

2023年10月31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、2023年4月～2023年9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。2023年度はGRESBにおいてDPRとして6年連続の「Green Star」、相対評価では2年連続で最高位の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38件（2023年9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、2023年9月末時点でDPRでのグリーンローン調達実績は返済済みローンを含めると計18件（借入実績累計：180億円）、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>

2023年4月～2023年9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三菱UFJ銀行、株式会社SBI新生銀行が実行する、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。



- ・株式会社三菱 UFJ 銀行、株式会社 SBI 新生銀行：DPR 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
株式会社三菱 UFJ 銀行	大黒町物流センター、ロジスティクスパーク野田船形
株式会社三菱 UFJ 銀行	PUZZLE GINZA
株式会社 SBI 新生銀行	PUZZLE GINZA

【対象物件概要】

物件名	大黒町物流センター	ロジスティクスパーク野田船形
所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町 5-24	千葉県野田市泉 2-1-3（地番）
用途	物流施設	物流施設
敷地面積(登記面積)	44,749.31 m ²	51,017.08 m ²
延床面積(登記面積)	89,316.19 m ²	111,977.23 m ²
階数	地上 4 階	地上 5 階
認証の種類 *3	BELS 5 つ星取得(2018) CASBEE® S ランク取得 (2022)	BELS 5 つ星 (2021) CASBEE® S ランク取得 (2022)

物件名	PUZZLE GINZA
所在地	東京都中央区銀座 2-5-19
用途	商業施設
敷地面積(登記面積)	333.08 m ²
延床面積(登記面積)	2,399.90 m ²
階数	地上 10 階
認証の種類 *3	CASBEE® S ランク取得(2021)

*3：認証についての詳細は下記をご参照ください。

・BELS：<http://www.hyokakyokai.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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>借入金（ローン）^(注)</p> <p>(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。</p>
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。
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/SDG s 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：3,888 億円 (2023 年 8 月末時点)

投資家数：169 人 (2023 年 8 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：104 人 (2023 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。