

————— 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発行後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 グリーン信託受益権のレビューを実施

| | |
|-------|---|
| 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 |

<グリーンボンドレビュー結果>

| 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 |

1. 概要

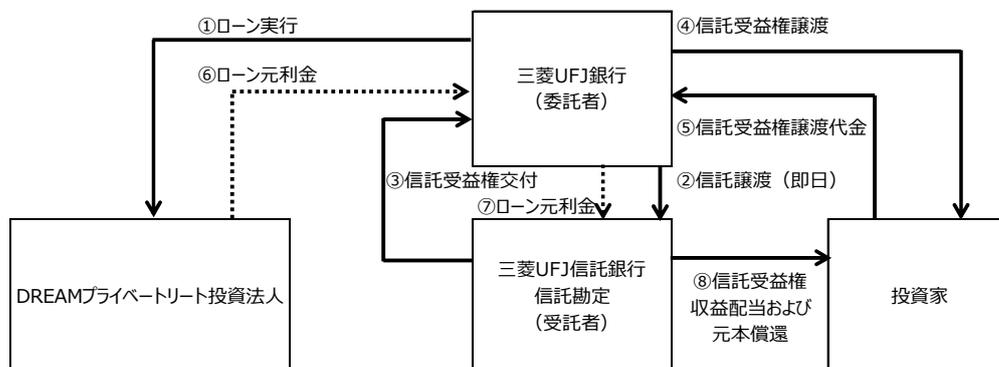
JCR では、2020 年 1 月 31 日に、DREAM プライベートリート投資法人への貸付債権を裏付けとした信託受益権に対して、総合評価”Green 1”を付与した。概要は以下のとおりである。

（以下、2020 年 1 月 31 日の評価レポートから抜粋）

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「MUFG 環境方針」や「MUFG 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¹および環境省が制定したグリーンボンドガイドライン²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利金を回収し（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。

（以上、抜粋終わり）

本信託受益権に関してレビューを実施したところ、JCR は、三菱 UFJ 銀行から DREAM プライベートリート投資法人に対して貸付が行われており、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たことを確認した。また、管理・運営体制は当初想定していたものと変わらず維持されていること、投資家に対して適切な開示がなさ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及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。

¹ ICMA（International Capital Market Association）グリーンボンド原則 2018 年版
<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

² 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

2. 発行後レビュー事項

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(充当状況)

本信託受益権により調達された資金の管理や、グリーンプロジェクトへの調達資金の充当が、本信託受益権評価付与時点において発行体が定めた方法で適切に行われたか。

(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

本信託受益権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

本信託受益権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

本信託受益権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

発行体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(充当状況)

- a. 本信託受益権の発行代わり金が本貸付債権を通じて充当された資産は、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 ² |
| 延床面積 | 29,067.95m ² |
| 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"> ・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。 ・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。 ・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。 |

- 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、前回評価時に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に関してインタビューを行い、その結果、妥当であると評価を行っている。今回のレビューにあたり、本信託受益権の資金使途であるグリーンビルディングに係る選定基準及びそのプロセスについては変更がないことを確認しており、引き続き適切であると評価している。

(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、前回評価時点において妥当と評価している。本信託受益権の全額は、本貸付債権を通じて既に DPR 平塚物流センターのリファイナンス資金に全額充当されており、未充当資金はない。したがって、資金管理体制については引き続き適切であると JCR では評価している。

(4) レポーティング

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

JCR は、本信託受益権の発行代わり金の全額が、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ていることを、信託財産状況報告書によって投資家に報告済みであることを確認した。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

JCR は三菱 UFJ 信託銀行が、環境改善効果に係るレポーティングについて、DREAM プライベートリート投資法人が開示している内容である 2018 年度までの以下のレポーティング内容が投資家に開示されたことを確認している。

- ・取得資産の環境認証数・種類
- ・温室効果ガス (CO₂) 排出量 (原単位ベース)
- ・エネルギー使用量 (原単位ベース)

なお、DREAM プライベートリート投資法人では、2019 年度のレポーティングを 2021 年 3 月までに公表する予定である。

JCR では、上記レポーティングについて、開示された資金の充当状況及び環境改善効果の内容は適切であり、DREAM プライベートリート投資法人の最新のレポーティングが行われたのち、三菱 UFJ 信託銀行から投資家に対して開示が行われるものと評価している。

(5) 組織の環境への取り組み

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・社会課題」

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

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。さらに 2020 年 5 月には、チーフ・サステナビリティ・オフィサー (CSuO) を設置し、取り組みの推進強化と責任の明確化を行っている。

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。

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、2020 年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。2019 年度のサステナブルファイナンスは環境分野で 2.2 兆円となったほか、社会分野その他の分野を合わせて 3.7 兆円の取組実績となっている。

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」に沿った具体的取り組みを行っている。

以上より、JCR は三菱 UFJ 信託銀行についても、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。

4. レビュー結果

前項に記載した事項を検証した結果、本信託受益権の発行代わり金は当初想定されていた資金使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環境改善効果を発現していることをJCRは確認した。

【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

| 対象 | 発行額 | 信託設定日 | 信託満了日 | 評価 |
|-----------|-------|-----------------|-----------------|--|
| 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・限界

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用途等にかかる管理、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用途等にかかる管理、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を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も、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であると問わず、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用途等にかかる管理、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
- ・UNEP FI ポ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（<http://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