

◎ 21年度にAUM1兆、第2私募リートも

― DREAM・中元社長に成長戦略を聞く

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント（DREAM）は、私募リートや海外事業などの拡大で21年度にAUM1兆円超の成長を目指す。4月1日付けで社長に就任した中元克美氏に今後の方針などを聞いた。

― 社長就任の抱負について。

中元氏 当社は04年の設立以来15年を経てトラックレコードを積み上げ、6月末で受託資産残高（AUM）が6300億円に到達する予定だ。今後は、21年度にAUMで1兆円超を目指す。基本的に引き続き外部成長を行い、今後は資産の入れ替えや内部成長も加えて投資家へのリターンを最大化することが社長としての使命と考えている。その上でDREAMを、投資家から日本一の不動産AM会社だと評価されるくらい企業価値を高めていきたい。

― 不動産市況をどのように捉えているか。

中元氏 リーマンショック以降日本国内の不動産価格は上昇を続けており、そろそろ踊り場感がみられると言われている。しかし、グローバルな視点で見ると、日本の不動産市場は海外と比べて依然としてイールドスプレッドが開いている。そのため、国内外の投資資金が日本の不動産市場に流れることは説明可能な範囲にある。反対にイールドスプレッドが縮小する場合はリスクが高まると認識している。具体的な懸念点としては金利上昇が挙げられる。加えて、米中貿易摩擦による景気後退局面を迎えるリスクも考えられる。いずれにせよ、状況を想定して準備を整えることが重要だ。

― 成長戦略について。

中元氏 最大の強みは三菱商事グループの持つ様々な産業との接地面積の広さ。加えて、グローバルな海

外拠点とその情報力を活用すること。事業を展開するのは主に私募リート、私募ファンド、メザニン、海外事業の4つの分野となる。私募リートは安定的な成長を続け、商社系として強みのある物流施設とeコマースの影響を受けにくい都心部の商業施設が約9割を占める。今後も安定した利回りを求める投資家の期待に応える運用を行う。私募ファンドはトラックレコードも相応に積み上がっており、今年度は国内外大手機関投資家のセパレートアカウントを積極的に受託していく見込みだ。メザニンは国内・海外双方の事業を成長させ、現在の部での運用から将来的には本部へと発展させたい。海外投資ではメザニンが入門的な商品にもなり得ると考えている。海外事業では昨年、三菱商事アメリカの現地法人としてダイヤモンド・リアルティ・マネジメント・アメリカをロサンゼルスに設立し、当社から2名が出向している。現地グループ会社を通じた情報発信や協働で行う商品組成を日本の投資家へ紹介することについて、我々は専門的知見と自信を有しており、それは投資家の安心感にもつながる。現在4つの事業の柱で特に注力するのは私募リートと海外事業。現在運用中の私募リートの主要アセットとは異なるホテルなどを扱う第2私募リートの設立を検討している。海外事業では、米国で継続中の開発ファンドやメザニンファンドに続き、コアアセットを対象としたオープンエンドファンドの設立も検討している。

—— ESGへの取り組みについて。

中元氏 今やESGへの取り組みは運用事業を行うためのライセンスという認識だ。投資家が運用会社を選定する際に当然精査する要素になってきた。社内にてESG委員会を組織して会社の目標を設定して各部署に落とし込み、PDCAサイクルを実践している。国内・海外問わず重要な指標であり、不動産AM業界のフロントランナーとして積極的にESGに取り組む。