

2024年12月13日

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

## 運用中ファンドにおける環境認証等取得に関するお知らせ

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社が資産運用業務等を受託している DREAM プライベートリート投資法人（以下、「DPR」）及び私募ファンドは、3 物件において「建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価認証」及び2 物件において「ZEB Ready」を取得、さらに1 物件において「CASBEE 建築評価認証」、2 物件において「不動産レジリエンス認証 ResReal（レジリアル）水害版」の評価をそれぞれ取得しましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 経緯

当社では、パーパスとして「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化に貢献する」を掲げ、その一環としてサステナビリティ重点領域と個別の KPI を定めた上で、厳格な進捗管理の下に各分野についてバランスの取れた取組みを推進しております。そのうち環境認証等の取得に関しては2030年に認証取得物件比率70%を目標に各ファンドにおいて取組みを実施しております。DPR では、上記に加えて独自の ESG/サステナビリティに関する目標を定めており、環境認証/省エネルギー性能評価の取得を進めると共に気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)取組みに関連し、自然災害(水害)に対するレジリエンス（強さやしなやかさ、回復力、抵抗力）を評価する ResReal 水害版の取得を2023年より開始しております。今後評価を参考に自然災害の激甚化に対応した具体的対策案の策定に活用する方針です。また、私募ファンドにおいては投資家様の理解の下、各ファンド事情に応じた環境認証等の取得を推進しております。

結果として2024年3月~9月においては、新たに計6物件で環境認証等の取得を完了し、認証取得物件比率(面積ベース)は70.6%(2023年度末比+1.6%)となりました。

#### 2. 各認証の概要

##### ■BELS 及び ZEB

BELS とは、2016年4月に施行された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）」の改正により、建築物の販売又は賃貸を行う不動産事業者等に建築物の省エネルギー性能を表示する努力義務がある建築物について、省エネルギー性能を評価し認証する公的制度の一つです。

ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギー化に努めつつ、太陽光発電等によりエネルギーを創



ることで、建物で消費する年間の一次エネルギー（建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

ZEB の評価には、BELS の評価に使用される BEI (Building Energy Index) が用いられているため、BELS 評価において、ZEB の評価を表示することが可能となっています。ZEB の評価は、ゼロエネルギーの達成状況に応じて、「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の 4 段階で表示されます。BELS 及び ZEB の詳細については以下をご参照下さい。  
一般社団法人住宅性能評価・表示協会のウェブサイト：<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/bels.html>  
環境省の ZEB に関するウェブサイト：<http://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html>

#### ■CASBEE®

CASBEE® (Comprehensive Assessment System for Built Environmental Efficiency / 建築環境総合性能評価システム) は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。CASBEE 不動産は、竣工後 1 年以上経過した既存建築物を評価対象としています。CASBEE 建築(新築)は、戸建住宅を除く全ての用途を対象としており、用途区分を「非住宅系用途」「住宅系用途」に分けて評価します。

評価結果は 5 段階のランキング（「S ランク」、「A ランク」、「B+ランク」「B-ランク」及び「C ランク」）が与えられます。なお、CASBEE® の詳細については以下をご参照下さい。

CASBEE® ウェブサイト：<https://www.ibec.or.jp/CASBEE/>

#### ■ResReal 及び ResReal 水害版

ResReal は、一般財団法人日本不動産研究所によって認証される、自然災害に対する不動産のレジリエンス（強さやしなやかさ、回復力、抵抗力）を定量化・可視化するために、物件の「頑強性（立地・建物）」「冗長性」「即応性」「代替性」を評価する国内初の認証制度です。各自然災害に対する不動産のレジリエンスについて、立地や建物の性能などのハード面だけでなく、災害時用の備蓄や防災訓練などのソフト面も考慮し、総合的・定量的に評価することを目的とした認証となっています。

ResReal 水害版は、対象不動産の水害に対するレジリエンスを 100 点満点で数値化し、そのスコアに応じて Platinum（レジリエンスが極めて高い）から Standard（レジリエンスが一般的）までの 5 段階のグレードで評価されます。

ResReal 及び ResReal 水害版の内容等については、以下をご参照ください。

ResReal 認証ウェブサイト：<https://resreal.jp/>





### 3. 評価の概要

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価認証及び ZEB 評価認証										
物件	MCUD 神戸西 	DPR 福岡多の津物流センター 								
評価ランク	 <p>エネルギー消費性能</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>削減率</th> <th>BE値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>61%</td> <td>0.39</td> </tr> </tbody> </table> <p>MCUD神戸西 井住宅 2024年5月29日交付 第三者評価 (日本E R I株式会社)</p>	削減率	BE値	61%	0.39	 <p>エネルギー消費性能</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>削減率</th> <th>BE値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>63%</td> <td>0.37</td> </tr> </tbody> </table> <p>DPR福岡多の津物流センター 井住宅 2024年5月29日交付 第三者評価 (日本E R I株式会社)</p>	削減率	BE値	63%	0.37
削減率	BE値									
61%	0.39									
削減率	BE値									
63%	0.37									
認証取得年月日 (有効期限)	2024年5月29日 (なし)	2024年5月29日 (なし)								

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価認証	
物件	物件名非公開 (千葉県所在/物流施設)
評価ランク	 <p>建築物省エネルギー性能表示制度</p>
認証取得年月日 (有効期限)	2024年3月28日 (なし)



CASBEE 建築評価認証	
物件	物件名非公開 (千葉県所在/物流施設)
評価ランク	A ランク 
認証取得年月日 (有効期限)	2024 年 7 月 31 日 (2027 年 9 月 29 日)

不動産レジリエンス認証 ResReal 水害版		
物件	DPR 流山物流センター 	MCUD 川崎 I 
評価ランク		
認証取得年月日 (有効期限)	2024 年 9 月 30 日 (2027 年 9 月 29 日)	2024 年 9 月 30 日 (2027 年 9 月 29 日)



#### 4. 今後の取り組み

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社は、今後もサステナビリティ分野における価値観の変化と制度変更可能性を先取りした取り組みを実践することを通じて、「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化に貢献する」企業であることを目指して参ります。

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

#### 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](mailto: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。