

マルチ資産

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント

投資家やテナントと二人三脚 ESGテーマのファンド商品も



中澤美佳氏 (左)

リート事業本部 リート運用部 アソシエイト

松岡英樹氏 (左中)

サステナビリティ推進室 室長代理

神出創太郎氏 (右中)

執行役員 リート事業本部長 兼 サステナビリティ推進室長

田中恭子氏 (右)

管理本部 人事総務部 ディレクター

投資家/テナントいずれも サステナビリティの要望高度化

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント (DREAM) は、2017年にESG委員会の開催やPRI (責任投資原則) への賛同を行ったのを皮切りに、ESG関連の取組みを年々進めている。20年8月にはサステナビリティ方針を策定、22年3月にはTCFDに賛同、23年9月には責任投資ポリシーを策定した。GRESBにも2018年から参加しており、分野別スコアを活用しながら取組みの改善を入れているという。

「投資家から寄せられるESG関連の質問は、当社がESG対応をはじめた頃と比べて量も質も比較にならない。投資家の意識は明らかに高くなった」と口にするのは、執行役員 リート事業本部長 兼 サステナビリティ推進室長の神出創太郎氏である。

投資家に向けては、運用する私募REITにてアンケートを定期的を実施し、課題の発掘に努めている。ESGの項目に関しては、商業・物流中心型のDREAMプライベートリート (DPR) で2022年度と23年度で比較すると、22年度は認証の取得件数やGRESBの評価を重視する傾向がみられたが、23年度はエネルギー消費量や再生可能エネルギーの導入割合、自然災害対応を重視する傾向がみられた [図表]。

「AM会社や投資法人単位のみならず、

物件単位での取組みにも投資家に関心を寄せるようになったとみている。2024年は有期の私募ファンドにも投資家アンケートを拡大する予定」(サステナビリティ推進室 室長代理の松岡英樹氏)。

運用物件のテナントやホテルオペレーターにもアンケートを実施し、課題の特定に役立てている。DPRではポータブル発電機など非常用備品の設置によるBCP対応のほか、屋上での太陽光パネル設置によるグリーン電力化への関心が高まっており、投資家同様に要望の高度化が見受けられるそうだ。

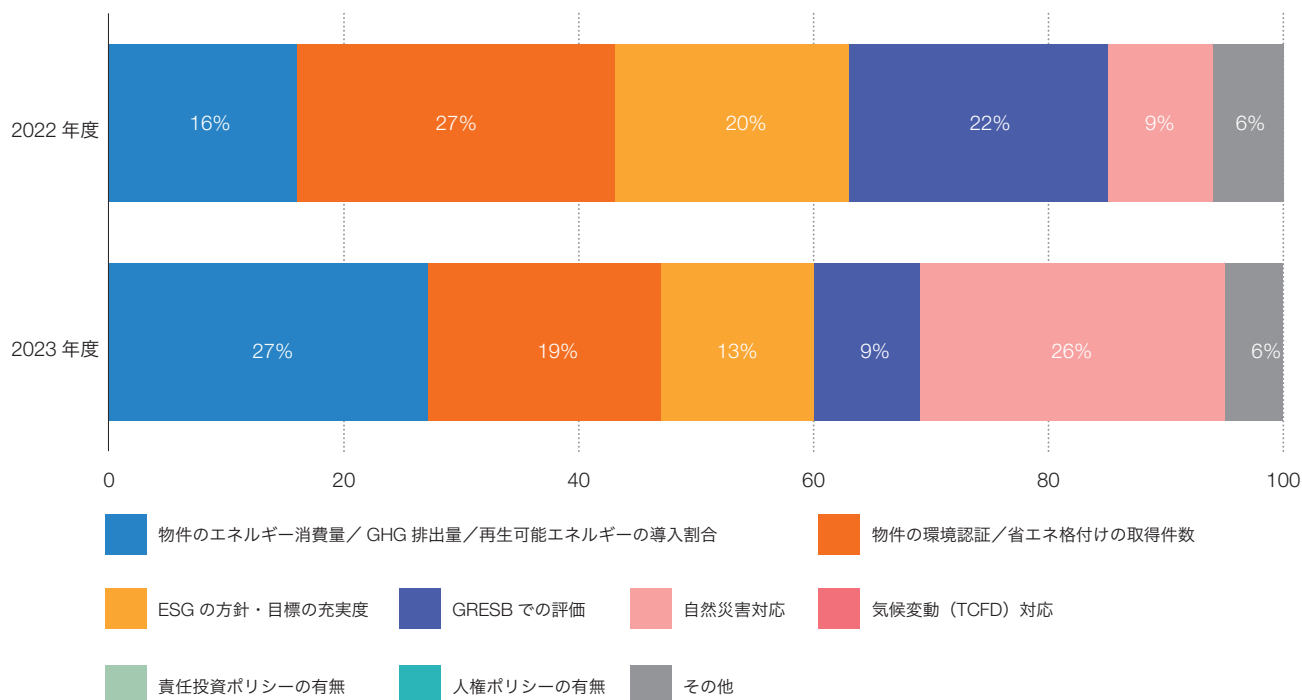
「電気代高騰や環境意識浸透を背景に、電力調達のあり方に対するテナントの注目は大きくなった。逆に言えば、この領域を強化できるとリーシングの優位性確保につながるはず」と同氏は話す。

気候変動への備えは 予防と被害軽減の両輪で

私募REITで実施しているESG関連の取組みをいくつか見ていこう。

DPRではTCFD賛同をふまえ、2023年度中に定性分析・定量分析を終え、結果を専用HPで開示している。気候変動による災害 (物理的リスク) への対策では、物流施設にてシャッター振れ止めや防潮板の設置、高圧受電設備の高所への移設、防災マニュアルの作成、地域の一時的避難場所としての指定、避難訓練の実施などを行っている。また不動産の災

【図表】 ESGの取組みを評価するにあたり重要視している要素（DPR投資家が対象）



出所：ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント

害に対するレジリエンスを評価する認証「ResReal（レジリアル）」を「ロジスティクスパーク野田船形」（千葉県野田市）と「船橋ロジスティクスセンター」（千葉県船橋市）で取得、2024年も新たに2物件で取得する予定だ。

「気候変動への備えについては、脱炭素化という予防的な試み（移行リスク対応）が注目されがちだが、不動産を運用する以上はそれに端を発する被害の軽減という対処的な試みも忘れてはならない」とリート事業本部 リート運用部 アソシエイトの中澤美佳氏は強調する。

宿泊施設中心型のDREAMホスピタリティリート（DHR）では、グリーンリース契約の推進、EV充電設備の導入、保有物件の併設レストランの地域イベント出店などの取組みを実施した。とはいえDHRは資産規模が約280億円（2024年3月時点）と大きくなく、当面ESGの取組みはコストをふまえて慎重に進めていくとしている。

ESG関連の取組みによる成果の開示についてはどうか。DPRは2023年のGRESBレーティングで最高水準の5スターを獲得しており、レポート分野では満点を獲得している。一方でS分野の取組みに関するパフォーマンス計測では、まだ有効な手立てを見つけられていないとする。「短期的に見れば、無理に取組み成果を定量化しなくてもよいのでは。定性的な成果では無意味という急進的な投資家は見受けられない」（松岡氏）。

エクイティ・デット双方で新商品の開発に前向き

DREAMは、投資家のESGに対する関心の高まりや責任投資の浸透を考慮した、新たな投資商品の開発にも意欲を示す。

そのひとつがS分野をテーマにしたアセットの取組み。社会的意義をもつア

セットタイプの組入れや、築年数が経過しながらも改修により快適性が向上した物件の組入れなど、既存ファンドでの追加取得や新規ファンドの組成を検討している段階である。

またデットサイドではDPRにおいて、2020年に国内私募REITでは初めてグリーンローン調達。当該貸付債権については、三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行に信託譲渡し、信託受益権を機関投資家に譲渡した（同信託受益権はグリーンボンド評価を取得）。いわば「グリーンCMBS」ともいべきもので、私募REITが制度上投資法人債を発行できないことから考案されたスキームだ。「当社はメザニンファンドも運用しており、将来的には環境配慮された不動産をベースにエクイティ投資家だけでなくデット投資家にもESG投資の機会を提供していけたら」と神出氏は意気込みを示している。