

不動産私募ファンドに関する実態調査 2012年1月

～調査結果～

2012年3月9日

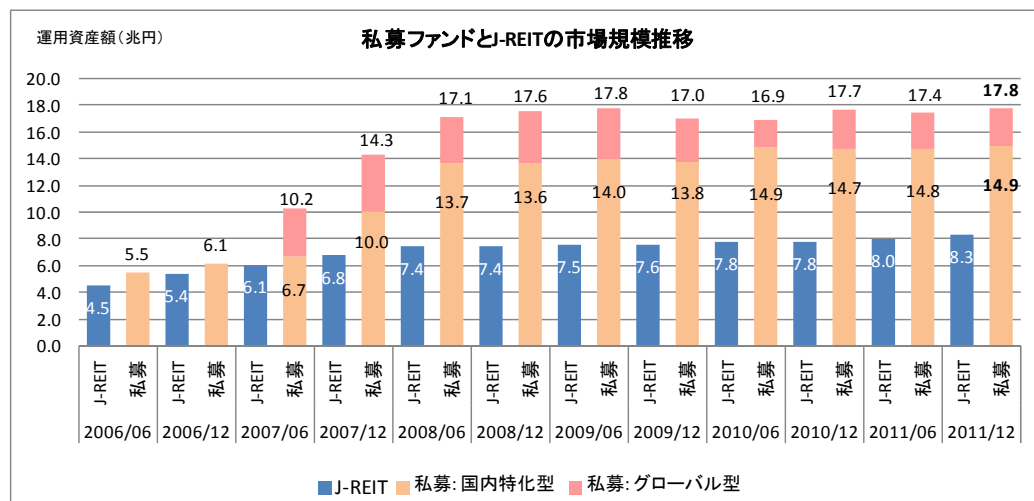
株式会社 住信基礎研究所

- 株式会社住信基礎研究所では、2003年より不動産投資市場調査の一環として「不動産私募ファンドに関する実態調査」を行っている。本調査は、今回で13回目となり、65社の不動産運用会社から回答を得た。
 - 調査対象:国内不動産を対象に不動産私募ファンドを組成・運用している不動産運用会社
 - アンケート送付先数:140社
 - 回答会社数:65社(回収率:46.4%)
 - 調査時期:2012年1月
 - 調査方法:郵送およびEメールによる調査票の送付・回収
- 上記のアンケート結果およびヒアリング・公表情報をもとに当社では、2011年12月末時点の不動産私募ファンドの市場規模(運用資産額ベース)を17.8兆円と推計した。この数値には、今回調査から当社が把握しているグローバルファンドの国内不動産運用資産額を含めている。前回調査における2011年6月末時点の運用資産額は17.4兆円であり、半年で約3,500億円(2.0%)増加した。
なお、この数値は入手データの増加にともない過去にさかのぼり再集計している。

＜不動産私募ファンドの市場規模はグローバルファンドを含めて17.8兆円＞

- 当社では、2003年より不動産運用会社へのアンケート、ヒアリングおよび公表情報に基づいて、不動産私募ファンドの市場規模の把握に努めており、今般2011年12月末時点のグローバルファンド(※)を含む市場規模を、運用資産額ベースで約17.8兆円と推計した。2011年6月末時点では約17.4兆円であり、半年で約3,500億円(2.0%)増加した。
- 保有物件の売却により資産規模を減少させる運用会社も見られた一方、引き続きデット調達環境は良好であること、エクイティ投資家の投資意欲もやや改善していることなどを背景に、物件取得を進め運用資産を拡大している運用会社も一定数見られた。結果として運用資産残高は全体では微増となった。内訳では、グローバルファンドにおける運用資産の拡大幅が国内特化型ファンドのそれを上回った。
- 欧州債務問題については、アンケート回答時点(1月下旬)ではユーロ圏諸国によるギリシャに対する第2次支援合意がなされていない段階であったが、私募ファンドビジネスに与えるネガティブな影響の程度は限定的であるとの見方が、深刻な影響を与えるとの見方を大きく上回った。

*なお今回調査から、グローバルファンド(※)に含まれる国内不動産の運用資産残高を過去分も含め質問させていただいた。その結果、これまでの調査で国内特化型ファンドに計上していた額の一部がグローバルファンドであったケース、自己資金投資のケースなどが判明したため、これらに基づき過去分の数値を修正した。



出所:住信基礎研究所

(※)グローバルファンド・・・日本以外の国も主要投資対象とするファンドとして、当社が定義。

＜不動産私募ファンドに関する実態調査 2012年1月 ～アンケート調査結果の概要～

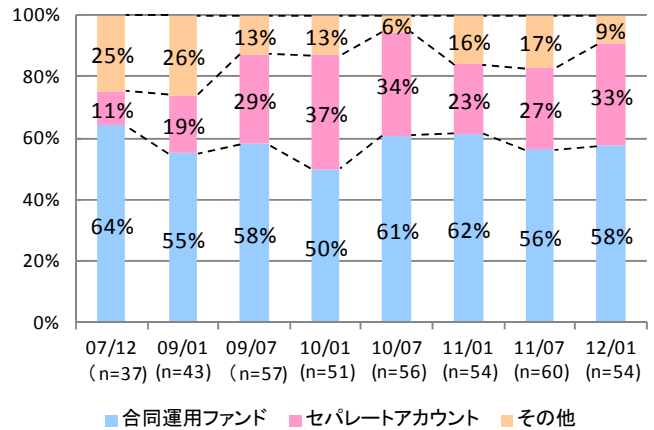
※グラフ中の「n」は有効回答数を示します。

1. 不動産投資運用ビジネスの現在の状況について

①運用資産残高における合同運用ファンドとセパレートアカウントの内訳

不動産私募ファンドの運用資産残高について、複数の投資家向けの「合同運用ファンド」と単一の投資家向けの「セパレートアカウント」に分類して質問した。合同運用ファンドは回答企業の合計残高ベースで5兆5,340億円(58%)、セパレートアカウントが3兆1,713億円(33%)となった。合同運用ファンドが全体の約6割を占める傾向が継続している。

＜図表 1: 合同運用ファンドとセパレートアカウントの内訳＞



②現在運用中のファンドの概要

a. ファンドタイプ

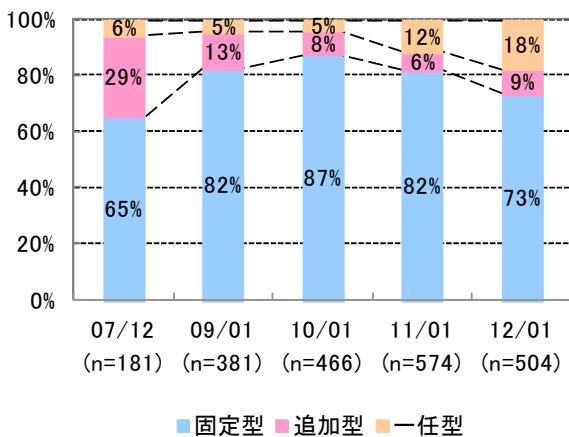
回答いただいた運用会社が現在運用している不動産私募ファンド数は合計で581本であり、タイプ別(ファンド数ベース)では固定型が73%、追加型9%、一任型18%となった。投資家が運用開始時点から物件が確定している固定型を嗜好する傾向が依然として強いものの、固定型の割合は2010年1月調査の87%から減少した。一方、一任型は2010年1月調査の5%から18%に増加した。投資家のリスク許容度がやや改善してきているものと推察される。

*b～gは、「現在運用中の記載可能なファンド」について運用中ファンドと表記しています。なお、当該データには一部国外不動産も対象とするファンドも含まれています。

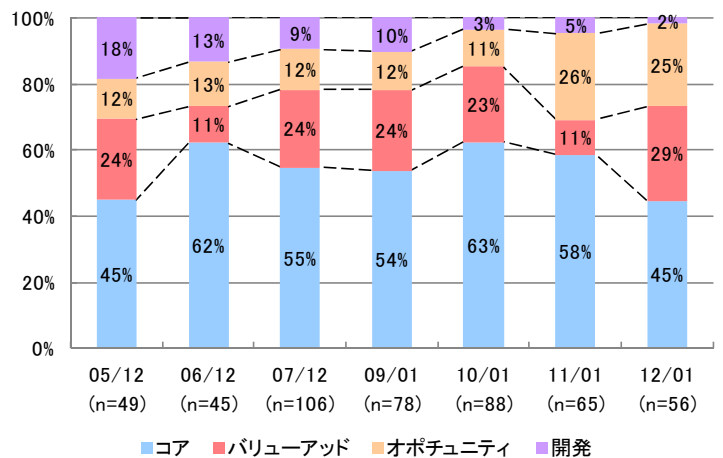
b. 運用スタイル

運用中ファンドの運用スタイル別割合は、インカム収入を重視したコア型がファンド数ベースで45%となり、2011年1月調査の58%から減少した。一方で、2011年1月調査で11%であったバリュアード型が29%と増加した。オポチュニティ型は25%で割合に大きな変化はなかった。

＜図表 2: ファンドタイプ別内訳＞



＜図表 3: 運用スタイル別内訳＞



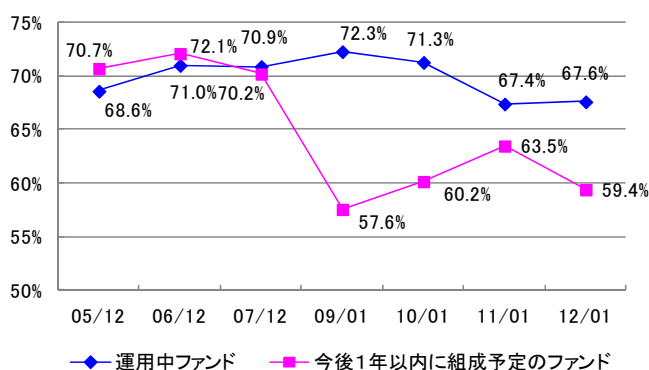
※固定型、追加型、一任型、オープンエンドファンド、コア、バリュアード、オポチュニティ、開発については12頁の「用語の定義」をご参照ください。

c. LTV水準

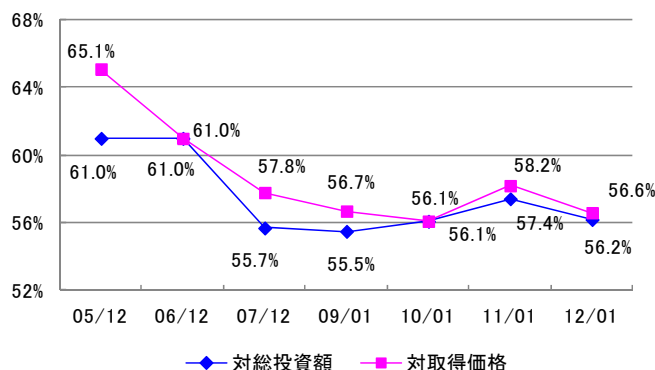
運用中ファンドの平均LTVは67.6%となった。平均LTVは2010年1月調査以降2年連続で低下し、2009年1月調査の72.3%から2011年1月調査では67.4%に低下したが、2012年1月調査では前年と同水準となり、低下傾向は見られなかった。一方、今後1年以内に組成予定ファンドの平均LTVは59.4%で、2011年1月調査の63.5%から低下し、エクイティ投資家に望まれるLTV水準も、2011年1月調査からやや低下した。

投資家のリスク許容度とレンダーの貸出姿勢の改善に伴い、2011年1月調査では今後組成されるファンドのLTV水準は上昇傾向を示していた。今回調査でそれが低下に転じたのは、集計対象にLTV水準を低く設定したオープンエンドファンドが含まれている影響の他、レンダーの貸出姿勢は依然堅調である一方でエクイティ投資家に望まれるLTV水準は低めであると考えられる運用会社が多く、今後組成予定のファンドに反映されているためと考えられる。

〈図表 4: 平均 LTV の推移〉



〈図表 5: エクイティ投資家に望まれる LTV 水準の推移〉

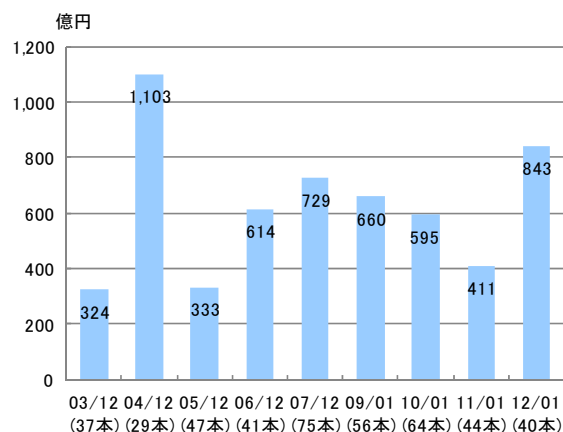


d. 目標運用資産規模

運用中ファンドの平均目標運用資産額は、2012年1月調査では843億円となり、2011年1月調査の411億円から倍増した。これは、これまでの調査で回答を得られなかった既に運用中の大規模ファンドが、今回調査で集計対象に含まれていることが主因である。目標運用資産額が5,000億円以上の大規模ファンドを除いた平均は608億円となった。

なお、本項目は回答サンプルによって大きく変動することに留意されたい。

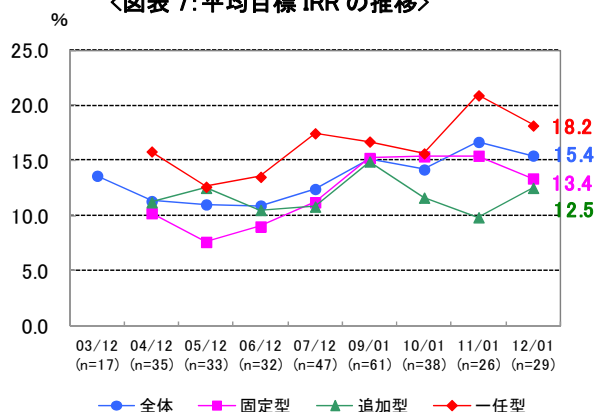
〈図表 6: 平均目標運用資産額の推移〉



e. 目標IRR水準

目標IRRの平均は、15.4%となり2011年1月調査からやや低下した。ファンドタイプ別では、一任型と固定型で低下した一方、追加型では上昇し、タイプ別の差異が2011年1月調査と比較して小さくなった。なお、本項目については回答数が少ないことに留意されたい。

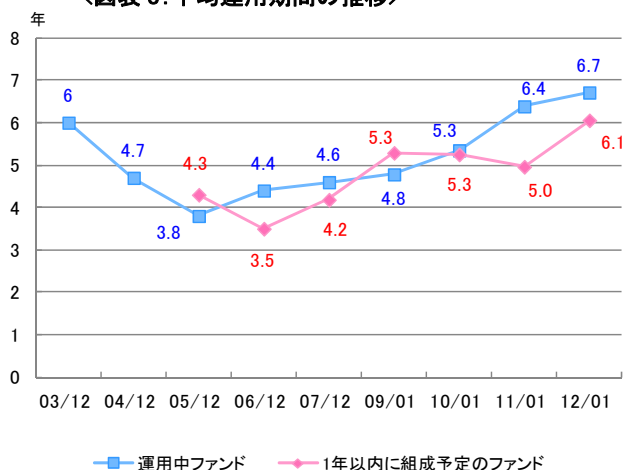
〈図表 7: 平均目標 IRR の推移〉



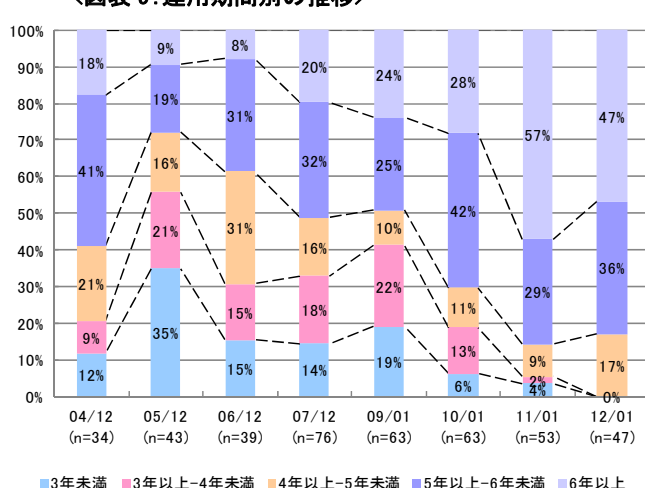
f. 運用期間

運用中ファンドの平均運用期間は2005年12月調査の3.8年を底に長期化傾向が継続しており、2012年1月調査では6.7年となった。運用期間別に見てみると、「6年以上」が47%となり、2010年1月調査の57%から減少したが、「5年以上」と合わせると83%を占め、2011年1月調査の86%とはほぼ変わらなかった。リファイナンスにより継続しているケースが多いことが長期化の主因と考えられる。一方、「4年未満」の回答はなかった。今後1年以内に組成予定のファンドの平均運用期間も6.1年となり、2011年1月調査の5.0年と比較し長期化している。安定した長期運用を望む投資家が多いことを反映しているものと考えられる。

＜図表 8: 平均運用期間の推移＞



＜図表 9: 運用期間別の推移＞



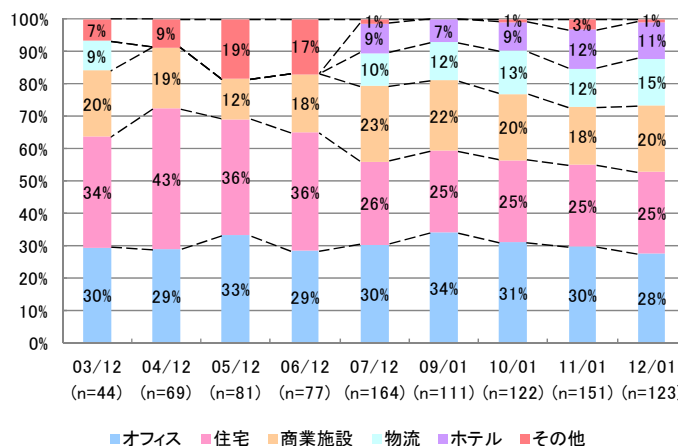
g. 運用対象物件タイプ・エリア

※ 本項目は、1ファンドごとの対象物件タイプ・エリアを複数回答可能な方式で質問し、全回答数に占める割合を集計したものです。

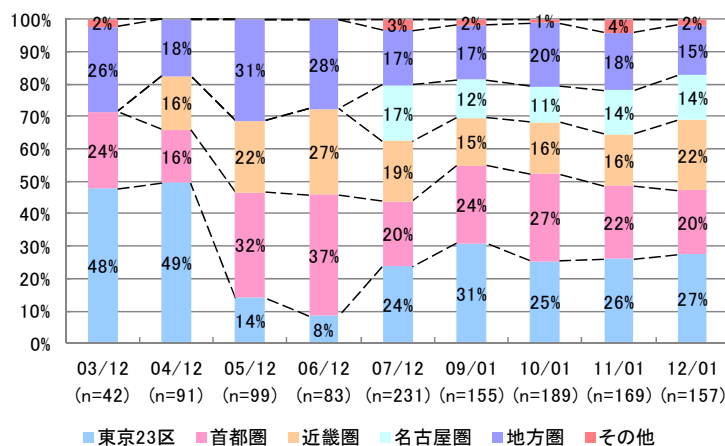
運用中ファンドの運用対象物件タイプは、2012年1月調査では、「オフィス」の回答数割合がやや低下し、「商業施設」「物流」の割合がやや上昇した。2007年12月調査以降、物件タイプごとの割合に大きな変化はない。

運用対象エリアは、「東京23区」が27%で最多となり、次いで、「近畿圏」、「首都圏」となった。2011年1月調査から「東京23区」の割合はほぼ変わらなかったが、「首都圏」がやや減少し「近畿圏」が上昇したため、両者の順位が逆転した。「近畿圏」の割合が上昇した理由としては、震災・原発問題の影響から一部の投資家に東京一極集中からの分散を図るニーズがあることや、東京に比べ相対的に利回りの高い地方の優良案件への投資に再び着目する運用会社も出てきていること、などが考えられる。

＜図表 10: 運用対象物件タイプの推移＞



＜図表 11: 運用対象エリアの推移＞



※ 04/12～06/12は「物流」「ホテル」は「その他」に含まれる

※ 03/12は「近畿圏」「名古屋圏」は「地方圏」に、04/12～06/12は「名古屋圏」は「地方圏」に含まれる

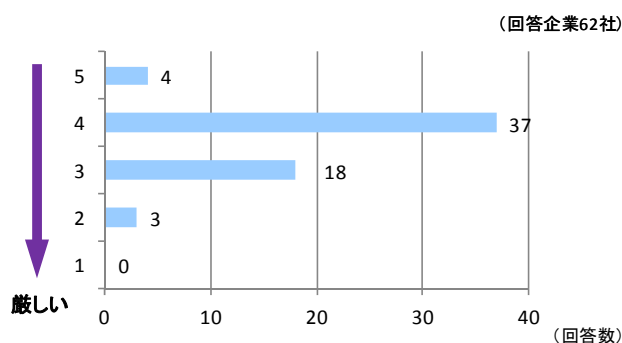
※ 09/01以前は「近畿圏」を「大阪圏」としていた。(構成している県は変わらず)

③デット資金調達状況

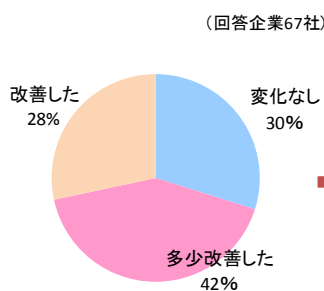
現在のデットの資金調達状況について、厳しいを「1」、緩いを「5」として数値で尋ねたところ、「4」の回答が60%を占め、次いで「3」が29%となった。2011年上半期(1~6月)と比較した2011年下半期(7~12月)の資金調達状況の変化については、2011年7月調査時点で30%だった「変化なし」が、2012年1月調査では44%に上昇したが、「多少改善した」、「改善した」も合計で51%にのぼり、資金調達状況は引き続き改善傾向にあることを示している。なお、「多少改善した」、「改善した」と回答した51%に対し、具体的な改善点を挙げていただいたところ、「基準金利からのスプレッドの縮小」が34%、「LTVの上昇」が21%、「新規貸出をするレンダーの増加」が18%となった。

「優良案件に対してはレンダー間の貸し出し競争が生じている」、「スプレッドは低下し最低水準に近い」、といった記述回答も見られた。

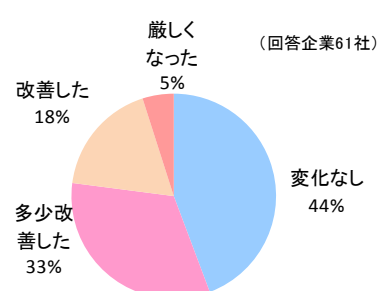
〈図表 12: デットの資金調達状況〉



【2011年7月調査】



【2012年1月調査】



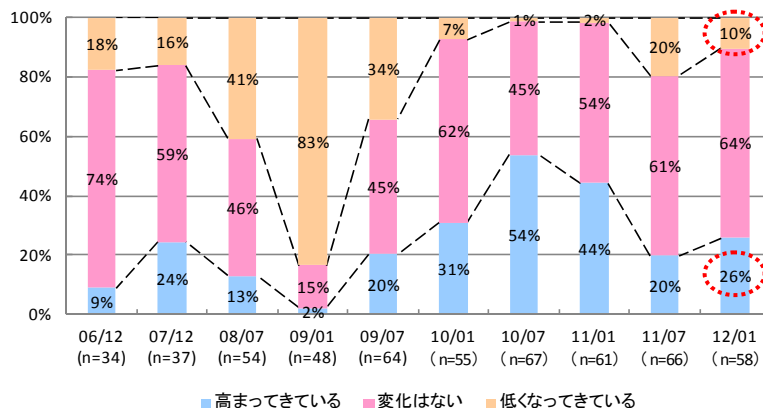
④エクイティ資金調達状況

a. エクイティ投資家の投資意欲

エクイティ投資家の投資意欲は、「変化なし」の回答が64%を占めたが、2011年7月調査と比較すると、「高まってきている」が20%から26%に上昇し、「低くなってきている」が20%から10%に低下した。

2011年7月調査では震災・原発の影響もあり、リーマンショック後改善傾向が続いてきた投資意欲が低下に転じたことが明らかとなったが、2012年1月調査ではやや改善している。

〈図表 13: エクイティ投資家の投資意欲〉

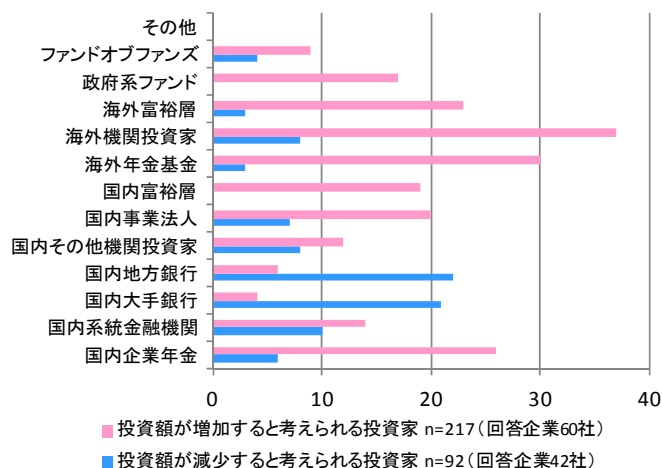


b. 投資額が増加/減少するエクイティ投資家層

今後投資額が増加すると考えられる投資家層としては、「海外機関投資家」が37件で最多となり、「海外年金基金」(30件)、「国内企業年金」(26件)と続いた。上位2項目は海外投資家であったが、回答数全体を国内・海外別に集計すると、国内49%・海外51%と拮抗している。

一方、今後投資額が減少すると考えられる投資家層としては、「国内地方銀行」が22件、「国内大手銀行」21件となった。BIS規制を主因として、国内銀行による投資額が減少することが予想される一方で、国内/海外問わず、年金、機関投資家、個人富裕層による投資は今後増加するとの見方が多い。

〈図表 14: 投資額が増加/減少するエクイティ投資家層〉

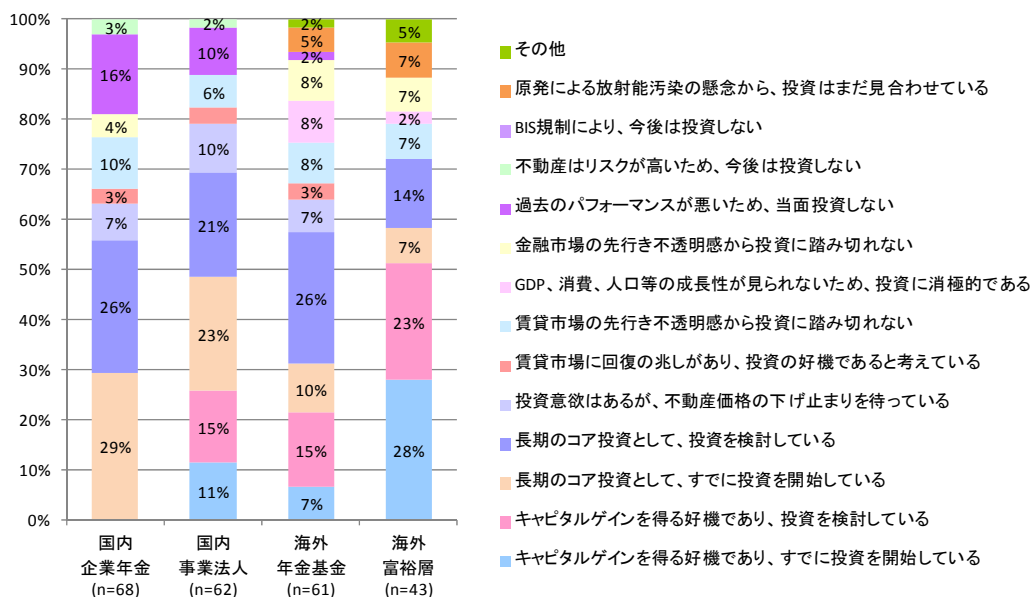


c. エクイティ投資家の投資姿勢

国内企業年金では「長期のコア投資として、すでに投資を開始している」の回答は29%となり、2011年7月調査の19%から上昇した。国内投資家は長期のコア投資を目的とする投資姿勢との回答が相対的に多い。一方、海外富裕層では、「キャピタルゲインを得る好機であり、投資を検討/すでに投資を開始している」との回答が51%と過半数を占めた。海外年金基金では、長期のコア投資を目的とする投資姿勢であるとの回答が合計36%となったが、国内年金では回答のなかった、キャピタルゲインを目的とした投資姿勢であるとの回答も合計22%にのぼった。

2011年7月調査では、海外年金基金では、「東日本大震災後、投資を見合わせている」が27%を占めたが、2012年1月調査でこれに代えた項目である「原発による放射能汚染の懸念から、投資はまだ見合わせている」は、回答割合が最多となった海外富裕層でも7% (3件) にとどまった。

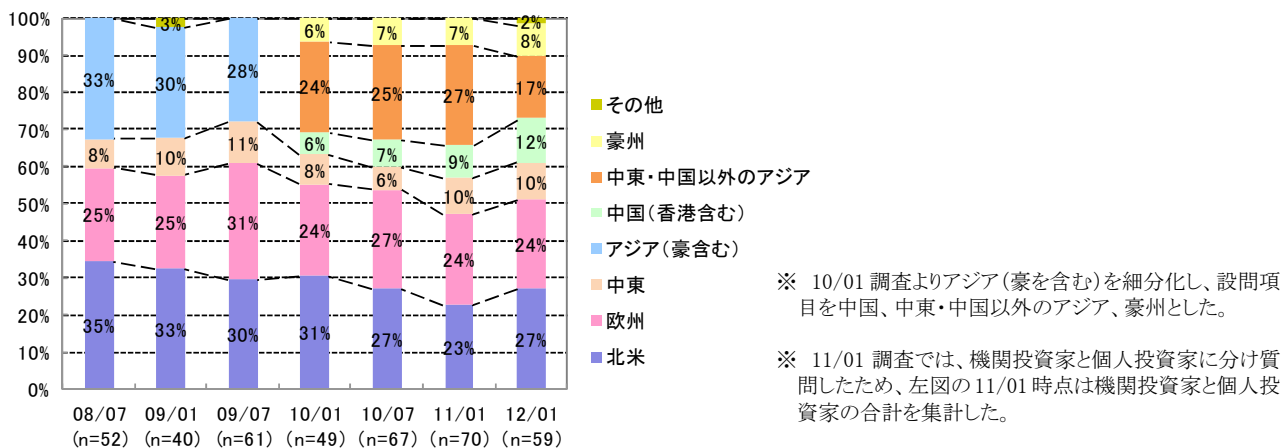
<図表 15: エクイティ投資家の投資姿勢>



d. 海外投資家の資金受託先

海外投資家の資金受託先は、回答数ベースで「北米」が27%で最多となり、次いで「欧州」(24%)となった。2011年1月調査では最多であった「中東・中国以外のアジア」は27%から17%に減少した。「北米」は、2008年7月調査以降減少傾向にあったが、2012年1月調査ではやや増加した。また、2010年1月調査から増加傾向が継続している「中国(香港含む)」は12%となった。

<図表 16: 海外投資家の資金受託先>

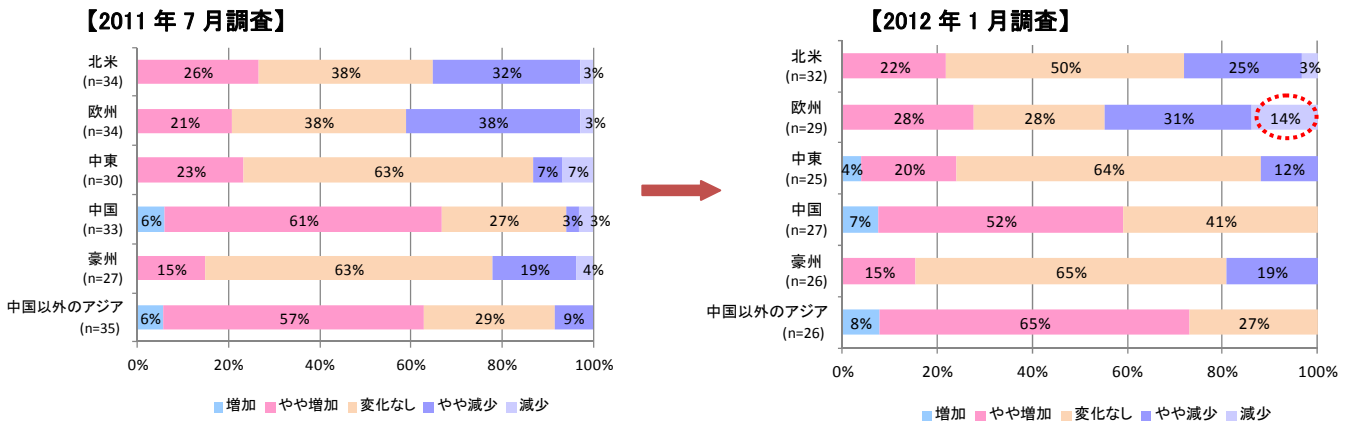


e. 海外投資家の日本への投資見通し

海外投資家の日本への投資見通しは、各地域とも2011年7月調査から大きくは変化していないが、北米と欧州を除いて、「減少」の回答がゼロになった。特に中国と中国以外のアジアでは、「やや減少」の回答もなく、アジア地域の投資家からの投資資金はやや増加するとみる運用会社が多いことが分かった。

一方、欧州は「減少する」が2011年7月調査の3%から14%に増加した。欧州債務問題により、欧州投資家からの投資は減少するとの見方があるためと考えられる。

＜図表 17: 海外投資家の日本への投資見通し＞

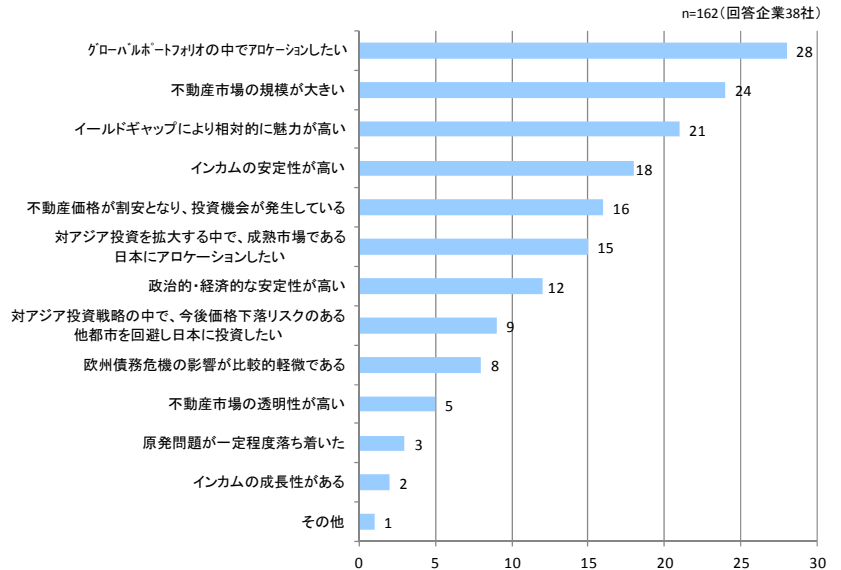


～海外投資家が日本へ投資する/投資しない理由～

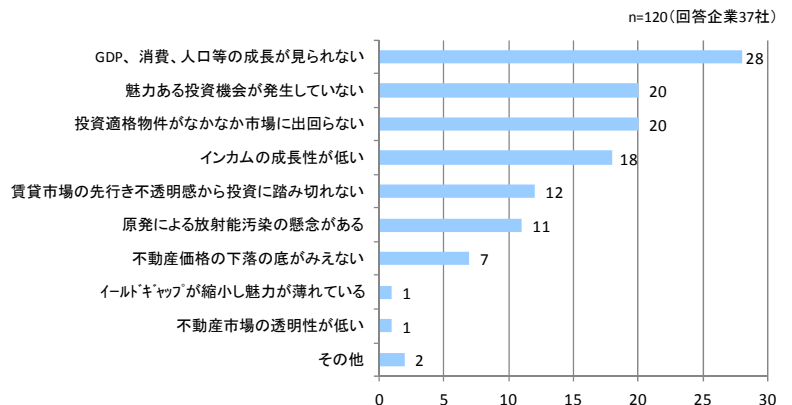
海外投資家が日本に投資する理由では、「グローバルポートフォリオの中でアロケーションしたい」が28件、「不動産市場の規模が大きい」が24件、「イールドギャップにより相対的に魅力が高い」が21件となり、上位3項目は2011年7月調査と変わらなかった。

一方、海外投資家が日本に投資しない理由では、「GDP、消費、人口等の成長が見られない」が28件で最多となり、次いで「魅力ある投資機会が発生していない」、「投資適格物件がなかなか市場に出回らない」(各20件)となった。2011年7月調査では、最多となった項目は今回調査と同様「GDP、消費、人口等の成長が見られない」(31件)で、次いで「原発問題に解決の目処がたっていない」(24件)であった。2012年1月調査でこれに代えた項目である「原発による放射能汚染の懸念がある」への回答は11件と少なく、震災・原発事故の海外投資家への影響は弱まっているとみられる。

＜図表 18: 海外投資家が日本へ投資する理由＞



＜図表 19: 海外投資家が日本へ投資しない理由＞

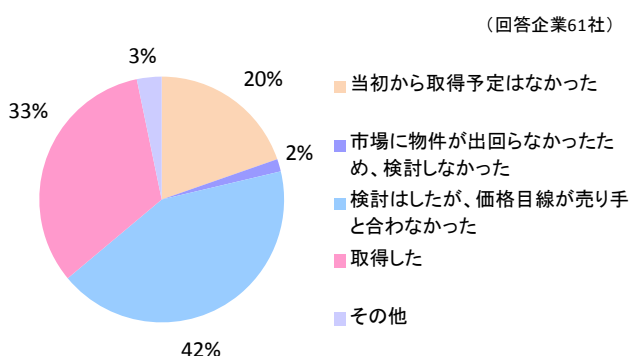


⑤物件取得/売却状況

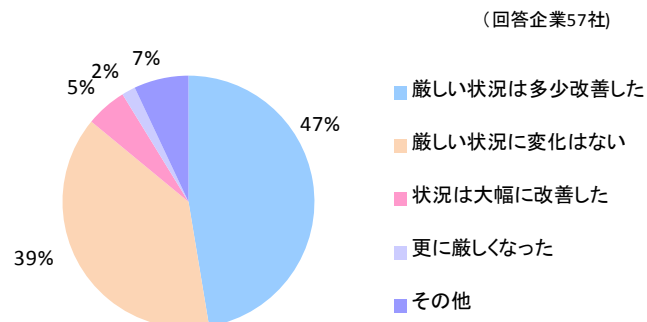
物件取得状況については、「検討はしたが、価格目線が売り手と合わなかった」が42%で最多となり、次いで「取得した」が33%となった。2011年7月調査ではそれぞれ40%、37%であったため、状況はあまり変化していない。価格目線の乖離のため依然として取引が成立しづらい状況は継続しているものの、震災後も回答会社の1/3は物件取得を行ったことが明らかとなった。

物件売却状況については、「厳しい状況は多少改善した」との回答が47%となり、2011年7月調査の33%から上昇した。一方、「厳しい状況に変化はない」は48%から39%に減少した。「大幅に改善した」も5%あり、物件売却状況には改善の兆しが見られる。

〈図表 20: 物件取得状況〉



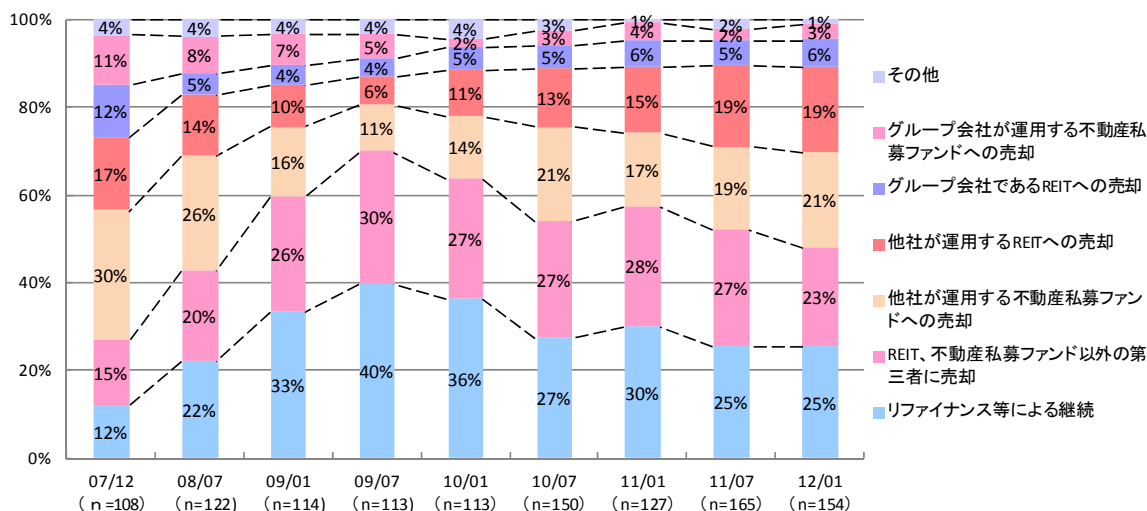
〈図表 21: 物件売却状況〉



⑥出口戦略

今後1年間のファンドの出口として可能性が高い方法は、「リファイナンスによる継続」が25%で最多となったものの、2010年1月調査以降、割合は減少傾向にある。次いで「REIT、私募ファンド以外の第三者に売却」(23%)となったが、2011年7月調査の27%からは減少した。ファンドやREITといった買い手の取得意欲が回復傾向にあるため、ファンドの出口戦略が、リファイナンスによる継続や実需目的で購入する一般事業法人への売却から、他社が運用するREITおよび私募ファンドへの売却に徐々にシフトしてきているものと考えられる。

〈図表 22: 今後1年間のファンド出口として可能性の高い方法〉



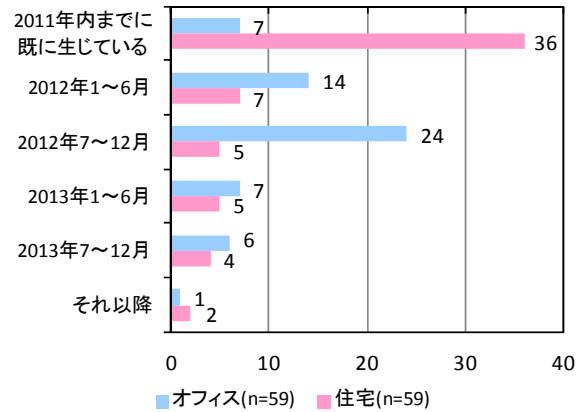
2. 不動産投資運用ビジネスを取り巻く環境と今後の展望

①賃料の下げ止まり時期

賃料の下げ止まり時期については、オフィスは「2012年7～12月」(24件)、「2012年1～6月」(14件)となり、2012年内に回答が集中した。なお、2011年1月調査では最多回答帯は「2011年7～12月」(26件)であり、2011年7月調査では「2012年1～6月」(24件)であった。東日本大震災、欧州債務問題等の影響を受けて、下げ止まり時期の見通しが半年ずつ後ろ倒しになっている。

一方、住宅は「2011年内までに既に生じている」が36件で最多となり、多くの運用会社が既に賃料は下げ止まっていると見ている。

<図表 23: 賃料の下げ止まり時期>

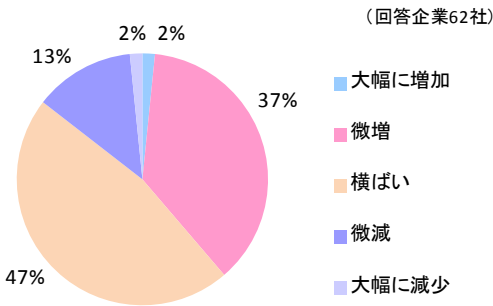


②2011年の取引状況と今後の見通し

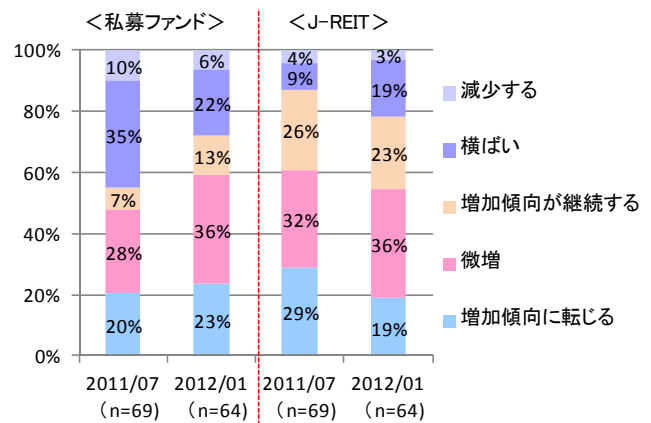
2011年下半期(7～12月)の不動産取引状況は、2011年上半期(1～6月)と比較してどう変化したかについては、「横ばい」が47%で最多となったものの、「微増」も37%を占め、取引状況が改善傾向にあることを示している。

2012年の主体別の投資取引の見通しについては、2011年7月調査と比較すると、J-REITでは「横ばい」が9%から19%に増加し、「増加傾向に転じる」が29%から19%に減少した。一方、私募ファンドでは「横ばい」が35%から22%に減少し、「微増」が28%から36%に、「増加傾向が継続する」が7%から13%に増加した。J-REITによる投資取引が先行して活発化し、私募ファンドによる投資取引も2012年以降増加していくとの見方が多い。

<図表 24: 取引状況の変化>



<図表 25: 2012年の私募ファンド・J-REITによる取引見通し>



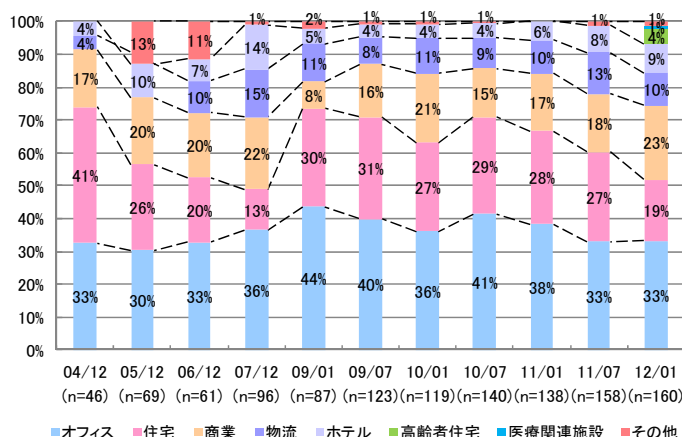
③今後の不動産運用における取り組み

～今後注力していきたい物件タイプ/エリア～

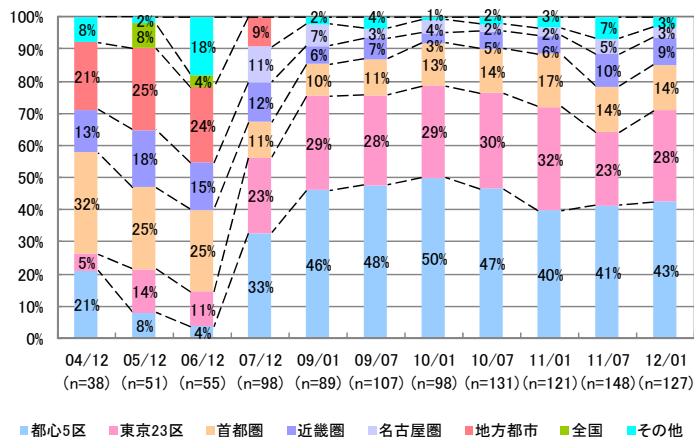
※ 本項目は複数回答可能な方式で質問し、全回答数に占める割合を集計したものです。

今後注力していきたい物件タイプの回答割合は、2011年7月調査と比較して、「オフィス」は変化がなかったが、「住宅」が減少し、「商業施設」が増加した。商業施設の割合は2011年1月調査以降徐々に増加しており、2012年1月調査では住宅を上回った。エリアについては、「都心5区」が43%となり、2011年7月調査とほぼ変わらなかったが、「東京23区」が増加し東京全体で70%超となった。震災の影響で東京集中のリスクが認識されたこともあり、都心5区以外の東京都区部への注力度は一旦減少したものの、その影響が薄れ東京への注力状況が震災前に戻ったものと推察される。

＜図表 26: 今後注力していきたい物件タイプ＞



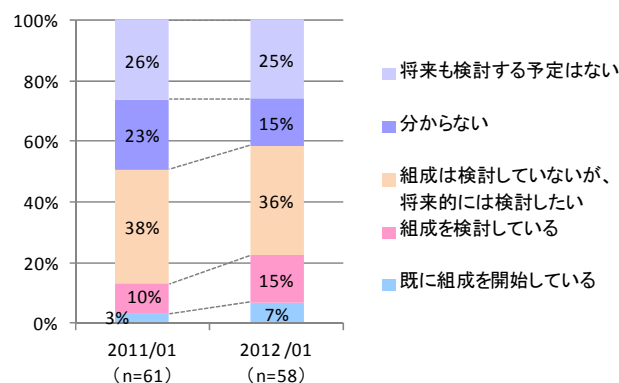
＜図表 27: 今後注力していきたいエリア＞



④オープンエンドファンドの取り組み状況

オープンエンドファンドの取り組みについては、「組成は検討していないが、将来的には検討したい」が36%で最多となった。次いで「将来的にも検討する予定はない」が25%となった。「既に組成を開始している」は7%、「組成を検討している」が15%で、それぞれ2011年1月調査の3%、10%から上昇した。実際に組成されるケースも増え始めており、運用会社各社の関心が高まってきている。

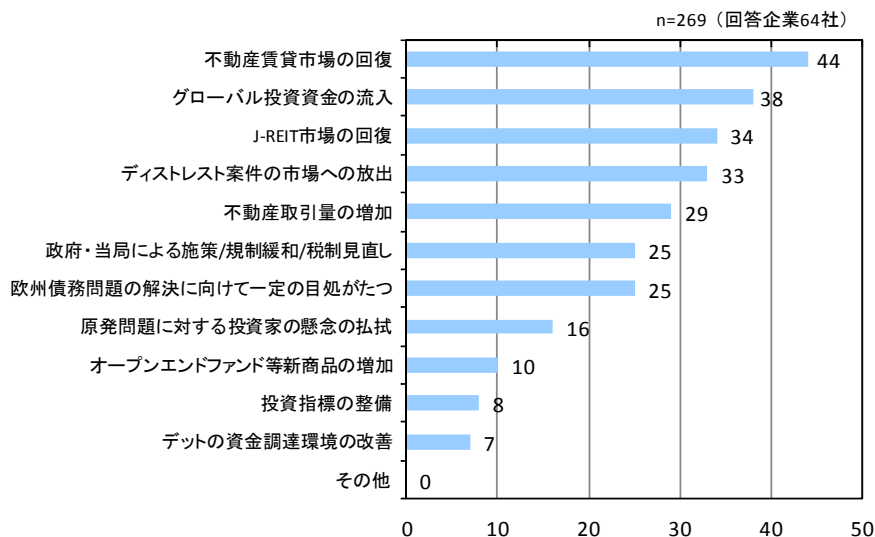
＜図表 28: オープンエンドファンドの取り組み状況＞



⑤必要な施策・変化

不動産私募ファンドを取り巻く状況が改善するためには、どのような施策・変化が必要かについては、「不動産賃貸市場の回復」との回答が44件で最多となり、次いで「グローバル投資資金の流入」(38件)、「J-REIT市場の回復」(34件)と続いた。2011年7月調査では「原発問題の解決に一定の目処がたつ」が2番目に多い回答数を集めたが、2012年1月調査で、これに代えた項目である「原発問題に対する投資家の懸念の払拭」への回答は小数にとどまった。原発問題への懸念が薄れてきていることが伺える。

＜図表 29: どのような施策・変化が必要か＞



⑥欧州債務問題について

欧州債務問題の長期化及び深刻化が、今後私募ファンドビジネスにどの程度のネガティブな影響を与えるかについては、「影響は限定的」が61%、「深刻な影響を与える」が31%となった。

「深刻な影響を与える」理由としては、「グローバルな投資資金による投資が減少するため」が75%（回答件数/回答社数）、「金融機関の貸出姿勢が悪化するため」「国内経済の低迷により貸貸市場に悪影響を与える」が各60%となった。一方「影響は限定的」「特に影響を与えない」とした理由では、「国内金融機関の貸出姿勢はあまり変化しないと思われるため」が62.5%、「欧米の経済状況や今後価格下落リスクの高いアジアの他都市との比較感で、相対的に安全な日本へグローバルな投資資金の流入が期待できるため」が57.5%となった。

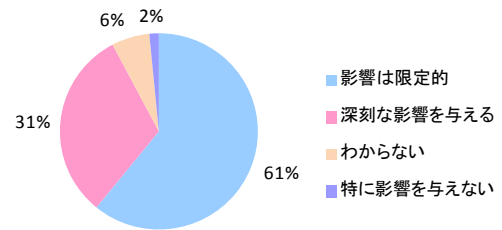
アンケートの回答時点（1月下旬）では、ユーロ圏諸国によるギリシャに対する第2次支援合意がなされていない段階であったが、欧州債務問題による影響の程度は、限定的との見方が深刻な影響を与えるとの見方を大きく上回った。

国内のデット調達環境が良好であること、また日本の不動産市場に相対的な安定性が認識されることから、現在の欧州を中心とした混乱が私募ファンドビジネスに与える影響は、ネガティブなものだけではないと考える運用会社が多いものとみられる。

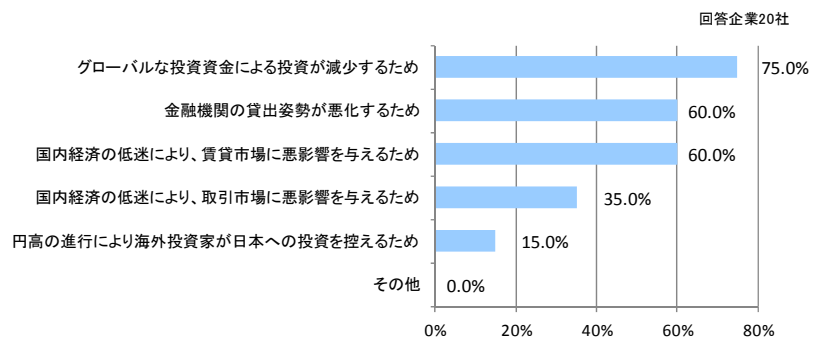
⑦海外不動産を対象とした不動産運用ビジネス

海外不動産を対象とした不動産運用ビジネスについては、「予定はなく、今後もするつもりはない」が、2011年7月調査の61%から2012年1月調査では42%に減少した。一方「検討している」は24%から34%に、「既に開始している」は12%から19%に上昇した。半年間で海外不動産運用ビジネスへの展開を考える運用会社が増加していることが明らかになった。

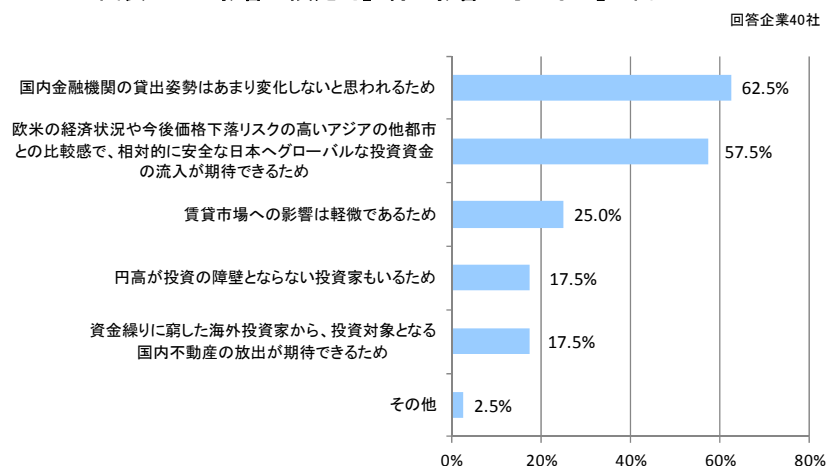
＜図表 30: 欧州債務問題が今後の私募ファンドビジネスに与えるネガティブな影響の程度＞



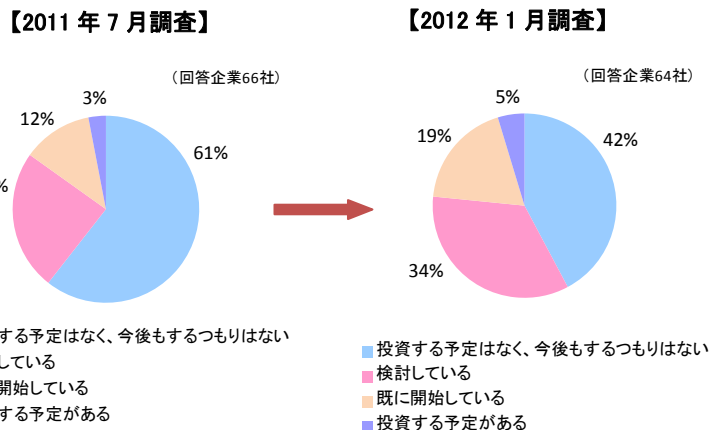
＜図表 31: 「深刻な影響を与える」理由＞



＜図表 32: 「影響は限定的」「特に影響は与えない」理由＞

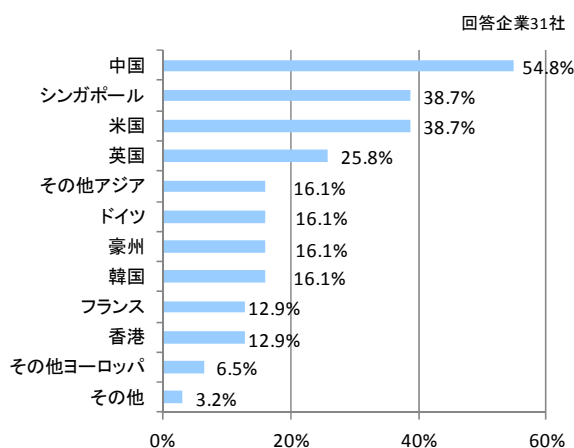


＜図表 33: 海外不動産対象の投資運用ビジネスの意向＞



＜図表 34: 投資対象としている/する予定の国＞

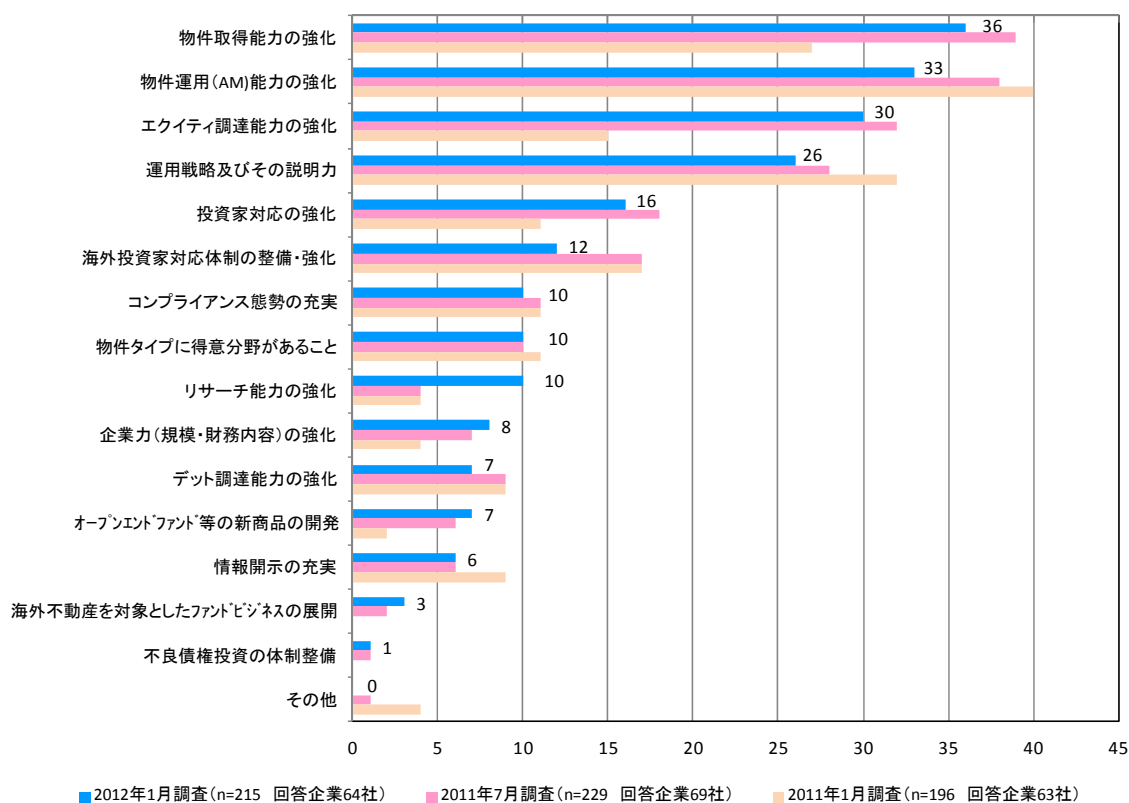
投資対象としている/今後する予定の国は、「中国」が最多で54.8%（回答件数/回答社数）、「シンガポール」「米国」（38.7%）、「英国」（25.8%）と続いた。「中国」と「シンガポール」については2011年7月調査でも1位、2位であり、今後も成長期待のあるアジア地域への関心が高いことが伺える。「米国」も2011年7月調査の33.3%から、38.7%に増加した。



⑧ 運用会社として存続・成長するための条件

運用会社として存続・成長するための条件として最も多かった回答は、「物件取得能力の強化」、次いで「AM能力の強化」、「エクイティ調達能力の強化」となった。回答数の上位6項目が2011年7月調査と同様となっている。投資家の投資意欲と取引状況のいずれにおいても、2012年1月調査では2011年7月調査と比較してやや改善傾向にあることが示されたものの、依然として投資適格物件の取得とエクイティ調達が困難である状況が伺える。また、下位項目ではあるが、「リサーチ能力の強化」が4件から10件に増加しており、適切な情報の収集・調査・分析能力等を重視する姿勢の運用会社が増加していることが分かった。

＜図表 35: 運用会社として存続・成長するための条件＞



別紙 <用語の定義>

本調査における用語の定義は以下の通りとします。

不動産私募ファンド	不動産を投資対象として投資家の資金を運用する仕組み。本調査では、複数投資家向けの合同運用ファンドに加え、単一投資家向けの投資プログラム（セパレートアカウント）についても、不動産私募ファンドに分類する。なお、不動産特定共同事業法商品は含まない。
固定型	ファンド組成前に取得物件が確定しているタイプをいう。
追加型	ファンド組成前に一部の物件が確定しているものの、ファンド組成後に追加取得を行うタイプをいう。
一任型	ファンド組成前に取得物件は確定しておらず、一定の取得方針や基準に基づき、マネジャーの裁量により物件取得が行われるタイプをいう。ブラインドプール型ともいう。
クローズドエンドファンド	不動産私募ファンドのうち、運用期間の定めがあるファンドをいう。
オープンエンドファンド	不動産私募ファンドのうち、運用期間の定めがなく永続的に運用を行うファンドをいう。一定期間毎に投資参入、解約・換金が可能な仕組み。その際の持分価格は評価額により算出される。
運用スタイル	
コア	優良な物件に投資して、インカムゲインを重視した長期安定運用を行う。
オポチュニティ	主として収益性の低い不動産を投資対象とし、問題点を改善し価値を高めた上で売却することでキャピタルゲインの獲得を目指す。投資対象の一部に開発型案件や企業投資を含むファンドも含める。
バリューアッド	コアとオポチュニティの中間的なタイプであり、インカムゲインおよびキャピタルゲイン双方の獲得を目指す。
開発型	開発利益の獲得に特化したファンド。
投資エリア	
首都圏	東京23区を除く東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県
近畿圏	大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・和歌山県・滋賀県
名古屋圏	岐阜県・愛知県・三重県
LTV (Loan To Value)	資産価値に対する借入額の割合をいうが、実務上は資産価値として不動産取得額を用いる場合と総投資額を用いる場合がある。
IRR (グロス)	当初出資額と投資期間中のキャッシュフローの現在価値を等しくさせる割引率をいい、投資に対する収益性を表す指標として用いられる。

【本件のお問い合わせ先】

私募投資顧問部
TEL: 03-6430-1329

https://www.stbri.co.jp/contact/form-private/private_investment.html

株式会社 住信基礎研究所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 神谷町セントラルプレイス 3F

<http://www.stbri.co.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。