

日本プロロジスリート投資法人
グリーンエクイティ・フレームワーク

グリーン適格性 アセスメント報告書
DNV GL セカンドパーティ・オピニオン



2021年1月(Rev. 0)

DNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社

目次

報告書サマリー	3
I まえがき	5
II スcopeと目的	7
III 日本プロロジスリート投資法人及び DNV GL の責任	8
IV DNV GL オピニオンの基礎	9
V 評価作業	10
VI 観察結果と DNV GL 意見	11
スケジュール-1 日本プロロジスリート投資法人 グリーンエクイティ・オフリング 候補プロジェクト(NPR 適格グリーンプロジェクト)	17
スケジュール-2 日本プロロジスリート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価手順	18
GF-1 調達資金の用途	18
GF-2 プロジェクト選定及び評価のプロセス	19
GF-3 調達資金の管理	20
GF-4 レポーティング	21

改訂履歴

改訂番号	発行日	主な変更内容
Rev. 0	2021年1月20日	初版

報告書サマリー

日本プロロジスリート投資法人(以下、NPR、または発行体)は、1983年に設立された米国カリフォルニア州サンフランシスコに本社を置くグローバルの物流不動産会社のリーディングカンパニーである Prologis, Inc(以下、プロロジス)の関連会社です。NPR は 2013 年に東京証券取引所に上場した不動産投資信託(REIT : Real Estate Investment Trust)です。

プロロジス・グループは「ESG への取組み」として「5 つの目標」を掲げ、この中でエネルギー効率に優れた先進的な物流施設の提供、運営、開発や地域社会との連携、サプライヤー行動規範の遵守等により、企業を通じて高いレベルの ESG 活動を実施しています。プロロジス・グループはこれらの活動に関して GRI(Global Reporting Initiative)ガイドラインに沿った、「プロロジス・ESG インパクト・レポート」として ESG に関する情報開示を毎年行っています。NPR は、プロロジス・グループの一員として高品質な先進的物流施設を保有・運用しており、さらに環境への取組みへの一環として、保有する物流施設に関する各種環境認証を積極的に取得しています。NPR は、今般「Green Equity Framework Nippon Prologis REIT, Inc.」(以下、フレームワーク)を制定し、フレームワークで規定される環境貢献プロジェクト(以下、NPR 適格グリーンプロジェクト)への資金充当を企図した新投資口の発行(以下、グリーンエクイティ・オフリング。ただし、オーバーアロットメントによる売出しをカバーするための第三者割当増資分は含まない。以下同様)を実施する予定です。

DNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社(以下、DNV GL)は外部レビュー機関として、フレームワークの適格性を、グローバルで幅広く認知されているグリーンボンド原則(ICMA 2018 以下、GBP)の 4 要素を参照し、評価しました。NPR 適格グリーンプロジェクトは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から選定され、充当される予定です。

グリーンプロジェクト		グリーンプロジェクト概要	SDGs への貢献
a	グリーンビルディング	<p>-概要</p> <p>i. フレームワークにおいては7つのグリーンビル環境認証が定められていますが、DNV GLがフレームワークを評価するにあたり考慮した認証は、日本国内で推進している以下3つのグリーンビル環境認証であり、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、当該認証を取得した(又は取得予定の)物流施設を対象としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> - CASBEE : S, A若しくはB+ - DBJグリーンビルディング認証 : 5若しくは4 - BELS : 5若しくは4 <p>これらの環境認証の基準は、日本の物流施設で、環境への貢献を含む高い認証レベルであり、それらはNPRの資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社の経営層で構成されるESGコミッティー(以下、ESGコミッティー)により定量的又は定性的に評価・定義されています。</p> <p>ii. 持続可能性を考慮した、エネルギー効率や水の利用効率の改善を始めとする物流施設の改修。</p>	<p>7.エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> <p>9.産業と技術革新の基盤をつくろう</p> <p>13.気候変動に具体的な対策を</p>   
b	再生可能エネルギー	<p>-概要</p> <p>新規若しくは既存設備の取得、開発、建設等に関する投資や支出(以下は例示)</p> <ul style="list-style-type: none"> i. NPRやプロロジス・グループが保有若しくは管理する物流施設への太陽光パネル導入 ii. 風力関連エネルギープロジェクト 	
c	エネルギー貯蔵システム	<p>-概要</p> <p>新規若しくは既存設備の取得、開発、建設等に関する投資や支出(以下は例示)</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 再生可能エネルギー由来の電力貯蔵設備等 	

(報告書サマリー 続き)

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

要素 1. 調達資金の使途 : NPR 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及び再生可能エネルギー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太陽光発電・風力関連エネルギープロジェクト等、電力貯蔵設備等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。

要素 2. プロジェクトの評価と選定のプロセス : NPR 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、ESG コミッティーにより、“要素 1. 調達資金の使途”で設定された適格基準に基づき、評価及び選定されます。

要素 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、NPR 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 NPR 適格グリーンプロジェクトへ充当されるまでの間、現金及び現金同等物、又は一時的に既存の負債に対する支払いや他の資本運営の活動に充当されますが、何れも安全性、流動性の高い資産として扱われ、NPR 適格グリーンプロジェクトへの充当が適時可能な状態で管理されます。

要素 4. レポーティング : NPR 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、以下の内容を実行可能な範囲で年次報告する予定です。報告内容には、充当/未充当額の合計、充当された NPR 適格グリーンプロジェクトの数及び認証レベル、又は再生可能エネルギーに関連する情報(充当された場合)が含まれます。

DNV GL は、フレームワーク及び NPR 適格グリーンプロジェクトに関連する、NPR より提供された文書・情報から、フレームワークが、GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件に合致していること、また、グリーンファイナンスの定義・目的である「環境への利益を伴う新規プロジェクトもしくは既存プロジェクトへの資本調達及び投資を可能にする」という点と一致していることを確認しました。

I まえがき

-1- 発行体の概要

NPR は、1983 年に設立された米国カリフォルニア州サンフランシスコに本社を置くグローバルの物流不動産会社のリーディングカンパニーであるプロロジスの関連会社です。NPR は 2013 年に東京証券取引所に上場した不動産投資信託(REIT : Real Estate Investment Trust)です。

-2- 発行体の ESG への取り組み

プロロジス・グループは「ESG への取り組み」として「5 つの目標」を掲げ、この中でエネルギー効率に優れた先進的な物流施設の提供、運営、開発や地域社会との連携、サプライヤー行動規範の遵守等により、企業を通じて高いレベルの ESG 活動を実施しています。

プロロジス・グループは、これらの活動に関して GRI(Global Reporting Initiative)ガイドラインに沿った、「プロロジス・ESG インパクト・レポート」として ESG に関する情報開示を毎年行っています。

ESG に関するプロロジス・グループの 5 つの目標	
1.	カスタマーの運営コスト削減に寄与する、エネルギー効率に優れた先進的な物流施設を提供するとともに、プロロジスが物流施設を運営する地域社会に対して持続可能な有益性をもたらします。
2.	ESG に関する様々な認証基準を満たしかつそれを超える物流施設を開発し、カスタマーの効率的な事業運営と、地域社会の持続的な成長に貢献します。
3.	世界各国の従業員に対して、エネルギー・水の消費と廃棄物の排出量を減らすよう促し、企業活動における運営コストと環境への影響を軽減します。
4.	事業を営む地域社会の組織と連携し、環境改善や教育の向上、そして社会問題の解決を支援します。
5.	お取引のあるサプライヤーに対して、プロロジスの定める「サプライヤー行動規範」を遵守するよう促します。

参照 : NPR ウェブサイト(ESG への取り組み) <https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/index.html>

-3- 発行体の環境への取組み

NPR は、プロロジス・グループの一員として高品質な先進的物流施設を保有・運用しており、さらに環境への取組みへの一環として、保有する物流施設に関する各種環境認証を積極的に取得しています。また、NPR は ESG へのコミットメントとして、事業全体で温室効果ガスの排出量削減への取組みを行うほか、エネルギー、廃棄物、水消費削減においてリーダーシップを発揮するなど、環境改善及び環境負荷軽減へ積極的に取り組んでいます。

参照：NPR ウェブサイト(環境への取組み) <https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/environmental.html>

-4- 発行体の SDGs 貢献への取組み

NPR のグリーンエクイティ・オフリングによる資金調達を通じた NPR 適格グリーンプロジェクトの取得は、国連の定める持続可能な開発目標（以下、SDGs）のうち、NPR が事業を通じて取り組む、下記の SDGs に直接的、間接的に貢献する取り組みです*。

- 「7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに」
- 「9. 産業と技術革新の基盤をつくろう」
- 「13.気候変動に具体的な対策を」

NPR の SDGs 達成への貢献

NPR ESG への取組み		SDGs		
環境への取組	エネルギー関連の取組み (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	
	高品質な先進的物流施設 (グリーンビルディング)	目標 9	産業と技術革新の基盤をつくろう 強靱なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産 業化の促進及びイノベーションの推進を図る	
	ESG へのコミットメント (事業全体の取組)	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	

* SDGs との関連性は、グリーンボンド原則を定める ICMA が公開している Green, Social and Sustainability Bonds: A High-Level Mapping to the Sustainable Development Goals を参照したものです。グリーンエクイティ・オフリングに際して補完的なものであり、直接的に資金調達目的として関連付けるものではありません。

II スコープと目的

NPR は、グリーンエクイティ・オフリングの実施に当たり、グリーンボンド原則(2018、ICMA。以下、GBP)に定める 4 つの核となる要素を参照し、フレームワークを制定しました。

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金は、全額、下記の NPR 適格グリーン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することを計画しています。NPR 適格グリーンプロジェクトは、GBP 及び関連する基準で代表的なグリーンプロジェクトとして示されており、また ESG コミッティーにより適格性が評価されています。

プロジェクト a : 「グリーンビルディング」 * 環境認証を取得する新築又は改修事業

プロジェクト b 及び c : 「再生可能エネルギー」

(太陽光発電、風力関連エネルギー及びエネルギー貯蔵システム)

DNV GL は、外部レビュー機関として、GBP 及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、フレームワークの適格性を評価しました。

NPR は DNV GL にフレームワークの評価を委託しています。DNV GL における当該フレームワーク評価の目的は、NPR が、後述する基準である GBP 及び関連する基準を参照し、GBP 等で定められる 4 つの核となる要素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、このフレームワーク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 GL 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、NPR 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・オフリングにより発行される新投資口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 2018、GBP	国際資本市場協会 (ICMA)	参照*1*2
2.	グリーンボンド及びソーシャルボンド：持続可能な開発目標(SDGs)に照らしたハイレベルマッピング	国際資本市場協会 (ICMA)	

*1：参照；DNV GL 適格性評価手順に基づき、グローバルで幅広く認知された GBP 等で定められるの 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、エクイティ特有の資金管理面、レポーティングに関する運用を考慮しました。

*2：各プロジェクトの適格性評価は、GBP で定められるプロジェクト分類であることに加えて、関連する基準(例：Climate Bonds Standard 気候ボンド基準)を参照し、グリーンファイナンス市場で求められるレベルと同等の環境性能等を有するプロジェクトであると ESG コミッティーにより評価されていることを確認しました。

Ⅲ 日本プロロジスリート投資法人及び DNV GL の責任

NPR は、DNV GL がレビューを実施する間に必要な情報やデータを提供しました。DNV GL 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 NPR 及びエクイティ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は、NPR から提供された情報及び事実に依拠しています。DNV GL は、この意見表明の中で参照する選定された資産のいかなる側面に対しても責任がなく、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 GL は、NPR の関係者から提供されるこの評価の基礎として使用される情報やデータのいずれかが正確又は完全でなかった場合、責任を問われないものとします。

IV DNV GL オピニオンの基礎

DNV GL 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 NPR 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 GL の手順は、DNV GL 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 GL 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に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、エクイティ特有の管理方法に基づき、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（資金調達～プロジェクト充当までの期間）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：レポート**：レポートの基準は、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 GL 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 GL 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 GL の意見を形成する評価作業には、以下が含まれます。

- 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します。
- 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 GL 意見

DNV GL の観察結果と意見は以下の通りです。

(1) 調達資金の用途

DNV GL は、NPR がグリーンエクイティ・オファリングにおける手取金*の全てを GBP 等で示される以下の代表的な適格プロジェクトカテゴリに合致した NPR 適格グリーン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・オファ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・オファリングに係る費用を除いたもの

グリーンプロジェクト分類

「グリーンビルディング」

「再生可能エネルギー」

具体的には以下のグリーン候補プロジェクトです。

プロジェクト a : 「グリーンビルディング」

(グリーンビル環境認証を取得する又は取得予定の物流施設の新規物件、
既存物件又は改修物件)

プロジェクト b 及び c : 「再生可能エネルギー」

(太陽光発電、風力関連エネルギー及びエネルギー貯蔵システム)

1) プロジェクト a 「グリーンビルディング」

- i) フレームワークにおいては 7 つのグリーンビル環境認証が定められていますが、DNV GL がフレームワークを評価するにあたり考慮した認証は、日本国内で推進している以下 3 つのグリーンビル環境認証であり、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、当該認証を取得した(又は取得予定の)物流施設を対象としています。

グリーンビル環境認証	基準 (レベル)
- CASBEE	: S, A 若しくは B+
- DBJ グリーンビルディング認証	: 5 若しくは 4
- BELS	: 5 若しくは 4

これらの NPR が資金使途の対象とするグリーンビルの各環境認証や基準(レベル)は、NPR が資金使途とする日本の物流施設等において各種環境(エネルギーや水利用、廃棄物等)への影響が相対的に小さいことが、ESG コミッティーにより定量的又は定性的に試算・評価されたものです*。

NPR が対象とする環境認証や基準(レベル)は、グリーンボンド原則や日本のグリーンボンドガイドラインで示されるグリーンプロジェクトとしての該当性に沿っているものと評価されます。

* 例えば、市場においてトップパフォーマンス(上位 15%相当)であることや、建築物の性能や環境負荷を定量化した指標で相対的に環境への負荷が小さいこと

- ii) NPR は大幅なエネルギー効率の改善、効率的な水利用、その他にビル及びビル付帯システム、土地等の環境便益に資する不動産の改修も資金使途候補としています。

これらには、例えば以下のようなものが含まれます

- LED 等の照明設備
- 屋根断熱
- 持続可能な建築資材
- スマートメーター
- 電力及び再生可能エネルギーの充電施設及び蓄電池
- 乾燥若しくは洪水耐性を備えた緑化設備
- 廃棄物の転用
- 節水及び省エネルギー技術と材料/資材
- 持続可能性を格付けするシステムにより評価され得る改善

2) プロジェクト b 「再生可能エネルギー」(太陽光発電、風力関連エネルギー)

新規若しくは既存の再生可能エネルギー発電設備への支出、取得、開発、建設及び導入。再生可能エネルギー及びエネルギー貯蔵プロジェクトが含まれますが、これに限りません。

i) 太陽光パネルの設置

NPR 若しくはプロロジス・グループが所有又は管理する不動産の屋上に設置されるものを含みます。

ii) 風力関連エネルギープロジェクト

3) プロジェクト c 「エネルギー貯蔵システム」(再生可能エネルギー)

i) エネルギー貯蔵システム (例：太陽光パネル等の余剰電力を貯蔵する蓄電池等)

なお、NPR はプロジェクト b 及びプロジェクト c について本書の日付時点で具体的な計画は未定であり、今後充当の可能性のある候補プロジェクトと位置付けている。

(2) プロジェクトの評価と選定プロセス

DNV GL は、レビューを通じて、スケジュール-1 に記載される NPR 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、また、ESG コミッティーにより、“要素 1. 調達資金の使途”で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。

(3) 調達資金の管理

DNV GL は、NPR 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 GL は NPR が資金調達後、NPR の保有する（又は調達資金を充当して保有する予定の）適格グリーンプロジェクトに該当する新規又は既存の投資又は支出へ充当する計画を確認しました。

資金充当状況については、NPR の内部管理手順に基づき支出し、財務企画部が管理することを確認しました。財務企画部は、資金を充当した資産の管理を適格グリーン・プロジェクトから成るポートフォリオ（適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ）におけるプロジェクト個別又は全体で行い、充当額及び未充当資金の額を追跡可能な形で管理します。

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 NPR 適格グリーンプロジェクトへ充当されるまでの間、現金及び現金同等物、又は一時的に既存の負債に対する支払いや他の資本運営の活動に充当されますが、何れも安全性、流動性の高い資産として扱われ、NPR 適格グリーンプロジェクトへの充当が適時可能な状態で管理されます。

なお、先述の通り、DNV GL はグリーンファイナンス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 GL は、NPR がグリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当が完了するまでの間、少なくとも年に1回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、NPR が保有する全ポートフォリオの環境認証は、新規物件取得時及び半年に一回の決算発表時にウェブサイトで公開される予定です。

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す。

- 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
- 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

DNV GL は、NPR が先行するグリーンボンドにおけるレポートニング*において、上記と同等の内容を開示しており、レポートニングが適切に実施される計画であることを確認しました。

* : グリーンボンドへの取組み <https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/greenbond.html>

評価結果

DNV GL は、NPR から提供された情報に基づき、フレームワークが NPR グリーンエクイティ・フレームワーク評価手順（スケジュール-2）に定められた要求水準を満たしており、従って、GBP 等で定められる 4 つの核となる要素の主要な要件に合致していること、また、グリーンファイナンスの定義・目的である「環境への利益を伴う新規プロジェクトもしくは既存プロジェクトへの資本調達及び投資を可能にする」という点と一致していることを意見表明します。

DNV GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社.

2021 年 1 月 20 日



マーク ロビンソン
プロジェクトマネージャー
DNV GL 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 GL 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 GL ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社

About DNV GL

Driven by our purpose of safeguarding life, property and the environment, DNV GL 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 GL: The management of Issuer has provided the information and data used by DNV GL 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 GL 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 GL 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 日本プロロジスリート投資法人 グリーンエクイティ・オフリング 候補プロジェクト(NPR 適格グリーンプロジェクト)

No.	NPR適格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
a	グリーンビルディング	グリーンビル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)	<p>i. フレームワークにおいては7つのグリーンビル環境認証が定められているが、DNV GLがフレームワークを評価するにあたり考慮した認証は、日本国内で推進している以下3つのグリーンビル環境認証であり、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の資金使途の対象となるグリーンビルディングは、当該認証を取得した（又は取得予定の）物流施設を対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> - CASBEE : S、A若しくはB+ - DBJグリーンビルディング認証 : 5若しくは4 - BELS : 5若しくは4 <p>ii. 持続可能性を考慮した、エネルギー効率や水の利用効率を始めとする物流施設の改修</p>
b	再生可能エネルギー	太陽光発電 風力関連エネルギー (CO ₂ の削減)	<p>下記の新規若しくは既存設備の取得、開発、建設等に関する投資や支出(以下、例示)</p> <ul style="list-style-type: none"> i. NPRやプロロジス・グループが保有若しくは管理する物流施設への太陽光パネル導入 ii. 風力関連エネルギープロジェクト
c	エネルギー貯蔵システム	例：太陽光パネル等の余剰電力を貯蔵する蓄電池等	<p>下記の 新規若しくは既存設備の取得、開発、建設等に関する投資や支出(以下、例示)</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 再生可能エネルギー由来の電力貯蔵設備等

グリーンエクイティ・オフリングによる資金調達額、各 NPR 適格グリーンプロジェクトへの充当額等は資金調達後の年次レポートで開示される予定です。

スケジュール-2 日本プロロジスリート投資法人 グリーンエクイティ・フレームワーク適格性評価手順

下記のチェックリスト(GF-1 ~ GF-4) は、グリーンファイナンス市場で幅広く認知されている GBP 等で定められる 4 つの核となる要素を参照し、NPR 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 GL 評価手順です。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・オフリングを同等とみなしています。

GF-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 GL 観察結果
1a	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。 ・(標準的)グリーンファイナンス ・グリーンレベニューファイナンス ・グリーンプロジェクトファイナンス ・その他	確認した文書類： - フレームワーク NPR 関係者との協議	DNVGLは、評価作業を通じNPRのグリーンエクイティ・オフリングは以下のカテゴリに分類されることを確認した。 ・(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、グリーンファイナンス発行に係る法的書類に適切に記載されるべきである。	確認した文書類： - フレームワーク - 法定関連書類 NPR 関係者との協議	DNV GL は、フレームワークの中で特定された NPR 適格グリーンプロジェクト候補が GBP 等で分類される代表的な以下の適格カテゴリに該当することを確認した。 「グリーンビルディング」 「再生可能エネルギー」 具体的には以下の NPR 適格グリーンプロジェクト候補です。 プロジェクト a : 「グリーンビルディング」 (グリーンビル環境認証を取得する又は取得予定の物流施設の新築又は改修事業) プロジェクト b 及び c : 「再生可能エネルギー」 (太陽光発電、風力関連エネルギー及びエネルギー貯蔵システム)
1c	環境面での便益	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。	確認した文書類： - フレームワーク - グリーンビル基準評価書 (NPR 内部文書) NPR 関係者との協議	DNV GL は、NPR 適格グリーンプロジェクトの実行により CO ₂ 、水、廃棄物の削減等の環境面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での便益の定量的な評価は困難であるが、NPR により評価・定義された、各グリーンビル認証の基準(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。

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV GL観察結果
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。	確認した文書類： - フレームワーク NPR 関係者との協議	DNV GL 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(経費を除く手取り金)がリファイナンスに使われる場合、NPR 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、リファイナンス額若しくは比率を含める予定である。

GF-2 プロジェクト選定及び評価のプロセス

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV GL観察結果
2a	プロジェクト選定のプロセス	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) <ul style="list-style-type: none"> 発行体が、対象となるプロジェクトが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規準作成 環境面での持続可能性に係る目標 	確認した文書類： - フレームワーク - グリーンビル基準評価書 (NPR 内部文書) NPR関係者との協議	DNV GL は、NPR がフレームワークおよびグリーンビル基準評価書(NPR 内部文書)に基づき、NPR 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。 <ul style="list-style-type: none"> NPR の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社の経営層で構成される ESG コミッティーにより、評価及び選定される。グリーンビルディングは、グリーンビル基準評価書(NPR 内部文書)によりグリーンファイナンス上の適格なグリーンプロジェクトであると評価されたグリーンビル環境認証を取得している(又は、取得予定である)こと。 再生可能エネルギー関連プロジェクトは、GBP 等により分類される代表的なグリーンプロジェクトであること プロロジスおよび NPR の定める「ESG への取組み」、「環境への取組み」と合致していること
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	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、規準、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。	確認した文書類： - フレームワーク - NPR ウェブサイト(ESG への取組み 他) NPR 関係者との協議	DNV GL は文書及びインタビューを通じたアセスメントにより、NPR が「ESG への取組み」、「環境への取組み」を定めており、グリーンエクイティ・オファリングがこれらの取組と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、NPR 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、

GF-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 GL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： - フレームワーク - NPR 内部資金管理方法 NPR 関係者との協議	NPRは、グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金をNPRの一般口座で管理し、適時その全額をフレームワークで定めたNPR適格グリーンプロジェクトに充当する計画である。 DNV GLは、NPR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の実行期間において、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： - フレームワーク - NPR 内部資金管理手順 NPR 関係者との協議	DNV GLは、調達資金の充当状況(充当額と残高)がNPRの内部資金管理手順で管理・調整されることを確認した。充当された場合は、プロジェクト名称、充当額、充当日および個別充当内容(新規取得や借入金の弁済等)が整理される。DNV GLはこれらの情報が、NPRのウェブサイトでレポート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： - フレームワーク - NPR 内部資金管理手順 NPR関係者との協議	DNV GLは、未充当資金が、現金及び現金同等物、または一時的に既存の負債に対する支払いや他の資本運営の活動に充当されること、それらはどれも安全性、流動性の高い資産として扱われ、NPR適格グリーンプロジェクトへの充当が適時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している。

GF-4 レポーティング

Ref.	基準	要求事項	評価作業(確認した項目)	DNV GL観察結果
4a	定期レポートの実施	<p>調達資金の使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、以下を考慮した上で、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・社会的な効果 	<p>確認した文書類：</p> <ul style="list-style-type: none"> - フレームワーク - NPR ウェブサイト(ESG への取組み 他) <p>NPR 関係者との協議</p>	<p>DNV GL は、NPR 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・環境改善効果等）について NPR のウェブサイトにて調達資金の全額が充当完了するまでの間、年次でレポート予定であることを確認した。</p> <p>レポートでは、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 - 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