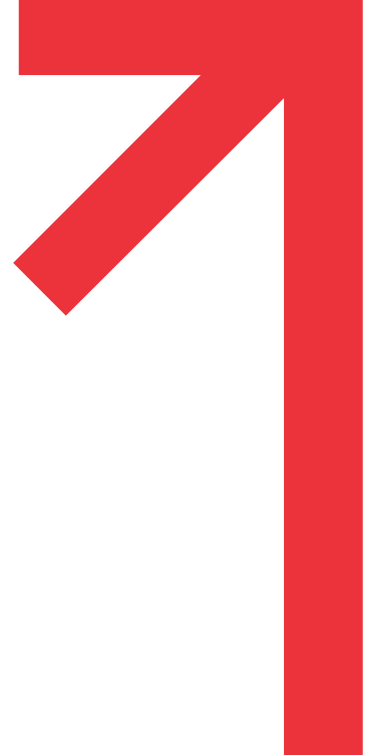


INREV



INREV ガイドライン 2014
- 定義集

PROFESSIONAL STANDARDS

INREV

この定義集は、さまざまな技術や専門用語について共通の理解を得るために作成したものである。ただし、これらの定義は法的価値を持つものではなく、それゆえ法的なファンドの資料で使用してはならないものとする。

定義

取得手数料

資産の取得によりその四半期の間にビークルに生じる手数料（費用または資産に計上したもの）をいう。

取得額

四半期の間に完了した購入の総額（取得費用を含む）をいう。

資本支出額

資産に計上された不動産の改修に関連する費用で、IFRSに基づく運営費用以外のものをいう。

売却額

売却関連費用の控除後の売却総額をいう。

新規ローン／更新ローンの金額

新規ローン（追加借り入れ／借換え）の合計価額をいう。

資産運用手数料

ビークルの代わりに資産を運用するサービスに対して、ビークルのマネジャーに支払われる報酬をいう。

キャピタルゲイン／キャピタルロス（未実現）

キビークルのすべての資産および債務に関する未実現キャピタルゲイン／キャピタルロスをいう。

キャピタルゲイン／キャピタルロス（実現）

ビークルのすべての資産および債務に関する実現キャピタルゲイン／キャピタルロスをいう。

成功報酬

マネジャーに生じるビークルの利益分配割合に相当する金額をいう。

現金管理手数料

マネジャーまたは第三者が提供するトレジャリー・サービスに対して支払われる報酬をいう。

キャッチアップ

キャッチアップは、投資家のリターンが設定されたハードルレートに達した場合に発効し、合意された優先リターンを投資家に提供する。その後、マネジャーはキャッチアップ期間に入り、成功報酬契約によって定められた利益スプリットに至るまで、合意された比率に応じた利益を受け取る。

クローバック（払い戻し）

ビークルの投資家またはマネジャーのいずれかが、以前に受け取った分配金またはパフォーマンスフィーを用いることに合意した取り決めをいい、投資家の場合にはパフォーマンスフィーのその後の不足分を補填し、マネジャーの場合にはビークルの全運用期間を通じて不振のパフォーマンスをカバーする。

クローズドエンド型ビークル

申し込みの受付期間を限定したビークルであり、以下に該当するものをいう。

- 既存の投資家の同意を得ることなく、ビークルが受け入れる資本金について正式に上限が定められているもの。
- 期間が定められているもの。
- 流動性が限られているが、ビークルの持分の購入を希望する投資家は既存の投資家から持分を購入できる（ビークルのクローズ後に）もの。
- 投資家の選択による持分の償還は、ビークルのライフの終了後、あるいは12か月前までに通知することによって中間期に行われる。

コミットメント

ファンドに対するコミットメントとは、構成するファンドの資料に概説された仕様の通知によって、マネジャーがコミットメント期間中に投資家から引き出すことのできる、合意済みの資本の合計額をいう。

コミットメント手数料

コミットメント手数料とは、投資家が融資の実行を確約したもののまだ実行していない金額について、コミットメント期間を有効とするため請求される手数料をいう。

コミットメント期間

コミットメント期間とは、最初のクロージング後に、マネジャーから融資実行の通知を受け取ることで、投資家が融資を拠出する義務がある期間をいう。

コアファンドまたはコアビークル

INREVのスタイル区分ツールを参照。

開発ポートフォリオ費用

開発中のすべての資産に関連して支払われる全費用をいう。

通貨エクスポージャー

ビークルの通貨における外国通貨の比率をいい、純資産価値に対する比率で表される。

現在の開発エクスポージャー（GAVに対する比率）

開発プロジェクトに投資されているビークルのGAVの比率をいう。これは開発ポートフォリオの適正価額／ビークルのGAVに等しい。

現在のエクイティ・マルチプル（総額）

現在のエクイティ・マルチプル（総額）は、現在のエクイティ・マルチプル（純額）に等しいが、ビークルレベルの手数料、税金、成功報酬の控除の効果を取り除くために調整されている。

この場合、立ち上げ以来の総IRRの計算に用いられるキャッシュフローの合計を分子として使用し、実行された融資の合計を分母として使用する（疑義を避けるために付記すると、実行された資本コミットメントの合計ではない）。

現在のエクイティ・マルチプル（純額）

現在のエクイティ・マルチプル（純額）＝[資本リターンの合計 + 収入／金利／分配金の配当の合計 + ビークルの適正価額（純資産価値）] / 実行された融資の合計

この場合、立ち上げ以来の純IRRの計算に用いられるキャッシュフローの合計を分子として使用し、立ち上げ以来実行された融資の合計を分母として使用する（疑義を避けるために付記すると、実行された資本コミットメントの合計ではない）。

デット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR）

今後4四半期における予想NOIを同期間における（株主ではなく）銀行の融資に対する予想金利および予定される割賦での返済額の割合として表わしたものをいう。これはビークルの各融資枠の異なる規定を正確には反映していない可能性があるポートフォリオマトリックスであるが、負債の返済におけるおおまかなビークルの能力を示すことを目的とする。疑義を避けるために付記すると、DSCRの計算は銀行預金を考慮に入れていない。

計算方法：デット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR）＝ 今後4四半期における予想年間NOI / 今後4四半期において予想される年間支払利子と割賦での返済額

開発管理手数料

開発・設計・専門家チームおよびプロジェクトマネジャーの監督を含む、開発管理サービスの提案に対して、マネジャーに生じる手数料をいう。総開発費／資本支出の一部の場合もある。

売却手数料

資産の売却に対してビークルに生じる手数料（費用または資産に計上したもの）をいう。

配当利回り

12か月ごとに投資家に分配されるビークルの収入額（または株主融資の金利支払い）をいう。同期間における平均純資産価値の比率で支払われる。

ビークルの初期期間の終わり（終了日）

ファンドの資料に記載されている最も早い終了日をいう。

投資期間の終了

ファンドの資料に定義されている投資期間の終了をいう。

ビークルの最大延長可能期間の終わり

マネジャーの裁量により事前に決定された延長または諮問委員会または投資家の投票による延長に基づくビークルの最長終了日をいう。

想定賃料価値（ERV）

現在の市況に照らして賃貸されると合理的に予想される物件内のスペースの現在の賃料をいう。

免除手数料および免除報酬

総経費率（TER）および不動産経費率（REER）の計算に含まれない特定の手数料および報酬をいう。手数料・費用測定基準モジュールに記載された免除報酬および費用の事例を参照のこと。

適正価額（IFRSの定義）

IFRSでは適正価額を測定日における市場参加者間の秩序ある取引にて資産の売却時に受け取る金額、または債務の譲渡時に支払う金額と定義している。別途具体的に言及されない限り、INREVガイドラインではIFRSの適正価額の定義を前提としている。

INREVガイドラインに基づくビークルの適正価額

INREV NAVモジュールに従って、マネジャーが報告した純資産価値（NAV）をいう。

投資ポートフォリオの適正価額

不動産評価モジュールに従った投資不動産および売却を目的とする取引不動産（安定化しリースアップした不動産）の適正価額をいう。

投資不動産の適正価額

不動産評価モジュールに従って決定された投資不動産の適正価額をいう。

最終クロージング

最終クロージングは、ビークルが新規出資申込みを締切る際に、マネジャーが設定したエクイティ調達期間の最後に発生する。

融資手数料

ビークルの外部資金調達の手配に対してマネジャーに生じる手数料をいう。

初回クロージング

ビークルが設置され初回の出資申込みが完了し、コミットメント期間が開始される、マネジャーが指定した日付をいう。

為替差額

IFRSでは為替差額を、一定数の通貨を異なる為替レートで別の通貨に変えた場合に生じる差異と定義している。SDDSに即して、これには為替の動きおよびヘッジ商品の評価が含まれる。

ファンドまたはビークル

共通の投資目的に従って、3人以上の投資家の資本がまとめてプールされ、単一の事業体として運営される仕組みを説明するために用いられる用語。この定義の目的において、これらの用語は区別せずに用いることが可能である。

ファンドのスタイルまたはビークルのスタイル

該当する場合、マネジャーが自ら設定したスタイルをいう。

運用下のファンド

マネジャーが自身および顧客のために運用するビークルの純資産価値および顧客が融資の実行を確約したもののまだ実行していない金額をいう。

ビークルの総資産価値（合併事業の比例持分を含む）

総不動産価値に、選択した評価原則に基づく追加資産の市場価格による価値を加えたものをいう。通常含まれるべき追加資産は以下のようなその他の固定資産や流動資産である。

- 他のビークル、証券、工場、機器等への投資
- 長期投資資金、収入、債務者、短期投資（1年未満）および前払金から生じる現金

ビークルの総エクイティ・マルチプル（実現）

あらゆるビークルレベルの手数料、税金、成功報酬を差し引く前の、ディベストメントされた投資済み持分の一部であるエクイティ・マルチプルをいう（取得金を配分したかどうかは問わない）。

総不動産価値

直近の外部評価または内部評価の時点で保有している不動産の価値をいう。

初期利回り（総額）

不動産価値で除した現在支払われている賃料をいう。

総内部収益率（IRR）

あらゆるビークルレベルの手数料を差し引く前の、不動産ポートフォリオの絶対内部収益率をいう。

ビークルの総内部収益率（IRR）（実現）

あらゆるビークルレベルの手数料、税金、成功報酬を差し引く前の、実際のディベストメントによって達成した投資済み持分の一部の内部収益率をいう（取得金が配分または再投資されたかは問わない）。売却によらない未実現のリターンまたは分配金は無視し、エンドバリューとしての純資産価値を含まない。

営業総利益

一般的営業費用を差し引く前の全投資不動産の総利益をいう。総利益には賃料収入および不動産に関連するその他の収入のすべて（駐車場収入等）が含まれる。ビークルの運用ポートフォリオに関係し、「その他純利益」に計上される（再）開発資産は含まれない。

不動産総利回り

ビークルレベルの費用を差し引く前の一定の期間における、不動産ポートフォリオのレバレッジをかけない絶対利回りをいう。

総利回り

ビークルレベルの手数料および費用を差し引く前の、一定の期間におけるビークルの絶対利回りをいう。

ハードルレート

年換算利回りをいい、それを超えた投資家の純益についてはマネジャーと分配する。

インカム・リターン

収益（キャピタルゲイン／キャピタルロスを除く） / 加重平均INREV NAV

内部評価

内部評価とは、資産を保有する事業体、関連会社、またはマネジャーが雇用する鑑定人によって実施される評価をいう。通常、内部鑑定人は独立性および専門的な客観性の要件をすべて満たすが、公开发表および規制の理由から、独立外部鑑定人の役割を満たすことが必ずしも容認されるとは限らない。

インタレストサービスカバレッジレシオ

今後4四半期における予想NOIを同期間における銀行融資（株主融資ではない）について予想される金利支払いの比率で表したものをいう。これはポートフォリオマトリックスであり、ビークルの各融資枠の異なる規定を正確に反映しているとは限らないが、ビークルの一般的な債務返済力を示すことを目的とする。疑義を避けるために付記すると、インタレストサービスカバレッジレシオは銀行預金と関係なく計算される。

投資期間

ビークルの運用期間において、ビークルが資産を取得し、資産の売却による収入を再投資することができる期間をいう。

金利ヘッジ比率

デリバティブを通して金利リスクをヘッジされている株主融資を除く債務の名目価値の割合をいう。

内部収益率（IRR）

保有期間における資本投資の現在価値に基づく年利益率をいい、投資に対する比率で表す。

設立以来の内部収益率（手数料控除前）

ビークルレベルの手数料、税金、成功報酬を差し引く前の、ビークルレベルのエクイティ内部収益率をいう。この計算では最終値として純資産価値（必要に応じて手数料、税金、成功報酬の効果を除去できるよう調整）を採用し、設立時点から現在の四半期までを対象とする。

設立以降の内部収益率（純額）

ビークルレベルの手数料、税金、成功報酬を差し引いた後の、投資家に対するビークルのエクイティ内部収益率（純額）をいう。この計算は終値として純資産価値（必要に応じて予想手数料、税金、成功報酬の効果を認識するよう調整）を採用し、設立時点からを対象とし、現在の四半期末までの実際の分配金に基づいて計算されるものとする。

キーマン条項

ビークルの代わりに投資およびその運用を行う運用の専門家が、投資家がビークルの運用を期待する個人および／または以前の実績に責任を負う個人と確実に同一となるよう企図した条項をいう。キーマン条項は多くの場合、ある重要な人員がマネジャーを去る場合に、投資家がビークルへの追加投資を中断することを認める。

借入金比率（LTV）

ビークルレベルの連結された外部レバレッジの合計をいう。ビークルの総資産価値（GAV）に対する比率で表す。

エクイティ負債比率

ビークルレベルの連結されたレバレッジの合計をいう。ビークルの純資産価値（NAV）に対する比率で表す。

マネジャー

ビークルのマネジャーをいう。不動産管理者のように他の機能を引き受け、あるいは委託されているかどうかは問わない。

運用手数料

運用サービスに対してマネジャーに支払われる各種手数料をいう。ただし、マネジャーがビークルに請求する第三者サービスに対する手数料は除くものとする。

借入金比率（LTV）の上限

ビークルレベルの連結された外部レバレッジの合計をいう。ビークルの総資産価値（GAV）に対する比率で表す。

会計基準に応じて、マネジャーは負債を市場価格で計算する。損益はビークルの損益勘定に反映される。

融資の形態を取る投資家の引受（税目的等）は計算から除外するものとする。

INREV NAV調整に対する非支配的効果

この調整は、INREV NAV調整（非支配的効果を除くINREV NAV）における少数株主持ち分の認識の総効果が純資産価値にもたらす影響を示すものである。

純資産価値 (NAV)

選択した評価原則に基づいてビークルの総資産価値 (GAV) から全債務を差し引いたものをいう。

換算利回り (純額)

時間加重した初期利回り (純額) と将来予想利回りの平均をいう。収入の受け取り時点に基づいて不動産が生み出す利回りを表す。

資金調達費用 (純額)

外部債務 (金利費用または受取金利、延長手数料、前払手数料、関係する金利スワップの費用等) に関連するすべての費用をいう。償却および投資家への分配金は除く。

内部収益率 (純額)

ビークルレベルのすべての手数料を差し引いた後の、不動産ポートフォリオのレバレッジ後の絶対内部収益率をいう。(出所: www.nationalcne.org/faq/re_glossary.htm)

初期利回り (純額)

総不動産価値と名目取得費用の合計額で除した現在支払われている賃料または営業純利益をいう。

営業純利益 (NOI)

当該期間における不動産の営業総利益から営業費用を差し引いたものをいう。営業純利益は「その他純利益」に計上される (再) 開発資産ではなく、ビークルの運用ポートフォリオに関係する。

純利回り

ビークルレベルの手数料および費用 (税金および債務の返済を含む) をすべて差し引いた後の、一定期間に投資家が手にする額をいう。

NOI利回り

営業純利益 (NOI) / 投資ポートフォリオの適正価額。

株主融資を除く債務の名目価値

これには、第三者のポートフォリオ枠または与信枠 (および実行したエクイティブリッジ) が含まれる。すべての通貨をビークルの通貨に変換する。

資産の数

マネジャーが定義する資産の数をいう。

新規融資／更新融資の数

新規融資（追加借入れ／借換え）の合計数をいう。

募集価格

投資家がビークルの持分の引受を希望する場合に、（純資産価値に応じて）支払わなければならない金額をいう。

オープンエンド型ビークル

以下に該当するビークルをいう。

- ビークルに投資される資本の上限が正式に設定されていないもの。
- 取引がビークルを通じた発行／償還ベースまたは売買マッチング取引ベースで行われるもの。
- 投資口の発行／償還が、とりわけ価格、通知期間、投資口数、支払期間の条件に従って行われるもの。

運用費用

修繕費、保険料、不動産管理手数料、水道光熱費、消耗品費、不動産税、回収不可能なサービス料など、不動産の日常の運用において発生する回収不可能な費用をいう。資金調達費用（純額）、ビークルレベルの費用、ビークルレベルの手数料、資本支出、償却費、所得税を除く。

運用実績

営業純利益（NOI）に他の純利益を加えたものをいう。

オポチュニスティックビークル

INREVのスタイル区分ツールを参照のこと。

その他純利益

開発プロジェクトの収入および非賃貸収入から関連する営業費用を差し引いて計算した、経常外の非営業利益をいう。

投資された資本コミットメントの合計の割合

（全投資家による）実行された資本コミットメントの合計 / 資本コミットメントの合計をいう。現在投資されているビークルに対する資本コミットメントの金額（返済した資本を再投資することを認める）をコミットメントの合計で見たビークルの規模の合計に対する比率で表す。

パフォーマンスフィー

ビークルが達成した利回りのうち、マネジャーに対して支払うべき手数料をいう。設定されたハードルレートを超えるビークルのパフォーマンスに対する割合として、ビークルの運用期間またはビークルの終了時に計算する。

ビークルの設立から終了までの予想内部収益率（総額）

マネジャーの推定に基づくビークルの設立から終了までの期間における、あるいはオープンエンド型ビークルの場合はマネジャーと投資家の間で合意された期間における、現在予想される総利回りのパフォーマンス（税金、手数料、成功報酬の控除前）をいう。

ビークルの設立から終了までの予想内部収益率（純額）

マネジャーの推定に基づくビークルの設立から終了までの期間における、あるいはオープンエンド型ビークルの場合はマネジャーと投資家の間で合意された期間における、現在予想される純利回りのパフォーマンス（税金、手数料、成功報酬の控除後）をいう。

予想されるエクイティ・マルチプル（総額）

マネジャーの推定に基づくビークルの設立から終了までの期間における、あるいはオープンエンド型ビークルの場合はマネジャーと投資家の間で合意された期間における、現在予想される総エクイティ・マルチプル（税金、手数料、成功報酬の控除前）をいう。実現された投資のエクイティ・マルチプルと、未実現投資についてマネジャーが推定するエクイティ・マルチプルの加重平均を表す。

予想されるエクイティ・マルチプル（純額）

マネジャーの推定に基づくビークルの設立から終了までの期間における、あるいはオープンエンド型ビークルの場合はマネジャーと投資家の間で合意された期間における、現在予想される総エクイティ・マルチプル（税金、手数料、成功報酬の控除後）をいう。実現された投資のエクイティ・マルチプルと、未実現投資についてマネジャーが推定するエクイティ・マルチプルの加重平均を表す。

先買権

既存の投資家に付与される権利で、その既存の投資家がビークルからの撤退を希望する別の既存の投資家から市場で持分を売り出す前にその持分を購入することができる権利をいう。

不動産費用

手数料・費用測定基準モジュールに従って決定される特定の不動産の取得、管理、または売却に直接起因する営業費用をいう。

不動産レベルの借入金比率

株主融資を除く債務の名目価格 / 投資および開発ポートフォリオの適正価額の合計をいう。

不動産管理手数料

ビークルが保有する各資産の運営管理に対して不動産管理者に支払われる手数料をいう。

不動産経費率（REER）

12か月間におけるピークルレベルの年間費用および物件に特有の年間費用をいい、ピークルの平均的な資産（平均総資産価値（GAV）および平均純資産価値（NAV））に対する比率で表す。

再請求可能な資本

分配された資金の返却のうち、マネジャーによって再請求可能なもので、一度分配された後に再請求可能な資本金の一部をいう。再請求可能な資本金の存在は投資家の残存資本コミットメントを高める。

償還

投資家が保有する持分の返却をいう。

再開発

建物または土地利用許可書を取得または変更するための活動、不動産価値を高めることを企図したプロジェクトの資金調達および建設工事のすべてが含まれる。これには不動産の電気・ガス・水道設備および省エネ向上のための改良を含む。

（再）開発の閾値としては、各資産の総資産価値（GAV）の15%以上が（再）開発について支出された場合、その特定資産の総資産価値（GAV）全体が（再）開発と見なされる。（再）開発についての支出が各資産の総資産価値（GAV）の15%を下回る場合、その特定資産の総資産価値（GAV）全体が改修と見なされる。

関係者

他者を支配できる場合、または財務・営業上の決定において他者に大きな影響力を行使できる、あるいは共同で支配できる場合に、その者は関係者と見なされる。（出所：IAS第24号）

残存出資コミットメント

ピークルの残存出資コミットメント（適切な場合は再請求可能な資本を含む）の合計をいう。残存出資コミットメント = 出資コミットメントの合計 - 実行された出資コミットメントの合計 + 設立以来の再請求可能な資本。

譲渡の制限

当事者間でのピークルの持分の譲渡に関してマネジャーが概要を示した条件をいう。

ヘッジ目的で保有するデリバティブ金融商品の適正価額への再評価

この調整は、デリバティブ金融商品を適正価額で計上したことによる、純資産価値への影響を表す。ピークルが再評価を行わない場合には、その旨明確に示すものとする。

将来予想収益

ERVに基づく次回の更新／見直し時に予想される賃料の上昇をいう。

将来予想利回り

予想される賃料価値をいう。総不動産価値に対する割合で表す。

セカンダリー取引

既存の投資家が新規発行や償還を伴わず、オープンエンド型ビークルまたはクローズドエンド型ビークルの投資口または持分を合意した価格および特定の条件で他の投資家（新規の投資家またはそのビークルにすでに投資している者のいずれか）に譲渡する取引をいう。

設立費用

実行可能なビークルの組成および設立に直接関係する全費用をいう。

投資期間の開始

ビークルが資産の取得を行うことができる投資期間の始まりをいう。

引受契約

ビークルへの参加を目的として新規投資家が交わす法的契約をいい、支払ったまたは支払う対価の額を確定する。その額は少なくとも最低投資額に等しいものとする。

引受手数料

投資家がビークルの投資口に申し込む際に、マネジャーが投資家に課す手数料。

一時停止の権利

マネジャーに付与される、償還の仕組みに従って支払いを一時停止する権利をいう。

収益を生まない投資の目標比率

（再）開発、改修、再賃貸活動後に将来的な収益を生み出すことを目的とする、収益を生まない投資の目標比率をいう。

注：収益性を生む投資とは、建設工事が完了し、賃貸目的で保有しており、第三者と対等な関係で交渉した賃料収入を生み出す資産への投資をいう。

収益を生まない投資とは、投資時点においては賃料収入を生み出しておらず、賃料収入を生み出すために（再）開発、改修、または再賃貸活動を行う必要がある資産（建物又は土地）への投資をいう。

(再) 開発エクスポージャーの目標比率

ビークルの運用期間のいかなる時点であれ、ビークルの全体的な総資産価値（GAV）目標の比率をいう。開発エクスポージャーには、開発または再開発活動を含むが、改修は除く。

賃料収入による目標利回り

ビークルが年間ベースで支払うことができる、賃料収入による目標利回りの比率をいう。

調整の税効果

繰延税金の調整において税効果がまだ考慮されていない場合に、特定の調整が純資産価値（NAV）に及ぼす税効果を表す調整をいう。

税金の支払い

ビークルレベルで支払われた税の全額をいう。

解除条項

ファンドの資料で定義された条項をいい、これが行使された場合、マネジャーとビークル間の契約の解除、またはビークル自体の終了につながる可能性がある。

資本コミットメントの合計（全投資家による）

資本コミットメントの合計とは、ファンドの規約に説明される所定の通知によって、全投資家からマネジャーが引き出すことのできる出資の確約の総額をいう。

実行された資本コミットメントの合計

設立以降に実行された出資の合計から、設立以降に再請求された返却出資金の合計を差し引いたものをいう。これは現在実行されている実際の資本コミットメントから、再投資された資本を除いた額に関わる。それゆえ、この金額が資本コミットメントの合計を超えることはできない。

実行された資本の合計

投資家がこれまでに投入した資本（株主融資を含む）をいい、再投資された返却出資金を含む。それゆえ、その合計額は投資家のコミットメントの合計を超える可能性がある。これは分配された返却出資金を反映していない。

資本金現在高の合計

実行された出資の合計（適切な場合には、株主持分への投資および株主融資への投資を含む）から、返却出資金の合計（再請求可能なものおよび不可能なもの）を差し引いたものをいう。返却出資金には収益の配分は含まれない。

返却出資金の合計

ビークルのウォーターフォールに定められた今日までの配分による返却出資金の合計（再請求可能な資本配分を含む）をいう。

再請求された資本出資金の合計

投資期間中に返却された出資金のうち、再請求の対象となるもので、その後再投資されたものをいう。

トータルリターン（レバレッジをかけない純額）

時間加重したレバレッジをかけていない純リターンをいう。

投資家へのリターンの合計（純額）

実現した投資に関してビークルの総内部収益率（IRR）を計算する際に使用されたキャッシュフローの総合計を分子に用い、これらの同一の実現した投資に関して投資されたエクイティの合計額を分母に用いる。

1年以内に返却期限を迎える債務の合計

1年以内に返却期限を迎える債務で、融資の形を取る（ヘッジを目的とする債務は除く）ものの名目価値をいう。

1～2年の間に返却期限を迎える債務の合計

1～2年の間に返却期限を迎える債務で、融資の形を取る（ヘッジを目的とする債務は除く）ものの名目価値をいう。

2～3年の間に返却期限を迎える債務の合計

2～3年の間に返却期限を迎える債務で、融資の形を取る（ヘッジを目的とする債務は除く）ものの名目価値をいう。

3～4年の間に返却期限を迎える債務の合計

3～4年の間に返却期限を迎える債務で、融資の形を取る（ヘッジを目的とする債務は除く）ものの名目価値をいう。

4～5年の間に返却期限を迎える債務

4～5年の間に返却期限を迎える債務で、融資の形を取る（ヘッジを目的とする債務は除く）ものの名目価値をいう。

5年目超に返済期限を迎える債務

5年目以降に返済期限を迎える債務で、融資の形を取る（ヘッジを目的とする債務は除く）ものの名目価値をいう。

総経費率（TER）

ビークルが1年間に負担する年間の運営費用をいい、ビークルの平均的な資産に対する割合で示される。ビークル間での費用の比較を運用手数料のみによる比較より公正に行う目的で計算される。

空室（賃料の推定価値に基づく）

空室の推定賃料収入 / (占有スペースの契約上の賃料収入 + 空室の推定賃料収入)

空室（賃貸可能面積に基づく）

空室レベルの測定をいい、純賃貸可能面積に基づいて計算される。

バリューアッド型ビークル

INREVのスタイル区分ツールを参照のこと。

ビークルの費用

手数料・費用測定基準モジュールに従って決定された、ビークルの運営を維持するために大部分ビークルレベルで発生する費用をいう。

ビークルレベルの借入金比率

株主融資を除く債務の名目価値 / ビークルの総資産価値（GAV）（合併事業の比例持分を含む）。

ビークルレベルの費用に対する借入比率

ビークルレベルの連結された外部レバレッジの合計をいう。ビークルの（これまでの取得）費用に対する比率で表す。

ボイド率

空室レベルの測定をいい、床面積または推定賃料価値に基づいて計算する。

ウォーターフォールの計算

リターンがビークルの1人以上に支払われる場合、ウォーターフォールの計算において、これらのキャッシュフローの優先順位が定められる。

株主融資を除く債務の加重平均費用

ビークルの各外部デット商品に対する金利（基準金利および金利マージン）で、それらの商品の規模によって加重されたものをいう。

株主融資を除く債務の返却期限の加重平均（年）

ビークルの各外部デット商品の返却期限で、それらの商品の規模で加重されたものをいう。

債務コストの加重平均

ビークルの各外部デット商品の金利で、それらの商品の規模で加重されたものをいう。

賃貸契約期限の終了の加重平均

賃借人による最初の契約の解除、または賃貸契約期間の終了のうち、早い時点までの賃料に基づく賃貸契約の残存期間の加重平均をいう。



ASIAN ASSOCIATION FOR INVESTORS IN
NON-LISTED REAL ESTATE VEHICLES

LEVEL 15, NEXXUS BUILDING
41 CONNAUGHT ROAD CENTRAL
HONG KONG
T +852 3757 9789
E INFO@ANREV.ORG

WWW.ANREV.ORG