



DREAM プライベートリート投資法人向け証書貸付に対する新生グリーンローン評価

株式会社新生銀行 サステナブルインパクト推進部 評価室

評価種別 グリーンファイナンス

発行日 2021年9月24日

■ 評価対象案件概要

案件名	PUZZLE GINZA の取得費用等に係るリファイナンス
分類	証書貸付
金額	600 百万円
実行予定日	2021 年 9 月 24 日
最終期日	2028 年 9 月 21 日
資金用途	物件取得費用等を資金用途とする貸付に係るリファイナンス資金

■ 本評価の目的

本評価は、評価対象案件について「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的とする。評価においては、国内外で幅広く指針となっている国際資本市場協会（International Capital Market Association）の「グリーンボンド原則」、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素との整合性を意識した評価を行う。

なお、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」が、グリーンボンド原則等と整合的であること、及び株式会社新生銀行（以下「新生銀行」）における本フレームワークの実施体制が堅固であることについて、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得している。

■ 評価結果概要

評価対象案件は、明確な環境改善効果が認められることを含め、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」上で定められた要件を満たしており、新生グリーンファイナンス・フレームワークに準拠していると評価した。また、「グリーンローン原則」等が定める 4 つの要素への適合性も認められると考える。項目別の評価結果概要は以下の通り。

項目 (Part)	評価結果	評価概要
I: グリーン性評価	○	資金の全額が環境認証を取得している商業施設の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。対象となる物件は環境改善効果が認められることから、第三者機関から環境配慮型建物として環境認証の最高位ランクを取得している。また、重大な環境・社会的リスクは適切に回避・緩和されており、



		本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でない」と評価した
II: サステナビリティ戦略・社会課題への取組み	○	借入人は具体的な ESG 目標を設定し、各種施策の実施や投資家向け専用ウェブサイトでの情報開示に努めると共に、継続的な見直しを実施している。また、借入人の資産運用会社は自らの存在意義（パーパス）を明確化した上で、サステナビリティ方針として「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化を目指し、『「信頼」と「目利き力」を活かし、不動産運用の先駆者としてステークホルダーの一步先のニーズに応え、サステナブルな社会を実現するために、弛まぬ「挑戦」を続けていく』ことを目指しており、サステナビリティ重点領域を特定している。 対象物件はこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されている」と評価した
III: 資金管理	○	調達資金は個別のプロジェクト等に全額紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理されることから、調達された資金が確実に対象のグリーンプロジェクトに充当される体制となっている」と評価した
IV: レポーティング	○	資金の充当状況や環境改善効果にかかる融資後のレポーティング内容について、いずれも適切であると評価した

■ 「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める項目別の評価（Part I～IV）

Part I：グリーン性評価（LMA グリーンローン原則：調達資金の使途）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでファイナンスの対象となるプロジェクトは、①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを要件とする。ここではこれらの要件を充足しているかを評価する。

1. 資金使途の概要

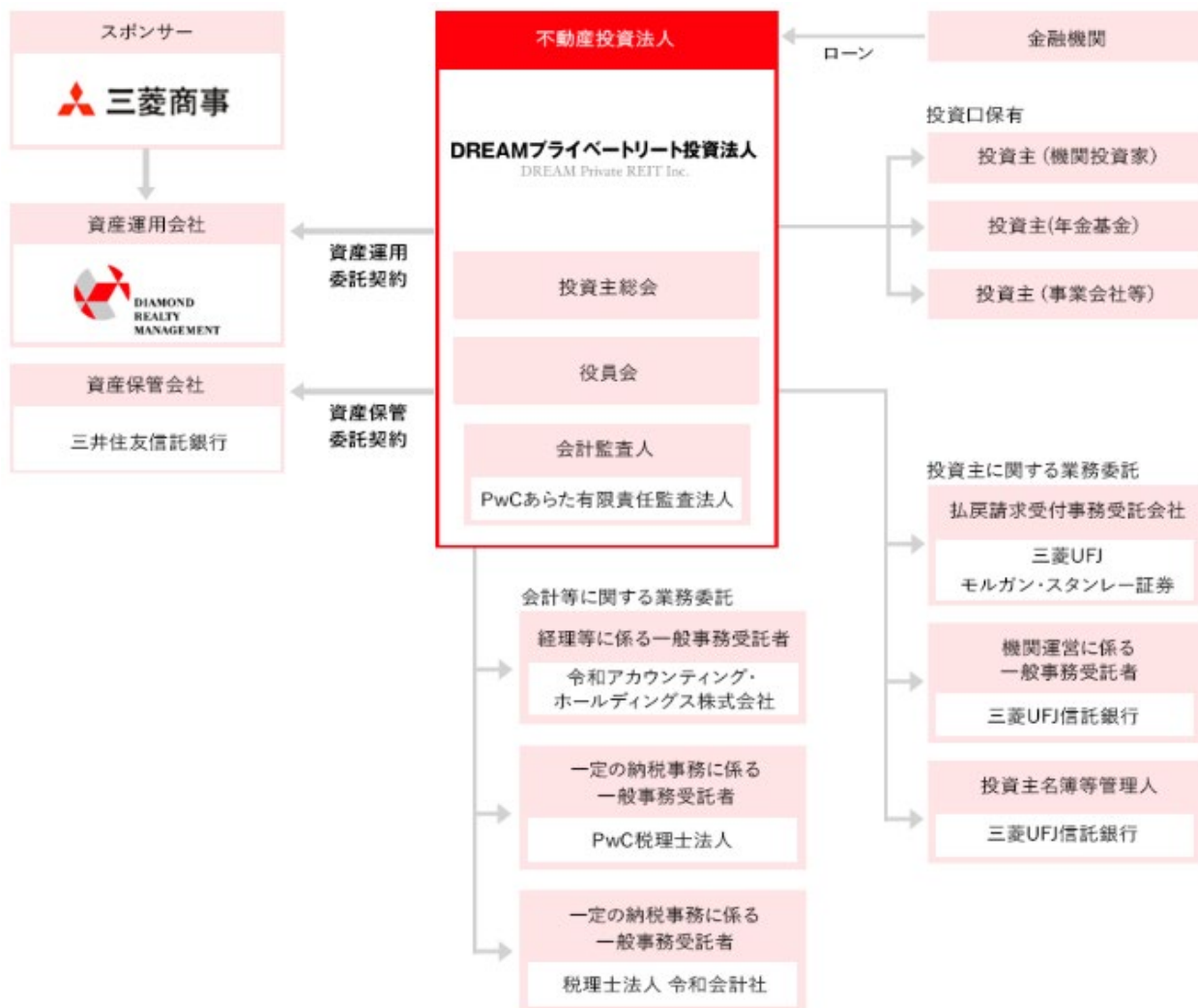
評価対象であるファイナンスは、PUZZLE GINZA（東京都中央区）（以下、「対象物件」）の取得費用等のリファイナンスを資金使途とする DREAM プライベートリート投資法人（以下、「DPR」もしくは「借入人」）向けの貸付（以下、「本ローン」）である。元々 DPR は、対象物件を含む 2017 年 3 月に取得した複数物件の取得費用等を資金使途として複数の金融機関から総額 112 億円の借入を行っていたが、今般、調達する資金の全額がグリーンアセットである対象物件に充当されるよう手当てを行いグリーンローンでのリファイナンスを行うものである（以下、「本プロジェクト」）。そのため、本ローンで調達する 6 億



円の全額がリファイナンスに充当されることとなる。なお、グリーンアセットである対象物件を資金使途とするローン金額の合計は、DPR が定める「グリーンファイナンス・フレームワーク（2021年9月改訂版）」（以下、「当社フレームワーク」）に基づき上限額が定められており、本ローンではこれを超過しないことを確認している。

<ストラクチャー概要>

DPR は土地及び建物を裏付けとする不動産信託受益権を取得する。受託者である信託銀行が収受する各物件の賃料をベースとした信託配当が本ローンの償還原資となる。DPR の資産運用会社はダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下、「DREAM」もしくは「資産運用会社」）が務めている。



(出所：DREAM プライベートリート投資法人, 投資法人の仕組み, <https://dream-dpr.com/member/about/structure.html> (アクセス日：2021年9月21日))

<対象物件の概要>

物件名	PUZZLE GINZA	用途	商業施設
所在地	東京都中央区銀座2丁目5番19号	階数	地上10階、地下1階、塔屋2階
竣工年月	2016年2月	構造	鉄骨造陸屋根



経過年数	5年	残存耐用年数	非開示
敷地面積	333.08 m ² ¹	延床面積	2,399.90 m ² ²

対象物件が存する銀座地区は、日本有数の繁華街であり観光客も多く訪れるエリアである。対象物件は、東京メトロ有楽町線の銀座一丁目駅5番出入口に直結しており、同銀座線・丸の内線・日比谷線の銀座駅や同日比谷線・都営浅草線の東銀座も徒歩圏内にあり、交通利便性に優れている。現在のテナントには、1～2階に小売店舗、3階に娯楽施設、4～10階に飲食店が入居している³。



2. プロジェクトのグリーン性評価

評価室は、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、新生グリーンファイナンスの適格クライテリアを定めている。適格性の判断に際しては、グリーンボンド原則、グリーンローン原則、環境省ガイドラインとの整合性を取ることとし、プロジェクトには明確な環境改善効果が認められることを前提としている。

a. プロジェクトがもたらす環境改善効果とその評価方法

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、国内基準に適合又はCASBEE認証等の環境認証制度において高い性能を示す環境認証を取得している建物（グリーンビルディング）を適格クライテリア

¹ 出典：DREAM プライベートリート投資法人，物件詳細，

<https://dream-dpr.com/member/portfolio/detail.php?id=0008>（アクセス日：2021年9月21日）

² 同上

³ 出典：PUZZLE GINZA，公式ホームページ，<http://www.puzzle-ginza.jp/>（アクセス日：2021年9月21日）



の一つとして示しており、LMA グリーンローン原則においても「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」はグリーンプロジェクトの適格性を有するカテゴリーとして例示されている。

対象物件は CASBEE 不動産評価認証制度において最高位のランク（S クラス）を取得している。対象物件の環境改善効果や環境・社会配慮の取組みは以下の通りである。

環境認証	CASBEE®（不動産）：★★★★★ S ランク（2021年3月取得）
省エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE 省エネルギー基準適合 ・省エネルギーに係る目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築 ・各テナントとの賃貸借契約書におけるグリーンリース条項の導入
水	<ul style="list-style-type: none"> ・節水に係る目標設定、モニタリングの実施、運用管理体制の構築 ・節水型トイレの設置
環境配慮に関する取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上緑化によるヒートアイランド対策の実施 ・非構造材におけるリサイクル材の使用（グリーン購入法特定調達品目の使用）
自然災害リスク対策	<ul style="list-style-type: none"> ・津波や洪水等による浸水対策として止水板の設置、受変電設備の屋上設置 ・高い耐震性能、制振装置の導入
施設利用者への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部トイレへのベビーチェアの設置 ・車椅子利用者用の駐車場や便所、手すりの設置等によるバリアフリー対応
公共交通の近接性	<ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄有楽町線：銀座一丁目駅に直結

なお、「1.資金使途の概要」記載の通り、本ローンは新規物件ではなく既存物件取得費用等を資金使途とするリファイナンスに充当されるが、評価室では、対象物件の経過年数並びに物理的及び経済的残存耐用年数を確認し、ローン期間に亘って環境改善効果が持続すると期待されることを確認した。

また、本プロジェクトにおけるインパクト・レポートの指標は Part IV に記載の通りである。これらの指標は、本プロジェクトが実現しようとする環境改善効果との関連性が高く、持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために用いる指標として妥当であると評価した。

◆ 課題に対する国や地域の方針との整合性

日本政府は、脱炭素社会の達成のために環境性能や省エネルギー性能を備えた建築物の導入を推進することを掲げている。主な計画、指針、戦略は以下の通りである。

国の計画・指針・戦略等
第5次エネルギー基本計画 2018年7月（閣議決定） ⁴ <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来の建築物の省エネルギー性能の標準とすることを見据え、非住宅建築物については、2020年までに国を含めた新築公共建築物等で、2030年までに新築建築物の平均で ZEB（ネット・ゼロ・

⁴ 出典：経済産業省 資源エネルギー庁，第5次エネルギー基本計画（平成30年7月），
https://www.enecho.meti.go.jp/category/others/basic_plan/（アクセス日：2021年9月21日）



エネルギー・ビル) を実現することを目指すとしている。なお、第6次エネルギー基本計画(案)⁵では、既存住宅・建築物についても省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050年に建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すとされている。

パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2019年6月(閣議決定)⁶

- ・カーボンニュートラルなくらしへの転換のための取組みとして、今世紀後半のできるだけ早期に住宅やオフィス等のストック平均のエネルギー消費量を正味でおおむねゼロ以下(ZEH・ZEB相当)としていくために必要となる建材、機器等の革新的な技術開発や普及を促すことや、省エネルギー性能も含めた総合的な環境性能に関する評価・表示制度の充実・普及等を促進することを掲げている。

SDGs 実施指針改定版 2019年12月(SDGs推進本部幹事会決定)⁷

- ・「省・再生可能エネルギー」が優先課題の一つとして明記されている。

2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略 2020年12月(経済産業省策定)⁸

- ・「住宅・建築物産業/次世代型太陽光産業」は重点分野の一つとして位置付けられており、具体的な取り組みとしてZEB推進や建築物の省エネ性能向上も挙げたうえで都市のカーボンニュートラル化を進めるとしている。

本プロジェクトの位置する東京都、及び中央区においても省エネルギーの導入を推進していることを確認した。主要な戦略、計画は以下の通りである。

東京都の計画・戦略等

東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針 2012年5月策定⁹

- ・スマートエネルギー都市の実現を目指した主な取組として、「建築物の省エネ性能の更なる強化」や「建築物の環境性能に関する表示内容の拡充」を挙げている。

東京都環境基本計画 2016年3月策定¹⁰

⁵ 出典：経済産業省 資源エネルギー庁，第6次エネルギー基本計画(案)に対するパブリックコメント(意見募集)，https://www.enecho.meti.go.jp/committee/council/basic_policy_subcommittee/opinion/public.html (アクセス日：2021年9月21日)

⁶ 出典：経済産業省，パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略，https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/long-term_strategy.html (アクセス日：2021年9月21日)

⁷ 出典：SDGs推進本部，SDGs実施指針改定版，https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sdgs/pdf/jisshi_shishin_r011220.pdf (アクセス日：2021年9月21日)

⁸ 出典：経済産業省，2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略，<https://www.meti.go.jp/press/2020/12/20201225012/20201225012.html> (アクセス日：2021年9月21日)

⁹ 出典：東京都 環境局，東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針(概要)，https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/climate/200100a20180131200935324.files/energy_management_houshin_gaiyou.pdf (アクセス日：2021年9月21日)

¹⁰ 出典：東京都，東京都環境基本計画(概要版)，https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/master_plan/body.files/gaiyou.pdf (アクセス日：2021年9月21日)



- ・ 「政策1 スマートエネルギー都市の実現」の施策として、省エネルギー対策・エネルギーマネジメント等の推進が掲げられており、産業・業務部門対策として「環境性能評価の普及促進」が、都市づくりにおける低炭素化として「建築物における環境配慮の推進」が挙げられている。また、「政策5 環境施策の横断的・総合的な取組」においても、持続可能な都市づくりに向けた環境配慮の促進として「都民・企業に環境配慮の取組を促す仕組みづくり」を挙げている。

ゼロエミッション東京戦略 2019年5月策定¹¹

- ・ 都の特性を踏まえて体系化された6分野のうちの一つに、「都市インフラセクター（建築物編）」を特定し、2030年の目標と2050年の目指すべき姿を設定した上で、ゼロエミッションビル拡大を推進するとしている。また、2021年3月に公表されている『未来の東京』戦略¹²においても「戦略14 ゼロエミッション東京戦略」として、新築建築物における対策として「再エネ電機の利用やエネルギー性能等の優れた建物の建築を推進」することが掲げられている。

中央区の計画・戦略等
中央区環境行動計画2018 2018年3月策定¹³

- ・ 東京23区全体の部門別のエネルギー消費量と比較して、中央区では民生業務部門のエネルギー消費量が1.5倍以上あり、事業所と連携した省エネルギー対策が重要であるという課題認識の下、基本目標の一つに「低炭素社会 ～地球にやさしいまちづくり～」を掲げている。
- ・ この基本目標を達成するための施策として、家庭・事業所における省エネルギー行動の促進等を掲げ、中央区における二酸化炭素排出を2030年度までに2013年度比で21%削減する目標としている。

◆ 持続可能な開発目標（SDGs）への貢献

評価室は、本プロジェクトが、SDGsの17の目標とそれらに紐づく169のターゲットのうち、主に以下の目標について直接的な貢献が期待されると評価した。なおSDGsの目標は相互に関連しあっていることから、ここにあげた目標・ターゲット以外にも間接的な貢献が見込まれる。

ゴール	ターゲット
7. エネルギーをみんなに そしてクリーンに	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。

¹¹ 出典：東京都 環境局, ゼロエミッション東京戦略,




https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/policy_others/zeroemission_tokyo/strategy.html (アクセス日: 2021年9月21日)

¹² 出典：東京都政策企画局, 『未来の東京』戦略,

<https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/choki-plan/> (アクセス日: 2021年9月21日)

¹³ 出典：中央区, 中央区環境行動計画2018,

<https://www.city.chuo.lg.jp/kankyo/keikaku/keikaku2018.html> (アクセス日: 2021年9月21日)

	
<p>9. 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>9.4 2030年までに、資源利用効率の向上とクリーン技術及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。全ての国々は各国の能力に応じた取組を行う。</p>
<p>11. 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>11.6 2030年までに、大気質及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。</p>

【aの結論】

評価室は、本プロジェクトには明確な環境改善効果が見込まれ、課題に対する国や地域との方針とも整合していること、またその評価方法も妥当であることを確認した。

b. プロジェクトがもたらす環境・社会的リスク及びそのリスク緩和策・マネジメントプロセス

環境省から公表されている「インパクトファイナンスの基本的な考え方」（2020年7月15日）では、環境的に大きなポジティブインパクトの発現が見込まれる場合でも、付随して発現し得る重大なネガティブインパクトが相殺されるものではなく、少なくとも重大なネガティブインパクトを適切に緩和・管理していく必要があるとされる。

評価室は、新生グリーンファイナンス・フレームワークにおいて、対象プロジェクトが環境や社会に対して重大な負の影響をもたらすことがないかを評価し、負の影響にかかる潜在的なリスクがある場合には、適切な緩和措置が講じられているか、また本来のプロジェクトのポジティブなインパクト（本来の環境改善効果）と比べ過大でないことについて個別に評価することを定めている。

(i) プロジェクトに付随する環境・社会的リスク

商業施設の運営にあたって一般的に想定されるネガティブリスクは以下の通りである。なお、対象物件はいずれも完工済みであることから、開発に伴うリスクは該当しない。

- ・ 対象土地・不動産における土壌汚染、放射性物質等の埋蔵可能性等による悪影響、アスベスト等の有害物質の飛散等による悪影響
- ・ 施設運営によって生じるCO₂や廃棄物の排出、不適切な排水、反射光等による悪影響
- ・ 自然災害発生時の建物の破損等が従業員や施設利用者、対象物件が本来有している環境改善効果等



の機能に与える悪影響

- ・ 従業員に対する人権侵害や不適切な労働環境・労働条件（ハラスメント、不適切な待遇等）
- ・ 安全衛生面でのリスク（新型コロナウイルスの集団感染等）
- ・ 交通量増加、騒音、迷惑行為、日照権侵害等による近隣のステークホルダーに対する悪影響
- ・ 景観への悪影響

本ローンは完工済のプロジェクトに対するリファイナンスであることから、赤道原則の対象外となるが、評価室は赤道原則のフレームワークに基づき、適宜公開情報等も参照の上、IFC パフォーマンススタンダード等の遵守状況について評価を行った。なお、本プロジェクトの対象物件は環境影響評価法及び自治体の環境影響評価に係る条例の対象外である。

(ii) ネガティブな影響にかかるリスク緩和策・マネジメントプロセス

<プロジェクトのネガティブな影響と借入人の対応策>

本プロジェクトにおいて見込まれる主要な潜在的な環境・社会的ネガティブインパクトの内容とそれに対する借入人の対応は以下の通りである。なお、先述したネガティブリスクの項目のうち、以下で言及していない項目については、対象物件において該当がない若しくは懸念が小さいことを確認している。

IFC パフォーマンススタンダード項目	本プロジェクトで見込まれる主な環境・社会的ネガティブインパクトとその対応策の概要
資源効率と汚染防止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者機関によるエンジニアリングレポートにて、土壌汚染やアスベスト、PCB、その他の有害物が存在する可能性はないと考えられると結論付けられている。 ・ 温室効果ガス排出、排水、廃棄物等による悪影響については、P.5 記載の通り省エネルギーや環境配慮による取り組みによって軽減が図られている。
地域社会の安全・保安	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発に際して、近隣住民に対して説明会を実施している。近隣住民等からの意見や要望はなく、計画に関する質疑が行われたのみであり、反対やトラブルは確認されていない。今後、苦情や照会が生じた際は、DREAM の「苦情・紛争処理マニュアル」「事故等対応マニュアル」に基づいた対応を行う方針である。同マニュアルでは苦情等への対応部署や対応プロセスが詳細かつ適切に定められている。 ・ 対象物件は、中央区のハザードマップにおいて浸水想定区域（浸水深 0.2 以上～0.5m 未満）に該当すると共に、首都直下地震発生時の津波による浸水も想定されている。止水板の設置や受変電設備を屋上に設置する等の対策を行うほか、BCP マニュアルを整備した上でテナントに対してハザード情報の共有を行っている。 ・ 2014 年 3 月に第三者機関によって実施された地質調査では、対象地は液状化のおそれがないと判定されている。

<借入人及び資産運用会社の環境・社会配慮に関する方針>



DREAM は、三菱商事グループの社是である「三綱領」に基づいて定められた「企業行動ポリシー」「役職員行動規範」「環境憲章」「社会憲章」を遵守することとしている。

環境憲章

DREAM は、地球が最大のステークホルダーであると認識し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

1. 新技術や新たな仕組みを活用し、温室効果ガスの削減に取り組みます。
2. 環境効率の重要性を認識し、資源の持続可能な利用に努めます。
3. 生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献します。
4. 環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めます。
5. 環境に関する企業情報を適時・適切に開示し、多様なステークホルダーとのコミュニケーション・協業を推進します。
6. 環境諸法規を遵守するとともに、国際行動規範に則した行動を取ります。

社会憲章

DREAM は、企業活動の展開を通じ、中長期的な視点で社会課題の解決に貢献することにより、持続可能な社会の実現を目指します。

1. 事業を通じて、地域・コミュニティの社会課題の解決に貢献し、健全で持続的な発展に寄与することを目指します。
2. 時代の要請に応え、常に新たな課題認識をもって社会貢献活動を継続していきます。
3. 人権を尊重する責任を果たします。また、労働における基本的権利を尊重し、適切な労働環境の重要性を認め、その確保に努めます。
4. 腐敗・汚職に関与せず、その防止に取り組めます。
5. 社会との関わりについての企業情報を適時・適切に開示し、多様なステークホルダーとの対話と協議を積極的に推進します。
6. 建物の安全性の重要性を認識し、事業・投資行動を通じて、その確保に努めます。

また、グローバルな不動産投資運用会社を目指す DREAM では、Part II で後掲するサステナビリティ方針の下、地球環境の保全及び社会に対するエンゲージメントに配慮した取組みを実践している。具体的には、エネルギー消費のモニタリング、省エネルギーと CO2 削減の推進、社会・ステークホルダーとの協働と情報開示を推進している。

こうした DREAM の方針に基づいた事業運営を行うべく、DPR では「運用基準・ポートフォリオ運営管理基準」を制定しており、この中で投資、運営管理、売却に係る方針を定めている。

<資産運用会社の環境・社会的リスクマネジメント体制>

DREAM は、DPR が物件を取得するに際して、「運用基準・ポートフォリオ運営管理基準」に定める「デューデリジェンス方針」に基づき、建築関連法等を初めとした関連法令・条例等の遵法性、耐震性能・PML、アスベスト等の有害物質の使用状況や土地利用履歴等の環境調査、隣地地権者との紛争の有



無、自然災害リスク等について、第三者専門機関を採用した上で投資戦略部によってデューデリジェンスが実施され、その妥当性が検討されている。投資戦略部によるデューデリジェンスの実施後、外部専門家（不動産鑑定士）が委員として加わる投資検討委員会にて確認、検討の上投資決定が行われる。

物件取得後の運用フェーズにおける環境・社会的リスクは、社内ルールに基づいたエンジニアリングレポートの再取得や「苦情・紛争対処マニュアル」に従って特定され、適切な対応策の実施やモニタリングがなされる。また、プロパティ・マネジメント会社等による保有物件のオペレーションについて、「物件運用マニュアル」に基づき、リート運用部を責任部署としたマネジメント体制が構築されている。保有物件別に緊急連絡網を作成し、随時更新しているほか、地震等の災害時一斉メール配信サービスを活用した被害状況の早期把握に努めている。

DREAM のリスク管理体制及びコンプライアンス体制の適切性及び有効性については、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査の実施によって検証される。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の指摘・助言・改善提案事項等の措置、実行状況について調査・確認を行い、当該確認結果については、代表取締役社長に報告される体制となっている。

なお、DPR では「運用基準・ポートフォリオ運営管理基準」に定められる「運営管理方針」に従って年 1 回実施する PM 会社等の業務委託先の評価において、各社の ESG の取り組みに関する項目を設け、自主的な取り組みの有無や取り組み姿勢についての確認を行っているとのことである。

【b の結論】

本プロジェクトにおいて、環境社会関連を含む法規制・許認可の遵守性、自然災害リスク等について第三者専門機関を採用した上で潜在的なリスクが特定されており、当該リスクにかかる適切なリスク緩和策の措置が講じられているとともに、リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

■ Part I の結論

結論として、①明確な環境改善効果（ポジティブな環境的インパクト）が認められる事業に資金使途が限定されていること、及び②対象プロジェクトの潜在的に有する重大な環境・社会的リスク（ネガティブなインパクト）が適切に回避・緩和されており、本来のプロジェクトのポジティブなインパクトと比べ過大でないことを確認した。



Part II：戦略との整合性及び選定プロセス等の妥当性（原則：プロジェクトの選定プロセス）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」のもとでは、借入人及びプロジェクトのスポンサーに対し、全社的なサステナビリティ目標及び戦略や、環境・社会的リスクマネジメントにかかる社内体制等について説明を求めることとしている。

DPR のサステナビリティ戦略・環境社会課題への取組み

DPR は、2012 年 7 月に設立された非上場のオープン・エンド型投資法人であり、総合型の投資法人として商業施設及び物流施設を主たる投資対象としている。2021 年 7 月末時点のポートフォリオは計 36 物件（商業施設 10 件、物流施設 25 件、その他 1 件）であり、取得価格総額ベースで約 3,275 億円の資産規模を有している。資産運用会社である DREAM のスポンサーは三菱商事株式会社で、同社の出資比率は 100% である。DPR は三菱商事グループが有する幅広い産業領域との接点や不動産開発・運営、金融、その他幅広い実業で得たノウハウを活かし、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。

DPR では、DREAM と共に ESG に配慮した取り組みを推進しており、2018 年に以下の三つの具体的な ESG 目標を公表している。

DPR の
ESG 目標

1 省エネルギーとCO₂排出削減の推進

- エネルギー使用量についてモニタリングを実施し、ポートフォリオ全体及び個別物件において省エネ法に則り、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の低減に努めます。
- 水資源の有効活用や節水型機器の導入等により節水の推進に努めます

DPR の
ESG 目標

2 環境認証・省エネ格付等の取得

- 年に1件以上のグリーンビルディング認証等の環境認証・省エネ格付等を継続的に取得します。

DPR の
ESG 目標

3 社外のステークホルダーとの協働と情報開示

- テナント企業や施設利用者等の顧客、プロパティ・マネジメント会社等の取引先、地域コミュニティなどのステークホルダーとの協働に努めます。
- 投資家を始めとする様々なステークホルダーに対し、ESGに関する情報の開示に努めます。
- 非常時の対応や平常時の備えを強化し、防災・災害対策等のBCP(事業継続計画)に関する取り組みに努めます。

（出所：DREAM プライベートリート投資法人、第 17 期資産運用報告 [説明資料付] 2021 年 5 月期）

ESG 目標 1「省エネルギーと CO₂ 排出削減の推進」に関しては、照明の LED 化や、植栽散水・車両洗浄用水として雨水の再利用を行うシステムの導入、グリーンリースの導入等の具体的な取り組みを実施し、保有ポートフォリオのエネルギーパフォーマンス実績をホームページ上で開示している。

ESG 目標 2「環境認証・省エネ格付等の取得」については、DREAM が 2017 年 5 月に責任投資原則 (PRI) に署名している。DPR は Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) に参加してお

り、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」、及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を3年連続で取得している。また、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされる相対評価に基づくGRESBレーティングでは2年連続で「4 Star」を取得し、総合型・アジア地域・非上場セクターでは「セクターリーダー」に選出されている。各物件に関しては、これまでにCASBEE不動産評価認証Sランク7件、DBJ Green Building認証4件、BELS評価認証2件を取得済みである。

ESG目標3「社会・ステークホルダーとの協働と情報開示」については、商業施設におけるテナントとエンドユーザーの接点増加を企図したイベントの実施や地域の協議体への積極的な参加、年2回発行する資産運用報告書や投資家向け専用ウェブサイトにおけるESG情報の開示を行っている。また、湾岸エリアに所在する物流施設（MCUD本牧）では、自然災害発生時の緊急避難場所確保のため、相互に施設の利用を認める協定を近隣物件所有者との間で締結しており、今後もBCP（事業継続計画）に関する取り組みを拡大していく方針。コロナ禍においては、行政・各種団体による雇用要請助成金、家賃支援給付金、持続化給付金等の申請方法に関する情報提供を行うことで、テナントに対する支援を行っている。

なお、2018年に定めたこれらのESG目標に対して、3年間の実績は目標値を上回る達成状況となっているが、ESGやSDGへの取り組みに対する社会的ニーズの高まりを受け、2021年8月に公表した第17期資産運用報告において以下の課題認識を公表しており、現在各課題の対応方法について協議を行っている。

- ・ ESG目標の見直し：達成状況を踏まえた目標値の妥当性検証及びESGの潮流を踏まえた目標の変更・追加の検討
- ・ 開示情報の拡充：ESG、SDGsに関連する開示情報対象の拡大及び充実の検討
- ・ 自然災害への備え：立地や建物特性を考慮した災害耐性強化及び被害発生時の早期復旧に資する改修事項の抽出と実施の検討（継続検討）

DREAMのサステナビリティ戦略・環境社会課題への取り組み

上述のDPRのサステナビリティ戦略や環境社会課題への取り組みに加えて、DPRの資産運用会社であるDREAMでは「サステナビリティ方針」を制定している。

サステナビリティ方針

私たちDREAMは、不動産運用を通じて社会のWell-beingの最大化を目指します。

「信頼」と「目利き力」を活かし、不動産運用の先駆者としてステークホルダーの一步先のニーズに応え、サステナブルな社会を実現するために、弛まぬ「挑戦」を続けていきます。

DREAMは、サステナビリティ方針に基づいて、4つのサステナビリティ重点領域「地球環境の保全」、「不動産運用市場の持続的発展」、「持続可能な社会の実現」、「社員と組織の成長」を設定し、全社を挙げて取り組むとしている。

こうしたサステナビリティに関する取り組みを推進するための社内体制として、DREAMでは代表取締役社長の直下にサステナビリティ委員会を設置し、サステナビリティに係る方針や活動、重要事項につ



いて審議や決議を行っている。同委員会の委員は、代表取締役社長（議長）、常勤取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、チーフ・オペレーティング・オフィサー、執行役員、各本部長及び1名以上の外部専門家で構成されている。

DREAM は、2020 年 1 月に運用検討委員会での承認を経たうえで、長期安定運用の実現を目指す私募リートとして保有資産の持続可能性を追求し、環境に配慮した資産の取得及び維持管理に努めることを目的として、当社フレームワークを制定している。2021 年 9 月には対象クライテリアや資金調達方法、プロジェクト選定方法に一部改訂を行うと共に、本評価書の発行日と同日付で当社フレームワークに対して格付機関より第三者意見を取得している。DREAM によれば、本プロジェクト対象物件は当社フレームワークに定める各種選定基準を満たしており、グリーンファイナンスの対象として選定しているとのことである。

当社フレームワークに定められる対象クライテリア、プロジェクト選定方法は以下の通り。

対象クライテリア（当社フレームワーク抜粋）

以下の第三者認証機関の認証の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

プロジェクト選定方法（当社フレームワーク抜粋）

1. リート事業部は、本投資法人の資金調達の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に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。

上記プロジェクト選定方法の 3.に関して、投資対象物件の取得に際しては、リート事業部と資金調達政策について協議の上、投資戦略部が起案し、投資検討委員会の決議（委員の過半数）を経て、代表取締役社長が承認・決裁を行う。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該案件に関する法令遵守や利益相反について確認を行い、代表取締役社長に報告する。

投資検討委員会は外部専門家（不動産鑑定士）が委員として出席することを必須としており、審議過程でチーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該問題が解消されるまでその審議を中断させることが出来る。また、投資検討委員会の個別議事におけるコンプライアンス・リスク管理面での重要事項（利害関係者取引

及び法令遵守事項を含む)が残る場合、投資検討委員会での決議後、外部専門家(弁護士)の意見を出席又は書面により聴取した上で、コンプライアンス・リスク管理委員会における全会一致による決議を経た上で、代表取締役社長が承認・決裁を行う必要がある。

■ Part II の結論

DPR は具体的な ESG 目標を設定し、各種施策の実施や投資家向け専用ウェブサイトでの情報開示に努めると共に、継続的な見直しを実施している。また、DREAM は自らの存在意義(パーパス)を明確化した上で、サステナビリティ方針として「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化を目指し、『信頼』と『目利き力』を活かし、不動産運用の先駆者としてステークホルダーの一步先のニーズに応え、サステナブルな社会を実現するために、弛まぬ『挑戦』を続けていく』ことを目指しており、サステナビリティ重点領域を特定している。これらは、三菱商事グループの社是である「三綱領」に基づいて DREAM が制定している「環境憲章」や「社会憲章」の内容とも整合している。

対象プロジェクトはこうしたサステナビリティ戦略や目標と整合的であること、またそのための組織体制が構築されていると評価した。



Part III：資金管理（原則：資金管理）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、貸付資金がグリーンウォッシュローン等になることを防ぐため、すべてのファイナンスが実行されるまでの間、実行金が確実に対象プロジェクトに充当されることを確認できる体制を確保するために必要な手当てがなされているかを確認することとしている。

本ローンは、資金実行日にその全額が対象物件の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。評価室は、融資契約書上で資金使途が限定されていること、及び DPR による当初物件取得時の口座入出金明細等の証憑について確認した。

既述の通り本ローンは当社フレームワークに準拠したグリーンローンであることから、以下の当社フレームワークに基づき資金管理がなされる。未充当資金が発生した場合や物件売却等により対象物件が本ローンの資金使途の対象外となる場合、以下 2. に基づきポートフォリオ管理に移行し、当社フレームワークの定める対象クライテリアを満たしたグリーンプロジェクトに資金が充当されることとなる。当社フレームワークの定める対象クライテリアは、新生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要件を満たしていることから、ポートフォリオ管理移行後の資金充当の方法も適切であると言える。

なお、資金管理については、会計監査人による外部監査と、DREAM のコンプライアンス室の内部監査の対象となっている。

資金管理手法（当社フレームワーク抜粋）

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 ≧ B の条件を満たす範囲において借入を継続。

■ Part III の結論

本ローンで調達された資金はその全額が対象プロジェクト等に紐付けられ、充当額及び未充当の額を追跡可能な形で管理される体制となっていること、入出金手続きは社内の内部監査及び監査機関による外部監査の対象となっていること等から、確実に対象のグリーンプロジェクトに充当される体制となっていると評価した。



Part IV：レポーティング（原則：レポーティング）

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」では、借入人が対象プロジェクトで実現しようとする環境的な目標についての説明を求める。また、プロジェクトが持続的に期待された環境的な効果を生み出しているかを評価するために、パフォーマンス指標の使用を求め、可能な限り定量的な指標が用いられること、並びにパフォーマンス指標をその算定方法及び前提条件とともに開示することを求める。

評価室は本ファイナンスの融資契約書を確認し、以下の通り社会的効果に係るインパクト・レポーティングを含む適切なレポーティング体制が確保されていると評価した。

レポーティング項目	評価結果	レポーティング内容他
資金の充当状況	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金実行後、全額が速やかに対象プロジェクトのリファイナンス資金に充当される。従って、未充当資金の発生は想定されず、個別貸付契約書において定期的な資金の充当状況に係るレポーティング項目は定めていない。 ・ 資金使途の対象としている物件が売却された場合には当社フレームワーク上の規定に基づき DPR のウェブサイトにて開示が行われる。評価室はポートフォリオ管理に移行した場合のレポーティング体制も適切であると評価した。
環境改善効果にかかるインパクト・レポーティング	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当社フレームワークにおいて、環境改善効果に関するレポーティング項目を以下の通り定めている。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ レポーティング項目（当社フレームワーク抜粋） <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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/エネルギー消費量原単位）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。 ・ 上述のレポーティング項目に加えて、DPR はアウトプット指標とアウトカム指標を設定し、年 1 回レポーティングする



		予定であり、積極的かつ透明性の高い開示姿勢を評価した。
プロジェクトにかか るネガティブな影 響のレポート ィン	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価室は、環境・社会に悪影響を及ぼす重大なトラブルや事故が発生した場合、融資契約書上の規定に基づき借入人に速やかに通知がなされること等について確認した。

■ PartIVの結論

「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」において、資金実行後モニタリングの観点から求められているレポート項目について、いずれについても、適切な報告体制が整っており、貸付人に対する透明性が確保されていると評価した。

■ 最終評価結果

評価室は、グリーンローン原則や環境省ガイドラインが求める内容との整合性という視点も踏まえて、評価対象案件の「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」への準拠状況を確認した。

その結果、明確な環境改善効果が認められることをはじめとして、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」に定める各項目に準拠していることを確認した。また、「グリーンローン原則」等が定める4つの要素への適合性も認められると評価している。

以上

**【ご留意事項】**

- (1) 新生グリーンファイナンス評価は、評価対象案件について弊行が策定した「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」（以下、「本フレームワーク」）に定める各適格クライテリアの充足状況を確認し、対象案件が本フレームワークに準拠しているかを評価することを目的としています。評価項目には、対象案件の資金使途となるプロジェクトのグリーン性評価（環境改善効果等）や調達された資金の管理・運営体制等が含まれます。本資料及び本資料に係る追加資料等により弊行が参加金融機関に対して本取引への参加を斡旋、推奨、勧誘又は助言するものではありません。参加金融機関は、自らの情報に基づき、自らの責任において分析・検討し、本取引への参加判断を行ってください。
- (2) 本資料は、DREAM プライベートリート投資法人（以下、「借入人」）及びダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」）から提供された情報及び一般に入手可能な公開情報他弊行が信頼できると判断した情報をもとに作成されておりますが、弊行は環境改善効果をはじめとするその内容について、真実性、正確性、完全性及び網羅性を保証するものではなく、本資料はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、弊行は状況の変化等に応じて、弊行の判断で新生グリーンファイナンス評価を変更・保留したり、取り下げたりすることがあります。弊行は、本資料の誤りや変更・保留、取り下げ等に関連して発生するいかなる損害や損失についても一切の責任を負いません。
- (3) 弊行は、本取引以外の取引において借入人及び資産運用会社等に関する情報を保有又は今後取得する可能性があります。これらの情報を開示する義務を負うものではありません。
- (4) 本資料の著作権は株式会社新生銀行に帰属します。貴社は、弊行による事前承諾を受けた場合を除き、第三者に対し本資料に記載された情報の一部あるいは全部について複写・開示することのないよう情報の取扱にはご留意下さい。

【指定紛争解決機関】

一般社団法人全国銀行協会

連絡先 全国銀行協会相談室