



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 2022年11月29日

■ 評価対象案件概要

案件名	信濃運輸浦安流通センターを裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等に係るリファイナンス
分類	証書貸付
金額	500百万円
実行予定日	2022年11月29日
最終期日	2027年6月3日
資金使途	物件取得費用等を資金使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適合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つの要素との適合性を意識した評価を行う。

なお、株式会社新生銀行（以下、「新生銀行」）では「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」）を策定し、本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

新生銀行サステナブルインパクト推進部評価室（以下、「評価室」）は、評価対象案件について、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・フレームワークに適合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	適合	資金の全額が環境認証を取得している物流施設を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。対象となる物件は明確な環境改善効果が認められ



		るグリーンビルディングである。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	適合	DREAM プライベートリート投資法人はマテリアリティを特定したうえで、対応する目標・KPI 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を行っている。また、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、サステナビリティ重点領域を特定している。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。
III: 資金管理	適合	調達資金は対象プロジェクトに全額紐付けられ、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	適合	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。

(この頁、以下余白)

■ 「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、竣工済みの物流施設である信濃運輸浦安流通センター（千葉県浦安市）（以下、「対象物件」又は「本プロジェクト」）を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンス資金を資金使途とする DREAM プライベートリート投資法人（以下、「借入人」）向けの証書貸付（以下、「本ローン」）である。借入人の資産運用会社は、ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」）である。

<対象物件の概要>¹

物件名	信濃運輸浦安流通センター	所在地	千葉県浦安市千鳥 10-6 他
竣工年月	2001 年 1 月	用途	倉庫
階数	地上 6 階	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
敷地面積	5,951.31 m ²	延床面積	14,208.00 m ²
経過年数	非開示	残存耐用年数	非開示

<対象施設の外観>²



¹ DREAM プライベートリート投資法人，物件詳細（信濃運輸浦安流通センター），
<https://dream-dpr.com/member/portfolio/detail.php?id=0025>（アクセス日：2022 年 11 月 21 日）

² 脚注 1 に同じ



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への適合性や、環境省が公表している「グリーンボンドガイドライン 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（2022年版）」（以下、「環境省ガイドライン」）との整合性を取ることで、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、BELS 認証において最高位の 5 つ星（★★★★★）を取得しており、新生グリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリア及び 2020 年 1 月に借入人が策定した「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」（以下、「借入人フレームワーク」）における BELS 認証の適格クライテリア（3 つ星～5 つ星）をともに満たしている。借入人は、借入人フレームワークに対して 2021 年 9 月に株式会社日本格付研究所よりグリーンファイナンス・フレームワーク評価（最高位 Green1 (F)）を取得しているが、同第三者評価においても借入人フレームワークに定める適格クライテリアは環境改善効果があるものとされている。

BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は「建築物省エネルギー性能表示制度」の略称で、2013 年に一般社団法人住宅性能評価・表示協会により開始された、建築物の省エネルギー性能の表示制度のことである。また、2015 年 7 月には「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が公布され、住宅事業建築主その他の建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示をするよう努めなければならないとされている。

BELS は、建築物の一次エネルギー消費量に基づき第三者機関である登録 BELS 評価機関が 5 段階で評価を行う。評価にあたっては、実際に建てる建物の「設計一次エネルギー消費量」を「基準一次エネルギー消費量³」で除した値である「BEI (Building Energy Index)」という指標⁴が用いられ、この BEI 値の水準と建物の用途に応じた 5 段階のマークが定義されている⁵。

対象物件は、BEI 値が 0.6、用途が「非住宅 用途 1」であることから、BELS の 5 つ星評価（★★★★★）に相当し、基準一次エネルギー消費量と比較して 40%のエネルギー効率を有するとして、登録 BELS

³ 国立研究開発法人建築研究所が公表している「エネルギー消費性能計算プログラム」により、地域や住宅・非住宅の建て方、床面積、日射地域分などの基本情報に外皮や暖房などの情報を組み合わせて計算される。

⁴ 一般社団法人住宅性能評価・表示協会、BELS 評価業務方法書、

http://www.hyokakyokai.or.jp/bels/pdf/bels_hyokagyomu_houhousyo.pdf（同：2022 年 11 月 21 日）

⁵ 一般社団法人住宅性能評価・表示協会、BELS 評価業務実施指針、

https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/pdf/bels_hyokagyomu_jissisisin.pdf（同：2022 年 11 月 21 日）



評価機関から評価されている。

対象物件におけるその他の環境・社会配慮の取り組みは以下の通り。

環境配慮に関する取り組み ⁶	<ul style="list-style-type: none"> ・個別空調における高効率機器の採用 ・全熱交換器の採用による空調負荷低減 ・照明 LED 化による省エネルギー化 ・対象物件が所在する浦安流通団地内の共有緑地（緑化率 20%）⁷
---------------------------	---

以上を踏まえ、評価室では、対象物件が新生グリーンファイナンス・フレームワークで示される「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）」に相当し、適格クライテリアを満たすものとして評価している。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及び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。

グリーン性の評価に関し、本プロジェクトにおけるインパクト・レポーティングの指標は 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
<p>第 6 次エネルギー基本計画 2021 年 10 月（閣議決定）⁸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2030 年に向けた政策対応のポイントとして、2030 年度以降に新築される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、建築物省エネ法による省エネ基準適合義務化と基準引上げ、建材・機器トッランナーの引上げなどに取り組むとしている。また、既築住宅・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 年に住宅・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している。

⁶ DREAM プライベートリート投資法人，建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価認証の取得に関するお知らせ（信濃運輸浦安流通センター），<https://dream-dpr.com/file/news-82cee43b0b8cf3601a80f9570e6eef176fc618cf.pdf>（同：2022 年 11 月 21 日）

⁷ 千葉県自然環境保全条例及び浦安市みどりを育てる条例に基づき、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑化協定が締結されている。

⁸ 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が閣議決定されました，<https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005.html>（同：2022 年 11 月 21 日）


パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略 2021年10月（閣議決定）⁹

- ・ 住宅・建築物分野は家庭・業務部門のカーボンニュートラルに向けて鍵となる分野であるとして、ZEH・ZEBの普及、省エネルギー改修の推進、高性能断熱材や高効率機器、再生可能エネルギーの導入、建築物における木材利用促進を可能な限り進めていくとしている。

SDGs 実施指針改定版 2019年12月（SDGs推進本部決定 一部改定）¹⁰

- ・ 「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）¹¹

- ・ 「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。

総合物流施策大綱（2021年度～2025年度） 2021年6月閣議決定¹²

- ・ 今後取り組むべき施策として「地球環境の持続可能性を確保するための物流ネットワークの構築」を挙げており、サプライチェーン全体での環境負荷低減に向けた取り組みを推進するとしており、倉庫の低炭素化やカーボンニュートラルレポートの形成などを支援するとしている。

対象物件が所在する千葉県及び浦安市においても建物の省エネルギー化等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。

千葉県の計画・戦略等	
千葉県地球温暖化対策実行計画（区域施策編） ¹³	2016年9月策定
千葉県地球温暖化対策実行計画（事務事業編）（第4次） ¹⁴	2021年4月策定
第三次千葉県環境基本計画 ¹⁵	2019年3月策定

⁹ 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（同：2022年11月21日）

¹⁰ 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（同：2022年11月21日）

¹¹ 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>（同：2022年11月21日）

¹² 国土交通省，総合物流施策大綱（2021年度～2025年度），

https://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/freight/seisakutokatsu_freight_tk1_000179.html（同：2022年11月21日）

¹³ 千葉県，千葉県地球温暖化対策実行計画～CO2CO2スマートプラン～（計画全体）後半部分

https://www.pref.chiba.lg.jp/shigen/keikaku/kankyouseikatsu/ondanka_h28/documents/web_all_2_teiseigo2pdf.pdf
（同：2022年11月21日）

¹⁴ 千葉県，千葉県地球温暖化対策実行計画事務事業編（第4次）～千葉県庁エコオフィスプラン～（計画本文），p.10-11，<https://www.pref.chiba.lg.jp/shigen/chikyuu/kankyou/documents/eop4th.pdf>（同：2022年11月21日）

¹⁵ 千葉県，第三次千葉県環境基本計画，p.26-32/p.138-139/p.146-147/p.149/p.152



https://www.pref.chiba.lg.jp/kansei/keikaku/kankyouseikatsu/kihonkeikaku/documents/keikakuzentai_2.pdf（同：2022年11月21日）



2050年二酸化炭素排出実質ゼロ宣言 ¹⁶	2021年2月制定
浦安市の計画・戦略等	
第3次浦安市環境基本計画 ¹⁷	2021年3月策定
浦安市地球温暖化対策実行計画 ¹⁸	2021年3月策定
浦安市都市計画マスタープラン ¹⁹	2021年3月策定

◆ 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、ここに挙げた目標・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。
9. 産業と技術革新の基盤 をつくろう 	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。
11. 住み続けられるまち づくりを	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。

¹⁶ 千葉県、2050年二酸化炭素排出実質ゼロ宣言について、

<https://www.pref.chiba.lg.jp/shigen/chikyuuokankyou/zerosengen.html>（同：2022年11月21日）

¹⁷ 浦安市、第3次浦安市環境基本計画 概要版、

https://www.city.urayasu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/002/433/kihongaiyou2.pdf（同：2022年11月21日）

¹⁸ 浦安市、浦安市地球温暖化対策実行計画（浦安市ゼロカーボンシティ推進計画）概要版

https://www.city.urayasu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/018/467/ondankagaiyou.pdf（同：2022年11月21日）

¹⁹ 浦安市、浦安市都市計画マスタープラン、p.24/ p.43-44/ p.74 /p.78/ p.98

https://www.city.urayasu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/002/447/zenpen.pdf（同：2022年11月21日）



11 住み続けられる まちづくりを 	
--	--

【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

環境省ガイドラインでは、グリーンプロジェクトに付随し得る環境に対するネガティブな効果が、本来の環境改善効果と比べ過大でないことを借手が評価することをグリーンプロジェクトの要件としている。同省が 2020 年 7 月に公表した「インパクトファイナンスの基本的な考え方」の中でも、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。

新生グリーンファイナンス・フレームワークでは、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

評価室は、環境省が公表している「グリーンから始めるインパクト評価ガイド」（2021 年 3 月）等を参考にした上で、物流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を以下の通り整理した。なお、対象物件は竣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・建物における土壌汚染、放射性物質等による悪影響、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、反射光による光害、人工排熱の増加によるヒートアイランド現象の発生等による悪影響
- ・ 自然災害発生時の建物の破損等や不十分な BCP 対策が従業員や施設利用者、対象不動産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）
- ・ 交通量増加、騒音、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

本ローンは竣工済の物流施設に対する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、上述のネガティブリスク及び 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。


(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
<本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な環境・社会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策は以下の通りである。評価室は、本プロジェクトにおいて、ネガティブインパクトの程度や影響に見合ったリスク緩和策が検討、実施されていると評価した。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、第三者専門機関による不動産鑑定評価書やエンジニアリング・レポート、質問書に対する借入人の回答内容の確認を通じて、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"> ・ 温室効果ガス排出による悪影響については、P.4～5 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。 ・ 第三者専門機関作成のエンジニアリング・レポートによると、提供資料の確認及び現地調査の結果、アスベスト含有の可能性のある吹付け材の使用は認められていない。外壁塗装（外装仕上塗材）についてはアスベストが含有されていることが報告されており、今後、使用箇所や劣化・破損状況に応じた維持管理が望まれるとのことである。なお、外装仕上塗材については、環境省の「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（令和3年3月）²⁰」において、発じん性はレベル3建材と同じく「比較的低い」と位置づけられている。 ・ エンジニアリング・レポートによると、空調機器冷媒にフロンが使用されており、廃棄の際には適切な処理が望まれるとされている。なお、当該空調機について定期点検及び簡易点検において特段の問題は見られていないとのことである。 ・ また、エンジニアリング・レポートによると土壌汚染が存在する可能性は小さいと結論付けられている。
地域社会の安全・保安	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象物件は、特別用途地区である「鉄鋼通り・港・千鳥工業振興地区」に位置しており、住工混在を防止するため、住宅や学校、老人ホーム、病院等の用途での建築が制限されていることから、地域社会のステークホルダーに与える影響は限定的と考えられる。 ・ 新築時に該当する「浦安市宅地開発事業に関する指導要領」（現「浦安市宅地開発事業等に関する条例」）に基づき、浦安市との間で事前協議が行われ協議書が締結されている旨、第三者専門機関作成のエンジニアリング・レポートによって確認されており、地域社会との間での適切な手続き・コミュニケーションを経て竣工に至っているものと考えられる。

²⁰ 環境省、建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル、
https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html（同：2022年11月21日）



<借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制>

借入人及び資産運用会社の環境・社会リスクマネジメント体制等の概要は以下の通りである。評価室は、対象物件の取得・運営において適切な環境・社会リスクマネジメント体制が構築されていると評価した。

主な確認項目	環境・社会リスクマネジメント体制等の概要
環境・社会配慮、リスクマネジメントの方針と推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社は、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。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">環境憲章（抜粋）</p> <p style="margin: 0;">当社は、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">社会憲章（抜粋）</p> <p style="margin: 0;">当社は、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社では、借入人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



	<p>略部によってデューデリジェンスを実施し、その妥当性を検討している。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。また、管理本部傘下のエンジニアリング室では、現地調査への同行や、エンジニアリング・レポートの内容確認を行うと共に、同室室長が投資検討委員会の前に開催されるリスク検討会に出席し、議案に記載されているリスクの状況について意見を述べることで客観的なリスク評価となる配慮がなされている。なお、同室には CASBEE 認定資格や一級建築士資格を有する社員が在籍している。</p>
人権配慮 （労働者の人権、労働安全衛生、サプライチェーン上の人権配慮）	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社は、先述の「社会憲章」において人権尊重について定めるほか、国連グローバル・コンパクトへの賛同を表明し、「人権」「労働」を含む 4 分野・10 原則に従い企業活動を行うとしている²¹。
自然災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社は、2022 年 3 月に TCFD への賛同を表明し、「気候変動及びレジリエンスに関する基本方針及びコミットメント」を定めている。この中で、気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ委員会の議長である代表取締役社長とし、気候関連課題に係る執行責任者はサステナビリティ執行責任者である取締役 COO としている。資産運用会社では現在、TCFD 提言に沿ったリスクと機会の分析に取り組んでおり、2022 年度内を目途に分析結果を公表するとしている。 借入人は、大型化する自然災害に備えシャッター振れ止めや防潮板の設置といった対策を講じるほか、自然災害リスク把握の取り組みの一環として、物件別のハザード情報を一覧化して開示している。 資産運用会社では、大規模地震等の災害時・新型コロナウイルス発症時の初動対応及事業継続計画等を定めた「緊急時 BCP マニュアル」を策定し、同マニュアルに基づき BCP 担当者向けの研修や全社員を対象とした安否確認システムによる訓練等を実施しているとのことである。
ステークホルダーエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> 物件運用方針やパフォーマンスに関する要望を把握し、今後の投資・運用戦略に反映させることを目的に、定期的に投資家アンケートを実施している。また、テナントの要望を把握しより快適な施設・サービスを提供するため、定期的に満足度調査を実施している（2022 年からは調査を外部会社に委託し、透明性の向上を図っている）。これらの投資家アンケート及びテナント満足度調査の定期的な実施は、マテリアリティに基づく KPI・目標に選定されている。
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> 借入人が保有する一部の物件では、災害時における一時避難場所として行政と協定を締結し、地域の防災機能に寄与している。

²¹ ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社、国連グローバル・コンパクト（UNGC）への賛同、
<https://www.mc-dream.com/sustainability/environment/evaluation/?tab=ungc>（同：2022 年 11 月 21 日）



	<ul style="list-style-type: none"> 保有不動産所在地において、地域の諸問題や共同対応を必要とする事項を話し合う為の協議体がある場合は、その趣旨を確認の上、資産運用会社にて積極的な参加を行っている。
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社では、コンプライアンス及びリスク管理に係る組織として、他部署から独立した地位にあるコンプライアンス室とコンプライアンス・リスク管理委員会を設置している。また、法規管理部もコンプライアンス・リスク関連業務全般を行う。 内部監査体制については、内部監査室（2021年10月に新設）で行われる内部監査においては同室自身による監査に加え、実効性・客観性・第三者性を重視する観点から、外部専門家を起用した年に一度の内部管理態勢調査を行い、その結果を基にした各部門の業務改善に向けた取り組み状況を定期的に進捗管理し、かつ、翌年度の同調査においてその取り組み状況の十分性を検証することにより、PDCAサイクルを一巡させているとのことである。これに加え、三菱商事グループとしての内部監査も別途実施しているとのことである。

なお、借入人は「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回実施するプロパティ・マネジメント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、借入人及び資産運用会社における環境社会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

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。

1. サステナビリティ戦略・環境社会課題への取組み

<借入人のサステナビリティに関する戦略>

借入人は、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。2022年9月末時点のポートフォリオは計39物件（商業施設11件、物流施設28件）であり、取得価格総額ベースで約3,583億円の資産規模を有している²²。資産運用会社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。借入人は、2018年から独自のESG目標を設定していたが、2022年3月に資産運用会社が定めるサステナビリティ方針及び重点領域をもとに、マテリアリティを整理し、関連する目標・KPIを刷新している（後掲）。

借入人のサステナビリティに係る取組みについては、2022年に実施されたGRESBリアルエステイト評価で借入人として初めて最高位の「5スター」を取得している。また、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「グリーンスター」の評価を5年連続で取得している²³。

<資産運用会社のサステナビリティに関する戦略>

資産運用会社は、2004年10月に三菱商事株式会社100%子会社として設立され、国内外の私募ファンドや私募リートを対象に資産運用ビジネスを行っている。2022年9月末時点の受託資産残高は8,308億円の規模を有している²⁴。

²² DREAMプライベートリート投資法人、ポートフォリオデータ、<https://dream-dpr.com/member/portfolio/data.html>（同：2022年11月21日）

²³ DREAMプライベートリート投資法人、「GRESB 2022」評価結果に関するお知らせ、<https://dream-dpr.com/file/news-382721bdb8c204219effe6519b71b7485c29bea2.pdf>（同：2022年11月21日）

²⁴ ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社、会社概要、<https://www.mc-dream.com/company/data/>（同：2022年11月21日）


 借入人・資産運用会社のマテリアリティ、目標・KPI ²⁵

	【DREAM】 重点領域/マテリアリティ	【本投資法人】 マテリアリティ	【本投資法人】 目標/KPI
E 環境	地球環境の保全 ① エネルギー消費量の削減 ② 環境認証等取得の推進 ③ 気候変動への対応 	ー <ul style="list-style-type: none"> エネルギー効率改善や再生可能エネルギーの活用、省エネルギーに貢献する設備機器の導入及びエネルギーモニタリング体制の充実を図ることでエネルギー消費量及びGHG排出量の削減を実現します。 エネルギー消費量のモニタリング実績については、積極的な開示を行います。 TCFDへの参加を通して気候変動に関するリスクマネジメントの高度化を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位の低減 2030年までにGHG排出原単位を2016年比で30%削減 エネルギー使用量の開示 2025年までに照明LED化比率90%（延床面積ベース）の達成及び維持 空調機の更新/設置時における温暖化係数の低い冷媒機器の導入 2025年までに直接管理物件についてCO2ゼロでのエネルギー調達比率80%（延床面積ベース）の達成及び維持 TCFD提言に沿った気候変動リスクと機会の特定・分析及び情報開示
S 社会	不動産運用市場の持続的発展・持続可能な社会の実現 ④ ステークホルダーとのエンゲージメントの強化 ⑥ グリーンファイナンスの推進 ⑧ 投資家・テナント満足度の向上 	ー <ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーに対するESGへの取組み及びそれらに関する協働を通して、持続可能な社会の形成に貢献します。 BCP体制の整備により安心・快適性を確保し、テナント満足度の向上及び保有物件の競争力強化を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> 投資家アンケート/テナント満足度調査の定期的な実施 災害に備えた安全確保の取組みの推進
G ガバナンス	社員と組織の成長 ⑩ 従業員満足度の向上 ⑪ ダイバーシティの推進 ⑫ ガバナンス体制の強化 	ー <ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス意識の向上を通じてリスク管理体制を強化し、事業継続に対するリスクの排除に取組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンスディスカッション（年1回） 避難訓練（年1回） 安否確認訓練（年2回）
		<ul style="list-style-type: none"> ガバナンス体制強化を通じた公正な資産運用業務の実現を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> ガバナンス体制の強化

²⁵ DREAM プライベートリート投資法人，サステナビリティ方針・推進体制，<https://dream-dpr.com/member/esg/esg.html>（同：2022年11月21日）



資産運用会社では、「サステナビリティ・ビジョン」、「サステナビリティ・ドライバーズ」及び「サステナビリティ重点領域」から構成される「サステナビリティ方針」を策定している。「サステナビリティ・ビジョン」は経営上の最上位概念と位置付けられており、全社を挙げてサステナビリティへの取り組みを推進している。

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。
サステナビリティ・ビジョン	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、地球環境の保全と経済・社会の持続的発展に貢献する企業であり続ける
サステナビリティ・ドライバーズ	<p>経営理念 私たちの経営理念は「三綱領」「企業倫理方針」「役職員行動規範」「環境憲章」「社会憲章」に定められており、これらはサステナビリティ・ビジョンの実現に向けて遵守されるべき規範を明示したものです。</p> <p>存在意義 私たちは、事業を推進する上での主要な戦略（事業戦略）の遂行、及びサステナビリティに関する重要課題（サステナビリティ重点領域）への取組みを通じて、社会の Well-being の最大化に貢献することを、自らの存在意義（パーパス）として位置付けています。</p> <p>コアコンピタンス 私たちのコアコンピタンス（企業としての強み）は、「信頼と実績」に基づき、自らの「目利き力」を活かした「挑戦」を続けることです。</p>
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」

<資産運用会社のサステナビリティ推進体制>

資産運用会社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。また、サステナビリティ最高責任者である代表取締役社長を補佐し、気候関連課題への対応を含む資産運用会社のサステナビリティ経営全般に係る取組みを推進する「サステナビリティ執行責任者」として取締役 COO が任命されている。

2. 投資クライテリアと投資決定プロセス

資産運用会社は、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、借入人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株式会社日本格付研究所よりグリーンファイナンス・フレームワーク評価(最高位 Green1 (F))を取得している。借入人及び資産運用会社によれば、対象物件は借入人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。

借入人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	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	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。ただし、投資戦略部は投資検討委員会の開催に先立って、チーフ・コンプライアンス・オフィサーに案件が法令等に適合していることを説明する必要があり、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該案件について差戻権・追加調査指示権を有している。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。なお、コンプライアンス・リスク管理委員会の委員は、コンプライアンス・リスク管理面での重要事項について、外部専門家(弁護士)の意見を聴取することが同委員会の要綱に定められている。



■ Part II の結論

借入人はマテリアリティを特定したうえで、対応する目標・KPI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を行っている。また、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 の最大化を目指す」し、サステナビリティ重点領域を特定している。対象プロジェクトはこうした借入人及び資産運用会社の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。

（この頁、以下余白）



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を裏付けとする不動産信託受益権の取得費用等のリファイナンス資金に充当される。なお、リファイナンスの対象である既存借入の返済期日と本ローンの資金実行日の間には20日間のブランクが生じるが、ヒアリングによると既存借入の返済は一時的に手元の余剰資金で対応し、本ローンで調達した資金を事後的に充当するとのことである。こうした対応は資産運用会社のリート事業部で管理するローン概況表及びグリーンローン概況表や管理本部で所管する運用検討委員会の申立書にて追跡することが可能であるとのことである。

評価室は、融資契約書上で資金用途が限定されていること、借入人による物件取得時の証憑（口座入金明細）を確認した。

また、既述の通り本ローンは借入人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、以下の借入人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用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、資産運用会社のコンプライアンス室の内部監査の対象となっている。

以上のことから、評価室は本ローンが確実にグリーンプロジェクトに充当される体制になっていると評価した。

資金管理手法（借入人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。

(この頁、以下余白)



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。

評価室は本ローンの融資契約書及び借入人フレームワークを確認し、借入人フレームワークに基づいた環境改善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	適合	<ul style="list-style-type: none"> 資金実行後、全額が速やかに本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借入人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	適合	<ul style="list-style-type: none"> 借入人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（借入人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) については具体的な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、借入人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。



		<ul style="list-style-type: none"> ➤ アウトプット指標 <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境認証取得状況 ・ 省エネルギーに関する貸借人及びプロパティ・マネジメント会社に対する働きかけの状況 ・ 賃貸借契約におけるグリーンリース条項の追加状況 ➤ アウトカム指標 <ul style="list-style-type: none"> ・ エネルギー使用量 ・ 廃棄物の減量に係るモニタリングの状況
プロジェクトにかかるネガティブな影響のレポート	適合	<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」等が定める4つの要素への適合性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」への充足状況を確認した。

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」に定める各項目に適合していることを確認した。また、「グリーンローン原則」等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」という。）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適合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」という。）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」という。）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・記述について、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。弊行による事前承諾を受けた場合を除き、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製、転載又は配布、印刷など、第三者の利用に供することを禁じます。

【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