

ARES J-REIT REPORT

Vol.32 July 2012

主要指標 (2012年6月末時点)

東証REIT指数 (配当なし)	(前月末比) 957.38 (+3.3%)	用途別指数 (オフィス)	(前月末比) 983.85 (+3.9%)	時価総額 (35銘柄)	3兆5,917億円				
(配当込み)	1,496.98 (+4.0%)	(住宅)	1,250.81 (+4.5%)	投資口売買代金	※東証速報値 2,396億円				
平均予想分配金利回り	5.4%	(商業・物流等)	1,153.46 (+1.0%)	(6月月間)	114億円				
期間投資収益率 (トータルリターン)			資産売買 (6月発表分)		資金調達 (6月発表分)				
	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	2年	取得	譲渡	新投資口発行	投資法人債発行
REIT	+4.0%	-1.9%	+18.0%	-1.4%	+21.7%	6物件	2物件	FRI	UUR
TOPIX	+7.2%	-9.7%	+7.0%	-7.1%	-4.2%	438億円	22億円	200億円	65億円

▶ アクティビア・プロパティーズが上場 上場銘柄数 35 に

アクティビア・プロパティーズ投資法人 (3279、API) が 6 月 13 日、東京証券取引所に上場した。API は総額 986 億円の投資口の公募・売出しを行い、調達資金で「東急プラザ 表参道原宿」など都市型商業施設・東京オフィスを中心に 18 物件を 1,703 億円で取得し運用を開始した (詳細は本レポート Vol.31 参照)。1 口当たり予想分配金は、24 年 11 月期が 12,296 円、25 年 5 月期が 15,250 円 (6 月 13 日現在)。

J-REIT の新規上場は 4 月のケネディクス・レジデンシャル投資法人 (3278、KDR) に続く本年 2 件目。API の上場により、J-REIT の上場銘柄数は 35 となった。

[投資法人ウェブサイト] <http://www.activia-reit.co.jp/index.html>

▶ フロンティア不動産 公募増資で 200 億円調達へ / 京都市のカナート洛北 (88 億円) 取得

フロンティア不動産投資法人 (8964、FRI) は 6 月 25 日、公募増資の実施を発表した。一般募集で新投資口 31,000 口を発行するほか、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当により最大 2,500 口を発行する。発行価格等は 7 月 3 日から 7 月 6 日までの間に決定されるが、6 月 25 日時点で FRI は調達金額 (手取額) を 200 億円と見込んでいる。共同主幹事会社は SMBC 日興証券および大和証券。FRI の公募増資は 2010 年 7 月以来 2 年ぶり。

FRI は、増資による調達資金の一部で京都市左京区の商業施設「カナート洛北」を 88 億円で三井不動産から取得するほか、残余資金で既存借入金を返済し財務の安定性を強化する。

併せて発表された 24 年 12 月期の運用状況の予想では、1 口当たり分配金を 18,000 円とした。また、当該期末時点の負債比率は約 43%を見込む。

▶ 日本ビルファンド 汐留イタリア街のコモディオ汐留を 288 億円で取得

日本ビルファンド投資法人 (8951、NBF) は 7 月 2 日、コモディオ汐留 (港区東新橋 2) を 288 億円で取得した (取得先: 汐留西アセット・マネジメント有限公司)。本物件は、汐留シオサイト西街区 (イタリア街) に位置し、重厚感のある特徴的な外観や広い基準階貸室面積 (約 748 坪) を備えた地上 9 階地下 1 階建てのオフィスビル (2006 年築、延床面積 28,796 m²)。店舗等を含む 11 テナントで満室稼働している。想定 NOI 利回りは 4.9%。

本取得により、NBF の資産規模は 9 千億円を超えて 9,216 億円 (取得価格合計。直近の鑑定評価額合計は 9,109 億円) となった (68 物件)。

▶ ジャパン・ホテル・リート J-REIT 初の運営委託方式による資産運用を開始 (イビス東京新宿)

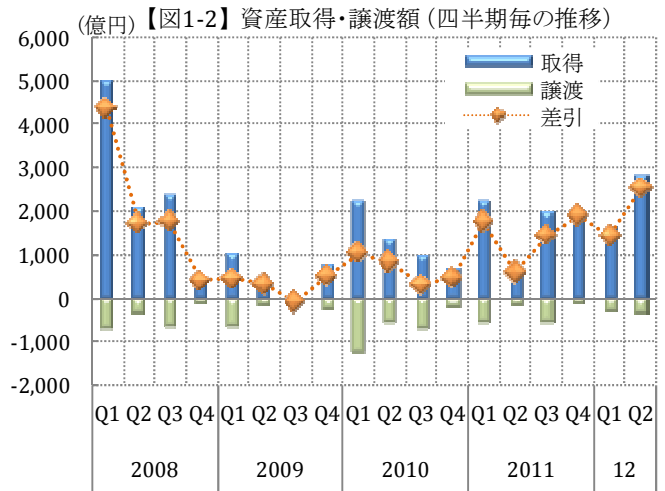
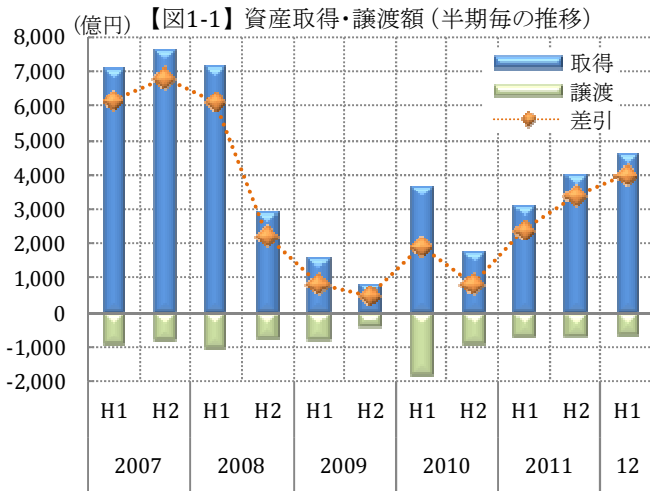
ジャパン・ホテル・リート投資法人 (8985、JHR) は 6 月 25 日、ビジネスホテル「イビス東京新宿」について、JHR を運営委託者、現オペレーターであるアコーを運営受託者とする運営委託契約を締結した (契約期間: 12 年間)。運営委託方式による資産運用は J-REIT では初めて。

運営委託方式では、ホテルの売上から運営委託費用を差し引いた「運営委託による不動産運用収入」が、賃貸借方式における賃料に相当する。運営委託方式は、ホテルの運営による収益がすべて投資法人の不動産運用収入に反映されるため、ホテル収益の上昇局面においては、その収益向上の成果を直接かつ即座に投資法人に取り込むことが可能となる。一方、ホテル収益の下降局面においては、その収益が大幅に減少する可能性がある。

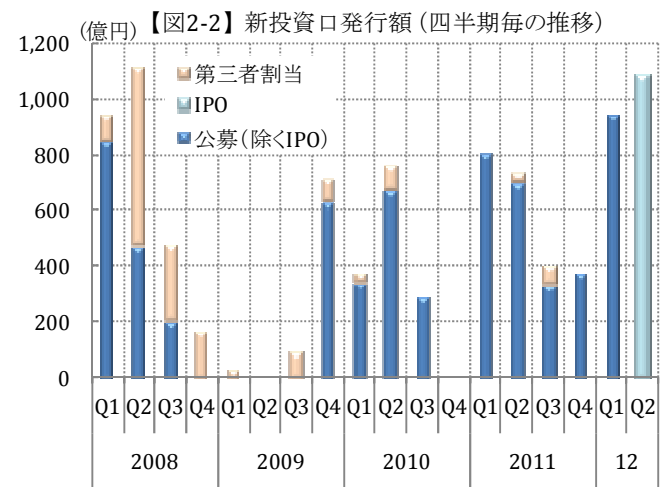
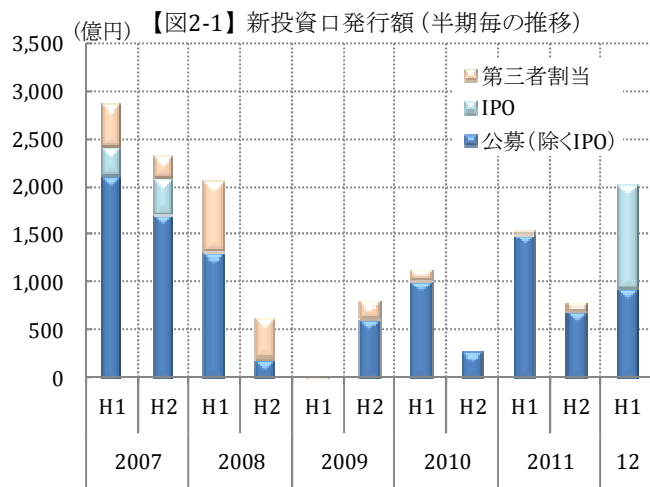
<お断り> 誠に勝手ながら、作成者の都合により、今月号は内容を大幅に限定して掲載いたします。あしからずご了承ください。ご迷惑をお掛けいたしますことをお詫び申し上げます。

《 資産取得／新投資口発行／投資法人債発行の動向 》

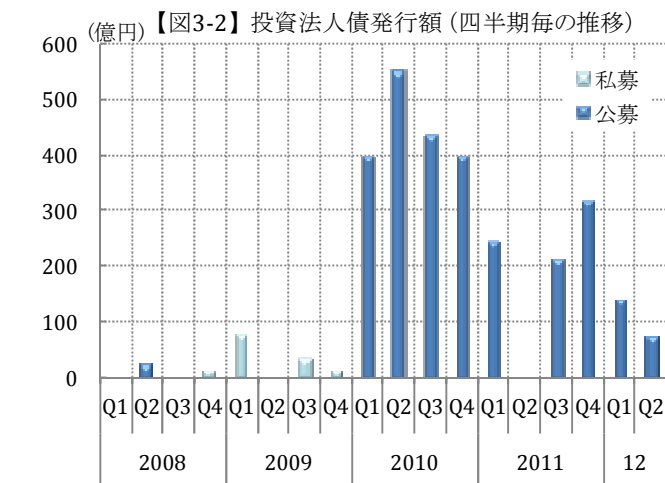
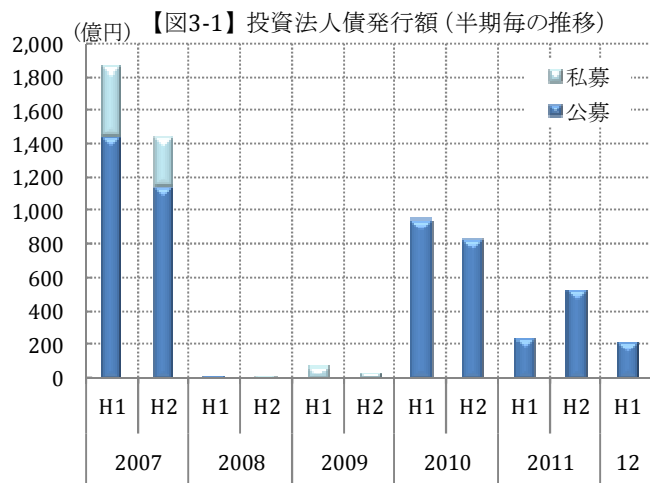
- ✓ 2012年上半期(1~6月)にJ-REITは総額4,629億円の資産を取得した(前年同期比+49.5%、前期比+14.4%)。そのうち第2四半期(4~6月)は2,889億円であった。これらはともに2009年以降では最高額となった。アクティビア・プロパティーズ投資法人(上場時の資産取得額1,703億円)とケネディクス・レジデンシャル投資法人(同304億円)の新規上場が大きく寄与した。



- ✓ 2012年上半期にJ-REITが公募増資により調達した資金は2,041億円(手取額)に上り、2008年以降では最高額となった。そのうち1,090億円は、アクティビア・プロパティーズ(調達額954億円 ※次頁備考2参照)とケネディクス・レジデンシャル(同136億円)のIPOによるものであった。



- ✓ 投資法人債の発行額は、良好な借入環境などを背景に、2012年上半期は225億円にとどまった(そのうち第2四半期は80億円)。



【備考】

1. 資産取得・譲渡額は引渡しベース、新投資口発行額は発行価額の総額（手取額）を一般募集の払込期日ベースで集計。公募増資（IPO 含む）にはオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資を含む。投資法人債発行額は発行総額を払込期日ベースで集計。
2. アクティビア・プロパティーズの IPO については、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資が予定額（約 45 億円）のすべてにつき実施されることを前提とした。
3. 各投資法人開示資料より作成。

《 資 産 売 買 事 例 》

6月 公表分	取 得	6 物件	43,835 百万円
	譲 渡	2 物件	2,210 百万円

2012年6月末時点

取 得

< 6月 >

取得日	コード	投資法人	資産名称	所 在	主用途	取得価格 (百万円)	取得先
6/1	8977	阪急リート	ベイルフ・フアンデルグ 合同会社匿名組合出資持分	堺市 北区	商 業	738	阪急電鉄
6/8	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ小金井本町	東京都 小金井市	住 宅	725	非開示(国内法人)
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	東急ブラザ 表参道原宿	東京都 渋谷区	商 業	45,000	クロス特定目的会社
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	東急ブラザ 赤坂	東京都 千代田区	商 業	11,450	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	エビスキューブラザ	東京都 渋谷区	商 業	8,430	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	新橋プレイス	東京都 港区	商 業	20,500	有限会社ピクシス
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	京都烏丸パーキングビル	京都市 中京区	商 業	8,860	有限会社コトル
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	恵比寿東急ビル	東京都 渋谷区	オフィス	7,400	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	A-PLACE恵比寿南	東京都 渋谷区	オフィス	9,640	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	代々木プレイス	東京都 渋谷区	オフィス	4,070	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	青山ブラザビル	東京都 港区	オフィス	8,790	合同会社ルーージュ
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	ルオーゴ汐留	東京都 港区	オフィス	4,540	合同会社クラッセ
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	東京機械本社ビル	東京都 港区	オフィス	3,070	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	A-PLACE池袋	東京都 豊島区	オフィス	3,990	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	COCOEあまがさき(底地)	兵庫県 尼崎市	商 業	12,000	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	icotなかもず	堺市 北区	商 業	8,500	Happy Family特定目的会社、東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	icot金剛	大阪府大阪狭山市	商 業	1,600	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	icot溝の口	川崎市 高津区	商 業	2,710	東急不動産
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	icot多摩センター	東京都 多摩市	商 業	2,840	有限会社KTMO
6/13	3279	アクティビア・プロパティーズ	金山センタープレイス	名古屋市 中区	オフィス	6,980	合同会社ヴィアラ
6/15	8952	ジャパンリアルエステイト	TIXTOWER UENO	東京都 台東区	オフィス	22,000	伊藤忠都市開発、東京開発K特定目的会社、東京建物
6/28	8960	ユナイテッド・アーバン	グリーンパーク札幌プレミアタワー	札幌市 中央区	住 宅	2,050	溜池ホールディング特定目的会社
6/29	8956	日本リテールファンド	ならファミリー(追加取得:底地の一部)	奈良県 奈良市	商 業	3,500	非開示(国内一般事業会社)
6/29	8954	オリックス不動産	平成観光札幌駅前ビル	札幌市 中央区	商 業	1,900	オリックス不動産株式会社
6/29	8973	積水ハウス・SI	ヴィラドール秋葉原(エステイゾン秋葉原)	東京都 台東区	住 宅	1,560	東西セレクト・ツー有限会社
合計						202,843	百万円

< 7月以降 >

7/2	8951	日本ビルファンド	コモディオ汐留(NBFコモディオ汐留)	東京都 港区	オフィス	28,800	汐留西アセット・マネジメント有限会社
7/4	8964	フロンティア不動産	カナート洛北	京都市 左京区	商 業	8,800	三井不動産
合計						37,600	百万円

譲 渡

< 6月 >

譲渡日	コード	投資法人	資産名称	所 在	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
6/5	8975	いちご不動産	ソロンけやき通りビル	福岡市 中央区	オフィス	590	アルパクリエイト
6/26	8972	ケネディクス不動産	グラディート川口	埼玉県 川口市	住 宅	860	ダイヤモンドアセットファイナンス
6/29	8984	大和ハウス・レジデンシャル	ニューシティレジデンス等々力	東京都 世田谷区	住 宅	1,350	モリモト
合計						2,800	百万円

< 7月以降 > 該当なし

(出所)投資法人開示資料より作成

《 上場 J-REIT 一覧 (35 投資法人) 》

(時価総額順, 2012年6月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (6月末)	プライスリターン			時価総額 (6月末)	1口当たり分配金(円)		運用不動産				
			1ヵ月	6ヵ月	1年		直近実績	次期予想	資産規模	物件数	種別		
8951	日本ビルファンド	771,000 円	+7.8%	+22.4%	-1.9%	4,726 億円	15,200	23年12月期 15,100	24年6月期 15,100	8,928 億円	67	オフィス	
8952	ジャパンリアルエステイト	731,000 円	+5.6%	+21.8%	-7.6%	4,013 億円	16,190	24年3月期 15,700	24年9月期 15,700	7,407 億円	58	オフィス	
8953	日本リテールファンド	126,500 円	+2.6%	+11.0%	+2.2%	2,378 億円	3,673	24年2月期 3,735	24年8月期 3,735	6,676 億円	70	商業	
8960	ユナイテッド・アーバン	85,900 円	+1.4%	-1.6%	-7.1%	1,807 億円	2,750	23年11月期 2,750	24年5月期 2,750	4,246 億円	92	オフィス/商業他	
3269	アドバンス・レジデンス	154,900 円	+7.1%	+4.3%	-8.0%	1,704 億円	4,500	24年1月期 4,500	24年7月期 4,500	3,679 億円	190	住宅	
8961	森トラスト総合リート	699,000 円	+4.5%	+11.3%	-11.3%	1,692 億円	19,504	24年3月期 18,800	24年9月期 18,800	2,809 億円	13	オフィス/商業他	
8955	日本プライムリアルティ	224,200 円	+0.2%	+23.7%	+5.3%	1,603 億円	5,876	23年12月期 6,400	24年6月期 6,400	3,810 億円	58	オフィス / 商業	
8959	野村不動産オフィスファンド	449,500 円	+2.9%	+13.7%	-15.5%	1,372 億円	12,790	24年4月期 12,300	24年10月期 12,300	3,754 億円	51	オフィス	
8964	フロンティア不動産	640,000 円	-4.6%	+2.6%	-9.6%	1,242 億円	18,599	23年12月期 19,200	24年6月期 19,200	2,370 億円	26	商業	
8967	日本ロジスティクスファンド	707,000 円	+1.7%	+6.0%	-5.6%	1,046 億円	17,538	24年1月期 17,400	24年7月期 17,400	1,496 億円	29	物流	
8954	オリックス不動産	358,000 円	+2.3%	+12.8%	-19.4%	1,018 億円	11,822	24年2月期 10,500	24年8月期 10,500	3,522 億円	68	オフィス/住宅他	
3226	日本アコモデーションファンド	517,000 円	+1.2%	-0.2%	-14.4%	1,007 億円	14,548	24年2月期 13,800	24年8月期 13,800	2,319 億円	88	住宅	
3279	アクティビア・プロパティーズ	458,500 円	-	-	-	938 億円	-	-	12,296	24年11月期 12,296	1,704 億円	18	商業/オフィス
8984	大和ハウス・レジデンシャル	557,000 円	+4.3%	+16.5%	+2.4%	894 億円	16,000	24年2月期 16,100	24年8月期 16,100	2,110 億円	123	住宅	
8976	大和証券オフィス	210,100 円	+8.0%	+28.7%	-25.8%	832 億円	4,464	23年11月期 5,107	24年5月期 5,107	3,133 億円	37	オフィス	
3234	森ヒルズリート	344,000 円	+8.0%	+36.6%	+17.0%	796 億円	8,622	24年1月期 8,700	24年7月期 8,700	2,108 億円	9	オフィス/住宅他	
8987	ジャパンエクセレント	397,000 円	-5.0%	+31.2%	-2.2%	749 億円	11,854	23年12月期 12,200	24年6月期 12,200	2,171 億円	24	オフィス	
8972	ケネディクス不動産	257,300 円	+0.0%	+14.9%	-17.0%	737 億円	9,364	24年4月期 9,400	24年10月期 9,400	2,823 億円	81	オフィス 他	
3249	産業ファンド	515,000 円	+5.9%	+35.7%	+29.1%	724 億円	12,377	23年12月期 12,654	24年6月期 12,654	1,455 億円	22	インダストリアル /インフラ	
8982	トップリート	445,500 円	+1.3%	+28.9%	+0.8%	691 億円	12,577	24年4月期 12,400	24年10月期 12,400	1,843 億円	18	オフィス/商業他	
8968	福岡リート	549,000 円	-3.0%	+8.3%	-9.3%	676 億円	16,621	24年2月期 16,000	24年8月期 16,000	1,537 億円	19	商業/オフィス他	
8957	東急リアル・エステート	391,000 円	-0.1%	+1.2%	-27.3%	662 億円	13,106	24年1月期 11,000	24年7月期 11,000	1,997 億円	26	商業/オフィス	
3240	野村不動産レジデンシャル	409,000 円	+4.9%	+23.4%	-9.2%	617 億円	11,770	23年11月期 12,018	24年5月期 12,018	1,506 億円	153	住宅	
8956	プレミア	279,900 円	-3.3%	+12.0%	-19.2%	551 億円	10,566	24年4月期 10,030	24年10月期 10,030	1,965 億円	54	オフィス/住宅	
8986	日本賃貸住宅	38,050 円	+4.2%	+10.9%	+7.5%	506 億円	1,263	24年3月期 1,220	24年9月期 1,220	1,539 億円	177	住宅	
8958	グローバル・ワン不動産	517,000 円	+1.2%	+3.0%	-23.1%	501 億円	13,902	24年3月期 12,000	24年9月期 12,000	1,485 億円	8	オフィス	
8985	ジャパン・ホテル・リート	21,250 円	+4.4%	+32.8%	+0.8%	395 億円	8,166	24年3月期 1,341	24年12月期 1,341	1,223 億円	28	ホテル	
8973	積水ハウス・SI	338,500 円	+3.2%	+15.4%	-6.4%	390 億円	10,117	24年3月期 10,150	24年9月期 10,150	1,074 億円	65	住宅/商業	
3227	MIDリート	201,700 円	-4.0%	+10.6%	-10.4%	370 億円	7,715	23年12月期 7,556	24年6月期 7,556	1,612 億円	12	オフィス/商業	
8966	平和不動産リート	46,400 円	+7.2%	+25.7%	-0.2%	323 億円	1,574	23年11月期 1,550	24年5月期 1,550	1,322 億円	88	住宅/オフィス他	
8975	いちご不動産	36,650 円	+6.4%	+20.4%	+4.2%	309 億円	1,219	24年4月期 1,260	24年10月期 1,260	1,040 億円	66	オフィス/住宅他	
8977	阪急リート	361,000 円	+0.7%	+10.6%	-12.2%	308 億円	12,688	23年11月期 12,000	24年5月期 12,000	1,213 億円	15	商業/オフィス他	
3278	ケネディクス・レジデンシャル	177,500 円	-0.3%	-	-	134 億円	-	-	3,236	24年7月期 3,236	305 億円	20	住宅
8979	スターツプロシード	111,200 円	+4.8%	+9.9%	-7.4%	120 億円	3,842	24年4月期 3,900	24年10月期 3,900	383 億円	76	住宅	
8963	インヴィンシブル	6,380 円	-1.7%	+0.0%	-44.0%	86 億円	200	23年12月期 200	24年6月期 200	631 億円	54	住宅/オフィス他	
(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg		TOTAL		35,917 億円		87,195 億円		2,003 物件					

(備考) ジャパン・ホテル・リートの24年3月期分配金は投資口分割(12分割)前の金額。24年12月期の計算期間は9ヵ月間。

ケネディクス・レジデンシャルは4月26日新規上場(25年1月期予想分配金は6,146円)。アクティビア・プロパティーズは6月13日新規上場(25年5月期予想分配金は15,250円)。

一般社団法人不動産証券化協会
担当: 村上 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。