

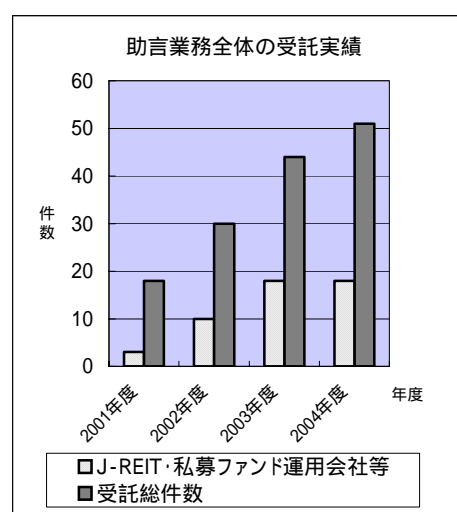
## 高まる第三者機関による不動産投資助言ニーズ

～ 二つの不動産投資市場の成長とともに拡大(2004年度実績) ～

不動産証券化市場は2003年度までの7年間に累積額が約13兆円の規模に達し、過去6年間で60倍を超える規模に急成長しています。J-REIT市場は現在16銘柄が上場されるまでに発展し、また、私募の不動産ファンド市場も近年、多くの新規参入があり成長が加速しています。

こうしたなか、住友信託銀行グループの住信基礎研究所は、不動産投資分野に特化したシンクタンクとして、実物不動産およびエクイティ、デットなど多様な不動産金融商品に関する資産評価やリスク分析など、不動産に関する投資顧問業務を他社に先がけて展開してまいりました。

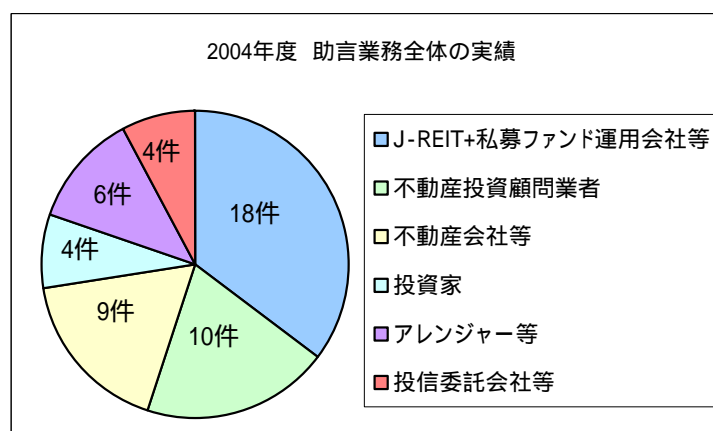
さらに、2003年度からはそのノウハウを活用し、機関投資家などに対して不動産投資ファンドの投資助言サービスをスタートするとともに、2004年度は既に公表していた実物不動産の投資インデックス(STIX®)に加え、証券市場のJ-REITインデックス(STBRI J-REIT Index®)を整備し、Webサイト上でこれらの提供を開始いたしました。



その結果、2004年度は、上場J-REITや私募不動産ファンドの運用会社、および不動産を保有、あるいは新たに取得・売却を企図する事業会社などから計51件の助言業務を受託しました。(不動産投資顧問及び証券投資顧問)

なかでも、上場J-REITと私募ファンドの運用会社等からは、二つの市場の成長を反映して計18件を受託し、不動産会社などからも過去2年間の約2倍にあたる9件を受託しています。

また、J-REIT投信を組成・運用する投信委託会社2社からも銘柄選定等にかかる助言サービスを3件受託いたしました。



このように、実物不動産および不動産金融商品に対する投資助言ニーズが高まった背景には、多数の投資家から資金調達する集団投資手法を利用した上場J-REITと私募不動産ファンドの二つの市場が急速に拡大しており、投資家への情報開示や説明責任が強く求められていることが挙げられます。また、民間事業会社における不動産投資や売買の際にも、社内合意形成のために、より客観的で科学的な根拠に基づく評価が重要になっているからです。

特に2004年度は、投資対象物件の多様化、投資対象エリアの拡大等の動きが顕著となり、投資を前提とした不動産の選定や価格決定過程についてはより科学的・客観的であることが求められ、売買や投資の取引に際して第三者機関が行う資産価格評価や投資リスク評価に対するニーズが高まってきたといえるでしょう。

2005年度は投資助言を求める投資家層がさらに広がると考えられることから、そのニーズに応えるため、住信基礎研究所では大幅な人員の増強を行う計画です。

住信基礎研究所の具体的な受託業務の内容は、

- 取得検討を行う不動産（未竣工不動産を含む）の資産価格算定、資産下落リスク量の算定
- プロパティタイプ別のマーケット分析
- 不動産投資対象となる都市・地域・エリアのポテンシャル評価
- モニタリングを目的とする継続的なマーケットレポート作成
- 私募不動産投資ファンドの投資適格性評価
- J-REITの銘柄選定等にかかる評価

などが中心で、なかでも不動産投資リスク(Value at Risk)の計量化業務、都市等のポテンシャル評価（賃料推計、市況の将来予測など）が増加しています。

住信基礎研究所の評価業務等の特徴は、

- a. 資産価格を算定する際に必要となる将来の賃料・空室率・コスト、Cap Rate、割引率などのパラメータについて、推計モデル、予測モデル等を用いて論理的に決定している
- b. 数千に及ぶオフィスビルの情報をはじめ、賃貸マンションや商業施設等の既存不動産の情報をデータベース化し、評価モデルの精緻化を図っている
- c. モンテカルロ手法やオプション理論といった、金融工学的な手法を応用している

などです。

## 住信基礎研究所の調査研究分野

### 不動産マーケットに関する調査・分析

- ・ オフィス、住宅、商業施設など主要な不動産市況の実態把握
- ・ 不動産市況の変化を促す要因把握とそれに基づく将来予測
- ・ 投資対象不動産に関わるエリア・賃貸市場のモニタリング

### 不動産投資適格性評価・不動産ポートフォリオ評価

- ・ 対象不動産の投資適格性分析
- ・ 投資対象不動産の収益価格やリスク量の算定
- ・ 不動産ポートフォリオの評価や内・外部成長戦略に関する助言

### 不動産証券化商品の分析・評価

- ・ 上場 J-REIT や私募不動産投資ファンドの投資適格性評価
- ・ 不動産 ABS や CMBS のリスク算定、投資適格性評価

### 企業経営・財務を前提とした不動産戦略の提言

- ・ 保有不動産あるいは不動産ポートフォリオの資産価格、リスク量の算定と将来予測
- ・ 保有不動産のリスク量、リスク分散状況を前提とした保有資産の入れ替え方策の提言
- ・ 企業価値を高めるための不動産戦略の提言

詳しくは、弊社のHPをご覧ください。 <http://www.stbri.co.jp/>

### 【本件のお問い合わせ先】

株式会社 住信基礎研究所 担当：石橋 博

〒101-0048 千代田区神田司町2-11-1 明治安田損害保険ビル2F  
TEL 03-3518-6060 (代表)  
FAX 03-3233-0300  
<http://www.stbri.co.jp>