

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント

三菱商事グループのネットワークを駆使し
海外の不動産私募ファンド投資を加速

三菱商事の100%出資で2004年に設立したダイヤモンド・リアルティ・マネジメントは、国内外の投資家向けに不動産私募ファンドの組成・運用事業を展開している。代表取締役社長の竹内竜太氏に、近年同社が注力している米国不動産投資を中心に、三菱商事グループの総合力を生かした強みを聞いた。

物件取得競争の激化で
開発ファンドのニーズ高まる

——海外不動産投資の現状について。

竹内 国内の年金基金や機関投資家は海外不動産投資と距離を置くケースが多い。海外の上場REIT（不動産投資信託）は対象だが私募ファンドには踏み出せないとの声も聞く。米国の不動産私募ファンドに投資する場合、運用報告や問い合わせは英語であり、“ストライク”の情報が届く保証がない点がハードルとなる。

当社は、受託資産残高約8200億円のうち1000億円強（投資家対応業務の一部のみを再受託している資産などを含む）を米国不動産が占める。2019年に組成した米国版私募REITを主軸に、運用報告などの情報提供は日本語で行い、前述の課題を抱える国内投資家へのサポート体制を整え、海外不動産の投資家ユニバースを広げることが目標だ。

2017年に開始した米国不動産への取り組みは、ファンド組成と投資家募集を当社が、グループ傘下でロサンゼルス所在のDiamond Realty Management America, Inc.が物件運営を担っている。前述の米国版私募REITは新型コロナウイルス禍を受け物件取得が難航して

いたが、ここ1~2カ月で潮目が変わった。金利上昇によるイールドギャップ低下で価格高騰に歯止めがかかると予想。市場も利上げをある程度織り込み、今後は堅調な推移を見込む。資産規模の拡大を本格化していく方針だ。

——引き合いが強いアセットクラスは。

竹内 収益不動産取得の競争激化で、投資家は開発プロジェクトなどより上流工程に入っていかなざるを得ない環境になりつつあるなか、米国での開発実績が30年近くにおよび、これまでに100億ドル程度の案件を手掛けてきたグループ傘下のDiamond Realty Investments, Inc.の開発事業の一部に投資家が出資する開発ファンドは良好なパフォーマンスを残しており、現在は4号ファンドまで立ち上げた。既に運用が終了したファンドでは10%台前半のターゲットリターンを上回る実績となり、金融機関や事業会社などの機関投資家から一定の評価を得ている。

また、米国の賃貸住宅や物流施設などの開発案件を裏付け不動産とするメザニンデットファンドに対するニーズも急速に高まっている。

日本の機関投資家に合った
プロダクトを組成

——国内私募REITの運用動向は。

竹内 当社の旗艦ファンドであるDREAMプライベートリート投資法人（DPR）は2022年5月末時点で、物流施設が約76%（その他は商業施設）を占める。コロナ禍以前から人気の高い物流施設の稼働率はほぼ100%であり、



ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント
代表取締役社長
竹内 竜太氏

テナントとの再契約の際は賃料増額を行うほど好調。投資家からの支持も厚い。取得競争は国内も過熱しており、価格相場は前例がないほど高騰している。そこで、グループ傘下の三菱商事都市開発が手掛ける物流施設の取得や、CRE（企業不動産）戦略としてのグループの取引先が保有する遊休不動産の取得など、独自ネットワークで投資妙味のある物件確保を強化している。

——J-MONEY読者へメッセージを。

竹内 当社は、三菱商事グループの持つグローバルネットワークと幅広い産業との接地面積を活用した情報力や分析力を駆使し、投資家の皆様のニーズにマッチしたプロダクトが組成できることを最大の強みとしている。

サステナビリティの観点では、DPRがGRESB*のレーティングで「4スター」を3年連続で取得。総合型・アジア・非上場セクターにおいて2020年、2021年と連続して「セクターリーダー」に選出された。今後も業界の第一人者としてこの分野にも取り組んでいきたい。

*グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク