



攻める

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント

ホテル私募REIT新設 コロナ禍での船出も「悲観なし」

4棟、200億円規模で運用開始

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(DREAM)は、宿泊施設を主要投資対象とする私募REIT「DREAMホスピタリティリート投資法人」を2020年3月に立ち上げ、運用を開始した。

ポートフォリオの構築方針として、85%以上をホテルやサービスアパートメントなどの宿泊・滞在施設に振り向け、賃貸住宅を15%以内まで組み入れる。配当の安定性を意識して、ポートフォリオ全体での固定賃料比率を70%以上としている。

まずは、首都圏のホテル4棟、200億円弱の資産規模で運用を開始した。「初期ポートフォリオは宿泊特化型ホテルに偏るが、立地やターゲット層、オペレーターとの契約形態が異なるアセットを組み入れ、一定の分散を実現できている」とアクイジション本部ソリューション企画部次長 ホテル事業統括の川上嘉巳氏は話す。

運用開始時点の投資家は46社。地域金融機関が過半を占め、中央金融機関や事業会社、一部に年金基金などが名を連ねる。投資口の当初発行価格に対する配当利回りは一般的な私募REITの水準をめざす。

「コロナ禍のもとでの船出となったが悲観はしていない。私募REITは数十年の長期間にわたり安定的なパフォーマンス



投資法人保有の「ONSEN RYOKAN由縁 新宿」。都心の旅館・リゾートがコンセプトで国内外デザインアワードを各種受賞



を追求していくべきもの。ホスピタリティ産業は引き続き日本の成長分野であり、中長期目線では安定的な配当の維持と、緩やかな投資口価格の成長が可能」と話すのは、リート事業本部 本部長の神出創太郎氏だ。

オペレーターと協調し難局凌ぐ

投資法人はさる8月末に第1期の決算をむかえた。稼働率・ADR(平均客室単価)ともに当初想定を下回る厳しい状況にあるが、初回配当は当初想定と遜色ない水準を確保できる見込み。

市況が悪くとも配当金を拠出できる背景には、固定賃料比率が高い商品設計とオペレーターの運営能力がある。「オペレーターの財務力や、ホテル事業へのコミット具合(本気度)が鍵と考える。優秀なオペレーターほど厳しい状況下でも“すき間ニーズ”を見つけ、稼働、ADRの改善を図っている」(神出氏)。

ただし足元は苦戦している。目下の課題はオペレーターとの賃料交渉である。「現オペレーターとの契約継続が最善手と考える。必要に応じて固定・変動賃料の割合など、各オペレーターのニーズに合った条件変更を検討する。基本的な考えは、回復期において利益を共に享受できる契約とすること。日頃のコミュニケーションを密にしながらオペレーターと二人三脚で難局を乗り越えていく方針」と神出氏は話す。

ホテル・観光市場の回復を見定めつつ、2021年秋以降には追加の物件取得も検討していく。パイプライン物件として、都内や政令指定都市の宿泊特化型ホテル複数棟を想定している。

「コロナ後の需要変化を考え、ホテルの滞在価値や周辺の観光コンテンツなど、宿泊する理由≠デスティネーション性のあるホテルであるかを厳しく見定めていく」とリート事業本部 リート運用部 本部長谷内前幸市氏は話した。