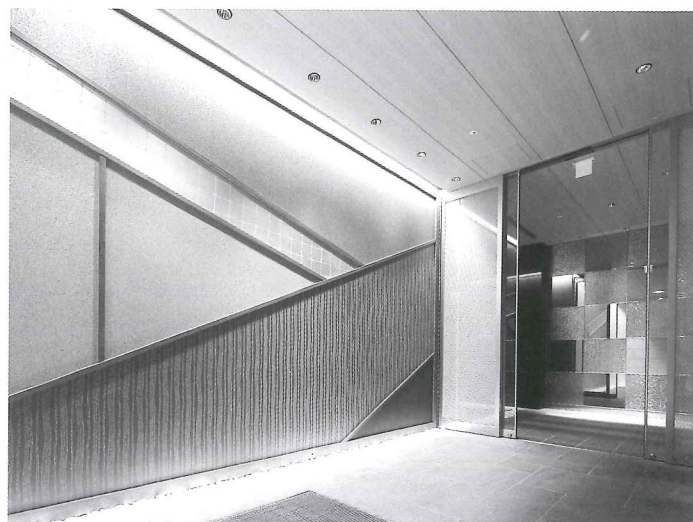


プライベートファンドリスト

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
270	R	東京ミテツア	東西アセット・マネジメント
271	その他	ヘリオス・ファンド	トーセイ
272	その他	都心収益不動産特化型ファンド(第1号)	トーセイ、三菱商事、日本政策投資銀行
273	その他	都心収益不動産特化型ファンド(第2号)	トーセイ、三菱商事、日本政策投資銀行
274	その他	耐震・環境不動産形成促進事業・第1号案件	トーセイ・アセット・アドバイザーズ
275	その他	耐震・環境不動産形成促進事業・第2号案件	トーセイ・アセット・アドバイザーズ
276	底地	キャッスルハイツ富田特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
277	R	キャッスルハイツ常滑特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
278	シルバー	アイフォーシーズンズ大垣特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
279	シルバー	憩いの里・多治見特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
280	シルバー	ハッピーライフ大垣特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
281	シルバー	ソレイユ半田特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
282	シルバー	憩いの里・稲沢特定目的会社	都市経営戦略研究所(名古屋、TMK)
283	ホテル	みんなで大家さん10号	都市総研インベストファンド
284	商業	みんなで大家さん13号	都市総研インベストファンド
285	R	みんなで大家さん14号	都市総研インベストファンド
286	商業	みんなで大家さん15号	都市総研インベストファンド
287	商業	みんなで大家さん18号	都市総研インベストファンド
288	R	みんなで大家さん20号	都市総研インベストファンド
289	その他	みんなで大家さん21号	都市総研インベストファンド
290	商業	みんなで大家さん22号	都市総研インベストファンド
291	その他	みんなで大家さん23号	都市総研インベストファンド
292	物流	みんなで大家さん25号	都市総研インベストファンド
293	その他	みんなで大家さん26号	都市総研インベストファンド
294	商業	みんなで大家さん27号	都市総研インベストファンド
295	その他	みんなで大家さん伊勢	都市総研インベストファンド
296	商業	みんなで大家さん28号	都市総研インベストファンド
297	R	みんなで大家さん29号	都市総研インベストファンド
298	ホテル	みんなで大家さん30号	都市総研インベストファンド
299	その他	みんなで大家さん伊勢II	都市総研インベストファンド
300	その他	みんなで大家さん伊勢III	都市総研インベストファンド
301	その他	みんなで大家さんファーム1号	都市総研インベストファンド
302	その他	みんなで大家さんファーム2号	都市総研インベストファンド
303	R	GA ファンド	豊田通商
304	R	日神プライベートレジリート投資法人	日神不動産投資顧問

エクイティ総額/追加	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
約7億円	2010年3月/3年間	非開示	東京所在の賃貸マンション1棟(物件限定型ファンドでシリーズ化)
53.30億円/—	2005年8月/長期	—(—)	—/—
—/—	2006年12月/—	—(—)	東京23区中心/12物件
—/—	2007年12月/—	—(—)	東京23区内/7物件
—/—	2013年12月/—	—(—)	—/—
—/—	2014年10月/—	—(—)	—/—
—/—	2003年6月/—	—(—)	—/—
—/—	2004年6月/—	—(—)	—/—
—/—	2004年9月/—	—(—)	—/—
—/—	2005年1月/—	—(—)	—/—
—/—	2005年6月/—	—(—)	—/—
—/—	2005年8月/—	—(—)	—/—
—/—	2005年8月/—	—(—)	—/—
—/—	2012年5月/3年間	—(6.0%)	高松ワシントンホテルプラザ、償還済み
—/—	2014年2月/3年間	—(6.2%)	B-WAVEビル(宇都宮市)、償還済み
—/—	2014年2月/3年間	—(6.2%)	神宮スカイハイツ、償還済み
—/—	2014年4月/3年間	—(6.0%)	ニチエイハッピー梓川店、ニチエイ岡田店、償還済み
—/—	2014年12月/3年間	—(6.0%)	城野商業ビル(福岡)、償還済み
—/—	2015年9月/3年間	—(6.1%)	滋賀県蒲生郡に立地する住宅8棟
—/—	2015年12月/3年間	—(6.1%)	大分県別府地熱発電所用地
—/—	2016年1月/3年間	—(6.5%)	都市総研・千葉駅前ビル
—/—	2016年4月/3年間	—(6.1%)	大分県別府地熱発電所用地
—/—	2016年8月/3年間	—(6.5%)	北海道物流倉庫
—/—	2016年9月/3年間	—(6.0%)	N2clinic 幹細胞免疫センタービル
—/—	2016年9月/3年間	—(6.0%)	ニチエイ塩尻店
—/—	2017年2月/3年間	—(7.0%)	三重・伊勢市の「伊勢・安土桃山文化村施設」
—/—	2017年3月/3年間	—(6.2%)	B-WAVEビル(宇都宮市)
—/—	2017年4月/3年間	—(6.2%)	神宮スカイハイツ
—/—	2017年7月/3年間	—(7.0%)	キングアンバサダーホテル熊谷
—/—	2017年8月/3年間	—(7.0%)	三重・伊勢市の「伊勢・安土桃山文化村施設」
—/—	2017年10月/3年間	—(7.0%)	三重・伊勢市の「伊勢・安土桃山文化村施設」
—/—	2018年3月/3年間	—(7.1%)	南九州市の「青果熟成加工物流センター」
—/—	2018年7月/3年間	—(7.0%)	鹿児島県の「純国産バナナ・青果生産加工流通施設」
20億円/—	2005年9月/—	—(—)	名古屋駅周辺マンション5棟(総戸数710戸)
—/—	2018年3月/—	—(—)	日神が開発した賃貸マンション「N-STAGE」シリーズなど15棟

※太字表記(アミ部分): データ更新されています



「合同会社ハローストレージファンド1号」

●ファンドの概要

運用開始日: 2018年3月
 運用期間: 5年間(予定)
 ファンド規模: 17億円(うち物件規模15億円)
 組入物件: 「ハローストレージ練馬原プレミアム」「同田無」「江東東砂」「横浜睦町」の4物件(計406室)
 エクイティ出資: 不動産会社、リース会社、エアリアルンクなど5社(うちエアリアルンクは劣後出資)
 ノンリコースローン: りそな銀行
 オリジネーター及びマスターレシー: エアリアルンク
 信託受託者: りそな銀行
 アセットマネジメント: 長谷工不動産投資顧問
 アレンジャー: 綱デベロップ(千葉・市川市)
 分配金利回り: 5%強
 LTV: 約60%

● ● ● 解説

エアリアルンクはこれまで、郊外エリアで屋外型コンテナのストレージ(トランクルーム)を中心に事業展開してきた。ただ、ストレージ市場におけるシェア(室数ベース)を現状の15%から2025年までに50%まで高めていくためには、都市部での出店拡大も欠かせない。それには、空調やセキュリティが整い駐車場も備える質の高い、屋内型ストレージ(土地付きストレージ)の開発が必要と判断し、2016年から着手している。ファンドは、開発した屋内型ストレージの受け皿の1つとして立ち上げた。エアリアルンクはファンドへの売却資金を新たな開発に充てて資金循環させ、運営受託件数の拡大を加速させていきたい考え。

1号ファンドは、りそな銀行が全体のストラクチャーを構築してノンリコースローンを提供、AMに長谷工不動産投資顧問も招聘した。また、エアリアルンクにコンテナを卸し普段から付

き合いのある綱デベロップが、資金調達計画の検証などアレンジャー業務を担当する。エアリアルンクはマスターレシーとして物件の運営を継続し、売上げと100%連動する変動賃料契約に基づきファンド側に賃料を支払っていく。エクイティは事業法人など4社が出資、エアリアルンクは劣後出資した。同社の栗野和城取締役は「投資家はオフィスやレジに将来不安が出てきたことから、安定性のある新たな運用先を探している。ストレージはその1つとして、注目度は高い」と実感。実際、今回出資への引き合いは強かった。

エアリアルンクはすでに2号ファンドを準備中。1号ファンドと同規模で今夏に組成予定だ。その後も、取得意欲を高める海外の大型機関投資家をはじめ他の投資家への売却と比較しながら、売却戦略の一環として順次ファンドを組成していく方針。また、将来的にはファンドの出口でリートも検討する。