

# プライベートファンドリスト

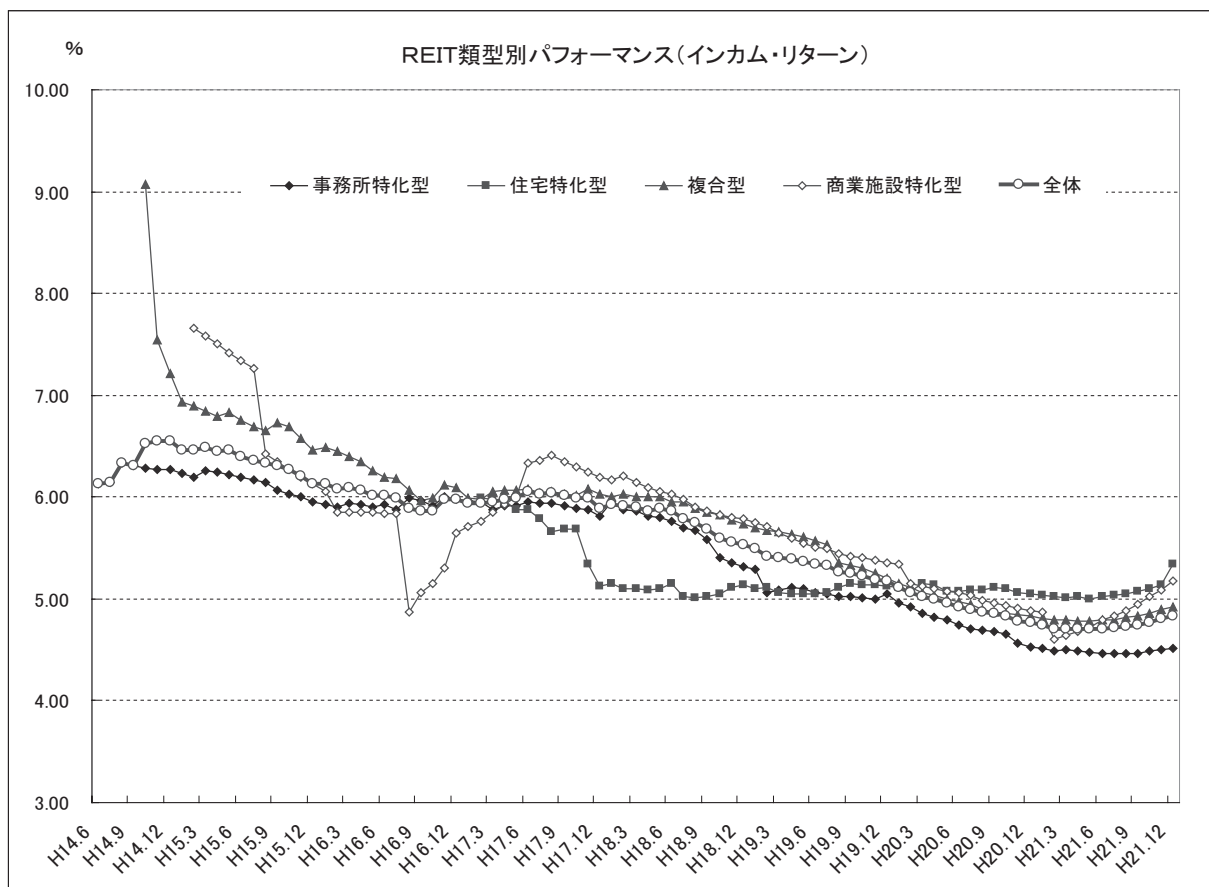
## <稼働中>

O = オフィス R = レジデンス 商 = 商業施設 O・R = オフィス・レジデンス

投資対象	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
O	グラントワー (SPC)	三菱証券、グローバル・アライアンス・リアルティ	860 億円/ー
O	プレリート II	シンプレクス不動産投資顧問	860 億円/ー
O	SMILE (オフィスファンド)	野村不動産インベストメント・マネジメント	500 ~ 800 億円/ー
O	マーベラス III	シンプレクス不動産投資顧問	約 550 億円/ー
O	年金基金・海外投資家向けファンド	ティーエルディービーパートナーズ	468 億円/ー
O	プレミア・オフィス・プロパティ III	東京海上不動産投資顧問	約 340 億円/ー
O	SURF ミニ汐留3	住友不動産	277 億円/なし
O	プレミア・オフィス・プロパティ I	東京海上不動産投資顧問	240 億円/なし
O	プレミア・オフィス・プロパティ II	東京海上不動産投資顧問	200 億円/なし
O	ネオバスジェミニファンド	日土地アセットマネジメント	193 億円/ー
O	SURF ミニ汐留5	住友不動産	168 億円/なし
O	SIA プレリート I	シンプレクス不動産投資顧問	150 億円/ー
O	SURF 半蔵門パック4	住友不動産	147 億円/なし
O	SURF 汐留パック1	住友不動産	142 億円/なし
O	SURF ミニ汐留1	住友不動産	138 億円/なし
O	SURF ミニ汐留2	住友不動産	138 億円/なし
O	ジャパン・バリューアッドファンドスリー	ティーエルディービーパートナーズ	約 125 億円/ー
O	プレリートIV	シンプレクス不動産投資顧問	120 億円/ー
O	マーベラスII	シンプレクス不動産投資顧問	110 億円/ー
O	東京建物インベスト・プラス4	東京建物ファンドマネジメント	100 億円/ー
O	昭栄第1号ファンド	安田昭栄不動産投資顧問	約 90 億円/なし
O	SURF ミニ汐留6	住友不動産	88 億円/なし
O	ジャパン・バリューアッドファンドツー	ティーエルディービーパートナーズ	約 85 億円/ー
O	SURF ミニ汐留4	住友不動産	84 億円/なし

エクイティ総額/追加計画額	設定日/償還予定	リターン (分配) 実績	主な投資不動産=物件名/物件数
—/—	2005年4月/—	—	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY棟 (区分所有権)
300億円/—	2004年10月/—	—	首都圏を中心とした全国のオフィスビル
—/—	2004年10月/5年程度	— (—)	中央区のオフィス、JALビル (予定) /—
約185億円			
—/—	—/5~7年間	— (—)	オフィスビル11棟、ドイツファンド銀行と東急不で組成、計2本
—/—	2006年7月/約5年間	— (—)	首都圏に所在する築浅・大型ビル3物件
277億円/なし	—/—	2.40%	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件
150~160億円/なし	2003年9月/10年間	— (—)	東京都心部のオフィス/2物件
約130億円/なし	2005年3月/10年間	— (—)	東京都心2物件と名古屋市内1物件
約63億円/—	2007年12月/5年間	— (—)	オフィスビル等5物件
168億円/なし	—/—	2.40%	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件
65億円/—	2004年5月/—	—	全国のオフィスビル/6物件
147億円/なし	—/—	2.00%	住友半蔵門ビル、住友不動産茅場町ビル/2物件
142億円/なし	—/—	2.07% (運用期間平均)	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件
138億円/なし	—/—	2.40%	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件
138億円/なし	—/—	2.40%	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件
—/—	2008年3月/5年間	— (—)	都心及び首都圏所在のオフィスビル7物件
50億円/—	2007年9月/—	—	首都圏のオフィスビル/8物件
35億円/—	2006年12月/—	—	首都圏オフィスビル4件
100億円/—	2006年11月/5年2ヵ月	— (2.2%)	KY麹町ビル、恵比寿ビル
約22.7億円/なし	2005年6月/5年間	— (IRR 8%後半~9%目標)	麹町四番町、芝大門、御茶ノ水/3物件 (各10億~40億円規模)
88億円/なし	—/—	2.20%	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件
—/—	2005年9月/5年間	— (—)	都心及び首都圏所在のオフィスビル5物件
84億円/なし	—/—	2.40%	汐留住友ビル、芝公園ファーストビル/2物件

## 類型別パフォーマンス



単位：%

	事務所特化型	住宅特化型	複合型	商業施設特化型	全体
平均値	5.49	5.21	5.82	5.71	5.65
最大値	6.33	5.99	9.07	7.66	6.55
最小値	4.46	5.00	4.78	4.61	4.70
標準偏差	0.63	0.28	0.77	0.71	0.59

(注) 集計対象期間は、平成14年(2002年)6月から平成21年(2009年)12月まで。「標準偏差」とは統計的な対象となる値の平均からの分布範囲を計量したもので、リターンの安定度(値が小さいほど高い)を表す。

## 解説

REITが保有する物件のインカム・リターンは、収益(NOI)が安定的に推移する中で中長期的に物件評価額がほぼ順調に上昇(Capレートが低下)してきたことを反映して、緩やかに低下していった。平成18年(2006年)以降の市況拡大期には、それまで拡大傾向にあった用途間・地域間のリターンの格差が縮小した結果、REIT類型間の格差も縮小傾向が続いた。平成20年(2008年)9月のリーマンショック後においても、物件評価額は市況が悪化するほどには落ち込まなかったことから、インカム・リターンは安定的に推移している。

類型別のインカム・リターンの推移を見ると、住宅特化型ではリーマンショック前後で標準偏差はむしろ若干縮小している。他の類型と比較してインカム・リターンの安定度は突出しており、住宅特化型のローリスク・ローリターンという特性が顕著に表れている。

# 不動産売買一覧

	物件名	価格	物件概要
83	豊島区・Gビル南池袋01	58億円	土地874㎡、延床7580㎡、南池袋1-19-5
84	渋谷区・Gビル神宮前03	55億2000万円	土地735㎡、延床2040㎡、神宮前3-30-12
85	港区・青山建設共済会館跡地	54億2100万円	土地3752㎡、南青山6-31-2
86	港区・レキシントン・スクエア白金高輪	53億7000万円	賃貸マンション（129戸）、高輪1-4-3
87	中央区・東京建物京橋ビル	52億5000万円	土地130㎡（所有権）、416㎡（借地権）、延床4419㎡、京橋3-6-18
88	横浜市・ヒルトップ横濱根岸	51億円	賃貸マンション（279戸）、磯子区丸山1-27-1、2、3、4
89	中央区・TK堀留ビル	51億円	土地937㎡、延床7190㎡、日本橋堀留町1-11-12
90	大阪府豊中市・旧大阪府立少路高等学校	50億2000万円	土地3万3039㎡、延床1万3863㎡、少路2-44-20（地番）
91	中央区・岡藤商事東京ビル	約50億円（推定）	土地896㎡、延床4913㎡、新川2-12-16
92	名古屋市・JPR名古屋栄ビル（隔地駐車場を含む）	49億3729万円	土地計992㎡、延床計7340㎡、中区錦3-24-24、27
93	さいたま市・岩槻物流センター	48億円	土地約4万㎡、延床約3万㎡、岩槻区馬込四番1529-1
94	千葉県野田市・野田物流センター	48億円	土地約2万4000㎡、延床約4万3000㎡、木野崎字鹿野山2096-11
95	中央区・茅場町平和ビル	47億9800万円	土地811㎡、延床5038㎡、日本橋茅場町3-1-2
96	東京都国立市・クリオレミントンヴィレッジ 国立イースト棟	47億5000万円	賃貸マンション（134戸）、中3-11-1
97	横浜市・IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	45億円	土地3万1442㎡、戸塚区名瀬町字内久祢344-1他（地番）
98	渋谷区・フロンティア恵比寿	約45億円	土地1273㎡、延床5321㎡、東3-13-11
99	京都市・土地（更地）	44億円	土地2264㎡、中京区烏丸通御池下ル虎屋町574他
100	中央区・土地建物	43億9900万円	土地319㎡、延床2227㎡、銀座4-4-6外（地番）
101	千葉県柏市・ロジパートナーズ柏第二物流センター	43億6000万円	延床約3万1000㎡、鷺野谷1027-29
102	中央区・パークキューブ八丁堀	42億円	賃貸マンション（118戸）、八丁堀4-8-7
103	千代田区・オリックス神保町ビル	41億5000万円	土地598㎡、延床4247㎡、神田神保町2-4-63
104	千代田区・土地（準共有持分17%）	40億8000万円	土地2758㎡（全体）、麴町2-4-1
105	千代田区・共同ビル（九段一号館）	40億円	土地540㎡、延床3679㎡、九段南1-5-5
106	港区・日本通運東京統括支店浜松町倉庫	40億円	土地2155㎡、延床5939㎡、海岸1-19-2、1-32-4
107	横浜市・aune港北	40億円	土地1267㎡、延床8207㎡、都筑区茅ヶ崎中央3-25
108	杉並区・レジディア杉並方南町	38億3400万円	賃貸マンション（194戸）、堀ノ内1-6-2

	購入者	売却者	引渡し日
	日本リテールファンド投資法人	(有) 南池袋アセットホールディング、 合同会社エムアイインベストメント	3月30日
	日本リテールファンド投資法人	三菱商事	3月29日
	大和ハウス工業	国土交通省共済組合	4月中
	非開示	インヴィンシブル投資法人	3月31日
	日本プライムリアルティ投資法人	東京建物	2月12日
	トーセイ	日本賃貸住宅投資法人	9月17日
	日本プライムリアルティ投資法人	非開示	3月31日
	MID都市開発	大阪府	未定
	フェリスプロパティ特定目的会社 (ラサールインベストメントマネージメント組成のSPC)	合同会社アバーティア (ダヴィンチ・アドバイザーズ組成のSPC)	6月
	非開示	日本プライムリアルティ投資法人	3月24日
	Mapletree Logistics Trust	エーマックス (SBSホールディングス子会社)	9月
	Mapletree Logistics Trust	ティー・アセット (SBSホールディングス子会社)	9月
	クレッシェンド投資法人	平和不動産	3月29日
	スター・マイカ	明和地所	7月9日
	産業ファンド投資法人	大成建設	3月31日
	RREEF Alternative Investments組成のドイツ法人	サンフロンティア不動産	1月22日
	日本放送協会	(有) DYNサラデベロップメント (インボイス子会社)	6月30日
	三光起業	セイコーホールディングス	3月31日
	Mapletree Logistics Trust	伊藤忠商事組成のSPC	2月26日
	日本アコモデーションファンド投資法人	オリックス不動産	6月1日
	DAオフィス投資法人	オリックス不動産投資法人	3月10日
	須賀工業	常和ビル開発 (常和ホールディングス子会社)	3月23日
	DAオフィス投資法人	シャイニング・ノヴァ第5号B特定目的会社	9月2日
	日通商事 (日本通運子会社)	日本通運	6月
	オリックス不動産投資法人	合同会社ジョイントアーク・X01	3月10日
	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠商事	7月30日