

米国 TA リアルティ社

コアオープンエンドファンド 運用総資産 50 億ドルを突破

TA リアルティ社全体における日系投資家からの受託運用資金は 20 億ドルに到達

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、2018年3月より TA 社が運用しているコアオープンエンドファンド「TA Realty Core Property Fund」(以下 CPF) の運用総資産 (Gross Asset Value) が、2021年9月末時点にて 50 億ドル (51.6 億ドル、約 5677 億円^{※2}) に達しましたので、お知らせします。

CPF は、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ております。また、TA 社は運用ファンドを通して、30 を超える米国主要マーケットにおける分散投資を行い、幅広い機関投資家からの資金を受託運用しており、日系投資家についても 2021年10月末時点にて、36 社より 20 億ドル (20.0 億ドル、約 2200 億円^{※2}) を受託運用しております。

弊社は、機関投資家の種々の不動産投資ニーズにグローバルに因應べく、不動産ファンドの運用業務を行う投資マネジメント事業のグローバルプラットフォームの整備を進めると共にファンド構成の拡充を図ってきましたが、米国におきましては、TA 社を通して、本コアオープンエンドファンドの更なる規模拡大に加え、初めてとなるデータセンター開発を 2021年の春に着手、物流施設特化のストラテジーを 2021年の夏に開始しており、海外における投資マネジメント事業の更なる成長を目指してまいります。

※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

【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。これまでにバリュアードファンド（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340億ドル（約3兆7400億円^{※2}）以上で^{※3}、特に物流施設については米国での取引額6位の実績を有し^{※3}、全アカウントで43.8百万スクエアフィート（1.23百万坪）を保有^{※4}。また、賃貸住宅も全アカウントで9751戸を保有^{※4}。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。

※2 1ドル110円換算

※3 2021年9月30日時点暫定値

※4 2021年6月30日までの10年間の取得及び売却金額の合計。不動産保有会社売買を中心としたエンティティレベルの取引を除く。Real Capital Analytics, Inc.の2011年7月1日から2021年6月30日のデータに基づく

以上

（ご参考）

●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」「バリュアード」「オポチュニスティック」に分類されることが一般的。

●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。

●不動産投資インデックス「NFI-ODCE」について

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、2021年9月30日時点で27銘柄で構成され、運用純資産総額2318億ドル（約25兆5001億円^{※4}）。

「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。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す。

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