

————— JCR グリーンボンド評価 by Japan Credit Rating Agency, Ltd. —————

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりグリーンボンド評価の結果を公表します。

## DREAM プライベートリート投資法人 グリーン信託受益権に対して Green 1 を付与

評価対象	：	DREAM プライベートリート投資法人 グリーン信託受益権
分類	：	信託受益権
発行額	：	20 億円
信託設定日	：	2020年1月31日
信託満了日	：	2023年1月31日
償還方法	：	満期一括償還
資金使途	：	三菱 UFJ 銀行による DREAM プライベートリート投資法人への貸付債権の取得

### <グリーンボンド評価結果>

総合評価	Green 1
グリーン性評価（資金使途）	g1
管理・運営・透明性評価	m1

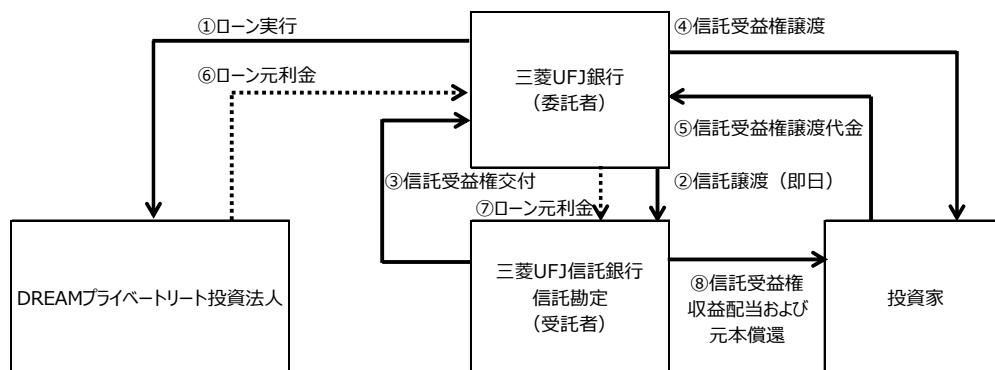
## 第1章: 評価の概要

三菱 UFJ 信託銀行株式会社は、1927 年に創業し、2005 年に三菱信託銀行と UFJ 信託銀行が合併して成立した、三菱 UFJ フィナンシャル・グループの中核企業である。三菱 UFJ 信託銀行が属している三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、持株会社の傘下に三菱 UFJ 銀行、三菱 UFJ 信託銀行、三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券等の金融子会社を有する総合金融グループであり、グループの総連結資産は国内最大の規模を有している。三菱 UFJ 信託銀行は、グループ内で信託機能を有している唯一の金融機関として、グループにおける環境問題を中心とした ESG への課題解決について、グループの環境方針である「MUFJ 環境方針」や「MUFJ 環境・社会ポリシーフレームワーク」などを踏まえて、積極的に取り組んでいる。

今般の評価対象は、三菱 UFJ 信託銀行が、三菱 UFJ 銀行を貸付人、DREAM プライベートリート投資法人を借入人とした貸付債権（本貸付債権）を裏付資産として発行する信託受益権（下記スキーム図の④

に相当、本信託受益権)である。本貸付債権の資金使途は、DREAM プライベートリート投資法人が保有している物流施設 1 件 (DPR 平塚物流センター) の取得資金のリファイナンスである。本信託受益権が、ICMA (International Capital Market Association) が制定したグリーンボンド原則<sup>1</sup>および環境省が制定したグリーンボンドガイドライン<sup>2</sup>に適合しているか否かの評価を行う。

〈スキーム図〉



三菱 UFJ 銀行は DREAM プライベートリート投資法人に対してローンを実行し (①)、即日三菱 UFJ 信託銀行へ信託譲渡を行う (②)。三菱 UFJ 信託銀行は、その貸付債権を裏付けとして信託受益権を発行する (③)。三菱 UFJ 銀行は③の信託受益権を投資家に譲渡する (④、⑤)。借入期間中、三菱 UFJ 信託銀行は三菱 UFJ 銀行をサービサーとして、DREAM プライベートリート投資法人から元金を回収し (⑥、⑦)、投資家に対して信託受益権の収益配当および元本の償還を行う (⑧)。今回の評価対象は、③の信託受益権である。なお、①のローンは、JCR のグリーンローン評価の最高位である「Green1」を取得しており、三菱 UFJ 信託銀行はこれをもって資金使途のグリーン性を確認している。

JCR では、本信託受益権の発行代わり金は、信託契約をはじめとした本件に関する諸契約書で定められた方法によって適切に支払われていること、本信託受益権にかかる資金管理について信託勘定内で適切な方法で行われることおよび投資家へのレポーティング体制が適切に構築されていることなどから管理運営体制が適切に整えられ、透明性が高いことを確認した。

以上より、本信託受益権について JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価 (資金使途)」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド評価」を“Green 1”とした。評価結果については次章で詳述する。

本信託受益権は、グリーンボンド原則および環境省によるグリーンボンドガイドラインにおいて求められる基準を満たしている。

<sup>1</sup> ICMA (International Capital Market Association) グリーンボンド原則 2018 年版

<sup>2</sup> 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版

## 第 2 章:各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

### 評価フェーズ 1 : グリーン性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、本信託受益権の資金使途の 100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1』とした。

#### (1) 評価の視点

本項では、最初に、調達資金が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されているかを確認する。本信託受益権については、裏付資産となる貸付金の資金充当先である DREAM プライベートリート投資法人が保有しているグリーン適格資産のグリーン性を評価する。次に、資金使途がネガティブな環境への影響が想定される場合に、その影響について行内の専門部署又は外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標 (SDGs) との整合性を確認する。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### 資金使途の概要

##### a. プロジェクトの環境改善効果について

- i. 資金使途の 100%が既存のグリーンビルディングのリファイナンスであり、環境改善効果が期待できる。

三菱 UFJ 信託銀行では、エネルギー消費量削減等の環境改善効果があり、環境認証を有する不動産をグリーンファイナンスの対象としている。今回三菱 UFJ 信託銀行が発行する信託受益権の裏付け資産である貸付金の資金使途についても、この要件を満たしている必要がある。貸付金の借入人である DREAM プライベートリート投資法人で定めるグリーンビルディングの適格クライテリアは以下のとおりである。

##### <DREAM プライベートリート投資法人のグリーンファイナンス・フレームワーク (抜粋) >

##### 資金使途

##### 1. グリーンファイナンスの投資対象となる適格クライテリア

グリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの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]

下記①-③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済みしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- ② CASBEE 認証における B+ランク～S ランク
- ③ BELS 認証における 3 つ星～5 つ星

本信託受益権の裏付け資産である本貸付債権の資金使途は、DREAM プライベートリート投資法人が保有する物流施設 (DPR 平塚物流センター) の取得資金のリファイナンスである。なお、JCR は本貸付債権に対して「Green 1」を付与しており、三菱 UFJ 信託銀行は本貸付債権にかかるグリーンローン評価を参照し、本信託受益権の資金使途の対象となる物件の環境改善効果を確認している。

<資金使途の対象となる保有物件>

物件名称	DPR 平塚物流センター
所在地	神奈川県平塚市新町 6-15
主要用途	物流施設
敷地面積	14,676.10m <sup>2</sup>
延床面積	29,067.95m <sup>2</sup>
階数	4 階
建築時期	2016 年 5 月
環境認証	BELS 認証 5 つ星 (2019 年)
特徴・環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件が所在する平塚市は神奈川県中南部に位置し、神奈川県下のほか東名高速道路等を利用した長距離輸送も可能な物流適地。</li> <li>・本物件は、L 字のトラックバース、荷物用エレベーターが 2 基、垂直搬送機 4 基が設けられており、庫内作業がしやすい仕様。</li> <li>・設計段階からの優れたエネルギー消費性能が認められ、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)5 つ星を取得している。</li> </ul>

「DPR 平塚物流センター」における設計一次エネルギー消費量（再生可能エネルギーを除く）の基準一次エネルギー消費量からの削減率は 60%であり、ZEB Ready に相当することから、高い省エネ性能を持った施設である。

なお、ZEB には①ZEB(省エネ(50%以上)+創エネで 100%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、②Nearly ZEB(省エネ(50%以上)+創エネで 75%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)、③ZEB Ready(50%以上の一次エネルギー消費量削減を実現している建物)の 3 段階がある。2019 年 11 月末時点において非住宅用途で交付された BELS 評価のうち、ZEB は 31 件、Nearly ZEB は 61 件、ZEB Ready は 238 件、ZEB マークのない物件が 858 件となっている。ZEB Ready 以上の環境性能を取得している物件は非住宅用途全体の 27.8%のみであることから、DPR 平塚物流センターの環境性能は、既往非住宅用の施設の中でも高い環境改善効果を有する建物であると JCR では評価している。

- ii. 資金使途は、グリーンボンド原則または環境省のグリーンボンドガイドラインに定義されているグリーンプロジェクトのうち、「地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」、「省エネルギー」に該当する。

**b. 環境に対する負の影響について**

DREAM プライベートリート投資法人の資産運用会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 (DRM) では、DREAM プライベートリート投資法人における物件の取得に際して、デューデリジェンスを行うことで取得の可否を検討している。デューデリジェンスの際には、物件の瑕疵、土壌汚染、テナントとのトラブル等のリスクが検討されている。今般資金使途の対象となる「DPR 平塚物流センター」もこの過程を経て取得されており、環境に対する負の影響は確認されていない。三菱 UFJ 信託銀行は、DRM によるデューデリジェンスの結果を参考にして、環境に対する負の影響が小さいと判断している。

## c. SDGs との整合性について

本プロジェクトは地域、国又は国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディングおよび省エネルギーに分類される事業であり、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、JCR では、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



### 目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

**ターゲット 7.3.** 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



### 目標 9：産業と技術革新の基礎をつくろう

**ターゲット 9.4.** 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



### 目標 11：住み続けられる街づくりを

**ターゲット 11.6.** 2030 年までに、大気の状態および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

(参考) 各グリーンビルディングの認証制度について

#### ① DBJ Green Building 認証

DBJ（日本政策投資銀行）が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされた建物」である。それぞれ 5 つ星（国内トップクラスの卓越した）、4 つ星（極めて優れた）、3 つ星（非常に優れた）、2 つ星（優れた）、1 つ星（十分な）で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR では、本認証についてもグリーンボンド原則に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国または国際的に認知された標準や認証を受けたグリーンビルディング」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

#### ② CASBEE

建築環境性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区などのほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産がある。評価結果は、S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ ランク（良い）、B- ランク（やや劣る）、C ランク（劣る）、の 5 段階（CASBEE-不動産は S ランク（素晴らしい）、A ランク（大変良い）、B+ ランク（良い）、B ランク（必須項目を満足）の 4 段階）に分かれている。

#### ③ BELS

BELS は、建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能（性能基準・仕様基準）および一次エネルギー消費量（性能基準・仕様基準）が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。高評価のためには、優れた省エネ性能を有していることが求められる。BELS では、BEI によって星の数が 1 つから 5 つにランク分けされる

が、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によっている。BEI は設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とし、基準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。

## 評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1』とした。

### 1. 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性および透明性

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンボンドを通じて実現しようとする目標、グリーンプロジェクトの選定基準とそのプロセスの妥当性および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

#### (2) 評価対象の現状とJCRの評価

##### a. 目標

三菱UFJ信託銀行が属する三菱UFJフィナンシャル・グループでは、CSR活動を行う上での方針として「MUFG環境方針」、具体的な取り組みの枠組みとして「MUFG環境・社会ポリシーフレームワーク」を策定しており、グループ内の各子会社では上記の環境方針に沿った活動を行っている。

#### MUFG環境方針（抜粋）

##### 1. 環境に対する考え方

三菱UFJフィナンシャル・グループ（以下、MUFG）は、地球環境の保全・保護および気候変動への対応を始めとする地球環境に係る課題への対応が人類共通の責務であることを認識しています。

（中略）

##### 3. 事業活動を通じた環境への取り組み

###### (1) 事業活動を通じた取り組み

MUFGは、環境課題の解決や環境に対するリスクに配慮した取り組みを進めるお客さまを、グループ各社の商品・サービスの提供を通じて支援するとともに、商品・サービスが環境に及ぼす影響にも十分に配慮し、環境に負の影響を及ぼす可能性が有る場合は、適切に対応します。（後略）

JCRでは、三菱UFJ信託銀行が三菱UFJ銀行と協業して発行する本信託受益権が「MUFG環境方針」に記載されている考え方に資するものであると評価している。

##### b. 選定基準

三菱UFJ信託銀行および三菱UFJ銀行は、グリーンボンドの選定基準を、エネルギー消費量削減等の環境改善効果があり、環境認証を有する不動産としている。

本件については、貸付を行う三菱UFJ銀行が対象案件を抽出し、三菱UFJ信託銀行の資産金融部が全体のストラクチャリングを行っている。その際には、三菱UFJ銀行および三菱UFJ信託銀行の両行において、貸付金の対象となる物件についてグリーン認証の有無および環境改善効果の確

認を行っていることを、三菱 UFJ 銀行および三菱 UFJ 信託銀行に対するヒアリングにて確認している。

### c. プロセス

三菱 UFJ 信託銀行では、貸付契約書を確認し、貸付金の資金使途が環境認証を有するグリーンビルディングの取得資金のリファイナンスに 100% 充当されること、資金使途の対象となる物件が DREAM プライベートリート投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアを充足していることを確認している。三菱 UFJ 信託銀行では信託受益権の発行に際して、資産金融部を起案者、法人マーケット統括部を決裁者（担当役員から権限移譲されている）とする社内稟議を起案承認するプロセスを取っている。

JCR は、三菱 UFJ 信託銀行の経営陣が決裁プロセスに関与していることから、適切な選定プロセスであることを確認している。

なお、上述の目標、選定基準、プロセスは、本評価レポートにて概要が記述されていることから、投資家に対する透明性が確保されていると JCR では評価している。



## 2. 資金管理の妥当性および透明性

### (1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、グリーンボンドの発行により調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されること、また、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が整備されているか否かを確認する。

また、グリーンボンドにより調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

本信託受益権の発行代わり金は、裏付資産である本貸付債権を通じて「DPR 平塚物流センター」の取得資金のリファイナンスに充当される。

本信託受益権の発行代わり金を実質的に物流施設の取得資金のリファイナンスに向けられていることは、貸付契約書および信託契約書において明確に定められているため、追跡管理は不要である。

信託受益権が交付され、投資家に譲渡されるまでの取引は、諸契約書で明確に定められている。したがって、諸契約書に沿って業務が行われている限り、統制は確保されていると考えられる。

なお、信託受益権の発行代わり金は、本貸付債権の譲渡代金として受益権譲渡日に三菱 UFJ 銀行に支払われることにより全額が本貸付債権の取得のために充当されており、未充当資金は発生しない。また、本貸付債権が最終返済日前に返済される場合、信託契約において予め定められたウォーターフォールにしたがって、信託受益権も償還されるため、再充当の必要はないと判断される。

### 3. レポーティング体制

#### (1) 評価の視点

本項では、グリーンボンド発行前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを、グリーンボンド発行時点において評価する。

#### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

##### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

前項で確認した通り、本信託受益権により調達した資金は、全額が実質的に物流施設の取得資金のリファイナンスに向かうものとみなされるため、未充当資金にかかる期中のレポーティングは想定されない。

期中の資金使途の対象に関するモニタリングは、三菱 UFJ 信託銀行の資産金融部および三菱 UFJ 銀行のソリューションプロダクツ部（不動産ファイナンスチーム）により行われる。資金使途の対象となる物件について売却等の重大な変化が発生した際は、DREAM プライベートリート投資法人から三菱 UFJ 銀行および三菱 UFJ 信託銀行に通知される。また、その際には三菱 UFJ 信託銀行が受託者として投資家に情報を開示する予定である。

##### b. 環境改善効果に係るレポーティング

信託受益権の発行代わり金の資金使途となる物流施設の概要は本レポートの評価フェーズ 1 に記載の通りである。

なお、DREAM プライベートリート投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークにおいて、環境改善効果として以下の項目の開示を行う予定としている。この環境改善効果に係るレポーティングについても、三菱 UFJ 信託銀行は投資家に年に 1 回以上開示する予定としている。

- ・取得資産の環境認証数・種類
- ・温室効果ガス（CO<sub>2</sub>）排出量
- ・エネルギー使用量

JCR では、資金の充当状況および環境改善効果のレポーティング両方について、投資家等に適切に開示される計画であると評価している。

## 4. 組織の環境への取り組み

### (1) 評価の視点

本項では、グリーンボンドの発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーンボンド発行にかかる方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準などが明確に位置づけられているか等を評価する。

### (2) 評価対象の現状と JCR の評価

#### a. 三菱 UFJ フィナンシャル・グループの環境に対する取り組み

三菱 UFJ 信託銀行が属している三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、グループとして環境・社会課題解決と持続的成長の両立をめざし、優先的に取り組むべき「環境・社会課題」を特定している。検討プロセスでは、国連で採択された持続可能な開発目標（SDGs）などを参照して国内外の環境課題および社会課題を整理し、「社会からの期待」と「MUFG の事業領域との親和性」の両面から、7 つの課題を特定している。各グループ会社はそれぞれの課題を各事業本部の戦略に組み入れ、施策として推進している。

#### 優先的に取り組む「環境・社会（ES）課題」

- ① 少子・高齢化
- ② 産業育成と雇用創出
- ③ 社会インフラ整備・まちづくり
- ④ 地球温暖化・気候変動
- ⑤ 金融イノベーション
- ⑥ 働き方改革
- ⑦ 複数の領域に跨る環境・社会課題

三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、上記課題への取り組みのために、持株会社の経営会議メンバーを中心とした「サステナビリティ委員会」を設置し、原則年 1 回会議を開催している。また、グループの各子会社の銀行、信託、証券、信販等に同様のサステナビリティ或いは CSR 推進組織を設け、グループ全体として環境・社会課題に対する具体的な取り組みが行える体制を整備している。

グループとして環境問題に対する取り組み方針を記載した「MUFG 環境方針」を制定しているほか、環境方針に記載された内容を実践する具体的な方策として、「MUFG 環境・社会ポリシーフレームワーク」を策定している。グループ内の各子会社は環境方針やフレームワークに記載されていることを採択することによってグループの方針に準拠していることを宣言している。

グループ内子会社の具体的な取り組み例として、銀行部門における再生可能エネルギーへの融資実行、政府の利子補給制度を活用した環境分野の融資商品の提供および証券部門における炭素クレジット（JCM）に関するコンサルティング業務などがあげられる。

JCR では、今回の三菱 UFJ 信託銀行による信託受益権の発行について、商業銀行部門を有しているグループ内の中核子会社である三菱 UFJ 銀行との協業により行われており、グループとして環境改善効果を有するプロジェクトに対するファイナンスを行っていくことは、環境に対する具体的取り組みとして評価できると考えている。

2019年5月には、グループとして持続可能な社会の実現、そしてSDGsの達成への貢献のため、2019年度から2030年度までに累計20兆円（内、環境分野で8兆円）のサステナブルファイナンス（グリーンローン原則、グリーンボンド原則、およびソーシャルボンド原則などを参考に、環境および社会問題に資するとMUFGが考える事業に対するファイナンス（融資、ファンド出資、プロジェクトファイナンスおよびシンジケートローンの組成、株式・債券の引受、ファイナンシャルアドバイザー業務を含む）の実施をめざす「サステナブルファイナンス目標」を掲げている。

環境分野におけるサステナブルファイナンスには、再生可能エネルギー、エネルギー効率改善、およびグリーンビルディングなどの気候変動の適用・緩和に資する事業と定義されており、今回の信託受益権発行は、前述の環境に対する具体的な取り組みの一つであると同時に、サステナブルファイナンスの具体的な取り組みの一つでもある。

また、ステークホルダー・エンゲージメントとして、ステークホルダーダイアログを開催して有識者を招き、経営陣と対話を行うことで、三菱UFJフィナンシャル・グループのESGへの取り組みについての社外からの意見を集めるなど、社内外の専門的知識を有する部署・機関と協力してESGに対する取り組みや検証を行っている。

これらより、JCRは三菱UFJフィナンシャル・グループの経営陣が環境問題を優先度の高い課題ととらえていると評価している。

## b. 三菱UFJ信託銀行の環境に対する取り組み

三菱UFJ信託銀行の経営陣は、三菱UFJフィナンシャル・グループの中核子会社として、グループとして掲げられたESG課題およびそれらに対する具体的な取り組みの重要性について認識している。

三菱UFJ信託銀行では、CSR活動に関して持株会社と同様に経営会議およびサステナビリティ委員会を有し議論を行っているほか、行内に統括部署として経営企画部にサステナビリティ企画室が設けられている。受託財産部門においては責任投資推進室がアセットマネジメント事業全体のESGに関わる調査研究・企画・推進活動の統括、ESGに係る広報・対外折衝、ESG投資パフォーマンスの評価等を担っている。また、ESG推進室が、受託財産の投資先の環境（E）・社会（S）・企業統治（G）に関する課題について対話や、議決権行使を行い持続的な企業価値向上を働きかけている。

法人部門においては、今回の評価対象である環境改善効果を有する対象物件への貸付債権を裏付けとした信託受益権の発行を通じて、「MUFG環境方針」および「MUFG環境・社会ポリシーフレームワーク」に沿った具体的な取り組みを行っている。

JCRでは、今回の信託受益権の発行が環境への取り組みの一環であることおよび今後も機会を捉えて同様の商品を提供することにより、三菱UFJ信託銀行としての環境に対する取り組みに貢献していきたい旨をヒアリングで確認しており、今後も同様のESG課題に対する具体的な取り組みが続けられていくことが期待される。

## ■評価結果

本信託受益権について JCR グリーンファイナンス評価手法に基づき、「グリーン性評価（資金用途）」を“g1”、「管理・運営・透明性評価」を“m1”とした。この結果、「JCR グリーンボンド評価」を“Green 1”とした。本信託受益権は、グリーンボンド原則および環境省によるグリーンボンドガイドラインにおいて求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

【JCR グリーンボンド評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1	m2	m3	m4	m5
グリーン性評価	g1	Green 1	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g2	Green 2	Green 2	Green 3	Green 4	Green 5
	g3	Green 3	Green 3	Green 4	Green 5	評価対象外
	g4	Green 4	Green 4	Green 5	評価対象外	評価対象外
	g5	Green 5	Green 5	評価対象外	評価対象外	評価対象外

## ■評価対象

発行体：三菱 UFJ 信託銀行株式会社

### 【新規】

対象	発行額	信託設定日	信託満了日	評価
DREAM プライベートリート 投資法人 グリーン信託受益権	20 億円	2020 年 1 月 31 日	2023 年 1 月 31 日	JCR グリーンボンド評価 : Green1 グリーン性評価 : g1 管理・運営・透明性評価 : m1

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

## 本件グリーンボンド評価に関する重要な説明

### 1. JCR グリーンボンド評価の前提・意義・境界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンボンド評価は、評価対象であるグリーンボンドの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該グリーンボンドで調達される資金の充当ならびに資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を完全に表示しているものではありません。

JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドの発行計画時点または発行時点における資金の充当等の計画又は状況の評価するものであり、将来における資金の充当等の状況を保証するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は、グリーンボンドが環境に及ぼす効果を証明するものではなく、環境に及ぼす効果について責任を負うものではありません。グリーンボンドの発行により調達される資金が環境に及ぼす効果について、JCR は発行体または発行体の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定されていることを確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。

### 2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR グリーンファイナンス評価手法」として掲載しています。

### 3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンボンド評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

### 4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、または閲覧に供することを約束するものではありません。

### 5. JCR グリーンボンド評価上の第三者性

本評価対象者と JCR の間に、利益相反を生じさせる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

### ■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR グリーンボンド評価は、評価の対象であるグリーンボンドにかかる各種のリスク（信用リスク、価格変動リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR グリーンボンド評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャル・ペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR グリーンボンド評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンボンド評価のデータを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

### ■用語解説

**JCR グリーンボンド評価**：グリーンボンドの発行により調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該グリーンボンドの資金使途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は 5 段階で、上位のものから順に、Green1、Green2、Green3、Green4、Green5 の評価記号を用いて表示されます。

### ■グリーンファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・ 環境省 グリーンボンド外部レビュー者登録
- ・ ICMA (国際資本市場協会) に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier (気候変動イニシアティブ認定検証機関)

### ■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・ 信用格付業者 金融庁長官 (格付) 第 1 号
- ・ EU Certified Credit Rating Agency
- ・ NRSRO : JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

### ■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL : 03-3544-7013 FAX : 03-3544-7026

## 株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官 (格付) 第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル