

米国 TA リアルティ社のコアオープンエンドファンドが NCREIF 不動産投資インデックス(NFI-ODCE)構成銘柄に採用

三菱地所株式会社は、2015年1月に米国において投資マネジメント事業^{※1}を展開する TA リアルティ社 (TA Realty, LLC、以下 TA 社) を買収し、TA 社の培ってきたネットワークや各種ノウハウを活用して米国内外の機関投資家への投資マネジメントサービスを提供してまいりましたが、今般、TA 社の運用するコアオープンエンドファンド「TA Realty Core Property Fund」(以下 CPF) が2020年4月より NCREIF (National Council of Real Estate Investment Fiduciaries、米国不動産投資受託者協会) が算出する不動産投資インデックス「NFI-ODCE」(NCREIF Fund Index – Open End Diversified Core Equity) の構成銘柄に採用されましたので、お知らせします。

CPF は、2020年6月30日時点で運用総資産 36.7 億ドル (約 4,037 億円、1 ドル 110 円換算)、純資産 27.7 億ドル (約 3,047 億円) となっており、インデックス構成銘柄に採用後も投資戦略への変更はありません。

不動産投資インデックス「NFI-ODCE」は、コアオープンエンドファンドのベンチマークとして広く利用されており、1977年12月31日より算出開始、2020年6月30日時点で25銘柄で構成され、運用純資産総額 2,064 億ドル (約 22 兆 7,040 億円) となっています。

「ODCE」(Open End Diversified Core Equity) の「Open End」(オープンエンド) ファンドは、一般に、運用期間の定めがなく、複数の投資家が定期的に新規出資や償還請求による回収が可能なことから一定の流動性があるファンドです。また、「Diversified Core Equity」(ダイバーシファイド コア エクイティ) は、低レバレッジを前提として、地域や物件タイプが分散された米国の安定稼働不動産のエクイティに投資するローリスク投資戦略を指します。^{※2}

※1 不動産での資産運用を求める投資家に対して、長期安定的な運用ニーズに対応する REIT (不動産投資信託) や、機関投資家の特定運用ニーズに対応する私募ファンドなど、専門的なノウハウをもとに、日・米・欧・亜の各拠点が連携し幅広いサービスを提供する事業

※2 出典 NCREIF <https://www.ncreif.org/data-products/funds/>

【TA リアルティ社 (TA Realty, LLC) 概要】

1982年にマサチューセッツ州ボストンに設立、以来35年以上にわたり、米国内外の機関投資家を対象に投資マネジメントサービスを提供。これまでにバリューアッドファンド(クローズドエンド)、コアオープンエンドファンド、セパレートアカウントの3種類のプロダクトの運用を通じて全米のオフィス、物流施設、住宅、商業施設に投資。投資運用累計額は300億ドル以上。分散された不動産ポートフォリオ構築による安定キャッシュフローの創出、積極的なアセットマネジメントによる長期的な不動産価値創出を投資理念としており、設立以来、景気や不動産市場のサイクルを複数経ても、一貫して維持されているTA社の投資理念は機関投資家に広く認知、評価されている。



以 上

(ご参考)

●不動産投資インデックスと用途について

不動産投資における運用実績の指数で、どの程度投資リターンが得られたかを示す。不動産投資市場のリターンの動向の定量的な評価や測定、投資用不動産の選定や投資の評価などに用いられる。

●コア・ファンドとは

不動産賃貸からの安定的なインカムの獲得を目的として運用されるファンド。他の不動産運用戦略と比較して低リスク。不動産運用戦略は、リスクが低いものから順に、「コア」「コアプラス」「バリューアッド」「オポチュニスティック」に分類されることが一般的。