

2021年9月24日

各位

SHINSEI SUSTAINABLE
IMPACT ASSESSMENT
 会社名 株式会社新生銀行
 代表者名 代表取締役社長 工藤 英之
 (コード番号 : 8303 東証第一部)

【サステナブルインパクト】DREAM プライベートリート投資法人に対するグリーンローンの実行について ～CASBEE 不動産評価で最高位「S」クラスを取得した大型商業施設 (PUZZLE GINZA) のリファイナンス～

当行は、持続可能性や ESG/SDGs の観点に、環境・社会・経済など社会全般に対して正のインパクトをもたらすことを目的とする社会的インパクトの概念を融合させた「サステナブルインパクト」の取り組みを推進しています。社会課題に対して正のインパクトをもたらす企業や事業に対し、お客さまとの継続的な対話を通じて投融資を行ってまいります。

このたび、DREAM プライベートリート投資法人(東京都千代田区、執行役員 竹内 竜太、以下「当投資法人」)に対し、商業施設の取得に係る既存貸付に対する借り換え資金として、2021年9月24日に「新生グリーンローン」を実行しました。当行は、2021年3月にも当投資法人に対しグリーンビルディング認証を取得した物流施設取得資金のリファイナンスを資金使途とする「新生グリーンローン」を実行しており、本件は2件目の実行となります。

「新生グリーンローン」とは、明確な環境改善効果が認められる事業に資金使途を限定したローンであり、2020年5月に当行が策定した、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」^{※1}に適合するファイナンスです。

借入人	DREAM プライベートリート投資法人
資金使途	PUZZLE GINZA(東京都中央区)の取得費用等に係る既存貸付に対する元本弁済資金
事業の意義	環境配慮型建物として認定された商業施設の保有、価値向上 ➤ PUZZLE GINZA: CASBEE® S ランク(2021)
本プロジェクトがもたらす環境改善効果の社会課題への貢献	SDGs ではおもに「目標 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに」、「目標 9 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「目標 11 住み続けられるまちづくりを」に貢献すると考えられる。日本政府は最終到達点として「脱炭素社会」を掲げ、ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の実現を目指していること、東京都や中央区でも建築物の省エネルギー化を推進していることから、国や地域の課題認識や方針とも整合していると評価した。
本ローンに関するその他評価のポイント	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 借入人は ESG に配慮した取り組みを推進しており、2020 年に実施されたリアルエステイト評価において 2 年連続で「4 スター」を取得し、総合型・アジア地域・非上場セクターにおける「セクターリーダー」に選出されている。また、借入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、「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化に貢献する」を存在意義(パーパス)として位置付け、「地球環境の保全」や「不動産運用市場の持続的発展」等のサステナビリティ重点領域に取り組む方針を掲げていることから、本プロジェクトが両社の組織目標と整合的であると評価した。 ✓ 借入人は、ESG 目標の一つである「省エネルギーと CO2 排出削減の推進」の一環として、所有物件のテナントやプロパティマネジメント会社に対して省エネルギーに関する働きかけを行うとともに、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、ESG の取り組みに関する項目を設定し、自発性の有無や取組姿勢等を定期的に確認するといった、ソフト面での取り組みにも積極的であることを評価した。

※1 新生グリーンファイナンス・フレームワークを含む、「新生グリーン/ソーシャル/サステナビリティファイナンス・フレームワーク」の概要については、別添の参考資料をご参照ください。

「新生グリーン/ソーシャル/サステナビリティファイナンス・フレームワーク」について

近年、企業の資金調達手段の一つとして、グリーンローン、ソーシャルローン、サステナビリティローンなど、環境・社会課題の改善に資する事業に資金使途が限定されたファイナンスを活用する例が増えています。当行においても、これらのファイナンスの実施を通じて、お客さまの環境・社会課題の改善に資する取り組みをサポートするために、「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」、「新生ソーシャルファイナンス・フレームワーク」、「新生サステナビリティファイナンス・フレームワーク」（以下、総称して「本フレームワーク」）を、2020年5月に策定しました。

当行が本フレームワークに基づくファイナンスを行うにあたっては、社内で独立性を確保した評価室が、資金使途や資金管理方法、潜在的な環境・社会面への負の影響等を評価し、本フレームワークへの適合性を確認します。

また、本フレームワークについては、関連原則と統合的であること^{※2}、本フレームワークの社内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（JCR）より、第三者意見を取得しています。

なお、当行では、本フレームワークの適合性の確認にあたって、以下のロゴマークを使用することとしています。

【環境性】



SHINSEI
SUSTAINABLE
IMPACT
ASSESSMENT

【社会性】



SHINSEI
SUSTAINABLE
IMPACT
ASSESSMENT

※2 本フレームワークでは、国内外での指針である以下の関連原則と整合した運営を行います。

- ・ 国際資本市場協会（ICMA）が公表している「グリーンボンド原則」、「ソーシャルボンド原則」、「サステナビリティボンド・ガイドライン」
- ・ ローン・マーケット・アソシエーション（LMA）ならびにアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーションが策定した「グリーンローン原則」

以上