

サンプル

Private Fund 一覧 (2005年2月)

No.	分類	ファンド名	運用者・ファンドマネージャー	総資産額 / 追加計画額	エクイティ総額 / 追加計画額	設定日 / 償還予定	リターン実績 (想定)	主な投資不動産 = 物件名・物件数	資産額 (百万円)
1	O	AIGジャパンファンド	AIGグローバル・リアルエステイト・インベストメント	約320億円 / 約700億円	150億円 / 150億円	2003年春 / 2008年	NO17.7% (IRR15%)	オフィス中心 / 10数物件	32000
2	物流		AMBブラックバイン						
3			CBリチャードエリス						
4			CDPキャピタル・インベストメント (カナダ)						
5			GEキャピタル						
6			S & Iアセットマネジメント						
7	底地	1号	TFP不動産コンサルティング	約2億円 /	/	2003年8月 / 2004年8月	10%超	池袋 / 27物件	200
8		2号	TFP不動産コンサルティング	3 ~ 5億円 /	/	2004年内 / 1.5 ~ 2年間	()	首都圏を中心	500
9			(UFJつばさ証券)	20億 ~ 30億円 /	約9億円 /	2004年 /	(IRR20%以上)	マンションユニット、海外投資家向け	3000
10			アーバネックス	ファンド事業準備					
11	総合	アーバンバリューアップ1号	アーバン・アセット・マネジメント	約150億円 /	50億円 /	2004年4月 / 2009年4月	(IRR10%以上)	/	15000
12	総合	アーバンバリューアップ2号	アーバン・アセット・マネジメント	60億円 /	20億円 /	2004年6月14日 / 2009年6月	(IRR10%以上)	/	6000
13	開発型		アーバン・アセット・マネジメント	538億円	/	/			53800
14		CFIファンド	アーバン・アセットマネジメント	25億円 / 75億円	/	2004年11月 / 5年間	()	沖縄の物件中心 /	2500
15		OUPファンド	アーバン・アセットマネジメント	約100億円 /	/	2004年12月 /	()	政令指定都市の不動産 /	10000
16	R		アジリティー・アセット・アドバイザーズ (ミュー)	/ 100億円以上	/	2005年 /	()	/	
17			アスコット						
18	開発型		アセット・マネージャーズ						
19	総合		アセットウェーブ	/	/	2005年3月末まで /	()	/	
20	総合		アトリウム	約40億円 / 60億円	約40億円 /	2003年4月 /	()	八王子のオフィスビル / 9物件	4000
21			穴吹工務店						
22			アバマンショップネットワーク						
23	R		アムス・インターナショナル	51.4億円 /	17.4億円 /	2004年5月 / 6年以内	(8%)	アムス大手町・4物件	5140
24			イーアイホテルシステムズ (レジャーホテル)						
25			伊藤忠商事						
26			インシュアードキャピタル						
27			ウエスト・ヴィレッジ・キャピタル (三菱東京G)						
28	総合	エートス・キャピタル・アジア・ファンド	エートス・ジャパン	1700億円 / 2000億 ~ 2500億円	800億円 / なし	2003年11月 / 8年間	()	新宿新和ビル、プラザミカドビルなど、海外投資家向け	170000
29			エートス・ジャパン	/	/	組成済み	IRR20%以上		
30			エートス・ジャパン	/ 2000億円					
31			エム・エフ・ビー不動産投資顧問						
32	総合		エムケーキャピタルマネジメント	約120億円 / 500億円	/	2005年4月 /	()	住居 / 20棟、オフィス / 15棟	12000
33			エメスアセットマネジメントジャパン						
34	総合	エルシービー・リート投信 (仮)	エルシービー・リートアドバイザーズ	150億円 / 250億円以上	REIT成り	2004年4月 / 2005年秋上場目指す	()	中四国、近畿圏のマンションなど /	15000
35			エンライトアセットマネジメント						
36	駐車場		大井建興	約100億円 /	/	2007年までに /	()	駐車場	10000
37			オリックス						
38			カーギル						
39			カーライル・グループ						
40	R	学生専用マンションファンド	学生情報センター	12億円 / 288億円	/	/			1200
41			鹿島 (鹿島ファンド、オフィス)						
42	総合	クレッシェンド投資法人	カナル投信・平和不動産	321億円 /	REIT成り	2005年3月8日上場予定	/ (第1期2.5%)	首都圏オフィス・マンション / 21物件	32100
43			キャピタルランド (シンガポール)						
44	R		キャピタルアドバイザーズ	約270億円 / 270億円以上	/	運用中	()	/	27000
45	ビジネスH		キャピタルアドバイザーズ	/	/	2002年 /			
46			極東証券	/	/	2004年中 /	()	機関投資家向け	
47	O・R	クリード不動産再生ファンド	クリード	190億円 / なし	約63億円 / なし	2003年11月 / 最長4年間	(10%以上)	/	19000
48	O		クリード・リート・アドバイザーズ	/ 1000億円以上	REIT成り	2006年秋の上場目指す	()	中小オフィス /	
49			クリエーティブ・リノベーション・グループ (カナダ、ホテルリート「ジャパンホテルリート」)						
50	O		グローバル・アセット	50億円 / 150 ~ 250億円	/	2005年2月 / 3 ~ 5年間	()	東京の物件中心 /	5000
51	R		グローバル・アセット	100億円 / 100 ~ 200億円	/	2004年11月 / 3 ~ 5年間	()	東京・名古屋・札幌 /	10000
52	レジャーH		グローバルフィナンシャルサポート						
53	O・R	国内年金基金ファンド第1号	ケネディ・ウィルソン・ジャパン	150億円 / なし	51.5億円 / なし	2003年11月 / 5年間	(6 ~ 8%)	白金のマンション / 7物件、オフィス / 4物件	15000
54	O	国内年金基金ファンド第2号	ケネディ・ウィルソン・ジャパン	160億円 / なし	10億円 / なし、三菱信託アレン	2003年11月 / 5年間	()	恵比寿、南青山のオフィス / 6物件	16000
55	O・R	国内年金基金ファンド第3号	ケネディ・ウィルソン・ジャパン	150億円 / なし	55億円 / なし	2004年4月 /	()	オフィス / 4物件、マンション / 6物件	15000
56	O・R	国内年金基金ファンド第4号	ケネディ・ウィルソン・ジャパン	300億円 /	100億円 /	2004年9月 /	()	オフィス、マンション /	30000
57	総合		ケネディ・ウィルソン・ジャパン	/ 500億 ~ 600億円	REIT成り	2005年内の上場目指す	()	首都圏オフィス、マンション、商業施設 /	
58			ケン・コーポレーション						
59	倉庫		幸洋コーポレーション	30億円 / 270億円	/	2003年11月			3000
60			ゴールドマンサックス	数千億円					500000
61		地域ファンド	国土交通省						
62		都市再生ファンド	国土交通省	1000億円 /	500億円 /	/	()	/	100000
63	倉庫		コマーシャル・アールイー、日立ライフ	30億円 /	10億円 /	組成に着手 /	(10%以上)	/ 3物件の予定	3000
64			コロニーキャピタル						
65	沖縄P		サイバーファーム、アーバンコーポレイション						
66	商業		サイモン・プロパティ (米SCリート)						
67	O		サプリース	32億円 / 268億円	約9.6億円 /	2004年 / 5年間	(7 ~ 8%)	ショッピングセンター /	3200
68	R	1号	サムティ開発 (大阪)	/	/	2002年 /		茅場町、池袋 / 4物件	
69	R	2号	サムティ開発 (大阪)	55億円 /	19.25億円 /	2004年4月 / 2008年4月	(約8%)	東天満、難波西 / 9物件	5500
70	R	3号	サムティ開発 (大阪)	/ 100億円	/	未定 / 未定			

71			燦キャピタルマネージメント							
72			サンシティ (LCPIに出資)							
73	商業・R		サンフロンティア不動産	21.3億円 /	/	UFJつばさ証券アレンジ	2004年12月 / 3年間	()	神宮前の商業・住居複合ビル / 1物件	2130
74	R・H		ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメ	/	/	REIT成り	2005年春の上場目指す	()	リーマン・ブラザーズ、クリード、ダーウィンが設立スポン	
75	総合	ジェイ・ウィル・ファンド	ジェイ・ウィル・パートナーズ	約200億円 /	/	/	/	()	池之端文化センター /	20000
76			ジェイ不動産証券投資法人	/	/	/	/	()	ホテルいつくしま /	
77	総合		ジェイ・ブリッジ (旧日本橋倉庫)	200億 - 400億円 / 2000億円	/	50 - 100億円 /	2005年3月末まで / 5年間	(IRR15 - 20%)	/	40000
78			ジェイオー建設 (兵庫、アセマネと提携)							
79	A P		シノハラ建設システム (福岡)							
80			ジャパンリート							
81	R	住居系第1号	ジョイント・コーポレーション	76億円 /	/	/	2004年3月 /	()	自社物件 / 5物件	7600
82	R	住居系第2号	ジョイント・コーポレーション	約40億円 /	/	/	2004年9月30日 /	()	/	4000
83	R	住居系第3号	ジョイント・コーポレーション	約80億円 /	/	/	2005年春 /	()	/	8000
84	総合	商業系第1号	ジョイント・コーポレーション	約250億円 /	/	/	/	()	浜松プラザ・ウエスト、りんくう / 6物件	25000
85	O・R		昭栄アセットマネジメン	/ 約500億円	/	約200億円	2005年春 / 5 - 7年間	()	/ 3物件	
86			ジョーンズラングラーサル							
87			シンプレックス							
88	R		スター・マイカ (ユニットファンド)	60億円 / 40億円	/	/	/	(約15%)		6000
89			スターツ							
90		トップリート投資法人 (仮)	住友信託、新日鉄都市開発、王子不動産			REIT成り				
91		SURF九段下	住友不動産					3.51%	住友不動産九段下ビル / 1物件	
92		SURF三番町	住友不動産					3.50%	住友不動産三番町ビル / 5物件	
93		SURF赤坂バック	住友不動産					3.40%	住友不動産赤坂ビル / 2物件	
94		SURF五番町バック、REIF五番町バック	住友不動産					3.40%	五番町YSビル / 3物件	
95		SURF半蔵門バック ~、REIF半蔵門バック	住友不動産					3.06 ~ 3.24%、3.24%	住友不動産半蔵門ビル / 2物件	
96		SURF虎ノ門バック、	住友不動産					3.20%、3.10%	住友不動産虎ノ門ビル / 3物件	
97		SURF NEW 虎ノ門バック	住友不動産					2.96%	住友不動産虎ノ門ビル / 3物件	
98		SURF虎ノ門Rバック	住友不動産					2.70%	住友不動産虎ノ門ビル / 2物件	
99		SURF新虎ノ門Aバック、	住友不動産					2.52%、3.53%	住友新虎ノ門ビル / 3物件	
100		SURF新虎ノ門Bバック ~	住友不動産					2.53%	住友新虎ノ門ビル / 2物件	
101		SURF新宿Aバック ~	住友不動産					2.51 ~ 2.53%	新宿NSビル / 2物件	
102		SURF新宿Bバック	住友不動産					2.09%	同上	
103		SURFゴールド ~	住友不動産					2.51%	同上	
104		SURFシルバー	住友不動産					2.09%	同上	
105		SURF飯田橋バック ~	住友不動産					2.56%	住友不動産飯田橋ビル3号館 / 3物件	
106		東京オフィスリート	住友不動産			REIT成り				
107			セイクレストアセットマネジメント							
108	商業		セガサミー						アミューズメント施設 /	
109	R	セキュアード・キャピタル・ジャパン・レジデンシャル	セキュアード・キャピタル・ジャパン	800億円 /	/	200億円以上 /	2004年10月 / 5年間	(12 - 14%)	東京中心部 /	80000
110	総合	セキュアード・キャピタル・ジャパン・リアルエステー	セキュアード・キャピタル・ジャパン	600億円 /	/	100億円 /	2004年3月 / 5年間	(20%)	海外投資家向け /	60000
111			ゼクス							
112	A P	エスバスファンド1号	セレコーポレーション	7.48億円 / 20.5億円	/	/	2004年7月 / 2009年7月	(10%)	北沢 / 6物件	748
113		エスバスファンド2号	セレコーポレーション	30億円 /	/	/	2005年 /	()	/	3000
114	R		相互住宅	約30億円 / 20億円	/	約12億円 / 8億円	2004年10月 / 長期	()	麻布十番 / 2物件	3000
115	R	未定	総和地所	2 ~ 3億円 /	/	/	/	()	千歳台のマンション /	300
116	不動産・株	四半期分配型SBI不動産関連投資事業匿名組合	ソフトバンク・インベストメント	/ 80億円	/	50億円	2005年4月 / 3.5年間	(7%以上)	/	
117	病院		ソルム							
118	商業	第1号	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント (三菱商	550億円 /	/	165億円 /	2004年 / 5年間	/ (IRR15 - 16%)	ホームセンター、スーパーなど /	55000
119	R	第2号	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント (三菱商	80億円 / 220億円	/	/	2005年3月 / 3年間	/ (IRR10%未満)	コンパクトマンション /	8000
120		ダイナシティ ファンド・ワン	ダイナシティアセットマネジメント	60億円 /	/	/	2004年8月1日 / 2009年7月末	()	/	6000
121			ダイナシティアセットマネジメント	150億円 /	/	/	2004年度中 /	()	/	15000
122			ダイナシティアセットマネジメント	100億円 /	/	/	2004年度中 /	()	/	10000
123	総合		大和証券SMBC、WLロス・アンド・カンパニー	/ 600億円	/	約200億円 /	/ 5年間	(IRR15%以上)	/	
124	総合		大和リアルエステートマネジメント	約700億円 /	/	/	/	()	/	70000
125	総合		ダヴィンチ・アドバイザーズ	2700 ~ 2800億円	/	約700億円 /	2004年10月 / 8 - 10年	(IRR25%)	都市部劣化不動産 /	280000
126			ダヴィンチ・アドバイザーズ	190億円	/	65億円 /	2004年10月 /	(IRR9.2%)	都市部の物件 / 5物件	19000
127	総合		ダヴィンチ・アドバイザーズ	2000億円 /	/	500億円 /	2004年9月 / 2009年9月	(IRR20 ~ 25%)	O、物流施設など /	200000
128	O	第3号ファンド	ダヴィンチ・アドバイザーズ	126.5億円 /	/	/	このほど開始 / 5年間	(14%台)	J-REIT売却用 / 5物件	12650
129			ダヴィンチ・アドバイザーズ	/	/	/	2004年中 /	()	機関投資家向け、J-REIT売却用	
130			ダヴィンチ・アドバイザーズ	/	/	/	2004年中 /	()	機関投資家向け、J-REIT売却用	
131			ダヴィンチ・アドバイザーズ	/	/	/	2004年中 /	()	個人富裕層向け、J-REIT売却用	
132	O		ダヴィンチ・アドバイザーズ	250億円 /	/	/	2003年8月 / 5年間	()	/	25000
133	総合		ダヴィンチ・アドバイザーズ	/ 4000億円	/	800億円 / 200億円	2005年5月 / 8年間	(25%)	/、国内投資家、海外年金・財団などが投資	
134	R		ディックスクロキ	約30億円 / 不明	/	/	2004年3月 /	()	自社物件 /	3000
135			ディックスクロキ	70億円 (見込み) /	/	/	/	()	港タワーマンション (仮称) /	7000
136	R	コンフォリア・レジデンシャル・ファンド	東急不動産	約75億円 / 225億円	/	/	2004年3月末 / 長期	()	/ 15 - 20物件	7500
137	O	ジャパン・バリュアアップ・ファンドワン	東急不動産	約290億円 /	/	/	2004年6月末 / 2009年	()	/ 14物件	29000
138	R		東急リパブル、オリックス	50億円 /	/	10億円 (各5億円) /	/ 5年間	(IRR10 - 20%)	関西圏のマンション /	5000
139	R	東京建物インベスト・ファンド第3号	東京建物	35億円 / なし	/	35億円 / なし	1999年5月 /	3.03 ~ 3.39%	有栖川、南生田 / 2物件	3500
140	R	東京建物インベスト・ファンド第4号	東京建物	27億円 / なし	/	27億円 / なし	2001年11月 / 30年間	3.10 ~ 3.57%	赤坂南部坂、新宿弁天町、市ヶ谷左内坂 / 3物件	2700
141			東京建物不動産販売							
142		1号	東京プロパティアドバイザーズ	48億円 /	/	14.4億円 /	2004年1月 / 2009年	NOI 6%	目黒 /	4800
143		2号	東京プロパティアドバイザーズ	/	/	/	/	()	上大崎のマンション /	

サンプル

001 プライベートファンド(2005.3.5号掲載)

アーバン・バリューアップファンド1号、2号(一任勘定型)

(ファンドマネージャー:アーバン・アセットマネジメント)

ファンドの概要

資産総額:計約 250 億円(05年3月末 330 億円、入替え分含めた規模 800 億円を想定)

エクイティ総額:約 100 億円(LTV70~75%)

配当利回り:IRR14%を想定

運用期間:2004年4月と6月からそれぞれ5年間

投資不動産:全国政令指定都市のオフィスビル、現在まで延べ約 40 棟に投資、資産総額約 250 億円のうち 60 億円分の入替えを実行済み。

解説

アーバンコーポレーショングループのアセットマネジメント会社・アーバン・アセットマネジメントが運用するキャピタル狙いのファンド。投資家は事業法人や地銀、証券会社など。ソーシング難の不動産投資市場にあって、東京に固執せずに全国政令指定都市へのエリア拡大で先行した。「減額賃料による90%稼働時のCFベース」でCAPレート8%以上、バリューアップ後の早い出口が想定できることが投資条件で、保有期間は6カ月から1.5年。取得後のリースアップ率は平均13%、近畿圏のあるオフィスビルでは1階テナントの入れ替えを決め、複数区画に分けるなどして1階の賃料収入を13.7%増加させた。PMの厳選によるコスト削減も徹底している。地方都市では地理的要因を把握済みで立地評価に独自ノウハウがあるほか、出口戦略は幅広く、ファンド系や事業法人への売却をはじめ、マンション適地の中古オフィスなどの場合、空ビルにして事業用地として高額転売する「一定稼働後のリースダウン売却」も行う。平行運用する「保有型ファンド」(資産規模110億~200億円)も出口になり得るが、この場合、利益相反を避けるため仲介手数料は貰い受けない予定。自らエクイティアレンジを行い(みなし有証化を受け今後は証券会社を入れる)、ローンレンダー毎にYK-TK型の投資ヴィークルを組成して取引レンダーも増やしている。保有型ファンドのほか「開発型ファンド」(予算規模計800億円)も運用中で、沖縄や箱根で商業施設などの収益不動産開発を進めている。