

2022 年 10 月 24 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保有物件に関する 増築工事着手のお知らせ（新山下物流センター）

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が資産運用業務を受託している「DREAM プライベートリート投資法人（以下、DPR）」は、保有する新山下物流センター（以下、「本物件」）の賃借人の増床希望を踏まえ、本物件敷地内にて余剰容積率を活用した別棟の増築を検討してまいりました。

今般、上記検討に基づく別棟新築工事（以下「本増築プロジェクト」）への着手を決定し、2022 年 8 月 10 日付にて確認済証を取得すると共に、同年 9 月 1 日付にて本増築プロジェクトに着工しましたので下記の通りお知らせいたします。

なお、DPR 保有物件における増築は初の取組みであり、本増築プロジェクトは物件価格が高騰しているマーケット下での優良資産取得の具体事例となるものと期待されます。

記

1. 本増築プロジェクトの概要

本増築プロジェクトは、本物件の立地の優位性と賃借人の増床ニーズに基づき、余剰容積を活用した増築を行うことにより、収益力の向上と長期安定収益の実現を目指すものです。

本物件は、横浜市中区に位置する物流施設であり、至近の横浜港に加え、川崎港・東京港・羽田空港へのアクセスにも優れており、また、横浜市・川崎市・東京都などの一大消費地を後背地に抱えていることから、広域管轄の大型集配拠点として利便性の高い物件となっています。さらに、本物件は現在、テナントの荷主である大手家具企業の輸入品の物流施設として利用されており、横浜港内でトップクラスのコンテナ取扱量（年間約 1.7 万本）を誇ります。DPR は本物件の立地特性を高く評価し、2012 年の運用開始時のシード物件として取得を決定しました。以来、稼働率は 100%にて推移し、DPR の全体収益に貢献してきた実績がある物件です。

また、前述の通り本物件には容積率に未消化部分があり、新たな用地を確保することなく、かかる未消化部分の工事に伴う建物建設コストのみの投資により相場賃料の獲得が見込まれることから、本増築プロジェクト完了時には増築棟に係る賃料分の収益アップが見込まれます。

2. 増築棟の概要

資産の種類 (注1)	不動産信託受益権
物件名称	DPR 新山下物流センター増築計画 (注2)
所在地	神奈川県横浜市中区新山下
用途	物流施設
延床面積	11,775.69 m ²
構造	鉄骨造 地上 3 階建て (注3)
サステナビリティに関する建物仕様	・建物内照明 LED 化による省電力化 ・増築棟 2 階デッキにキュービクル（受変電設備）設置 (注3) ・屋上緑化 ・身障者駐車場設置 
竣工予定日	2023 年 7 月 31 日

(注 1) DPR は増築棟部分を不動産として取得し同日付にて追加信託を行う予定です。

(注 2) 増築棟の物件名称は「新山下物流センター アネックス」となる予定です。

(注 3) 増築棟のキュービクル（受変電設備）を 2 階デッキ部分に設置することで、災害時の浸水被害の軽減化を図ります。

3. スケジュール（予定）

2022年9月1日	着工
2023年7月31日	竣工引渡し
2023年8月1日	運用開始

以 上

【位置図】



(注) Google マップの航空写真を資産運用会社にて加工して作成しています。

【イメージパース】



【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リー業務・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：97 人（2022 年 8 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。