ARES J-REIT REPORT

Vol.13　December 2010

ARES　社団法人 不動産証券化協会 THE ASSOCIATION FOR REAL ESTATE SECURITIZATION

－ 目　次 －

[Market Topics]
・市況回復　東証 REIT 指数は過去２年間の最高値圏　・・・・・1
・ＦＣレジデンシャル　大口投資主が投資法人解散を目的とする投資主総会招集を請求　・・・・・2
・ユナイテッド・アーバンと日本コマーシャルの合併が成立　・・・・・2
・日銀「資産買入等の基金」による J-REIT 買入の詳細を決定　・・・・・3
・その他のニュース（プレミア、ケネディクス不動産、ジャパン・オフィス）　・・・・・3
[決算発表]…4　[マーケット概況]…5　[資産売買事例]…6　[分配金利回り・主要国 REIT 市況・投資口売買状況]…7　[AJPPI・AJPI]…9　[銘柄別投資口価格の推移]…10　[上場 J-REIT 一覧]…14

[Market Topics]

➢ 市況回復　東証 REIT 指数は過去２年間の最高値圏

年初来リターン(11月末時点)

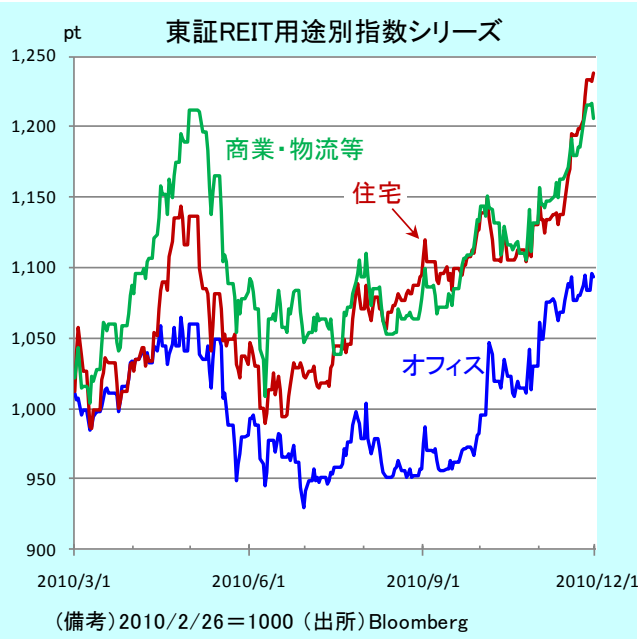
配当なし

東証REIT指数	＋15.2%
TOPIX	－5.1%

配当込み

東証REIT指数	＋21.4%
TOPIX	－3.4%

- 東証 REIT 指数は 6 月末から 17.6%上昇
- 年初来のトータルリターンは＋21.4%
- 軟調であったオフィス銘柄も回復基調
- 売買高・売買代金とも今年最高
- 国内株式とのパフォーマンス差が拡大



11 月の J-REIT 市場は全面高の展開となり、東証 REIT 指数は 29 日に 1031.85 ポイントをつけるなど、過去 2 年間の最高値圏まで回復した。また、売買高・売買代金ともに本年最高を記録した（売買代金 3,242 億円は前年同月比 2.0 倍、2008 年 10 月以来の水準）。

東証 REIT 指数は月中 6.7%上昇し、直近安値の 6 月末からの 5 ヶ月間で 17.6%回復した。年初来のトータルリターン（配当込指数の期間投資収益率）は＋21.4%。

住宅や商業・物流等のセクターが引続き好調であるほか、軟調に推移していたオフィス銘柄も大きく回復した。

【市況詳細は 5 ページ「マーケット概況」、8 ページ参照】

東証 REIT 指数がほぼ同水準であった今年 4 月末からの推移をみると、J-REIT は国内株式を大きくアウトパフォームしている。

日本銀行の資産買入等の基金による J-REIT 投資口買入の詳細が発表され【3 ページ参照】、これを好感する地合いが継続しているほか、依然として高い分配金利回りに注目した銀行や投資信託などの買いが続いているものと考えられる。

➢ ＦＣレジデンシャル　大口投資主が投資法人解散を目的とする投資主総会招集を請求

ＦＣレジデンシャル投資法人（8975, FCR）は 11 月 24 日、投資主であるエスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシーより、投資法人の解散を目的とする投資主総会招集を請求する書面を受領したと発表した。FCR によると、請求者は「本投資法人を解散し、本投資法人の全資産を売却する手続を通じて、本投資法人の投資主に対して、早期に投下資本回収の機会を与えることは、全投資主との関係においても唯一最善の策であること」を請求の理由としている。上場 J-REIT では、投資法人の解散を目的として投資主から投資主総会招集が請求されたことは前例がなく、ましてや解散決議がなされたこともない。

11 月末現在、投資主総会が開催されるか否か明らかになっていないが、仮に投資主総会で投資法人の解散を決議する場合は特別決議（発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、かつ、その議決権の 3 分の 2 以上の賛成）が必要となる。大量保有報告書によると、FCR の大口投資主はいちごアセットマネジメント（29.42%）、本件の請求者であるエスジェイ・セキュリティーズ（23.24%）など。

FCR は東京都心部の賃貸住宅を中心に 19 物件（取得総額 234 億円、22 年 4 月末評価額 210 億円）を保有運用しており、11 月末時点の時価総額は 92.1 億円（全上場 REIT 時価総額に対する構成比は 0.3%）。

➢ ユナイテッド・アーバンと日本コマーシャルの合併成立 ― 資産規模 3,900 億円 最大級の総合型 REIT に

ユナイテッド・アーバン投資法人（8960, UUR）と日本コマーシャル投資法人（NCI）との合併が 12 月 1 日に成立した。UUR が吸収合併存続法人。NCI の資産 37 物件（想定受入価格約 1,704 億円）を受け入れることにより、合併後の資産規模は約 3,904 億円（87 物件）となった。資産規模は総合型の J-REIT では最大、全体でも第 4 位の大型 REIT となる。

UUR は、資産規模の拡大によりブランド力の向上やリスク分散、収益安定化の他、コスト削減・シナジー効果等を期待できるとしている。また、負ののれんを活用した分配金水準の安定化や、合併と同時に実施した投資口分割（UUR 投資口を 6 分割し、旧 NCI 投資口 1 口につき分割後 UUR 投資口 1 口を割当交付）によって、取引口数の増加による投資口価格の安定化や一口あたりの取引価格の低下を通じた投資家層の拡大を期待している。

本合併により、今年 7 件の J-REIT の合併が成立したことになり、現時点での公表済み案件はすべて完了した（現上場銘柄数は 35）。

なお、合併に先立つ 11 月 30 日に、NCI は不動産市場安定化ファンドからの借入金全額（約 79 億円）を期限前弁済した。これにより、J-REIT 市場のセーフティネットとして整備された同ファンドの現時点の融資残高はゼロとなった（旧プロスペクト・リート投資法人への融資は、同様に日本賃貸住宅投資法人との合併に先立って完済されている）。

合併の概要

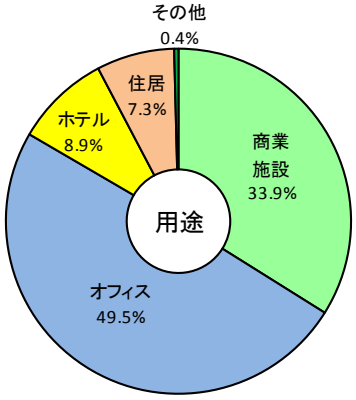
合併効力発生日	2010/12/1
合併発表日	2010/4/22
合併方式	吸収合併
存続投資法人	ユナイテッド・アーバン［商業・オフィス他］
消滅投資法人	日本コマーシャル［商業・オフィス］
合併比率	UUR:NCI ＝ 1:0.167

（注）合併比率は投資口分割考慮前. 実際にはUUR投資口を6分割し、NCI投資口1口につきUUR投資口1口を割当.

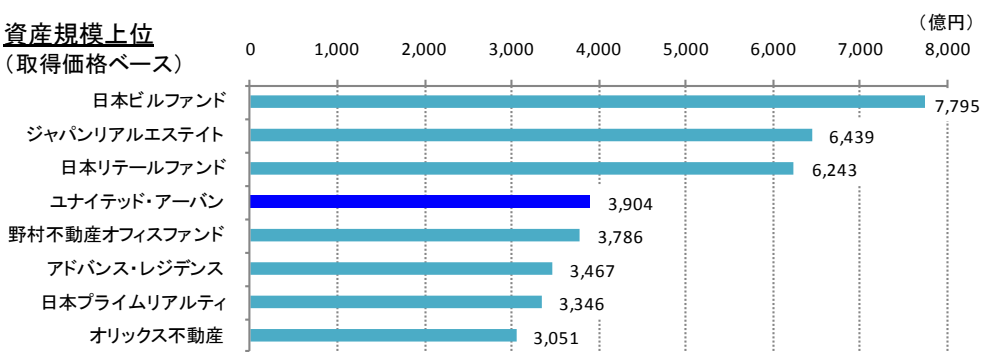
合併後のUURの概要

発行済投資口数	1,451,319口
資産規模	3,904億円（87物件）［商業・オフィス他］
資産運用会社	ｼﾞｬﾊﾟﾝ･ﾘｰﾄ･ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞｰｽﾞ
スポンサー	丸紅、ｸﾚﾃﾞｨ･ｽｲｽ他

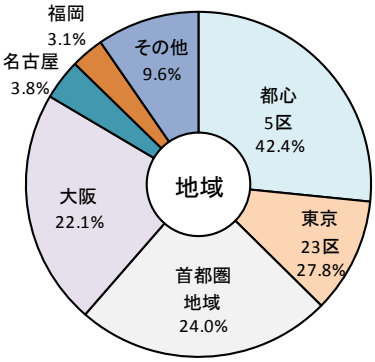
合併後のポートフォリオ構成



資産規模上位
（取得価格ベース）



（備考）11月末時点、UURは12/1付プレスリリース記載値（出所）投資法人開示資料



（出所）UUR・NCI「合併説明会資料」（2010/5/11）

➢ 日銀　「資産買入等の基金」による J-REIT 買入の詳細を決定　― 12 月から買入開始

日本銀行は 11 月 5 日、資産買入等の基金を通じて行う J-REIT 投資口の買入について、買入対象の詳細等を定める買入基本要領を決定した。買入対象となる J-REIT は「ＡＡ格相当以上のもので、信用力その他に問題のないもの」などの条件を満たす銘柄。同日の記者会見で白川総裁は、J-REIT の発行残高 3.2 兆円程度のうち対象となる銘柄の時価総額合計は約 1.6 兆円と述べた。買入は 12 月から開始する。

なお、投資口の買入委託先には住友信託銀行が一般競争入札で選出された。

J-REIT投資口　買入基本要領(概要)

買入対象	・AA格相当以上のもので、信用力その他に問題のないもの ・取引所での売買成立日数が年間200日以上あり、かつ年間の売買累計額が200億円以上
買入方式	・信託銀行を受託者とし、信託財産として買入れる ・市場の状況に応じ、日本銀行が定める基準に従って受託者が買入れを進捗させる
買入価格	・原則として、取引所での売買高加重平均価格
買入期間	・2011年末を目途に、買入限度額になるように実施
買入限度額	・500億円程度 ・各銘柄の発行残高の5%以内 ・買入額が銘柄毎の時価総額に概ね比例するよう銘柄毎の買入上限を設定
議決権行使	・投資主の利益の最大化を目的とする指針を日本銀行が定め、信託銀行に行使させる
買入れた資産の処分	・銘柄別残高が5%を超過した場合 ・監理銘柄・整理銘柄に指定された場合 ・公開買付けに応じる場合等
引当金	・時価と簿価の差額を計上

（出所）日本銀行公表資料から作成

➢ プレミア　「ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（秋葉原ＵＤＸ）」と「芝浦アイランド ブルームタワー」を計 198 億円で取得へ

プレミア投資法人（8956, PIC）は 11 月 11 日、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（発行済み口数の 14%）を 143 億円で、芝浦アイランド ブルームタワー（共有持分 16%）を 55 億円でそれぞれ取得すると発表した。

前者は、秋葉原エリアのランドマーク的なオフィスビル「秋葉原 UDX」から得られるキャッシュフローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社（以下、TMK）が発行する優先出資証券であり、39,480 口（発行済み口数の 14%）を鹿島建設から 12 月 8 日に取得する。秋葉原 UDX は NTT 都市開発と鹿島建設が TMK を活用して開発した延床面積 15.5 万㎡のＳクラスビル（2006 年築）。今回の取引は、PIC のスポンサーである NTT 都市開発からパイプラインサポートの一環として情報提供を受け、PIC が売主と直接交渉した。

PIC は今年 10 月、資産運用会社の資産運用ガイドラインの改定を行い、不動産対応証券等[1]への投資方針および投資制限（資産総額比 10%以内）について明確化していた。不動産対応証券等に関しては、福岡リート投資法人（8968）が「キャナルシティ博多」に関連する優先匿名組合出資持分（取得価格 64 億円）を保有しているなどの例があるが、今回の PIC の 143 億円の取得は、上場 J-REIT では現時点で最大とみられる。

TMKの貸借対照表(平成22年6月期)

ユーディーエックス特定目的会社	
(資産) 特定資産(秋葉原 UDX) 757 億円(簿価) ※鑑定評価額 1,710 億円 (平成22年9月1日時点)	(負債) 特定社債：665 億円 その他負債：77 億円 (資本) 優先出資 NTT 都市開発：66% 鹿島→ﾌﾟﾚﾐｱ：14% その他出資者：20%
その他の資産：137 億円	

(備考)特定出資(10万円)は省略　(出所)投資法人開示資料から作成

一方の芝浦アイランド ブルームタワーは、東京都港区の芝浦アイランド地区に所在する 48 階建・総戸数 964 戸のタワーマンション（2008 年築）。PIC はその共有持分 16%を 12 月 9 日に取得する。

今回の 2 件の資産取得により、PIC のポートフォリオは取得価格ベースで 1,659 億円となる。用途別投資比率はオフィスが 51.7%、レジデンスが 48.3%（ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（秋葉原 UDX）をオフィスに含めた場合）。

[1] 匿名組合出資持分および不動産対応証券（資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする優先出資証券など）

➢ ケネディクス不動産　オフィス 3 物件を計 112 億円で取得

ケネディクス不動産投資法人（8972, KDX）は 11 月 10 日、中規模オフィスビル 3 物件（東京都中央区 2 物件、大阪市中央区 1 物件）を合計 111.7 億円で取得すると発表した。取得後のポートフォリオは、70 物件・2,445 億円となる（オフィスビル 64 物件：91.0%、都市型商業施設 2 物件：5.0%、住宅 4 物件：3.8%）。

	共同ビル（銀座No.8）	共同ビル（本町1 丁目）	KDX小林道修町ビル
所在／用途	東京都中央区／オフィス	東京都中央区／オフィス	大阪市中央区／オフィス
取得価格	43.0 億円	40.0 億円	28.7 億円
鑑定評価額	45.2 億円	43.3 億円	29.7 億円
ＮＯＩ利回り	4.84%	5.50%	6.69%
取得先	日本橋インベストメント特定目的会社	日本橋インベストメント特定目的会社	合同会社KRF15
取得日	2010/11/12	2010/11/12	2010/12/1
建築時期	1991/11/29	1984/1/31	2009/7/28
備考	08～09年に大規模改修	08年に大規模改修	土地は定期借地権

（備考）NOI利回りはARES算出（投資法人想定NOI／取得価格）（出所）投資法人開示資料から作成

➢ ジャパン・オフィス　日本 GE ローン 356 億円を長期リファイナンス
―　資産運用会社の株主異動も発表

ジャパン・オフィス投資法人（8983, JOI）は、22 年 11 月および 23 年 4 月に返済期日が到来する日本 GE からの借入金約 356 億円のリファイナンスを実施した。日本 GE からの長期借入金 300 億円や地銀等からの借入れ 48 億円のほか、オフィス 4 物件を裏付けとした信託内借入（本レポート Vol.11 参照）を通じてプルデンシャル・ファイナンシャル･グループのファンドから 30 億円を調達した。

JOI は、「今回のリファイナンスの取組みにより、本投資法人における借入期間の 5 年までの長期化や、資金調達先及び返済年限の分散化が実現でき、財務面での安定化が図られる」としている。

また 30 日には、資産運用会社ジャパン・オフィス・アドバイザーズの全株式がいちごトラストからいちごグループホールディングスに平成 23 年 1 月 11 日付で譲渡されることが発表された。

［決算発表］

決算ハイライト（発表日順）　　（　　）内は前期比増減,%

コード	投資法人	決算期	営業収益（百万円）		営業利益（百万円）		経常利益（百万円）		当期純利益（百万円）		1口当たり分配金
8961	森トラスト総合リート	22年9月期 第17期	9,027	(34.0)	6,056	(40.7)	4,860	(33.4)	4,859	(33.5)	20,079 円
	（予想）	23年3月期 第18期	8,889	(△1.5)	5,907	(△2.5)	4,877	(0.4)	4,876	(0.4)	20,150 円
8985	日本ホテルファンド	22年9月期 第 9 期	1,248	(△0.6)	693	(△0.6)	397	(10.0)	385	(6.9)	9,133 円
	（予想）	23年3月期 第10期	1,253	(0.4)	648	(△6.6)	321	(△19.1)	320	(△16.8)	7,600 円
8973	積水ハウス･SI	22年9月期 第10期	3,334	(△2.0)	1,576	(△6.6)	956	(△9.2)	938	(△10.8)	8,160 円
	（予想）	23年3月期 第11期	3,448	(3.4)	1,614	(2.4)	1,088	(13.8)	1,087	(15.8)	9,450 円
8952	ジャパンリアルエステイト	22年9月期 第18期	22,112	(2.1)	9,939	(△5.7)	8,135	(△8.3)	8,134	(△8.4)	16,628 円
	（予想）	23年3月期 第19期	21,690	(△1.9)	9,430	(△5.1)	7,540	(△7.3)	7,540	(△7.3)	15,430 円
	（予想）	23年9月期 第20期	21,530	(△0.7)	9,530	(1.1)	7,670	(1.7)	7,670	(1.7)	15,690 円
8958	グローバル･ワン不動産	22年9月期 第14期	4,220	(△12.6)	1,724	(△26.7)	1,371	(△32.2)	1,370	(△32.3)	14,142 円
	（予想）	23年3月期 第15期	3,850	(△8.8)	1,412	(△18.1)	1,001	(△27.0)	1,001	(△26.9)	10,300 円
8986	日本賃貸住宅	22年9月期 第 9 期	4,618	(30.9)	1,580	(21.5)	711	(4.3)	13,005	(注)	544 円
	（予想）	23年3月期 第10期	5,631	(21.9)	2,243	(41.9)	1,330	(87.1)	1,330	(△89.8)	1,000 円

（注）日本賃貸住宅の22年9月期の当期純利益には,特別利益として計上した負ののれん発生益12,341百万円が含まれる

（出所）投資法人決算短信から作成

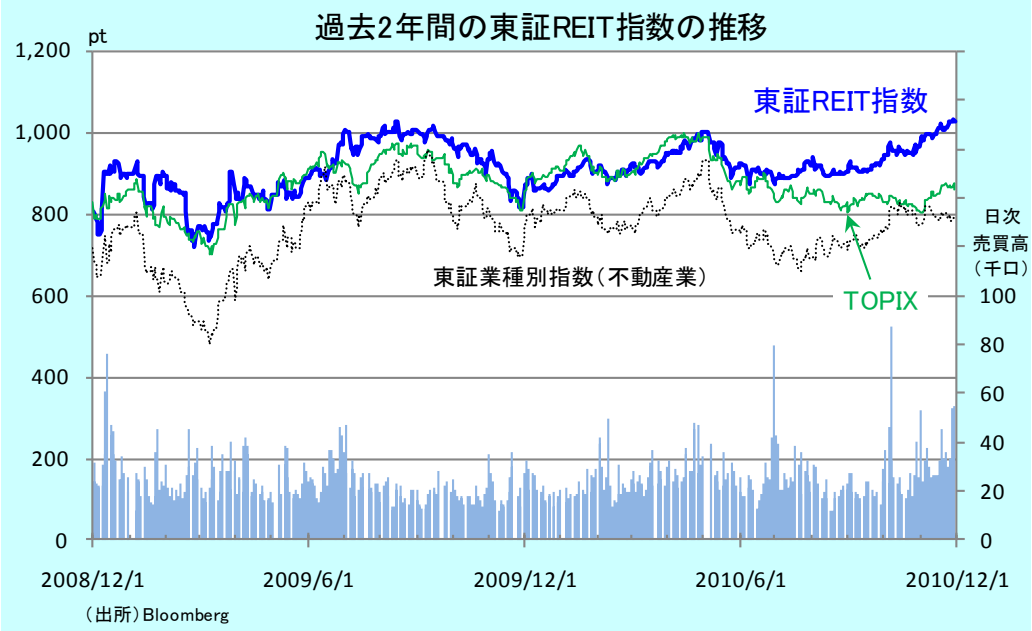
［投資法人債］　日本ロジスティクスファンドが初の発行

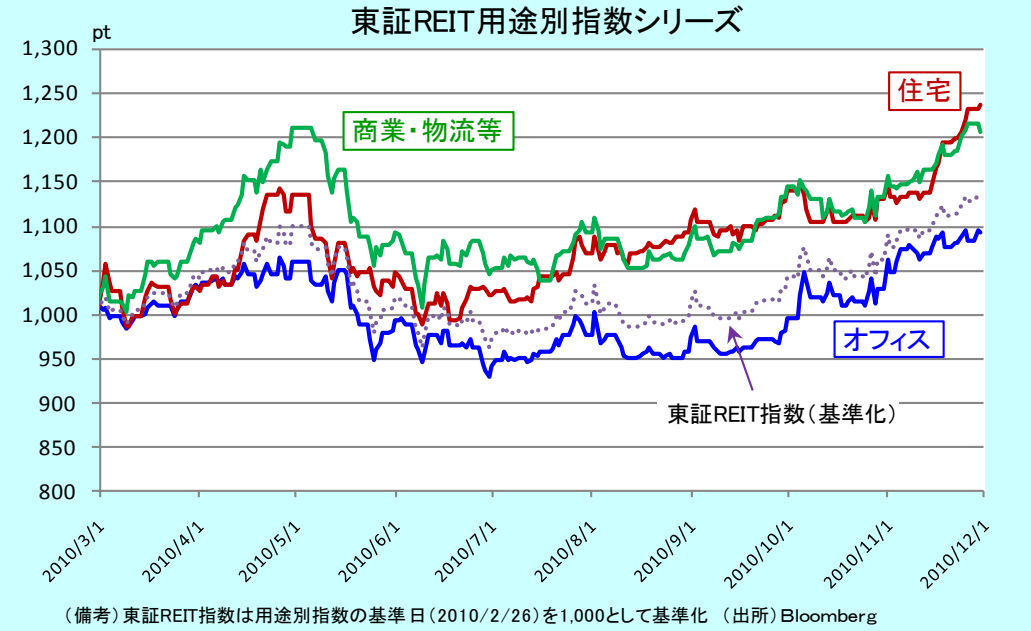
2010年11月の起債

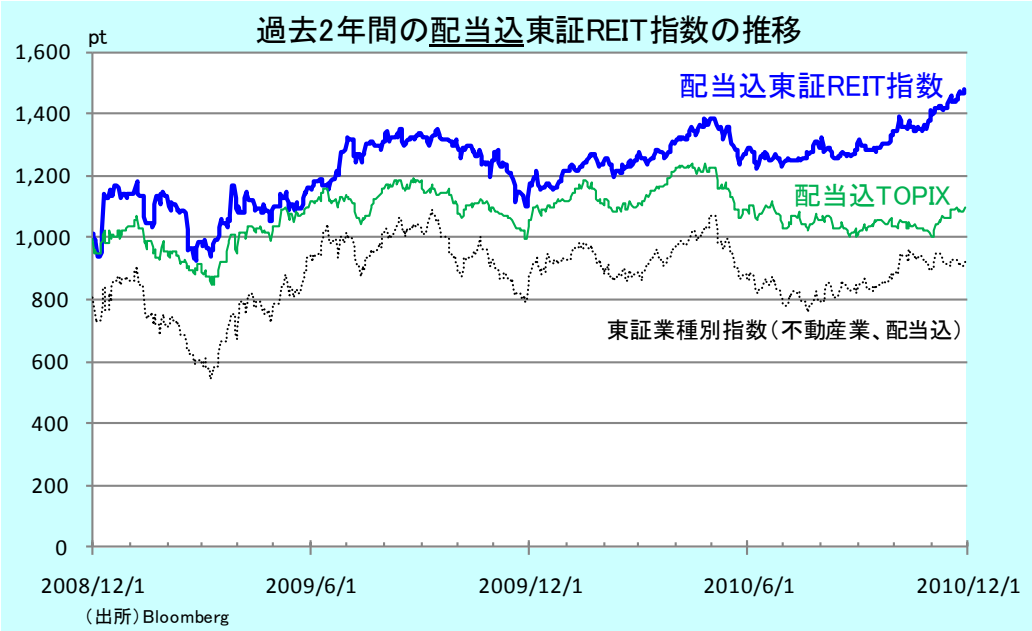
投資法人	ローンチ（発表日）	回号	発行日	摘要	発行額（億円）	利率	年限	取得格付 Moody's	S&P	R&I	資金使途
オリックス不動産	H22.11.11	3	H22.11.18	公募	50	1.58%	5年		A−	A+	借入金返済
野村不動産オフィスファンド	H22.11.12	8	H22.11.26	公募	60	0.94%	4年	A2	A	AA−	投資法人債償還
野村不動産オフィスファンド	H22.11.12	9	H22.11.26	公募	40	1.52%	7年	A2	A	AA−	投資法人債償還
日本ロジスティクスファンド	H22.11.18	1	H22.11.29	公募	80	0.95%	5年			AA	借入金返済
				合計	230						

（出所）投資法人開示資料から作成

[マーケット概況]







マーケット指標	2010年11月末	1ヶ月前比	6ヶ月前比	1年前比
東証REIT指数	1,029.00	＋6.7%	＋12.5%	＋23.1%
配当込東証REIT指数	1475.11	＋7.0%	＋15.6%	＋30.9%
時価総額	33,699 億円	（＊）分配金利回りは投資法人予想分配金をもとに時価総額加重平均		
平均分配金利回り＊	4.88%			
東証REITオフィス指数	1093.79	＋6.2%	＋11.5%	N/A
東証REIT住宅指数	1,237.80	＋9.5%	＋20.0%	N/A
東証REIT商業・物流等指数	1205.37	＋6.5%	＋11.3%	N/A
TOPIX	860.94	＋6.2%	－2.2%	＋2.5%
配当込TOPIX	1078.80	＋6.2%	－1.3%	＋4.4%
日経平均株価	9,937.04	＋8.0%	＋1.7%	＋6.3%
東証業種別指数（不動産業）	778.02	＋0.5%	＋2.1%	＋4.5%
東証一部平均利回り＊	1.91%	（＊）加重平均（月中平均）		

（出所）Bloomberg，東京証券取引所，各投資法人開示資料

[資産売買事例]

← 11月に取引が発表された物件

【 取 得 資 産 】(11月)

取得日	コード	投資法人	物件名称	所 在	主用途	取得価格（百万円）	取得先
2010/11/1	8984	ビ・ライフ	ロイヤルパークス豊洲	東京都 江東区	住 宅	7,360	ロイヤルパークス豊洲株式会社
2010/11/1	8984	ビ・ライフ	イプセ戸越	東京都 品川区	住 宅	1,770	大和ハウス工業
2010/11/1	8984	ビ・ライフ	ビッグタワー南3条	北海道 札幌市中央区	住 宅	1,740	大和ハウス工業
2010/11/12	8972	ケネディクス不動産	共同ビル（銀座No.8）	東京都 中央区	オフィス	4,300	日本橋インベストメント特定目的会社
2010/11/12	8972	ケネディクス不動産	共同ビル（本町1 丁目）	東京都 中央区	オフィス	4,000	日本橋インベストメント特定目的会社
					合計	19,170	百万円

（ 12月以降の取得予定資産 ）

2010/12/1	8972	ケネディクス不動産	KDX小林道修町ビル	大阪府 大阪市中央区	オフィス	2,870	合同会社KRF15
2010/12/8	8956	プレミア	ﾕｰﾃﾞｨｰｴｯｸｽ特定目的会社優先出資証券	東京都 千代田区	オフィス	14,300	鹿島建設
2010/12/9	8956	プレミア	芝浦アイランド ブルームタワー	東京都 港区	住 宅	5,500	有限会社芝浦キャナル開発
2011/1/31	8951	日本ビルファンド	NBF上野ビル	東京都 台東区	オフィス	10,400	清水建設
～ 2013/9	3249	産業ファンド	IIF新砂データセンター	東京都 江東区	インフラ	15,100	合同会社インダストリアル新砂
					合計	48,170	百万円

【 譲 渡 資 産 】(11月)

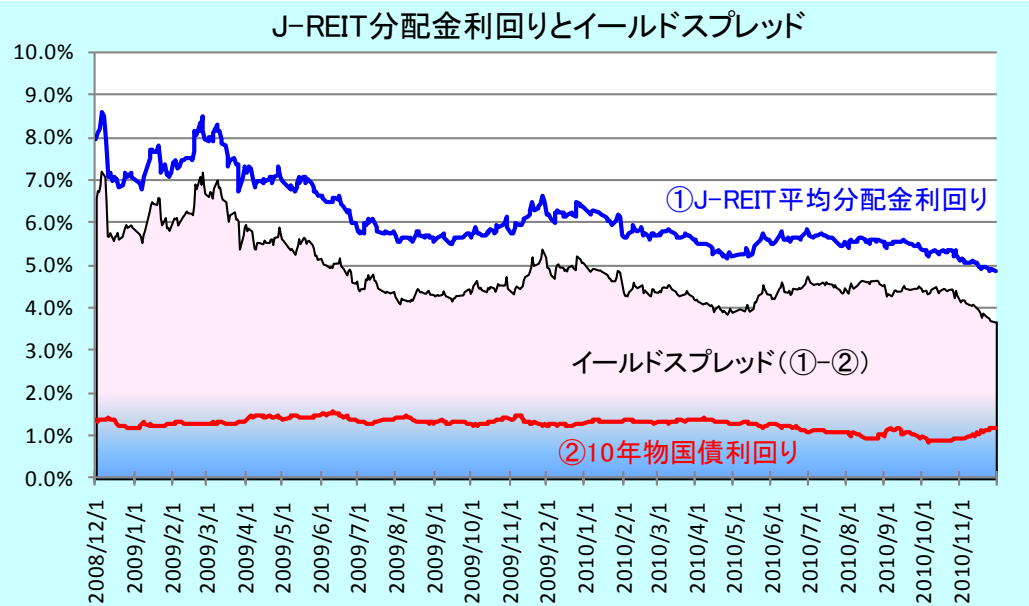
譲渡日	コード	投資法人	物件名称	所 在	主用途	譲渡価格（百万円）	譲渡先
2010/11/19	8983	ジャパン・オフィス	アンフィニ赤坂	東京都 港区	オフィス	1,927	国内の一般事業会社
2010/11/29	8984	ビ・ライフ	ライオンズマンション淵野辺本町	神奈川県 川崎市中原区	住 宅	117	ウイングセンター
					合計	2,044	百万円

（ 12月以降の譲渡予定資産 ）

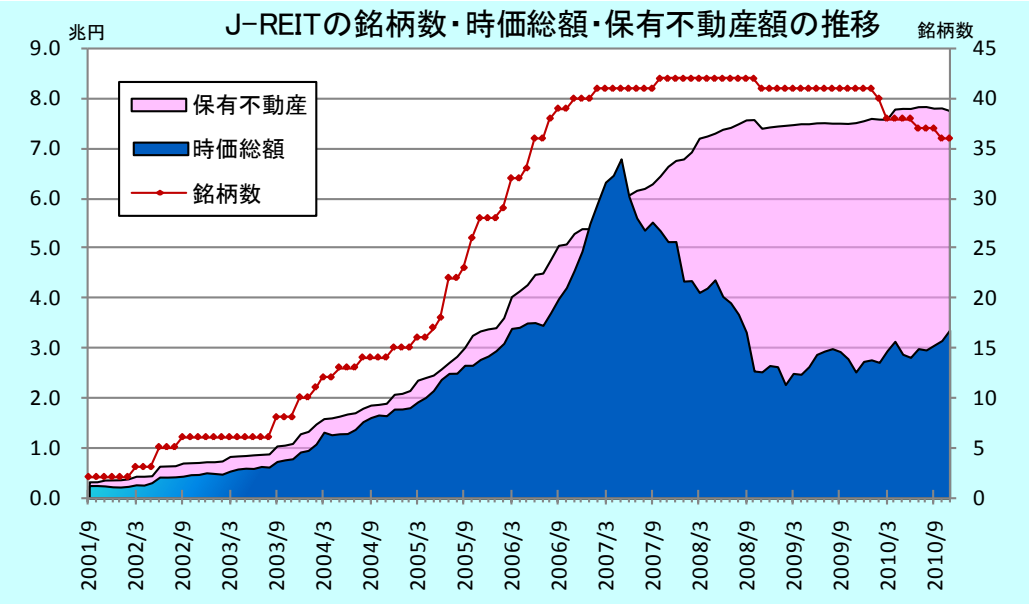
2010/12/1	8984	ビ・ライフ	ニューシティレジデンス西大濠	福岡県 福岡市中央区	住 宅	244	国内の一般事業会社
2010/12/7	8984	ビ・ライフ	ゾンネンハイム元住吉	神奈川県 川崎市中原区	住 宅	789	スター・マイカ
					合計	1,033	百万円

（出所）投資法人開示資料

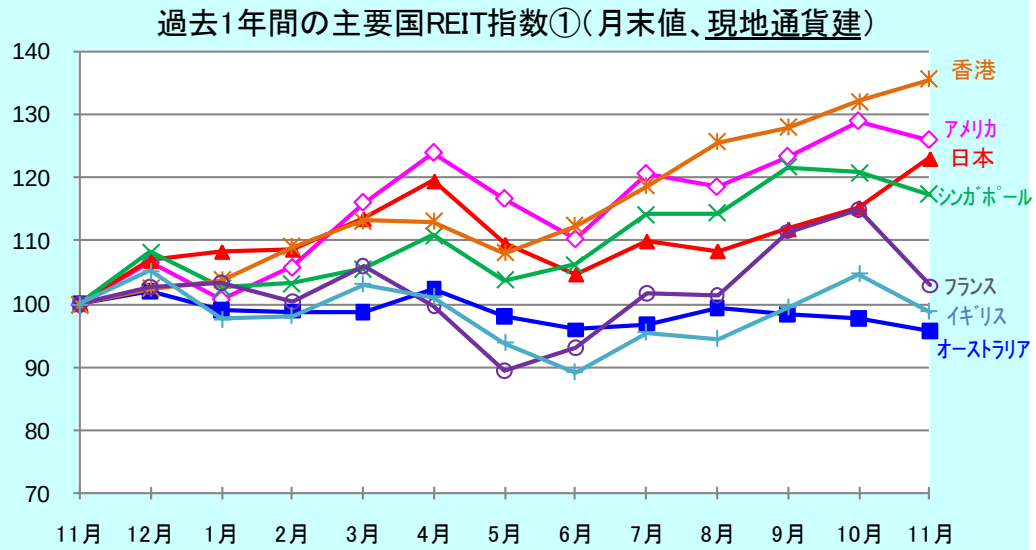
[分配金利回り・主要国 REIT 市況・投資口売買状況]



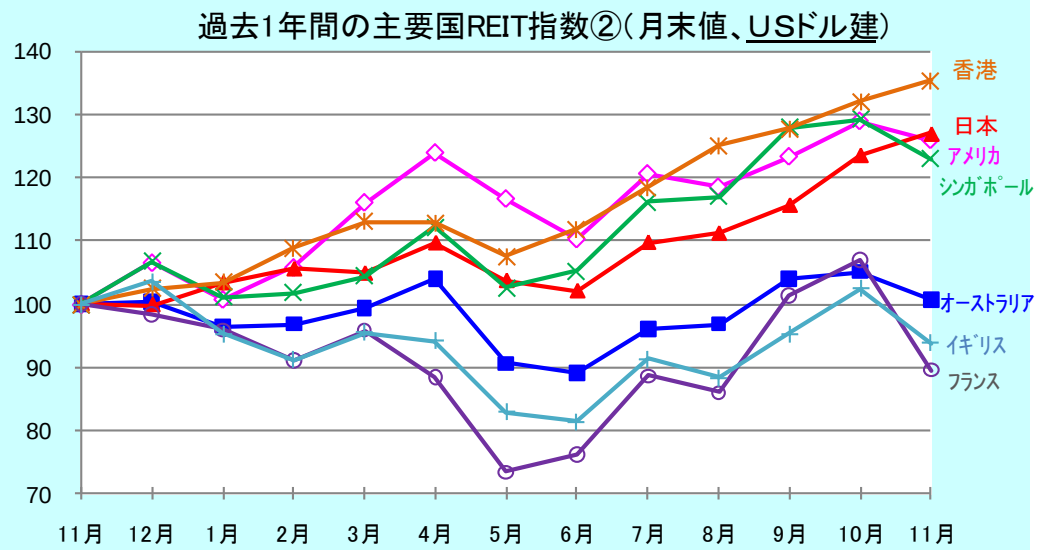
(備考)分配金利回りは投資法人予想をもとに時価総額加重 平均. 国債利回りはBloombergから



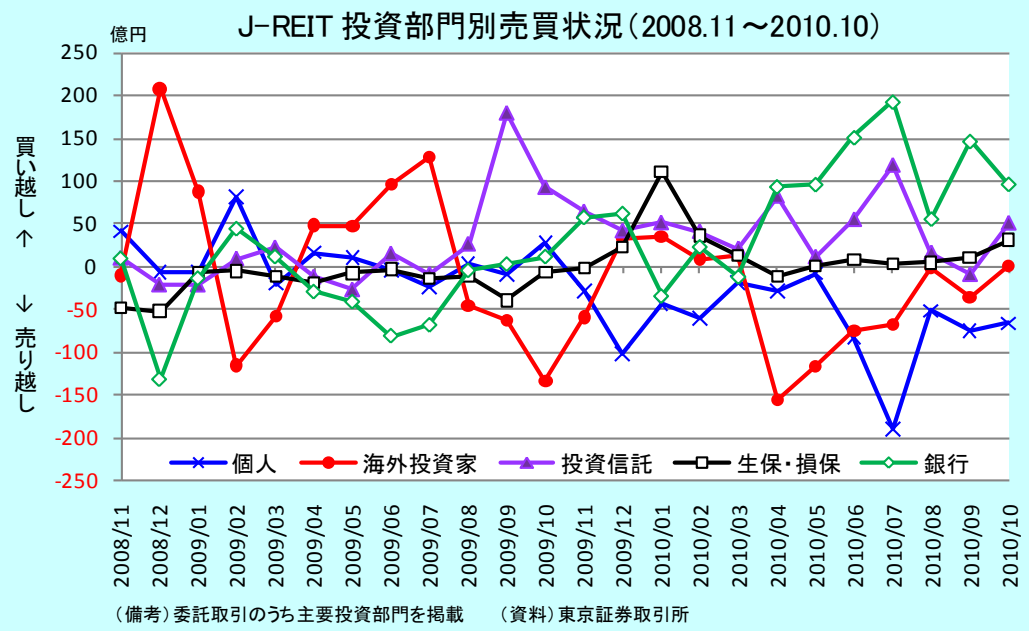
(備考)月末値. 保有不動産額は取得価格ベース (資料)投資法人開示資料、東京証券取引所



(出所)Bloomberg (備考)2009/11/30=100 日本:東証REIT指数、アメリカ:FTSE NAREIT Equity REIT Index、フランス:FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア:S&P/ASX 200 A-REIT Index、イギリス:FTSE EPRA/NAREIT UK Index, シンガポール:FTSE ST REIT Index 香港: HS REIT Index



(出所)Bloomberg (備考)2009/11/30=100 日本:東証REIT指数、アメリカ:FTSE NAREIT Equity REIT Index、フランス:FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア:S&P/ASX 200 A-REIT Index、イギリス:FTSE EPRA/NAREIT UK Index, シンガポール:FTSE ST REIT Index 香港: HS REIT Index



投資部門別　通算買い越し（売り越し）額

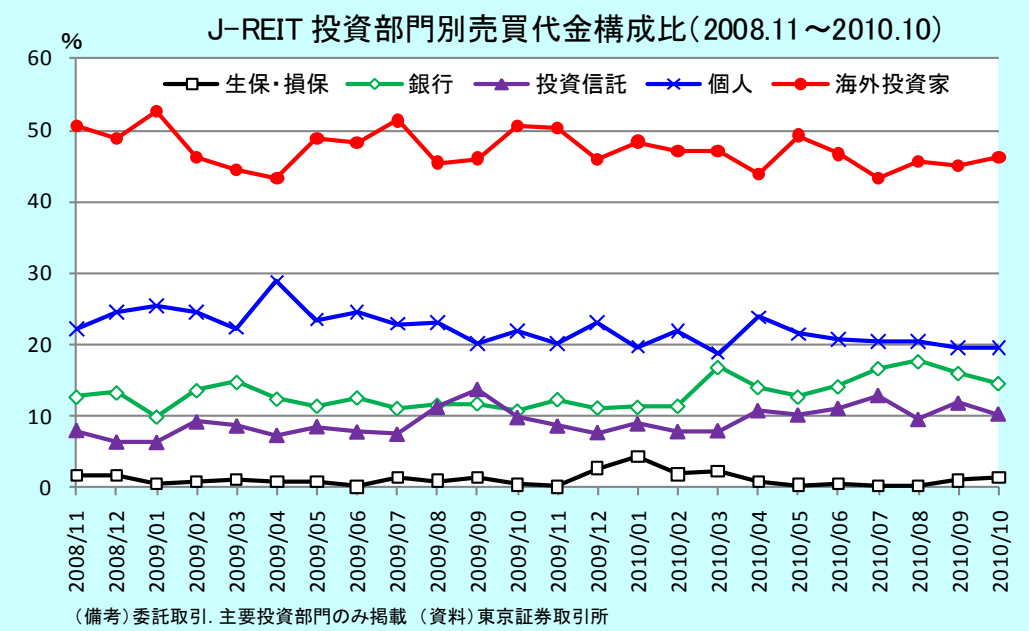
過去1年間（09.11～10.10）通算

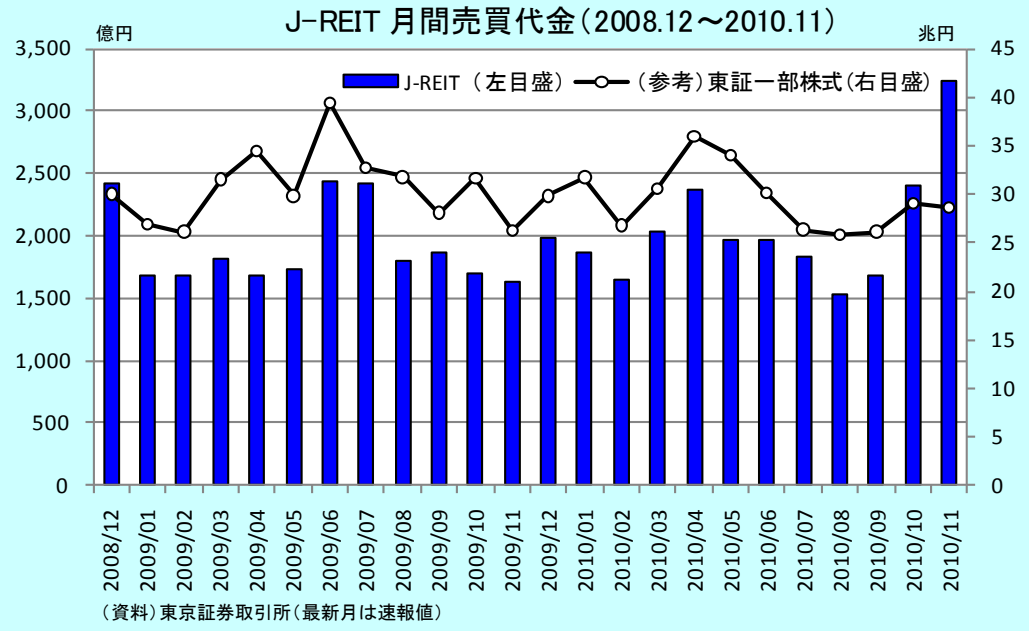
銀行	930億円
投資信託	545億円
生保・損保	228億円
その他金融機関	▲ 14億円
その他法人等	▲ 32億円
証券会社	▲ 44億円
事業法人	▲ 123億円
海外投資家	▲ 419億円
個人	▲ 752億円

過去6ヶ月間（10.5～10.10）通算

銀行	740億円
投資信託	243億円
生保・損保	59億円
その他金融機関	29億円
証券会社	▲ 33億円
その他法人等	▲ 41億円
事業法人	▲ 59億円
海外投資家	▲ 296億円
個人	▲ 472億円

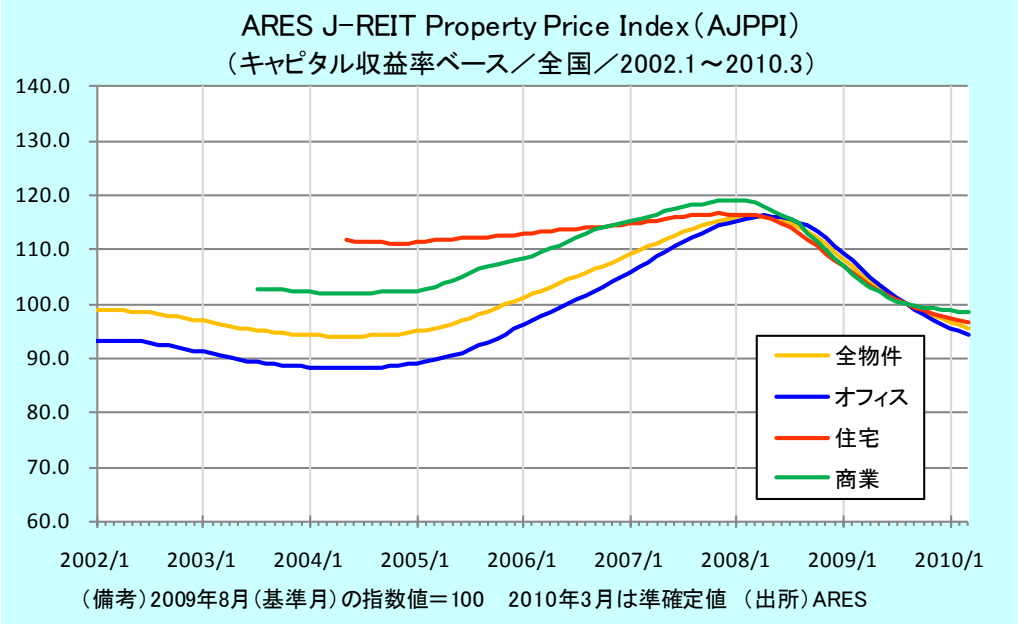
（備考）▲は売り越しを示す　（資料）東京証券取引所

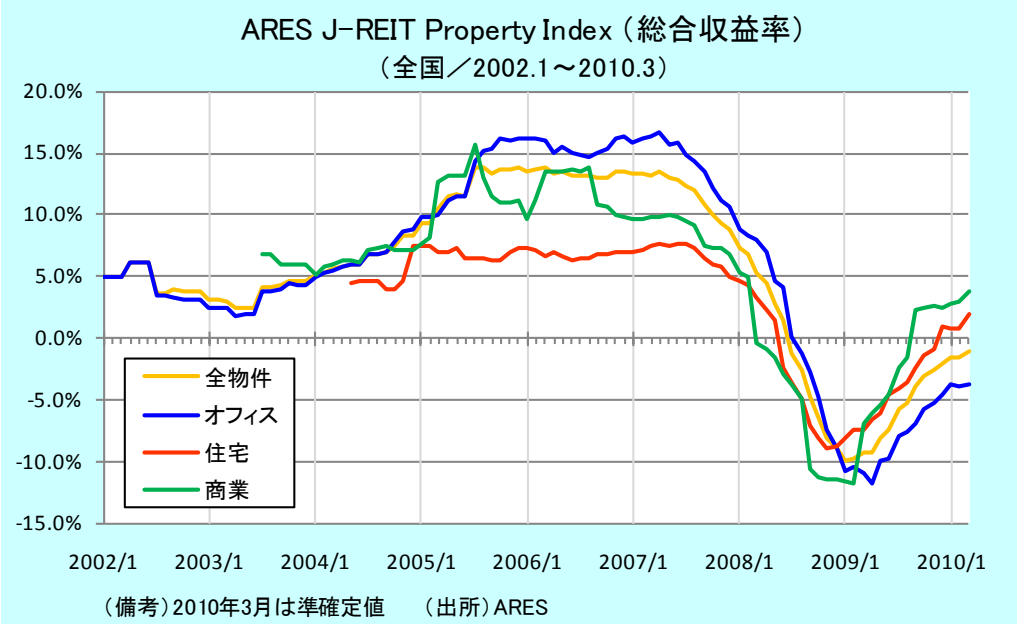


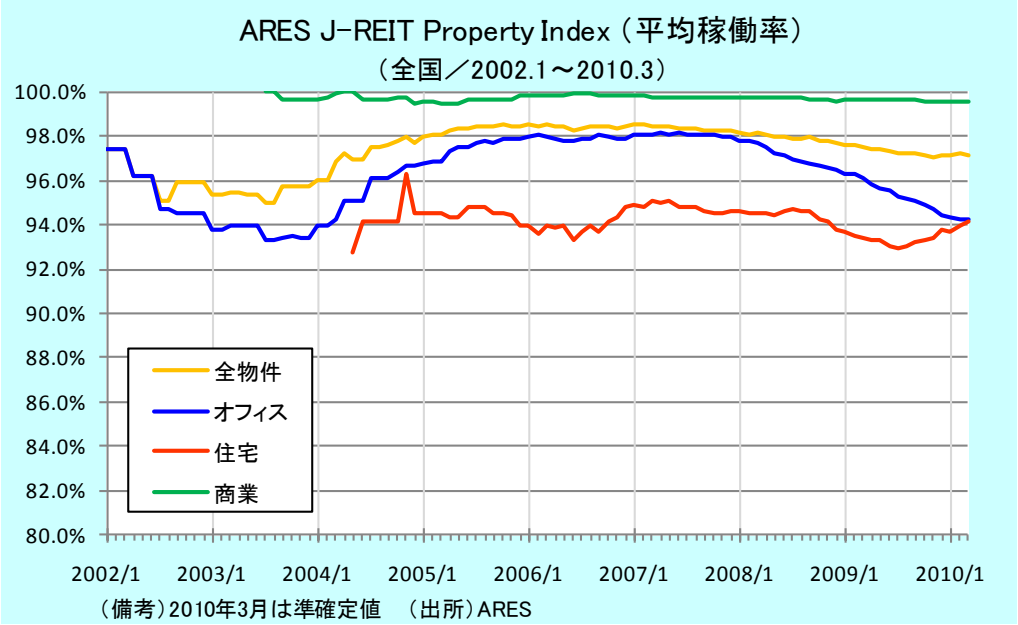


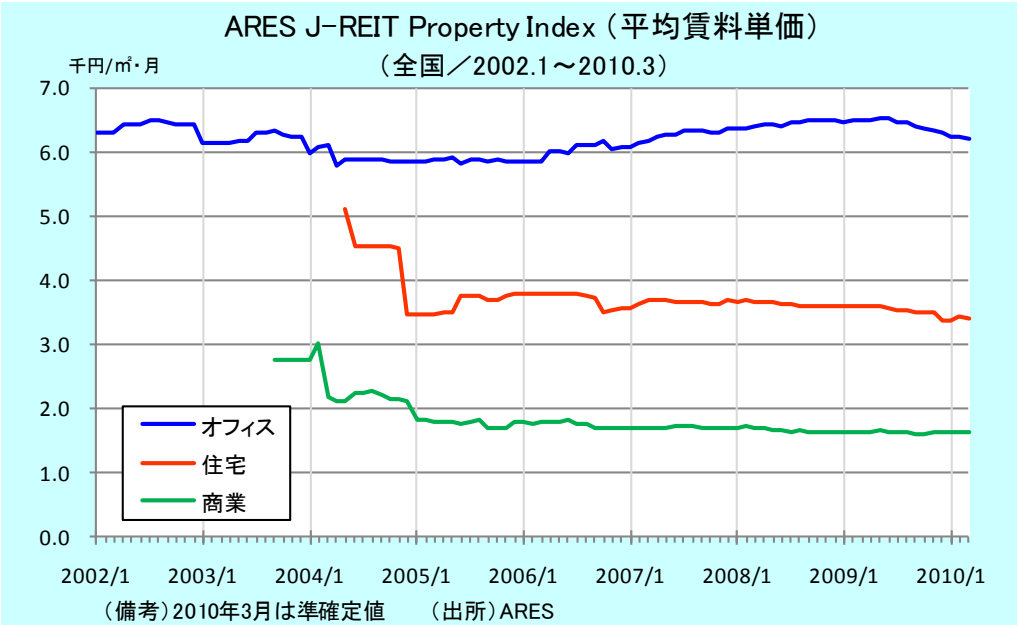
[ARES J-REIT Property Price Index ／ ARES J-REIT Property Index]

（ARES ウェブサイト「J-REIT Property Database」から Excel データをダウンロードいただけます）

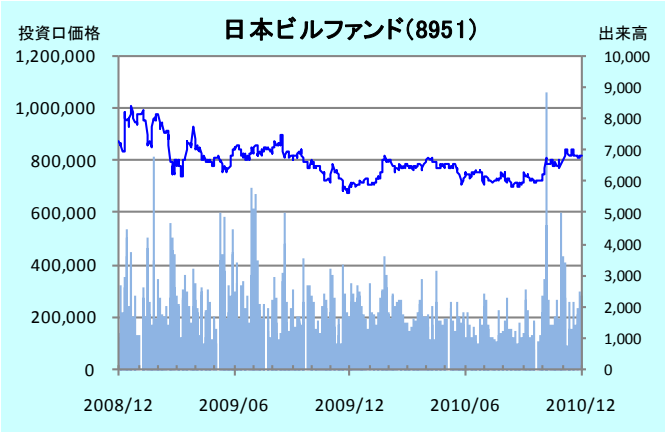


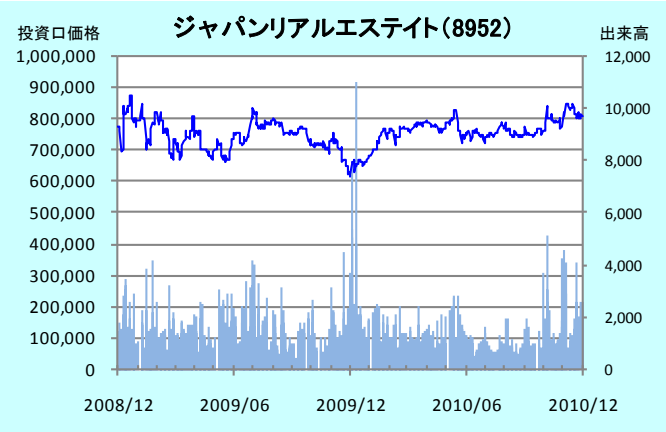


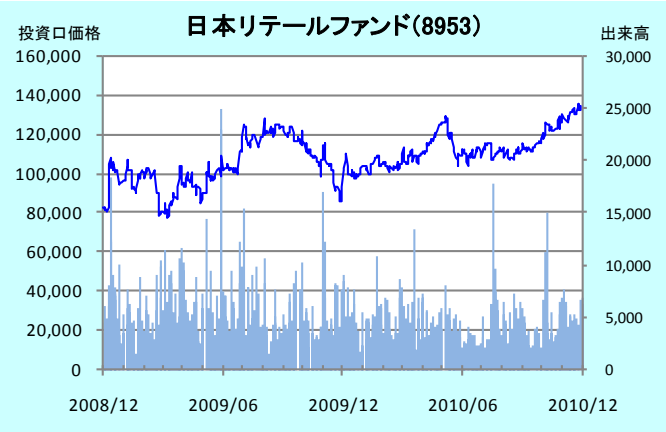


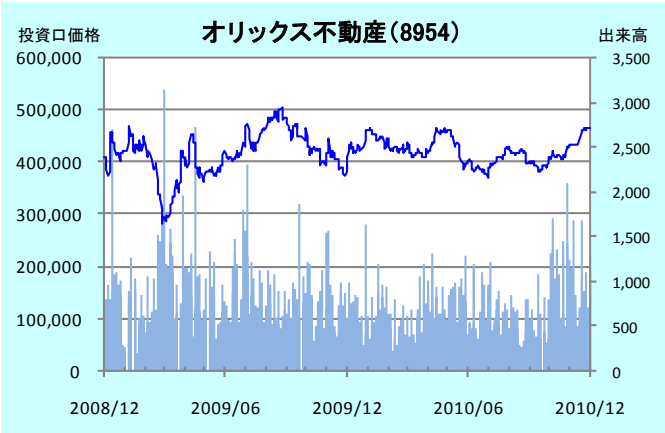


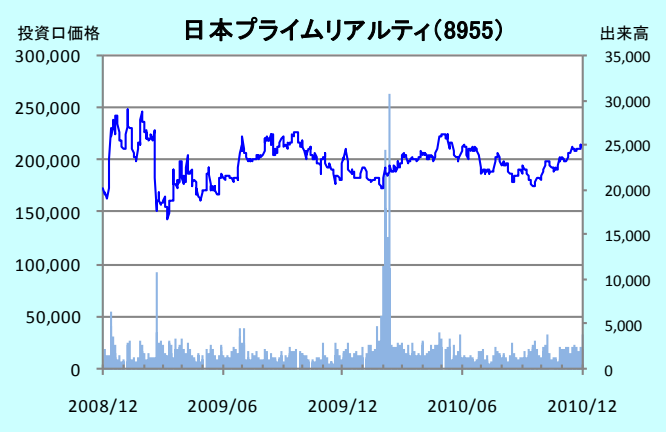
［ 銘柄別　投資口価格の推移 ］ (2008.12～2010.11)　（備考）投資口分割調整後（出所）Bloomberg

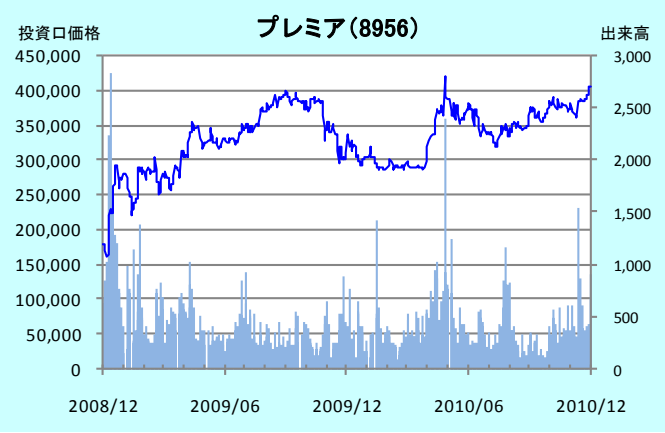


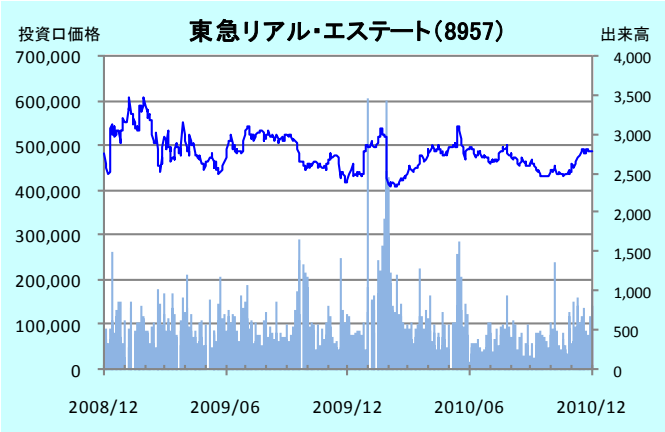


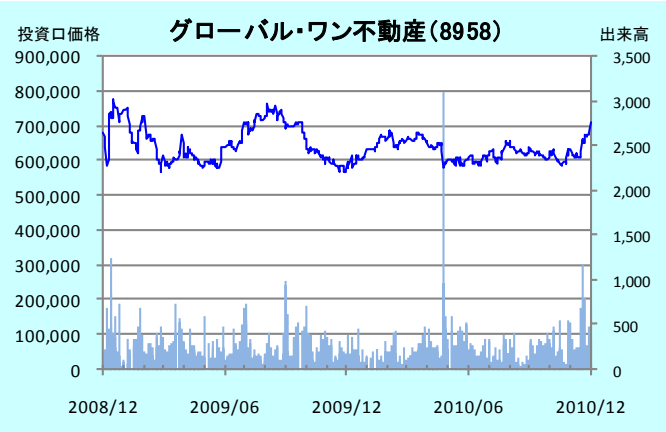


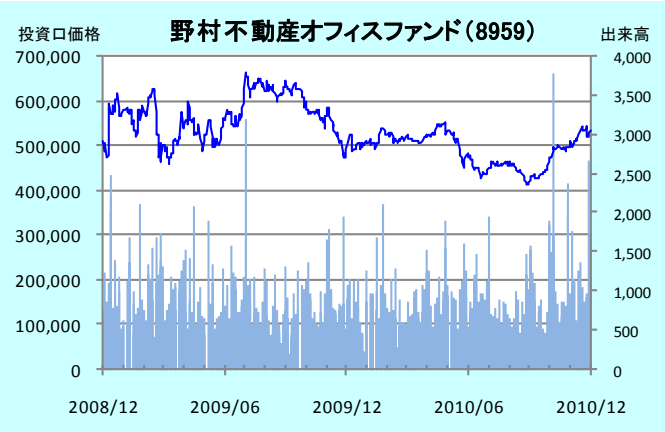


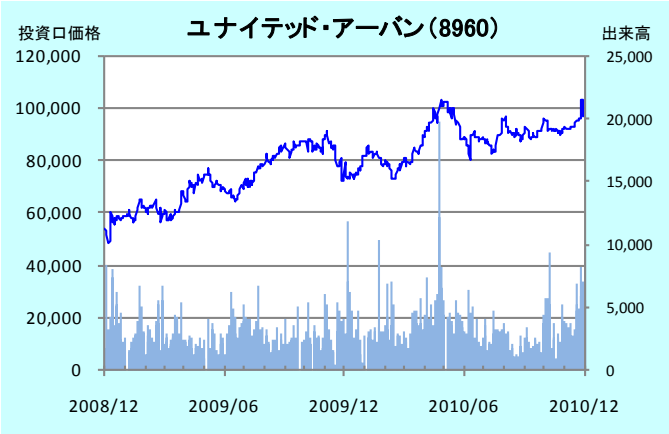


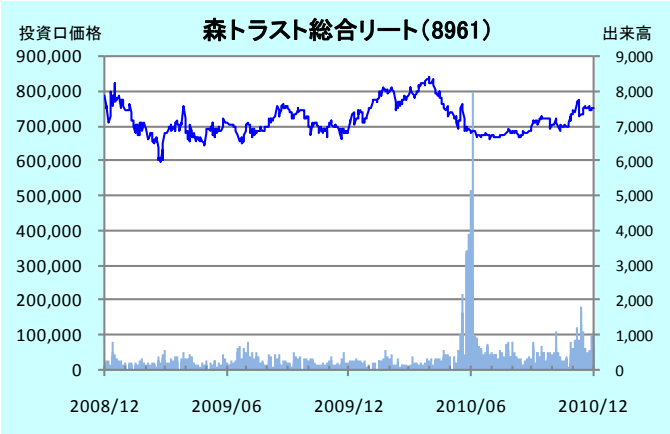


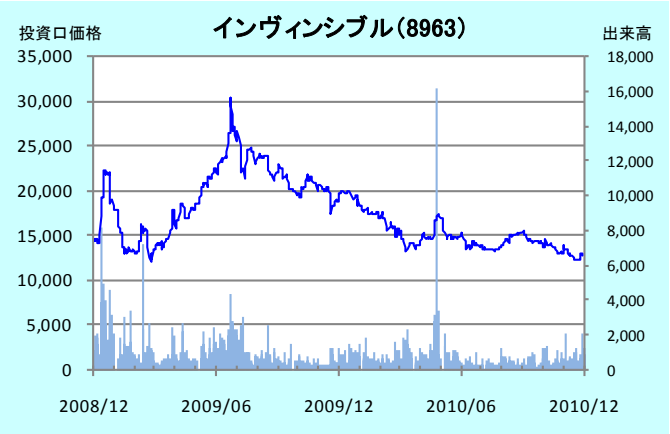


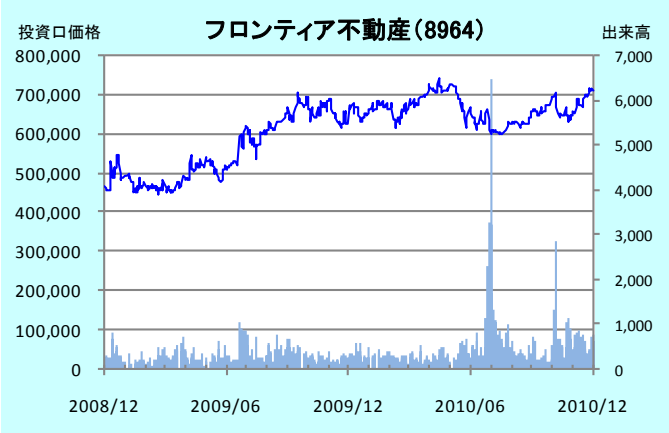


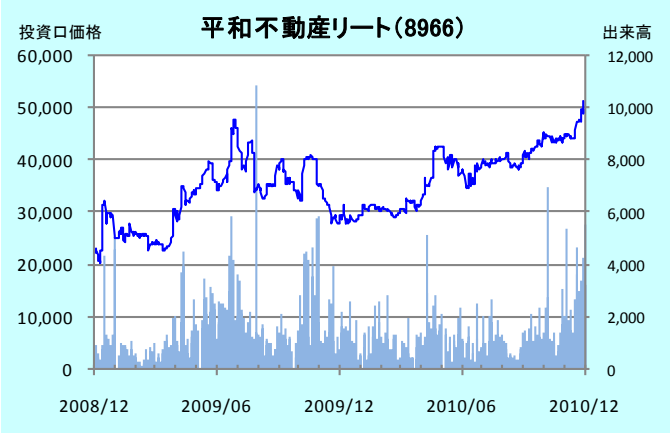


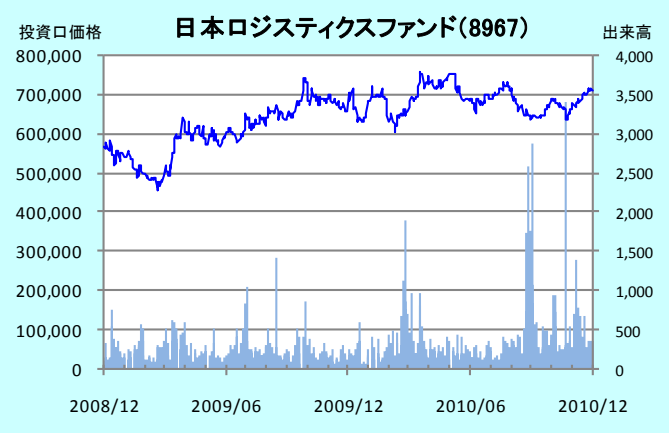

ユナイテッド・アーバン（8960）
投資口価格
出来高
120,000
100,000
80,000
60,000
40,000
20,000
0
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

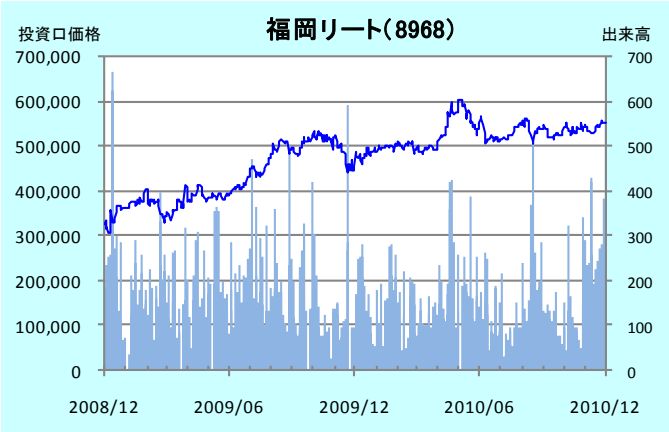

森トラスト総合リート（8961）
投資口価格
出来高
900,000
800,000
700,000
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
9,000
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

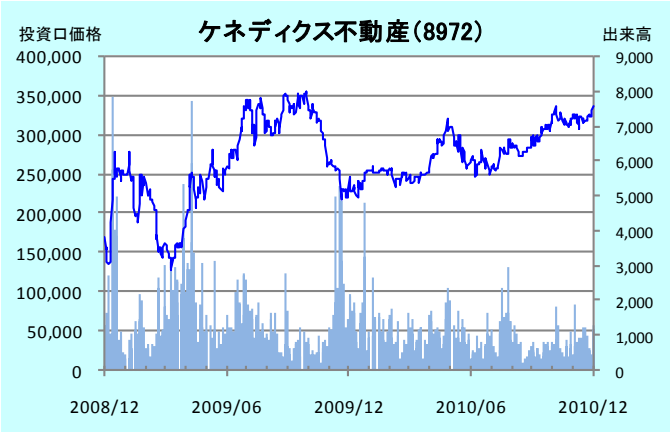

インヴィンシブル（8963）
投資口価格
出来高
35,000
30,000
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
0
18,000
16,000
14,000
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

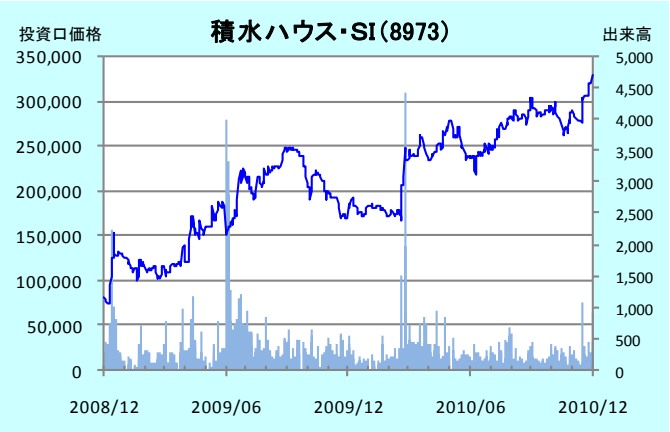

フロンティア不動産（8964）
投資口価格
出来高
800,000
700,000
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

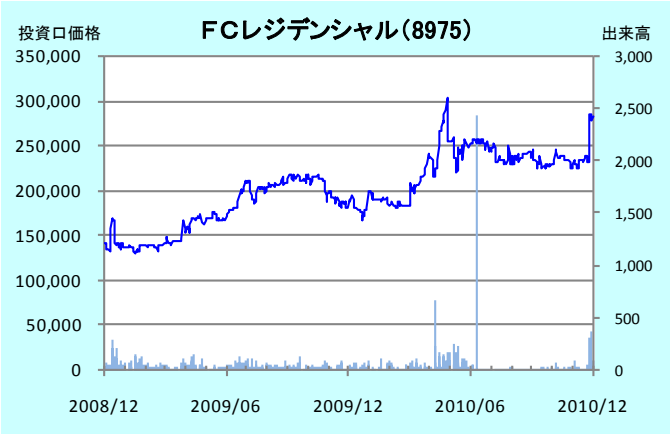

平和不動産リート（8966）
投資口価格
出来高
60,000
50,000
40,000
30,000
20,000
10,000
0
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

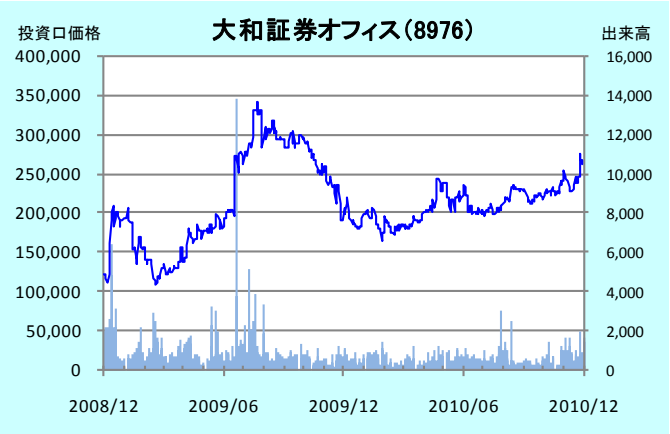

日本ロジスティクスファンド（8967）
投資口価格
出来高
800,000
700,000
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

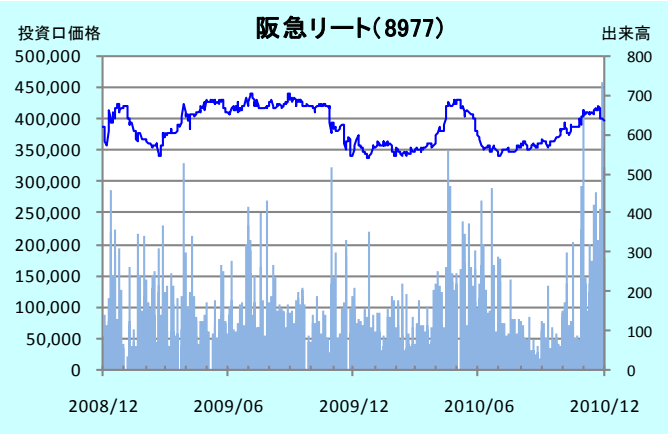

福岡リート（8968）
投資口価格
出来高
700,000
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
700
600
500
400
300
200
100
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

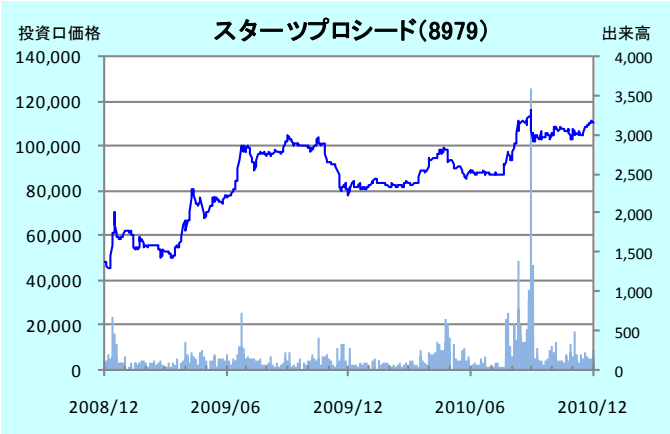

ケネディクス不動産（8972）
投資口価格
出来高
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
9,000
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

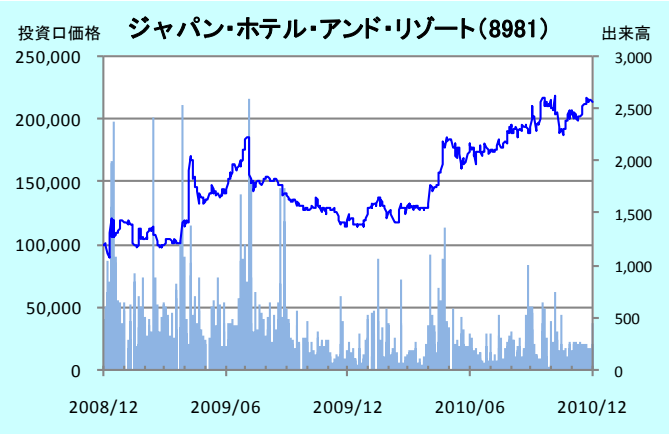

積水ハウス・SI（8973）
投資口価格
出来高
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

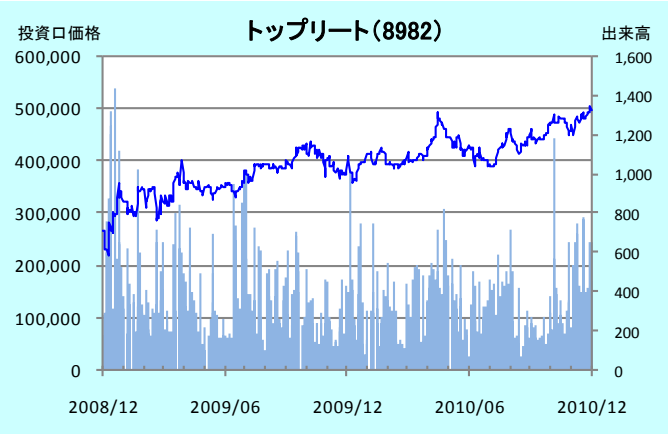

FCレジデンシャル(8975)
投資口価格
出来高
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

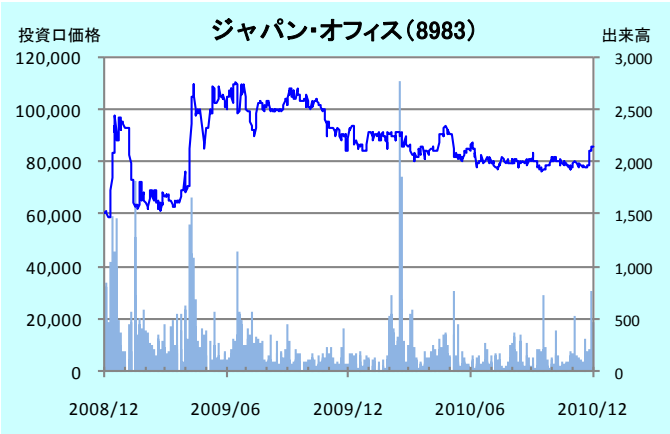

大和証券オフィス(8976)
投資口価格
出来高
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
16,000
14,000
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

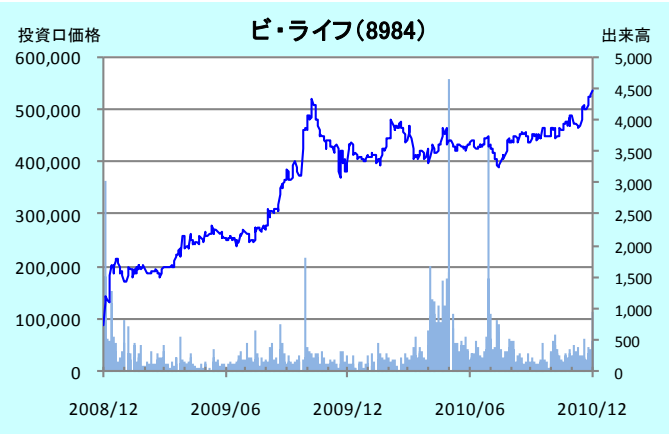

阪急リート(8977)
投資口価格
出来高
500,000
450,000
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

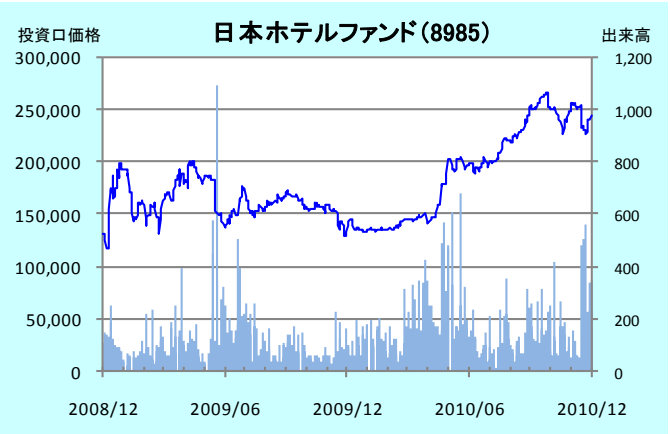

スターツプロシード(8979)
投資口価格
出来高
140,000
120,000
100,000
80,000
60,000
40,000
20,000
0
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

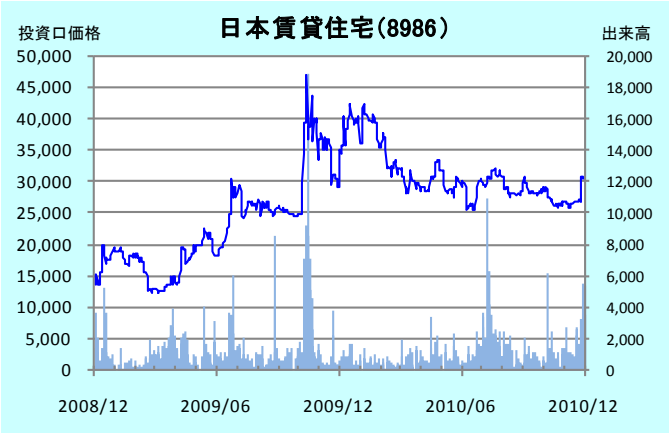

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート(8981)
投資口価格
出来高
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

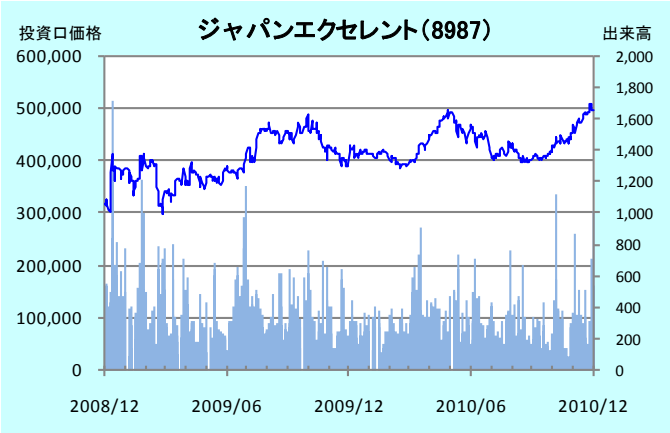

トップリート(8982)
投資口価格
出来高
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
1,600
1,400
1,200
1,000
800
600
400
200
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

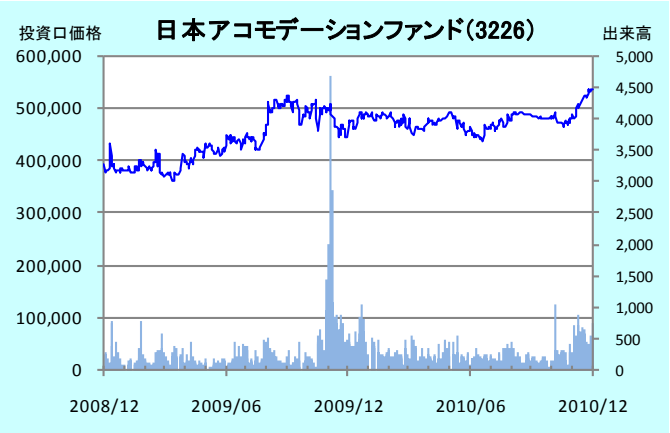

ジャパン・オフィス(8983)
投資口価格
出来高
120,000
100,000
80,000
60,000
40,000
20,000
0
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

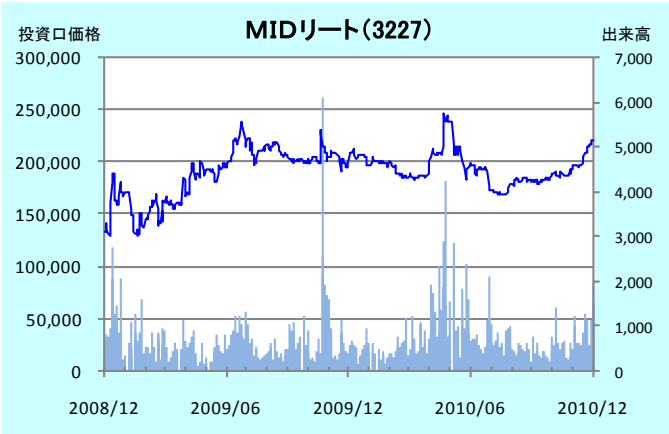

ビ・ライフ(8984)
投資口価格
出来高
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

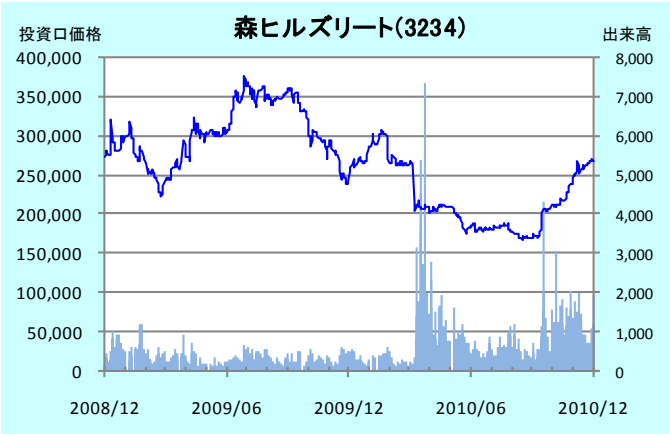

日本ホテルファンド(8985)
投資口価格
出来高
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
1,200
1,000
800
600
400
200
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

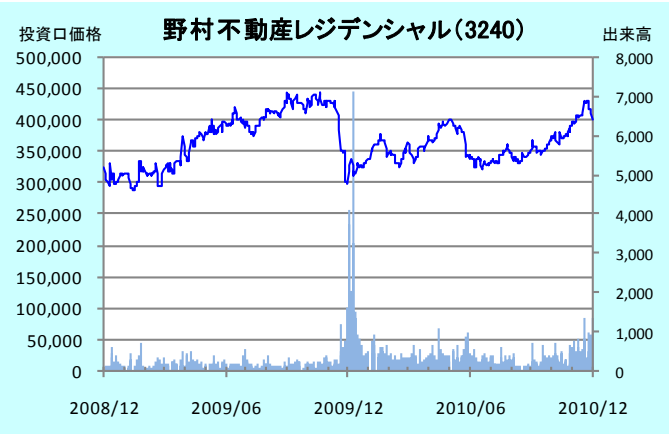

日本賃貸住宅(8986)
投資口価格
出来高
50,000
45,000
40,000
35,000
30,000
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
0
20,000
18,000
16,000
14,000
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

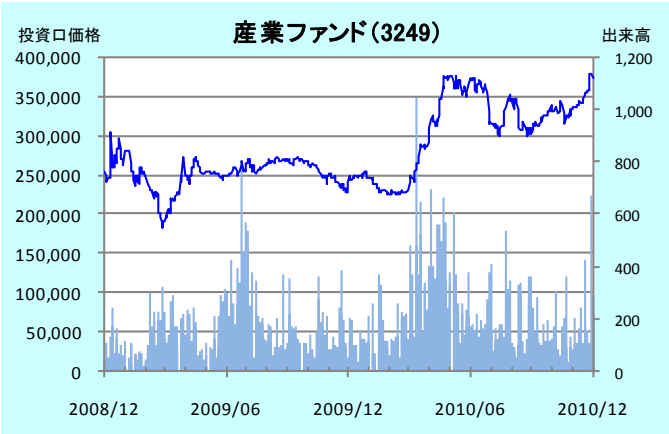

ジャパンエクセレント(8987)
投資口価格
出来高
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
2,000
1,800
1,600
1,400
1,200
1,000
800
600
400
200
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

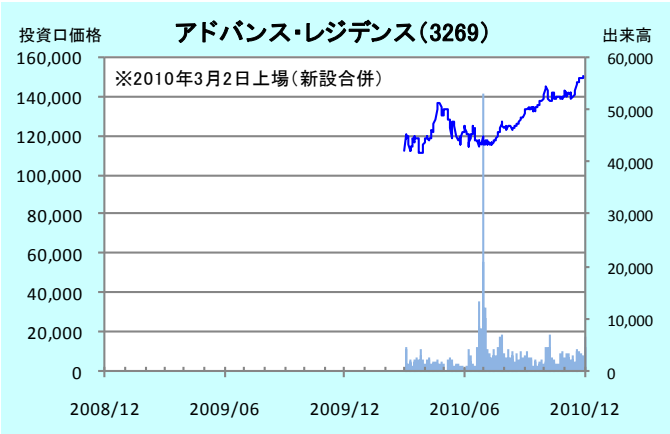

日本アコモデーションファンド(3226)
投資口価格
出来高
600,000
500,000
400,000
300,000
200,000
100,000
0
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12


MIDリート(3227)
投資口価格
出来高
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12


森ヒルズリート(3234)
投資口価格
出来高
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12


野村不動産レジデンシャル(3240)
投資口価格
出来高
500,000
450,000
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12


産業ファンド(3249)
投資口価格
出来高
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
100,000
50,000
0
1,200
1,000
800
600
400
200
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12


アドバンス・レジデンス(3269)
投資口価格
出来高
※2010年3月2日上場(新設合併)
160,000
140,000
120,000
100,000
80,000
60,000
40,000
20,000
0
60,000
50,000
40,000
30,000
20,000
10,000
0
2008/12
2009/06
2009/12
2010/06
2010/12

[上場 J-REIT 一覧]

（時価総額順）

証券コード	投資法人	投資口価格 2010/11/30	騰落率 1ヶ月	騰落率 6ヶ月	騰落率 1年	時価総額 2010/11/30	1口当たり分配金（円） 前期実績		1口当たり分配金（円） 今期会社予想		運用不動産 取得価格	運用不動産 物件数	運用不動産 種別
8951	日本ビルファンド	817,000 円	+ 3.7%	+ 10.7%	+ 16.4%	4,428 億円	17,125	22年 6月期	15,100	22年 12月期	7,795 億円	59	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	807,000 円	+ 4.1%	+ 9.3%	+ 28.1%	3,948 億円	16,628	22年 9月期	15,430	23年 3月期	6,439 億円	55	オフィス
8953	日本リテールファンド	134,700 円	+ 7.2%	+ 23.4%	+ 43.7%	2,274 億円	3,657	22年 8月期	3,828	23年 2月期	6,243 億円	59	商業
8961	森トラスト総合リート	749,000 円	+ 2.5%	+ 9.7%	+ 9.5%	1,813 億円	20,079	22年 9月期	20,150	23年 3月期	2,830 億円	13	オフィス/商業他
8959	野村不動産オフィスファンド	532,000 円	+ 7.6%	+ 10.8%	+ 8.1%	1,623 億円	16,500	22年 4月期	14,500	22年 10月期	3,786 億円	51	オフィス
8955	日本プライムリアルティ	212,200 円	+ 6.2%	+ 2.2%	+ 8.2%	1,517 億円	6,770	22年 6月期	5,750	22年 12月期	3,346 億円	55	オフィス/商業
3269	アドバンス・レジデンス	150,100 円	+ 7.2%	+ 22.9%	－	1,471 億円	－	－	8,250	23年 1月期	3,467 億円	183	住宅
8960	ユナイテッド・アーバン	96,700 円	+ 4.9%	+ 8.9%	+ 29.2%	1,417 億円	17,294	22年 5月期	2,667	22年 11月期	3,904 億円	87	商業/オフィス他
8964	フロンティア不動産	710,000 円	+ 9.9%	+ 6.6%	+ 13.2%	1,377 億円	18,588	22年 6月期	17,900	22年 12月期	2,068 億円	22	商業
8954	オリックス不動産	466,000 円	+ 8.1%	+ 16.5%	+ 22.0%	1,173 億円	16,061	22年 8月期	12,992	23年 2月期	3,051 億円	53	オフィス/物流他
8967	日本ロジスティクスファンド	712,000 円	+ 7.4%	+ 4.1%	+ 8.2%	1,054 億円	17,330	22年 7月期	17,200	23年 1月期	1,432 億円	28	物流
8976	大和証券オフィス	261,300 円	+ 8.2%	+ 17.5%	+ 37.5%	1,034 億円	5,246	22年 5月期	3,176	22年 11月期	2,782 億円	33	オフィス
3226	日本アコモデーションファンド	535,000 円	+ 11.6%	+ 17.6%	+ 20.5%	836 億円	13,748	22年 8月期	13,900	23年 2月期	1,870 億円	63	住宅
8957	東急リアル・エステート	488,000 円	+ 10.4%	－ 0.5%	+ 15.4%	827 億円	12,598	22年 7月期	11,600	23年 1月期	1,947 億円	25	商業/オフィス
8972	ケネディクス不動産	336,000 円	+ 5.2%	+ 27.0%	+ 46.1%	785 億円	10,993	22年 4月期	10,400	22年 10月期	2,416 億円	69	オフィス/商業他
8982	トップリート	498,000 円	+ 9.0%	+ 15.8%	+ 30.0%	772 億円	13,484	22年 4月期	14,000	22年 10月期	1,750 億円	15	オフィス/商業他
8987	ジャパンエクセレント	497,000 円	+ 10.2%	+ 7.6%	+ 26.8%	768 億円	15,315	22年 6月期	14,000	22年 12月期	1,834 億円	18	オフィス
8958	グローバル・ワン不動産	710,000 円	+ 12.7%	+ 18.5%	+ 23.9%	688 億円	14,142	22年 9月期	10,300	23年 3月期	1,303 億円	7	オフィス
8984	ビ・ライフ	536,000 円	+ 9.6%	+ 23.9%	+ 35.4%	636 億円	15,341	22年 8月期	14,500	23年 2月期	1,927 億円	127	住宅
3234	森ヒルズリート	267,200 円	+ 12.4%	+ 46.8%	+ 11.4%	619 億円	6,577	22年 7月期	7,900	23年 1月期	2,119 億円	11	オフィス/住宅他
8968	福岡リート	551,000 円	+ 2.0%	－ 0.2%	+ 21.9%	590 億円	16,783	22年 8月期	16,100	23年 2月期	1,209 億円	16	商業/オフィス他
8956	プレミア	406,500 円	+ 9.1%	+ 8.0%	+ 31.6%	570 億円	13,929	22年 4月期	12,520	22年 10月期	1,461 億円	46	オフィス/住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	401,500 円	+ 2.6%	+ 18.6%	+ 34.5%	504 億円	11,046	22年 5月期	11,700	22年 11月期	1,334 億円	144	住宅
3227	MIDリート	220,500 円	+ 14.3%	+ 11.8%	+ 10.7%	405 億円	8,269	22年 6月期	7,056	22年 12月期	1,612 億円	12	オフィス/商業
8986	日本賃貸住宅	30,350 円	+ 13.1%	+ 4.7%	－ 2.9%	404 億円	544	22年 9月期	1,000	23年 3月期	1,531 億円	185	住宅
8973	積水ハウス・SI	329,500 円	+ 14.7%	+ 38.9%	+ 95.0%	379 億円	8,160	22年 9月期	9,450	23年 3月期	1,033 億円	56	住宅/商業
8966	平和不動産リート	51,100 円	+ 15.9%	+ 35.1%	+ 76.7%	356 億円	5,268	22年 5月期	1,375	22年 11月期	1,443 億円	90	住宅/オフィス
8977	阪急リート	398,000 円	－ 1.7%	+ 6.0%	+ 16.7%	340 億円	14,310	22年 5月期	12,100	22年 11月期	1,213 億円	15	商業/オフィス他
3249	産業ファンド	374,000 円	+ 12.3%	+ 0.0%	+ 55.6%	296 億円	16,235	22年 6月期	10,036	22年 12月期	958 億円	10	物流/インフラ
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	214,000 円	+ 5.3%	+ 23.5%	+ 80.7%	226 億円	12,640	22年 8月期	14,358	23年 8月期	851 億円	8	ホテル
8983	ジャパン・オフィス	85,800 円	+ 9.7%	+ 1.5%	－ 3.6%	176 億円	2,784	22年 4月期	1,964	22年 10月期	1,138 億円	52	オフィス他
8979	スターツプロシード	110,100 円	+ 7.2%	+ 23.8%	+ 41.2%	119 億円	3,653	22年 4月期	3,214	22年 10月期	383 億円	76	住宅
8985	日本ホテルファンド	244,300 円	－ 2.0%	+ 24.7%	+ 83.3%	103 億円	9,133	22年 4月期	7,600	22年 10月期	374 億円	17	ホテル
8975	FCレジデンシャル	281,700 円	+ 25.5%	+ 11.8%	+ 56.5%	92 億円	5,164	22年 4月期	6,294	22年 10月期	234 億円	19	住宅
8963	インヴィンシブル	12,810 円	－ 1.8%	－ 14.6%	－ 33.1%	82 億円	4,928	21年 12月期	400	22年 12月期	705 億円	55	住宅/オフィス他
				TOTAL		33,699 億円					77,787 億円	1,834	物件

（備考）原則として2010年11月末時点の情報に基づく. 但しユナイテッド・アーバンは日本コマーシャルとの合併後の数値. 投資口分割につき調整している項目がある.
（出所）投資法人開示資料、Bloomberg

社団法人不動産証券化協会　調査部（担当：村上）
TEL：03-3505-8001　　E-mail：murakami@ares.or.jp

本レポートは J-REIT 市場についての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を意図するものではありません。また、レポートに記載された内容等は作成時点のものであり、正確性・完全性を保証するものではなく、今後予告なく修正・変更されることがあります。