

グリーンボンド / グリーンボンド・プログラム 外部レビューフォーム

セクション1. 基本情報

発行体名:	三菱UFJ信託銀行株式会社
グリーンボンド又は フレームワークの名称	DREAMプライベートリート投資法人 グリーン信託受益権
外部レビュー者名:	株式会社 日本格付研究所
本フォーム記入日:	2020年1月31日
レビュー公表日:	2020年1月31日

セクション 2. レビューの概要

レビュー対象

本レビューでは、以下の要素について審査し、グリーンボンド原則との適合性を確認した。:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金使途 | <input checked="" type="checkbox"/> プロジェクトの評価と選定プロセス |
| <input checked="" type="checkbox"/> 資金管理 | <input checked="" type="checkbox"/> レポーティング |

ROLE(S) OF Independent External REVIEW PROVIDER

- | | |
|------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> セカンドオピニオン | <input type="checkbox"/> 認証 |
| <input type="checkbox"/> 検証 | <input checked="" type="checkbox"/> スコアリング/格付け |
| <input type="checkbox"/> その他: | |

注:複数のレビュー、異なる提供者がいる場合、レビューごとに個別のレビューフォームを提供してください。

レビューのサマリー 及び 評価レポート全文へのURLリンク

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（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 および環境省が制定したグリーンボンドガイドライン に適合しているか否かの評価を行う。

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、即日三菱UFJ信託銀行へ信託譲渡を行う。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。三菱UFJ銀行は信託受益権を投資家に譲渡する。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、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。今回の評価対象は、信託受益権である。なお、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ト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。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。

評価レポート全文へのURLリンクは以下をご参照。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

セクション 3. レビューの詳細

レビュー者は、できる限り以下の情報を、コメントの枠を使用し、できる限り提供することが推奨される。

1. 資金使途

本項目に係るコメント欄：

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。

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。

GBPにおける資金使途の分類：

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 再生可能エネルギー | <input checked="" type="checkbox"/> エネルギー効率 |
| <input type="checkbox"/> 汚染防止及び管理 | <input type="checkbox"/> 生物自然資源及び土地利用に係る環境持続型管理 |
| <input type="checkbox"/> 陸上及び水生生物の多様性の保全 | <input type="checkbox"/> グリーン輸送 |
| <input type="checkbox"/> 持続可能な水資源および廃水管理 | <input type="checkbox"/> 気候変動への対応 |
| <input type="checkbox"/> 高環境効率商品、環境適応商品、環境に配慮した生産技術及びプロセス | <input checked="" type="checkbox"/> グリーンビルディング |
| <input type="checkbox"/> 発行時点では明らかでなかったが、現時点においてGBP分類に該当することが予想される、または、まだGBP分類に含まれていないが適格グリーンプロジェクト分野と思われるもの | <input type="checkbox"/> その他 |

GBP以外のタクソミー（プロジェクト分類）を使用している場合はそれを特定すること。:

2. プロジェクトの評価と選定プロセス

本項目に係るコメント欄：

発行体は資金使途について、明確な環境面での目標、プロジェクトの選定基準およびプロセスを定めている。当該事項は、JCRによる評価レポートの中で開示されている。

評価と選定

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 発行体の環境面での持続可能性に係る目標が定められている | <input checked="" type="checkbox"/> 対象事業が選定基準分類に適合していることを決定するプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドの資金使途としての適格プロジェクト基準が定義され、透明性が確保されている | <input checked="" type="checkbox"/> 事業実施に伴うESGリスクの可能性が特定され、管理されるプロセスが文書化されている |
| <input checked="" type="checkbox"/> 事業の評価と選定基準の概要が公表されている | <input type="checkbox"/> その他 |

責任及びアカウンタビリティに係る情報

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 評価・選定基準は外部からのアドバイスまたは検証を受けている | <input checked="" type="checkbox"/> 社内で評価している |
| <input type="checkbox"/> その他 | |

3. 調達資金の管理

本項目に係るコメント欄：

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が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。

調達資金の追跡管理：

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> グリーンボンドの調達資金は分別管理され、または適切な方法で発行体によって追跡管理されている。 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金の一時的運用方法について、開示されている。 |
| <input type="checkbox"/> その他 |

追加開示事項：

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 新規投資への充当のみ | <input type="checkbox"/> 既存・新規投資両方への充当 |
| <input type="checkbox"/> 個別の支出に充当 | <input type="checkbox"/> ポートフォリオベースの支出に充当 |
| <input type="checkbox"/> 未充当資金のポートフォリオバランスを開示 | <input checked="" type="checkbox"/> その他
既存投資への充当のみ |

4. レポーティング

本項目に係るコメント欄：

a. 資金の充当状況に係るレポーティング

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。

資金使途の対象となる物件について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あらかじめ定めた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。

資金使途のレポーティング：

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

その他

レポーティング情報：

充当金額

投資額に占めるグリーンボンドによる資金充当の割合

その他：

頻度：

年に一度

半年に一度

その他：

インパクトレポーティング：

個別プロジェクト・ベース

プロジェクトのポートフォリオ・ベース

個別債券への紐づけ

その他

頻度：

年に一度

半年に一度

その他：

レポーティング情報（理論値または実績値）：

GHG 排出量 / 削減量

エネルギー削減量

水使用削減量

その他ESG指標

取得している有効な環境認証

開示方法

- 財務諸表における公表
- アドホック（非定期）刊行物における公表
- レポートの外部レビュー
資金充当状況及びインパクトレポートが外部レビュー対象
- サステナビリティレポートにおける公表
- その他：
ウェブサイトにおける公表

有用なリンク

三菱UFJフィナンシャルグループ（グループ会社）のCSRに係る取り組み	https://www.mufg.jp/csr/index.html
JCRのグリーンファイナンス評価手法	https://www.jcr.co.jp/greenfinance/

外部レビューを受けた場合、その種類

- セカンド・オピニオン
- 検証
- その他:
- 認証
- スコアリング/格付け

レビュー提供者: 株式会社 日本格付研究所

公表日: 2020年1月31日

グリーンボンド原則に定められた、独立レビュー業者の役割

1. **セカンド・パーティ・オピニオン**：環境に関する専門知識を持ち、発行体から独立した機関は、セカンド・パーティ・オピニオンを出すことができる。そのような機関は、グリーンボンドフレームワークに関する発行体のアドバイザーからの独立性や、情報障壁など適切な手順を機関内に設け、セカンド・パーティ・オピニオンの独立性を保証することが必要である。セカンド・パーティ・オピニオンは通常グリーンボンド原則への準拠に関する評価を伴い、特に、発行体の包括的な目標、戦略、環境に関する持続可能性に関する方針および（または）プロセスおよび資金使途となるプロジェクトの環境に関する持続可能性の評価が含まれる。
2. **検証**：発行体は、ビジネスプロセスに関するおよび（または）環境基準についての設定された基準に関する第三者検証を受けることができる。検証は内部または外部基準または発行体による目標に沿っているかにフォーカスする。また、対象資産の環境に関する持続可能な特徴の評価は"検証"と呼ばれ、外部基準を参照することができる。発行体の資金管理、グリーンボンドによる調達資金の配分に関する内部追跡システム、環境へのインパクトまたは、グリーンボンド原則への準拠に関する保証または証明も"検証"と呼ぶことができる。
3. **認証**：発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、認識されている外部グリーン標準・ラベルの認証を受けることができる。標準またはラベルは、特定の基準を定義し、その定義は認証基準に沿っているかを証明できる能力を有し、認定された第三者機関によって、その基準に沿っているかどうかを検査される。
4. **グリーンボンドスコアリング・レーティング**：発行体は、グリーンボンドフレームワークに関連したグリーンボンドまたは資金使途は、スコアリング・レーティング手法を有している専門調査会社や格付機関といった第三者によって評価もしくは調査されることができる。成果物は、環境改善のデータ、グリーンボンド原則に準じたプロセスまたはその他2度目標などのベンチマークにフォーカスしたものが考えられる。スコアリング・レーティングは、重要な環境リスクを反映しているとしても信用格付とは明確に異なる。