

2020年3月5日

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

私募 REIT として本邦初のグリーンローンでの借入実行及び  
グリーンローンフレームワーク制定のお知らせ

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、本邦私募 REIT として初となる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、私募 REIT 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運用上も重要な要素との認識の下、従前より ESG への取組みを積極的に推進してまいりました。結果として GRESB においては2年連続の「Green Star」(最高評価)、2019年の相対評価で4つ星を獲得し、環境認証取得物件は11物件を数えるまでとなりました。

一方で私募 REIT マーケットにおいては制度上投資法人債が発行できないため、J-REIT に比べてグリーンファイナンスに関する取組みが遅れている状況にありましたが、今般、DPRにて環境認証を取得した良質なアセットの強みを活かした ESG 取組みの一環として、本年1月31日付にてグリーンローンを調達致しました。

本取組みでは、レンダーである株式会社三菱 UFJ 銀行(以下「MUBK」)が実行する DPR 平塚物流センター(BELS5 5つ星取得。以下「本物件」)の取得時借入金のリファイナンスに用途を限定した借入れについて、グリーンローン原則に準拠し、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」)の「JCR グリーンローン評価<sup>(注)</sup>」において最上位である「Green1」の評価を取得することにより、本邦初となる私募 REIT 向けグリーンローン組成となりました。

また、MUBK は当該貸付債権の全部を三菱 UFJ 信託銀行株式会社(以下「MUTB」)に信託譲渡し、当該貸付債権を信託財産とする貸付債権信託における信託受益権を機関投資家(税務上の機関投資家)に譲渡しております。当該信託受益権についてもグリーンボンド原則に準拠し、「JCR グリーンボンド評価<sup>(注)</sup>」において、最上位である「Green1」の評価を取得しています。

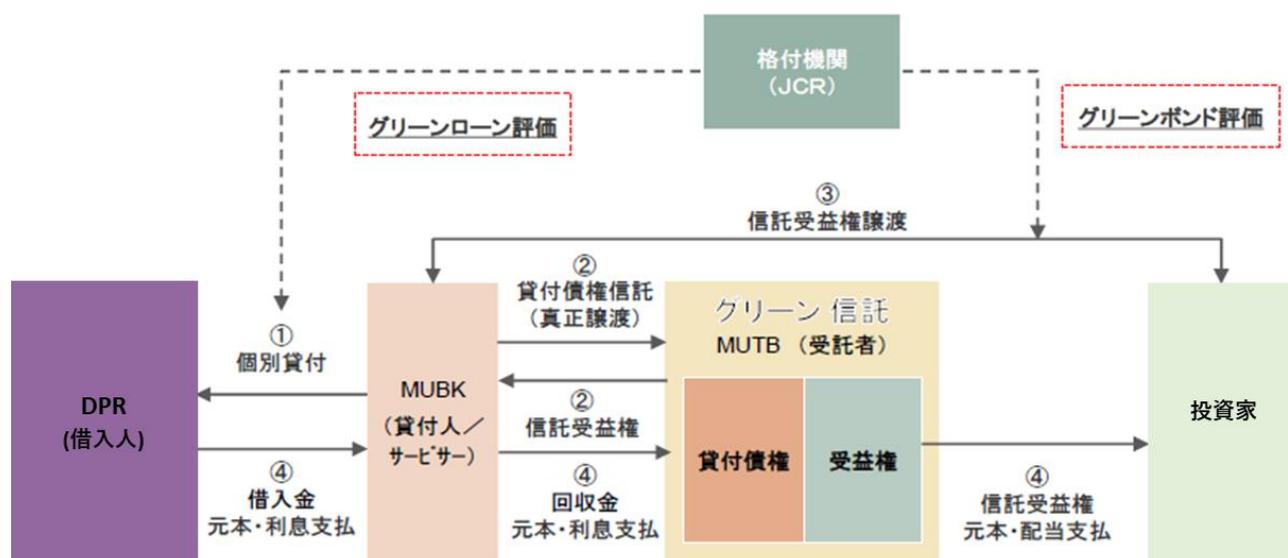
(注) JCR グリーンローン評価レポート/JCR グリーンボンド評価については下記をご参照ください。

<https://www.jcr.co.jp/download/8b12c859c7411955544e4662f282cb44481124311509c15fd2/19d1090.pdf>

<https://www.jcr.co.jp/download/505fff13e3c700debee34646b02383dd7e41de12d73eeebd3b/19d1091.pdf>



【スキーム図】



【本物件概要】

物件名称：DPR 平塚物流センター	
所在：神奈川県平塚市新町 6-15(住所)	
敷地面積：14,676.10 m <sup>2</sup> (登記面積)	
延床面積：29,067.95 m <sup>2</sup> (登記面積)	
	(注)

(注)BELS については下記をご参照ください。

<https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html>

## 2.グリーンファイナンスフレームワーク制定について

グリーンローンの調達にあたっては一定のルールに基づいた運用が求められるため、DPR 運用に関し以下の内容を主とするグリーンファイナンスフレームワークを制定しております。

### 【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) <sup>(注)</sup> (注) 私募 REIT 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	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
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。 <b>【具体的手法】</b> 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 <sup>(注)</sup> (注) LTV は DPR 全体の同期末時価評価 LTV を採用 B：グリーンローン調達残高 A ≧ B の条件を満たす範囲において借入を継続します。
開示方針	・ 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 <sup>(注)</sup> 。 (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。

## 3.今後の方針

DREAM 及び DPR は、本件を通じて、①ESG への取組みの一環として、環境に配慮した優良なアセットを運用することによる資金調達を実現し、②エクイティサイドの投資家の皆様のみならず、デッドサイドの投資家の皆様にも優良なグリーンファイナンス対応商品を間接的に提供できることを実証いたしました。

DREAM は、今後とも持続可能な成長に向けて、ESG への取組みを積極的に推進する方針であり、一般のグリーンファイナンスのみならず、幅広い施策を実施して参ります。

以 上

【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 中元 克美

設立: 2004年

従業員数: 88人 (2019年12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: 03-5212-4802 / 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。

