

—— JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価 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ファイナンス・フレームワークの評価結果を公表します。

DREAM プライベートリート投資法人の グリーンファイナンス・フレームワークに対して Green 1(F)を付与

評価対象 : DREAM プライベートリート投資法人 グリーンファイナンス・フレームワーク

<グリーンファイナンス・フレームワーク評価結果>

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

第1章: 評価の概要

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およ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・マネジメント株式会社（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36物件であり、取得価格総額3,275億円の資産規模となっている。

本資産運用会社は昨年、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。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。

今般の評価対象は、本投資法人がグリーンボンドまたはグリーンローン（グリーンファイナンス）により調達する資金を、環境改善効果を有する資金使途に限定するために定めたグリーンファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。JCRは本フレームワークが「グリーンボンド原則（2021年版）」、「グリーンローン原則（2021年版）」、「グリーンボンドガイドライン（2020年版）」および「グリー

ンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン（2020年版）」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は国際資本市場協会（ICMA）、ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（APLMA）、ローン・シンジケーション・アンド・トレーディング・アソシエーション（LSTA）および環境省がそれぞれ自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則およびガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

本投資法人は資金使途にかかる適格クライテリアをDBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 認証B+以上もしくはBELS 認証3つ星以上を取得済または今後取得予定の資産としている。JCRでは上記適格クライテリアは環境改善効果を有する建築物を対象としていると評価しているほか、本投資法人は物件に関してデューデリジェンスを行い、環境に対するネガティブな影響が懸念される際には、資産運用会社の投資検討委員会に内容を上程の上、審議を経ることにより対処することを確認している。したがって、JCRは上記適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

対象プロジェクトの選定は、本資産運用会社のリート運用部およびエンジニアリング室によって行われ、グリーンファイナンスの実行に関しては、リート事業部によって起案され、主要な経営陣により構成される運用検討委員会で承認されることとなっている。

グリーンファイナンスで調達した資金は、予め定められた方法により管理される予定である。また、資金充当状況および環境改善効果にかかるレポート内容は適切である。以上より、JCRは本投資法人の管理運営は体制が確立されており、情報開示に関する透明性を有すると評価している。

これらの結果、本フレームワークについて、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(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。評価結果については次章で詳述する。

本フレームワークは、「グリーンボンド原則¹」、「グリーンローン原則²」、「グリーンボンドガイドライン³」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン⁴」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 Green Bond Principle 2021

<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

² Green Loan Principles 2021

<https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

³ グリーンボンドガイドライン 2020年版

<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.14-47)

⁴ グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン 2020年版

<https://www.env.go.jp/press/files/jp/113511.pdf> (pp.48-89)

第 2 章:各評価項目における対象事業の現状と JCR の評価

評価フェーズ 1 : グリーン性評価

JCR は評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対する JCR の評価を踏まえ、本フレームワークから実行されるグリーンファイナンスの資金使途の 100%がグリーンプロジェクトであると評価し、評価フェーズ1:グリーン性評価は、最上位である『g1(F)』とした。

(1) 評価の視点

本項では、最初に、フレームワークで定められたグリーン適格資産が明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトであるか否かを確認する。次に、資金使途において環境へのネガティブな影響が想定される場合に、その影響について社内の専門部署または外部の第三者機関によって十分に検討され、必要な回避策・緩和策が取られているかについて確認する。最後に、持続可能な開発目標 (SDGs) との整合性を確認する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金使途にかかる本フレームワーク>

2. グリーンファイナンス対象クライテリア

以下の第三者認証機関の認証いずれかを取得済みもしくは今後取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における 3 つ星～5 つ星
- ② CASBEE 認証における B+ランク～S ランク
- ③ BELS 認証における 3 つ星～5 つ星

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. プロジェクトの環境改善効果について

i. 資金使途として本フレームワークで掲げられた適格クライテリアは、地域、国または国際的に認知された認証レベルの上位 3 区分までに絞られた標準や認証を受けたグリーンビルディングであり、環境改善効果が期待される。

本投資法人が設定したグリーンビルディングの適格クライテリア ((1)～(3)) は、以下に詳述する通り、一定の環境改善効果が期待される水準の建物を対象としていると JCR では評価している。

(1) DBJ Green Building 認証の概要および DBJ Green Building 認証 3 つ星以上の環境性能について

DBJ Green Building 認証とは、DBJ (日本政策投資銀行) が提供する、環境・社会への配慮がなされた不動産を評価する認証制度である。評価結果は星の数で表され、評価軸は「環境・社会への配慮がなされたビル」である。「Ecology (環境)」、「Amenity (快適性) & Risk Management (防犯・防災)」「Community (地域・景観) & Partnership (ステークホルダーとの連携)」の 3 つの大カテゴリーについて評価している。それぞれ 5 つ星 (国内トップクラスの卓越した)、4 つ星 (極めて優れた)、3 つ星 (非常に優れた)、2 つ星 (優れた)、1 つ星 (十分な) で表される。環境性能に特化した評価ではないが、日本国内での認知度が高いこと、環境性能に関しても一定の評価項目を有していることから、JCR では、本認証についても「グリーンボンド原則」に定義されているグリーンプロジェクト分類の「地域・国また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」に相当すると評価している。ただし、環境性能に限った認証ではないため、個別に環境性能に対する評価を確認することが望ましいと考えている。

DBJ Green Building 認証は、評価対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業を含めた総合的な評価によって行われる。環境および社会に対する具体的な「優れた取組」を集約しながらスコアリング設計しており、不動産市場には評価対象に届かない物件が多数存在する。高評価のためには、環境のみならず、建築物にかかわるすべてのステークホルダーにとって適切に配慮された建築物であることが求められる。

DBJ Green Building 認証の認証水準は「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%と想定されている⁵。さらに、3 つ星までの各評価は認証水準を超える物件のうち上位 10% (5 つ星)、上位 30% (4 つ星)、上位 60% (3 つ星) の集合体を対象としている。したがって、本投資法人の適格クライテリアは認証取得を目指す建物の中でも環境性能の高い物件に絞られたものであると評価される。

(2) CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 認証の概要および CASBEE 建築・CASBEE 不動産認証 B+以上の環境性能について

CASBEE とは、建築環境総合性能評価システムの英語名称の頭文字をとったもの (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) である。

建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、2001 年 4 月より国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。評価ツールには、CASBEE-建築、CASBEE-街区等のほか、不動産マーケット向けに環境性能を分かりやすく示すことを目的に開発された CASBEE-不動産等がある。

評価結果は、S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)、B+ランク (良い)、B-ランク (やや劣る)、C ランク (劣る)、の 5 段階 (CASBEE-不動産は S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)、B+ランク (良い)、B ランク (必須項目を満足) の 4 段階) に分かれている。評価方法は、建築物におけるエネルギー消費、資源循環、地域環境、室内環境の 4 分野における性能を、建築物の環境品質 (Q=Quality) と建築物の環境負荷 (L=Load) の観点から再構成して定量化したものをを用いる。評価は、L を分母、Q を分子とした BEE (建築物の環境効率) の値によって行われる。高評価をとるためには、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材を使用するなどの環境への配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮等も必要であり、総合的な建物の品質の高さが求められる。本投資法人が適格クライテリアとして定めた CASBEE-建築認証・CASBEE-不動産認証 B+以上は、BEE が 1.0 以上あるいは同等と認められる性能を有する建築物であり、建築物の環境品質が環境負荷を明確に上回っている物件を対象としていることから、環境改善効果があると評価される。

(3) BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の概要および BELS 3 つ星以上の環境性能について

BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)とは、建築物省エネルギー性能表示制度のことであり、新築・既存の建築物において省エネ性能を第三者機関が評価し認定する制度である。外皮性能 (性能基準・仕様基準) および一次エネルギー消費量 (性能基準・仕様基準) が評価対象となり、評価結果は省エネ基準の達成数値によって星の数で表される。高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。BELS では、BEI によって星の数が 1 つから 5 つにランク分けされるが、当該ランク分けは BEI (Building Energy Index) によって行われる。BEI は設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とし、基

⁵ 「DBJ Green Building 認証 評価項目の改正および公開について」(2019 年 2 月 DBJ Green Building 認証ウェブサイト)

準値に比した省エネ性能を図る尺度である。1 つ星が既存の省エネ基準、2 つ星が省エネ基準、3 つ星を誘導基準としている。本投資法人が適格クライテリアとして定めた BELS 3 つ星以上は、誘導基準を超えた高い省エネ性能（非住宅用途の場合、BEI 値 0.8 以下）を基準としており、環境改善効果があると評価される。

以上より、JCR は本投資法人における適格クライテリアについて、環境改善効果が期待されるものであると評価している。

- ii. 資金使途は「グリーンボンド原則」および「グリーンローン原則」における「地域、国また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」および「省エネルギー」に、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」に例示されている資金使途のうち「グリーンビルディングに関する事業」および「省エネルギーに関する事業」に該当する。

世界グリーンビルディング協会の調査によると、建物からの二酸化炭素排出量は総排出量の 39% を占めるとされ、日本における地球温暖化防止策としては、建物からの二酸化炭素排出量を減らす、省エネ性能の高いグリーンビルディングのさらなる普及が重要である。また、2018 年 7 月に閣議決定されたエネルギー基本計画においては、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現することを目指すとされている。また、2020 年 12 月に公表された「2050 年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」における、住宅・建築物産業の成長戦略では、上記の 2030 年の目標を達成すべく省エネ改修の推進などを可能なかぎり進めていくとしている。本投資法人が本フレームワークで定める資金使途は、このような日本の省エネルギー政策とも整合的である。

b. 環境に対する負の影響について

本資産運用会社は物件の取得時に、デューデリジェンスの実施および運用検討委員会での検討により環境に対する負の影響についての確認を行っている。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。

これより JCR は、資金使途の対象となる物件における環境に対する負の影響は適切に回避されることを確認した。

c. SDGs との整合性について

JCR は本フレームワークで定める資金使途の対象について、ICMA の SDGs マッピングを参考にしつつ、以下の SDGs の目標およびターゲットに貢献すると評価した。



目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに

ターゲット 7.3. 2030 年までに、世界全体のエネルギー効率の改善率を倍増させる。



目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう

ターゲット 9.4. 2030 年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術および環境に配慮した技術・産業プロセスの導入拡大を通じたインフラ改良や産業改善により、持続可能性を向上させる。すべての国々は各国の能力に応じた取組を行う。



目標 11：住み続けられるまちづくりを

ターゲット 11.3. 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。

ターゲット 11.6. 2030 年までに、大気の状態および一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。

評価フェーズ2：管理・運営・透明性評価

JCRは評価対象について、以下に詳述する現状およびそれに対するJCRの評価を踏まえ、管理・運営体制がしっかり整備され、透明性も非常に高く、計画どおりの事業の実施、調達資金の充当が十分に期待できると評価し、評価フェーズ2:管理・運営・透明性評価は、最上位である『m1(F)』とした。

1. 資金使途の選定基準とそのプロセスにかかる妥当性および透明性

(1) 評価の視点

本項では、グリーンファイナンス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および一連のプロセスが適切に投資家等に開示されているか否かについて確認する。

(2) 評価対象の現状とJCRの評価

a.目標

本投資法人は、本資産運用会社が定めたサステナビリティ方針における「サステナビリティ重点領域」をマテリアリティとして、サステナビリティにかかる取り組みを推進している。

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

グリーンファイナンスの実行によって環境改善効果の高い物件を取得/維持することは、本資産運用会社が定めた「サステナビリティ重点領域」における地球環境の保全および持続可能な社会の実現に寄与することにつながる。これより、JCRは本投資法人がグリーンファイナンスの実行が本投資法人の目標と整合的であることを確認した。

b.選定基準

本投資法人の資金使途に対する適格クライテリアは、本レポートの評価フェーズ1で記載の通りである。

JCRはこれらのグリーンプロジェクトの選定基準が環境改善効果を有する建物を対象にしており、適切であると評価している。

c.プロセス

<プロセスにかかる本フレームワーク>

4. プロジェクト選定方法

- (1) リート事業部は、本投資法人の資金調達タイミングにおいてグリーンファイナンスに資すると判断する物件を選定する。その際、調達資金がグリーンファイナンスの目的に合致した用途に使用されることが検証できるよう配慮し調達額や調達時期を決定する。
- (2) リート事業部はグリーンファイナンス調達先による DD 内容、レポート内容及び経済性について検討を行い調達先を選定する。調達にあたって各種助成金等の申請手続きが必要な場合はリート事業部長決裁の上、実施する。
- (3) 最終的な組織決定は、本投資法人における一般の資金調達同様の手続きとして運用会社の投資検討委員会又は運用検討委員会で決議されること及び本投資法人役員会において決議されることにより行われる。それぞれの具体的な手続きについては、運用会社規定、本投資法人規定による。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

資金使途の対象となるプロジェクトは、本資産運用会社のリート運用部およびエンジニアリング室によって選定される。また、グリーンファイナンスの実行に関しては、リート事業部によって起案され、主要な経営陣により構成される運用検討委員会で承認されることとなっている。これより、資金使途の対象となるプロジェクトにかかる専門的知見を有する部署および経営陣が適切に関与しており、本投資法人のプロセスは適切であると JCR は評価している。

本資産運用会社は、本フレームワークを投資家に対して説明することにより、グリーンファイナンスにかかる目標、選定基準およびプロセスを開示する予定である。JCR は、貸付人に対する透明性は確保されていると評価している。

2. 資金管理の妥当性および透明性

(1) 評価の視点

調達資金の管理方法は、発行体によって多種多様であることが通常想定されるが、本フレームワーク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ること、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否かを確認する。

また、本フレームワークにより調達した資金が、早期にグリーンプロジェクトに充当される予定となっているか、また、未充当資金の管理・運用方法の評価についても重視している。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<資金管理にかかる本フレームワーク>

5. 資金管理手法

- (1) リート事業部は、調達したグリーンファイナンス資金について通常借入と異なるナンバリングを行い、ローン概況表において容易に判別可能な状態で管理を行う。
- (2) グリーンファイナンスによる調達資金が滞留する場合又は対象物件が売却等された場合は即時返還することなく、DPR が保有する対象クライテリアを満たす全ての物件を対象としたポートフォリオ管理に移行する。

【具体的手法】

A：対象クライテリア該当物件期末不動産鑑定評価合計額×LTV（注）

（注）LTV は、本投資法人が貸付人と締結した基本合意書定義による DPR 全体の同期末時価評価 LTV を採用

B：グリーンローン調達残高

$A \geq B$ の条件を満たす範囲において借入を継続。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

調達資金の資金管理は、本投資法人のリート事業部が社内の管理システムを用いて行う。資金の運用にあたっては事前に運用検討委員会にて社長の承認を必要とし、また半期に1回実施されるサステナビリティ委員会に報告される。グリーンファイナンスは、原則として充当の直前に調達されることを前提に実行されるため、充当計画は適切であると考えられる。

グリーンファイナンスによる調達資金は適格クライテリアを満たすプロジェクトへの新規投資資金または当該資金のリファイナンスに充当される。調達資金の充当対象について充当後に売却等により未充当資金が発生した場合には、ポートフォリオ管理を適用することとしている。

グリーンファイナンスによる調達資金の資金管理については内部監査室および外部の監査法人によって監査が行われており、内部統制にかかる体制が構築されている。資金管理に関する帳票等については、グリーンファイナンスの償還・返済およびそれ以降の十分な期間にわたって保存される体制が整備されている。

以上より、JCR では本投資法人の資金管理は適切であり、管理方法についての透明性が高いと評価している。

3. レポーティング体制

(1) 評価の視点

本項では、本フレームワークを参照して実施されるグリーンファイナンスの実施前後の投資家等への開示体制が詳細かつ実効性のある形で計画されているか否かを評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

<レポーティング体制にかかる本フレームワーク>

7. レポーティング

- (1) 資金調達がなされた場合、対象物件を売却した場合は、本投資法人ホームページにて開示する。
- (2) 本投資法人が定める ESG 目標に関する達成状況については、本投資法人ホームページにて開示(原則年 1 回更新)する。
- (3) ESG 目標のうち、環境認証取得状況及びエネルギー使用量(GHG/エネルギー消費原単位)については具体的数値をホームページにて開示する。なお、更新頻度は環境認証取得状況については年 2 回、エネルギー使用量については年 1 回を原則とする。

<本フレームワークに対する JCR の評価>

a. 資金の充当状況にかかるレポーティング

本投資法人はグリーンファイナンスによる調達資金の充当状況について、本資産運用会社のウェブサイト上で充当状況を開示する予定である。また、充当対象について、売却等の大きな状況の変化が発生し、未充当資金が発生した場合は別途資金充当状況に関する開示を行う予定である。JCR はこれらの資金の充当状況にかかるレポーティングが適切であると評価している。

b. 環境改善効果にかかるレポーティング

本投資法人はグリーンファイナンスによる対象となるプロジェクトに関して環境認証の種類、および認証レベルをウェブサイト上で開示している。さらに、ESG 目標の対象としてのエネルギー使用量 (GHG/エネルギー消費量原単位) についても開示している。JCR はこれらの開示体制について、適切であると評価している。

4. 組織の環境への取り組み

(1) 評価の視点

本項では、発行体の経営陣が環境問題について、経営の優先度の高い重要課題と位置づけているか、環境分野を専門的に扱う部署の設置または外部機関との連携によって、グリーンファイナンス調達方針・プロセス、グリーンプロジェクトの選定基準等が明確に位置づけられているか等を評価する。

(2) 評価対象の現状と JCR の評価

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」⁶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
-

本資産運用会社は昨年、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。

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

⁶ 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。

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、客観的な視点を参照し、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 2020 年に GRESB リアルエステイト評価において、「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「Sector Leader」に初めて選出されており、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 2020 年現在で 46 投資法人が評価に参加している。

■評価結果

本フレームワークについて、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(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とした。この結果、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」を“Green 1(F)”とした。本フレームワークは「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」および「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」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。

【JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価マトリックス】

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性評価	g1(F)	Green 1(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g2(F)	Green 2(F)	Green 2(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)
	g3(F)	Green 3(F)	Green 3(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外
	g4(F)	Green 4(F)	Green 4(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外
	g5(F)	Green 5(F)	Green 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

■評価対象

発行体/借入人：DREAM プライベート投資法人（証券コード：-）

【新規】

対象	評価
グリーンファイナンス・フレームワーク	JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：Green 1(F) グリーン性評価：g1(F) 管理・運営・透明性評価：m1(F)

(担当) 菊池 理恵子・梶原 康佑

本件グリーンファイナンス・フレームワーク評価に関する重要な説明

1. JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・境界

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・フレームワーク評価は、グリーンファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクトへの適合性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に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券または借入等の資金使途の具体的な環境改善効果および管理・運営体制および透明性評価等を行うものではなく、本フレームワークに基づく個別債券または個別借入につきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価は、本フレームワークに基づき実施された個別債券または借入等が環境に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善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・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果について、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・定性的に測定される事項を確認しますが、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との関係

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク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 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、価格変動リスク、市場流動性リスク等）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。

■用語解説

JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価：グリーンファイナンス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、Green1 (F)、Green2 (F)、Green3 (F)、Green4 (F)、Green5 (F) 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