

ARES J-REIT REPORT

Vol.39 February 2013

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会

J-REIT.jp

http://j-reit.jp

-CONTENTS-

1 Market News 10 決算発表 11 資産売買事例

13 マーケット指標 16 投資口売買状況 17 AJPI 18 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年1月末時点)

東証REIT指数 (配当なし) (配当込み)	(前月末比) 1,238.94 (+11.1%) 1,993.51 (+11.4%)	用途別指数 (オフィス) (住宅) (商業・物流等)	(前月末比) 1,241.02 (+9.8%) 1,675.59 (+12.3%) 1,551.11 (+13.7%)	時価総額 (37銘柄)	5兆1,266億円				
平均予想分配金利回り	4.2%			投資口売買代金 (1月月間) (1日平均)	※東証速報値 5,080億円 267億円				
期間投資収益率(トータルリターン)			資産売買(1月発表分)	資金調達(1月発表分)					
	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	取得	譲渡	新投資口発行	投資法人債発行
REIT	+11.4%	+19.2%	+34.5%	+53.6%	+23.5%	50物件	3物件	IPO2件含む6件	
TOPIX	+9.4%	+26.8%	+29.2%	+27.5%	+8.3%	3,530億円	155億円	2,039億円(下表参照)	

J-REIT 年明け1ヶ月で6件2,536億円の公募増資と3,530億円の資産取得を発表 コンフォリア・レジデンシャルと日本プロロジスリートが2月上場へ

2013年1月、年初からJ-REITによるエクイティファイナンスが相次ぎ、新規公開(IPO)2件を含む6件の公募増資が公表された。公募・売出しの総額は、昨年1年間の実績(4,964億円)の半分にあたる2,536億円に達した。また、増資による調達資金を用いた資産取得を中心に、50物件・総額3,530億円の取得が発表された。これは昨年1年間の公表額(1兆344億円)の3分の1に相当する。1月の公募増資及び資産取得の公表額は、単月の金額としてはともに過去最高を記録した。IPOでは、2月6日に住宅特化型のコンフォリア・レジデンシャル投資法人が、同14日に物流施設特化型の日本プロロジスリート投資法人がそれぞれ上場する。

<2013年1月に公表された公募増資・資産取得>

(単位未満切捨て)

投資法人	公募増資				取得(予定)資産		掲載ページ
	発行決議日	オファリング総額(注1)	調達(予定)額(注2)	払込期日(注3)	取得価格合計	物件数	
コンフォリア・レジデンシャル (IPO)	1月7日	273億円	99億円	2月5日	99億円	5物件	4頁
日本ビルファンド	1月7日	704億円	682億円	1月23日	648億円	4物件	5頁
アドバンス・レジデンス	1月8日	232億円	224億円	2月1日	216億円	12物件	6頁
日本プロロジスリート (IPO)	1月10日	1,053億円	968億円	2月13日	1,730億円	12物件	2頁
ジャパンエクセレント	1月10日	163億円	158億円	1月30日	240億円	4物件	7頁
産業ファンド	1月16日	109億円	105億円	2月4日	180億円	6物件	8頁
合計		2,536億円	2,239億円		3,116億円	43物件	
					414億円	7物件	
				合計	3,530億円	50物件	

(注1)発行価格・売出価格の総額

(注2)払込金額の総額(第三者割当分を含む)

(注3)一般募集

(出所)各投資法人公表資料

その他の投資法人による資産取得

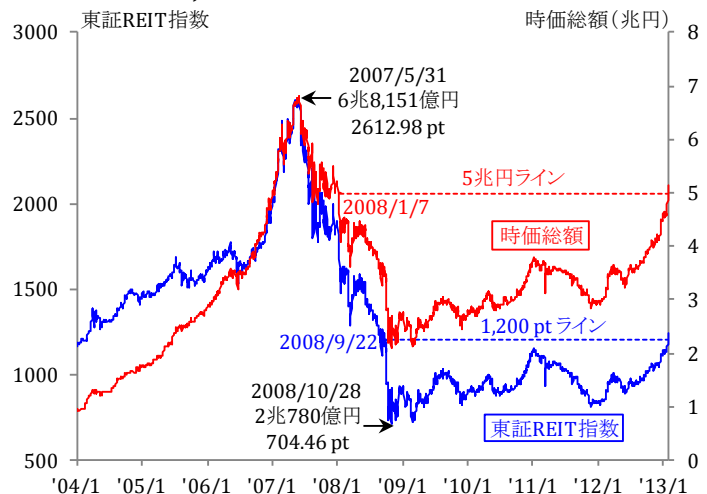
合計

時価総額5兆円、REIT指数1,200ポイント台を回復 月間売買代金は5千億円超え

1月の東証REIT指数は、政府・日銀によるデフレ脱却に向けた取組みの進展や円高の修正、世界的な株価回復等を背景に、前月末比124.26ポイント(11.1%)上昇して1,238.94ポイントで終え、2008年9月以来の高値を記録した(配当込み指数は11.4%上昇)。1月末のJ-REITの時価総額は5兆1,266億円となり、2008年1月以来、5年ぶりに5兆円台に到達した。

相次いだエクイティファイナンスも手伝って投資口の売買が一段と活発化し、1月の月間売買代金は2007年8月以来初めて5千億円を超えた(5,080億円。1日平均267億円。ToSTNeT市場含む東証速報値)。売買高は過去最高の262万口(注)となった。

<J-REIT時価総額と東証REIT指数>



(注)終値ベース (出所) Bloomberg, ARES

(注) これまでの最高は2012年12月の188万口。大幅に更新した要因としては、上記に加え、2012年12月21日に上場したGLP投資法人の売買高が大きく寄与したことが挙げられる。GLPは投資口を小口化して1千億円超の大型IPOを果たしており、1月の売買高は立会市場のみで67.4万口となった。これは全37銘柄の立会市場での売買高194.2万口の34.7%に相当する。なお、立会市場での売買代金については、GLPは486.1億円で全体(3,976.9億円)の12.2%であった。(データ出所: Bloomberg)

<2013年1月の主な出来事>

1日	米議会で減税効効と歳出の強制削減が重なる「財政の崖」を回避する法案成立
7日	コンフォリア・レジデンシャルの上場承認、日本ビルファンド 公募増資決議
8日	アドバンス・レジデンス 公募増資決議
10日	日本プロロジスリートの上場承認、ジャパンエクセレント 公募増資決議
11日	10兆円規模の「日本経済再生に向けた緊急経済対策」閣議決定 「投資法人(J-REIT)市場の活性化に向けた環境整備」がアジアNo.1市場構築の方策として盛り込まれる
16日	産業ファンド 公募増資決議
17日	不動産証券化協会 J-REITに関する総合情報Webサイト「J-REIT.jp」を開設 ⇒ オリックス不動産 投資口分割を発表 NY外為市場 2年7ヶ月ぶりに1ドル90円台の円安水準
22日	日銀 2%の物価目標導入、資産買入基金の無期限化(14年初から)を決定
23日	米下院で連邦債務上限を一時的に引き上げる法案成立
24日	与党 13年度税制改正大綱を決定 J-REIT関連では「登録免許税及び不動産取得税の軽減措置延長」「特定の資産の買換えによる課税の特例を受けるための導管性要件の変更」「海外不動産への間接投資を可能とする措置の導入」が盛り込まれる
29日	13年度予算案及び税制改正大綱を閣議決定
30日	東証REIT指数終値 4年4ヶ月ぶりに1,200ポイント台回復 日経平均株価終値 2年9ヶ月ぶりに1万1,000円台回復
31日	J-REITの時価総額 5年ぶりに5兆円台回復



日本プロロジスリート投資法人が2月14日上場へ

Aクラス物流施設 12物件・1,730億円のポートフォリオ / 総額1,053億円の大型IPO

<投資法人の概要>

投資法人名称	日本プロロジスリート投資法人
英訳名	Nippon Prologis REIT, Inc.
コード	3283
上場予定日	2013年2月14日
設立年月日	2012年11月7日
決算期	5月末・11月末
発行済投資口数	400口(2013年1月10日現在)
出資総額	200百万円(同上)
投資主	(株)プロロジス 100%(同上)
資産運用会社	プロロジス・リート・マネジメント(株)
株主	(株)プロロジス 100%

東京証券取引所は1月10日、日本プロロジスリート投資法人(3283、NPR)の新規上場を承認した。2月14日に上場する。

<スポンサーは物流施設開発運営の世界最大手>

NPRは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ(US-REITのPrologis, Inc.及びその日本法人株式会社プロロジスを含むグループ会社)をスポンサーとする物流施設特化型REIT。NPRは、日本においても豊富な開発・運営実績を有するプロロジス・グループから、物件取得に関する優先交渉権の付与などのパイプラインサポートを受けるとともに、それによる取得物件のプロパティマネジメント業務をプロロジスに委託することにより、同社の物流施設運営能力を活用する。

<IPOの概要>

公募	182,350口
(内訳) 国内一般募集	109,410口
海外募集	72,940口
売出し(オーバーアロットメントによる売出し)	9,118口
1口当たり発行価格・売出価格	550,000円
発行価格・売出価格の総額	105,307百万円
1口当たり払込金額	531,300円
払込金額の総額(調達額)	96,882百万円
共同主幹事会社(国内一般募集、売出し)	SMBC日興証券、三菱UFJモルガンスタンレー証券、野村證券
ジョイント・グローバル・コーディネーター	モルガン・スタンレーMUFJ証券、SMBC日興証券
上場時発行済投資口数	182,750口

<Aクラス物流施設12物件・89万㎡のポートフォリオ>

NPRは、延床面積が概ね16,500㎡(5,000坪)以上の大型施設で、良好な立地条件や最新鋭の設備など一定の条件を満たす高品質の物流施設をAクラス物流施設と位置付け、重点投資する。

上場当初のポートフォリオとして、NPRは、プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設12物件(総賃貸可能面積89万㎡)を1,730億円で取得する。この中には、プロロジスパーク市川1(千葉県市川市、賃貸可能面積12.5万㎡、取得予定価格339億円)をはじめ、賃貸可能面積が10万㎡超の極めて大型のマルチテナント型物流施設が4物件含まれ、取得予定価格ベースでポートフォリオ全体の65%を占める。また、12物件すべてが築年数6年以下の物件であり、平均築年数は3.4年となっている。ポートフォリオの平均NOI利回りは5.7%、稼働率は99.2%、平均賃貸借約期間は7.7年、平均賃貸借残存期間は5.2年となっている。全体の87%が複数の企業向けのマルチテナント型であり、最大テナント(アマゾンジャパン・ロジスティクス)の賃貸面積が全体に占める割合は6.9%。

(注) 国内一般募集のうち計36,470口は、プロロジス・プロパティ・ジャパン 特定目的会社及びPrologis Property Japan, Inc.日本支店を指定先として販売される(各27,352口、9,118口)。Prologis Property Japan, Inc.日本支店は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事のSMBC日興証券に対して9,118口のグリーンシューオプションを付与している。
(出所) 東証公表資料、投資法人公表資料

<総額1,053億円の大型IPO / 利益超過分配を実施>

IPOでは、公募で新投資口182,350口(海外募集72,940口含む)を発行するほか、オーバーアロットメントによる9,118口の売出しが実施される。公開価格は仮条件(1口当たり51~55万円)上限の55万円で決定しており、公募・売出しの総額が1,053億円に上る大型IPOとなる。なお、主幹事のSMBC日興証券に対するグリーンシューオプション

ンはプロロジス・グループが付与しており、第三者割当による新投資口の発行は行われず。プロロジス・グループは、同社と他の投資主との利益を共通化するためのセイムポート出資として、国内募集のうち 36,470 口（上場時発行済投資口数の約 20%）を取得する（グリーンシュエーションがすべて行使された場合、保有比率は約 15%となる）。

NPR は、2 月 15 日に予定する当初ポートフォリオ 12 物件の取得資金として、IPO による調達資金（手取金 968.8 億円）とともに、三井住友銀行と三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団からの借入金 897 億円（無担保・無保証、最長借入期間 9 年、借入額は 1 月 10 日時点の予定額）を充当する。

総資産有利子負債比率（LTV）は、平常時においては 50%前後（上限 60%）で運用する方針としており、格付は日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付 A A -（見通し：安定的）を取得している。

また NPR は、剰余資金の効率的運用の観点から、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、利益を超える金銭の分配を継続的に行う方針としている。利益超過分配は、当面の間、減価償却費の 30%相当額を目処に実施する予定。NPR は、利益超過分配を実施する背景として、「物流不動産は土地価格に比べて建物価格比率が高く償却年数が短いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資する A クラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費の額が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向があり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高い」こと等を挙げる。利益超過分配を継続的に実施する分配施策は、J-REIT では 2012 年 12 月に上場した物流施設特化型の G L P 投資法人が初めて採用しており、NPR はこれに続く 2 例目となる。

＜ポートフォリオ構築方針の概要＞

投資対象エリア		比率(注1)
グローバル・マーケット	関東エリア(注2)	70% 以上
	関西エリア(注3)	
リージョナル・マーケット	中部エリア(注4)	30% 以下
	東北エリア(注5)	
	九州エリア(注6)	
その他消費地や生産地に近い等、物流拠点として適地である地域		

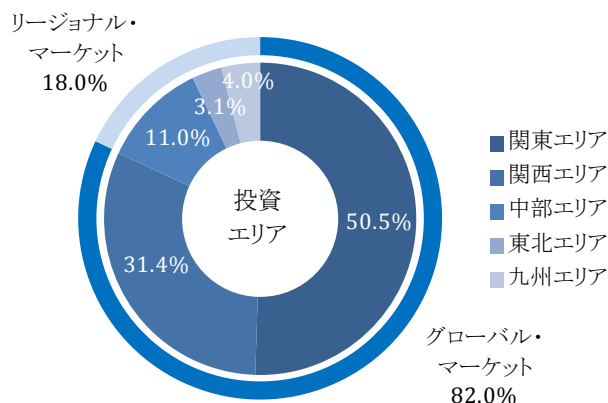
物件タイプ	比率(注1)
マルチテナント型物流施設(注7)	80% 程度
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設(注8)	20% 程度

(注1) 投資金額ベース
 (注2) 東京、神奈川、千葉、埼玉、茨城、栃木、群馬
 (注3) 大阪、兵庫、京都、奈良、和歌山、滋賀、三重
 (注4) 愛知、静岡、新潟、富山、石川、福井、山梨、長野、岐阜
 (注5) 青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
 (注6) 福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島
 (注7) 複数の企業向け物流施設(5年を基本とした賃貸借契約)
 (注8) 特定の企業向け物流施設(10~15年を基本とした賃貸借契約)
 (出所) 投資法人公表資料

＜上場当初ポートフォリオの概要＞

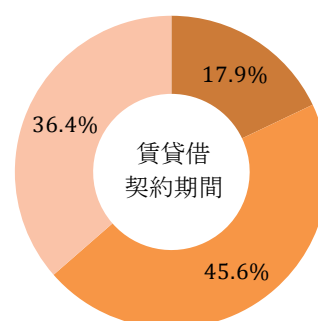
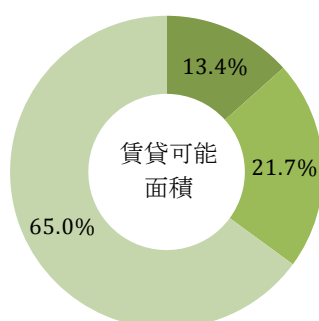
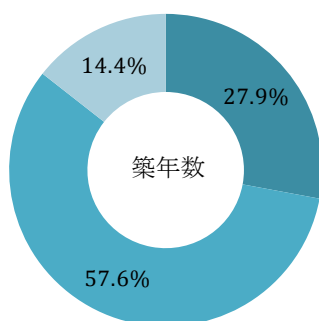
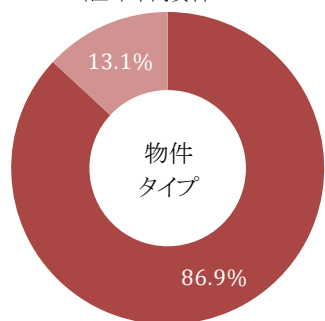
(出所) 投資法人公表資料

物件数	12 物件
取得予定価格合計	173,020 百万円
鑑定評価額合計(注1)	173,460 百万円
NOI利回り(注2)	5.7 %
平均築年数(注3)	3.4 年
賃貸可能面積(注3)	890,346 m ²
稼働率(注3)	99.2 %
平均賃貸借契約期間(注3、4)	7.7 年
マルチテナント型	6.9 年
ビルド・トゥ・スーツ型	12.8 年
平均賃貸借残存期間(注3、4)	5.2 年



(注1) 2012年10月15日時点
 (注2) 鑑定評価書記載のNOIと取得予定価格ベース
 (注3) 2012年9月末時点
 (注4) 年間賃料ベース

(注) 取得予定価格ベース
 「その他」は0%



■ マルチテナント型物流施設
 ■ ビルド・トゥ・スーツ型物流施設

■ 3年未満
 ■ 3年以上5年未満
 ■ 5年以上10年未満

■ 50,000 m²未満
 ■ 50,000 m²以上100,000 m²未満
 ■ 100,000 m²以上

■ 5年未満
 ■ 5年以上10年未満
 ■ 10年以上

(注) 取得予定価格ベース

(注) 取得予定価格ベース
 「10年以上」は0%

(注) 取得予定価格ベース

(注) 年間賃料ベース
 2012年9月末時点

コンフォリア・レジデンシャル投資法人が2月6日上場へ 東京23区を中心とする賃貸住宅53物件・取得総額712億円のポートフォリオ

<投資法人の概要>

投資法人名称	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
英訳名	Comforia Residential REIT, Inc
コード	3282
上場予定日	2013年2月6日
設立年月日	2010年6月8日
決算期	1月末・7月末
発行済投資口数	48,670口(2013年1月7日現在)
出資総額	24,040百万円(同上)
投資主	下表<主要な投資主>参照
資産運用会社	東急不動産コンフォリア投信(株)
株主	東急不動産(株) 100%
サポート会社	東急リハプル、東急コミュニティー 東急リノベーション、東急イーライブデザイン

<IPOの概要>

公募(一般募集)	18,691口
売出し(引受人の買取引受による売出し)	27,800口
売出し(オーバーアロットメントによる売出し)	3,264口
1口当たり発行価格・売出価格	550,000円
発行価格・売出価格の総額	27,365百万円
1口当たり払込金額・引受価額	531,575円
払込金額の総額(調達額、一般募集分)	9,935百万円
共同主幹事会社	みずほ証券、SMBC日興証券
上場時発行済投資口数	67,361口

(出所) 東証公表資料、投資法人公表資料

<主要な投資主と買取引受による売出数(注1)>

投資主名	①所有 投資口数	②売出 投資口数	①-②
東急不動産(注2)	13,600	3,600	10,000
コンフォリア・レジデンシャル 投資事業有限責任組合	7,201	2,800	4,401
三井住友銀行	6,000	6,000	0
日本政策投資銀行	5,000	5,000	0
みずほ証券	2,869	0	2,869
日本トラスティサービス信託銀行	2,400	2,400	0
東京都民銀行	2,200	2,200	0
池田泉州銀行	2,000	2,000	0
クレディセゾン	2,000	1,000	1,000
東京建物	2,000	2,000	0

(注1) 2013年1月7日時点の上位10名の投資主。

上記以外に、大成建設が800口を売出す。

(注2) 東急不動産は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事のみずほ証券に対し、借入投資口の返還を目的とする3,264口のグリーンシュエアプションを付与している。

(出所) 投資法人公表資料

<ポートフォリオ構築方針の概要>

区分	投資対象	比率(注1)
居住用資産	賃貸住宅	80~100%
	運営型賃貸住宅(注2)	0~20%

区分	対象エリア	比率(注1)
東京都心	都心5区(注3)	80~100%
準都心	上記を除く東京23区	
その他東京圏	上記を除く東京圏(注4)	
その他中核都市	上記以外の政令指定都市等	0~20%

(注1) 取得価格ベース

(注2) シニア住宅、サービスアパートメント、学生マンション(学生寮)

(注3) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(注4) 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

(出所) 投資法人公表資料

東京証券取引所は1月7日、コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282、CRR)の新規上場を承認した。2月6日に上場する。

CRRは「成長性を重視した居住用資産への投資」及び「東急不動産グループの活用」を基本方針に掲げ、主として東京圏に立地する単身・小家族世帯向けの賃貸住宅に投資する住宅特化型REIT。2010年に非上場で運用を開始しており、すでに4回の決算実績を有する(13年1月期を含めると5回)。

<都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」>

CRRは、都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズとして東急不動産グループが開発した物件のほか、それに準じた高品質の他社開発物件も取得し、コンフォリアシリーズとして運用する。上場前に取得している48物件(取得価格612億円)のうち、東急不動産グループからの取得が取得価格ベースで61.3%、外部売主からの取得が38.7%となっている。

CRRは上場日に新たに5物件(99億円)の取得を予定しており、上場当初のポートフォリオは計53物件(712億円、賃貸可能戸数3,128戸)となる。投資エリアでは都心5区が取得価格ベースで38.9%を占め、都心5区を含む東京23区の比率は96.3%に達する。総賃貸可能面積(11万㎡)の83.3%がシングルまたはコンパクトタイプの間取りであり、稼働率は93.4%。ポートフォリオの平均築年数は6.2年、平均NOI利回りは5.85%、鑑定評価額の合計は778億円(取得総額比+9.3%)となっている。

<東急不動産グループのバリューチェーンを活用>

資産運用会社の東急不動産コンフォリア投信は、東急不動産とのスポンサーサポート契約や同社グループ4社とのサポート契約に基づき、CRRの資産規模拡大と資産価値の維持・向上の両面においてサポートを受ける。物件のプロパティマネジメント会社には、コンフォリアシリーズに精通した東急コミュニティーを中心とする東急不動産グループ会社を選定する方針。

東急不動産グループは、CRRの上場後5年間にわたり、発行済投資口数の約10%を継続保有する。

CRRの上場により、東急不動産は、商業施設とオフィスビルに投資するアクティビタ・プロパティーズ投資法人(2012年6月上場)と合わせて、2つの上場REITの単独スポンサーとなる。

<IPOでは総額273億円の公募・売出しを実施>

CRRは2010年6月の設立後、計3回の私募増資を実施しており、出資総額は上場前の時点で240億円となっている。IPOにおいては、既存投資主による27,800口の売出しが行われるほか、公募による新投資口18,691口の発行とオーバーアロットメントによる3,264口の売出しが実施される。

公開価格は仮条件(1口当たり54~55万円)上限の55万円で決定しており、公募・売出しの総額は273.6億円となる。なお、主幹事のみずほ証券に対するグリーンシュエアプションは東急不動産が付与しており、第三者割当による新投資口の発行は行われない。IPOによるCRRの調達額(手取金)は99.3億円となり、資産の取得と借入金の返済に充当される。

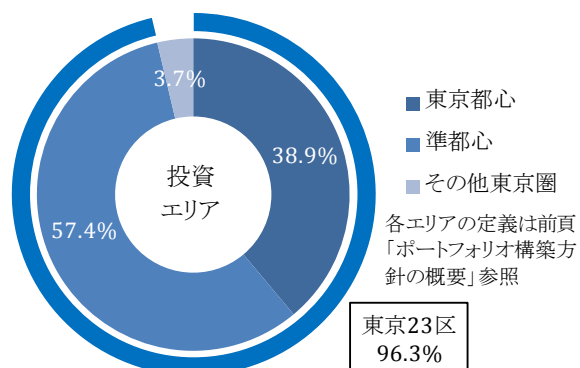
上場当初の有利子負債比率(LTV)は52.6%程度(鑑定評価額ベース)となる見込み。格付は日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付A+(見通し:安定的)を取得している。

<上場当初ポートフォリオの概要>

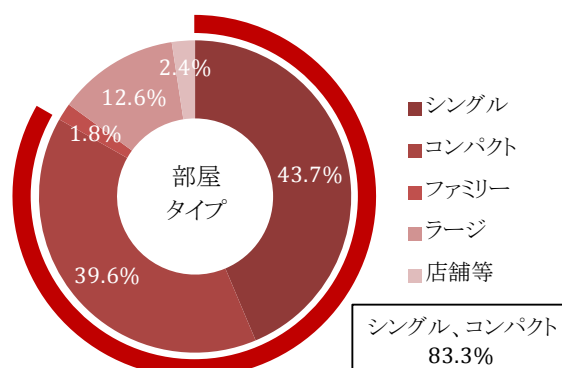
物件数	53 物件	賃貸可能戸数(注3)	3,128 戸
取得価格合計	71,225 百万円	賃貸可能面積(注3)	110,041 ㎡
鑑定評価額合計(注1)	77,817 百万円	稼働率(注3)	93.4 %
NOI利回り(注2)	5.85 %	平均築年数(注3)	6.2 年

(注1) 価格時点は2012年7月末～11月末 (注2) 鑑定評価書記載のNOIと取得価格ベース

(注3) 2012年9月末時点 (出所) 投資法人公表資料



(注) 取得価格ベース
「その他中核都市」は0%



(注) 賃貸可能面積ベース

▶ 日本ビルファンド 大型増資で 682 億円を調達

セレスティン芝三井ビルディングなど 4 物件を 648 億円で取得

日本ビルファンド投資法人 (8951、NBF) は 1 月、3 年連続となる増資を実施した。公募により新投資口 74,000 口を 1 口当たり 891,800 円 (払込金額 864,500 円) で発行したほか、オーバーアロットメントによる 5,000 口の売出しが行われ、公募・売出しの総額が 700 億円を超える (704.5 億円) 大型増資となった。主幹事は野村証券。調達額 (手取金) は一般募集分の 639.7 億円に 5,000 口の第三者割当分 (43.2 億円) を加え、総額 682.9 億円に達した。

NBF はこれらの資金により、スポンサーの三井不動産と当社が運用するファンドから、東京都心部の大型オフィスビルを中心とする 4 物件を 648.5 億円で取得する。このうち取得価格が最大のセレスティン芝三井ビルディング (225 億円) は、東京都港区芝 3 丁目に位置するホテルと一体となった延床面積約 6 万㎡の大型オフィスビル。基準階専有面積は約 755 坪あり、高級感のある外観とエントランスが特徴となっている。今回 NBF は、ホテル部分を除く事務所・店舗部分の 60%、賃貸可能面積にして 16,915 ㎡に相当する持分を取得する。NBF はこのほか、ゲートシティ大崎の追加持分 (155.5 億円) や新橋駅近くの新築オフィスビル・新橋 M-SQUARE (119 億円)、名古屋・伏見の三井住友銀行名古屋ビル (149 億円) を取得する。4 物件の平均築年数は 9.7 年、平均 NOI 利回りは 4.79%となっている。

一方、NBF は保有する NBF 日本橋室町センタービルの持分 50%を 141 億円で三井不動産に譲渡する。本譲渡により 20.6 億円の譲渡利益を計上する見通しであり、そのうち 11.6 億円を内部留保する方針としている。

本取引により、NBF のポートフォリオは 71 物件・賃貸可能面積 95.7 万㎡・取得価格合計 9,745 億円 (鑑定評価額合計 9,532 億円) となる。

<取得予定資産>

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI利回り (%) (注5)	築年数 (年) (注6)	賃貸可能 面積(㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	取得先	取得 予定日
セレスティン芝三井ビルディング(注1)	東京都港区	22,500	22,500	4.70	10.4	16,915	100.0	三井不動産	5/31
ゲートシティ大崎(追加取得分)(注2)	東京都品川区	15,550	15,600	4.48	13.7	11,920	98.8	三井不動産	3/22
新橋M-SQUARE	東京都港区	11,900	11,900	4.20	0.9	5,391	100.0	三井不動産	2/1
三井住友銀行名古屋ビル	名古屋市中区	14,900	14,900	5.71	11.4	17,658	100.0	ダイセツ・プロパ ティーズ合同会社	2/1
合計/平均		64,850	64,900	4.79	9.7	51,886	99.7		

<譲渡予定資産>

物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI利回り (%) (注9)	築年数 (年) (注6)	賃貸可能 面積(㎡) (注7)	稼働率 (%) (注8)	譲渡先	譲渡 予定日
NBF日本橋室町センタービル(注3)	東京都中央区	14,100	12,700	4.29	25.9	8,154	100.0	三井不動産	5/31

(注1) 敷地面積及び建物専有面積の47.48% (事務所・店舗部分の60%に相当) (注2) 敷地面積の7.01%及び建物専有面積(事務所・店舗部分)の7.49% (既保有分と合わせ各24.77%、25.98%に相当) (注3) 共有持分50% (注4) 2012年12月1日時点 (注5) 投資法人想定NOIを取得価格で除した数値 (注6) 2012年9月30日時点 (注7) 取得(譲渡)対象持分に相当する面積 (注8) 2012年11月30日時点 (注9) 実績NOIを譲渡価格で除した数値 (出所) 投資法人公表資料

<NBF 2011年以降の公募増資>

	発行口数 (口)	払込金額 (円)	調達額 (億円)
2011年1月	36,500	792,855	289
2012年1月	34,500	605,745	208
2013年1月	79,000	864,500	682

(注) グリーンシュエアオプションの行使による第三者割当を含む。

(出所) 投資法人公表資料

<NBF 2011年以降の資産取得状況> (単位:億円)

期	スポンサーグループ (注)からの取得	スポンサーグループ 以外からの取得	合計
2011年6月	378	197	575
2011年12月	—	363	363
2011年計	378	561	939
2012年6月	179	46	226
2012年12月	—	288	288
2012年計	179	334	514
2013年6月	648	—	648
合計	1,206	896	2,102

(注) スポンサー及びスポンサーが運用するファンド

(出所) 投資法人公表資料

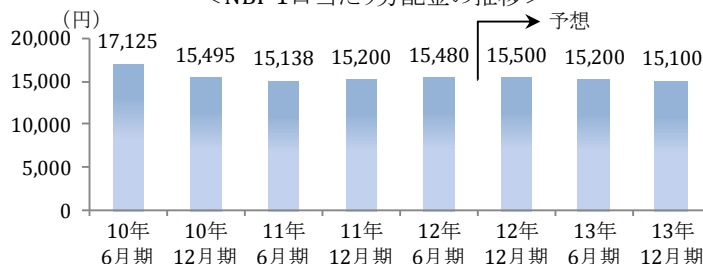
<オファリング総額が700億円以上のJ-REITの大型増資(注1)>

投資法人	時期	オファリング 総額(注2)
1 日本ビルファンド	2006年3月	869 億円
2 DAオフィス(現 大和証券オフィス)	2007年7月	820 億円
3 日本リテールファンド	2006年9月	716 億円
4 日本ビルファンド	2013年1月	704 億円
5 ジャパンリアルエステイト	2005年4月	702 億円

(注1) IPOを除く (注2) 発行価格及び売出価格の総額

(出所) 各投資法人公表資料

<NBF 1口当たり分配金の推移>



(注) 12年12月期以降は投資法人予想 (出所) 投資法人公表資料

▶ アドバンス・レジデンス ブリッジファンド等から賃貸住宅 12 物件を 216 億円で取得

公募増資で最大 224 億円を調達

アドバンス・レジデンス投資法人 (3269、ADR) は 1 月 8 日、レジディアタワー上池袋など賃貸住宅 12 物件を総額 216.8 億円で取得すると発表した。12 物件の概要は、賃貸可能戸数 1,250 戸、賃貸可能面積 6 万㎡、稼働率 95.5%、平均築年数 3.9 年、平均 NOI 利回り 5.9%、鑑定評価額の合計 227.4 億円となっている。

ADR は、スポンサーの伊藤忠商事から都心の新築マンション 3 物件 (総額 43.4 億円) を取得するほか、ADR が匿名組合出資を行っているブリッジファンドから、優先交渉権を行使して 7 物件 (81.4 億円) を取得する。残る 2 物件 (92 億円) は外部売主からの取得。

取得価格が最大のレジディアタワー上池袋 (豊島区上池袋 1、82.5 億円) は、JR 山手線「大塚」駅から徒歩 11 分に位置する総戸数 472 戸の大規模マンション。3 棟の建物で構成され、2008 年から 09 年にかけて竣工した。賃貸可能面積は ADR の保有物件の中で最大となる 31,250 ㎡に上る。土地は一般定期借地権となっている。

本取得後の ADR のポートフォリオは 202 物件、賃貸可能戸数 17,377 戸、賃貸可能面積 65.1 万㎡、取得価格合計 3,896 億円となる。

<取得予定資産>

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)①	鑑定評価額 (百万円)② (注1)	①/② (%)	NOI利回り (%) (注2)	築年数 (年) (注3)	賃貸可能 戸数(戸)	賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%) (注4)	取得先
レジディア目黒Ⅲ	東京都目黒区	950	1,000	95.0	5.3	2.9	31	1,206	97.0	グローバル・エルシード
レジディア自由が丘Ⅱ	東京都世田谷区	778	885	87.9	5.9	5.2	17	1,127	100.0	合同会社 RBFA3
レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	1,240	1,290	96.1	5.3	1.0	48	1,612	100.0	伊藤忠商事
レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	1,620	1,740	93.1	5.6	0.9	90	2,171	93.9	伊藤忠商事
レジディア白金高輪	東京都港区	1,480	1,570	94.3	5.2	0.8	53	1,888	97.7	伊藤忠商事
都心主要7区		6,068	6,485	93.6	5.4	1.8	239	8,006	97.4	
レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	8,250	8,340	98.9	5.7	3.8	472	31,250	93.7	非開示
都心部		8,250	8,340	98.9	5.7	3.8	472	31,250	93.7	
レジディア北二条イースト	札幌市中央区	894	968	92.4	6.8	6.9	56	3,808	97.9	合同会社 RBFA3
レジディア心斎橋ウエスト	大阪市西区	1,921	2,050	93.7	6.2	5.9	97	4,243	92.4	合同会社 RBFA3
レジディア丸の内	名古屋市中区	972	1,010	96.2	6.1	6.0	86	2,349	95.6	合同会社 RBFA2
レジディア札幌駅前	札幌市中央区	1,483	1,710	86.7	7.1	5.9	168	6,088	99.4	合同会社 RBFA2
レジディア御所東	京都市上京区	1,227	1,280	95.9	6.2	5.4	57	2,601	100.0	合同会社 RBFA2
レジディア洛北	京都市左京区	874	898	97.3	6.3	4.8	75	2,101	100.0	合同会社 RBFA2
政令指定都市等		7,371	7,916	93.1	6.5	5.8	539	21,192	97.4	
合計		21,689	22,741	95.4	5.9	3.9	1,250	60,450	95.5	

(注1) 2012年11月1日時点 (注2) 鑑定評価書上のNOIを取得価格で除した数値 (注3) 2013年1月8日時点

(注4) 2012年10月31日時点(但し、レジディアタワー上池袋は2012年10月20日時点) (出所) 投資法人公表資料

<ADRが優先交渉権を保有するブリッジファンド(注1)>

ブリッジファンド	1号ファンド (合同会社RBFA)	2号ファンド (合同会社RBFA2)	3号ファンド (合同会社RBFA3)	4号ファンド (合同会社RISING)	5号ファンド (合同会社RISING2)
物件数	5 物件	4 物件	3 物件	6 物件	5 物件
取得価格/優先交渉価格(注2)	92 億円	45 億円	35 億円	86 億円	71 億円
NOI利回り(注3)	6.4 %	6.5 %	6.2 %	6.1 %	6.3 %
備考	2012年公募増資 で取得済み	上記合計 7物件/81億円/6.4% 今回の公募増資で取得		上記合計 11物件/158億円/6.2% 優先交渉権を保有	

(注1) ADRが匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、ADRがその運用資産に係る優先交渉権を取得しているもの

(注2) ブリッジファンドの運用資産につき、ADRが優先交渉権(優先的に取得交渉ができる権利)を行使する際の価格条件

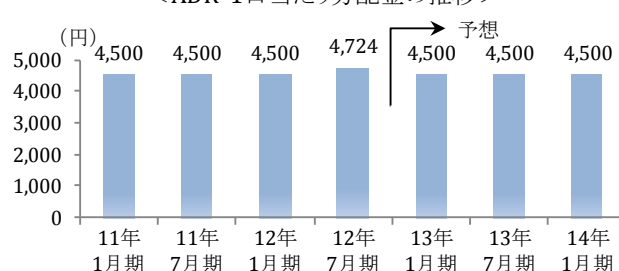
(注3) ブリッジファンドが各運用資産を取得した際の鑑定評価書におけるNOIを、ADRによる当該資産の取得価格または優先交渉価格で除した数値

(出所) 投資法人公表資料

上記 12 物件の取得資金等に充当するため、ADRは2月1日、公募により新投資口 135,000 口を1口当たり 165,945 円(払込金額 160,498 円)で発行し、216.6 億円を調達した。オーバーアロットメントによる 5,000 口の売出しも同時に行われており、グリーンシュエアオプションがすべて行使された場合、調達額は 8 億円増加する。主幹事はみずほ証券及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券。ADRの公募増資は、2012年2月に続き2年連続となった。

本増資により、ADRは、2012年7月期末時点で53.7%だった総資産有利子負債比率(LTV)が50.9%まで低減し、今後の物件取得余力が拡大すると見込んでいる(ADRが目標とするLTV水準は50~55%)。

<ADR 1口当たり分配金の推移>



(注) 11年1月期(第1期)は計算期間11ヶ月の実績分配金を6ヶ月換算した金額。13年1月期以降は投資法人予想。

(出所) 投資法人公表資料

▶ ジャパンエクセレント 赤坂インターシティの追加持分などオフィス4物件を240億円で取得
公募増資で最大158億円を調達

ジャパンエクセレント投資法人(8987、JEI)は1月10日、オフィス4物件・総額240.5億円の取得を発表した。

このうち、赤坂インターシティ(東京都港区赤坂1)は、事務所部分の24%(賃貸可能面積5,398㎡)に相当する持分を102.8億円で取得する。これにより、JEIの保有持分は既保有分と合わせて49%となる。また、JR「立川」駅北側のファーレ立川地区に位置するコアシティ立川を65億円で取得するほか、大阪・淀屋橋の御堂筋に面した大阪興銀ビルの底地を17.7億円で取得する。JR「札幌」駅から徒歩2分に位置するSE山京ビル(55億円)の取得先はJEIが2012年9月に匿名組合出資を行った合同会社ボレールであり、JEIは取得にあたって優先交渉権を行使した。本取得により、JEIのポートフォリオは27物件・取得価格合計2,411億円となる。

上記4物件の取得資金の一部に充当するため、JEIは1月30日、公募により新投資口33,000口を1口当たり451,425円(払込金額436,609円)で発行し144億円を調達した。オーバーアロットメントによる3,300口の売出しも同時に行われており、グリーンシュエアオプションがすべて行使された場合、調達額は14.4億円増加する。主幹事はみずほ証券。JEIの公募増資は2011年1月以来、2年ぶりとなった。

<取得予定資産>

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	NOI利回り (%) (注2)	築年数 (年) (注3、4)	賃貸可能 面積(㎡) (注3、5)	稼働率 (%) (注3)	取得先	取得 予定日
赤坂インターシティ(持分追加取得)	東京都港区	10,289	12,000	4.7	7.8	5,398	98.6	新日鉄興和不動産	2/5
大阪興銀ビル(底地)	大阪市中央区	1,770(注6)	1,770	4.6	-	3,158	100.0	新日鉄興和不動産	2/5
コアシティ立川	東京都立川市	6,500	6,560	5.8	17.9	9,239	98.5	立川曙町キャピタル 特定目的会社	2/5
SE山京ビル	札幌市北区	5,500	5,747	7.2	23.7	13,419	98.5	合同会社ボレール	3/1
合計/平均		24,059	26,077	5.5	14.7	31,215	98.7		

(注1) 2012年11月30日時点(但しSE山京ビルのみ2012年9月1日時点) (注2) 鑑定評価書記載のNOIを取得価格で除した数値 (注3) 2012年10月31日時点

(注4) 平均築年数は大阪興銀ビル(底地)を除く3物件の取得価格による加重平均 (注5) 取得対象持分に相当する面積

(注6) 本土の売買代金101億円から借地人より収受する借地権に係る権利金相当額83.3億円を控除した金額。

借地権は2043年2月までの30年間の普通借地権(2023年2月以降、中途解約可)

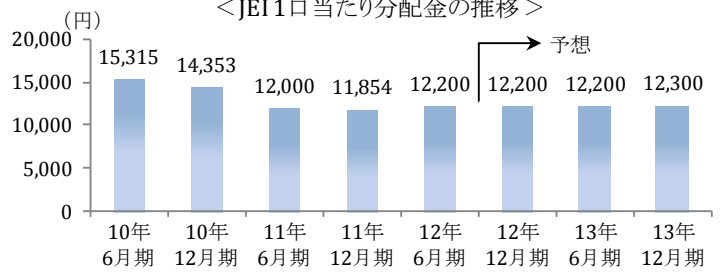
(出所) 投資法人公表資料

<JEIの既存ポートフォリオと取得予定資産の概要>

	2012年6月期末	取得予定資産
取得価格合計	2,171 億円	240 億円
平均NOI利回り	4.7 % (注1)	5.5 % (注2)
平均築年数(注3)	18.0 年	14.7 年

(注1) 実績NOI(年換算)を取得価格で除した数値
 (注2) 鑑定評価書記載のNOIを取得価格で除した数値
 (注3) 取得価格による加重平均(2012年10月31日時点)
 (出所) 投資法人公表資料

<JEI 1口当たり分配金の推移>



(注) 12年12月期以降は投資法人予想 (出所) 投資法人公表資料

▶ 産業ファンド 物流施設・データセンターなど6物件を180億円で取得 / IIF初の開発物件も
 3年連続の公募増資で最大105億円を調達

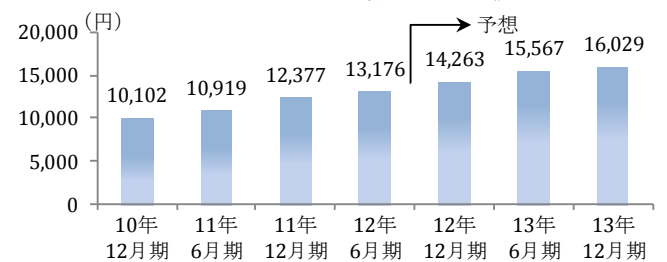
産業ファンド投資法人(3249、IIF)は1月16日、物流施設やデータセンターなど6物件を総額180.7億円で取得すると発表した。6物件の平均NOI利回りは7.3%、償却後利回りは6.2%となっており、ポートフォリオの収益力向上が見込まれるほか、長期の賃貸借契約に基づく安定したキャッシュ・フローの獲得、テナント分散の向上なども期待できるとIIFでは評価している。また、鑑定評価額より低い価格で取得することにより、含み益の向上も見込む。

取得価格が最大のIIF大阪豊中データセンター(56億円)は、豊中市の千里中央に位置する延床面積2万㎡の物件であり、大手ITソリューション企業のデータセンターなどとして利用されている。IIF神戸ロジスティクスセンター(51.9億円)は、土地所有者である神戸市の土地売却ニーズと、建物所有者である大手国際物流企業・日新のオフバランス及び施設長期継続使用ニーズを捉えた取引としてIIFでは位置付けている。

IIF川崎サイエンスセンターは、IIFとして初となる開発案件であり、IIFが入札(1月23日に落札)した川崎市の土地に、ジョンソン・エンド・ジョンソン(J&J社)が研究・研修施設を建設する。IIFは2014年4月に予定する竣工時から建物を所有するスキームを採用することにより、開発リスクを排除した。IIFは、開発期間中は地代の支払いを受け、建物竣工後は期間15年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュ・フローを得る。J&J社としては、オフバランスでサイエンスセンターを建設できるメリットがある。

6物件の取得費用の一部に充当するため、IIFは2月4日、公募により15,424口(海外募集7,900口含む)を1口当たり692,250円(払込金額668,110円)で発行し、103億円を調達した。オーバーアロットメントによる376口の売出しも同時に行われており、グリーンシュエアオプションがすべて行使された場合、調達額は2.5億円増加する。グローバル・コーディネーターは野村證券、SMB C日興証券及びモルガン・スタンレーMUF G証券。IIFの公募増資は2011年3月及び2012年3月に続く3年連続となった。

<IIF 1口当たり分配金の推移>



(注) 12年12月期以降は投資法人予想 (出所) 投資法人公表資料

<取得予定資産>

物件名称 (アセットカテゴリー、所在地)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	NOI 利回り (注2)	償却後 利回り (注3)	テナント名	賃貸面積	賃貸借 残存期間 (注4)	取得先	取得 予定日
IIF神戸ロジスティクスセンター (物流施設、神戸市灘区)	5,193	5,900	6.7 %	5.4 %	日新	39,567 ㎡	11.5 年	神戸市、日新	2/7
IIF東大阪ロジスティクスセンター (物流施設、大阪府東大阪市)	2,280	2,630	7.1 %	6.6 %	摂津倉庫(注5)	19,679 ㎡	5.0 年	東芝ロジスティクス、 NREG東芝不動産	4/12
IIF柏ロジスティクスセンター (物流施設、千葉県柏市)	1,810	2,290	7.5 %	6.6 %	日本通運	17,373 ㎡	4.6 年	非開示(SPC)	2/4
IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)(注6) (工場・研究開発施設等、川崎市川崎区)	2,040	2,500	7.6 %	5.6 %	ジョンソン・エンド・ ジョンソン	4,714 ㎡	16.0 年	独立行政法人 都市再生機構	2/7
IIF大阪豊中データセンター (インフラ施設、大阪府豊中市)	5,600	6,030	7.5 %	6.7 %	野村ビルマネジメント	20,027 ㎡	9.8 年	非開示(SPC)	2/7
IIF大阪南港ITソリューションセンター (インフラ施設、大阪市住之江区)	1,150	2,030	8.6 %	6.9 %	野村総合研究所	18,429 ㎡	9.9 年	野村総合研究所	2/7
合計/平均(注7)	18,073	21,380	7.3 %	6.2 %		119,791 ㎡	9.9 年		

(注1) 2012年12月14日時点(IIF川崎サイエンスセンターは建物未竣工のため、2012年12月14日時点で当該建物が完成し稼働しているものと仮定した調査価額)

(注2) 鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度又は2年目の運営純収益を取得価格で除した数値

(注3) 注2の「NOI」から想定減価償却費を控除した金額を取得価格で除した数値

(注4) 2013年4月12日(取得予定資産の取得予定日の最終の日)時点

(注5) 摂津倉庫の他、セガ・ロジスティクスサービスへの賃貸あり(賃貸面積の記載はセガ・ロジスティクスサービス分(80.67㎡)を含む。賃貸借残存期間は摂津倉庫に係る数値)

(注6) IIF川崎サイエンスセンターに係る記載は、建物竣工後の想定値。取得価格は土地の取得価格と建物建築に係る請負予定代金を合計した金額。

取得先及び取得予定日は土地に係るもの。

(注7) NOI利回り及び償却後利回りの平均は取得価格による加重平均、賃貸借残存期間の平均は年間賃料による加重平均

(出所) 投資法人公表資料

▶ **オリックス不動産 投資口分割（5分割）を発表**

オリックス不動産投資法人（8954、OJR）は1月17日、投資口分割の実施を発表した。2月28日を基準日、翌3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって分割する。投資口を小口化することにより、個人投資家をはじめとする投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図る。

OJRの投資口価格は1月末時点で51.8万円となっており、分割により10万円前後まで小口化される計算になる。分割後の発行済投資口数は1,422,170口。OJRは規約を一部変更して、発行可能投資口総口数を投資口分割の割合に応じて現在の200万口から1,000万口に増やす。

J-REITの投資口分割は、他の投資法人との合併時に、合併比率との関係で生じる端数投資口の問題に対処するために多く実施されてきたが、2012年12月に大和ハウス・レジデンシャル投資法人が投資家層の拡大と投資口の流動性向上を目的とする初めての投資口分割（2分割）を発表した。OJRの投資口分割はこれに続く2例目となる。

＜投資口分割一覧＞

	投資法人	基準日	効力発生日	分割の割合	発行済投資口数		
					分割前	分割後	合併直後
合併時	東京グロースリート（現 インヴィンシブル）	2010/01/31	2010/02/01	1→5	53,899	269,495	636,695
	日本リートファンド	2010/02/28	2010/03/01	1→4	386,502	1,546,008	1,688,198
	日本賃貸住宅	2010/06/30	2010/07/01	1→4	276,375	1,105,500	1,330,800
	クレッシェンド（現 平和不動産リート）	2010/09/30	2010/10/01	1→4	131,891	527,564	695,897
	ユナイテッド・アーバン	2010/11/30	2010/12/01	1→6	201,300	1,207,800	1,451,319
	FCレジデンシャル（現 いちご不動産）	2011/10/31	2011/11/01	1→7	32,700	228,900	842,823
	日本ホテルファンド（現 ジャパン・ホテル・リート）	2012/03/31	2012/04/01	1→12	58,031	696,372	1,859,281
合併時以外	大和ハウス・レジデンシャル	2013/02/28	2013/03/01	1→2	160,535	321,070	—
	オリックス不動産	2013/02/28	2013/03/01	1→5	284,434	1,422,170	—

（注）上場前の投資口分割を除く（出所）各投資法人公表資料

▶ **フロンティア不動産 サンシャイン 60 通りの新ランドマーク「池袋スクエア」を 204 億円で取得**

フロンティア不動産投資法人（8964、FRI）は2月1日、池袋スクエア（東京都豊島区東池袋1）を204億円で取得した。取得先は三井不動産が出資するアガツマ・プロパティーズ合同会社。

本物件は、池袋の中でも最も繁華性の高いサンシャイン 60 通りに三井不動産が開発した、2012年12月オープン都心型商業施設（地下3階付10階建、延床面積11,957㎡）。複合アミューズメント施設のラウンドワンを核テナントとするほか、低層階には米カジュアルファッションブランド「AMERICAN EAGLE OUTFITTERS」の旗艦店が出店している。賃料は年1,282百万円の固定賃料であり、核テナントのラウンドワンとは20年間の定期建物賃貸借契約（当初12年間は賃料改定・中途解約ともに不可）が締結されている。鑑定評価額は208億円（2012年12月31日時点）。なお、本物件の隣接地では三井不動産が商業ビルを開発しており、ユニクロの東京都心最大級の店舗が出店することが決まっている（2014年春オープン予定）。FRIでは、本物件周辺は今後更に賑わいが増すポテンシャルのある立地とみている。本取得により、FRIのポートフォリオは商業施設28物件・取得価格合計2,662億円となった。

▶ **GLP 仙台・堺・辰巳の物流施設3物件を125億円で取得 売買予約完結権を行使**

GLP投資法人（3281、GLP）は2月1日、スポンサーであるグローバル・ロジスティック・プロパティーズの複数のファンドから、GLP仙台など物流施設3物件を総額125.8億円で取得した。IPOの際のグリーンシューオプションがすべて行使され（87,400口）、第三者割当増資により予定していた上限の51.1億円を調達できることとなったため、上場前に締結していた売買予約契約に基づき、対象3物件すべてについて予約完結権を行使した。本取得により、GLPのポートフォリオは33物件・賃貸可能面積117.8万㎡・取得価格合計2,213億円（鑑定評価額合計2,260億円）となった。

また、本取得に伴いGLPは、2013年2月期の1口当たり予想分配金を前回予想比7.4%増の492円（利益超過分配金84円含む）に、13年8月期の予想分配金を同5.9%増の2,158円（利益超過分配金260円含む）にそれぞれ修正した（1月17日時点）。

＜取得資産＞

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	利回り (%) (注2)	建築 時期 (年)	賃貸可能 面積(㎡)	稼働率 (%)	テナ ン ト 数	テナ ン ト	取得先
GLP 辰巳	東京都江東区	4,960	4,960	5.0	2003	12,925	100.0	1	日本通運	辰巳ロジスティック特定目的会社
GLP 堺	堺市堺区	2,000	2,000	5.8	2007	10,372	100.0	1	ヒガシウエントイワン	堺ロジスティック特定目的会社
GLP 仙台	仙台市宮城野区	5,620	5,620	6.0	2007	37,256	100.0	1	アスクル	仙台ロジスティック特定目的会社
合計		12,580	12,580	5.6		60,553	100.0	3		

（注1）2012年8月31日時点（注2）鑑定評価書に記載された運営純収益（NOI）を取得価格で除した数値（出所）投資法人公表資料

▶ アクティビア・プロパティーズ 大阪・中之島の大型オフィスの持分 50%を 52 億円で取得

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279、API）は1月25日、大阪中之島ビル（大阪市北区中之島2）の共有持分 50%を Rabbit Nakanoshima 特定目的会社から 52.5 億円で取得した。スポンサーの東急不動産との共同投資の形を取り、他の持分 50%は同社が組成した特別目的会社が取得した。

本物件は、中之島の中でも東西を御堂筋と四ツ橋筋に挟まれた利便性の高いエリアに位置し、日本銀行大阪支店に隣接しているほか、大阪市役所にも近い。地下鉄「淀屋橋」駅から徒歩5分、京阪「大江橋」駅からは徒歩1分の距離にある。建物は地下3階地上15階建、延床面積 34,248 m²（基準階賃貸面積 1,392 m²）の規模で、100 台の駐車場を有する。1984年に竣工し、2010年には共用部の大規模改修が実施されている。取得時点で 43 テナントが入居し、稼働率は 99.6%。API が今回取得した持分 50%は、賃貸可能面積で 10,214 m²に相当する。鑑定評価額は 58 億円（2012年12月1日時点）、稼働率 94.0%を前提とした想定 NOI 利回りは 5.8%となっている。

本取得により、API のポートフォリオは 19 物件・1,756 億円となった。

《決算発表》

1月発表分(発表日順)

括弧内は前期比増減(%)

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 当期純利益	1口当たり 分配金
3279	アクティビア・プロパティーズ											
		12年11月期 第2期	5,194	(-)	3,498	(-)	2,923	(-)	2,922	(-)	15,153 円	13,938 円
	(注) (予想)	13年5月期 第3期	5,572	(7.3)	3,707	(6.0)	3,328	(13.9)	3,327	(13.9)	16,212 円	16,212 円
3240	野村不動産レジデンシャル											
		12年11月期 第12期	5,174	(△1.4)	2,452	(△2.2)	1,876	(1.0)	1,875	(1.0)	12,424 円	12,424 円
	(予想)	13年5月期 第13期	5,206	(0.6)	2,395	(△2.3)	1,827	(△2.6)	1,826	(△2.6)	12,100 円	12,100 円
8976	大和証券オフィス											
		12年11月期 第14期	7,566	(1.8)	3,146	(1.8)	2,364	(16.9)	2,369	(17.2)	5,986 円	5,986 円
	(予想)	13年5月期 第15期	7,605	(0.5)	3,224	(2.5)	2,475	(4.7)	2,473	(4.4)	6,250 円	6,250 円
8966	平和不動産リート											
		12年11月期 第22期	4,295	(1.7)	1,794	(△0.9)	1,049	(△2.2)	1,049	(△2.2)	1,507 円	1,560 円
	(予想)	13年5月期 第23期	4,553	(6.0)	1,821	(1.5)	1,132	(7.9)	1,132	(7.9)	1,423 円	1,640 円
8960	ユナイテッド・アーバン											
		12年11月期 第18期	15,973	(1.4)	7,003	(0.6)	4,635	(△4.4)	4,635	(△4.4)	2,203 円	2,750 円
	(予想)	13年5月期 第19期	15,466	(△3.2)	6,478	(△7.5)	4,692	(1.2)	4,692	(1.2)	2,230 円	2,750 円
	(予想)	13年11月期 第20期	15,682	(1.4)	6,401	(△1.2)	4,901	(4.5)	4,901	(4.5)	2,330 円	2,750 円
8977	阪急リート											
		12年11月期 第15期	4,736	(△0.8)	1,471	(△1.9)	1,045	(△0.8)	1,044	(△0.8)	12,227 円	12,228 円
		13年5月期 第16期	4,672	(△1.3)	1,402	(△4.7)	983	(△5.9)	982	(△6.0)	11,500 円	11,500 円

(出所) 各投資法人決算短信

(注) アクティビア・プロパティーズの13年5月期(第3期)の運用状況の予想は、1月18日付で右記のとおり修正されています。

単位: 百万円。括弧内は1月11日付決算短信で公表した前回予想からの増減率(%)

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金
5,761 (3.4)	3,802 (2.6)	3,404 (2.3)	3,403 (2.3)	16,580 円 (2.3)

《 資 産 売 買 事 例 》

1月	取 得	50 物件	353,083 百万円
公表分	譲 渡	3 物件	15,517 百万円

2013年1月末時点

(注)1月に公表された取引(下表において水色で表示された取引)の合計

取 得

< 1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
1/4	3281	GLP	GLP 東京	東京都 大田区	物 流	22,700	東京ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 東扇島	川崎市 川崎区	物 流	4,980	コスモス特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 昭島	東京都 昭島市	物 流	7,160	昭島ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 富里	千葉県 富里市	物 流	4,990	富里ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 習志野 II	千葉県 習志野市	物 流	15,220	習志野2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 船橋	千葉県 船橋市	物 流	1,720	船橋ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 加須	埼玉県 加須市	物 流	11,500	加須ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 深谷	埼玉県 深谷市	物 流	2,380	コスモス特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 杉戸 II	埼玉県 北葛飾郡	物 流	19,000	杉戸2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 岩槻	さいたま市 岩槻区	物 流	6,940	岩槻ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 春日部	埼玉県 春日部市	物 流	4,240	春日部ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 越谷 II	埼玉県 越谷市	物 流	9,780	越谷2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 三郷 II	埼玉県 三郷市	物 流	14,600	三郷2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 枚方	大阪府 枚方市	物 流	4,750	枚方ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 枚方 II	大阪府 枚方市	物 流	7,940	枚方2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 舞洲 II	大阪府 此花区	物 流	8,970	舞洲2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 津守	大阪府 西成区	物 流	1,990	津守ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 六甲	神戸市 東灘区	物 流	5,160	コスモス特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 尼崎	兵庫県 尼崎市	物 流	24,500	尼崎ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 尼崎 II	兵庫県 尼崎市	物 流	2,040	尼崎2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 奈良	奈良県 大和郡山市	物 流	2,410	アゼリア特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 盛岡	岩手県 紫波郡	物 流	808	アゼリア特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 富谷	宮城県 黒川郡	物 流	2,820	富谷ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 郡山 I	福島県 郡山市	物 流	4,100	郡山1ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 郡山 III	福島県 郡山市	物 流	2,620	アゼリア特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 東海	愛知県 東海市	物 流	6,210	東海ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 早島	岡山県 都窪郡	物 流	1,190	早島ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 早島 II	岡山県 都窪郡	物 流	2,460	早島2ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 基山	佐賀県 三養基郡	物 流	4,760	基山ロジスティック特定目的会社
1/4	3281	GLP	GLP 鳥栖 III	佐賀県 鳥栖市	物 流	793	コスモス特定目的会社
1/7	8952	ジャパンリアルエステイト	晴海フロント	東京都 中央区	オフィス	31,300	晴海二丁目開発特定目的会社
1/7	8952	ジャパンリアルエステイト	東二番丁スクエア	仙台市 青葉区	オフィス	9,950	はやて特定目的会社
1/23	8960	ユナイテッド・アーバン	藤和浜松町ビル(追加取得)	東京都 港区	オフィス	580	個人
1/25	3279	アクティビア・プロパティーズ	大阪中之島ビル	大阪市 北区	オフィス	5,250	Rabbit Nakanoshima 特定目的会社
合計						255,811	百万円

< 2月以降 >

2/1	8976	大和証券オフィス	本州名駅ビル	名古屋市中村区	オフィス	5,300	非開示(国内の特別目的会社)
2/1	8951	日本ビルファンド	新橋M-SQUARE	東京都 港区	オフィス	11,900	三井不動産株式会社
2/1	8951	日本ビルファンド	三井住友銀行名古屋ビル	名古屋市中区	オフィス	14,900	ダイセツ・プロパティーズ合同会社
2/1	3281	GLP	GLP 辰巳	東京都 江東区	物 流	4,960	辰巳ロジスティック特定目的会社
2/1	3281	GLP	GLP 堺	堺市 堺区	物 流	2,000	堺ロジスティック特定目的会社
2/1	3281	GLP	GLP 仙台	仙台市 宮城野区	物 流	5,620	仙台ロジスティック特定目的会社
2/1	8968	福岡リート	天神西通りセンタービル	福岡市 中央区	オフィス	2,600	有限会社ディーケイディー
2/1	8964	フロンティア不動産	池袋スクエア	東京都 豊島区	商 業	20,400	アガツマ・プロパティーズ合同会社
2/4	3249	産業ファンド	IIF 柏ロジスティクスセンター	千葉県 柏市	物 流	1,810	非開示(国内の特別目的会社)
2/5	8987	ジャパンエクセレント	赤坂インターシティ(持分追加取得)	東京都 港区	オフィス	10,289	新日鉄興和不動産株式会社
2/5	8987	ジャパンエクセレント	大阪興銀ビル(底地)	大阪市 中央区	オフィス	1,770	新日鉄興和不動産株式会社
2/5	8987	ジャパンエクセレント	コアシティ立川	東京都 立川市	オフィス	6,500	立川曙町キャピタル特定目的会社
2/6	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア日本橋人形町イースト	東京都 中央区	住 宅	2,139	合同会社アオアクア
2/6	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア愛宕	東京都 港区	住 宅	826	東急不動産株式会社
2/6	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア浅草橋	東京都 台東区	住 宅	2,680	東急不動産株式会社
2/6	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア両国サウス	東京都 墨田区	住 宅	1,240	東急不動産株式会社
2/6	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア豊洲	東京都 江東区	住 宅	3,097	合同会社アオアクア
2/7	3249	産業ファンド	IIF 神戸ロジスティクスセンター	神戸市 灘区	物 流	5,193	神戸市(土地)、株式会社日新(建物)
2/7	3249	産業ファンド	IIF 川崎サイエンスセンター(開発物件)	川崎市 川崎区	インフラ等	2,040	独立行政法人都市再生機構(土地)
2/7	3249	産業ファンド	IIF 大阪豊中データセンター	大阪府 豊中市	インフラ等	5,600	非開示(国内の特別目的会社)
2/7	3249	産業ファンド	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	大阪市 住之江区	インフラ等	1,150	株式会社野村総合研究所

2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク市川1	千葉県	市川市	物 流	33,900	市川1特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク座間1	神奈川県	座間市	物 流	27,900	座間1特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク川島	埼玉県	比企郡	物 流	25,600	川島特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク大阪2	大阪市	此花区	物 流	25,000	プロジス大阪2特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク舞洲3	大阪市	此花区	物 流	13,500	舞洲3特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク春日井	愛知県	春日井市	物 流	12,500	春日井特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク北名古屋	愛知県	北名古屋市	物 流	6,500	春日井特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク多賀城	宮城県	多賀城市	物 流	5,370	春日井特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク舞洲4	大阪市	此花区	物 流	11,500	舞洲4特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク高槻	大阪府	高槻市	物 流	4,410	高槻2特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク鳥栖2	佐賀県	鳥栖市	物 流	3,030	鳥栖2特定目的会社	
2/15	3283	日本プロジスリート	プロジスパーク鳥栖4	佐賀県	鳥栖市	物 流	3,810	鳥栖4特定目的会社	
2/21	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア目黒Ⅲ	東京都	目黒区	住 宅	950	株式会社グローバル・エルシード	
2/25	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア自由が丘Ⅱ	東京都	世田谷区	住 宅	778	合同会社 RBFA3	
2/25	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア北二条イースト	札幌市	中央区	住 宅	894	合同会社 RBFA3	
2/25	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア心齋橋ウエスト	大阪市	西区	住 宅	1,921	合同会社 RBFA3	
2/27	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア丸の内	名古屋市中区	住 宅	972	合同会社 RBFA2		
2/27	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア札幌駅前	札幌市中央区	住 宅	1,483	合同会社 RBFA2		
2/27	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア御所東	京都市上京区	住 宅	1,227	合同会社 RBFA2		
2/27	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア洛北	京都市左京区	住 宅	874	合同会社 RBFA2		
3/1	8987	ジャパンエクセレント	SE山京ビル	札幌市北区	オフィス	5,500	合同会社ポレール		
3/1	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア九段下Ⅱ	東京都千代田区	住 宅	1,240	伊藤忠商事株式会社		
3/1	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア大森Ⅱ	東京都品川区	住 宅	1,620	伊藤忠商事株式会社		
3/1	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア白金高輪	東京都港区	住 宅	1,480	伊藤忠商事株式会社		
3/1	3269	アドバンス・レジデンス	レジディアタワー上池袋	東京都豊島区	住 宅	8,250	非開示		
3/1	8976	大和証券オフィス	上大岡アイマークビル	横浜市港南区	オフィス	2,000	清水建設株式会社		
3/22	8951	日本ビルファンド	ゲートシティ大崎(追加取得分)	東京都品川区	オフィス	15,550	三井不動産株式会社		
4/12	3249	産業ファンド	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	物 流	2,280	東芝ロジスティクス、NREG 東芝不動産		
4/12	8976	大和証券オフィス	新四 curumu ビル(持分約48%)	東京都新宿区	オフィス	4,560	非開示(国内事業会社)		
5/31	8951	日本ビルファンド	セレスティン芝三井ビルディング	東京都港区	オフィス	22,500	三井不動産株式会社		
(注) コンフォリア・レジデンシャルは2月6日、日本プロジスリートは2月14日上場予定							合計	359,113	百万円

譲 渡

< 1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	
1/17	8959	野村不動産オフィスファンド	NOF神戸海岸ビル	神戸市中央区	オフィス	3,050	非開示(国内の一般事業会社)	
1/29	8984	大和ハウス・レジデンシャル	いなげや横浜西が岡店	横浜市泉区	商 業	853	株式会社トータルエステート	
						合計	3,903	百万円

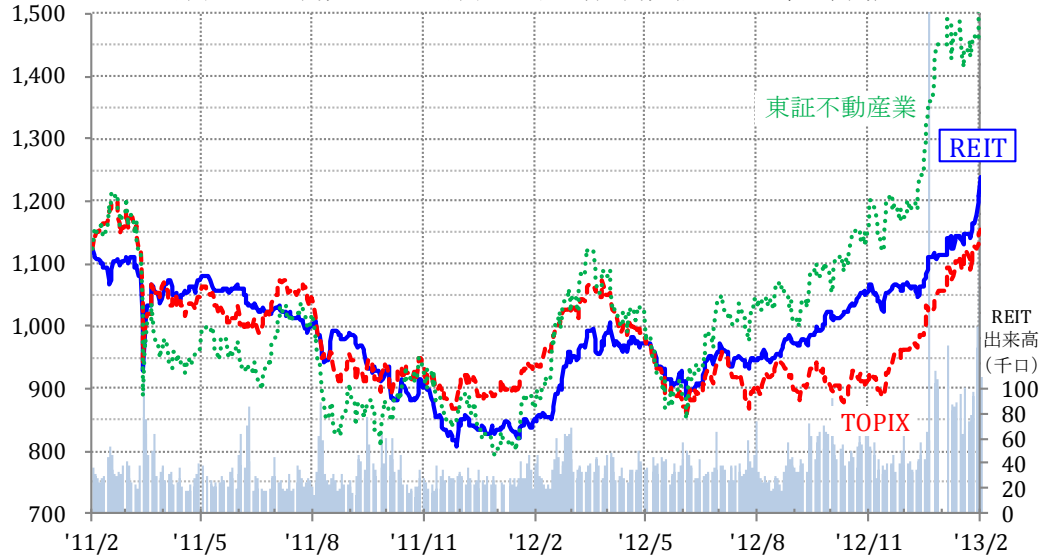
< 2月以降 >

2/26	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ都立大学	東京都目黒区	住 宅	564	個人	
5/31	8951	日本ビルファンド	NBF日本橋室町センタービル(持分50%)	東京都中央区	オフィス	14,100	三井不動産株式会社	
						合計	14,664	百万円

投資法人公表資料より作成

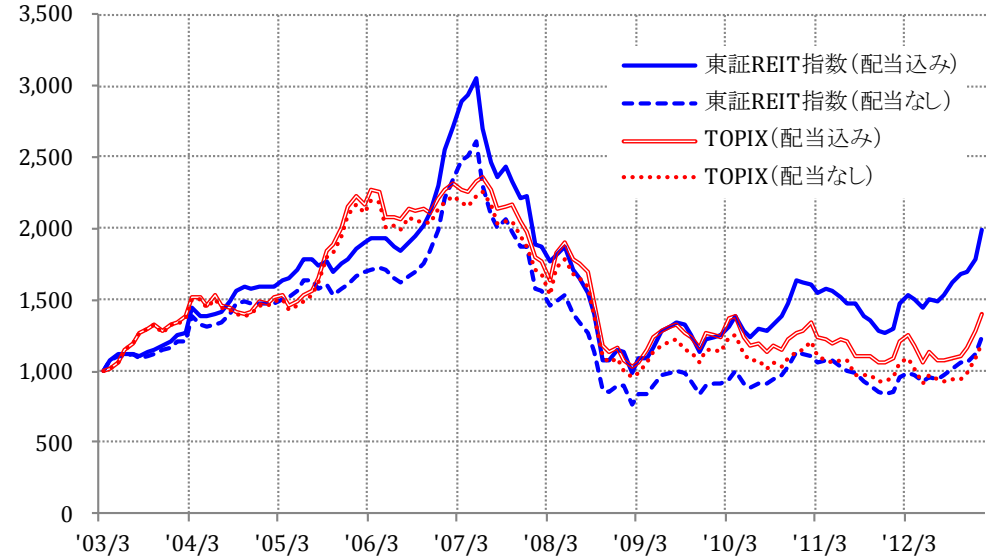
《マーケット指標》

東証REIT指数・TOPIX・東証不動産指数(配当なし、2年間)



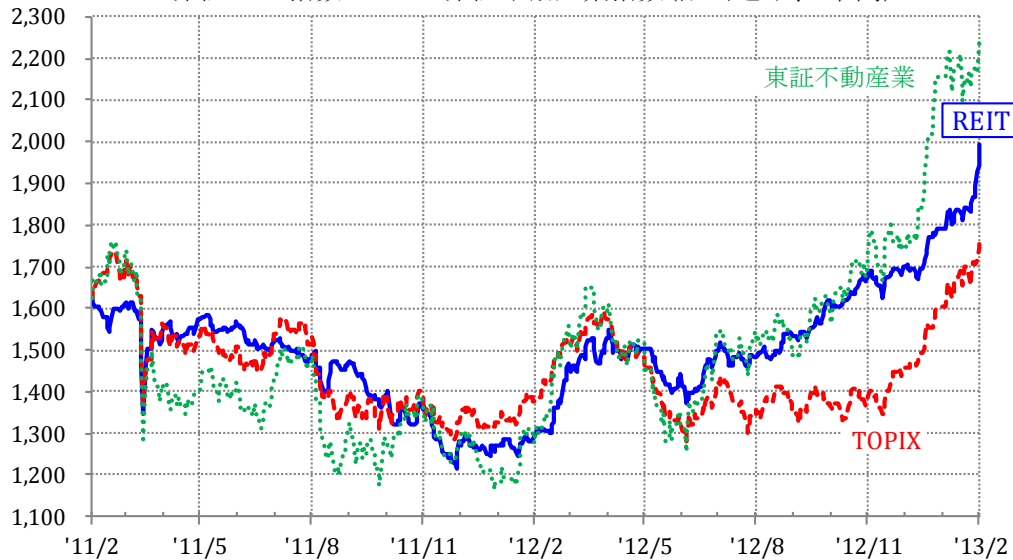
(注) TOPIX及び東証不動産指数は東証REIT指数と始点を揃えた (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIXの長期推移(2003年3月末~2013年1月末)



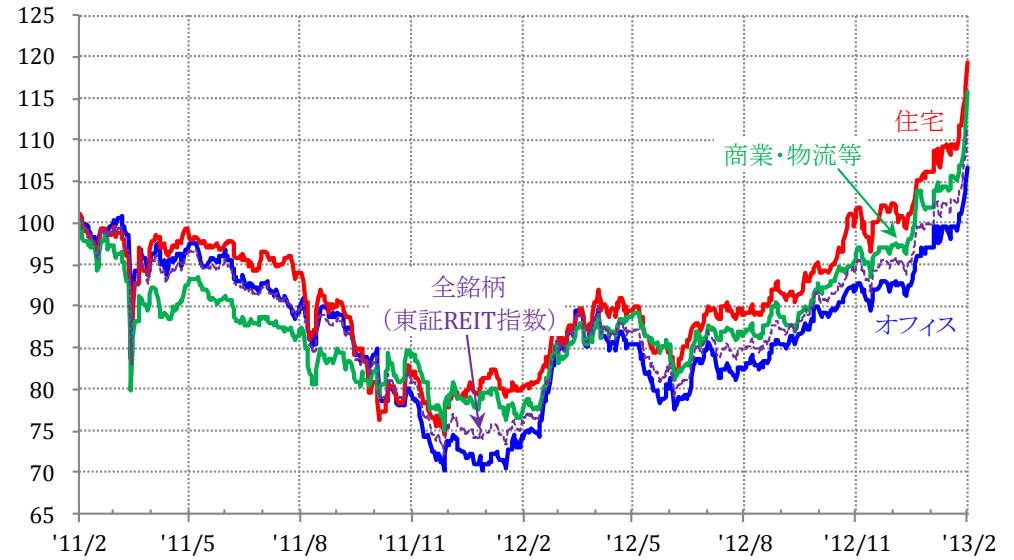
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIX・東証不動産指数(配当込み、2年間)



(注) TOPIX及び東証不動産指数は東証REIT指数と始点を揃えた (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移(2年間、2011年1月末=100)

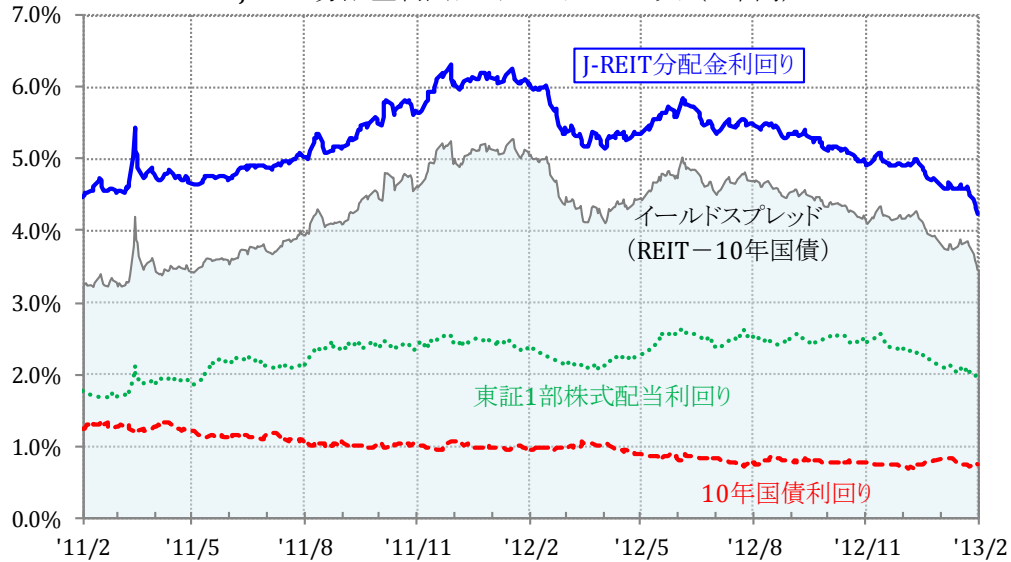


(出所) Bloomberg

	2013年1月末	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
東証REIT指数	1,238.94	+ 11.1%	+ 17.7%	+ 31.2%	+ 45.7%	+ 11.0%	+ 36.8%	+ 38.8%	- 21.6%	- 44.0%	- 25.4%	- 16.3%	+ 2.9%	n/a
東証REIT指数（配当込）	1,993.51	+ 11.4%	+ 19.2%	+ 34.5%	+ 53.6%	+ 23.5%	+ 60.8%	+ 75.3%	+ 5.7%	- 22.0%	+ 7.6%	+ 25.1%	+ 59.9%	n/a
時価総額	5兆1,266億円													
平均予想分配金利回り	4.2%													
東証REITオフィス指数	1,241.02	+ 9.8%	+ 16.0%	+ 29.4%	+ 43.1%	+ 6.7%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
東証REIT住宅指数	1,675.59	+ 12.3%	+ 18.7%	+ 33.8%	+ 48.7%	+ 19.3%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
東証REIT商業・物流等指数	1,551.11	+ 13.7%	+ 21.2%	+ 33.8%	+ 50.0%	+ 15.9%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOPIX	940.25	+ 9.4%	+ 26.7%	+ 27.7%	+ 24.5%	+ 3.3%	+ 4.3%	+ 18.4%	- 30.2%	- 45.4%	- 45.0%	- 18.0%	- 10.2%	+ 14.5%
TOPIX（配当込）	1,236.75	+ 9.4%	+ 26.8%	+ 29.2%	+ 27.5%	+ 8.3%	+ 11.6%	+ 29.0%	- 22.4%	- 38.6%	- 37.5%	- 5.6%	+ 4.4%	+ 34.8%
日経平均株価	11,138.66	+ 7.2%	+ 24.8%	+ 28.1%	+ 26.5%	+ 8.8%	+ 9.2%	+ 39.3%	- 18.1%	- 35.9%	- 33.1%	- 2.2%	+ 3.3%	+ 33.6%
日経平均トータルリターン	15,852.63	+ 7.2%	+ 24.9%	+ 29.5%	+ 29.3%	+ 13.6%	+ 16.0%	+ 50.5%	- 9.8%	- 28.6%	- 24.7%	+ 11.4%	+ 18.7%	+ 55.0%
東証不動産業指数	1,166.70	+ 4.1%	+ 31.7%	+ 44.5%	+ 73.9%	+ 34.4%	+ 47.3%	+ 83.9%	- 22.0%	- 44.6%	- 33.6%	+ 28.5%	+ 64.8%	+ 151.7%
東証不動産業指数(配当込)	1,390.14	+ 4.1%	+ 31.7%	+ 45.4%	+ 76.0%	+ 38.0%	+ 53.1%	+ 94.1%	- 16.6%	- 40.4%	- 28.2%	+ 40.1%	+ 81.1%	+ 179.9%

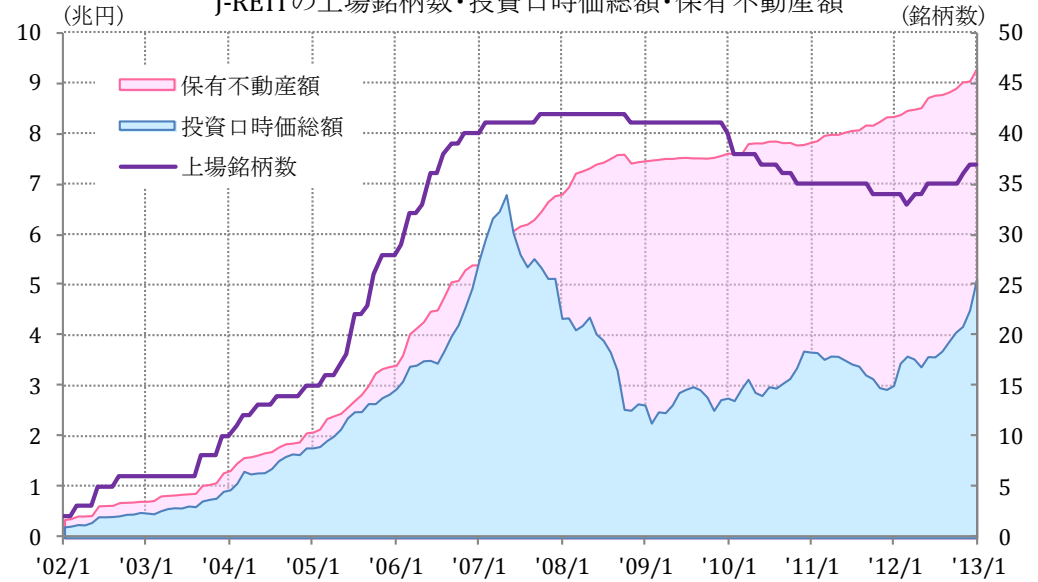
(出所) Bloomberg、東証、ARES

J-REIT分配金利回りとイールドスプレッド(2年間)



(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りを時価総額加重平均 (出所) Bloomberg、ARES

J-REITの上場銘柄数・投資口時価総額・保有不動産額



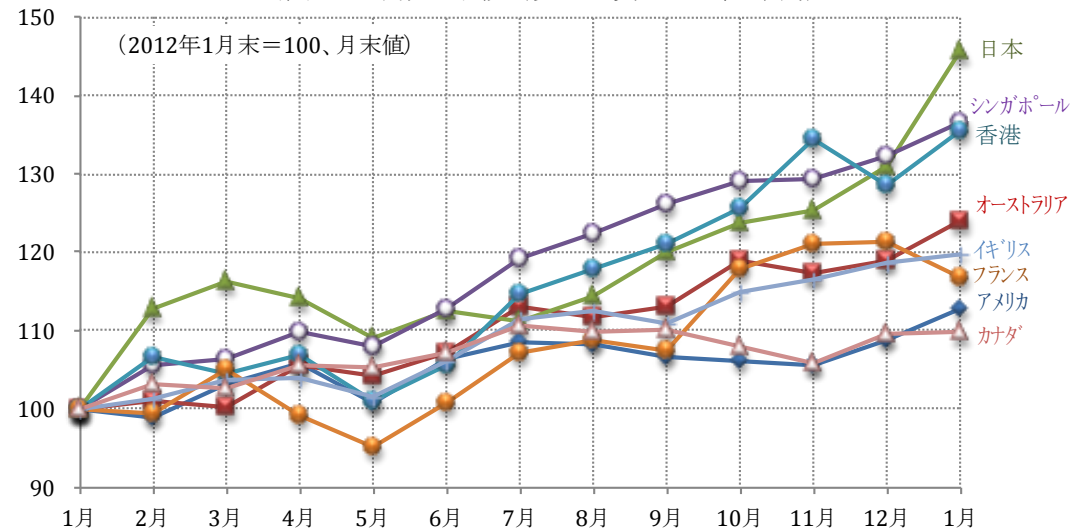
(注) 月末値。保有不動産額は各時点における保有物件の取得価格合計 (出所) ARES

P/NAV (NAV倍率、5年間)



(注) 各投資法人のP/NAV = 投資口価格 / ((1口当たり純資産額 - 1口当たり分配金) + (1口当たり期末鑑定評価額 - 1口当たり期末簿価))の時価総額加重平均 (出所) ARES

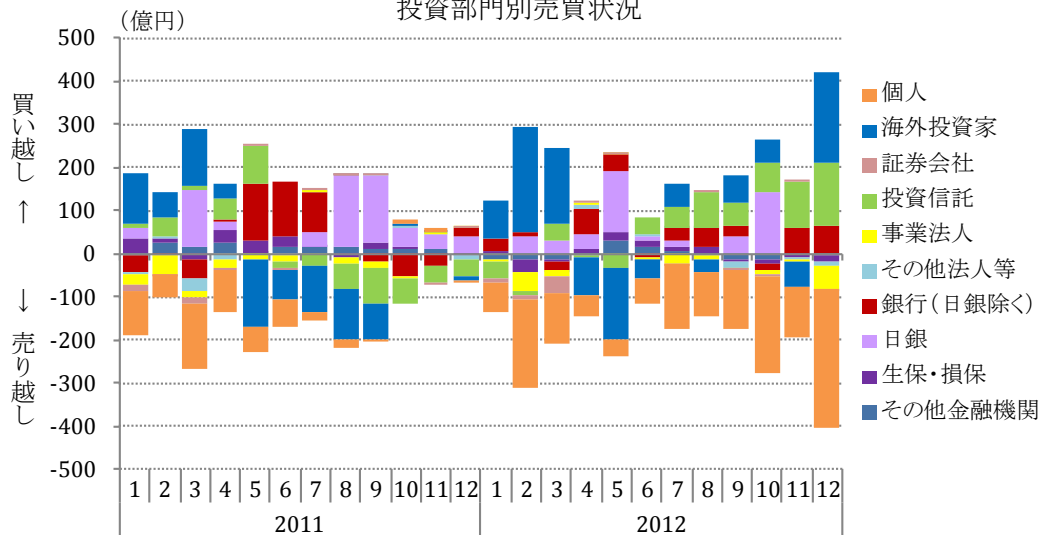
主要国REIT指数の推移 (現地通貨ベース、1年間)



日本: 東証REIT指数, アメリカ: FTSE NAREIT All Equity REITs 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, カナダ: S&P/TSX Capped REIT Index, シンガポール: FTSE ST REIT Index, 香港: HS REIT Index (出所) Bloomberg

《投資口売買状況》

投資部門別売買状況



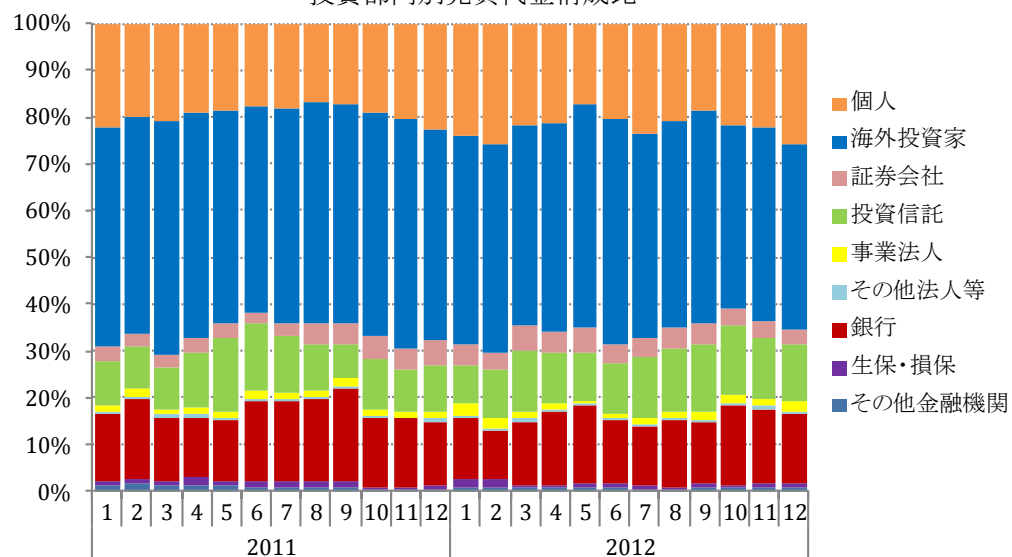
(注) 委託取引。東証での売買を対象としており、増資時の購入分は含まない。「日銀」は日銀が公表する日次の買入結果(約定ベース)を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日銀」を控除した金額。(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別 通算買越(売越)額

1年通算 (2012.1~2012.12)		6ヶ月通算 (2012.7~2012.12)	
銀行	759 億円	投資信託	506 億円
海外投資家	514 億円	銀行	400 億円
投資信託	494 億円	海外投資家	304 億円
生保・損保	-1 億円	証券会社	3 億円
その他法人等	-8 億円	生保・損保	-19 億円
その他金融機関	-24 億円	その他法人等	-21 億円
証券会社	-44 億円	その他金融機関	-27 億円
事業法人	-169 億円	事業法人	-106 億円
個人	-1,603 億円	個人	-1,060 億円

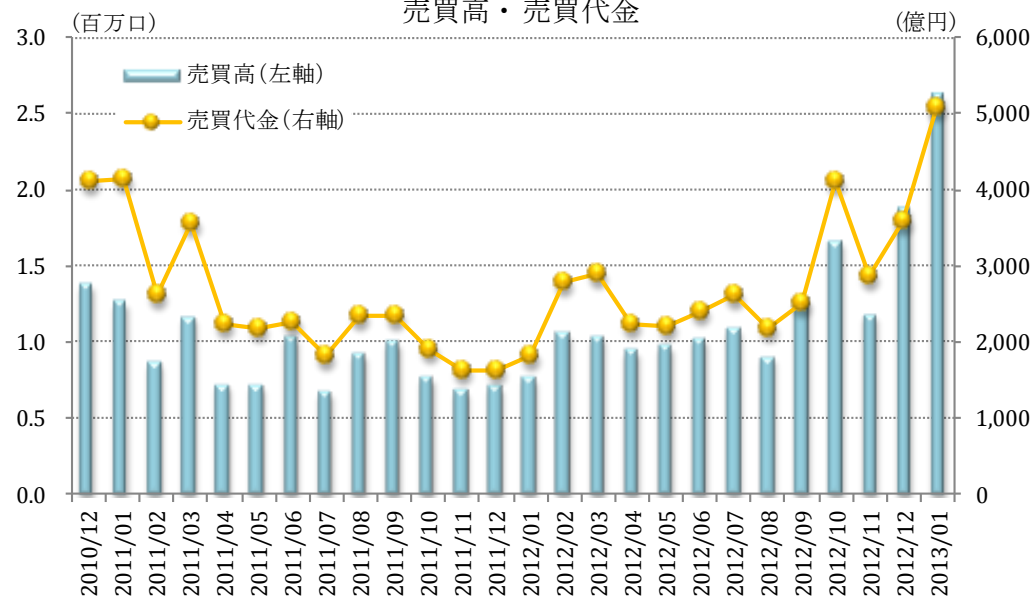
(注) 委託取引。東証での売買を対象としており、増資時の購入分は含まない。(出所) 東京証券取引所

投資部門別売買代金構成比



(注) 委託売買代金に対する構成比 (出所) 東京証券取引所

売買高・売買代金

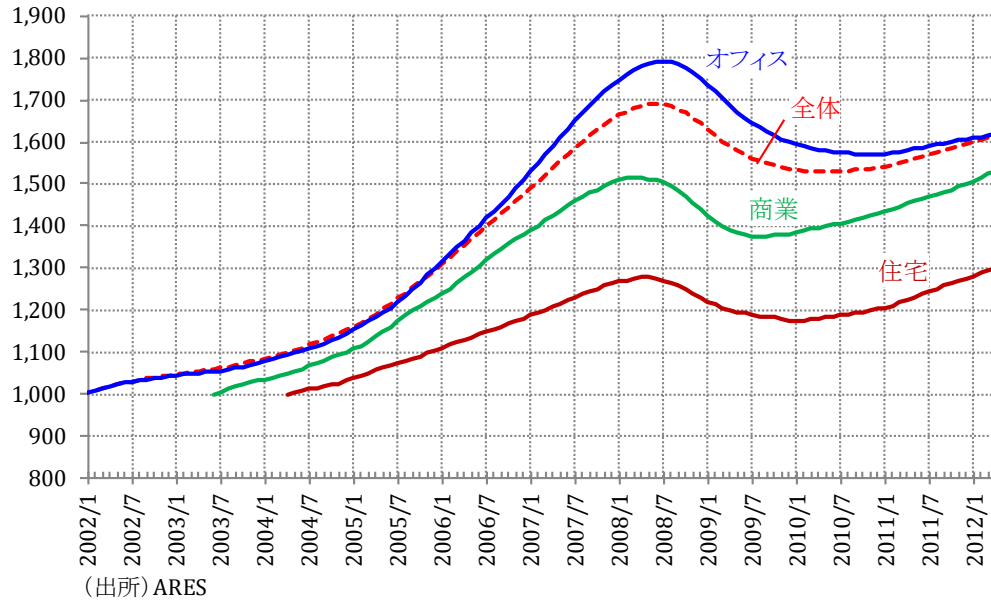


(注) 直近月は速報値 (出所) 東証

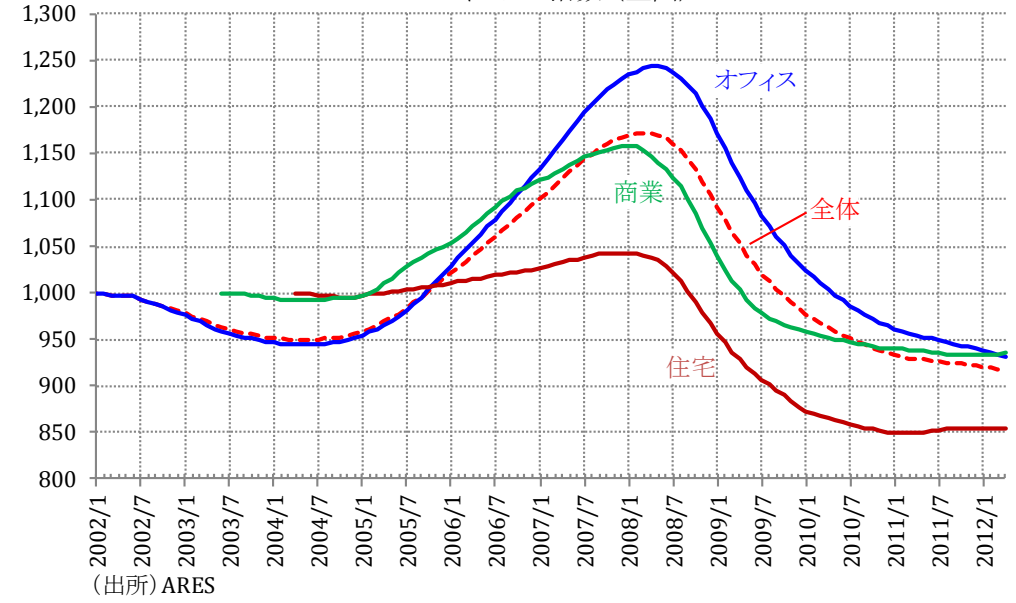
《ARES Japan Property Index - A J P I -》

インデックスの詳細は [ARES ウェブサイト](#) をご参照ください。

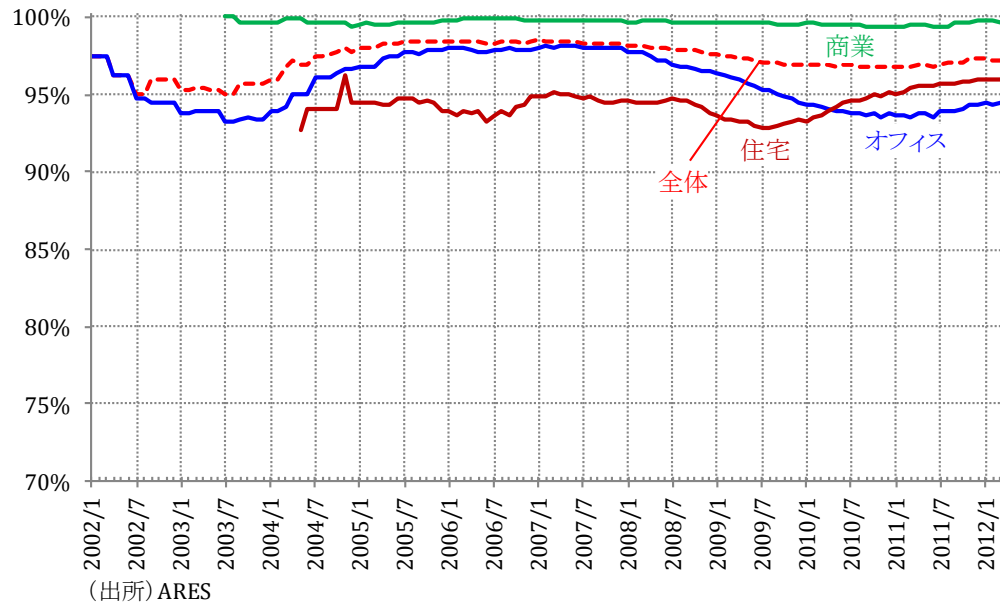
総合指数 (全国)



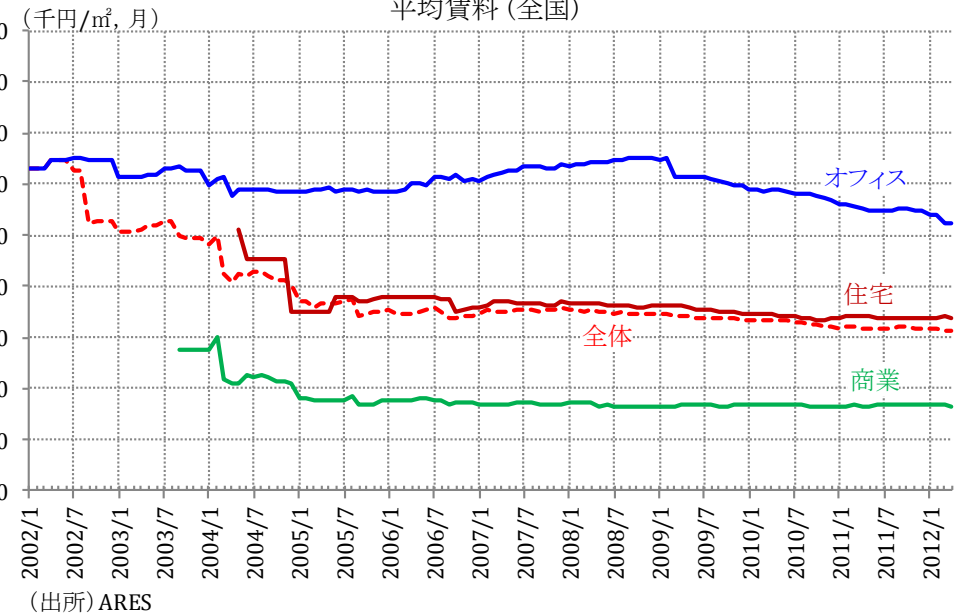
キャピタル指数 (全国)



平均稼働率 (全国)



平均賃料 (全国)



《上場 J-REIT 一覧 (37 投資法人)》

(時価総額順、2013年1月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (1月末)	プライスリターン			時価総額 (1月末)	1口当たり分配金(円)(注)		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	943,000 円	+5.6%	+23.9%	+37.9%	6,478 億円	15,480	12年6月期 15,500	12年12月期	9,216 億円	68	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	924,000 円	+8.7%	+24.9%	+38.5%	5,489 億円	15,700	12年9月期 15,140	13年3月期	7,824 億円	60	オフィス
8953	日本リテールファンド	173,200 円	+9.2%	+32.1%	+56.7%	3,601 億円	3,840	12年8月期 3,850	13年2月期	7,200 億円	76	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	111,700 円	+12.6%	+31.1%	+34.6%	2,349 億円	2,750	12年11月期 2,750	13年5月期	4,268 億円	93	オフィス/商業他
8955	日本プライムリアルティ	260,000 円	+4.3%	+27.6%	+42.9%	2,145 億円	6,430	12年6月期 6,050	12年12月期	3,919 億円	59	オフィス/商業
3269	アドバンス・レジデンス	190,100 円	+7.3%	+24.3%	+38.3%	2,091 億円	4,724	12年7月期 4,500	13年1月期	3,679 億円	190	住宅
8964	フロンティア不動産	847,000 円	+12.2%	+32.6%	+39.1%	1,926 億円	19,982	12年6月期 18,000	12年12月期	2,458 億円	27	商業
8961	森トラスト総合リート	774,000 円	+6.5%	+17.8%	+18.0%	1,873 億円	19,639	12年9月期 19,000	13年3月期	2,952 億円	15	オフィス/商業他
8959	野村不動産オフィスファンド	539,000 円	+8.5%	+19.4%	+32.3%	1,644 億円	12,824	12年10月期 12,300	13年4月期	3,721 億円	50	オフィス
3281	GLP	81,500 円	+23.1%	-	-	1,497 億円	492	13年2月期 2,158	13年8月期	2,087 億円	30	物流
8954	オリックス不動産	518,000 円	+21.7%	+47.0%	+59.4%	1,473 億円	11,656	12年8月期 11,200	13年2月期	3,558 億円	70	オフィス/住宅他
8976	大和証券オフィス	351,500 円	+17.8%	+65.4%	+104.4%	1,391 億円	5,986	12年11月期 6,250	13年5月期	3,199 億円	39	オフィス
3226	日本アコモデーションファンド	699,000 円	+16.5%	+32.1%	+39.2%	1,361 億円	14,306	12年8月期 14,650	13年2月期	2,421 億円	90	住宅
3279	アクティビア・プロパティーズ	655,000 円	+20.8%	+40.6%	-	1,344 億円	13,938	12年11月期 16,580	13年5月期	1,756 億円	19	商業/オフィス
8984	大和ハウス・レジデンシャル	765,000 円	+13.2%	+39.6%	+56.9%	1,228 億円	16,264	12年8月期 16,500	13年2月期	2,126 億円	123	住宅
8987	ジャパンエクセレント	543,000 円	+12.0%	+40.7%	+70.5%	1,203 億円	12,200	12年6月期 12,200	12年12月期	2,170 億円	24	オフィス
8967	日本ロジスティクスファンド	811,000 円	+7.8%	+17.4%	+31.4%	1,200 億円	17,689	12年7月期 18,000	13年1月期	1,586 億円	30	物流
3249	産業ファンド	825,000 円	+27.7%	+60.8%	+110.7%	1,160 億円	13,176	12年6月期 14,263	12年12月期	1,472 億円	23	インダストリアル/インフラ
3234	森ヒルズリート	485,000 円	+4.8%	+46.7%	+92.3%	1,122 億円	8,700	12年7月期 9,100	13年1月期	2,108 億円	9	オフィス/住宅他
8972	ケネディクス不動産	357,500 円	+18.8%	+42.1%	+59.6%	1,024 億円	9,557	12年10月期 8,880	13年4月期	2,924 億円	83	オフィス他
8986	日本賃貸住宅	67,400 円	+19.1%	+72.8%	+92.0%	896 億円	1,325	12年9月期 1,350	13年3月期	1,569 億円	178	住宅
8968	福岡リート	720,000 円	+9.4%	+30.2%	+42.6%	885 億円	16,193	12年8月期 16,200	13年2月期	1,536 億円	19	商業/オフィス他
8957	東急リアル・エステート	518,000 円	+10.1%	+36.3%	+36.0%	877 億円	11,705	12年7月期 11,100	13年1月期	1,996 億円	26	商業/オフィス
3240	野村不動産レジデンシャル	516,000 円	+7.9%	+24.0%	+48.7%	778 億円	12,424	12年11月期 12,100	13年5月期	1,505 億円	153	住宅
3263	大和ハウズリート	630,000 円	+14.8%	-	-	772 億円	6,420	13年2月期 14,430	13年8月期	1,145 億円	24	物流/商業
8956	プレミア	391,500 円	+22.9%	+42.2%	+54.9%	770 億円	10,084	12年10月期 10,000	13年4月期	1,965 億円	54	オフィス/住宅
8982	トップリート	430,000 円	+15.7%	+19.4%	+22.7%	666 億円	12,912	12年10月期 11,500	13年4月期	1,843 億円	18	オフィス/商業他
8985	ジャパン・ホテル・リート	29,790 円	+24.7%	+42.3%	+80.4%	628 億円	8,166 (分割前)	12年3月期 1,427	12年12月期	1,308 億円	28	ホテル
8973	積水ハウス・SI	441,500 円	+11.5%	+29.7%	+46.7%	605 億円	10,351	12年9月期 10,370	13年3月期	1,194 億円	71	住宅/商業
8958	グローバル・ワン不動産	568,000 円	+10.5%	+15.2%	+8.0%	550 億円	13,138	12年9月期 13,600	13年3月期	1,569 億円	9	オフィス
8966	平和不動産リート	66,000 円	+15.0%	+40.9%	+68.4%	524 億円	1,560	12年11月期 1,640	13年5月期	1,382 億円	91	住宅/オフィス他
8975	いちご不動産	55,800 円	+19.0%	+47.4%	+82.1%	470 億円	1,387	12年10月期 1,420	13年4月期	1,043 億円	66	オフィス/住宅他
3227	MIDリート	224,200 円	+9.6%	+16.5%	+21.3%	411 億円	7,840	12年6月期 7,072	12年12月期	1,600 億円	11	オフィス/商業
8977	阪急リート	470,000 円	+13.8%	+32.2%	+41.4%	401 億円	12,228	12年11月期 11,500	13年5月期	1,213 億円	15	商業/オフィス他
8979	スターツプロシード	152,800 円	+19.3%	+39.4%	+52.8%	164 億円	3,998	12年10月期 4,020	13年4月期	382 億円	76	住宅
3278	ケネディクス・レジデンシャル	191,700 円	+2.3%	+11.1%	-	144 億円	3,378	12年7月期 6,100	13年1月期	304 億円	20	住宅
8963	インヴィンシブル	8,100 円	+31.5%	+32.1%	+25.6%	109 億円	200	12年6月期 72	12年12月期	771 億円	78	住宅/オフィス他

(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg

TOTAL

51,266 億円

92,987 億円 2,115 物件

(注) 上場後第1期の決算発表を経ていない投資法人の分配金については、上場後第1期の予想分配金を「直近実績」欄に、翌期の予想分配金を「次期予想」欄に記載

一般社団法人不動産証券化協会 (担当: 村上) TEL: 03-3505-8001 Email: 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。