

ニューバーガー・バーマン

差別化された手法でインカムとキャピタルを追求 金融危機時にも下落を抑制した不動産投資戦略

コロナショックからV字回復を遂げた株式市場はいっそうの割高感が指摘されており、当初はパンデミックの影響を大きく受けていたオルタナティブ資産の1つである不動産にますます注目が高まっている。

しかし、不動産セクターでは特定のタイプの不動産に対する旺盛な投資意欲とバリュエーションの高まりを背景に、一部の不動産については高値掴みやパンデミックの影響が長引くことに対する警戒感が拭えない。リターンは追求しながらも市場急変時のダウンサイドをいかに抑制するかという問題は、不動産投資においても逃れられないといえる。

この難題に応え得るのが、ニュー

バーガー・バーマンが提供する「NBアルマナック・プライベート不動産証券戦略」の投資チームだ。「一般的な不動産戦略とは異なるアプローチで市場にアクセスすることで、魅力的なリターンと同時に、ダウンサイド抑制の両立を追求しています」と、同社グローバル・オルタナティブ運用部でヴァイス プレジデントの大久保佳宏氏は語る。

「当戦略は、北米で不動産を所有し運営する企業に投資し、特定の不動産セクターにおいて豊富な経験を有する経営陣が率いる不動産事業会社でポートフォリオを構築しています」（大久保氏）。

運用チームは、元々は1981年にロスチャイルドの不動産投資部門として設立され、1996年から当戦略の運用を開始、2020年1月にニューバーガー・バーマン・グループに参画した。業界経験33年を有する運用責任者のマシュー・カプラン氏をはじめ、投資委員会メンバーの平均業界経験は27年超と経験豊富なメンバーが在籍しており、またその在籍年数も平均19年と安定した運用体制を誇っている。

特徴的な投資アプローチでの高い経験値や業界関係者との豊富なリレーションが強みであり、これらを活かし

て、北米にある2000社以上の不動産事業会社の中で安定稼働する物件を多数保有し、優れた経営陣が率いる中堅有力企業を発掘する。

2021年5月末時点では、コミットメントを含めて64億ドル超を受託・運用し、厳選した48の不動産事業会社に投資しているという。

複数の手法で成長資金を投じるのに加えて、投資先の経営に運用チームが参画することも目を引く。投資先企業は、経営陣と投資チームの代表者を中心とした取締役会によって運営され、経営陣と連携しつつ株主価値の保全と向上、配当方針の決定、戦略の策定、資本の配分等に注力する。定期的なインカム収入に加えて、事業成長によるアップサイドの双方が追求できる点が差別化された設計となっている。

事業の拡大を志す中堅の不動産事業会社の経営陣にとっては、長期的な成長資金の調達といったメリットに加えて、運用チームがもたらす不動産業界でのリレーションや企業経営のノウハウを活用・吸収できるメリットが大きいという。両者の信頼やWin-Winの関係の基に成り立っているといえるだろう。

このように、運用チームから経営リソースを提供することで、投資先の経



「NB アルマナック・プライベート不動産証券戦略」投資チームの沿革

1981年

ロスチャイルドの
米国不動産投資部隊
(Rothschild Realty)として
設立

1990年

現在の運用責任者である
マシュー・カプラン氏が
運用チームに参画

1996年

旗艦戦略「アルマナック・プライベート
不動産証券戦略(ARS戦略)」の
初号戦略の運用を開始
(現在は9号戦略を募集中)



運用責任者・業界経験33年
マシュー・カプラン氏

2011年

アルマナック・リアルティ・
インベスターズ
(Almanac Realty Investors, LLC)
へと改称

2020年

ニューバーガー・バーマン・
グループに参画

2021年

長期のトラックレコードを有する
差別化された不動産戦略として、
本格的に日本での
ファンドレイジング活動を開始

営をめぐる戦略的判断に影響を及ぼす
ことができるのだ。

25年を超える運用実績を誇り 世界金融危機時にも下落幅を抑制

当戦略が誇る 25 年超の運用実績の
中でも、特筆すべきはダウサイドに
対する耐性の高さだ。例として、世界
金融危機時において不動産市場が暴落
する中でも、当戦略においては下落幅
を低位に抑えている。

「当戦略は不動産事業会社の経営ノ
ウハウや長期にわたる業界内のリレー
ションシップがあることで参入障壁が
高く、同じ投資アプローチで同様に長

期の実績を有する競合他社がないとい
う点で差別化されています。ニッチな
市場で競合が少ない点も、当社運用
チームが長きにわたって魅力的な投資
案件を厳選できる背景となっていると
見えています」と、同社取締役で投資商
品本部長、マネージング ディレク
ターの幾嶋崇氏は語る。

最後に大久保氏は「当戦略は不動産
投資の分野において競合が少ない戦略
として、ポートフォリオ分散の観点で
も高く評価していただいていると聞い
ています。インカムに加えて魅力的な
アップサイドを追求しつつも、下落局
面にも耐性を発揮してきた点も、足元

の環境においては重要なポイントで
しょう」と締めくくった。

AD



取締役 投資商品本部長
マネージング ディレクター

幾嶋 崇氏

当資料はニューバーガー・バーマン株式会社が運用戦略をご紹介する目的で作成したものであり、特定の金融商品を勧誘するものではありません。ご投資にあたっては契約締結前交付書面等の内容を十分にご確認ください。当資料は当社の許可なく複製・転用することはできません。過去の実績は将来の運用成果を保証するものではありません。当資料は作成時点において信頼できるとされる情報に基づき作成されていますが、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また当資料に含まれる情報は作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。●投資リスクについて:当戦略では動きのある金融商品に投資しますので、組み入れた金融商品の値下がりやそれらの発行者の信用状況の悪化、為替レートの変動の影響などにより、損失を被る場合があります。従って、元本が保証されるものではなく、投資元本を割り込む場合があります。デリバティブ取引では取引の額が保証金等の額を上回る場合があり、当該取引により生じた損失の額が証拠金を上回る可能性があります。当該取引の額の保証金等の額に対する比率は、取引毎の具体的な条件に応じて決定されるため、予め算出することはできません。●費用について:投資一任契約を通じて当戦略をご提供する場合、1.4% (年率、税抜) を上限として投資顧問報酬がかかります。またこれとは別に、当戦略を投資信託等の組入れにより実施する場合、別途当該投資信託等の中での運用報酬等の諸費用がかかりますが、その具体的な水準は、個別案件毎に異なりますので詳細を表示することはできません。

お問合せ先 ニューバーガー・バーマン株式会社
TEL: 03-5218-1930 WEB: www.nb.com/japan

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2094号
加入協会 一般社団法人 日本投資顧問業協会、一般社団法人 投資信託協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

NEUBERGER BERMAN