

不動産私募ファンドに関する実態調査 2025 年 7 月 ～調査結果～

2025 年 9 月 19 日

一般社団法人
不動産証券化協会

三井住友トラスト基礎研究所

本調査は一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) と株式会社三井住友トラスト基礎研究所 (SMTRI) が共同で実施した、第7回「不動産私募ファンドに関する実態調査」である。SMTRI 単独では、2003年12月より本調査をアンケート形式で行っており、今回の調査で40回目となる。共同調査への移行後は、有効回答率が増加しており調査精度が高まっている。

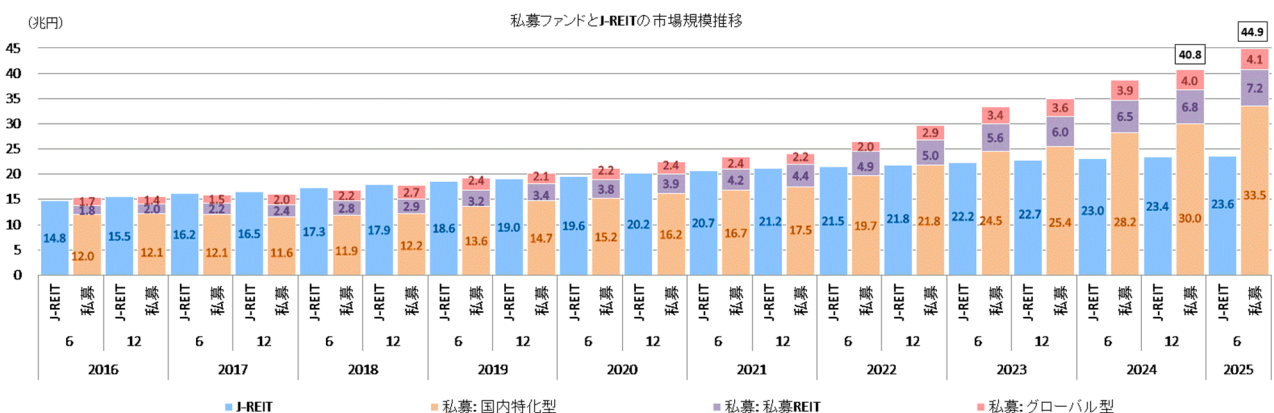
- 調査対象: 国内不動産を対象に不動産私募ファンドを組成・運用している不動産運用会社
- アンケート送付先数: 155社
- 回答社数: 92社 (有効回答率: 59.4%)
- 調査時期: 2025年7月～8月 (2025年6月末基準)

＜不動産私募ファンドの市場規模は、私募 REIT・グローバルファンドを含めて 44.9 兆円と推計＞

・上記アンケート結果およびヒアリング・公表情報をもとに、2025年6月末時点の不動産私募ファンド(私募 REIT・グローバルファンド含む)の市場規模(運用資産額ベース)を44.9兆円と推計した。この数値は、ARESが把握している国内私募 REIT および SMTRI 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んでいる。前回調査の運用資産額(2024年12月末時点: 40.8兆円)から約4兆円増加し、増加幅は前回調査の+5.7%から+10.0%へと拡大した。運用資産規模を拡大させた運用会社数は、規模を縮小した運用会社数を上回っており、国内系・外資系運用会社双方で増加幅が大きいケースも相当数みられた。私募ファンド市場の拡大ペースが加速している。

・2025年上半期は1月の日銀による政策金利引き上げ、トランプ関税など不動産市場への影響が懸念されるイベントが複数発生したものの、結果として不動産私募ファンド市場へのマイナスのインパクトは観測されていない。国内投資家では一部の国内金融機関に不動産投資額を減少させる動きがみられたが、全般的に投資姿勢はやや改善しており、海外投資家はアジア圏の投資家を中心に日本の不動産への投資を積極化させる姿勢が目立った。引き続き不動産投資市場に国内外の豊富な投資資金が流入している。デット資金調達環境についてもあまり変化はないと考える運用会社が大半を占めている。一方、不動産価格の高止まりと金利上昇懸念により、利回り確保の観点でレバレッジを高める動きがやや強まり、ファンドの平均LTVの上昇傾向が継続している点には留意が必要である。

※グローバルファンド・・・日本以外の国も投資対象とするファンドとして定義



出所) 不動産証券化協会「私募リート・クォーターリ」、三井住友トラスト基礎研究所

＜エクイティ投資意欲は概ね堅調。現時点でトランプ関税や日銀の利上げ、建築費高騰の影響は限定的だが、今後の動向には注視が必要。＞

・資金調達環境と不動産取引状況をまとめると、国内金利の先高観を受けて、一部のエクイティ投資家に慎重姿勢がみられるものの、日本への投資を積極化させている海外投資家も目立ち、デット調達環境も特段変化がないとする回答が多い。現段階では金利環境の変化による影響は軽微であり、エクイティ・デット共に概ね良好な資金調達環境が継続している。不動産ファンド運用会社による不動産取引についても、近年の調査との比較では水準に大きな変化はない。

・トランプ関税による投資方針の変化に関する質問では、「変化があった」とする回答は 4%にとどまり、「変化がなかったし、今後も当面ない」が 70%を占めた。金利の先行き不透明感による投資方針の変化に関する質問では、「変化があった」とする回答は 18%にとどまり、「変化がなかったし、今後も当面ない」が 46%を占めた。ただし、約 3 分の 1 が今後の状況次第で変更を検討すると回答しており、その際の 10 年国債金利水準の目安は 2.0%以上との回答が多くみられた。建築費高騰による投資方針の変化に関する質問では、「変化があった」とする回答は 22%となり、「変化がなかったし、今後も当面ない」は 53%で最多となった。昨今の不動産市場を取り巻く様々な外部要因の影響は、現時点では限定的といえるものの、変化があったとする回答も一定数存在しており、今後の動向を引き続き注視していく必要がある。

＜不動産私募ファンドに関する実態調査 2025年7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状況について

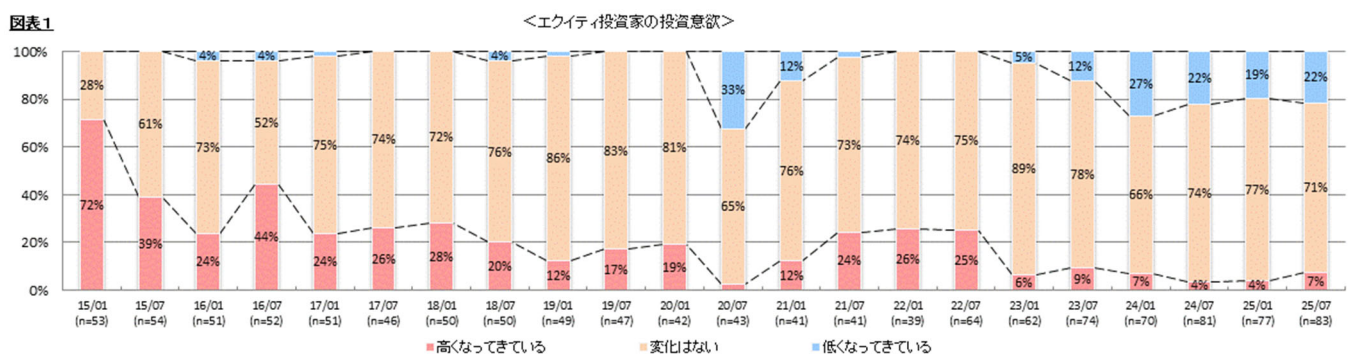
① 資金調達環境

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については、引き続き「変化はない」の回答が大半を占め、2025 年 1 月の政策金利誘導目標の引き上げを受けても、エクイティ投資家の投資意欲は特段変化していないと考える運用会社が多い。一方で、「低くなってきている」の回答割合が「高くなってきている」の回答割合を上回る状態が継続しており、一部で慎重姿勢が根強くみられる。(図表 1)

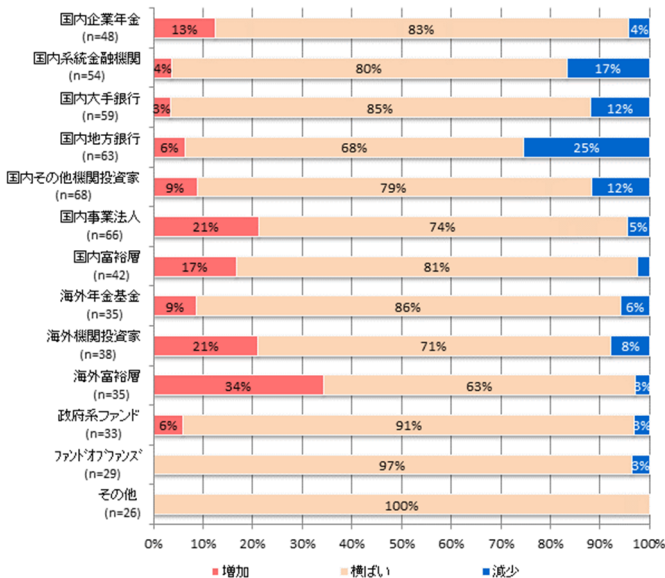
・投資家属性別の投資額は、全ての属性で「横ばい」との回答が大半を占める状況に変化はなく、引き続き国内金融機関(系統金融、大手銀行、地方銀行)で「減少」の回答割合が「増加」の回答割合を上回っている。足元での国内金利上昇およびさらなる金利の先高観を受けてハードルレートが上がっているものと思われる。一方、海外投資家は全ての属性で「増加」の回答割合が「減少」の回答割合を引き続き上回っている。日本が金利上昇局面に入らる中でも、不動産投資市場に対してポジティブな見通しを持ち、投資額を増加させる動きがやや強まっているものとみられる。(図表 2)

図表 1

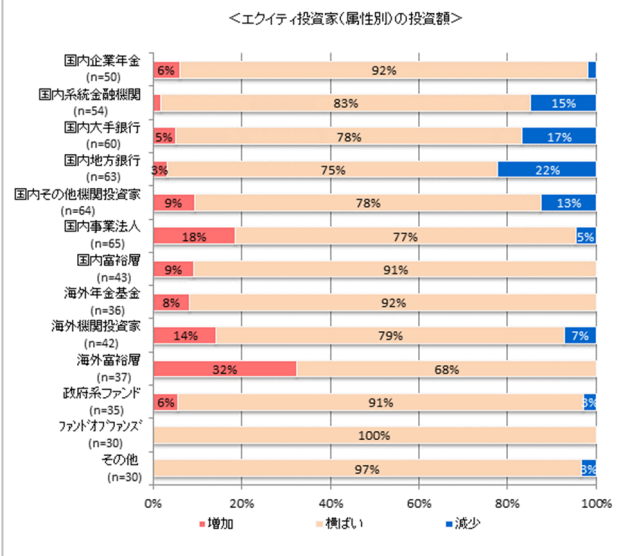


図表2

<エクイティ投資家(属性別)の投資額>



参考: 前回 (2025 年 1 月) 調査結果

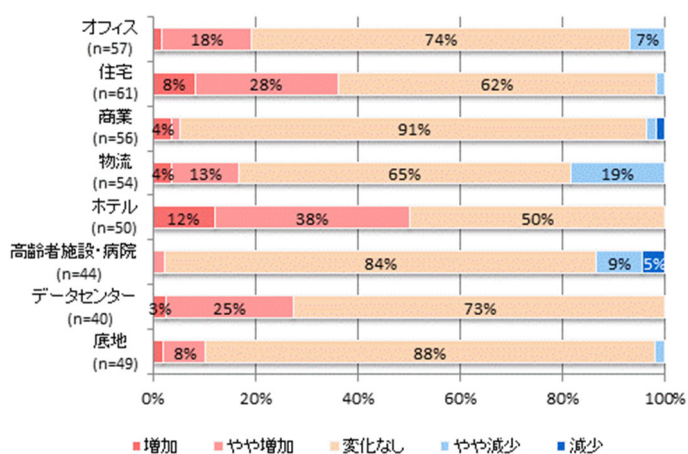


b. 国内投資家・海外投資家毎のプロパティタイプ別投資額および各エリアの海外投資家の投資額

- ・プロパティタイプ別の投資額は、国内・海外投資家ともに「ホテル」「住宅」「データセンター」で「増加」「やや増加」の回答が目立ち、特に海外投資家では「ホテル」に対する「増加」「やや増加」の合計が 60%に達した。「オフィス」についても、「増加」「やや増加」の合計が「減少」「やや減少」の合計を上回った。一方、「物流」では国内・海外投資家ともに「減少」「やや減少」の合計が「増加」「やや増加」の合計を上回り、プロパティタイプ別の選好に違いがみられる。(図表 3-1、3-2)
- ・エリア別の海外投資家の投資額については、全てのエリアで「変化なし」が半数以上を占めるが、「中国(香港含む)」「中国・中東以外アジア」では前回調査に続き「やや増加」の回答が 3 割前後を占め、中東を除くアジア圏の投資家で日本の不動産投資に積極姿勢をとる投資家が目立つ。一方、中東は「増加」「やや増加」の回答がなくなり、やや慎重姿勢へと傾く結果となった。(図表 4)
- ・海外投資家が日本の不動産に投資する理由は、「イールドギャップにより相対的に魅力が高い」、「政治的・経済的な安定性が高い」が引き続き上位となった。「賃貸市場が回復あるいは好調局面に入っている」にも回答が集まった。前回比では「賃貸市場が回復あるいは好調局面に入っている」の増加と、「対アジア投資を拡大させる中で、成熟市場である日本に投資したい」の減少がやや目立っている。(図表 5)

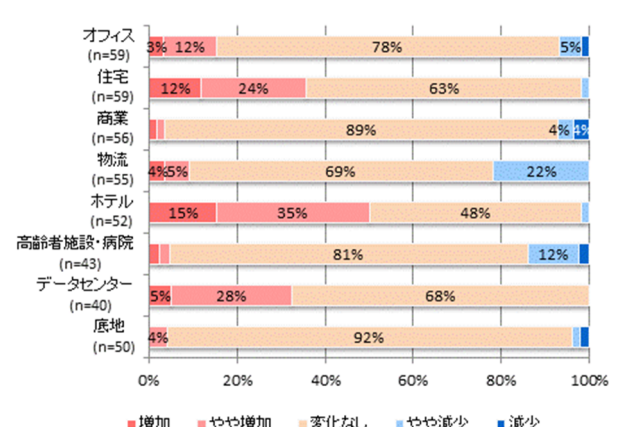
図表3-1

<国内投資家のプロパティ別投資額>



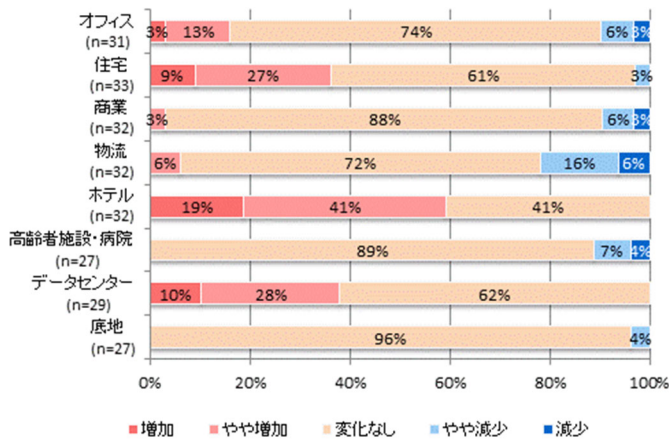
参考: 前回 (2025 年 1 月) 調査結果

<国内投資家のプロパティ別投資額>



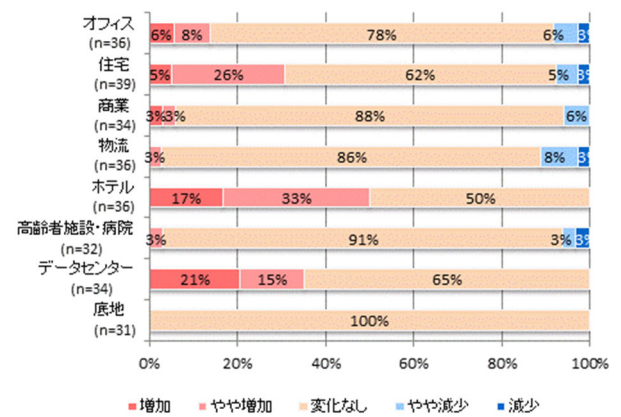
図表3-2

<海外投資家のプロパティ別投資額>



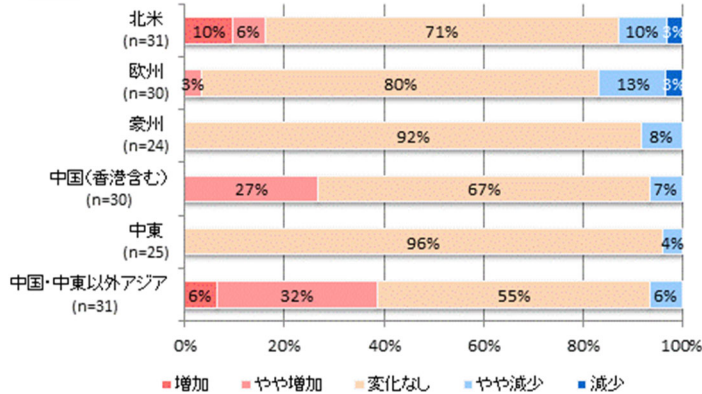
参考: 前回(2025年1月)調査結果

<海外投資家のプロパティ別投資額>



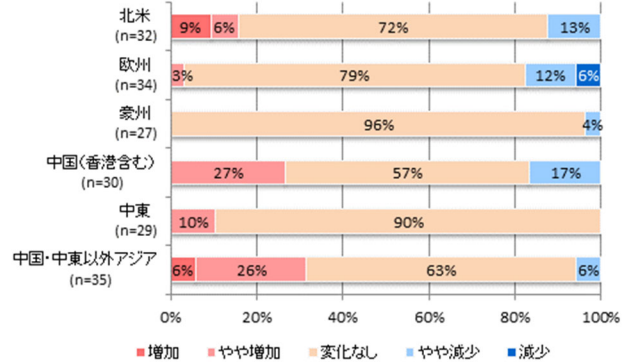
図表4

<各エリアの海外投資家の投資額>



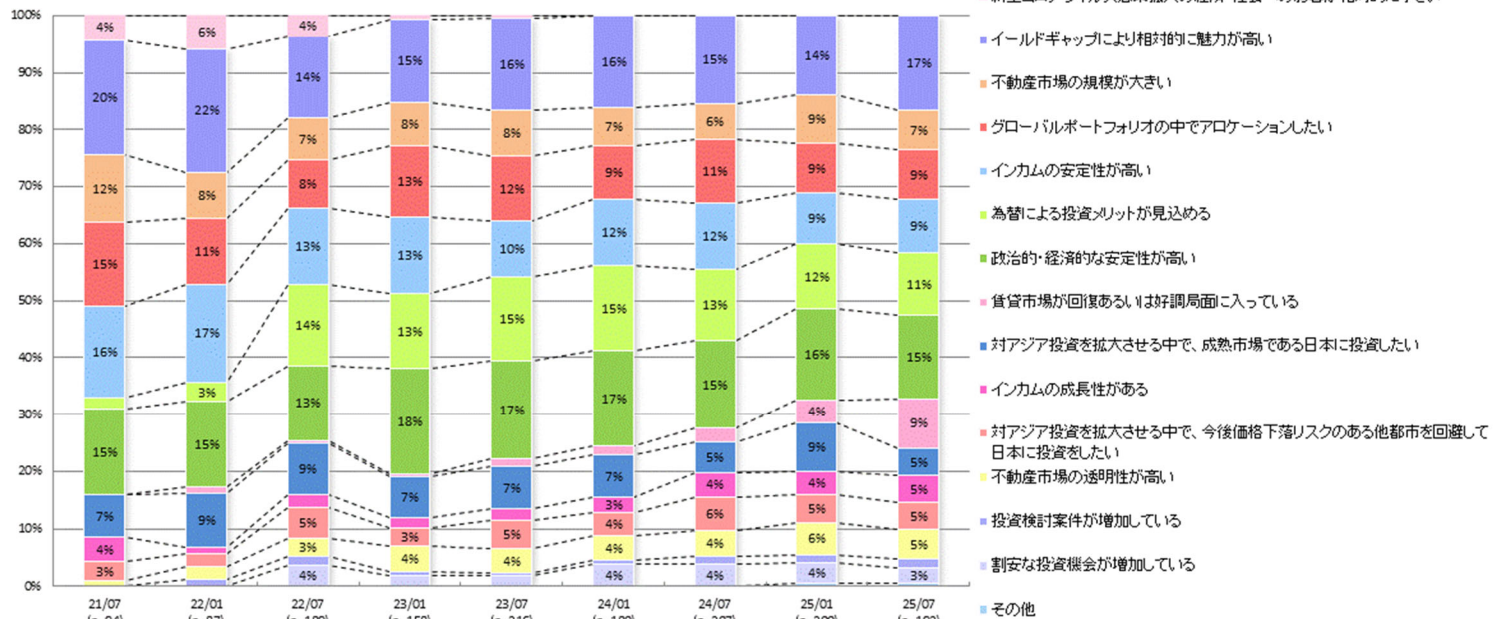
参考: 前回(2025年1月)調査結果

<各エリアの海外投資家の投資額>



図表5

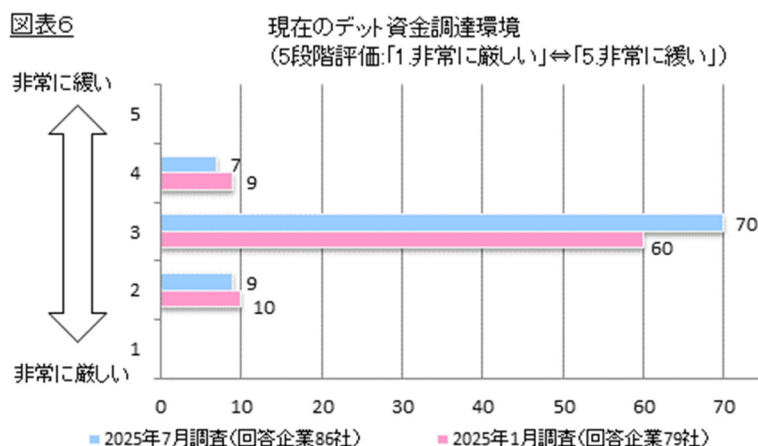
<海外投資家が日本の不動産に投資する理由(複数回答可)>



c. デットの資金調達環境

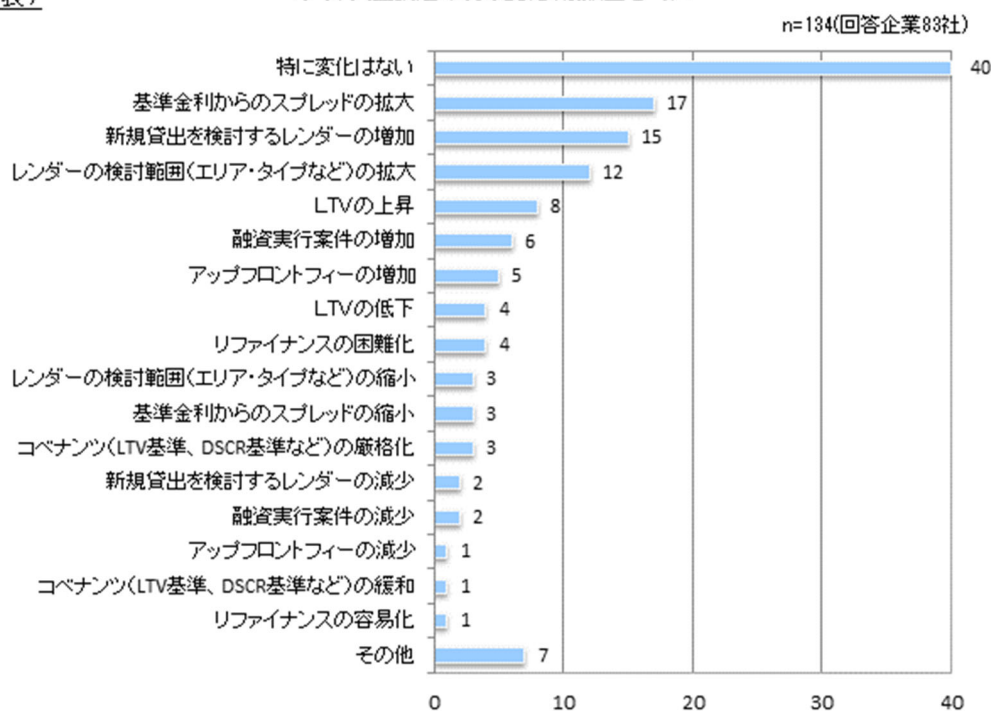
- ・現在のデット資金調達環境に対する質問に対しては、引き続き「3:普通」との回答が多数を占め、全般的には、直近半年のデット資金調達環境は概ね良好で大きな変化はないことがうかがえる。(図表 6)。
- ・デット資金調達環境の変化については、前回調査と同様に「特に変化はない」との回答が最多となった。次いで、「基準金利からのスプレッドの拡大」、「新規貸出を検討するレンダーの増加」、「レンダーの検討範囲(エリア・タイプなど)の拡大」、「LTV の上昇」となった。上位 5 項目のうち、「変化はない」を除き、緩和化方向の回答数が厳格化方向の回答数を上回る結果となり、2025 年 1 月の政策金利引き上げ(0.5%)や国内長期金利の上昇による影響は小さく、概ね良好な状態が維持されていると考えられる。(図表 7)。

図表6



図表7

<デット資金調達環境の変化(複数回答可)>

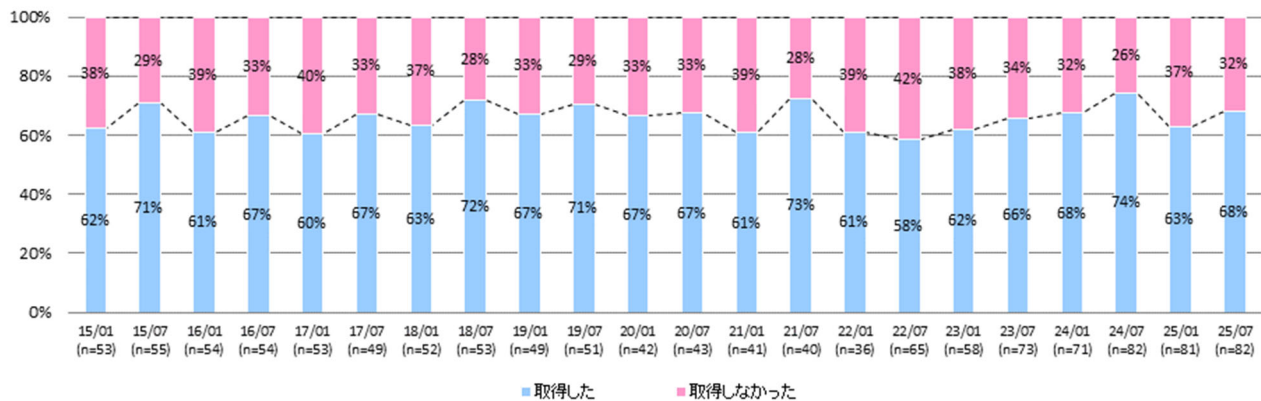


② 不動産取引状況

- ・2025 年上半期に物件取得を行ったとの回答割合は 68%となり、前回調査の 63%からやや増加したが、概ね過去調査の平均的な水準である。(図表 8)。
- ・2025 年上半期に物件売却を行ったとする回答割合は 38%であり、前回調査の 32%から増加した。過去 10 年の推移を見ると、物件売却を行ったとの回答割合は緩やかな低下傾向にある。物件価格の高止まりにより継続保有を選択するケースが増加していること、オープンエンドファンドの増加により物件の売却機会が減少していることなどが要因として考えられる。(図表 9)。

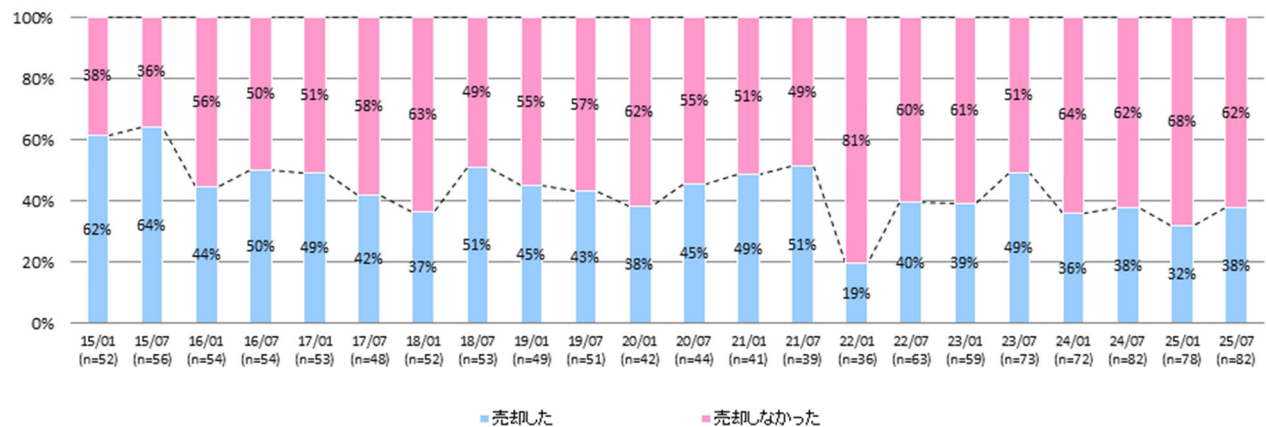
図表 8

<物件取得状況>



図表 9

<物件売却状況>



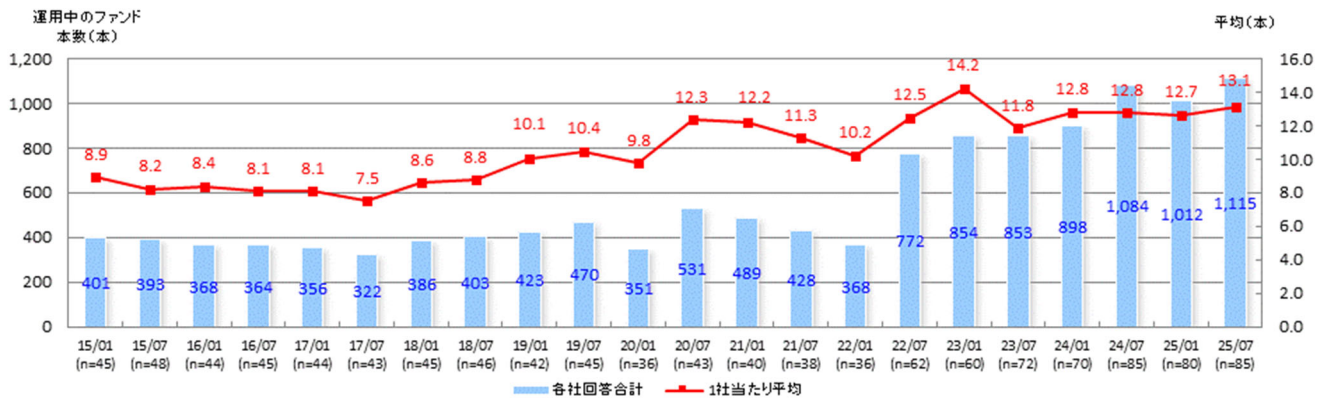
③ 運用中ファンドの概要

a. 運用中ファンドの本数、予定運用期間

- ・現在運用中の私募ファンド数の合計と一社あたりの運用ファンド数の平均の推移をみると、回答各社の現在運用中の私募ファンド数の合計は 1,115 本となり、2022 年 7 月調査以降増加傾向が継続している。一社あたりの平均運用ファンド数も 13.1 本と前回調査の 12.7 本からやや増加した(図表 10)。
- ・運用中の私募ファンドの予定運用期間をレンジ毎に本数ベースで集計したところ、「5 年以上 7 年未満」の回答が最多となり、29%を占めた。一方で、7 年以上との回答の合計が前回調査の 52%から 42%に減少している。なお、オープンエンドファンドを中心とする「定めなし・無期限」との回答も、「5 年以上 7 年未満」に次いで 23%となっており、出口戦略に縛られないファンドに対する需要も根強い。(図表 11)

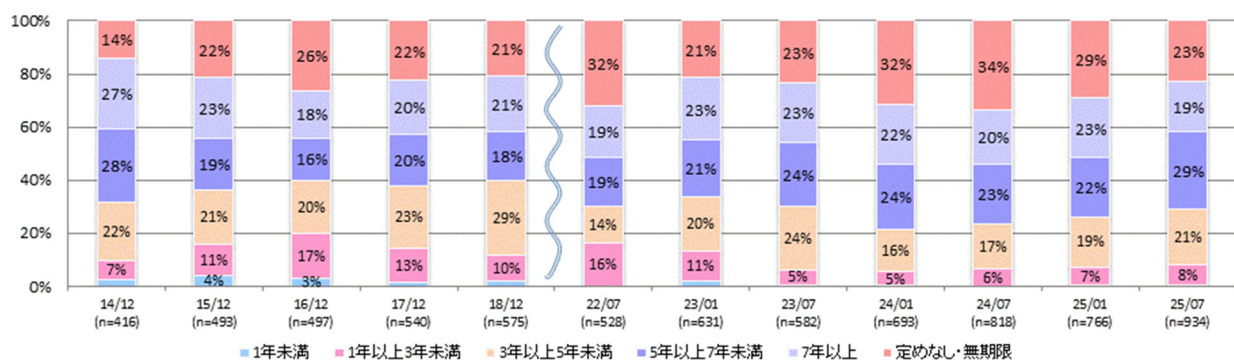
図表10

<現在運用中の私募ファンド数の合計と平均の推移>



図表11

<現在運用している私募ファンドの予定運用期間の推移>



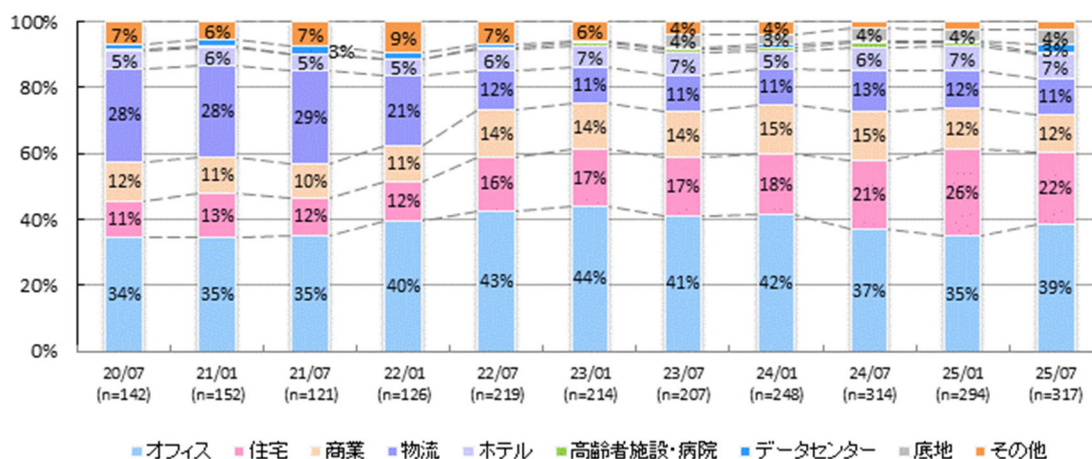
※2018年以前のデータは、不動産証券化協会「会員対象 不動産私募ファンド実態調査」の調査結果

b. 運用中ファンドの投資対象の物件タイプ、エリア

- ・現在運用中の私募ファンドの物件タイプ別の内訳を金額ベースで見ると、「オフィス」が39%を占め、「住宅」、「商業」、「物流」と続いた。2024年1月調査以降、オフィスの割合が減少傾向にあったが、今回調査では前回調査から増加した一方、近年増加傾向が続いていた住宅の割合は前回調査から減少した。足元の好調なオフィス賃貸市場を受けて、ポートフォリオの中でオフィスを増やす動きがあるものと考えられる(図表12)。各社の回答可能なファンドを対象に、投資対象としている物件タイプをカウントし、その合計に対する各物件タイプの割合を算出した件数ベースの集計では、回答可能なファンドが私募リート等の総合型ファンドであるケースが多いこともあり、主要物件タイプの割合は10%台前半～20%程度で分散した状態が継続している(図表13)。「底地」も10%と一定の割合を占めており、投資対象物件タイプとして定着している。
- ・現在運用中の私募ファンドの投資エリア別の割合を金額ベースで見ると、「東京23区」が46%、「首都圏」が30%と両者の合計で8割弱を占めた(図表14)。東京及び首都圏の物件は不動産価格が高額なため、金額ベースでは東京及び首都圏の占める割合が高くなっている。一方、回答可能なファンドの投資対象エリアをカウントした件数ベースの集計では、「東京23区」が30%、「首都圏」・「近畿圏」・「名古屋圏」・「地方圏」が15%～19%となっている。各社の代表的なファンドは、東京を中心としつつも近畿、名古屋、福岡などを含む広範なエリアを投資対象としているケースが多い。なお、「東京23区」の件数ベースでの割合は緩やかに増加しており、投資対象エリアを東京中心とするファンドが増加傾向にあることがうかがえる(図表15)。

図表12

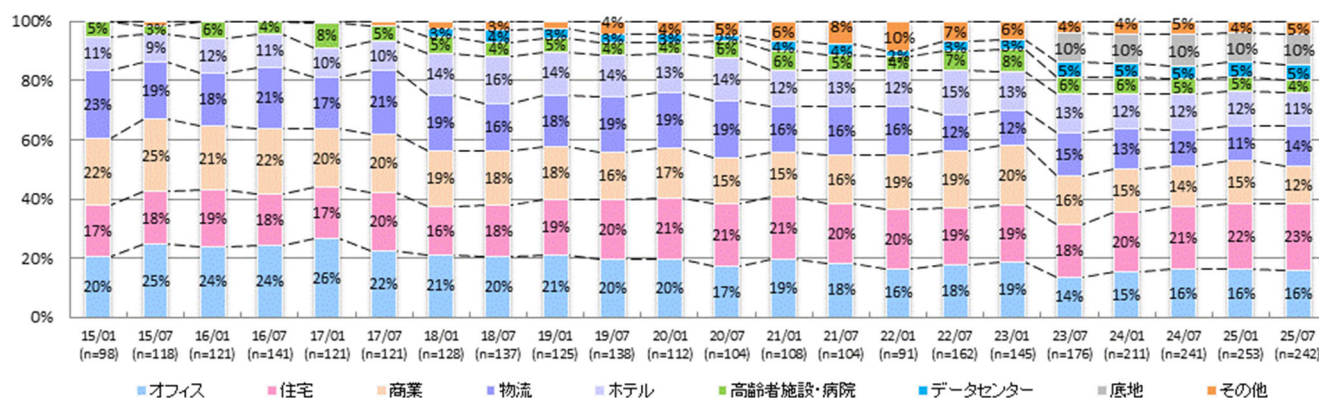
<物件タイプ別の内訳(金額ベース)>



※運用資産額に占める割合については2020年7月調査から調査開始

図表13

<投資対象物件タイプ>



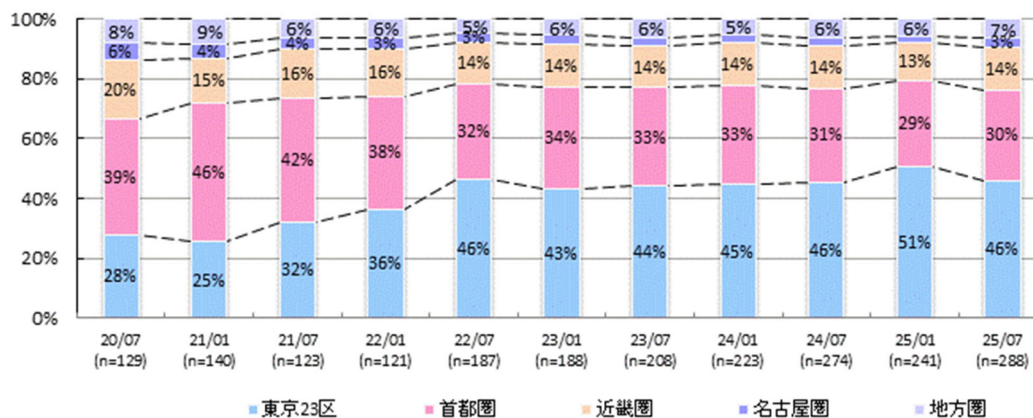
※2018年1月調査より「高齢者住宅」「医療関連施設」を「高齢者施設・病院」に変更し過去の値は合算。また、「データセンター」を追加。

※2023年7月調査より「底地」を追加

※回答件数の割合を表示しており、金額は考慮していない。

図表14

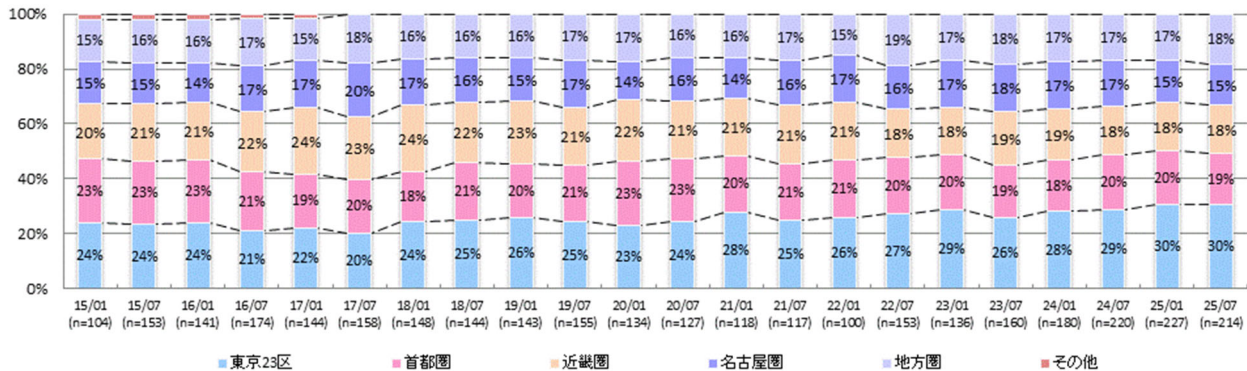
<投資エリア別の内訳(金額ベース)>



※運用資産額に占める割合については2020年7月調査から調査開始

図表15

<投資対象エリア>



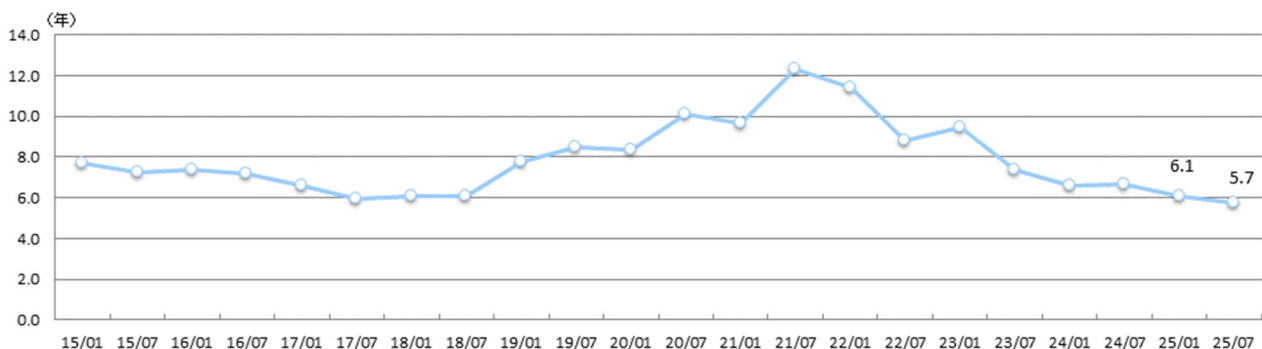
※2017年7月調査より選択肢から「その他」を削除
 ※回答件数の割合を表示しており、金額は考慮していない。

c. 運用期間、LTV 水準、目標 IRR

- ・「運用中ファンド」の平均運用期間は5.7年となり、2022年1月調査以降の短期化の流れが継続している。レンジ毎の集計では、「5年以上7年未満」が67%を占め、割合の増加も目立つ。5年程度の安定的なインカムゲインを期待する投資家と、金利上昇局面において調達金利の上昇を少しでも抑えたい運用者側の双方の意向により、結果として「5年以上7年未満」の割合が増加したものと推察される。(図表16)。
- ・運用中ファンドの平均LTVは60.8%と、前回調査から2.1%ポイント上昇。今回調査ではLTVが70%以上のファンドが大幅に増加し、全体の平均値を押し上げた。金利の先行き不透明感と不動産価格の高止まりを背景に、LTV水準が高まっており、今後もLTV水準の変化について注視が必要である。(図表17)。
- ・目標利回り(Cash on Cash)は5.1%と、前回比0.5%ポイント上昇した。平均目標利回りはほぼ横ばいでの推移が継続しており、今後利回り目線が上昇していくのかが注目される。(図表18)。

図表16

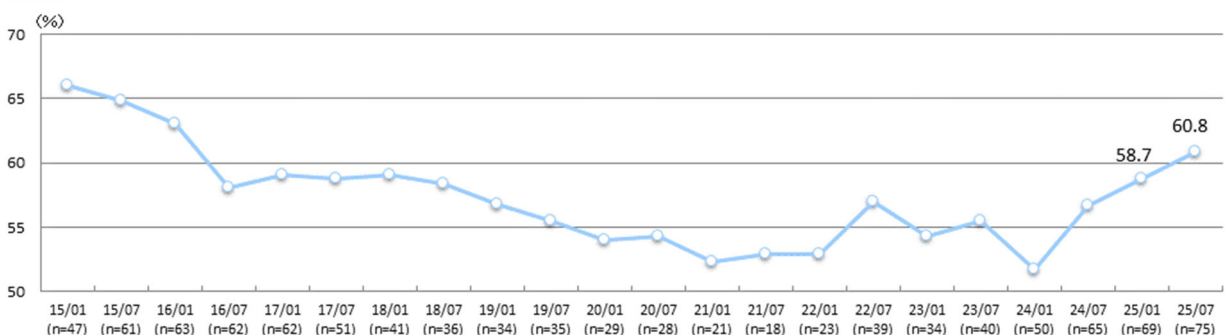
<平均運用期間の推移>



※2019年1月調査以降、運用期間を20年以上とする超長期ファンドが回答に複数含まれている場合がある。

図表17

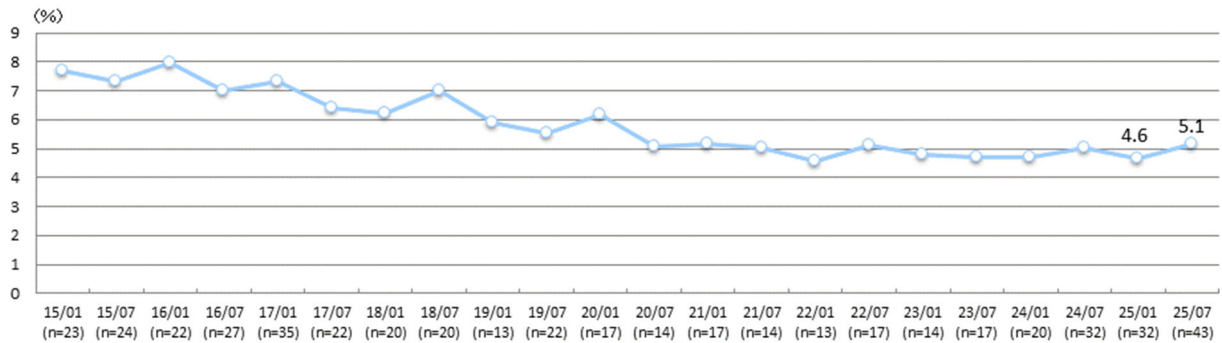
<平均LTVの推移>



※LTV基準については総資産額に対するものか取得価格に対するものかを分けて質問しており、取得価格ベースで計算して平均値を算出している。

図表18

<目標利回り(Cash on Cash)の推移>



2. 不動産投資運用ビジネスにおける将来的な取組について

①今後1年以内に組成予定のファンド概要

・今後1年以内に組成予定のファンドには以下の傾向が見られる。

運用スタイルを件数ベースで見ると、「コア」が6割超を占め依然最多。前回比では「バリューアッド」が減少し、「開発」が増加した(図表19)。

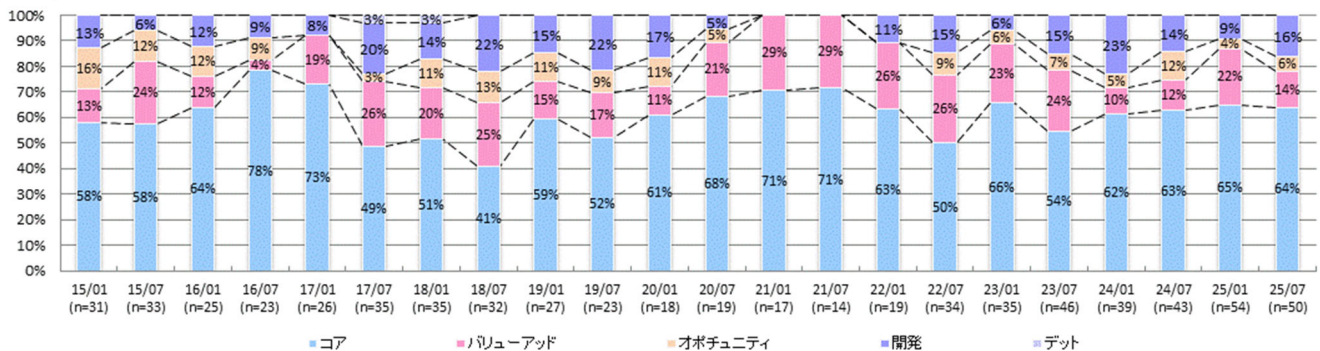
投資対象プロパティタイプを件数ベースで見ると、「住宅」が前回比で減少も最多を維持。「商業」の投資ニーズは弱含んでいるものの、「オフィス」・「物流」・「ホテル」・「底地」等への分散化が見込まれる。(図表20)。

投資エリアを件数ベースで見ると、「東京23区」及び「首都圏」の合計で68%となり、東京と首都圏への集中が一段と強まっている(図表21)。

LTVの平均値は前回から上昇し69.2%に。利回り確保の観点でLTVを高めるファンドが増加していると見られ、今後の水準を注視する必要がある(図表22)。

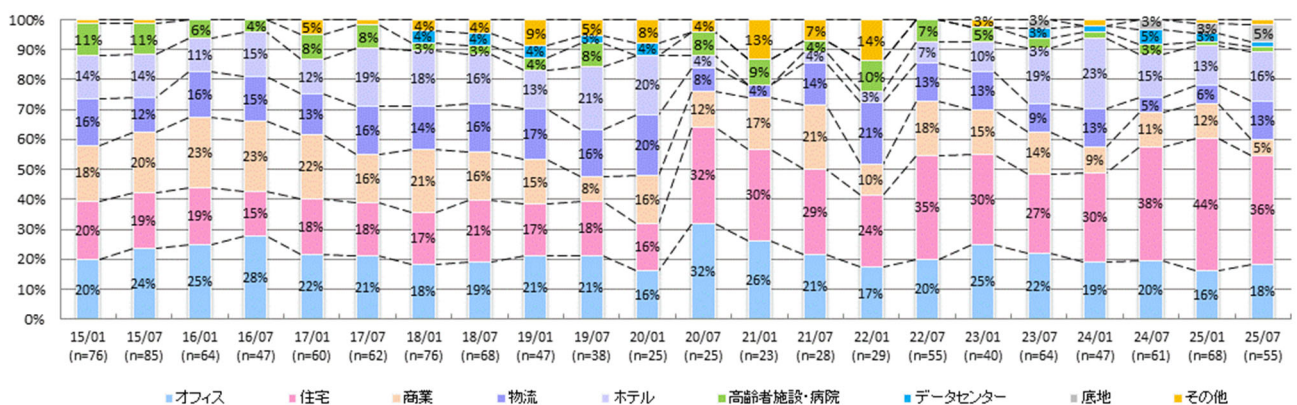
図表19

<運用スタイル>



図表20

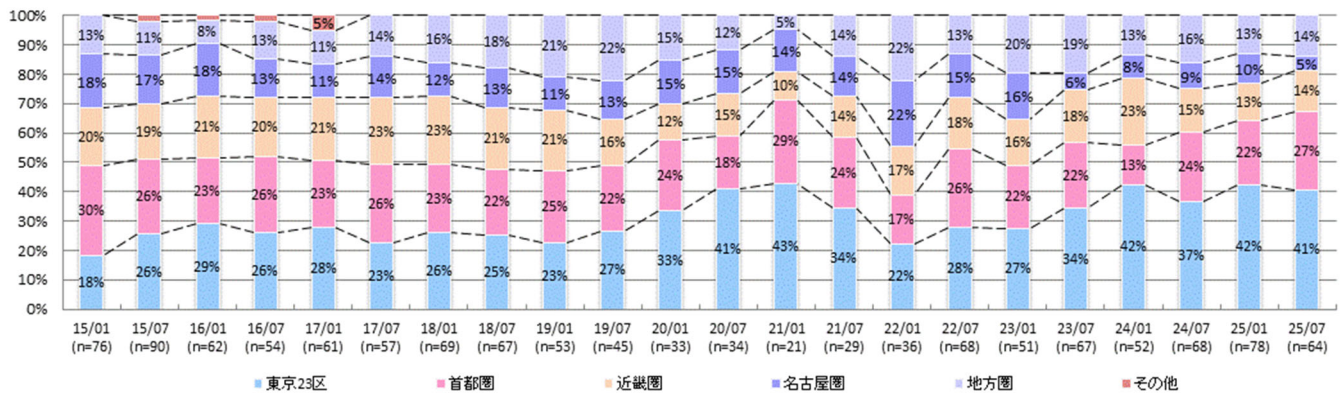
<投資対象物件タイプ>



※2018年1月調査より「高齢者住宅」「医療関連施設」を「高齢者施設・病院」に変更し過去の値は合算。また、「データセンター」を追加。
 ※2023年7月調査より「底地」を追加

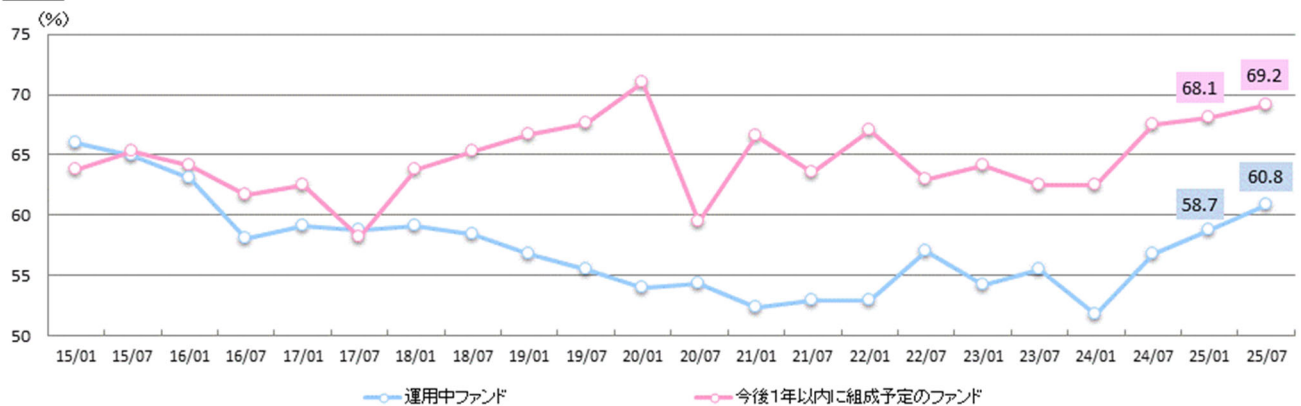
図表21

<投資対象エリア>



図表22

<平均LTVの推移>



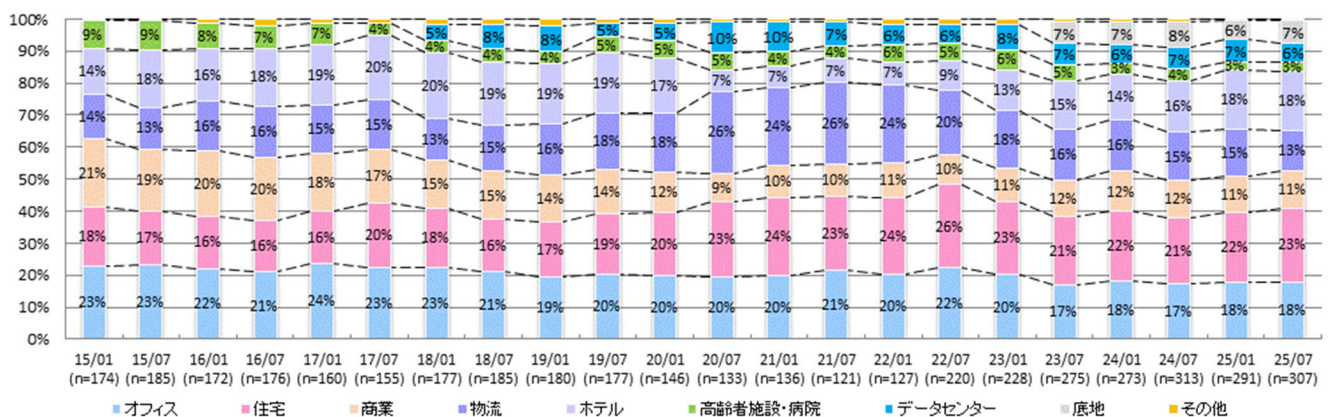
②今後の不動産運用における取組

a. 今後注力していきたい物件タイプ(複数回答可)

今後注力していきたい物件タイプとしては、「住宅」が最多となり、「オフィス」、「ホテル」、「物流」と続いた。「物流」の減少傾向、「ホテル」の増加傾向が継続している。(図表 23)

図表23

<今後注力していきたい物件タイプ(複数回答可)>

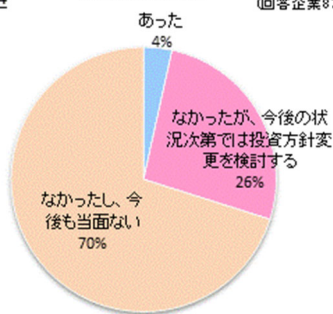


※2018年1月調査より「高齢者住宅」「医療関連施設」を「高齢者施設・病院」に変更し過去の値は合算。また、「データセンター」を追加。
※2023年7月調査より「底地」を追加

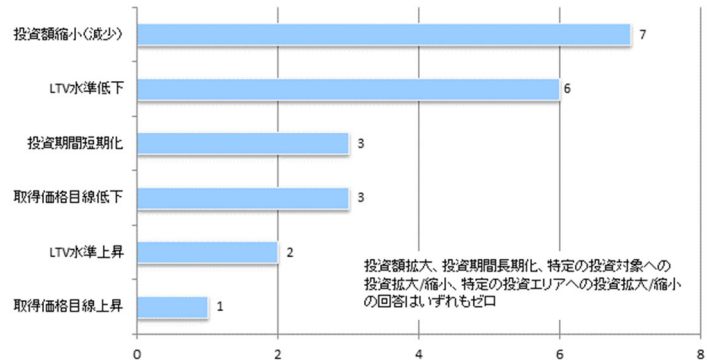
b. トランプ関税による投資方針の変化

- ・トランプ関税による影響については、「変化があった」とする回答は4%にとどまった。一方、投資方針の「変化はなかったが、今後の状況次第では投資方針変更を検討する」の回答も26%あり、関税については不透明な状況が継続していることから今後も注視していく必要がある。(図表24)。
- ・投資方針に「変化があった」あるいは「今後の状況次第では変更を検討する」とした回答者の変化の内容については、回答数が最多となったのは「投資額縮小(減少)」であった。LTV水準については、「低下」が「上

図表24 <投資方針の変化> (回答企業87社)



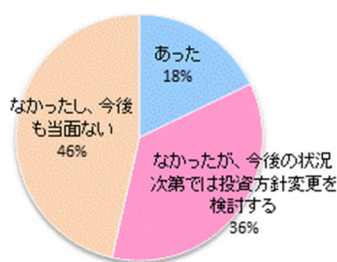
図表25 <投資方針変化の内容> n=22(回答企業10社)



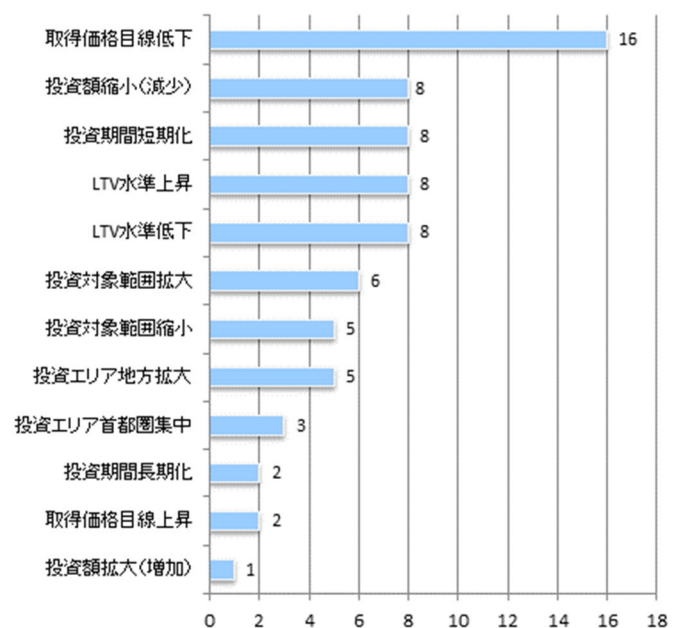
c. 日銀の金融政策転換による金利先高観を受けた投資方針の変化

- ・金利の先行き不透明感の影響については、投資方針に「変化があった」とする回答は18%にとどまり、「変化がなかったし、今後も当面ない」が46%で最多となった。ただし、投資方針の変化はなかったが「今後の状況次第では投資方針変更を検討する」との回答が36%あり、「変化があった」との合計で54%と過半を占める状況であり、金利動向には引き続き留意が必要である(図表26)。
- ・「投資方針変更を検討する」目安の10年国債金利の金利水準は、「2.0%以上(2.25%未満)」とする回答が最多であった。(図表27)。変化の内容については、「取得価格目線の低下」との回答が最多となったが、「LTV水準の上昇」と「LTV水準の低下」が同数、対象範囲とエリアについても拡大と縮小が僅差であるなど、慎重姿勢と積極姿勢の回答が拮抗する結果となった。(図表28)

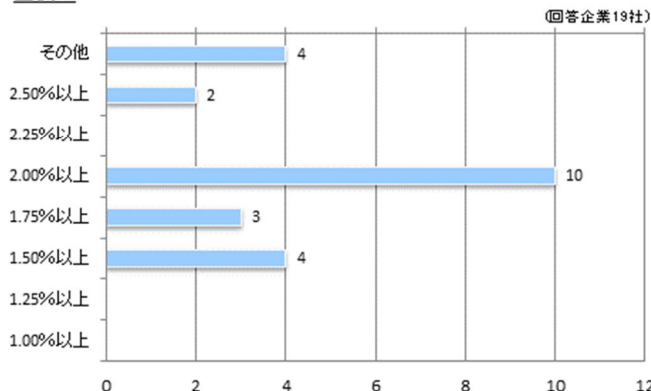
図表26 <投資方針の変化> (回答企業84社)



図表28 <投資方針変化の内容> n=79(回答企業36社)



図表27 <「投資方針変更を検討する」目安の金利水準(10年国債金利)> (回答企業19社)

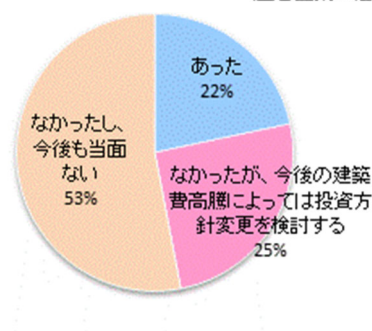


d. 建築費高騰による投資方針の変化

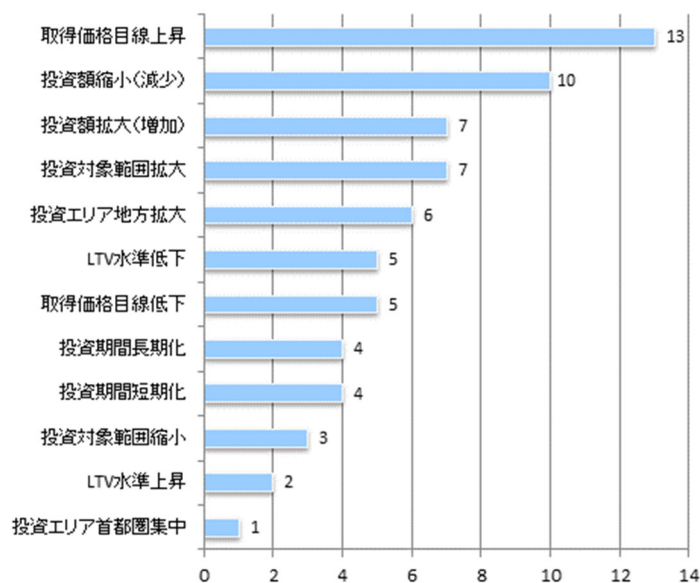
・建築費高騰による投資方針の変化に関する質問では、「変化があった」とする回答は22%で、「変化がなかったし、今後も当面ない」が53%で最多となった。ただし、投資方針の変化はなかったが「今後の建築費高騰によっては投資方針変更を検討する」とする回答が25%となり、今後の建築費次第で変更を検討する姿勢を示す運用会社も一定数にのぼる(図表29)。

・建築費高騰に伴う投資方針の変化の内容をみると、「取得価格目線上昇」との回答が最も多く、次いで「投資額縮小(減少)」と続いた。取得総額が嵩むことで投資にやや消極的な姿勢が垣間見られる。一方で「投資額拡大(増加)」「投資対象範囲拡大」「投資エリア地方拡大」との回答が続いており、取得総額が相対的に小さい地方物件への投資を積極化する姿勢が見られる(図表30)。

図表29 <投資方針の変化>
(回答企業86社)



図表30 <投資方針変化の内容>
n=70(回答企業30社)

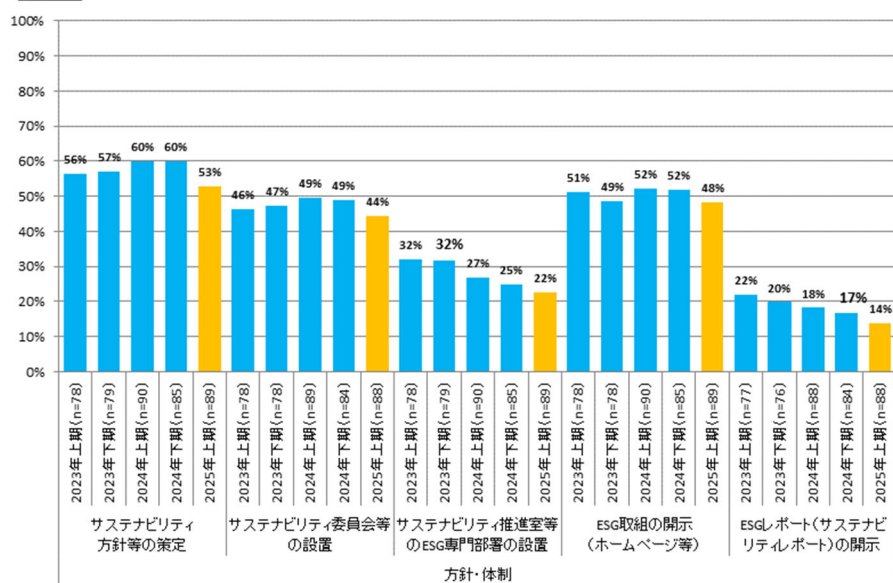


e. ESG の取組状況、気候変動への対応

- ・ESG の取組状況については、「BCP に関する諸規則の策定」を除く各項目について取組率が減少した。気候変動への対応の基礎となる「環境削減目標の設定」が 44%に減少し、社会(S)においては「運用資産を通じた地域社会への貢献」、「ESG 教育、研修等」で 70%を切る水準まで減少した(図表 31-1、31-2)。
- ・気候変動への対応について、「投資家からの開示要請の高まりを意識している」は高い水準を維持しているものの、前回比で減少し、そのほかの項目でも対応率が減少している。また、シナリオ分析に着手している運用会社は限定的であり、定性評価でも全体の 1/4 にとどまる。気候変動に関する情報開示は義務化の動きがあり、できるだけ早い段階での対応が求められる(図表 32)。

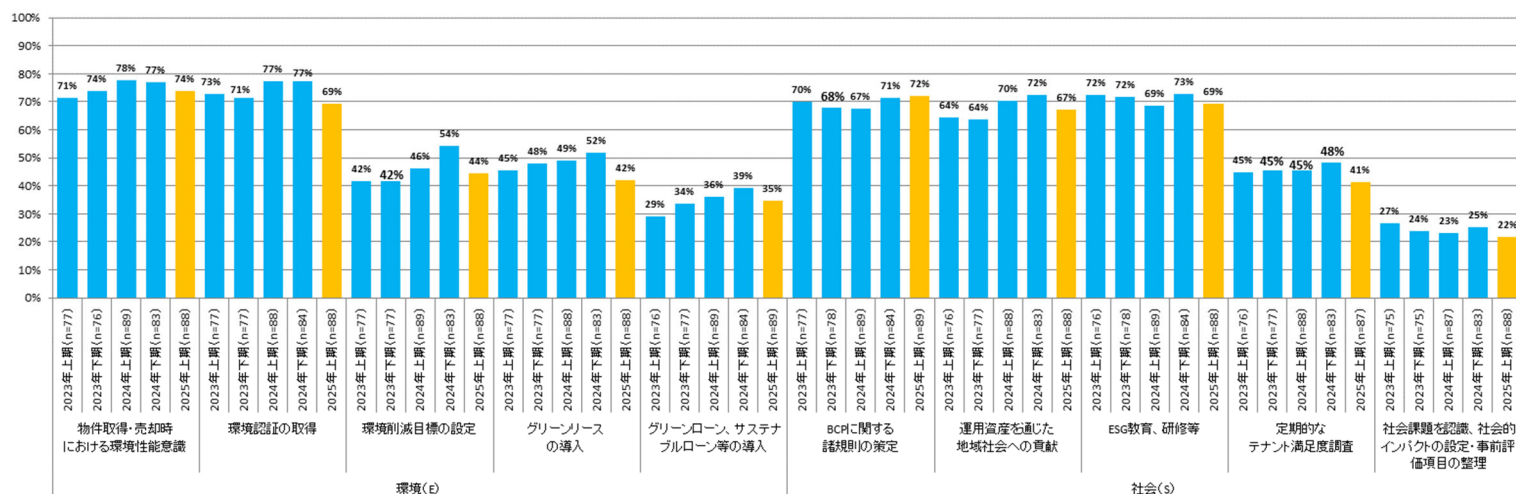
図表31-1

ESG取組状況の推移(方針・体制)



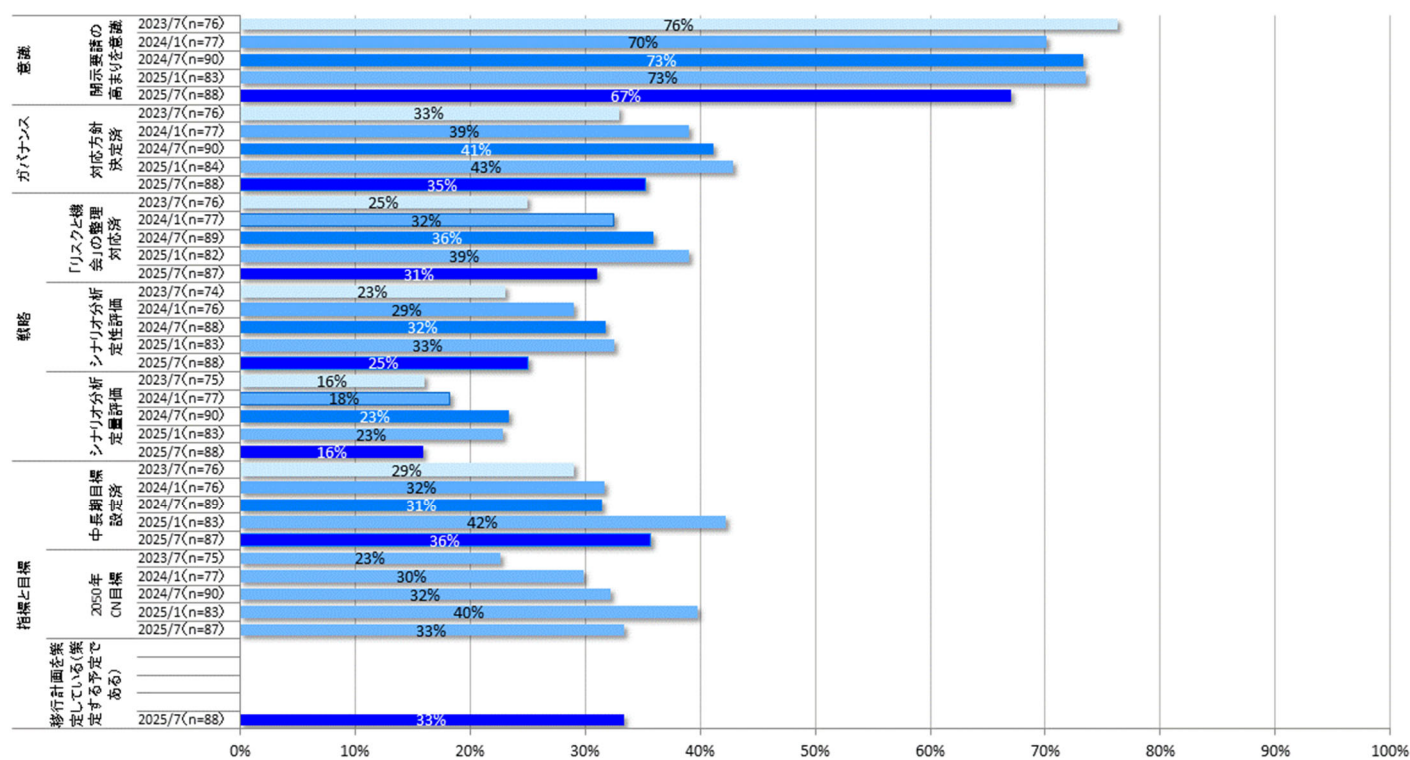
図表31-2

ESG取組状況の推移(環境(E)・社会(S))



図表32

<気候変動への対応状況>



別紙 <用語の定義>

本調査における用語の定義は以下のとおりとします。

- 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て、セパレートアカウント(単独投資家向けのファンド)、不動産特定共同事業法以外のスキームによるセキュリティ・トークン・オファリング(STO)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・基準に基づき、マネー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り、原則運用期間中の換金ができないファンドをいう。
- 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、運用期間中に解約・換金・追加投資が可能なファンドをいう。その際の持分価格は鑑定評価額を基に算出される。現在国内で運用されているオープンエンド型ファンドは、私募REITの形態をとっている。
- 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** : 主に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うえ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。
- デット** : 不動産あるいは不動産信託受益権の収益から元利払いがなされるローンへの投資をいう。エクイティ投資に比べて、一般的にローリスク・ローリターンである。
- 投資エリア**
- 東京都心5区** : 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- 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
- 地方圏** : 上記以外
- 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価格を用いる場合と総投資額を用いる場合がある。
- Cash on Cash利回り** : 出資総額に対する単年度キャッシュフローの割合をいい、自己資金の回収率を表す。
- 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

<https://fofa.jp/smtri/a.p/116/>

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

〒105-8574 東京都港区芝 3-33-1 三井住友信託銀行芝ビル 11 階

<https://www.smtri.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。また、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。