

コンフリクトを極限まで抑え投資家満足を追求する姿勢で グローバルREITに選ばれるアセットマネジメント会社

アトラス・パートナーズ
マッカサー・クック・インダストリアル・リート

海外機関投資家の信頼を得るAM会社

マッカサー・クック・インダストリアル・リート(MI-REIT)は2007年4月に上場したシンガポールREIT。投資対象となるのは工場や物流倉庫、研究開発施設などの産業用不動産で、投資エリアはアジア諸国。その投資口の殆どを米国や欧州機関投資家が保有するグローバルREITである。

同REITのポートフォリオはこれまでシンガポール国内物件のみにとどまっていたが、今般アトラス・パートナーズ(APJ)と提携し日本における不動産投資をスタートさせている。

APJは日本のAM会社で、その顧客投資家は96%が海外。仏大手金融グループ「ソシエテ・ジェネラル」や中東投資家等の資金を運用している。先ごろはクウェートのブービヤン銀行系の不動産ファンド向けに日本初のイスラム金融(シャリーア)に準拠した不動産投資を成功させるなど、その能力・手腕には定評がある(64頁参照)。またコンフリクトの回避を最重要視していることや海外機関投資家の求める情報を理解しかつスピーディに伝えられることを特長に謳っており、「そういう部分が今回の提携に繋がってきたのだと思います」(代表取締役社

長:平井幹久氏)という。

MI-REIT初となる 日本不動産投資を実行

APJとの提携によりMI-REITは07年11月、ポートフォリオとして22棟目、海外資産として初となる「メディセオメディカル大宮物流センター」を2,920万ドル(約22億3,000万円)で取得した。

メディセオメディカル大宮物流センターは、事務所棟を併設する5階建ての物流倉庫で、もともとは日債銀のグループ会社である朝日都市開発が開発した「朝日大宮倉庫」。前テナントが退去した後の07年5月、医療材料流通のメディセオメディカル社と新規契約し施設名称を変更。08年1月から医療材料約1万5,000点を扱う配送センター(上層階は会議室)として本格稼働している。

賃貸契約期間は5年で、この先の金利動向を勘案し収益のアップサイドを狙う余地を設けている。

MI-REITでは日本をシンガポールに次ぐ重要なマーケットと捉え将来的なポートフォリオ比率を高めたい意向だ。これを受け、APJも今回案件を皮切りに投資を加速していく構えである。「物流倉庫不動産はローカルだが、流

通市場はグローバル。ポートフォリオ戦略からするとシンガポール本国だけにとどまらず、広くアジア全般をカバーする必要があります。MI-REITにおける日本不動産の比率は現状4%ほどに過ぎませんが、これをゆくゆくは20%まで持っていきたいですね」(平井氏)。

日本において投資対象となる物流施設は、大手が手掛けていない15~40億円規模の物件で、利回りにして5%以上で取得していきたいとする。

立地については東京、大阪、名古屋、あるいは千歳周辺などの中核都市にあり、交通インフラの整備された環境にあること、土壌汚染やアスベスト等の違法性の問題をクリアしていることを条件に、資料等が揃っていれば競争力ある価格でスピーディに取得可能という。また、研究開発施設にも積極的に取り組む構えである。工場については土壌汚染やアスベストの問題をクリアすることから慎重姿勢という。

グローバル投資家に魅力的な シンガポール市場

MI-REITの資産運用会社は、「マッカサー・クック・インベスト・マネジ



グローバルREITがシンガポール市場に 上場するメリットとは

代表取締役社長

平井幹久
Mikihisa Hirai

世界的な資金を集め複数の国々に投資をするグローバルなREITが、シンガポール市場に上場するメリットとして、同国においてはファンドビジネスの育成を重要と考えて、それを奨励しており、各種インフラも揃っていることがあげられます。

基本的に新規参入についてはかなりオープンですし、グローバルな投資家が要求する英語による報告やコミュニケーション、そして、国際会計基準での報告といったプラットフォームがしっかりしています。税務上も効率的だと聞いております。一方、ファンド組入資産や関連契約の要件に対してはシンガポール

通貨庁(Monetary Authority of Singapore)の審査が極めて厳しい。なぜ厳しいのかというと、シンガポールを経由するファンドは安心して投資できるということを世界の投資家に向けてアピールしたいからと思われます。われわれAPJは、コンフリクトを極限までミニマムにすること、そして、こうした国際基準での報告等に対応できるなど投資家満足を得ることをもっとも重視しており、そうした意味からMI-REITにおける日本のAMとして選ばれたのだと思っています。

ヤー」で、そのスポンサーは豪州を本拠とする大手不動産会社「マッカーサー・クック」である。

本国豪州には不動産投資信託の上場市場としてLPTが存在するが、MI-REITをシンガポール市場に上場した理由には、グローバル投資家に向けた商品としての意味合いがあるようだ。

というのも、シンガポールは金融ビジネスを展開する事業環境が整備さ

れ、とりわけ世界各国の不動産を裏づけとするファンドを組成する場合、シンガポール籍であることは税務面で最も有利とされているからである。

ただし、ファンド組入資産に対してはシンガポール通貨庁の極めて厳しいレギュレーションをクリアしなければならない。その意味で、海外機関投資家をメイン顧客に資産運用を受託し英語での契約書作成やレポートリングなどを基本動作として行える

APJは、まさにシンガポールREITの日本不動産投資に適したマネジャーと言えよう。

今回のMI-REITにおいては産業用資産の投資運用を担うが、今後APJでは、投資カバーするアセットタイプごとに投資家を分けることでコンフリクトを回避しながら、さらなる投資資金の運用をすべく積極的に展開していきたいとする。