

NEWS RELEASE

不動産プライベートファンド市場規模 2007年上半期

不動産プライベートファンドの市場規模は 6.7 兆円、グローバルファンドを含むと 10 兆円を超える

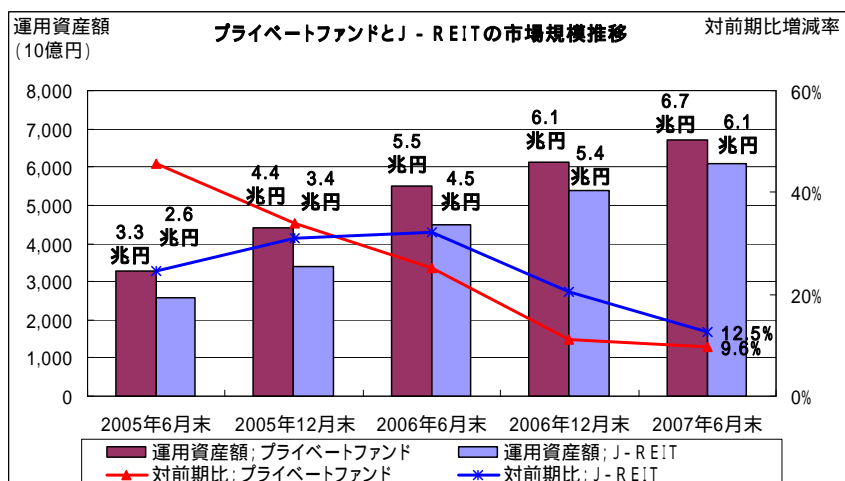
2007年8月3日

株式会社住信基礎研究所

- 株式会社住信基礎研究所では、2007年6月末時点の不動産プライベートファンドの市場規模(運用資産額ベース)を6.7兆円と推計した。依然として市場の拡大が続いているものの、そのペースはやや鈍化する傾向にある。ただし、グローバルファンド(*)を合計すると、市場規模(運用資産額ベース)は10.2兆円に達する。
- 2007年の1月～6月に新たに組成されたファンドのスペックを、2005年および2006年の1月～6月に組成されたファンドと比較すると、「目標IRR」「LTV水準」はほとんど変化していない。「運用期間」は昨年の縮小幅をさらに上回って短期化した。その要因としてJ-REIT上場を目指したプレリートファンドが多く含まれていること等がある。「目標資産規模」については、昨年のように超大型ファンドの影響はないものの2006年の約2倍となった。
- 投資対象プロパティとしては、ホテル、ヘルスケアなどのオペレーショナルアセット、物流施設などを対象にしたファンドの組成が増加してきている。

<不動産プライベートファンドの市場規模は6.7兆円、グローバルファンドを含むと10兆円を超える>

- 当社では、2003年より運用会社へのアンケート、ヒアリングおよび各種公表データや報道資料に基づいて、不動産プライベートファンドの市場規模の把握に努めており、今般2007年6月末時点の市場規模(運用資産額ベース)を約6.7兆円と推計した。これは、同時期のJ-REITの市場規模(運用資産額ベース)を約6,000億円上回る水準であり、J-REITおよびプライベートファンドの運用資産額合計は12.8兆円となった。
- 不動産プライベートファンドおよびJ-REITの運用資産残高は、引き続き増加傾向ではあるが、双方とも増加率は鈍化してきている。この要因として、不動産取引市場における需給の逼迫から、物件取得が容易でなくなってきたことが考えられる。
- 市場規模(運用資産額ベース)6.7兆円には、グローバルファンド(*)を含めていない。本調査により弊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も合計すると、市場規模は10.2兆円となる。



(*)グローバルファンド:
 外資系運用会社が運用し、
 日本以外の国も主要投資対象とするファンドとして、弊社
 が定義

<目標 IRR、LTV 水準は変化なし、J-REIT の上場準備ファンドの影響で運用期間は短期化>

- 2005 年から 2007 年の各年 1 月～6 月までに組成されたファンドの平均スペックを比較すると、「LTV 水準」は過去 3 年での変化はほとんどない。「目標 IRR」は、ほぼ変化ないが僅かながら低下してきている。「運用期間」は短期化してきており、「目標資産額」は、2007 年は前年ほどではないものの 2005 年に比して大型化している。
- 目標資産額は、昨年調査では大型ファンド組成の影響を受け平均 700 億円超であったが、本年の調査ではこのような特殊な影響はない。100 億円から 200 億円程度を目標資産額とするファンドが多い中、ブラインドプール型ファンドで 1000 億円超を目標資産額とするファンドも含まれるため平均値として 346 億円となっている。
- 平均目標 IRR は物件固定型では、7% から 8% 程度であるが、ブラインドプール型では、10% から 15% 程度となっており、平均値としては 10% 前後で推移している。
- LTV 水準は、ほぼ変化なく推移している。ただし、2007 年に組成されたグローバルファンドを加算した平均値は、68.8% となり若干低い水準であった。これは、集計したグローバルファンドには LTV を 50% 程度とするファンドが複数含まれているためである。
- 平均運用期間は、短期化傾向にある。この要因としては、J-REIT 上場準備のための私募ファンドが含まれていることが挙げられる。また、短期運用のファンドの中には、ローン期間を短くして調達コストを抑えているものも含まれると考えられる。一方で、今回の調査では 7 年あるいは 10 年を投資期間とする長期運用のファンドも含まれており、投資期間は二極化している。

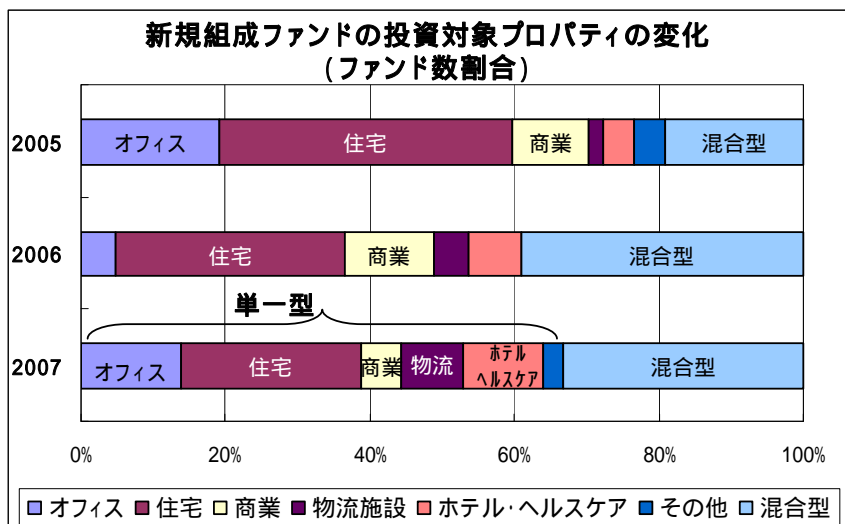
新規組成ファンドのスペックの変化(平均)

	2005	2006	2007
目標資産額	168億円	707億円	346億円
目標IRR	10.3%	9.9%	9.8%
LTV	70.6%	71.1%	70.6%
運用期間	5.0 年	4.5 年	3.9 年

各年とも 1 月～6 月にそれぞれ新規組成が明らかにされたファンドを対象とする。

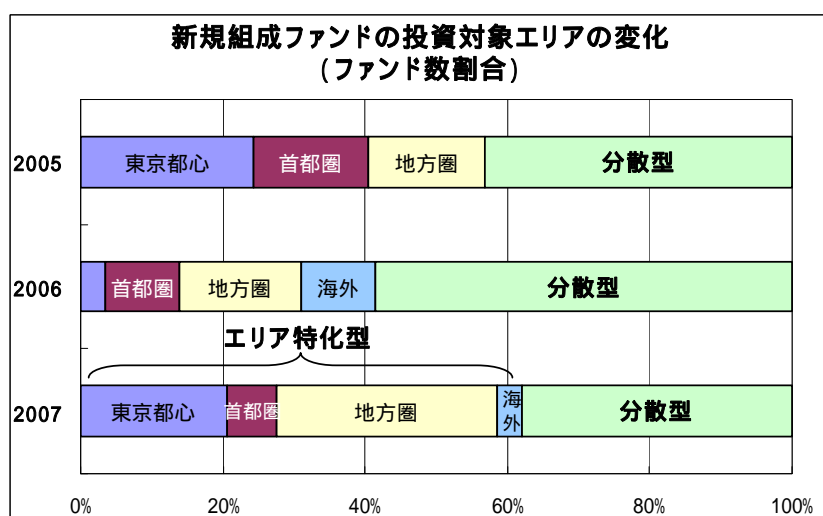
<投資対象物件タイプは、オフィスが増加、オペレーショナルアセットが存在感を高める>

- 次頁グラフは 2007 年 1 月～6 月に新規組成されたファンド数の投資対象物件タイプ別割合である。昨年に比して、「住宅」「商業」および「混合型」が減少し、「オフィス」が再び増加に転じた。
- 2006 年調査では、「オフィス」のファンド数割合が 5% を割る結果となっていたが、2007 年調査では、19% を超えるファンド数割合となった(ただし、本調査で混合型に分類しているファンドの中にはオフィスと他プロパティタイプを組み合わせたファンドが含まれる)。オフィスの取得難から、他資産にも対象を広げ混合型を志向した昨年度に対し、住宅と商業に比し、収益増を見込めるオフィスに再び注目していることがうかがわれる。
- 「物流」ファンドはこの 3 年において増加傾向にある。ただしプレイヤーが限られており、1 つの運用会社が複数の物流ファンドを運用しているケースが含まれる。
- 「ホテル・ヘルスケア」セクターのファンド数も増加傾向にある。「ホテル・ヘルスケア」セクターは、運営への収益依存度が高いオペレーショナルアセットとされ、新しい投資領域であるため実績はまだ少ない。しかしながら、2007 年に入り組成・取り組み情報が公表され、存在感を高めてきている。



<投資対象エリアは東京都心および地方圏特化型が増加>

- 下グラフは2007年1月～6月に新規組成されたファンド数の投資対象地域別割合である。分散型が減少し、東京都心あるいは地方圏にフォーカスしたファンドが増えてきている。
- 東京都心特化型は、取得競争激化から昨年は減少したが、賃貸市場および取引市場が活況であるため、ファンド組成が堅調であることを反映し増加に転じている。今後も収益の上昇期待から東京都心への投資は継続されると推察される。
- 地方圏特化型ファンドの内訳は、近畿圏、名古屋、福岡、中国・四国である。このようなファンドが増えている理由は、地場ネットワークとの連携を深めた運用会社による地方都市特化型ファンドが投資家に受け入れられたことにあると推察される。
- 昨年は東京都心における物件取得競争の激化により、単一ファンド(分散型)で地方にも投資対象地域を広げる傾向が強まったが、上記のようなエリア特化ファンドの増加により、分散型の割合は低下した。



本調査の結果につきましては、本リリース以外は公表いたしておりません。ご了承ください。

【本件のお問い合わせ先】

研究部 担当:加藤

TEL:03-3518-6060

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

株式会社 住信基礎研究所

〒101-0048 東京都千代田区神田司町 2-11-1

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

この資料の一切の権利は当社に帰属しており、当社の事前の了承なく、本資料の全部または一部を引用・複写・複製・転載・変造して使用することは、その目的や方法の如何を問わず、一切お断りいたします。