

2024年2月20日

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

【REIT 業界初】 物流倉庫の屋根に設置する太陽光発電設備を活用した  
エレクトロルートジャパン株式会社及び株式会社日本ベネックスとの  
長期固定価格型バーチャル PPA を用いた包括的なスキームについて

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、このほどエレクトロルートジャパン株式会社（以下、ERJ）と REIT 業界初<sup>※1</sup>となる保有する物流倉庫の屋根に設置する太陽光発電設備を活用した長期固定価格型の包括的なバーチャル PPA（Power Purchase Agreement：電力購入契約）<sup>※2</sup>を締結いたしました。

本件は DPR が保有する物流倉庫の屋根を株式会社日本ベネックス（以下、BNX）に賃貸し、BNX が施工・保有する屋根置き FIP（Feed-in Premium）<sup>※3</sup>太陽光発電所から発電される再生可能エネルギー100%の電力を ERJ が引き取り、この電力から切り出された環境価値（非 FIT 非化石証書）をバーチャル PPA により DPR が ERJ から 20 年間固定価格で購入するものです。

再生可能エネルギーを活用したバーチャル PPA は差金決済型<sup>※4</sup>が一般的ですが、需要家にとっては環境価値の価格が変動するため時価評価が必要になる、また市場価格の変動リスクを受けるため費用の見通しが困難であるという課題がありました。本件では発電者と需要家の間に ERJ が入り、同社と需要家がバーチャル PPA を締結することで、需要家の課題であった環境価値を固定価格で取引するスキームを組成いたしました。

加えて、自家消費の場合では消費電力量によっては屋根全体に太陽光パネルの設置が出来ず、屋根の有効活用ができない事例が多くありますが、本件はバーチャル PPA とすることで屋根全面への太陽光パネルの設置を実現し、再生可能エネルギー導入量の拡大に寄与しております。

DREAM 及び DPR は今後も先進的・サステナブルな取り組みを通じて、持続的に GHG 排出削減を目指し、DPR においては、2030 年までに GHG 排出原単位を 2016 年比で 30%削減、2050 年までにネットゼロの達成に向けて取り組んで参ります。

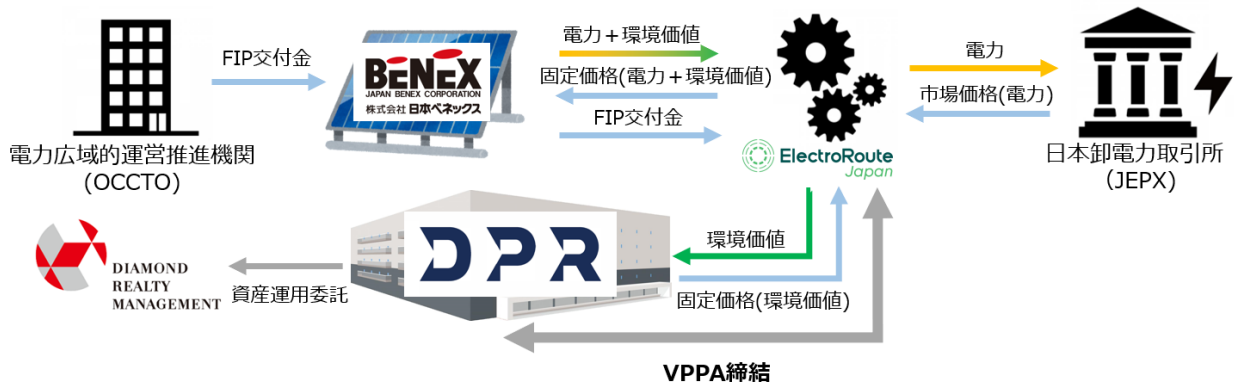
※1：保有物件の屋根に設置する太陽光発電を活用した長期固定価格型のバーチャル PPA 事例として DREAM、ERJ、BNX の 3 社調べによるもの。

※2：実際の電力ではなく、発電された再生可能エネルギー電力に含まれる環境価値のみを売買する契約。

※3：売電した発電者が卸市場等に電力を販売する際、採算が取れるように売電時にプレミアム（補助金）が加算される制度。

※4：差金決済型：需要家と発電者間で事前合意した再生可能エネルギー固定価格（電力+環境価格）と市場での売却価格（電力）との差分に基づいて環境価値の差金決済を行うもの。

(契約スキーム図)



【会社概要】

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

- ・本社所在地：東京都千代田区平河町二丁目 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
- ・代表取締役社長：石綿 恒

DREAM プライベートリート投資法人：

- ・所在地：東京都千代田区平河町二丁目 16 番 1 号
- ・執行役員：石綿 恒

エレクトロルートジャパン株式会社：

- ・所在地：東京都千代田区丸の内三丁目 2-2 丸の内二重橋ビル 2 階
- ・事業内容：自社 IT プラットフォームや市場を活用し、再生可能エネルギー関連サービス提供を実施。カーボンニュートラル社会の実現に向けて、欧州事業で獲得したノウハウを強みに日本におけるグリーントランスフォーメーション推進を目指す。
- ・日本法人代表取締役：イーモン オドノヒュー Eamonn O'Donoghue

株式会社日本ベネックス：

- ・本社所在地：長崎県諫早市津久葉町 99-48
- ・事業内容：産創業以来、65 年の精密板金加工の実績をベースに、2012 年より再生可能エネルギー事業に参入。物流施設の屋根等を活用する屋根借りメガソーラーを中心に、全国に合計約 53MW の自社太陽光発電所を保有。太陽光発電所の建設を通じて、脱炭素社会の実現に貢献。
- ・代表取締役社長：小林 洋平

**【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：102人（2023年9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。

