

当社初のエクイティ投資家全体アンケートの実施について

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社（以下、「当社」）は、サステナビリティに関し 4 つの重点領域^{*1}を定め、毎年様々な取り組みを実施しております。このうち重点領域「不動産運用市場の持続的発展」に関連したステークホルダーとのエンゲージメント強化策の一環として、当社として初めてエクイティ投資家様全体を対象に投資家アンケートを実施いたしましたので、お知らせいたします。

当社では以前から私募リートの投資家を対象にしたアンケート調査を実施しておりましたが、今回はその対象を私募ファンドにも拡大し実施したものです。当社では引き続きアンケート形式に留まらず、ステークホルダーとの間で適切なエンゲージメント強化策の検討実施を通じ、投資家様のニーズに合致した商品開発や運用を行うことで「不動産運用市場の持続的発展」に貢献していく所存です。

*1：「不動産運用市場の持続的発展」、「地球環境の保全」、「持続可能な社会の実現」、「社員と組織の成長」の 4 分野、詳しくは当社 HP をご参照ください。<https://www.mc-dream.com/sustainability/policy/>

1. アンケートの概要

- ・ 形 式：メールを通じたアンケート回答依頼と Web での設問回答方式の組合せ
- ・ 実施時期：2024 年 12 月~2025 年 1 月
- ・ 設問構成：①マーケット全般(全投資家対象)、②私募リート関連(私募リート投資家対象)、③私募ファンド関連(私募ファンド投資家対象)

2. アンケート回答カバー率

- ・ アンケート回答依頼送信先：私募リート及び私募ファンド投資家
- ・ 全投資家数に対する回答カバー率^{*2}：約 72%

*2：年金基金様に代表される信託ゲートキーパー等を通じた投資家様については、ゲートキーパーからの回答があった場合に回答済としてカウントします。送信件数に対する回収率とは異なります。

3. アンケート結果の活用方針

アンケート結果は当社サステナビリティ委員会に報告され、外部委員及び出席委員の間で共有されており、当社の運用業務へのご評価として参考にさせていただくと共に、今後の商品開発への参考資料として活用させていただきます。なお、アンケート回答結果内容については別添の【参考資料】アンケート回答結果サマリーをご参照ください。

以上

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 萬野 雅史

設 立：2004 年 10 月 15 日

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

- ・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。
- ・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・予想また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。

【参考資料】 アンケート回答結果サマリー

マーケット全般及び私募リートに関するアンケート結果の一部を記載しています。私募ファンドに関するアンケート結果については個別性に考慮し、非開示とさせていただきます。

なお、数値は小数点以下四捨五入して記載しています。

【市況感】

- ・ 今後1年間の不動産マーケット市況は変わらないとする回答が68%となった。
- ・ 直近1年間と比較して今後の不動産投資額は増やす・変わらないとする回答が90%となった。
- ・ 今後の期待するアセットタイプはホテル(宿泊施設)22%・インダストリアル(データセンター、研究開発施設等)19%の順に高かった。

【AM 会社評価基準・ESG・各種イニシアチブ取組状況に関する評価】

- ・ AM 会社への信頼要素としては、ファンドパフォーマンス29%、信用力23%の順が多かった。
- ・ 投資の意思決定に ESG の要素を加味するかに対し、現状考慮及び将来考慮とする回答が合計83%となった。
- ・ AM 会社選定における ESG 評価要素はGRESB(17%)、環境認証(15%)、PRI(14%)の順が多かった。逆に特になしの回答は32%と最大となった。
- ・ 投資家のイニシアチブ/ポリシー制定状況は、責任投資ポリシー17%、気候変動ポリシー14%、人権ポリシー14%の順で多く、スチュワードシップコード12%より多いが、ポリシー制定なしとする回答も15%となった。
- ・ 当社のサステナビリティ活動評価は十分34%、普通39%の順となり過半を超えるが、一方でAM会社のサステナビリティ活動を意識していないとの回答も27%あり、ESG活動に関する関心度自体に差が認められる。

【DREAM プライベートリート投資法人(DPR)/

DREAM ホスピタリティリート投資法人(DHR)の評価】

- ・ 私募リートの期待分配金利回りは、4%以上がメインであるが、DPR と DHR 個別では両者に差が認められる。
- ・ 重視するパフォーマンス指標は、DPR/DHR 共に分配利回り、総合利回りの順だが、DHR はより分配利回り重視の傾向が認められる。
- ・ 利回り以外の重要視する指標は、基準価額、含み益、LTV が3大要素であるが、DPR はDHR よりスポンサー(物件) サポートの期待度が高い傾向がある。
- ・ 金利上昇下における期待する施策は、DPR/DHR 共に内部成長がトップであるが、DHR では外部成長、DPR では資産の入替が次点となり傾向が異なる。
- ・ 資産運用報告書の肯定的評価は DPR67%、DHR76%となった。

- ・ 専用 HP で重視する内容は、ポートフォリオ情報、財務情報、決算データの順で高かった。
- ・ 専用 HP での追加要望は、共に物件別 NOI 推移が 1 位、DPR ではセカンダリー取引状況が 2 位となった。ESG の拡充より AJFI/AJPI* との比較開示を求める回答が多かった。

*AJFI(ARES Japan Fund Index)は、一般社団法人不動産証券化協会が公表する国内不動産に投資を行うコア・ファンドの運用実績（パフォーマンス）をユニバース（母集団）としたファンド・インデックスです。

AJPI(ARES Japan Property Index)は、一般社団法人不動産証券化協会が公表する国内不動産に投資を行うコア・ファンドが保有する投資用不動産の運用実績（パフォーマンス）をユニバース（母集団）とした不動産投資インデックスです。

以上