

2025 年 6 月 4 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における
グリーンファイナンスでの資金調達実行のお知らせ

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、2024 年 10 月～2025 年 3 月の間で新たに 13 件のグリーンファイナンスでの資金調達を実行しましたので、お知らせ致します。

1. グリーンファイナンスの調達について

DREAM 及び DPR は、期限の定めのない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保有はファンドパフォーマンス上の重要な要素との認識の下、従前より ESG/SDGs への取り組みを積極的に推進してきた結果、環境認証取得件数は延べ 52 件(2025 年 3 月 31 日時点)を数えるまでとなりました。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}を制定し、本邦私募リート初となるグリーンファイナンス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、2025 年 3 月末時点で DPR でのグリーンファイナンス調達実績は返済済みローンを含めると計 53 件（借入実績累計：607 億円）、借入金融機関は 11 社となり、グリーンファイナンス比率^{*2}は 28.8%になりました。

2024 年 8 月には DPR が定めた上記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」^{*3}における最上位評価「Green1(F)」を取得しております。本評価により、資金調達の都度第三者評価を取得することなく、グリーンファイナンス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【DREAM プライベートリート投資法人グリーンファイナンス・フレームワーク概要】をご参照ください。

*2：「グリーンファイナンス比率」とは、グリーンファイナンス残高／有利子負債額×100 として計算しています。

*3：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/be1cec271a2e1ab6f277112c222614275eae61c81f62169ee1/24d0680.pdf>

2024 年 10 月～2025 年 3 月の間で新たに調達した 13 件のグリーンファイナンスは、株式会社三菱 UFJ 銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社七十七銀行、株式会社 SBI 新生銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社あおぞら銀行からの借入であり、対象物件の取得時借入金及びリファイナンスに用途を限定したものととなります。当該借入金融機関名及び対象物件概要は以下の通りです。

【対象物件と借入金融機関名】

物件名	借入金融機関名
エスロジ市川	株式会社三菱 UFJ 銀行
ロジスクエア伊丹	株式会社三菱 UFJ 銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社七十七銀行
新山下物流センター	株式会社三菱 UFJ 銀行
ロジポート流山 B 棟	株式会社 SBI 新生銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行

【対象物件概要】

物件名	エスロジ市川	ロジスクエア伊丹
所在地	千葉県市川市塩浜 3-17	兵庫県伊丹市桑津 1-6-84
用途	物流施設	物流施設
敷地面積(登記面積)	6,754.02 m ²	17,961.85 m ²
延床面積(登記面積)	13,504.24 m ²	29,761.38 m ²
階数	地上 5 階	地上 3 階
認証の種類 *4	CASBEE® S ランク取得 (2022)	BELS (令和 6 年度基準) レベル 6 取得(2024)

物件名	ロジポート流山 B 棟	新山下物流センター
所在地	千葉県流山市森のロジスティクス パーク 4-66-1	神奈川県横浜市中区新山下 3-9-1
用途	物流施設	物流施設
敷地面積(登記面積)	59,233.95 m ²	38,272.37 m ²
延床面積(登記面積)	133,421.01 m ²	53,233.20 m ²
階数	地上 5 階	地上 3 階
認証の種類 *4	CASBEE® S ランク取得 (2025)	BELS (平成 28 年度基準) 5 つ 星取得(2022)

*4：認証についての詳細は下記をご参照ください。

・CASBEE®：<https://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

・BELS：<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>

【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 建築・CASBEE 認証におけるB+ランク～Sランク ③ BELS 認証（平成28年度基準）における3つ星～5つ星^{（注）} （注）物流施設においてBEI=0.75 超を除く。 ④ BELS 認証（令和6年度基準）におけるレベル4～レベル6^{（注）} （注）非住宅のみ。
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、借入金に限定している。
調達資金使途	・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。 ・資金使途の中に上記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	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。 【具体的手法】 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）} （注）LTVはDPR全体の同期末時価評価LTVを採用。 B：グリーンファイナンス調達残高 A ≧ B の条件を満たす範囲において借入を継続します。
開示方法	・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)についても同ホームページにて開示します^{（注）}。 （注）いずれもDPRのESG目標として目標値設定し、実績開示済。

2. 今後の方針

DREAM 及び DPR は今後も ESG/SDG s への取組みを推進するとともに、これらの取り組みを評価するグリーンファイナンスでの資金調達を通じて、資金調達手段の多様化と投資家の皆様に多様な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 萬野 雅史

設 立 : 2012 年 7 月

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 萬野 雅史

設 立 : 2004 年 10 月

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

Mail : ir@mc-dream.com

- ・ 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。