

**米国大手不動産アセットマネジメント会社**

**CIM Group, LLCへの出資参画**



**MITSUI & CO.**

2017年2月20日  
三井物産株式会社

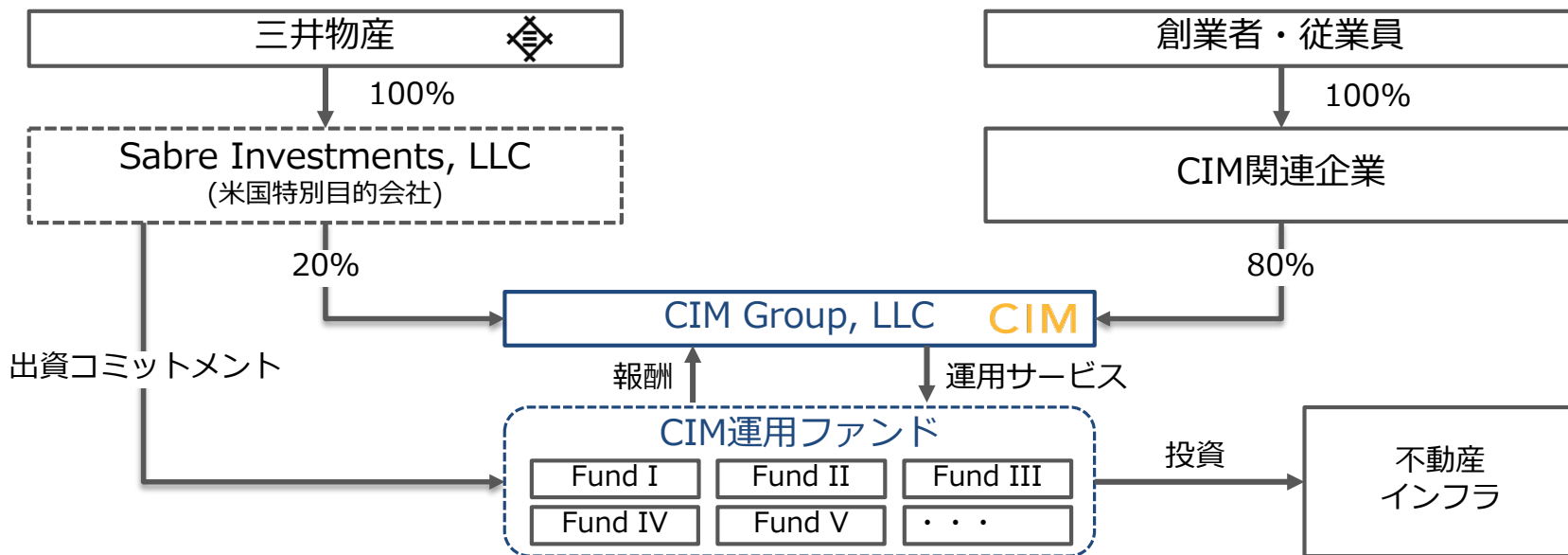
# 案件主要点

1. 案件概要
2. 不動産アセットマネジメント (“AM”) 市場の環境認識
3. CIM Group, LLC (“CIM”) 概要
4. 戦略的位置付け及び三井物産による企業価値貢献
5. 三井物産のアセットマネジメント事業

# 1. 案件概要

米国の大手不動産AM会社であるCIM Group, LLC (“CIM”) へ出資参画すると共に、CIM運用ファンドへの出資コミットメントを行うもの

当社持分	20% (CIM社への出資持分)
当社出資額	合計 450~550百万USドル *クローリング後の諸条件に応じた価格調整条項あり
出資実行時期	- CIMへの出資：2017年3月期 (予定) - CIM運用ファンドへの出資：2018年3月期より数年間 (予定)

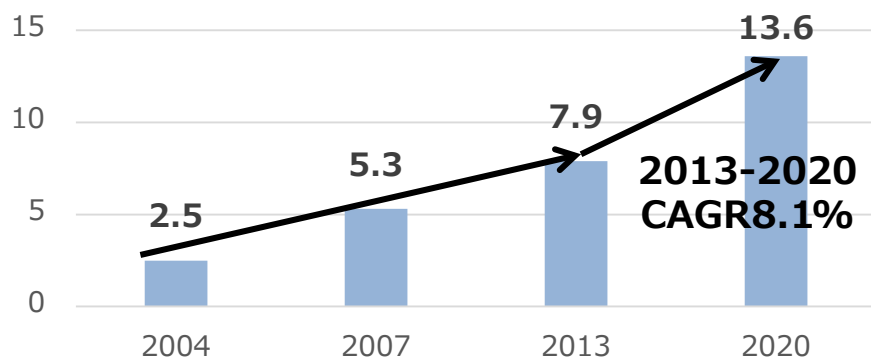


## 2. 不動産AM市場の環境認識

- 資産運用業界において、上場株式や債券等の伝統的資産以外の新しい投資対象をオルタナティブ資産と総称  
(不動産、インフラ、プライベートエクイティ(PE)、ヘッジファンド等)
- 世界のオルタナティブ資産投資残高は2020年まで年率約8%成長と予測
- オルタナティブ資産において、不動産は最大の投資対象の一つであり、中でも米国不動産市場は世界の投資資金の最大の受け皿
- 日本でも長引く低金利環境等を背景とした運用難から、オルタナティブ資産への投資ニーズが顕在化しており、国内外の不動産・インフラ分野への投資は今後急激に拡大する見込み

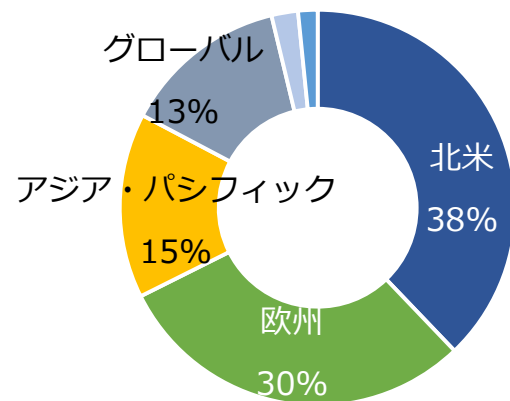
### 世界オルタナティブ資産

(US\$ in trillions)



出所: PwC

### 地域別 不動産ファンド資金調達額

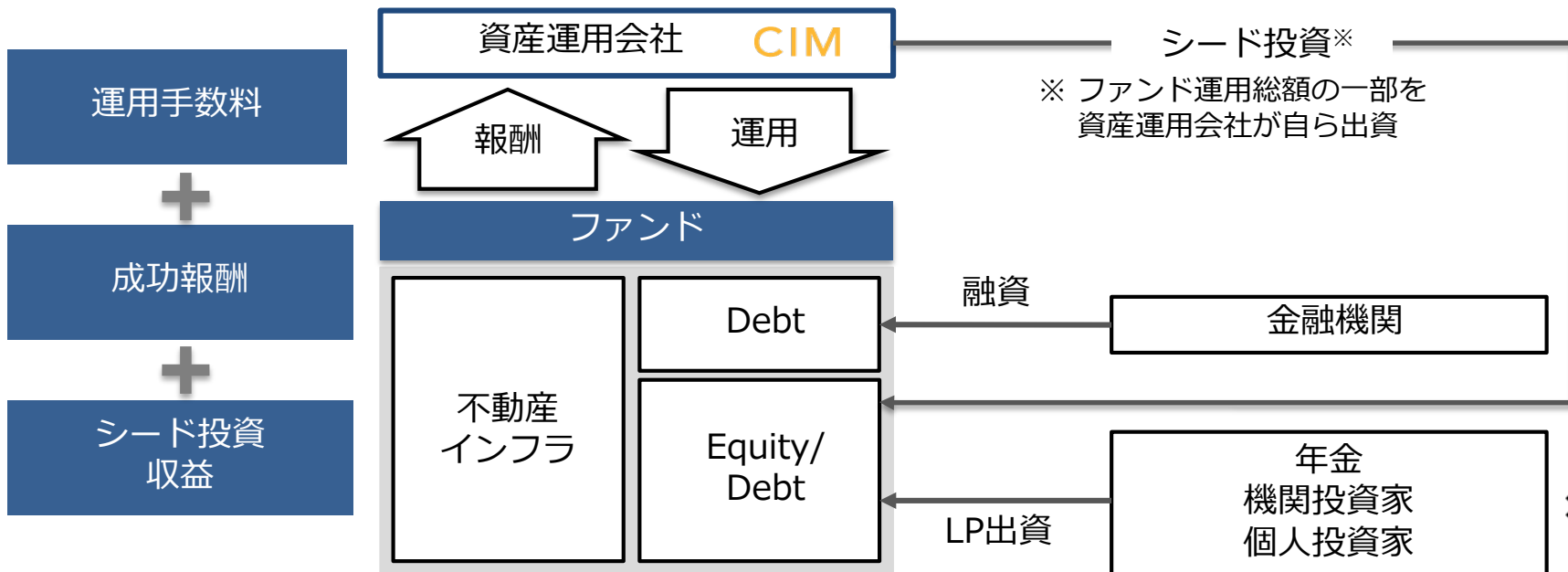


出所: PERE

# 3. CIM概要(1)

設立	1994年
本社所在地	米国 ロサンゼルス
代表者	Avi Shemesh, Co-Founder and Principal
事業内容	北米都市部の不動産及びインフラ施設を主な投資対象とするファンド 組成・運用（アセットマネジメント）事業
従業員数	約615名（2016年9月末時点）
運用資産額（AUM）	192億USドル（2016年9月末時点）

## < 事業モデル >



# 3. CIM概要(2)

## < CIMの強み >

<b>資金調達力</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産ファンドの資金調達額世界20位クラス(直近5年間*)</li><li>グローバルで70社超の優良投資家基盤</li></ul>
<b>コミュニティ フォーカス</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>賃料上昇や不動産価値向上が見込める都市部の地域を“Qualified Communities”として選定し、一貫して集中投資</li></ul>
<b>垂直統合型 組織</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>市場調査から投資目利き、不動産開発・テナントリーシング等のバリューアップ機能までを内製化した一気通貫の運用力</li></ul>
<b>物件ソーシング力</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>地域社会との関係を重視し、地場の人脈を通じ豊富なディールソース、相対取引による優良な投資機会を獲得</li><li>住宅、オフィス、ホテル、商業施設、駐車場等、特定のセクターに捉われない幅広い投資対象</li></ul>
<b>投資規律</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産市況や高度な金融技法に依拠せず、物件のバリューアップやコミュニティ全体の成長を重視した投資戦略</li><li>低いレバレッジ、保守的な物件評価</li></ul>

\*PERE's Annual Ranking of the Largest Private Real Estate Firms in the World - 2016 Edition.

# 3. CIM概要(3)

## < 投資事例 >



Hollywood & Highland® Center / Los Angeles



2Cal (Two California Plaza) / Los Angeles



432 Park Avenue® / New York



11 Madison Avenue / New York

## 4. 戦略的位置付け及び三井物産による企業価値貢献

### < 三井物産における戦略的位置付け >

- これまで日本国内を中心に展開してきた不動産AM事業の海外戦略における中核案件として、世界最大の市場である米国市場へ参入
- グローバルでの運用資産規模（assets under management, “AUM”）の積み上げによる安定収益基盤の拡大

### < 三井物産による企業価値貢献 >

- 三井物産の国内不動産AM市場におけるネットワーク・知見を活用し、CIMの顧客投資家基盤を強化
- 100%子会社であるジャパンオルタナティブ証券を通じ、運用難の環境下顕在化しつつある本邦投資家の巨額なオルタナティブ投資ニーズの受け皿として、CIM運用ファンドの販売活動を推進



# 5. 三井物産のアセットマネジメント事業

## 国内

ジャパンオルタナティブ証券設立

物流倉庫  
ファンド  
事業開始

日本初の物流施設特化型REIT上場

日本ロジ 日本ロジスティクスファンド投資法人



三井物産が運用するファンドから  
Seed物件として複数物件を取得

三井物産ロジスティクス  
・パートナーズ設立

商業・オフィス・  
住宅ファンド

三井物産リアルティ・  
マネジメント設立

物流施設  
私募ファンド1号組成



物流施設  
私募ファンド2号組成



太陽光  
ファンド組成



オフィス  
ファンド・  
物流開発  
ファンド組成



三井物産アセット  
マネジメント・  
ホールディングス設立



三井物産・イデラ  
パートナーズ設立  
総合型J-REIT上場

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

## 海外

シンガポール上場  
REIT事業参画



新興諸国を投資対象とする  
インフラファンドを組成



タイ上場  
REIT事業参画



豪州インフラデットファンド  
運用会社への出資



360° business innovation.



MITSUI & CO.