金は、現金又は現金同等物にて管理されます。

なお、先述の通り、DNV はグリーンエクイティ・オフリングの財務的なパフォーマンス、いかなる投資の価値、もしくは長期的な環境改善効果に関する保証も提供しません。

<グリーンエクイティ・オフリングにより資金調達を行う場合の取扱い>

調達資金はグリーンエクイティ・オフリングにおける発行価格等決定日に決定される発行価額の総額からグリーンエクイティ・オフリングに係る費用を除いた手取金として扱い、その管理は(3)に示す手順に従って充当額及び未充当額の管理を行います。

(4) レポートニング

DNVは、三菱地所物流リート投資法人が、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金充当について、少なくとも年に1回、または充当が完了した時点でレポートニングを行い、ウェブサイト上で公開することを確認しました。また、三菱地所物流リート投資法人は、ポートフォリオのグリーンビルディングの状況及び以下の環境改善効果をウェブサイト上で公開しており、今後も継続して情報を公開していく計画です。

<グリーンビルディングの状況>

- 取得資産の環境認証数・種類・ランク

<環境改善効果> ※投資法人として数字を把握できるものに限り、ポートフォリオ単位で開示

- 上水道使用量
- 総エネルギー消費量（電気使用量及びガス・燃料使用量）
- CO₂排出量
- 廃棄物排出重量
- 太陽光発電年間発電量
- 環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果

Ⅶ 評価結果

DNV は、三菱地所物流リート投資法人から提供された情報と実施された業務に基づき、三菱地所物流リート投資法人のグリーンエクイティ・フレームワーク及びグリーンエクイティ・オフリングが、本評価を提供する時点において、グリーンエクイティ・フレームワーク評価手順の要求事項を満たしていることを確認すると共に、参照基準である GBP、GBGLs の「環境への配慮を伴う新規プロジェクトへの資本調達及び投資を可能にする」という定義・目的と整合していることを意見表明します

DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社.

2022 年 2 月 7 日



マーク ロビンソン
サステナビリティサービス マネージャー
DNV ビジネス・アシュアランス、オーストラリア



前田 直樹
代表取締役社長
DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社



金留 正人
プロジェクトリーダー
DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社



寺田 和正
アセッサー
DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社



About DNV

Driven by our purpose of safeguarding life, property and the environment, DNV enables organisations to advance the safety and sustainability of their business. Combining leading technical and operational expertise, risk methodology and in-depth industry knowledge, we empower our customers' decisions and actions with trust and confidence. We continuously invest in research and collaborative innovation to provide customers and society with operational and technological foresight. With our origins stretching back to 1864, our reach today is global. Operating in more than 100 countries, our 16,000 professionals are dedicated to helping customers make the world safer, smarter and greener.

Disclaimer

Responsibilities of the Management of the Issuer and the Second-Party Opinion Providers, DNV: The management of Issuer has provided the information and data used by DNV during the delivery of this review. Our statement represents an independent opinion and is intended to inform the Issuer management and other interested stakeholders in the Bond as to whether the established criteria have been met, based on the information provided to us. In our work we have relied on the information and the facts presented to us by the Issuer. DNV is not responsible for any aspect of the nominated assets referred to in this opinion and cannot be held liable if estimates, findings, opinions, or conclusions are incorrect. Thus, DNV shall not be held liable if any of the information or data provided by the Issuer's management and used as a basis for this assessment were not correct or complete

スケジュール-1 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・オフリング 候補プロジェクト

No.	三菱地所物流リート投資法人 グリーンプロジェクト	プロジェクト分類 (環境改善効果)	プロジェクト概要
01	グリーンビルディング	グリーンビルディング環境認証を取得した物流施設 (エネルギー、水、廃棄物等の削減)	下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済もしくは今後取得予定の物件 ① DBJ Green Building 認証における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星 ② CASBEE 認証における S、A 又は B+ ③ BELS 評価における 5 つ星、4 つ星又は 3 つ星
02	再生可能エネルギー	太陽光発電 (CO ₂ の削減)	建物に付随する再生可能エネルギー発電設備（敷地内の太陽光発電設備に限定する）
03	エネルギー効率	エネルギー効率の改善 (CO ₂ の削減)	環境負荷軽減を目的とした設備（当該設備の導入が導入前よりも 30%以上省エネルギーを実現するものに限定する）

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当状況及びインパクトレポートについては、充当額及び充当対象物件を、調達資金の充当完了後速やかに開示される予定です。

スケジュール-2 グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価手順

下記のチェックリスト(1)~(4)は、評価の参照基準とした GBP、GBGLs の要求事項を基に、三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価用に作成された DNV 評価手順です。評価作業における「関連文書確認」は発行体内部文書等が含まれ、三菱地所物流リート投資法人から DNV に対して適格性判断の証拠として提供されています。

表中に記載の三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク及び法定関連書類は投資家向け説明資料として別途公開される予定です。ここでの評価は便宜上グリーンファイナンスとグリーンエクイティ・オファリングを同等とみなしています。

(1) 調達資金の用途

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
1a	グリーンファイナンスの種類	グリーンファイナンスの種類は GBP で定義される以下の種類のいずれかに分類される。 <ul style="list-style-type: none"> ・(標準的)グリーンファイナンス ・グリーンレベニュー債 ・グリーンプロジェクトファイナンス ・グリーン証券化債 	確認した書類： <ul style="list-style-type: none"> - 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク 三菱地所物流リート投資法人関係者との協議	DNVは評価作業を通じ、三菱地所物流リート投資法人のグリーンエクイティ・オファリングは、以下のカテゴリに分類されることを確認した。 <ul style="list-style-type: none"> ・(標準的)グリーンファイナンス(グリーンエクイティ)
1b	グリーンプロジェクト分類	グリーンファイナンスにおいて肝要なのは、その調達資金がグリーンプロジェクトのために使われることであり、そのことは、証券に係る法定書類に適切に記載されるべきである。	確認した書類： <ul style="list-style-type: none"> - 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク 三菱地所物流リート投資法人関係者との協議	DNV は、フレームワークの中で特定された三菱地所物流リート投資法人適格グリーンプロジェクトが GBP 等で分類される代表的な以下の適格カテゴリに分類されることを確認した 「グリーンビルディング」 「再生可能エネルギー」 「エネルギー効率」 具体的には、以下の三菱地所物流リート投資法人グリーンプロジェクト候補です。 プロジェクトNo.01：「グリーンビルディング」 (グリーンビルディング環境認証を取得する又は更新済みしくは取得予定の物流施設の取得) プロジェクトNo.02：「再生可能エネルギー」 (建物に付随する再生可能エネルギー発電設備) プロジェクトNo.03：「エネルギー効率」 (環境負荷軽減を目的とした設備)

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
1c	環境面、社会での便益	調達資金用途先となる全てのグリーンプロジェクトは明確な環境面もしくは社会面、またはその両方での便益を有すべきであり、その効果は発行体によって評価され、可能な場合は、定量的に示されるべきである。	<p>確認した書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク - グリーンエクイティ・フレームワークにおける適格グリーンプロジェクトの選定根拠について(内部文書) <p>三菱地所物流リート投資法人関係者との協議</p>	DNV では、三菱地所物流リート投資法人適格グリーンプロジェクトの実行が CO ₂ 、水、廃棄物の削減等での便益を有することを確認した。主要な充当プロジェクト候補であるグリーンビルディングは、運用時の直接的な環境面の便益の定量的な評価は困難であるものの、三菱地所物流リート投資法人により評価・定義された、各グリーンビルディング認証の基準(レベル)を達成・認証取得することで明確な環境便益を有するプロジェクトであると評価できる。
1d	リファイナンスの割合	調達資金の全部あるいは一部がリファイナンスのために使われる場合、又はその可能性がある場合、発行体は、初期投資に使う分とリファイナンスに使う分の推定比率を示し、また、必要に応じて、どの投資又はプロジェクトポートフォリオがリファイナンスの対象になるかを明らかにすることが推奨される。	<p>確認した書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 三菱地所物流リート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク <p>三菱地所物流リート投資法人関係者との協議</p>	DNV は、今後グリーンエクイティ・オファリングにより調達した資金(経費を除く手取金)がリファイナンスに使われる場合、三菱地所物流リート投資法人がウェブサイト上で開示する資金充当状況レポートで明らかにされることを確認した。レポートでの開示は、実務上可能な範囲において、対象となったプロジェクト、リファイナンスの額若しくは比率を含める予定である。

(2) プロジェクトの評価及び選定プロセス

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
2a	プロジェクト選定のプロセス	<p>グリーンファイナンスの発行体はグリーンファイナンス調達資金の用途となるプロジェクトの適格性を判断したプロセス概要を示すべきである。これは以下を含む(これに限定されるものではない)</p> <ul style="list-style-type: none"> 発行体が、対象となるプロジェクトがグリーンファイナンスガイドライン(グリーンボンド原則に準拠)の適格なグリーンプロジェクトの事業区分に含まれると判断するプロセス グリーンファイナンス調達資金の用途となるプロジェクトの適格性についての基準作成 環境面・社会での持続可能性に係る目標 	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク グリーンエクイティ・フレームワークにおける適格グリーンプロジェクトの選定根拠について(内部文書) 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・オフリング実行計画(内部文書) <p>三菱地所物流リート投資法人関係者との協議</p>	<p>DNVは、三菱地所物流リート投資法人がフレームワーク及びグリーンエクイティ・オフリング実行計画(内部文書)に基づき、三菱地所物流リート投資法人適格グリーンプロジェクトの選定を行う予定であることを確認した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 三菱地所物流リート投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社の物流リート部が評価・選定し、サステナビリティ委員会へ事後報告される。 グリーンビルディングは、グリーンエクイティ・フレームワークにおける適格グリーンプロジェクトの選定根拠について(内部文書)によりグリーンファイナンス上適格なグリーンプロジェクトであると評価された環境認証を取得していることを確認している。
2b	発行体の環境及び社会的ガバナンスに関するフレームワーク	<p>グリーンファイナンスプロセスに関して発行体により公表される情報には、基準、認証に加え、グリーンファイナンス投資家は発行体のフレームワークや環境に関連する持続性に関するパフォーマンスの品質についても考慮している。</p>	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク 三菱地所物流リート投資法人ウェブサイト <p>三菱地所物流リート投資法人関係者との協議</p>	<p>DNVは、文書及びインタビューを通じたアセスメントにより、グリーンエクイティ・オフリングが、三菱地所物流リート投資法人が取組む「サステナビリティへの取組み」、及び、「環境への取組み」に合致していることを確認した。またこれらの取組みは、SDGsにも関連付けられており、三菱地所物流リート投資法人の事業活動の環境等に関連する持続性が考慮されている。</p>

(3) 調達資金の管理

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
3a	調達資金の追跡管理-1	グリーンファイナンスによって調達される資金に係る手取金は、サブアカウントで管理され、サブ・ポートフォリオに組み入れ、又はその他の適切な方法により追跡されるべきである。また、グリーンプロジェクトに係る発行体の投融資業務に関連する正式な内部プロセスの中で、発行体によって証明されるべきである。	確認した文書類： - 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク 三菱地所物流リート投資法人関係者との協議	三菱地所物流リート投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金を一般口座で管理し、適時その全額をフレームワークで定めた三菱地所物流リート投資法人適格グリーンプロジェクトに充当する計画である。 DNVは、三菱地所物流リート投資法人が調達資金を管理するために必要な資金管理手順を備えており、またその調達資金の充当・未充当が追跡可能であることを確認した。
3b	調達資金の追跡管理-2	グリーンファイナンスが償還されるまでの間、追跡されている調達資金の残高は、一定期間ごとに、当該期間中に実施された適格プロジェクトへの充当額と一致するよう、調整されるべきである。	確認した文書類： - 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク - 三菱地所物流リート投資法人ウェブサイト 三菱地所物流リート投資法人関係者との協議	DNVは、調達資金の充当状況(充当額と残高)が三菱地所物流リート投資法人の資金管理手順により、管理・調整されることを確認した。三菱地所物流リート投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金が充当された場合は、充当額及び充当対象物件を調達資金の充当完了後速やかに開示する。 DNVは、これらの情報が、三菱地所物流リート投資法人のウェブサイトでレポーティング予定であることを確認した。
3c	一時的な運用方法	適格性のあるグリーンプロジェクトへの投資または支払いが未実施の場合は、発行体は、未充当資金の残高についても、想定される一時的な運用方法を投資家に知らせるべきである。	確認した文書類： - 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク 三菱地所物流リート投資法人関係者との協議	DNVは、未充当金がある場合、未充当金は現金及び現金同等物として管理され、三菱地所物流リート投資法人適格グリーンプロジェクトに適時充当可能な状態で管理されることを確認した。 上記の概要は、フレームワークによりその運用方法を投資家に説明される予定である。

(4) レポートニング

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV観察結果
4a	定期レポートの実施	<p>調達資金の用途及び未充当資金の一時的な投資のレポートに加え、発行体はグリーンファイナンスで調達した資金が充当されているプロジェクトについて、少なくとも年に1回、以下を含む各プロジェクトのリストを提供すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 守秘義務契約や競争上の配慮 - 各プロジェクトの概要、期待される持続可能な環境改善効果 	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 三菱地所物流リート投資法人グリーンエクイティ・フレームワーク - 三菱地所物流リート投資法人ウェブサイト <p>三菱地所物流リート投資法人関係者との協議</p>	<p>DNVは、三菱地所物流リート投資法人がグリーンファイナンスで要求される特定の項目（例：プロジェクトの進捗・資金充当状況・環境改善効果）について三菱地所物流リート投資法人のウェブサイトにて、少なくとも年に1回、または充当が完了した時点でレポートニングされる予定であることを確認した。</p> <p>レポートニングでは、実務上可能な限り、以下の最新情報が提供される予定である。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 充当された調達資金の総額 - 適格プロジェクトの件数 - 未充当の調達資金の残額（該当する場合） - 適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ内の資産が取得した認証のレベル - 適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ内の資産の環境情報（上水道使用量、総エネルギー消費量、CO₂排出量、廃棄物排出量、太陽光発電年間発電量、環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果）