

————— JCR グリーンローン評価 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ローン評価の年次レビュー結果を公表します。

## DREAM プライベートリート投資法人 GL1 号のレビューを実施

借入人 : DREAM プライベートリート投資法人  
評価対象 : DREAM プライベートリート投資法人 GL1 号  
分類 : 長期借入金  
貸付人 : 株式会社三菱 UFJ 銀行  
実行額 : 20 億円  
借入実行日 : 2020 年 1 月 31 日  
返済期限 : 2023 年 1 月 31 日  
返済方法 : 満期一括返済  
資金用途 : 保有資産の取得資金のリファイナンス

### <グリーンローンレビュー結果>

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

## 1. 概要

JCR では 2021 年 3 月 8 日に、DREAM プライベートリート投資法人が既存の物流施設である DPR 平塚物流センターの取得資金のリファイナンスを資金用途とする長期借入金に対して、グリーンローンレビュー結果として総合評価” Green 1”を公表した。概要は以下のとおりである。

（以下、2021 年 3 月 8 日の評価レポートから抜粋）

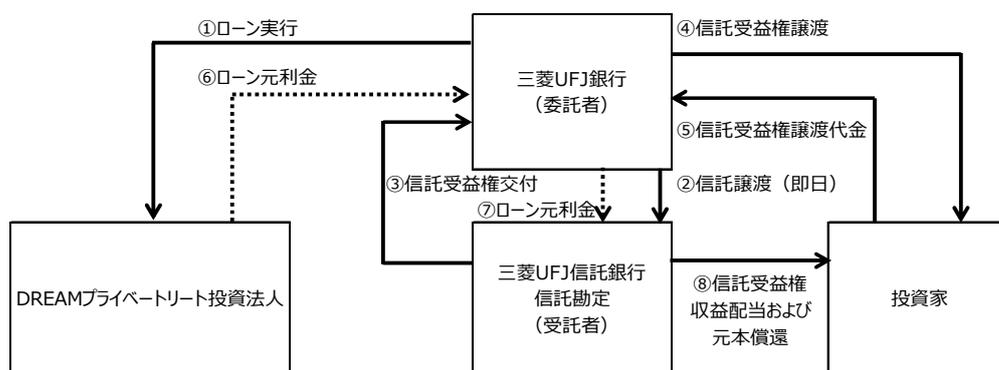
DREAM プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2012 年 7 月に設立され、10 月に運用を開始した非上場のオープン・エンド型投資法人。総合型の投資法人として商業施設及び物流施設を主な投資対象とする。資産運用会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント（本資産運用会社）のスポンサ

一は三菱商事で、出資比率は 100%である。本投資法人はスポンサーグループが有する不動産開発・運営、金融事業、その他幅広い実業でのノウハウを活かし、長期安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長による投資主価値の継続的な拡大を目指している。現行ポートフォリオは 34 物件であり、取得価格総額 3,055 億円<sup>1</sup>の資産規模となっている。

本投資法人は本資産運用会社とともに、環境や社会全体の「サステナビリティ（持続可能性）」を確保するための取り組みを推進しており、目標を掲げた上で具体的な活動へ落とし込んで環境改善を図っている。

今般の評価対象は、株式会社三菱 UFJ 銀行から本投資法人が借り入れる長期借入金（下記スキーム図の①に相当、本借入金）である。本借入金は、本投資法人が取得した既存の物流施設の取得資金のリファイナンスとして用いられる。

〈スキーム図〉



本投資法人は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」の定義を、DBJ Green Building 認証 3 つ星以上、CASBEE 不動産評価認証 B+ランク以上、BELS 評価 3 つ星以上のいずれかを取得済みまたは取得見込みである物件と定めている。また、資金使途の対象である「DPR 平塚物流センター」は ZEB Ready 相当のエネルギー効率を有しており、BELS 評価において 5 つ星を取得している。JCR では資金使途の対象となる物件が、本投資法人が定める適格クライテリアを満たしていることおよび高い環境改善効果を有していることを確認した。

(以上、抜粋終わり)

JCR は本借入金に対してレビューを行い、本投資法人が資金使途とした DPR 平塚物流センターは引き続き問題なく保有されていることを確認した。また、本借入金に関する資金使途や、環境改善効果に関するレポートも行われていることを確認した。

以上のレビューの結果、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”としたため、「JCR グリーンローン評価」を”Green 1”とした。

また、本借入金は、グリーンローン原則<sup>2</sup>及び環境省によるグリーンボンドガイドライン<sup>3</sup>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。

1 現時点でのポートフォリオは物件数 35 物件、取得価格総額約 3,219 億円である。

2 グリーンローン原則 2018 年版 LMA (Loan Market Association)、APLMA (Asia Pacific Loan Market Association)  
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

3 環境省 グリーンボンドガイドライン 2017 年版 [http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond\\_guideline2017.pdf](http://greenbondplatform.env.go.jp/pdf/greenbond_guideline2017.pdf)

## 2. 実行後レビュー事項

本項では、発行後のレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

### (1) 資金使途

本借入金により調達された資金が、当初適格クライテリアで定められたプロジェクトあるいは当初充当を予定していたプロジェクトに充当されたか。

### (2) 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性及び透明性

本借入金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及び一連のプロセスについて変更はないか。

### (3) 資金管理の妥当性及び透明性

本借入金によって調達された資金が、確実にグリーンプロジェクトに充当されたか。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。

### (4) レポーティング体制

本借入金により調達された資金を充当したグリーンプロジェクトからもたらされた環境改善効果が、前回評価付与時点において発行体が定めた方法で適切に算定されているか。

### (5) 組織の環境への取り組みについて

借入人の経営陣が環境問題について、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

### 3. レビュー内容

#### (1) 資金使途

- a. 本借入金が充当された資産は、以下の物流施設である。

(資金使途の対象資産)

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>

- b. 資金使途の対象資産である DPR 平塚物流センターは、DREAM プライベートリート投資法人が引き続き所有している。
- c. JCR では 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に確認を行い、DPR 平塚物流センターの環境に対するネガティブな影響は引き続き存在しないことを確認している。

#### (2) 資金使途の選定基準とそのプロセスに係る妥当性及び透明性

JCR では初回評価および前回レビュー時点において、資金使途の選定基準とそのプロセスについて適切であると評価している。今回のレビューにおいても、JCR は本借入金の資金使途に係る選定基準及びそのプロセスについて、適切であることを確認している。また、透明性についても、貸付人である三菱UFJ 銀行に対して、グリーンファイナンス・フレームワークを開示することによって、本借入金を借り受けることにより達成する目標、選定基準およびプロセスを開示しており、確保されていると判断している。

#### (3) 資金管理の妥当性及び透明性

JCR では資金管理について、初回評価および前回レビュー時点において妥当と評価している。本投資法人は 2021 年 9 月に投資法人としてグリーンファイナンス・フレームワークを策定しており、JCR ではそのフレームワークに対して JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価で Green1(F)を付与している。フレームワーク内における資金管理の方法は、本ファイナンスに対する資金管理の内容を包含しており、JCR では引き続き適切であると評価している。なお、本借入金は既に全額が DPR 平塚物流センターのリファイナンスに充当されたため、未充当資金はない。

## (4) レポーティング体制

### a. 資金の充当状況に係るレポーティング

本借入金は、全額が速やかに DPR 平塚物流センターのリファイナンスに充当されており、その内容は本投資法人のプレスリリースによって貸付人および本投資法人の投資家に対して公表されている。以上から、JCR では資金充当に係るレポーティング項目および内容は適切であると評価している。

### b. 環境改善効果に係るレポーティング

本投資法人は、本借入金の環境改善効果にかかるレポーティング項目として、以下の指標をウェブサイト上で投資家に対して開示している。

- ▶ 保有資産における環境認証数・種類（年2回の更新）
- ▶ 温室効果ガス排出量（年次の更新）
- ▶ エネルギー使用量（年次の更新）

JCR では、環境改善効果に関する上記レポーティング項目および内容について、貸付人に対して適切に開示されていることを確認した。

## (5) 組織の環境への取り組み

本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・マネジメントは、三菱グループの企業理念である「三綱領」<sup>4</sup>を企業活動の土台として、「地球環境への配慮 (E)」「社会貢献 (S)」「企業統治 (G)」への配慮が「継続的企業価値」の創出に不可欠な課題であるとの認識のもと、三菱商事グループの1社として、ESG の取り組みを推進している。

### 三菱グループ 三綱領

- 
1. 所期奉公  
事業を通じ、物心共に豊かな社会の実現を努力すると同時に、かげかえのない地球環境の維持にも貢献する
  2. 処事光明  
公明正大で品格のある行動を旨とし、活動の公開性、透明性を堅持する
  3. 立業貿易  
全世界的、宇宙的視野に立脚した事業展開を図る
- 

本資産運用会社は 2020 年、サステナビリティ方針を策定し、「人と組織」、「地球環境と社会」に配慮した「不動産運用事業」の推進を目指す「サステナビリティ経営」の実践を目指している。サステナビリティ方針は、1. 2030 年のあり姿について定めた「サステナビリティビジョン」、2. 「経営理念」・「存在意義」・「コアコンピタンス」からなる「サステナビリティ・ドライバーズ」、3. 重点的に取り組むべき課題についてまとめた「サステナビリティ重点領域」から構成されている。本投資法人は、本フレームワークで適格クライテリアにしているグリーンビルディングの取得および運用を通じて、地球環境の保全および持続可能な社会の実現へ寄与している。

<sup>4</sup> 1920 年の三菱四代社長岩崎小彌太の訓諭をもとに、1934 年に旧三菱商事の行動指針として制定されたもの。レポート本文の引用は、2001 年 1 月、三菱グループ各社で構成される三菱金曜会にて申し合わされた現代解釈。

## サステナビリティ重点領域

---

1. 地球環境の保全
  2. 不動産運用市場の持続的発展
  3. 持続可能な社会の実現
  4. 社員と組織の成長
- 

上記を含めた本投資法人に係るサステナビリティの取り組みは、本資産運用会社に設置されたサステナビリティ委員会によって進められている。サステナビリティ委員会は本資産運用会社の代表取締役社長を議長とし、常勤取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、執行役員等の役職員および社外の有識者などから構成される合議体であり、本投資法人および本資産運用会社におけるサステナビリティ全般の基本方針や具体的な取組内容を決定し、進捗状況を管理することなどを目的として設定されている。GRESB の取得、環境認証の取得にあたっては外部の専門家の知見を活用しており、客観的な観点を参照し、サステナビリティにかかる取り組みを進めている。

本投資法人は 2021 年に GRESB リアルエステイト評価において、4 年連続で「Green Star」、総合スコアの順位により 5 段階で評価される GRESB レーティングは上から 2 番目の「4 Stars」を 3 年連続で取得している。また、本投資法人は総合型・アジア地域・非上場セクターにおいて、2020 年に続いて「Sector Leader」に選出されており、サステナビリティに関する積極的な姿勢が評価されている。

以上より JCR では、本投資法人が環境問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけており、サステナビリティにかかる取り組みを積極的に推進していると評価している。

### (参考) GRESB リアルエステイト評価について

---

GRESB とは、2009 年に創設された、実物資産（不動産・インフラ）を保有、運用する会社の ESG への配慮度合いを測定し、評価するベンチマークおよびそれを運営する組織を指す。Global Real Estate Sustainability Benchmark の頭文字をとったもの。2016 年から評価結果は 5 段階で示されている（5 スター、4 スター、3 スター、2 スター、1 スター）。優れた取り組みを行う会社には、5 段階評価とは別に「Green Star」を付与している。J-REIT からは 2021 年現在で 55 投資法人が評価に参加している。

## 4. レビュー結果

前項に記載した事項を検証した結果、本借入金は、引き続き当初想定されていた資金用途であるグリーンプロジェクトに 100%充当されており、資金充当対象資産は、当初想定した環境改善効果が維持されていることを JCR は確認した。

【JCR グリーンローン評価マトリックス】

		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

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

## 本評価に関する重要な説明

### 1. 1. JCR グリーンファイナンス評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンファイナンス評価は、評価対象であるグリーンファイナンスの実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ファイナンス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、当該グリーンファイナンス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 グリーンファイナンス評価は、グリーンファイナンスの実行計画時点または実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 グリーンファイナンス評価は、当該グリーンファイナンス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。グリーンファイナンスの実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. 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. 3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR グリーンファイナンス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. 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. 5. JCR グリーンファイナンス評価上の第三者性

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なるものを問わず、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 グリーンファイナンス評価は、評価の対象であるグリーンファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、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 グリーンファイナンス評価は 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 グリーンファイナンス評価は、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 グリーンファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR グリーンファイナンス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。

**JCR グリーンファイナンス評価**：グリーンファイナンスの実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ファイナンス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、Green 1、Green 2、Green 3、Green 4、Green 5 の評価記号を用いて表示されます。

## ■サステナブル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
- ・ UNEP FI ボジティブインパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・ Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債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あります。

## ■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