

2018年6月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号  
東京ビルディング 21階  
日本プロロジスリート投資法人  
代表者名 執行役員 坂下雅弘  
(コード番号: 3283)

資産運用会社名  
プロロジス・リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 坂下雅弘  
問合せ先 取締役財務企画部長 戸田 淳  
TEL. 03-6867-8585

### グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、国内市場において公募形式によるグリーンボンド（無担保投資法人債）（別称：日本プロロジスリート・グリーンボンド）（以下「本グリーンボンド」といいます。）の発行を予定しており、本日、本グリーンボンドの発行に向けた訂正発行登録書（現発行登録書は2018年6月26日提出）を関東財務局長に提出しましたので、下記の通りお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

プロロジス・グループは、良き企業市民として、環境への取り組み(Environmental Stewardship)、社会貢献と企業としての責任(Social Responsibility)、企業倫理とガバナンス(Ethics and Governance)（以下これらを総称して「ESG」といいます。）を3本の柱として、社会のサステナビリティに配慮した企業活動を全世界において展開しています。そして、プロロジス・グループの企業活動が環境に与える負荷を最小限に抑えるとともに、プロロジス・グループのあらゆるステイクホルダーの皆様へ、最大限の有益な結果をもたらすことができるよう努力しています。

プロロジス・グループによるそうしたESG活動の一環として、本投資法人は、環境負荷を可能な限り低減したエネルギー効率の高い先進的物流施設への投資とその運用に取り組んでまいりました。また、本投資法人は、建築物環境総合性能評価システム「CASBEE」、国土交通省が評価基準を定めた建築物省エネルギー性能の評価・表示制度「BELS」、そして株式会社日本政策投資銀行による「DBJ Green Building認証」といった、本投資法人が保有する個々の施設の環境性能を評価する各種環境認証を積極的に取得しています。

このような本投資法人のESGへの取り組みは、第三者評価機関からも高く評価されています。例えば、2017年に実施された「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」(注1)調査においては、「マネジメントと方針」、「ポリシーと開示」、「リスクと機会」及び「ステイクホルダーとの関係構築(エンゲージメント)」への高い評価を受け、最高位の「5 Stars」の評価及び3年連続での「Green Star」の評価を取得し、さらに物流不動産部門において「Asia Sector Leader」に選出されています。また、同じく2017年に本投資法人は、ESG評価に優れた企業を選別して構成される株式指数である「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」に組み入れられ、同指数のESG格付においてJ-REITとしては最高の「A」格付を付与されています。

一方、資本市場に目を向けると、我が国の債券市場においては、環境省がグリーンボンド発行促進体制整備支援事業に取り組むなどグリーンボンドの普及が進められており、ESGへの取り組みが社会

的に大きなテーマとなるに伴い、債券投資家の皆様のグリーンボンド投資への需要が高まっていると考えられます（注2）。

こうしたプロロジス・グループのESGへの取組みとESGの社会への浸透を背景として、本投資法人は、今般本グリーンボンドの発行を計画することとしました。すなわち、本投資法人は、自らが保有・運用する先進的物流施設の多くがグリーンプロジェクトであることを活用し、それらグリーンプロジェクトの取得資金又はグリーンプロジェクト取得に要した借入金のリファイナンス資金を資金使途とする投資法人債を、グリーンボンドとして発行し、それにより我が国の債券市場へESG投資の機会を提供し、プロロジス・グループが目指すサステナビリティをより一層社会に浸透させ、低炭素社会の実現に貢献したいと考えています。加えて、本グリーンボンドの発行を通じてESG投資に強い関心を持つ債券投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図り、ひいてはJ-REITの資本市場からのデット資金調達力を中長期的に強化することに貢献したいと考えています。

(注1) 「GRESB」とは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。2017年9月現在、総額で約1,870兆円（約17兆米ドル[1米ドル＝110円換算]）の運用受託資産額を有する約60社の世界中の有力な機関投資家が加盟しており、上場及び非上場不動産ポートフォリオへの投資運用のプロセスにおいて投資先を選定する際などに利用されます。

(注2) 「グリーンボンド」とは、地球環境にとって明確な有益性をもつグリーンプロジェクトに充当される資金を、投資法人・株式会社・地方自治体等の発行体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（International Capital Market Association 又は ICMA）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principle）」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green 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です。

「グリーンボンド原則」の詳細は以下の国際資本市場協会のホームページをご参照ください。

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

## 2. 本グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の内容

本日、本投資法人は、本グリーンボンドに関する内容を記載した投資法人債の訂正発行登録書を関東財務局長に提出しました。本グリーンボンドの発行時期及び金額その他条件等は未定ですが、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を事務主幹事証券会社及びGreen Bond Structuring Agent（注3）として起用し、マーケティング活動を通じて本グリーンボンドの発行条件の検討を行う予定です。

(注3) グリーンボンドのフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得の助言等を通じて、グリーンボンドの発行支援を行う者をいいます。

## 3. 本グリーンボンドの適格性

本投資法人を含むプロロジス・グループ（Prologis Inc.、Prologis, L.P.、その共同出資会社及びその他の関連会社）は、グリーンボンドの発行のためにグリーンボンド原則に即した「プロロジス・グリーンボンド・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を制定し、第三者ESG評価機関であるサステナリティクス社よりセカンドパーティ・オピニオン（注4）（以下「本セカンドパーティ・オピニオン」といいます。）を取得しております。

本セカンドパーティ・オピニオンによれば、本フレームワーク上で規定されている適格クライテリア（注5）を満たすプロジェクト（以下「適格グリーンプロジェクト」といいます。）は、グリーンボンド原則のうち、明確な環境改善効果を有するプロジェクトである、グリーンビルディング、再生可能エネルギー及び省エネルギーのカテゴリーと合致するものであり、適格グリーンプロジェクトに本グリーンボンドによる調達資金を充当することは、2015年9月に国際連合が制定した「持続可能な開発目標」（SDGs）の貢献に資するものです。

上記の枠組みに従い、本グリーンボンドの発行により調達した資金は、適格グリーンプロジェクトに係る取得資金、改修工事資金及び借入金の返済資金のすべて、又はいずれかの使途に充当する予定です。

(注4) 「セカンドパーティ・オピニオン」とは、グリーンボンドがグリーンボンド原則に沿った債券であるかについて、ESG（環境、社会、ガバナンス）評価会社であるサステナリティクス社による独立した意見です。本セカンドパ

ーティ・オピニオンでは、①当該グリーンボンドの資金使途、②資金使途となるプロジェクトの評価及び選定のプロセス、③調達資金の管理並びに④資金充当状況及び当該プロジェクトがもたらす環境インパクトに対するレポートの4つの観点から、当該債券におけるグリーンボンド原則への適合性がサステナリティクス社によりそれぞれ評価され、グリーンボンド原則への適合の度合いについて意見表明されています。

「本セカンドパーティ・オピニオン」は、以下のサステナリティクス社のホームページに掲載されています。

<http://www.sustainalytics.com/green-social-bond-services/#BondProjects>

(注5) 「適格クライテリア」とは、以下の要件のいずれかを満たすプロジェクトに係る資金に充当することをいいます。

(1) グリーンビルディング

調達資金の使途：以下の要件のいずれかを満たす資産に係る新規又は既存の投資又は支出。

i) 以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した新規、既存又は改修建築物。

- a. LEED (アメリカ) : Platinum, Gold 又は Silver
- b. DGNB (ドイツ) : Platinum, Gold 又は Silver
- c. BREEM (イギリス) : Outstanding, Excellent, Very Good 又は Good
- d. HQE (フランス) : Exceptional, Excellent, Very Good (Very Performant) 又は Good (Performant)
- e. CASBEE (日本) : S, A 又は B+
- f. DBJ Green Building 認証 (日本) : 5 又は 4
- g. BELS (日本) : 5 又は 4

ii) 建築物、建築物サブシステム及び土地を対象とした、エネルギー効率、水の消費性能又はその他環境面で有益な改善を目的とした物件の改修。例えば、LED 等省エネルギー型照明、クールルーフ等サステナビリティに配慮した建築素材、スマートメーター、電力及び再生可能エネルギーによる充電ステーション及び蓄電池、節水園芸/乾燥耐性のある造園、廃棄物転換、節水・省エネルギー技術及び素材ならびに各種サステナビリティ格付システムによって認められる改善への投資を指すが、これらに限らない。

(2) 再生可能エネルギー

調達資金の使途：再生可能エネルギー発電ユニットの取得、開発、建設及び/又は設置に対する、新規又は既存の投資・支出。再生可能エネルギー及びエネルギー備蓄設備プロジェクトには、例えば以下のものを含むが、これらに限らない。

i) 太陽光パネルの設置。発行体又はその関連会社が所有及び/又は管理する資産の屋上に設置されるものを含む

ii) 風力関連の発電プロジェクト

(3) 省エネルギー

i) エネルギー備蓄システム

なお、本適格クライテリアに組み込まれている各認証は、環境配慮型建物に対する認証制度のうち国際的に一定の評価が認められているものとして本投資法人が選定したものです。また、本適格クライテリアはグリーンボンド原則に沿った使途である旨、サステナリティクス社より確認を得ています。

以上

※サステナリティクス社のセカンドパーティ・オピニオン：

<http://www.prologis-reit.co.jp/file/sustainalytics.pdf>

※プロロジス・グリーンボンド・フレームワーク：

<http://www.prologis-reit.co.jp/file/framework.pdf>

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<http://www.prologis-reit.co.jp>