

————— 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

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
資金使途 : 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使途とする長期借入金に対して、グリーンローン総合評価“Green 1”を公表した。概要は以下のとおりである。

（以下、2020 年 1 月 31 日の評価レポートから抜粋）

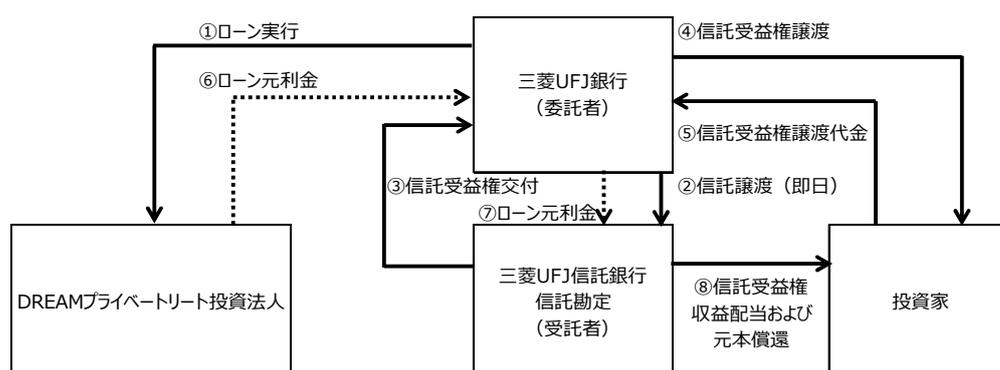
DREAM プライベートリート投資法人（本投資法人）は、2012 年 7 月に設立され、10 月に運用を開始した非上場のオープン・エンド型投資法人。総合型の投資法人として商業施設及び物流施設を主な投資対象とする。資産運用会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント（本資産運用会社）のスポンサーは三菱商事で、出資比率は 100%である。本投資法人はスポンサーグループが有する不動産開発・運

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¹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、資金使用の対象である「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では資金使用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用とした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用や、環境改善効果に関するレポートが行われる予定であることを確認した。

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（資金使用）」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。評価結果については次章で詳述する。

また、本借入金は、グリーンローン原則²及び環境省によるグリーンボンドガイドライン³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 34 物件、取得価格総額約 2,919 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

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(充当状況)

本借入金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、本評価付与時点において借入人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(充当状況)

(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。

JCR は、資金使途の対象となる DPR 平塚物流センターを本投資法人が引き続き保有していることを確認した。JCR では本資産運用会社に確認を行い、これらの環境に対するネガティブな影響はないことを改めて確認している。

(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、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特段の変更がないことをインタビューにて確認した。また、透明性についても、借入時の評価レポートに記載されていることから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、前回評価時点において妥当と評価している。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。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トイング

本投資法人は、本借入金の環境改善効果にかかるレポートイング項目として、以下の指標をウェブサイト上で投資家に対して3月までに開示予定である。

- ▶ 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トイ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る予定であることを確認した。

(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」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
-

「地球環境への配慮」に関しては、「環境憲章」を遵守した上で、1. 気候変動への対応、2. 省資源・廃棄物削減への対応および3. 環境認証の取得の3項目を基本課題として、環境問題への取り組みを推進している。

本投資法人は、本資産運用会社とともに、以下のサステナビリティ目標を設定し、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いる。

本投資法人の ESG 目標

1. 省エネルギーとCO₂排出削減の推進
 2. 環境認証・省エネ格付等の取得
 3. 社外のステークホルダーとの協働と情報開示
-

具体的な取り組みとして、本投資法人は2016年を基準として、今後10年間で原単位ベースでのエネルギー消費量及び温室効果ガスの排出削減を10%削減することを目標として、ポートフォリオを構成す

る物件における毎年のエネルギー消費量をモニタリングし、定期的に開示している。また、保有物件の環境認証の取得も積極的に行っており、2021年2月現在、ポートフォリオを構成する34物件のうち、延べ12物件でDBJ Green Building 認証、CASBEE 認証、BELS 認証といった環境認証を取得している。

また、本投資法人は、本資産運用会社とともに、「サステナビリティ」のビジョンを実現するため、またESGの取組みに対する客観的評価を取得することにより、バランスの取れた取組みを行っていくために、GRESB 評価に参加している。上述の保有物件における環境認証の取得やステークホルダーとの関係構築にかかる取組みが奏功し、本投資法人は2020年のGRESB リアルエステイト評価において、ESG 評価における2つの評価軸である「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」⁴のいずれも優れている会社に付与される「Green Star」を3年連続で取得している。また、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2年連続で取得したほか、総合型・アジア地域・非上場セクターにおいて、総合点が最も高い参加者およびその点差が1点以内の参加者に与えられる「セクターリーダー」の称号を得ている。また、GRESB 評価にあたっては、外部専門家にコンサルティングを依頼しており、GRESB 評価を通じて、本投資法人の取組みを改善していく活動も行っている。

上記を含めた本投資法人に係るESGの取組みは、本資産運用会社におけるESG委員会が中心となって推進している。ESG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。グリーンローンの検討はESG委員会に上程・承認され、本投資法人のサステナビリティに関する取組みの一部として資産運用会社の社内で認識されたうえで本借入実行が決定しており、本借入実行プロセスに社外の専門家が関与している点をJCRでは評価している。

以上よりJCRでは、本投資法人および本資産運用会社の経営陣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及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2020年現在で46投資法人が評価に参加している。

⁴ 2020年から、従来の「マネジメントと方針」及び「実行と計測」より変更

4. レビュー結果

前項に記載した事項を検証した結果、評価対象となる長期借入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、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

■評価対象

借入人：DREAM プライベートリート投資法人

対象	借入額	借入実行日	返済日	評価
DREAM プライベートリート投資法人 GL1 号	20 億円	2020 年 1 月 31 日	2023 年 1 月 31 日	JCR グリーンローン評価 : 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

本件グリーンローン評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンローン評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR グリーンローン評価は、評価対象であるグリーンローン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ローン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、当該グリーンローン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 グリーンローン評価は、グリーンローンの調達計画時点又は調達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 グリーンローン評価は、グリーンローン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。グリーンローン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「グリーンファイナンス・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との関係

JCR グリーンローン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 の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 との間に、利益相反を生じ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 グリーンローン評価は、評価の対象であるグリーンローン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 グリーンローン評価は 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 グリーンローン評価は、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 グリーンローン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 グリーンローン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 グリーンローン評価：グリーンローン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ローン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
- ・ 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（<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