

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 8 - 投法人 1 - 1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2026年 7月10日
【発行者名】 三菱地所物流リート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 横田 拓哉
【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目 6番 5号
【事務連絡者氏名】 三菱地所投資顧問株式会社
物流リート部長 横田 拓哉
【電話番号】 03-3218-0030
【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】 三菱地所物流リート投資法人
【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。)
【今回の募集金額】 第3回無担保投資法人債 22億円
【発行登録書の内容】
(1) 【提出日】 2026年 4月16日
(2) 【効力発生日】 2026年 4月25日
(3) 【有効期限】 2028年 4月24日
(4) 【発行登録番号】 8 - 投法人 1
(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円
【これまでの募集実績】
(発行予定額を記載した場合)

番 号	提出年月日	募集金額(円)	減額による訂正年月日	減額金額(円)
-	-	-	-	-
実績合計額(円)		なし (なし)	減額総額(円)	なし

(注) 実績合計額は、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。

【残額】(発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額) 100,000百万円
(100,000百万円)

(注) 残額は、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。

(発行残高の上限を記載した場合)
該当事項はありません。

【残高】(発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額) - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

三菱地所物流リート投資法人第3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。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

但し、振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAAの信用格付を2026年7月10日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金22億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金22億円

（6）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年1.886パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日(以下「償還期日」といいます。)までこれを付し、2027年1月16日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年1月及び7月の各16日にその日までの前半か年分を支払います。但し、半年に満たない期間に係る利息を計算するときには、その半年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。かかる繰上により利息の減額はなされません。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。但し、償還期日までに別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人に対して本投資法人債の元金支払資金の預託(以下「資金預託」といいます。)がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

本投資法人債の利息の支払期日までに資金預託がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2029年7月13日にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2026年7月10日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2026年7月16日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	1,100	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金35銭とします。
SMB 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	200	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	900	
計	-	2,200	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2016年8月9日

登録番号 関東財務局長第122号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,200百万円から発行諸費用の概算額7.7百万円を控除した差引手取概算額2,192百万円を、2026年7月31日付で、適格クライテリア(下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリア」にて記載します。以下同じです。)を満たす特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)(以下「グリーン適格資産」といいます。)であるロジポート大阪大正(当初取得準共有持分20%)、MJロジパーク春日井1、MJロジパーク西宮1の取得資金の一部のリファイナンス資金として調達した2029年10月9日を返済期日とする借入金1,250百万円及びグリーン適格資産であるロジポート大阪大正(当初取得準共有持分20%)、MJロジパーク春日井1、MJロジパーク西宮1、ロジクロス福岡久山、ロジポート相模原(準共有持分49%)、ロジポート橋本(準共有持分45%)、MJロジパーク福岡1、MJロジパーク大阪1及びロジクロス大阪交野の取得資金の一部のリファイナンス資金として調達した2036年9月16日を返済期日とする借入金2,820百万円の内950百万円の期限前弁済資金の一部に充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社三菱UFJ銀行を財務代理人(発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。)として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (4) 前号の規定は、存続する会社に財務代理人の権利及び義務その他の地位が全て承継される合併による変更の場合には適用しません。
- (5) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとしします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、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。)(以下「投信法」といいます。)第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（但し、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）（以下「担保付社債信託法」といいます。）に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但し書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 本投資法人が前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの、振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。但し、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21)その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。但し、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続若しくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。但し、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

(3) 本項第1号又は第2号の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により直ちにその旨を公告します。

(4) 本項第1号又は第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、直ちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7)利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。但し、期限の利益喪失日までに資金預託がなされなかった場合には、当該元金及び期限の利益喪失日までの経過利息について、期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨の公告がなされた日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の電子公告により行います。但し、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙に掲載します。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人又は財務代理人に提出して投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
- (4) 本項第1号及び前号に伴う事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が投資法人債権者からの請求を受けつけた場合には、すみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店及び財務代理人の本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（但し、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21)その他 10. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 11. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

10. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

SMB C日興証券株式会社

大和証券株式会社

別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三菱UFJ信託銀行株式会社

令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

税理士法人令和会計社

11. 資産運用会社

三菱地所投資顧問株式会社

12. 資産保管会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 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年版（注1）」、「グリーンボンドガイドライン2022年版（注2）」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023年度版（注3）」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・フレームワークを策定しました。本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価としてJCR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。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」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対応を検討する際に参考とし得る、具体的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、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3）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023年度版」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）及びローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション（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4）「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2022年版」とは、環境省が2022年7月に策定・公表したガイドラインをいい、以下「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」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対応を検討する際に参考とし得る、具体的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、ICMAが策定したグリーンボンド原則、LMA、APLMA及びLSTAが策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン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、調達資金の用途（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/>

2 適格クライテリア

本投資法人は、グリーンボンド又はグリーンローンで調達した資金を、以下の適格クライテリアを満たす特定資産（グリーン適格資産）の取得資金、又は同取得資金のリファイナンスに充当する予定です。

<適格クライテリア>

（1）グリーンビルディング

以下の から のいずれかを取得・更新済若しくは今後取得・更新予定の物件

DBJ Green Building認証（注6）

3つ星、4つ星若しくは5つ星

CASBEE 評価認証（注7）

CASBEE-建築、CASBEE-不動産：B+ランク、Aランク、若しくはSランク

自治体版CASBEE：B+ランク、Aランク、若しくはSランク 1

BELS評価（注8）

BELS 評価(平成28年度基準)

3つ星、4つ星若しくは5つ星 2

BELS 評価(令和6年度基準)

レベル4、レベル5若しくはレベル6 3

1 ルックバック期間は、工事完了日から3年とする

2 2016年以前築の既存建物の新規取得は既存不適格(工場等(物流倉庫含みます。)): BEI=0.75超え)は不可

3 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上かつ既存不適格(工場等(物流倉庫含みます。)): BEI=0.75超え)ではないこと

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します。)

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します。)

(注6)「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7)「CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)」とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、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8)「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、建築物の外皮性能及び一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を評価する制度です。

3 プロジェクトの評価及び選定のプロセス

調達資金の用途となるプロジェクトは、三菱地所投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)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、評価及び選定を行います。原則として半期に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。サステナビリティ委員会は、サステナビリティ最終決定権限者として社長執行役員、サステナビリティ統括執行責任者として経営管理部長、本投資法人のファンド執行責任者は物流リート部長により構成されています。

対象となるプロジェクトを資金用途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、通常のファイナンス(借入れの実行、投資法人債の発行)と同様に、以下のプロセスを経た上で実行されます。

グリーンボンド: 本資産運用会社の経営会議承認及び社長執行役員決裁ののち、本投資法人役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行します(本投資法人の年間運用計画に定められている場合には、本資産運用会社の物流リート部長決裁ののち、本投資法人役員会において投資法人債に係る包括決議を経た上で発行します。)

グリーンローン: 本資産運用会社の経営会議承認及び社長執行役員決裁ののち、本投資法人役員会の承認を経て契約を締結します(本投資法人のガイドラインに定めるLTV 上限内の借入の場合には、本資産運用会社の物流リート部長決裁ののち、本投資法人役員会の承認を経て契約を締結します。)

4 調達資金の管理

グリーンファイナンスによる手取金は、グリーンファイナンス実行後1か月以内に全額を新規又は、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予定です。グリーンファイナンスによる手取金は、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、物流リート部担当者が上記入金口座から、新規又は既存物件取得又は当該資金の償還・返済のための送金を行います。送金に際しては物流リート部長への事前の承認を行うことが必要とされています。

グリーンファイナンスによる手取金は、本投資法人の口座に入金されます。入金後、口座を管理するエクセルシートにより管理を行います。その後、物流リート部の担当者があらかじめ定めた期日に、全額物件の取得資金若しくは投資法人債又は借入金の償還・返済を入金する口座に振り込む手続を行います。また、上記プロセスを行うにあたっては、事前に最終決裁者を物流リート部長又は社長執行役員とする社内決裁が行われます。

グリーンファイナンスによる手取金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

全額充当後においても、評価対象の投資法人債又は借入金償還・返済するまでに資金用途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金用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にて管理します。

決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額(適格クライテリアを満たす取得価格合計額×LTV(総資産LTV))を超えないことを確認します。

5 レポートニング

本投資法人は、グリーンファイナンス実施後、本投資法人のウェブサイト上において、調達資金の充当状況を年次で報告します。グリーンbond発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を開示します。資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合は、ポートフォリオ管理にて残高管理をしている旨、グリーンファイナンス残高及びグリーン適格負債上限額をプレスリリースにて開示します。

また、その他、大きな状況の変化があった場合にも、本投資法人のウェブサイト上にて開示予定です。なお、対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年次で開示します。

さらに、以下の項目を年1回、本投資法人のウェブサイトで開示します。

(1) グリーンビルディング

- ・ 取得資産の環境認証数・種類
- ・ 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)
- ・ GHG排出量(Scope1、Scope2、Scope3)
- ・ 廃棄物排出重量

(2) 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)

- ・ 太陽光発電年間発電量

(3) 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)

- ・ 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

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第19期（自2025年9月1日 至2026年2月28日） 2026年5月28日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2026年5月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本発行登録追補書類提出日（以下「本書の提出日」といいます。）現在までに補完すべき情報はありませぬ。

また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありませぬ。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の提出日現在、その判断に変更はななく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

三菱地所物流リート投資法人 本店
（東京都千代田区丸の内一丁目6番5号）
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）