

2022年4月28日

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

DREAM プライベートリート投資法人でのグリーンローンでの借入実行のお知らせ

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下「DREAM」）が運用を受託しております DREAM プライベートリート投資法人（以下「DPR」）は、2021年10月～2022年3月の間で、新たに2件のグリーンローンでの資金調達を実行しましたので、お知らせ致します。

DREAM 及び DPR は、期限の定めのないファンドである私募リートにとって、環境に配慮した持続可能性の高い物件を保有することはファンドパフォーマンス上も重要な要素との認識の下、従前より ESG/SDGs への取組みを積極的に推進してまいりました。2021年度はGRESBにおいてDPRとして4年連続の「Green Star」、相対評価で4つ星を獲得し、総合型・アジア地域・非上場セクターにおいては2年連続となる「セクターリーダー」に選出されました。また環境認証取得物件は延べ23物件(2022年3月末日時点)を数えるまでとなりました。

一方でファイナンス面においては2020年1月に「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」*1（以下、「本フレームワーク」）を制定し、本邦私募リート初となるグリーンローンでの資金調達を実施して以降、実績を積み重ねてまいりました。結果、DPRでのグリーンローン調達は計6件（借入残高合計：54億円）、借入金融機関は計4行となりました。

また、2021年9月にはDPRが定めた本フレームワークについて、株式会社日本格付研究所が実施する「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」*2における最上位である「Green1(F)」の評価を取得しております。本評価の取得によって、資金調達の都度第三者評価を取得することなく、グリーンローンでの借入の申請を行うことができる体制を整えております。

*1：詳細は、後記【DPRグリーンファイナンスフレームワーク概要】をご参照ください。

*2：JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価レポートについては下記をご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/download/3d1c468fb961ecf7136dd968169b6694b8a8dd849b79481893/21d0669.pdf>

本取組みは、レンダーである株式会社三井住友銀行及び三井住友信託銀行株式会社が実行する、神戸みなと倉庫(CASBEE®S ランク取得(2017)、BELS 5つ星・ZEB Ready取得(2020))及びSGリアルティ舞洲(CASBEE®S ランク取得(2021))の取得時借入金のリファイナンスに用途を限定したグリーンローンとなります。当該借入れは、DPRが定めた本フレームワークへの適合性についての、第三者機関（日本格付研究所）による評価に基づく借入となります。

【対象物件概要】

物件名	神戸みなと倉庫	SG リアルティ舞洲*3
所在地	兵庫県神戸市灘区灘浜町 2-1	大阪府大阪市此花区北港白津 2-5-33
用途	物流施設	物流施設
敷地面積(登記面積)	32,807.64 m ²	30,424.43 m ²
延床面積(登記面積)	70,109.21 m ²	95,539.04 m ²
階数	地上 4 階	地上 6 階
認証の種類 *4	CASBEE® S ランク取得(2017) BELS 5 つ星・ZEB Ready 取得 (2020)	CASBEE® S ランク取得(2021)

*3：DPR は、本物件を信託財産とする信託受益権準共有持分を保有していますが、認証については本物件全体を対象として取得しています。

*4：認証についての詳細は下記をご参照ください。

・CASBEE

http://www.ibec.or.jp/CASBEE/about_cas.htm

・BELS

<https://www.hyokakyoukai.or.jp/bels/bels.html>

【DPR グリーンファイナンスフレームワーク概要】

項 目	内 容
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を対象とします。 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
調達資金種類	借入金(ローン) ^(注) (注)私募リートにおいては投資法人債の発行ができないため、借入金に限定しております。
調達資金用途	・上記対象クライテリアを満たす物件の取得資金及びリファイナンス資金とします。
未充当資金管理方法	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が保有する上記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します。

	<p>【具体的手法】</p> <p>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)</p> <p>(注) LTVはDPR全体の同期末時価評価LTVを採用</p> <p>B：グリーンローン調達残高</p> <p>A ≧ Bの条件を満たす範囲において借入を継続します。</p>
開示方針	<ul style="list-style-type: none"> ・DPRのホームページにて調達を開示します。 ・DPRの環境認証取得状況/エネルギー使用量(GHG/エネルギー消費原単位)についてホームページにて開示します^(注)。 <p>(注) いずれもDPRのESG目標として目標値設定し、実績を開示済です。</p>

2.今後の方針

DREAM及びDPRは、今後ともESG/SDGs取組みを推進すると共に、これらの取組みを評価するグリーンローンでの資金調達を通じて、資金調達手段の多様化と、エクイティ投資家の皆様にグリーンファイナンス対応商品の投資機会のご提供を図ってまいります。

以 上

【ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社の概要】

本社: 東京都千代田区平河町2丁目16番1号

事業内容: 不動産私募ファンドの組成・運用及びアドバイザー業務・コンサルティング業務

株主構成: 三菱商事株式会社 (100%)

代表者: 代表取締役社長 竹内 竜太

設立: 2004年

従業員数: 100人 (2021年12月末時点)

【プレスリリースに関するお問合せ先】

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

TEL: 03-5212-4811 / FAX: 03-5212-4818

- ・本プレスリリースは、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。
- ・本プレスリリースは、当社による投資運用業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。また、当社は、本プレスリリースを用いて本資料に記載されているファンド等について勧誘を行っているものではありません。
- ・本プレスリリース中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。

