



公募説明会資料

国内不動産の運用機関の公募について

2021年4月28日

年金積立金管理運用独立行政法人

Government Pension Investment Fund



本日のご説明内容

01 | GPIFにおける不動産投資

02 | 今回の公募内容

03 | 運用機関に期待する役割

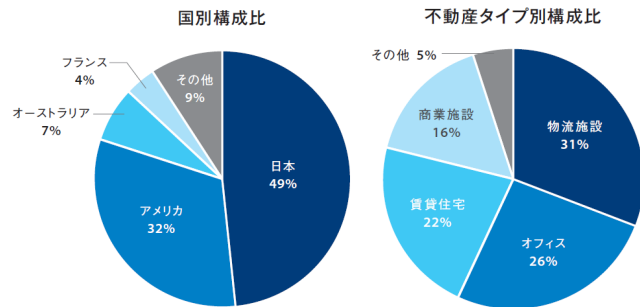
04 | 審査プロセス

1. GPIFにおける不動産投資

- GPIFは伝統的資産とは異なるリスク・リターン特性を持ち、株式市場等の価格変動の影響を受けにくいオルタナティブ資産をポートフォリオに組み入れることにより、運用の効率性向上や超過プレミアム獲得を目指しています。
- GPIF が行う不動産投資ではオフィス、物流施設、賃貸住宅、商業施設等の実物不動産に投資を行っている不動産ファンドを対象とし、入居テナントからの継続的・安定的な賃料収入が期待される投資戦略(コア型)を採用しております。
- 国内不動産は2017年12月から、海外不動産は2018年9月から、ファンズ・オブ・ファンズ型で運用を開始しています。2020年3月末時点の時価総額は3,808億円となり、グローバルな分散投資ポートフォリオが構築されています。

2020年3月時点の時価・IRR

	エクイティ時価	運用開始以来IRR
国内	1,399億円	5.97%(円建て)
海外	2,409億円	4.88%(米ドル建て)



- 2020年9月、国内不動産に係る新たな投資手法の検討を行うため、RFIを実施しました。
- 今般、シングル・ファンド型運用での公募を実施することに至りました。

2. 今回の公募内容

シングル・ファンド型運用

運用受託機関が当法人専用のセパレート・アカウントまたはコmingル・ファンドから、複数の投資先へ投資する方式

ジャパン・コア型運用¹

運用スタイル： コア型²（ビルド・トゥ・コア型³案件への投資を含む）

投資対象地域： 日本

投資不動産種別： 総合型⁴

1. 上場ファンド等を主な投資対象とした運用戦略は対象外とします。
2. コア型とは、安定的なインカムの獲得を主な目的とした運用戦略です。
3. ビルド・トゥ・コア型とは、長期保有目的の不動産に稼働前からコミットする投資手法で、コア型と同様に安定的なインカムの獲得を主な目的とします。
4. 投資不動産種別については、対象とする範囲を限定して応募することも可とします。

2. 今回の公募内容

応募(エントリー)資格

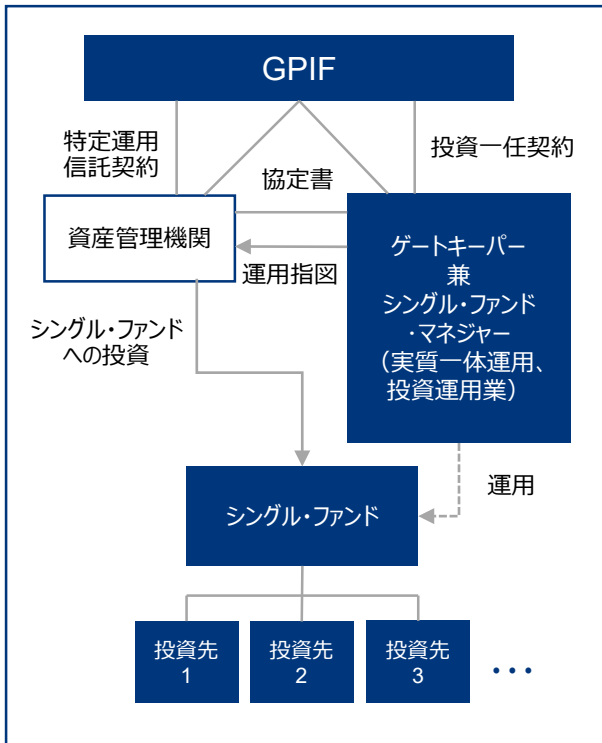
投資運用業の登録	<p>「金融商品取引法」(昭和23年法律第25号)に基づく投資運用業としての登録を行っており、投資業務を行うことができること。実質的投資判断が他の法人で行われている運用機関にあっては、再委託先の法人*が運用拠点のある国の監督当局から必要な認可等を受けていること、又は当該国の法令等に基づく登録・届出等を行っていること。</p> <p>*再委託先の法人とは、当該運用機関が本件において実質的な投資判断を行う法人として選定するものを含む。以下、同じ。</p>
運用資産残高	<p>国内外の直近の年金運用資産残高(投資一任契約、単独運用指定信託契約等)がグループ(注1)全体で1,000億円以上(これに満たない場合は、機関投資家(金融機関、大学基金等)からの受託残高を加えて1,000億円以上)であること。ただし、実質的投資判断が他の法人で行われている運用機関にあっては、再委託先の法人が属するグループ(注2)について同様の基準とする。</p> <p>(注1) 連結財務諸表原則に基づく連結財務諸表を提出する会社、子会社及び関連会社から構成される企業グループであって、応募運用機関を含みます。</p> <p>(注2) 運用拠点のある国の会計基準による連結財務諸表の対象となる会社、子会社及び関連会社から構成される企業グループであって、当該再委託先の法人を含みます。</p>
応募資産クラスの資産残高・運用実績	<p>応募プロダクトの運用実績(セパレート・アカウント、アドバイザーを含む。)が原則として5年以上あり、かつ、直近の運用資産残高が原則として300億円以上であること。ただし、実質的投資判断が他の法人で行われている運用機関にあっては、再委託先の法人について同様の基準とする。</p>
再々委託の禁止	<p>実質的投資判断が他の法人で行われている運用機関にあっては、実質的投資判断が再委託先の法人内部で行われているものに限る(再々委託は不可)。</p>
不適當行為	<p>グループ内において、直近3年以内に資金運用業務に関し著しく不適當な行為をしていないこと。実質的投資判断が他の法人で行われている運用機関にあっては、再委託先の法人が属するグループについても同様とする。</p>

※ 応募資格を満たさない場合は、情報提供の申込みを行うことが可能です。

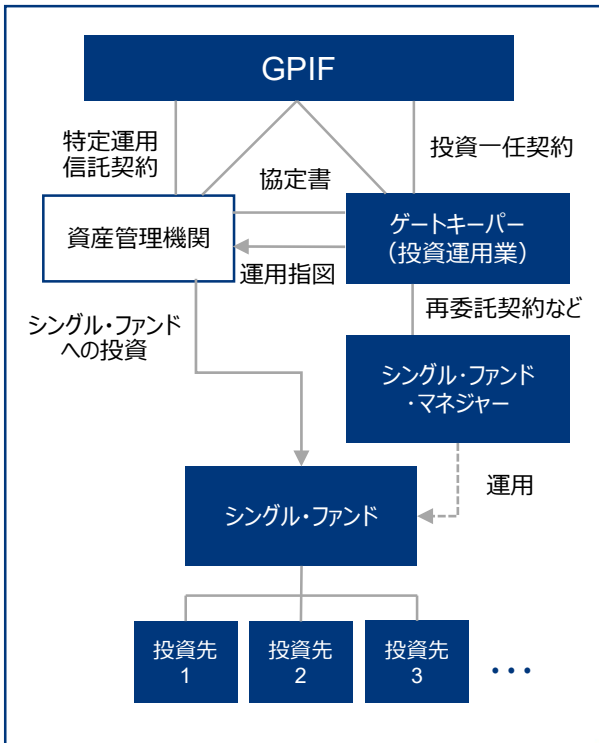
3. 運用機関に期待する役割

シングル・ファンド型運用のイメージ図

例1



例2



例1

公募対象となる不動産運用実績があり、投資運用業登録のある投資顧問会社等が単独で応募

例2

投資運用業登録のあるゲートキーパーと、公募対象となる不動産運用実績はあるものの、投資運用業登録がないシングル・ファンド・マネジャーが共同で応募

情報提供について

優れた運用能力を持つ運用機関の情報を幅広く収集する観点からシングル・ファンド・マネジャー等からの「情報提供」を受け付け

3. 運用機関に期待する役割

シングル・ファンド・マネジャーに期待する役割

- 投資前： GPIFにおける投資原則やガイドラインを踏まえた、ポートフォリオ戦略・配分計画の立案
- 投資実行時： 投資案件のソーシング、DD、条件交渉、ストラクチャリングなど
- 投資開始以降： 投資先ファンドのモニタリング、パフォーマンス分析
 - リスク管理
 - 時価の妥当性チェック
 - 定期レポート
 - 会計、税務、法務対応
 - ナレッジトランスファー
 - 案件関係者とのリレーション構築サポートなど

ゲートキーパーに期待する役割

- 投資前： 善管注意義務によるシングル・ファンド・マネジャーのDD
 - GPIFに最適なセパレートアカウントの設定
 - 資産管理機関とのコミュニケーション
- 投資開始以降： セパレートアカウントの運営事務（キャピタル・コール、配当対応等含めたキャッシュマネジメント）
 - モニタリング（パフォーマンス分析、時価の妥当性チェック含む）
 - レポート業務

4. 審査プロセス

公募期間・審査開始日

- 公募の期限は設けておりませんので、随時応募下さい。
- 第1次審査は2021年7月1日から開始し、以降の審査は当法人の必要に応じて実施します。
- 選定時期は未定です。

ミーティング

- エントリーされた運用機関の中から、当法人の必要に応じてミーティングを実施します。
- ミーティングを行う場合には、追加資料の提出をお願いすることがございます。

審査基準

- 当法人の「業務方針」（4. 総合評価の方法）をご参照下さい。
- ファンド・マネジャー、ゲート・キーパーそれぞれのガバナンス体制及び利益相反の弊害防止体制も重要な評価項目の一つです。

4. 審査プロセス

