

————— 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

発行体	： 三菱UFJ信託銀行株式会社
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、2021年3月8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、グリーンボンド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。

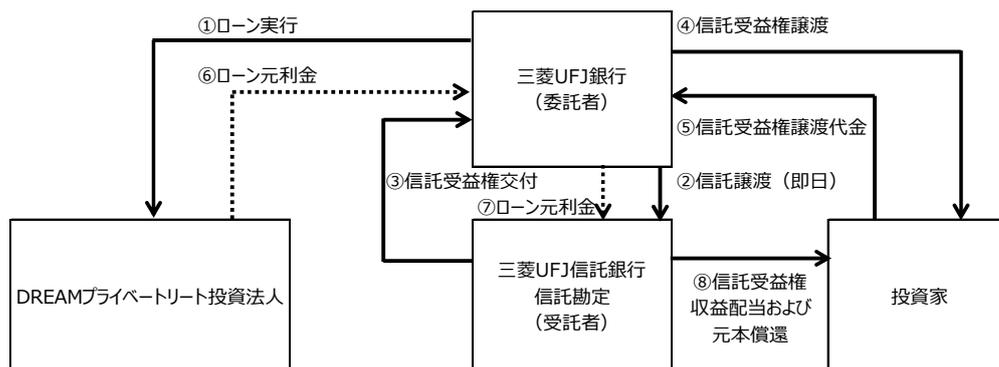
（以下、2021年3月8日の評価レポートから抜粋）

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息を回収し（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、資金充当状況について前回からの状況の変化はないことを確認した。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。

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。

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

本信託受益権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

- 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引き続き妥当であると JCR は評価している。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。今回のレビューにあたり、資金管理体制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 JCR では評価している。なお、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。

(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

2021年公表のレビューレポートにおいて記載の通り、本信託受益権の発行代わり金の全額は、速やかに 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おり、それは信託財産状況報告書によって投資家に報告済みである。

b. 環境改善効果に係るレポーティング

JCR では環境改善効果に係るレポーティングについて、三菱 UFJ 信託銀行が、DREAM プライベートリート投資法人が開示している 2020 年度までの以下のレポーティング内容について、投資家に対して開示し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)

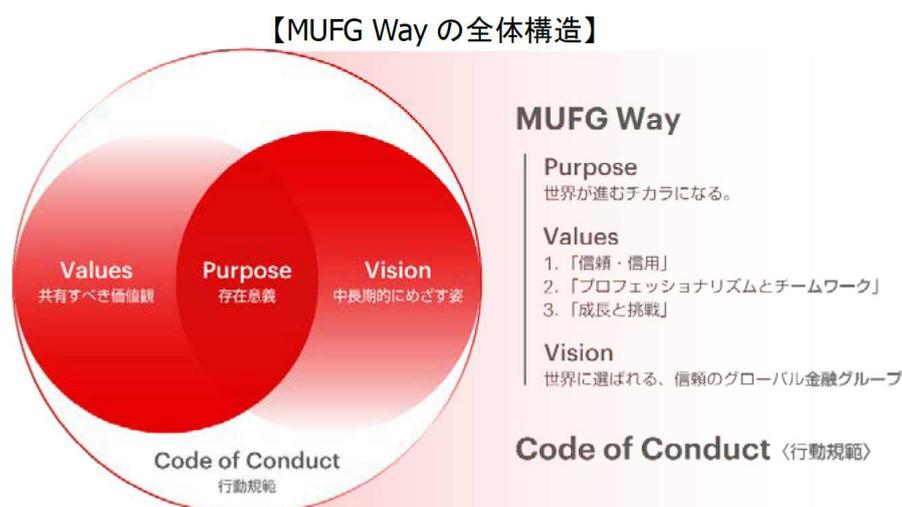
JCR では、上記レポーティングについて、資金の充当状況及び環境改善効果の内容は適切であり、DREAM プライベートリート投資法人が最新のレポーティングを行い、その内容が三菱 UFJ 信託銀行から投資家に対して開示が行われていると評価している。

(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

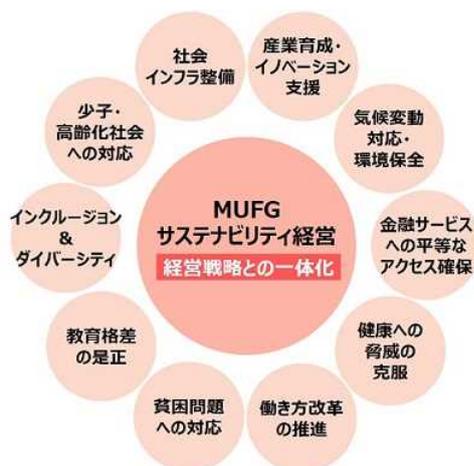
三菱 UFJ フィナンシャル・グループは、グループとして環境・社会課題解決と持続的成長の両立をめざし、2021年4月に経営ビジョンを「MUFG Way」として改称し「存在意義 (パーパス)」、「共有すべき価値観 (バリューズ)」および「中長期的に目指す姿 (ビジョン)」の3つを定めた。グループでは「存在意義」のスローガンである「世界が進むチカラになる。」を起点として、世の中の期待と MUFG の事業領域との親和性の両面から、マテリアリティとして優先的に取り組むべき10の「環境・社会課題」を特定している。

(図表1: MUFG Way)



(引用元: 三菱 UFJ フィナンシャル・グループ プレスリリースより)

(図表 2：優先的に取り組むべき 10 の「環境・社会課題」)



(引用元：三菱 UFJ フィナンシャル・グループ ウェブページより)

また、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 35 兆円（内、環境分野で 18 兆円）のサステナブルファイナンスの実施をめざす、「サステナブルファイナンス目標」を掲げた。これは、従来の目標である 20 兆円から上積みされたものである。2021 年 5 月には上記「存在意義」に基づいた具体的な行動計画を基に 2050 年までに投融资ポートフォリオの温室効果ガス排出量のネットゼロ、および 2030 年までに当社自らの温室効果ガス排出量のネットゼロを達成するという「MUG カーボンニュートラル宣言」を掲げるなど、急速に環境・社会に対する取組みを強化している。また、役員報酬制度を改定し、株式報酬の中長期業績連動指標に「ESG 外部評価の改善度」を新たに設定するなど、サステナビリティ経営の遂行に向けてインセンティブ面でも取組を進めている。

b. 三菱 UFJ 信託銀行の環境に対する取組み

三菱 UFJ 信託銀行では、上記の三菱 UFJ フィナンシャル・グループにおける取組みにあわせて、「MUG Way」や、優先的に取り組むべき 10 の「環境・社会課題」、グループの環境方針である「MUG 環境方針」および「MUG 環境・社会ポリシーフレームワーク」への取組みを行っている。

サステナビリティ活動については、これまで三菱 UFJ 信託銀行の取組みは経営企画部内にあるサステナビリティ企画室が行ってきたが、この機能を経営企画と一体化して強化する目的で同室を企画グループが吸収し、三菱 UFJ 信託銀行全体のサステナビリティに関する取組みを統括している。なお、三菱 UFJ 信託銀行では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、サステナビリティに関する議論を行っている。また、三菱 UFJ 信託銀行では、受託財産における、サステナビリティに関する取組みも進められている。具体的には、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おり、ESG 推進室では、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。

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、信託を通じた環境・社会への貢献を行うために、再生可能エネルギー資産を対象としたリニューアブルトラストなどを立ち上げて、投資家への投資機会を提供するなどの取組も行っている。

三菱 UFJ 信託銀行外の専門知識を有する専門家との協業については、MUG グループ全体の知見の共有、「MUG カーボンニュートラル宣言」を踏まえた MUG グループのワーキンググループに参画

し、グループ各社と情報交換間や優先課題の議論を行っている。また、社外の知見も活用し、今後の取り組みに活かしている。

以上の通り、行内にサステナビリティに関して経営企画と連動して取り組みを進めているほか、三菱 UFJ 信託銀行の取り組みについて外部専門家の意見やグループ内の他社の取り組みを踏まえた態勢を整備している。

以上より、三菱 UFJ フィナンシャル・グループおよび三菱 UFJ 信託銀行では、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いるほか、専門的知見を有する社内外の専門家が組織としてサステナビリティに関する取り組みに関与していると JCR では評価している。

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

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

本評価に関する重要な説明

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. 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. 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 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