

2023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、2022年10月～2023年3月の間で、新たに5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。

1. グリーンローンの調達について

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。2022年度はGRESBにおいてDPRとして5年連続の「Green Star」、相対評価では初めて最高位である5つ星を獲得しました。またDPRの環境認証取得件数は延べ33件（2023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DPRで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実績は返済済みローン及び当該資金調達を含めると計13件（借入実績累計：127億円）、借入金融機関は計6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>

2022年10月～2023年3月の間で新たに実行した5件のグリーンローンでの資金調達は、レンダーである株式会社SBI新生銀行、日本生命保険相互会社、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行が実行する、対象物件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。当該借入れの評価方法及び対象物件は以下の通りです。

- ・株式会社 SBI 新生銀行：株式会社 SBI 新生銀行がグリーンローン原則他に準拠する形で制定した「新生グリーンファイナンス・フレームワーク」への適合性について、独立性を確保した評価部署が評価するもの。
- ・日本生命保険相互会社、株式会社三菱 UFJ 銀行、株式会社三井住友銀行：本投資法人が制定した「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」への適合性について、第三者機関（日本格付研究所）が評価するもの。

【対象物件】

金融機関名	対象物件
株式会社 SBI 新生銀行	信濃運輸浦安流通センター
日本生命保険相互会社	川崎水江物流センター
株式会社三菱 UFJ 銀行	DPR 平塚物流センター、SG リアルティ舞洲、神戸みなと倉庫
株式会社三井住友銀行	SG リアルティ舞洲、神戸みなと倉庫

【対象物件概要】

物件名	信濃運輸浦安流通センター	川崎水江物流センター
所在地	千葉県浦安市千鳥 10-6 他（地番）	神奈川県川崎市川崎区水江町 4-6
用途	物流施設	物流施設
敷地面積(登記面積)	5,951.31 m ² （共有部分約 1,490.45 m ² を除く）	56,889.00 m ²
延床面積(登記面積)	14,208.00 m ²	102,014.46 m ²
階数	地上 6 階	地上 5 階
認証の種類 *3	BELS 5 つ星取得(2021)	CASBEE® S ランク取得（2021）

物件名	DPR 平塚物流センター	SG リアルティ舞洲
所在地	神奈川県平塚市新町 6-15	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)	14,676.1 m ²	30,424.43 m ²
延床面積(登記面積)	29,067.95 m ²	95,539.04 m ²
階数	地上 4 階	地上 6 階
認証の種類 *3	BELS 5 つ星・ZEB Ready (2019) CASBEE® S ランク取得（2022）	BELS 5 つ星・ZEB Ready (2022) CASBEE® S ランク取得（2021）

物件名	神戸みなと倉庫
所在地	兵庫県神戸市灘区灘浜町 2-1
用途	物流施設
敷地面積(登記面積)	32,807.64 m ²
延床面積(登記面積)	70,109.21 m ²
階数	地上 4 階
認証の種類 *3	BELS 5 つ星・ZEB Ready 取得(2020) CASBEE® S ランク取得 (2022)

*3：認証についての詳細は下記をご参照ください。

・BELS：www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html

・CASBEE：https://www.ibec.or.jp/CASBEE/CASBEE_outline/about_cas.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。
調達資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・資金使途の中にグリーンファイナンス対象クライテリアに該当する物件と該当しない物件が混在している借入金をリファイナンスする場合において、それぞれの物件取得価格割合をもって物件取得時調達借入金合計を按分し（以下「当初調達時割当借入額」という。）、リファイナンス金額且つ当初調達時割当借入額を超えない範囲内でグリーンファイナンスとして調達します。 ・グリーンローン調達後は借入金管理帳票（ローン概況表）にて管理の上、同一物件に関する複数のリファイナンスをグリ



	<p>ーンファイナンスとする場合は、2 回目以降のリファイナンス時において、当該物件リファイナンス総額が当初調達時割当借入額を超えないものとします。</p>
未充当資金管理方法	<p>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> <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

【DREAM プライベートリート投資法人概要】

所在地：東京都千代田区平河町2丁目16番1号

代表者：執行役員 石綿 恒

設立：2012年

受託資産残高：3,638億円（2023年2月末時点）

投資家数：163社（2023年2月末時点）

【ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社概要】

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 石綿 恒

設立：2004年

従業員数：100人（2023年2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。

