



「DBJ GRESB リンク・ローン フレームワーク」
(私募 REIT 向けサステナビリティ・リンク・ローン)

2026 年 1 月

I. 「DBJ GRESB リンク・ローン フレームワーク」の概要

- 株式会社日本政策投資銀行(以下、「当行」)が策定する「DBJ GRESB リンク・ローン・フレームワーク」(以下、「本フレームワーク」)は、サステナビリティ・リンク・ローン原則およびサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインに適合するサステナビリティ・リンク・ローンを組成するためのフレームワークとして策定したものである。

II. 「本フレームワーク」の推進にかかる株式会社日本政策投資銀行のサステナビリティ方針

・マテリアリティ(重要課題)、サステナビリティに関する取り組み方針

当行グループのサステナビリティに関する取り組み方針は、持続可能な社会の実現に向けて投融資一体やコンサルティング・アドバイザー等のグループ力を生かしたビジネスモデルを通じ、経済価値と社会価値の両立を目指すものである。あわせて、ステークホルダーとの協働・対話を通じて価値創造プロセスの継続的な改善に努め、サステナビリティ経営の高度化を図りながら、創出価値の更なる拡大に向けた取り組みを推進する。

当行グループのサステナビリティ経営に通底する「経済価値と社会価値の両立」という理念等を踏まえ、2030年時点における将来像として当行グループが描く「ビジョン2030[※]」を実現させるための経営上の重要課題をマテリアリティとして特定している。今後もステークホルダーとの対話の継続とともに、定期的なマテリアリティの見直しを行っていく。具体的マテリアリティは以下の通り。

※ 産業・インフラ分野のプロフェッショナルとして、幅広いリスク対応能力を発揮して事業や市場の創造をリードすると共に、危機対応など社会的な要請に的確に応え、2030年の経済・社会において独自の役割を果たします。

<マテリアリティ>

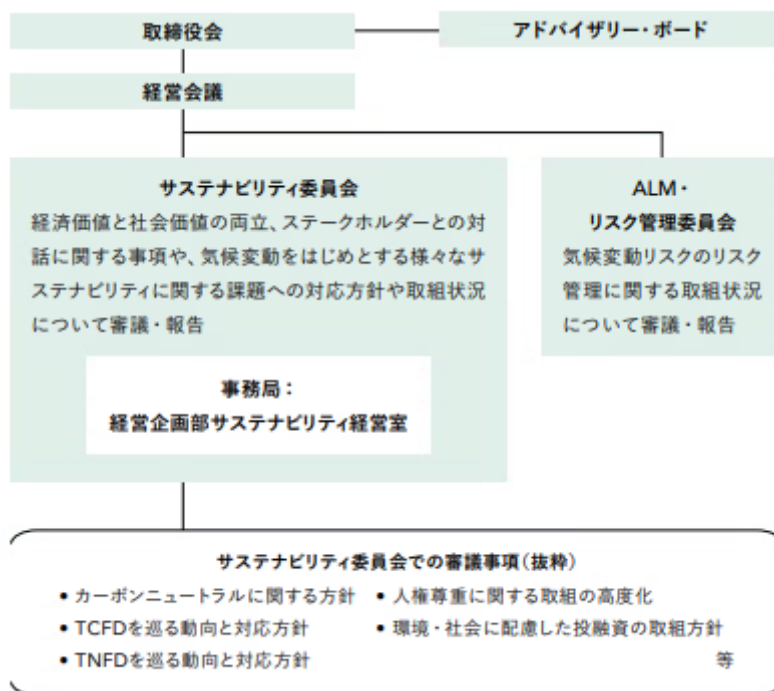
マテリアリティ(経営上の重要課題)		具体施策
 持続可能な インフラ形成	脱炭素に向けたトランジション 次世代に向けたインフラ構築	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー分野におけるトランジションと安定供給の両立に向けた投融資 水素・アンモニア等クリーンエネルギーの普及や次世代モビリティ等の社会実装 公共インフラ等の維持・更新に関する官民連携の推進 経済・社会活動を支える自然資本・生物多様性・循環経済をテーマにした取組
 産業の技術革新 及び再編成	イノベーション推進を通じた 日本の産業競争力強化 サプライチェーンの再編成	<ul style="list-style-type: none"> 新事業・事業再編・DXに向けた後押し、グローバル市場への水先案内 AI・ディープテック分野等のスタートアップ向け投資 ポストコロナ等を踏まえたサプライチェーン再構築 Society5.0投資等による経営サポート
 潜在力を活かした 地域創生	地域の公正な移行 人口減少への対応	<ul style="list-style-type: none"> ステークホルダーとの連携・協働による地域未来像の創造 脱炭素社会への公正な移行に向けた産業・地域の両観点からの提言・サポート インバウンド回復など観光等の交流人口増加の後押し 特色ある地域資源の発掘に向けたリスクマネー供給及びナレッジ提供
 金融分野の 市場創造と セーフティネット	金融市場のフロンティア拡大 スタビライザー機能発揮	<ul style="list-style-type: none"> サステナブルファイナンス市場等の拡大 ベンチャーキャピタル等への投資拡大、新金融手法によるリスクマネー供給 民間金融機関等との協働による多様な投融資機会の提供 危機対応業務等のセーフティネット機能の発揮
		
 金融フロンティアに 挑戦する人材育成	挑戦・協働の支援 職員の自己実現感向上	<ul style="list-style-type: none"> 職員やチーム単位での挑戦を支援する人事制度の実現 実践的なOJTと豊富な研修機会を通じた人材の育成 多様性を尊重し、職員の自立性・能動性が発揮できるような環境の整備
 リスクマネー供給に 向けた経営基盤強化	リスク対応力の強化 仕事の進め方改革	<ul style="list-style-type: none"> 投資業務の強化に応じた体制の整備、投資管理の高度化 事業継続とサイバーセキュリティ態勢の整備・強化 不断の業務の見直し、デジタル化を活用した業務の高度化 グループ一体運営の強化

・取り組み体制(サステナビリティを推進するための委員会の組織構成など)

当行では、サステナビリティに関する課題への対応方針や取組状況について、サステナビリティ委員会等で当行経営陣が審議の上、必要な事項については経営会議にて審議・決定し、取締役会に報告する。事務局は経営企画部サステナビリティ経営室が担っており、行内外の情報の結節点となるほか、各種の施策を推進する。

さらに、社外有識者と社外取締役で構成される取締役会の諮問機関であるアドバイザリー・ボードにおいて、第5次中期経営計画におけるGRIT戦略(※後述記載)を含めた業務計画等の取組状況の報告を行うとともに、その審議内容を踏まえて業務計画やリスク管理の高度化への反映を行っている。

<体制図>



・サステナビリティに関するこれまでの取り組み

当行のサステナビリティに関する取組は、戦後の経済急拡大による公害対策として1960年代に開始した。2001年には、本邦金融機関として初めて国連環境計画(UNEP)の「環境と持続可能な発展に関する金融機関表明」に署名し、2014年に日本で初めてGRESBの投資家メンバー、2016年には日本では唯一のアドバイザリー・ボードメンバーに就任。2014年に本邦発行体として初めてGBP(グリーンボンド原則)に適合したグリーンボンドを発行し、その後フレームワークの適格アセットを拡大しつつ、2015年からは毎年サステナビリティボンドを発行している。さらに、2016年には責任投資原則(PRI)に署名し、2001年策定の環境方針を発展させたサステナビリティ基本方針のもと、2017年にサステナビリティ経営室を新設した。また、2020年に赤道原則を採択し、2022年にはTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)宣言に基づき、自社排出量「Scope1」「Scope2」に加え、投融資ポートフォリオの排出量「Scope3」を含めて、「2050年までの温室効果ガス(GHG)排出量ネットゼロ」の実現を目指すことを宣言している。

また当行は、サステナブルファイナンス・ソリューションにおいて国内トップの実績を有しており、2004年に企業の環境経営度を評点化する融資メニュー「DBJ環境格付」融資を世界で初めて開発して以来、「DBJ BCM格付」「DBJ健康経営格付」とメニューを増やすとともに、「DBJ-対話型サステナビリティ・リンク・ローン」やコンサルティングサービスの提供等、お客様との対話を重視したサステナビリティ経営の支援を推進している。また、2011年には

「DBJ Green Building認証(以下、「GB認証」)」を開発し、これまで2,500件を超える認定を実施するなど不動産分野におけるサステナビリティ推進にも取り組んでいる。



さらに当行は、日本政府による2030年度におけるGHG排出量の46%削減(2013年度比)、さらに2050年までのカーボンニュートラル実現、といった目標との整合のもと、第5次中期経営計画(2021年5月発表)において、気候変動への取組を含めた持続可能な社会の構築に向けた「GRIT戦略」を推進している。第5次中期経営計画における、総額13兆円の投融資目標(5年間累計)のうち、GRIT戦略による投融資金額は5.5兆円を目途としている。

＜GRIT戦略とは＞

- G – Green : 技術的に確立されたカーボンニュートラルに向けた取組
- R – Resilience & Recovery : しなやかで強い安心安全な地域・社会や産業基盤の構築
- I – Innovation : 長期的視点から事業化可能と評価できるイノベーションに関する取組
- T – Transition / Transformation : カーボンニュートラル等の実現に向けて、現在の事業基盤を前提として着実な移行に向けた戦略的取組

・サステナビリティ方針における「本フレームワーク」の位置づけ

当行グループは、企業理念に則り、お客様及び社会の課題を解決し、日本と世界の持続的発展を実現することを目指しているが、その一環として、政府や地域、産業界への提言やナレッジ発信等を実施しながら、お客様との建設的な対話を推進することで、お客様の課題解決に向けたサポートのあり方を追求するという、エンゲージメント活動に注力している。そして、お客様への具体的なサポートとしてサステナブルファイナンスやアドバイザーサービス等を提供している。

不動産分野においても、GB認証の開発・普及を通じ、業界のサステナビリティ分野の取組をリードしてきた。2024年度以降は、当行出資先私募リートにおける資産規模とGRESBスコアの関係性分析の実施や、私募リート各社とのサステナビリティに関する対話を継続し、不動産投資市場におけるサステナビリティに配慮したポートフォリオの管理・運営への働きかけを行っている。今次策定する「本フレームワーク」は、これまで実施してきた不動産分野でのエンゲージメント活動をファイナンスとして具現化するものであり、私募リート業界のサステナビリティ戦略の高度化と良質な不動産ストックの形成を促進し、持続可能な社会に向けた取り組みを発展させるものである。

Ⅲ. 商品概要

DBJ GRESB リンク・ローン

(1)定義

- ・ KPI の野心的な年次目標(SPTs=Sustainability Performance Targets)を達成した場合に金利インセンティブを付与するローン。借入人のビジネス全体に関連性があり、中核的でマテリアルで、現在・将来の事業において重要な指標を KPI として選定する。

(2)商品の内容

商品名称	DBJ GRESB リンク・ローン
融資対象	・私募リート(ただし、運用期間 5 年未満の私募リートに限る)
KPI	・GRESB リアルエステイト評価
SPT	・GRESB リアルエステイト評価申込時点において REIT 運用期間 5 年未満で GRESB リアルエステイト評価 3 スター以上、REIT 運用期間 5 年以上で GRESB リアルエステイト評価の 4 スター以上の取得
ローンの特性(インセンティブ)	・融資期間中、1年ごとの判定日において SPT の達成状況を確認し、達成時に金利を引き下げる。 ・上記の達成時に引き下げた金利は累積せず、また、SPT に達しなかった場合は元の金利水準に戻す。 ・金利引き下げ幅は、個別ローン実行の都度、別途金銭消費貸借契約または覚書等に規定する。 ・SPT の判定対象期間、判定日、借入人からの報告期日、判定後の金利適用日、インセンティブの水準等は金銭消費貸借契約書または覚書に明記する。
レポートイング	・ローン実行時に、KPI と年次の SPTs 等 SLL の概要を記載したニュースリリースを借入人または当行のウェブサイトにて公表する。 ・融資期間終了までの間、年1回、KPI 実績値、SPT の達成状況の報告を受ける。GRESB リアルエステイト評価の結果を確認できるエビデンスを併せて徴求する。 ・借入人のウェブサイト等で KPI 実績値を年次で一般に開示する。

(3)推進上の留意点

- ・ サステナビリティ・リンク・ローン原則やサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインの改訂時など、必要に応じて本フレームワークを適宜修正する。その際、必要に応じてセカンド・パーティー・オピニオンを再取得する。

IV. 業務フロー

(1) 組織体制(担当部署)

- DBJ GRESB リンク・ローン業務運営にかかる担当部署並びその責務については、以下に定める通りとする。

	具体的な役割	担当部署
営業	各営業部門は、都市開発部及びアセットファイナンス部と連携の上、DBJ GRESB リンク・ローンの営業活動(商品説明、契約条件調整等を含む)を行う。	各営業部門
営業推進・支援	都市開発部は、DBJ GRESB リンク・ローンの営業推進・支援を行う。	都市開発部
フレームワーク策定・管理	アセットファイナンス部は、環境不動産への知見などを活用して本フレームワークを策定し、サステナビリティ・リンク・ローン原則やサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインの改訂時などには必要に応じて改訂を実施する。また、GRESB の評価項目・基準の改訂内容や各私募リートのスコア状況を継続的に把握し、本フレームワークの融資対象(私募リート)にとっての KPI (GRESB リアルエステイト評価)の重要性と SPTs の野心性に変化がないことを確認し、年に一度フレームワークの原則・ガイドラインへの適合性について第三者評価を取得する。	アセットファイナンス部
サステナブルファイナンス統括	サステナブルソリューション部は、サステナビリティ・リンク・ローンの業務企画の担当部門として、本フレームワークの確認及び決定を行う。	サステナブルソリューション部

(2) 業務フロー

- DBJ GRESB リンク・ローンの業務フローについては、以下に定める通りとする。

<項目>	<内容>
1. 相談受付	営業部門は都市開発部及びアセットファイナンス部と連携しながら、DBJ GRESB リンク・ローンの提案を行い、具体的な組成ニーズを顧客から受けた場合は、都市開発部に速やかに連携する。
2. 契約書作成	営業部門は、都市開発部と連携しながら、顧客との契約条件調整及び契約書作成を行う。必要に応じて、法務・コンプライアンス部と協議する。
3. 本審査	営業部門は、ローンの実行に関する行内決定を取得する。
4. 契約締結	営業部門は、顧客との契約締結に係る手続きを行う。
5. 期中管理	営業部門は、顧客から KPI 実績値及び SPT 達成状況に関するレポートを受け、都市開発部はその内容を確認する。
6. 金利変更	営業部門は、SPT 達成状況に応じて、金利条件の変更に関する手続きを実施する。
7. フレームワーク管理	アセットファイナンス部は、定期的に DBJ GRESB リンク・ローンの取組状況を確認し、サステナビリティ・リンク・ローン原則やサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインの改訂などの必要時にはサステナブルファイナンス部と連携して改訂を実施する。

(3)使用する帳票(別添)

以上