

ARES J-REIT REPORT

Vol.40 March 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 8 決算発表 9 資産売買事例

11 マーケット指標 14 投資口売買状況 15 AJPI 16 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年2月末時点)

東証REIT指数 (配当なし) 1,323.25 (+6.8%) (配当込み) 2,137.44 (+7.2%)	(前月末比)	用途別指数 (オフィス) 1,343.28 (+8.2%) (住宅) 1,734.85 (+3.5%) (商業・物流等) 1,637.81 (+5.6%)	(前月末比)	時価総額 (39銘柄) 5兆6,966億円 投資口売買代金 ※東証速報値 (2月月間) 6,536億円 (1日平均) 344億円						
平均予想分配金利回り 4.0%										
期間投資収益率 (トータルリターン)										
	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	資産売買 (2月発表分)	資金調達 (2月発表分)			
REIT	+7.2%	+25.8%	+39.3%	+45.4%	+32.8%	取得 30物件 譲渡 1物件	新投資口発行 5件 (2頁参照)			投資法人債発行 OJR, MTR, SSI
TOPIX	+3.8%	+25.0%	+34.9%	+19.5%	+7.6%	1,674億円 3億円	826億円			170億円

日本ビルファンド 「ソニーシティ大崎」をソニーから取得 資産規模1兆円に到達 国内機関投資家と共同投資 / NBFは持分60%を666億円で取得

日本ビルファンド投資法人 (8951、NBF) は2月28日、国内機関投資家と共同で、品川区大崎の大規模オフィスビル「ソニーシティ大崎」をソニーから取得した。NBFが共有持分60%を666.6億円で、国内機関投資家 (非開示) が残りの40%を444.4億円でそれぞれ取得した (総額1,111億円)。

本物件は、近年再開発された大崎駅西口地区の中核ビルであり、駅からはペDESTリアンデッキを通じて徒歩2分の距離にある。地上25階建、延床面積12.4万㎡の規模で2011年に竣工した。バイオスキンと呼ばれる気化冷却外装^(注1)を備えた近代的な外観を持つ。整形無柱のオフィスフロアは906坪の広さを有し、天井高も高い。防災面では免震構造が採用されている。NBFは本物件について、都心のオフィスビルの中でも最高レベルのスペックを備えた競争力が高い物件と評価した。

トリニトロンカラーテレビを生み出すなど、ソニーのテレビ事業の中核だった旧大崎西テクノロジーセンター跡地に建設された本物件は、同社のテレビを含むホームエンタテインメント関連事業の研究開発拠点として使用されており、約5千人が働いている。ソニーは現在、企業体質強化にむけた事業ポートフォリオの再編や資産の見直しを進めており、本物件の売却はその一環として行われた^(注2)。同社は今後5年間、ビル全体を賃借して引き続き使用する。NBFは取得した持分60%に係る年間NOIを28.67億円と見込んでいる (NOI利回り4.30%)。

本取引は、J-REITが大型の企業不動産 (CRE) の受け皿となった象徴的な事例といえる。なお、NBFは2011年9月にも、三菱重工業から品川の本社ビルを取得している^(注3)。

NBFは今年1月の公募増資で682億円を調達して財務基盤の強化を行っており、本取得に際しては長期借入金500億円と短期借入金200億円を借り入れた。本取得が発表される前の段階で、NBFは13年6月期末の総資産有利子負債比率 (LTV) を40%程度と見込み、目標レンジの上限46%まで約1千億円の取得余力があるとしていた^(注4)。

また、NBFは本取得に伴い、13年6月期の1口当たり予想分配金を15,200円から16,000円 (+5.3%) に、13年12月期については15,100円から16,200円 (+7.3%) にそれぞれ修正した。

ソニーシティ大崎の取得によって、NBFの運用資産はオフィスビル72棟・総賃貸可能面積103万㎡・取得価格合計1兆411億円となり、J-REITとして初めて資産規模が1兆円を超えた^(注5)。

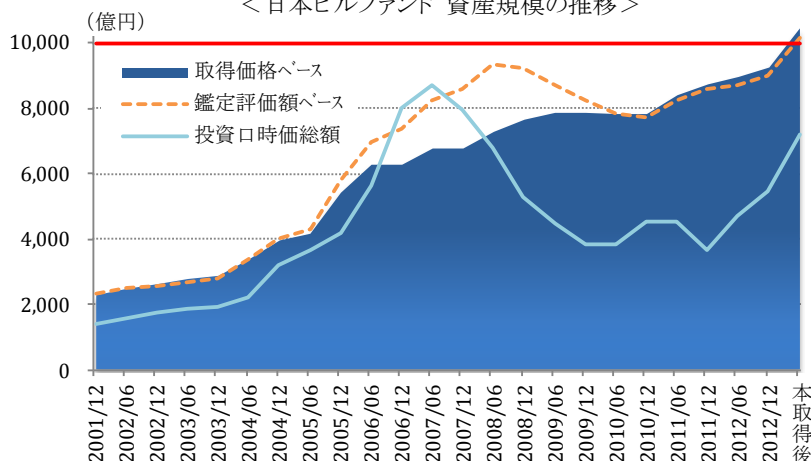
<ソニーシティ大崎の概要>

所在地	東京都品川区大崎2-10-1
敷地面積	16,558㎡ (5,009坪)
延床面積	123,603㎡ (37,390坪)
階数	地下2階付25階建
建築時期	2011年2月
基準階貸室面積	2,993㎡ (906坪)
天井高	3,000mm + OA床130mm
総賃貸可能面積	124,041㎡ (37,523坪)
持分60%相当	74,424㎡ (22,514坪)

取得価格	66,660百万円 ①
鑑定評価額	69,900百万円 (注)
想定NOI	2,867百万円 ②
NOI利回り	4.30% (②/①)

(注) 2013年2月1日時点 (出所) 投資法人公表資料

<日本ビルファンド 資産規模の推移>



(注) 「本取得後」の時価総額は2月末時点の金額 (出所) 投資法人公表資料

- (注1) 貯留雨水を循環させて外壁を気化冷却する外装システム。ビル内部の冷房負荷を軽減し、ヒートアイランド現象の抑制にも効果を発揮する。本物件に世界で初めて採用された。
- (注2) ソニーは本譲渡により約410億円の譲渡益を計上する見通し。
- (注3) 三菱重工は経営資源の有効活用と財務体質の強化を図る目的で売却し、その後も引き続きビルを賃借して使用している。なお、NBFはその際も匿名の国内機関投資家との共同投資の形をとっており、NBFは持分60%を363億円で取得した(取引総額605億円)。
- (注4) 2012年12月期決算説明会資料、決算短信による。なお、NBFのLTVターゲットは36~46%(上限の用途は56%)。
- (注5) 直近の鑑定評価額の合計は1兆176億円。なお、これらは2月末までに発表されたすべての取引の完了後の数値であり、3月以降に取得・譲渡が完了予定の物件の増減も反映されている。2月末現在の数値は、71物件・取得価格合計1兆151億円・鑑定評価額合計9,922億円。

▶ **新たに5件の公募増資 / 年初来の資産取得公表額は5千億円に**

1月に引き続き、2月もJ-REITによる活発なエクイティ・ファイナンスが行われた。新たに5投資法人が公募増資を決議し、合わせて800億円超を調達する見通しとなった。2月末時点で、年初来の公募増資は11件(IPO2件含む)となり、調達予定額の総額は3千億円を超える。

昨夏以降の投資口価格の回復によって、J-REIT市場全体のNAV倍率(1口当たり純資産価値-NAV-に対する投資口価格の倍率)は2012年末時点で1倍を超えるに至り、純資産価値の希薄化を伴わない増資を行いやすい環境となっている。

増資による調達資金で収益性の高い優良不動産を取得し、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させるエクイティストーリーを明確に打ち出した案件は、投資家から多くの支持を集めている。2月初旬の公募増資で100億円余を調達した産業ファンド投資法人は、国内外の投資家から募集口数の11.4倍もの需要があったことを明らかにした(注)。その他の案件も、増資発表後の投資口価格は総じて堅調に推移し、当初見込んでいた調達額とほぼ同等またはそれ以上の金額を調達することに成功している。

こうしたエクイティを含む良好な資金調達環境や、不動産市況の先行きに対する見通しの改善を背景に、J-REITによる資産取得が積極化しており、年初来の取得公表額は昨年一年間の半分にあたる5千億円に達した。

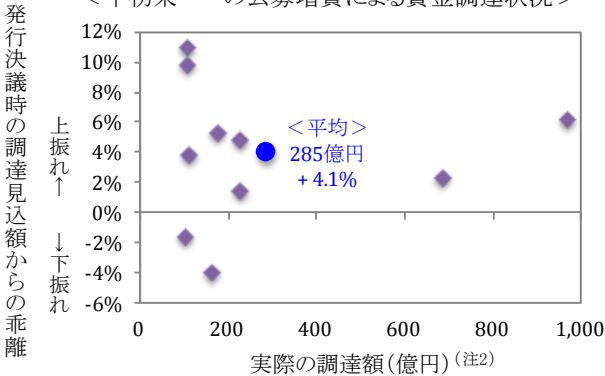
(注) 需要倍率の内訳: 国内一般投資家 11.7倍、国内機関投資家 7.4倍、海外機関投資家 13.3倍 / 出所: 2012年12月期決算説明会資料

＜2月に公表された公募増資＞

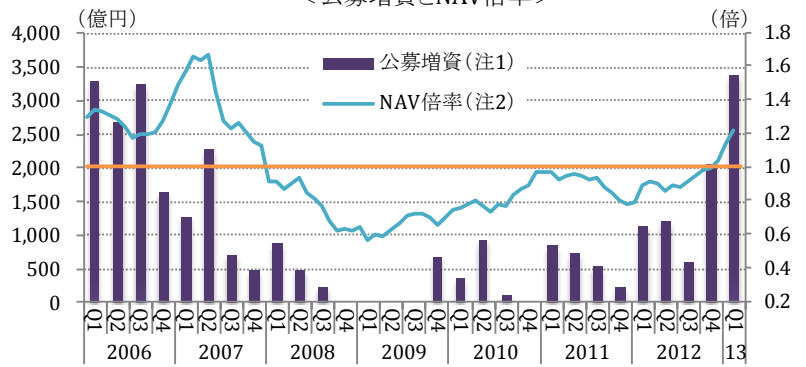
発行決議日	投資法人	払込期日 (注1)	調達予定額 (注2)	掲載ページ
7日	日本アコモデーションファンド	3月1日	224億円	6頁
8日	福岡リート	3月1日	102億円	7頁
15日	森ヒルズリート	3月4日	109億円	5頁
15日	フロンティア不動産	3月5日	172億円	7頁
22日	ユナイテッド・アーバン(注3)	未定	217億円	5頁
合計			826億円	

(注1) 一般募集 (注2) 第三者割当分を含む払込金額の総額
(注3) 2月末時点で発行価格等が未定のため、発行決議時点の予定を記載(出所)各投資法人公表資料

＜年初来(注1)の公募増資による資金調達状況＞



＜公募増資とNAV倍率＞



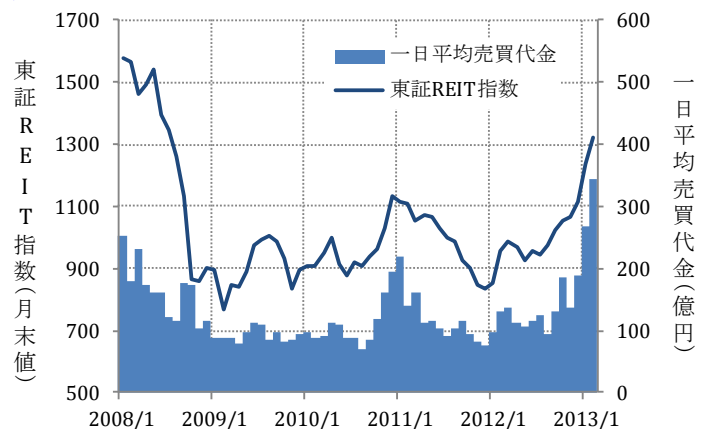
(注1) 2月末時点で発行価格等が決定している10件 (注2) 払込金額の総額。グリーンシュエーションの全部行使を仮定 (出所) 投資法人公表資料
(注1) IPOを含む公募・売出しの総額。発行決議日ベース。2013Q1は2月末時点で発行価格が決定している10件 (注2) J-REIT平均(時価総額加重平均) (出所) 投資法人公表資料、ARES

▶ **東証REIT指数 4年半ぶり 1,300ポイント台回復**

2月の東証REIT指数は前月末比84.31ポイント(6.8%)上昇して1,323.25ポイントで終え、2008年8月以来4年6ヶ月ぶりに1,300ポイント台を回復した(配当込み指数は7.2%上昇)。とりわけ下旬に日銀の次期正副総裁人事が明らかになると、金融緩和の一段の強化を通じて不動産市況が上向くと期待から、大型のオフィス系銘柄を中心に買われた。指数の年初来の上昇率は18.7%(配当込み19.5%)となっている。

当月は2件の新規上市があったこともあり、投資口の売買も活況を呈した。月間売買代金は6,536億円、一日平均で344億円(ToSTNeT市場含む東証速報値)と、ともに2008年以降の最高を記録した。

＜東証REIT指数と投資口売買代金の推移＞



(注) 売買代金は立会市場とToSTNeT市場の合計 (出所) 東京証券取引所

<2013年2月の主な出来事>

1日	NYダウ 5年4ヶ月ぶり1万4,000ドル台回復
5日	日銀・白川総裁 前倒し辞職表明(4月8日の任期満了を待たず3月19日に辞職へ)
6日	コンフォリア・レジデンシャルが上場 初値は公開価格比10%高の60.7万円 東京為替市場 円値下がり 2年9ヶ月ぶり1ドル90円台
7日	日本アコモデーションファンド 公募増資決議
8日	福岡リート 公募増資決議
14日	日本プロジスリートが上場 初値は公開価格比27%高の70万円
15日	森ヒルズリート 公募増資決議 / フロンティア不動産 公募増資決議 不動産証券化協会 東証IRフェスタ2013に出展(15~16日)
16日	G20 通貨安競争を行わないことを確認 円安への個別の言及なし
22日	ユナイテッド・アーバン 公募増資決議 日米首脳会談 TPPの交渉参加に際し、聖域なき関税撤廃が前提ではないことを確認
25日	日銀正副総裁人事案が固まる / 日経平均 4年5ヶ月ぶり高値(1万1662円52銭) イタリア総選挙 安定政権発足が困難な情勢に
26日	緊急経済対策を柱とする13.1兆円の補正予算案が参議院で可決、成立
27日	東証REIT指数 4年半ぶりに1,300ポイント台を回復
28日	日本ビルファンド ソニーシティ大崎をソニーから取得 資産規模1兆円に到達 政府 日銀次期総裁に黒田氏、副総裁に岩田・中曾両氏を充てる人事案を国会提示

<経済指標>

- 1月末の都心5区オフィス空室率8.56% 2ヶ月連続低下(三鬼商事)
- 2012年の経常黒字 過去最少の4.7兆円(貿易赤字は過去最大の5.8兆円)
- 2012年10-12月期の実質GDP 3期連続マイナスの△0.1%(年率△0.4%)
前期比でマイナス幅は縮小
2012年通年はプラス1.9%
- 地価LOOKレポート(1月)
上昇地区が全体の34%(前回23%)に増加

<経済関連以外>

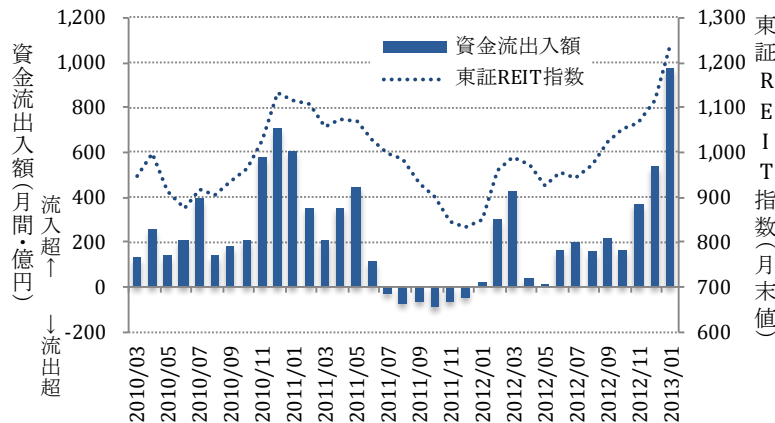
- ローマ法王ベネディクト16世 退位表明(11日)
- 北朝鮮 3回目の核実験を実施(12日)
- ロシア中部に隕石落下 衝撃波による被害(15日)

➤ 投信を通じた個人投資家のJ-REIT投資が活況 1月は約1千億円の資金流入

J-REIT 特化型公募投資信託 (J-REIT ファンド) への個人投資家の資金流入が続いている。投資信託協会の統計データによると、2013年1月のJ-REIT ファンドの設定額は1,823億円、解約額は845億円(償還額ゼロ)であった。設定額から解約額を差し引いた資金流入額は977億円となり、過去最高^(注1)を記録した。また、東京証券取引所が発表した1月の投資部門別売買状況(REIT)によると、投資信託は417億円の買い越しとなり、これまでの最高額306億円^(注2)を大幅に更新した。J-REIT ファンドは東証の統計には表れない発行市場(公募増資)での買いも多く^(注3)、最近の活発なエクイティ・ファイナンスを支える主体ともなっている。

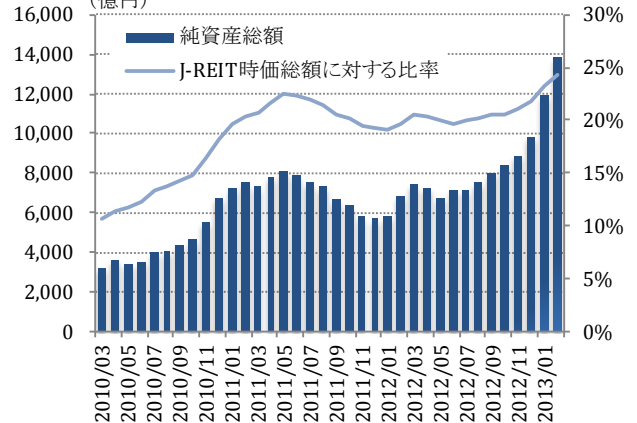
昨年来のJ-REIT ファンドへの資金流入額は3,500億円を超え、J-REIT 市場の回復に大きく寄与している。純資産総額は2月末時点で1兆3千億円余り^(注4)となり、3年前と比べて約4倍の規模に成長した。J-REIT 全体の時価総額に対する純資産総額の比率は、足元では約25%まで上昇している。

<J-REITファンドの資金流出入額>



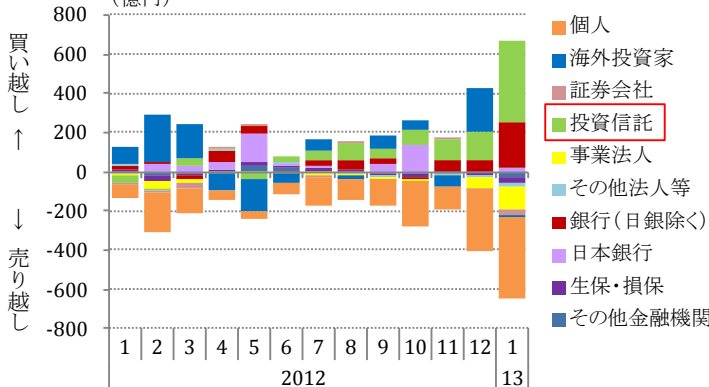
(注) 資金流出入額は設定額から解約額・償還額を差し引いた金額
(出所) 投資信託協会、東京証券取引所

<J-REITファンドの純資産総額>



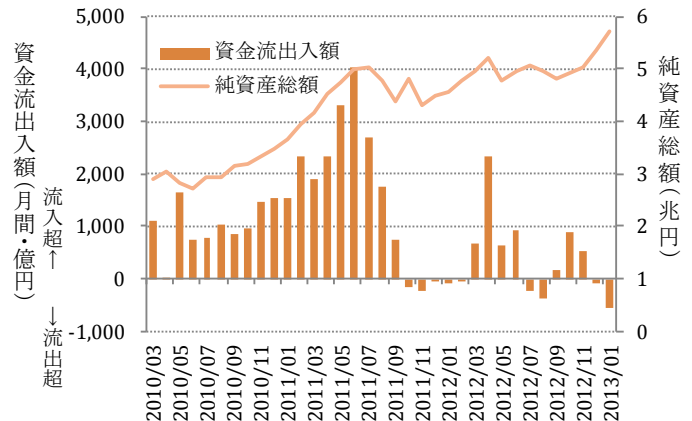
(出所) 投資信託協会。ただし、2013年2月はモーニングスター社ウェブサイトよりARES集計。月末時価総額は東京証券取引所。

<投資部門別売買状況>



(注) 証券会社を通じた東証での売買。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い個人投資家は売り越し額が大きくなる傾向がある。
(出所) 東京証券取引所、日本銀行

[参考] グローバルREITファンド(海外REIT投信)の資金動向



(注) 資金流出入額は設定額から解約額・償還額を差し引いた金額。一部をJ-REITに投資するものを含む (出所) 投資信託協会

一方、海外の REIT を主な投資対象とする投信（グローバル REIT ファンド）は、米国をはじめ世界的に REIT 株価が堅調に推移していることや急速な円安を背景に、純資産総額は過去最高水準（5.8 兆円^(注4,5)：2 月末）となっているものの、かつてのような資金流入の勢いはなく、1 月は 554 億円^(注5)の流出超であった。

(注1) 投信協会の統計は 2010 年 3 月以降のみであるが、それ以前については公表資料から ARES が集計したデータにより確認。

(注2) 2006 年 12 月。なお、当月には大型（500 億円超）の J-REIT ファンドの新規設定があった。

(注3) J-REIT ファンドの資金流出入額と東証での買越し（売越し）額との差異の要因としては、この他、外国籍投資信託を介して J-REIT に投資するファンド・オブ・ファンズ方式の通貨選択型投信が、東証の統計では「海外投資家」に分類されることなどがある。

(注4) 2 月末時点の純資産総額はモーニングスター社ウェブサイトから ARES 集計。

(注5) 一部を J-REIT に投資するファンドを含む。

▶ 日本プロロジスリートが上場 / J-REIT 保有の物流施設は 4 ヶ月で 3 倍の 7 千億円超に

日本プロロジスリート投資法人（3283、NPR）が 2 月 14 日、東京証券取引所に上場した。初値は公開価格（55 万円）を 15 万円（27.3%）上回る 70 万円を付け、上場初日の売買代金 383 億円は J-REIT の過去最高記録を大幅に更新した^(注1)。2 月末現在の投資口価格は 72.6 万円、時価総額は 1,326 億円となっている。

NPR は、IPO による調達資金（968.8 億円）と借入金^(注2)を合わせ、スポンサーのプロロジス・グループから A クラス物流施設 12 物件（総賃貸可能面積 89 万㎡）を 1,730.2 億円で取得した。〔NPR の詳細は Vol.39 参照〕

(注1) これまでの最高額は GLP 投資法人が上場初日の 2012 年 12 月 21 日に記録した 263 億円。

(注2) 総額 809 億円（無担保・無保証）。このうち長期借入金（759 億円）の平均借入期間は 5.3 年、平均金利は 0.81%（全期間を対象とする金利スワップ後の実質固定金利）となっている（いずれも借入額による加重平均）。

＜運用状況の予想＞

2013年2月14日現在

	営業収益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり分配金		
				利益超過 分配金除く	利益超過 分配金	合計
13年5月期 (第1期)	3,574 百万円	1,201 百万円	6,574 円	6,574 円	1,415 円	7,989 円
13年11月期 (第2期)	6,212 百万円	2,879 百万円	15,755 円	15,755 円	2,123 円	17,878 円

(注) 予想期末発行済投資口数 182,750 口（第1期、第2期共通）

利益超過分配金総額は想定減価償却費の約 28.5% を予定（第1期、第2期共通）

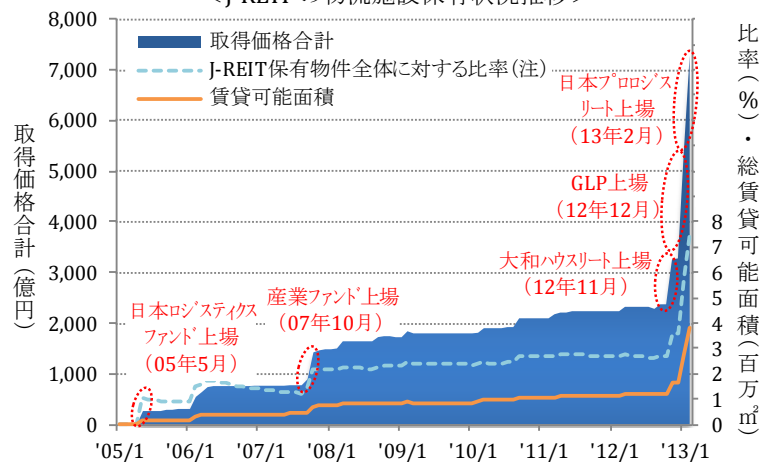
(出所) 投資法人公表資料

[投資法人ウェブサイト]

<http://www.prologis-reit.co.jp/index.html>

2012 年 11 月から 3 件続いた物流系 REIT の上場により、J-REIT が保有する物流施設は 2 月末時点で 116 物件・総賃貸可能面積 376 万㎡・取得価格合計 7,310 億円となり、4 ヶ月間で 3 倍の規模に増加した。J-REIT の保有不動産全体に占める物流施設の割合は、昨年 10 月まで 3% 未満に過ぎなかったが、2 月末時点で 7.5% まで拡大するに至っている（取得価格ベース）。

＜J-REIT の物流施設保有状況推移＞



(注) 取得価格ベース (出所) 公表資料より ARES 作成

▶ コンフォリア・レジデンシャルが上場

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（3282、CRR）が 2 月 6 日、東京証券取引所に上場した。初値は公開価格（55 万円）を 5.7 万円（10.4%）上回る 60.7 万円を付けた。2 月末現在の投資口価格は 65.3 万円、時価総額は 439 億円となっている。

CRR は東急不動産をスポンサーとする住宅特化型 REIT であり、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。上場当初のポートフォリオは、都市型高級賃貸マンション「コンフォリア」シリーズ 53 物件（取得価格合計 712 億円、賃貸可能戸数 3,128 戸）で構成され、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% に上る。〔CRR の詳細は Vol.39 参照〕

＜運用状況の予想＞

2013年2月6日現在

	営業収益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり
				分配金
13年7月期 (第6期)	2,549 百万円	1,040 百万円	15,580 円	15,440 円
14年1月期 (第7期)	2,555 百万円	1,036 百万円	15,380 円	15,380 円

(注) 予想期末発行済投資口数 67,361 口（第6期、第7期共通）

(出所) 投資法人公表資料

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

▶ ユナイテッド・アーバン ヨドバシ吉祥寺など4物件を401億円で取得／増資で217億円調達へ

ユナイテッド・アーバン投資法人（8960、UUR）は3月、ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺など商業施設2物件及びホテル2物件を総額401.7億円で取得する。4物件合計のNOI利回りは5.6%、償却後利回りは4.3%を見込み、ともに既存ポートフォリオ（各5.4%、3.9%：12年11月期末実績）を上回る。

ヨドバシ吉祥寺はJR中央線「吉祥寺」駅から徒歩3分の駅前に位置し、大手家電量販店のヨドバシカメラに一括賃貸されている（契約期間20年、残存期間14年の定期借家契約）。地下1階から地上5階には「ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺」が、6・7階にはユニクロ、ABCマート、タワーレコード等の物販店舗が、8階には飲食店舗等がそれぞれ出店している。なお、本物件の取得価格280億円はUURの運用資産のなかでも最大となる（投資比率6.0%）。

4物件の取得により、UURのポートフォリオは97物件・取得価格合計4,669億円となる。

＜取得予定資産の概要＞

物件名称	用途	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)	賃貸可能 面積 (注4)	建築 時期	取得先	備考
ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	商業	東京都 武蔵野市	28,000	30,200	5.2%	4.0%	37,932 m ²	(注5)	合同会社吉祥寺 YCMファンディング	匿名組合出資で獲得した優先交渉権を行使
ヤマダ電機テックランド New松戸本店	商業	千葉県 松戸市	5,150	5,740	7.3%	5.8%	17,561 m ²	2009年	合同会社インパクト ホールディング	外部の特別目的会社
四谷213ビル	ホテル (注6)	東京都 新宿区	5,020	5,240	5.6%	4.4%	7,531 m ²	2001年	合同会社オイラー	匿名組合出資で獲得した優先交渉権を行使
ホテルルートイン 名古屋今池駅前	ホテル	名古屋 千種区	2,000	2,300	7.3%	4.0%	5,880 m ²	2010年	丸紅株式会社	スポンサーである丸紅の開発物件
合計			40,170	43,480	5.6%	4.3%	68,906 m ²	—		

(注1) 価格時点：2012年12月末 (注2) 鑑定評価書記載の運営純収益(鑑定NOI)を取得価格で除した数値

(注3) 鑑定NOIから想定減価償却費を控除した額を取得価格で除した数値 (注4) 4物件ともに稼働率100%

(注5) 1974年の竣工であるが、2006年から08年にかけて大規模改修工事が実施され、躯体や発電機等の一部設備を除き、空調や昇降機をはじめとする設備の一切及び外壁や内装等について全面的に更新・改装されている。また、耐震補強工事も2007年に実施されている。

(注6) 3階から14階がホテル「東急ステイ四谷」及びサービスアパートメント「東急ステイ四谷レジデンス」(賃借人：東急リノベーション)、1階・2階が商業店舗 (出所) 投資法人公表資料

UURは、上記取得資金の一部に充当するため、2011年6月以来となる公募増資を実施する。UURは2月22日の時点で、本増資（一般募集190,000口、第三者割当12,064口）による調達金額を217億円と見込んでいる。

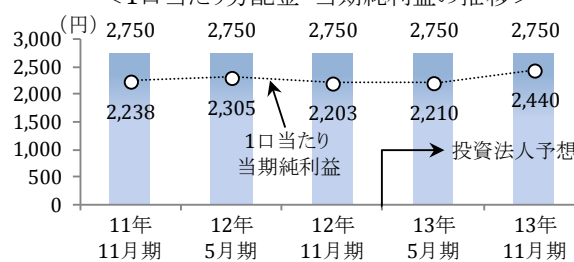
なお、UURのLTV^(注)は12年11月期末時点で48.6%となっており、運用上の上限の目安とする50%までに一定程度の借入余力を確保していたが、本取得及び増資後においても、これを上回る借入余力については物件取得余力を確保する見通し。(注) 有利子負債残高／資産総額(総資産＋鑑定評価額の総額－帳簿価額の総額)

＜公募増資の概要＞

一般募集	190,000 口
オーバーアロットメントによる売出し(予定)	12,064 口
第三者割当(上限)	12,064 口
割当先	SMBC日興証券
発行価格等決定予定日	3月5日～8日
調達予定額(上限)(注)	21,706 百万円
増資後の発行済投資口数(上限)	2,305,447 口
投資口増加率(上限)	+9.6%

(注) 2月22日時点の見込額 (出所) 投資法人公表資料

＜1口当たり分配金・当期純利益の推移＞



(出所) 投資法人公表資料

▶ 森ヒルズリート 愛宕グリーンヒルズとアーク森ビルに200億円追加投資／増資で109億円調達へ

森ヒルズリート投資法人（3234、MHR）は2月15日、「新運用方針2013」^(注)を発表した。物件入替を主な施策としてきたこれまでの「建て直しフェーズ」を完了し、「外部成長フェーズ」へ移行する。

新運用方針に基づく第一弾の施策として、MHRは2010年3月以来3年ぶりとなる公募増資を実施して最大で109億円を調達し、これらの資金により愛宕グリーンヒルズとアーク森ビルに係る持分を森ビルから総額200億円で追加取得する。取得予定資産の平均NOI利回りは、既存ポートフォリオ（3.9%：13年1月期想定）を上回る4.9%を見込んでおり、都心のプレミアム物件が中心のポートフォリオを維持した上で収益力を向上させる。

愛宕グリーンヒルズについては、森ビルによる2022年4月までの賃料固定型マスターリースの対象となっており、今回取得するアーク森ビルの区画についても、同社に対し10年間の賃料固定型マスターリースを行う。なお、当該区画は、アークヒルズ全体及び隣接エリアを供給区域とする地域冷暖房のメインプラントとして使用されている区画（地下4階～地上1階）であり、公益性が高く長期安定した事業継続が見込まれる物件とMHRでは評価している。

MHRの資産規模は、約3年にわたり2,100億円余りで推移してきたが、本取得により2,308億円まで拡大する。

(注) 従来の基本方針「配当重視の運用」を踏襲した上で、新たに以下の方針を掲げる。

方針①「外部成長の推進」、方針②「財務体質の更なる強化」、方針③「1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上」

<取得予定資産の概要>

(取得予定日:4月1日)

物件名称	所在地	取得価格	鑑定評価額 (注1)	NOI 利回り (注2)	賃貸可能面積(注3) (本取得) (本取得後)	専有面積持分比率 (本取得) (本取得後)	総投資額 (注4)	投資 比率 (注5)
愛宕グリーンヒルズ	港区愛宕2	16,490 百万円	17,900 百万円	4.7 %	11,626 m ² 29,667 m ²	12.9 % 32.9 %	42,090 百万円	18.2 %
アーク森ビル	港区赤坂1	3,510 百万円	3,550 百万円	5.8 %	3,212 m ² 24,588 m ²	2.3 % 17.9 %	62,480 百万円	27.1 %
合計		20,000 百万円	21,450 百万円	4.9 %	14,838 m ² 54,255 m ²	- -	104,570 百万円	45.3 %

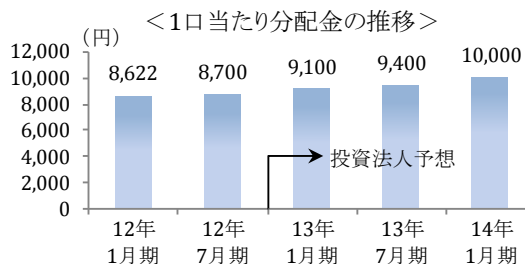
(注1) 2013年1月1日時点 (注2) 投資法人想定NOIを取得価格で除した数値 (注3) 取得または保有の対象となる持分に相当する面積

(注4) 本取得後の取得価格合計 (注5) ポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する比率 (出所) 投資法人公表資料

<公募増資の概要>

一般募集	22,000 口
オーバーアロットメントによる売出し	1,100 口
第三者割当(上限)	1,100 口
割当先	みずほ証券
発行価格・売出価格	491,400 円/口
発行価格・売出価格の総額	11,351 百万円
払込金額	474,264 円/口
払込金額の総額(上限)	10,955 百万円
払込期日(一般募集)	3月4日
増資後の発行済投資口数(上限)	254,620 口
投資口増加率(上限)	+ 10.0 %

(出所) 投資法人公表資料



(出所) 投資法人公表資料

▶ 日本アコモデーションファンド 増資で224億円調達へ / 賃貸住宅12物件を176億円で取得

日本アコモデーションファンド投資法人(3226、NAF)は3月1日、公募により新投資口34,000口を発行し、212億円を調達した。また、この他に最大2,000口の第三者割当により12.4億円の調達を予定する。本増資による調達資金は賃貸マンション12物件(176億円)の取得資金に充当し、残額は手元資金とする。NAFの公募増資は2011年3月以来、2年ぶり。

新たに取得する12物件は、横浜の1物件を除いてすべて東京23区内に所在し、シングル・コンパクトタイプが総戸数(679戸)の95.4%を占める。平均築年数は3.6年、平均NOI利回りは5.4%となっている。売主別に見ると、三井不動産から「パークアクシス」シリーズの7物件(95.7億円)を取得するほか、外部の特別目的会社から3物件(30.5億円)を、NAFが匿名組合出資持分を有する合同会社ABF1から2物件(49.8億円、優先交渉権を行使)をそれぞれ取得する。

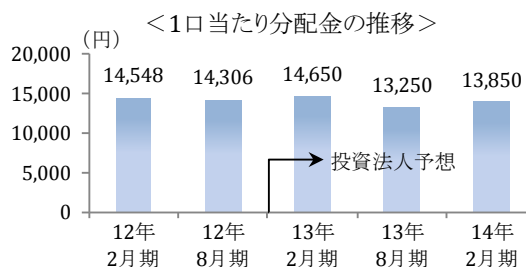
NAFの総資産有利子負債比率(LTV)は、2012年8月期末で53.2%だった。その後、本増資に至るまでに、パークキューブ目黒タワー(90億円)など2物件を総額102億円で取得している。

<公募増資の概要>

一般募集	34,000 口(注)
オーバーアロットメントによる売出し	2,000 口
第三者割当(上限)	2,000 口
割当先	野村証券
発行価格・売出価格	644,816 円/口
発行価格・売出価格の総額	23,213 百万円
払込金額	623,652 円/口
払込金額の総額(上限)	22,451 百万円
払込期日(一般募集)	3月1日
増資後の発行済投資口数(上限)	230,711 口
投資口増加率(上限)	+ 18.5 %

(注) 一般募集のうち1,200口は三井不動産を指定先として販売

(出所) 投資法人公表資料



<取得予定資産(注1)と取得後のポートフォリオ概要>

	物件数	取得価格	鑑定評価額 (注2)	東京23区 比率 (注3)	総賃貸 可能面積 (注4)	稼働率 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	シングル・コ ンパ外比率 (注6)	1戸当たり 住戸面積 (注7)	築年数 (注8)	NOI利回り (注9)
取得予定	12	17,606 百万円	17,919 百万円	93.6 %	26,591 m ²	87.3 %	679 戸	95.4 %	39 m ²	3.6 年	5.4 %

取得後	102	259,746 百万円	251,515 百万円	87.2 %	418,957 m ²	95.9 %	10,188 戸	82.4 %	43 m ²	7.8 年	-
-----	-----	-------------	-------------	--------	------------------------	--------	----------	--------	-------------------	-------	---

(注1) 取得予定日:2013年3月1日(11物件)、同4月1日(1物件)

(注2) 価格時点:2012年11月末(取得予定資産)、同9月末(パークキューブ目黒タワー)、同8月末(その他) (注3) 取得価格ベース (注4) 2012年12月末時点

(注5) 店舗含む (注6) シングルタイプまたはコンパクトタイプの比率(「賃貸住宅」の戸数(店舗除く)ベース) (注7) 「賃貸住宅」の1戸当たりの平均賃貸可能面積(店舗除く)

(注8) 2012年12月末時点(取得価格ベース) (注9) 鑑定評価書記載の運営純収益(NOI)を取得価格で除した数値。なお、12年12月期保有物件の実績NOI利回りは5.2%

(出所) 投資法人公表資料

▶ 福岡リート 増資で102億円調達 / 天神近くの高層マンションと大分市のビジネスホテルを取得

福岡リート投資法人(8968、FRC)は3月1日、公募により新投資口14,950口を発行し、102.6億円を調達した。調達資金は新規資産の取得等に充当する。FRCの公募増資は2011年3月以来、2年ぶり。

FRCは、本増資に先立つ2月1日に福岡・天神のオフィスビルを26億円で取得したほか、3月1日には天神近くの20階建大型賃貸マンションを28億円で、また大分市の宿泊特化型ビジネスホテルを15.3億円で取得した。ホテルは福岡地所グループのエフ・ジェイホテルズが運営する(期間15年・固定賃料の普通賃貸借契約)。3物件の取得により、FRCのポートフォリオは22物件・取得価格合計1,606億円となった。

本増資と物件取得により、12年8月期末に46.0%であった総資産有利子負債比率(LTV)は42.9%(注)まで低下する見通し。

(注)発行決議(2月8日)時点の試算。なお、公募増資の調達額は、発行決議時の想定を11%上回る金額となった。

<取得資産の概要>

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	取得 CAP (注2)	総戸数 客室数 (注3)	賃貸可能 面積 (注4)	稼働率 (注4)	竣工 年	取得先
天神西通りセンタービル	オフィス	福岡市中央区天神	2,600	2,600	5.4%	—	3,339 m ²	100.0%	1996	有限会社ディーケイディー
ディー・ウイングタワー	住居	福岡市中央区大名	2,800	2,960	5.9%	136	7,187 m ²	92.9%	2006	非開示(国内のSPC)
ホテルフォルツァ大分	ホテル	大分市中央町	1,530	1,530	6.6%	205	5,785 m ²	100.0%	2008	福岡地所株式会社
合計			6,930	7,090	5.9%	—	16,312 m ²	96.9%	—	

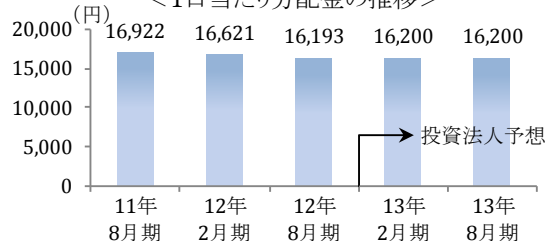
(注1)価格時点:2012年12月1日 (注2)鑑定評価書記載の直接還元法NCF(純収益)を取得価格で除した数値 (注3)店舗含む
(注4)2013年2月1日時点(天神西通りセンタービル)、2012年10月末時点(ディー・ウイングタワー)、2013年3月1日時点(ホテルフォルツァ大分) (出所)投資法人公表資料

<公募増資の概要>

一般募集	14,950口
主幹事	SMBC日興証券
発行価格	710,580円/口
発行価格の総額	10,623百万円
払込金額	686,529円/口
払込金額の総額	10,263百万円
払込期日	3月1日
増資後の発行済投資口数	138,000口
投資口増加率	+12.1%

(出所)投資法人公表資料

<1口当たり分配金の推移>



▶ フロンティア不動産 昨年7月に続く公募増資で172億円調達へ / 広島商業施設を取得

フロンティア不動産投資法人(8964、FRI)は3月、公募増資等により最大で新投資口20,500口を発行し、172.6億円を調達する。本増資による調達資金は、2月1日に取得した「池袋スクエア」(204億円)と、今回新たに発表した「三井ショッピングパーク アルパーク(東棟)」(54億円)の取得に係る借入金の一部返済に充当する。FRIは2012年7月にも公募増資を実施して204億円を調達しているが、物件取得に合わせてエクイティ・ファイナンスを実施することで、保守的な財務運営を継続する。有利子負債にテナントから預託される敷金保証金を加えた負債比率は、13年6月期末時点で約42%となる見通し。

FRIが今回新たに取得した物件は、三井不動産が開発・運営する中国四国地方最大級の複合型商業施設である三井ショッピングパークアルパーク(広島市西区)の東棟に係る持分(専有面積60,383m²の92.3%相当)。FRIは同社の子会社から54億円で取得した。東棟には140の専門店が入居しており、FRIはマスターレシーの三井不動産との間で20年間の賃貸借契約を締結している(年間固定賃料529百万円+売上歩合賃料)。鑑定評価書(評価額54億円)に記載されたNOIと取得価格から算出した利回りは6.9%。

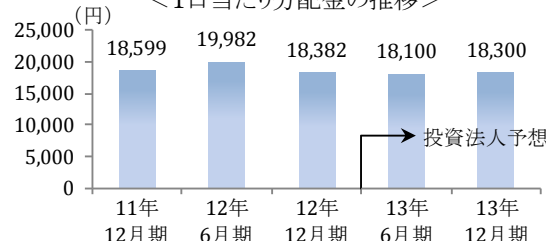
本取得により、FRIのポートフォリオは商業施設29物件・取得価格合計2,716億円となった。平均賃貸借契約期間は19.0年、平均残存契約期間は12.3年、固定賃料比率は98.8%となっている。

<公募増資の概要>

一般募集	19,500口
オーバーアロットメントによる売出し	1,000口
第三者割当(上限)	1,000口
割当先	SMBC日興証券
発行価格・売出価格	870,675円/口
発行価格・売出価格の総額	17,848百万円
払込金額	842,099円/口
払込金額の総額(上限)	17,263百万円
払込期日(一般募集)	3月5日
増資後の発行済投資口数(上限)	248,000口
投資口増加率(上限)	+9.0%

(出所)投資法人公表資料

<1口当たり分配金の推移>



▶ 積水ハウス・S I 東京・大阪の賃貸マンション6物件を92億円で取得

積水ハウス・S I投資法人(8973、SSI)は2月から3月初めにかけて、東京と大阪の賃貸住宅6物件を総額92.9億円で取得した。このうち、合同会社AQUA1から取得した東京の3物件については、当該ファンドへの匿名組合出資により獲得していた優先交渉権の一部を行使した。ファンドが保有する残りの12物件についての優先交渉権は、引き続きSSIが有している(最低購入価格の合計153億円、行使期限2014年1月)。

<取得資産の概要>

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積	稼働率 (注2)	賃貸可能 戸数 (注3)	建築 時期	NOI利回り (注3)	取得先
プリウス千石	東京都文京区千石	1,075	1,130	1,498 m ²	100.0 %	56 戸	2009 年	5.3 %	合同会社AQUA1
プリウス代沢	東京都世田谷区代沢	1,870	1,870	2,352 m ²	87.6 %	71 戸	2010 年	5.0 %	
プリウス戸越	東京都品川区戸越	1,370	1,410	1,943 m ²	96.9 %	83 戸	2009 年	5.3 %	
ミルーム白金台	東京都品川区上大崎	1,900	2,130	2,675 m ²	84.8 %	37 戸	2003 年	5.7 %	非開示
瓦町フラッツ	大阪市中央区瓦町	1,640	1,740	3,486 m ²	97.3 %	86 戸	2006 年	6.2 %	非開示
ケンジントシマンション西天満	大阪市北区西天満	1,440	1,540	2,877 m ²	98.3 %	83 戸	2007 年	6.1 %	
合計		9,295	9,820	14,833 m ²	93.9 %	416 戸	—	5.6 %	

(注1) 価格時点: 2013年2月1日 (注2) 2012年12月末時点(ミルーム白金台のみ2013年1月末時点) (注3) 瓦町フラッツは事務所1戸を含む

(注3) 鑑定評価書記載の運営純収益を取得価格で除した数値 (出所) 投資法人公表資料

▶ 日本ロジスティクスファンド 柏市の物流施設を 37 億円で取得

日本ロジスティクスファンド投資法人(8967、JLF)は3月1日、柏物流センター(千葉県柏市)を37.2億円で取得した。取得先は株式会社プロロジスが運用するSPCである柏特定目的会社。本物件は、常磐自動車道と国道16号が交差する柏インターチェンジに隣接する賃貸可能面積20,546m²の物流施設であり、2006年に竣工した。一棟全体が日本通運の柏地区最大級の物流拠点として使用されており、同社とは2016年11月までの定期建物賃貸借契約が締結されている。なお、施設の汎用性は高く、分割利用も容易な構造となっている。想定NOI利回りは6.3%。本取得により、JLFのポートフォリオは物流施設31物件・取得価格合計1,623億円となった。

《決算発表》

2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
8955	日本プライムリアルティ	12年12月期 第22期	12,963	(5.0)	6,765	(5.8)	5,026	(9.3)	5,025	(9.3)	6,233 円	6,093 円
		(予想) 13年6月期 第23期	13,017	(0.4)	6,193	(△8.4)	4,786	(△4.8)	4,785	(△4.8)	5,800 円	5,800 円
8951	日本ビルファンド	12年12月期 第23期	31,529	(4.3)	12,620	(1.4)	9,658	(1.8)	9,657	(1.8)	15,754 円	15,754 円
		(予想) 13年6月期 第24期	34,077	(8.1)	14,673	(16.3)	11,687	(21.0)	11,687	(21.0)	16,889 円	15,200 円
3227	MIDリート	12年12月期 第13期	5,628	(△1.6)	1,881	(△9.2)	1,325	(△8.0)	1,323	(△8.0)	7,210 円	7,210 円
		(予想) 13年6月期 第14期	5,454	(△3.1)	1,856	(△1.3)	1,326	(0.0)	1,324	(0.0)	7,210 円	7,210 円
8987	ジャパンエクセレント	12年12月期 第13期	7,599	(△1.8)	3,172	(△5.0)	2,310	(△5.1)	2,309	(△5.2)	12,241 円	12,242 円
		(予想) 13年6月期 第14期	8,355	(9.9)	3,567	(12.5)	2,595	(12.3)	2,594	(12.3)	11,532 円	12,200 円
3249	産業ファンド	12年12月期 第11期	5,037	(13.0)	2,834	(14.6)	2,022	(14.5)	2,023	(9.2)	14,387 円	14,387 円
		(予想) 13年6月期 第12期	5,742	(14.0)	3,217	(13.5)	2,436	(20.5)	2,435	(20.4)	15,567 円	15,567 円
8964	フロンティア不動産	12年12月期 第17期	9,026	(6.5)	4,718	(8.3)	4,274	(10.2)	4,273	(10.2)	18,952 円	18,382 円
		13年6月期 第18期	9,658	(7.0)	5,022	(6.4)	4,507	(5.5)	4,506	(5.5)	18,100 円	18,100 円
8985	ジャパン・ホテル・リート(注)	12年12月期 第13期	7,283	(408.8)	2,595	(246.0)	1,412	(197.5)	19,031	(—)	9,711 円	1,427 円
		13年12月期 第14期	9,795	(34.5)	5,045	(94.4)	3,517	(149.0)	3,515	(△81.5)	1,665 円	1,670 円
8963	インヴィンシブル	12年12月期 第19期	2,476	(13.8)	1,084	(21.3)	114	(△8.9)	114	(△10.9)	85 円	117 円
		13年6月期 第20期	2,761	(11.5)	1,183	(9.1)	280	(143.9)	280	(145.2)	207 円	200 円

(注) ジャパン・ホテル・リートの12年12月期決算は、合併に伴う決算期変更により、12年4月1日から12年12月31日までの9ヶ月間の変則決算。

当期純利益は合併に伴う負ののれんの発生益等を含む。

(出所) 各投資法人決算短信

《 資 産 売 買 事 例 》

2月	取 得	30 物件	167,416 百万円
公表分	譲 渡	1 物件	335 百万円

2013年2月末時点

(注)2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

< 2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
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	526 (注1)	独立行政法人都市再生機構
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
2/8	8973	積水ハウス・SI	ブルユス千石	東京都 文京区	住 宅	1,075	合同会社AQUA1
2/8	8973	積水ハウス・SI	ブルユス代沢	東京都 世田谷区	住 宅	1,870	合同会社AQUA1
2/8	8973	積水ハウス・SI	ブルユス戸越	東京都 品川区	住 宅	1,370	合同会社AQUA1
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク市川1	千葉県 市川市	物 流	33,900	市川1特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク座間1	神奈川県 座間市	物 流	27,900	座間1特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク川島	埼玉県 比企郡	物 流	25,600	川島特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク大阪2	大阪市 此花区	物 流	25,000	プロロジス大阪2特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク舞洲3	大阪市 此花区	物 流	13,500	舞洲3特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロ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	日本プロロジスリート	プロロジスパーク北名古屋	愛知県 北名古屋	物 流	6,500	春日井特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロ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	日本プロロジスリート	プロロジスパーク舞洲4	大阪市 此花区	物 流	11,500	舞洲4特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク高槻	大阪府 高槻市	物 流	4,410	高槻2特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県 鳥栖市	物 流	3,030	鳥栖2特定目的会社
2/15	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県 鳥栖市	物 流	3,810	鳥栖4特定目的会社
2/19	8964	フロンティア不動産	三井ショッピングパークアルパーク(東棟)	広島市 西区	商 業	5,400	株式会社アルパーク
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	レジディア心斎橋ウエスト	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
2/28	8951	日本ビルファンド	ソニーシティ大崎(持分60%)	東京都 品川区	オフィス	66,660	ソニー株式会社
合計						368,994	百万円

(注1) 産業ファンド「IIF 川崎サイエンスセンター(開発物件)」の取得価格については、先月のレポートVol.39では土地部分と建物部分を合わせた全体の取得予定価格2,040百万円を記載していました。しかし、2月7日に取得したものは土地部分のみであり、残りの建物部分は2014年4月に予定されている竣工後に取得する予定となっているため、上記においては土地部分の取得価格526百万円を記載しています。

< 3月以降(予定) >

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
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークキューブ日本橋水天宮	東京都 中央区	住 宅	2,711	合同会社ABF1
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークキューブ銀座イースト	東京都 中央区	住 宅	2,269	合同会社ABF1
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークキューブ茅場町	東京都 中央区	住 宅	1,105	非開示(国内の特別目的会社)
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークキューブ本所吾妻橋	東京都 墨田区	住 宅	1,252	非開示(国内の特別目的会社)
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス清澄白河	東京都 江東区	住 宅	696	非開示(国内の特別目的会社)
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス浅草橋二丁目	東京都 台東区	住 宅	1,079	三井不動産株式会社
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス西巢鴨	東京都 北区	住 宅	1,439	三井不動産株式会社
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス上野	東京都 台東区	住 宅	1,389	三井不動産株式会社
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス秋葉原East	東京都 台東区	住 宅	1,369	三井不動産株式会社
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス横浜反町公園	横浜市 神奈川区	住 宅	1,119	三井不動産株式会社
3/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス茅場町	東京都 中央区	住 宅	1,809	三井不動産株式会社
3/1	8968	福岡リート	ディー・ウイングタワー	福岡市 中央区	住 宅	2,800	非開示(国内の特別目的会社)
3/1	8968	福岡リート	ホテルフォルツァ大分	大分市 中央町	ホ テ ル	1,530	福岡地所株式会社
3/1	8973	積水ハウス・SI	瓦町フラッツ	大阪市 中央区	住 宅	1,640	非開示(国内の特別目的会社)
3/1	8973	積水ハウス・SI	ケンジントンマンション西天満	大阪市 北区	住 宅	1,440	非開示(国内の特別目的会社)
3/1	8973	積水ハウス・SI	ミルーム白金台	東京都 品川区	住 宅	1,900	非開示(国内の特定目的会社)
3/1	8967	日本ロジスティクスファンド	柏物流センター	千葉県 柏市	物 流	3,725	柏特定目的会社
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
3/18	8960	ユナイテッド・アーバン	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都 武蔵野市	商 業	28,000	合同会社吉祥寺 YCM ファンディング
3/18	8960	ユナイテッド・アーバン	ヤマダ電機テックランド New 松戸本店	千葉県 松戸市	商 業	5,150	合同会社インパクトホールディング
3/18	8960	ユナイテッド・アーバン	四谷 213 ビル	東京都 新宿区	ホ テ ル	5,020	合同会社オイラー
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
3/25	8960	ユナイテッド・アーバン	ホテルルートイン名古屋今池駅前	名古屋市 千種区	ホ テ ル	2,000	丸紅株式会社
3/29	8976	大和証券オフィス	サンライン第7ビル(追加取得)	東京都 千代田区	オ フィ ス	230	個人
4/1	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都 墨田区	住 宅	1,369	三井不動産株式会社
4/1	3234	森ビルズリート	愛宕グリーンヒルズ(追加取得)	東京都 港区	オ フィ ス	16,490	森ビル株式会社
4/1	3234	森ビルズリート	アーク森ビル(追加取得)	東京都 港区	オ フィ ス	3,510	森ビル株式会社
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
					合計	156,021	百万円

譲 渡

< 2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
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
					合計	564	百万円

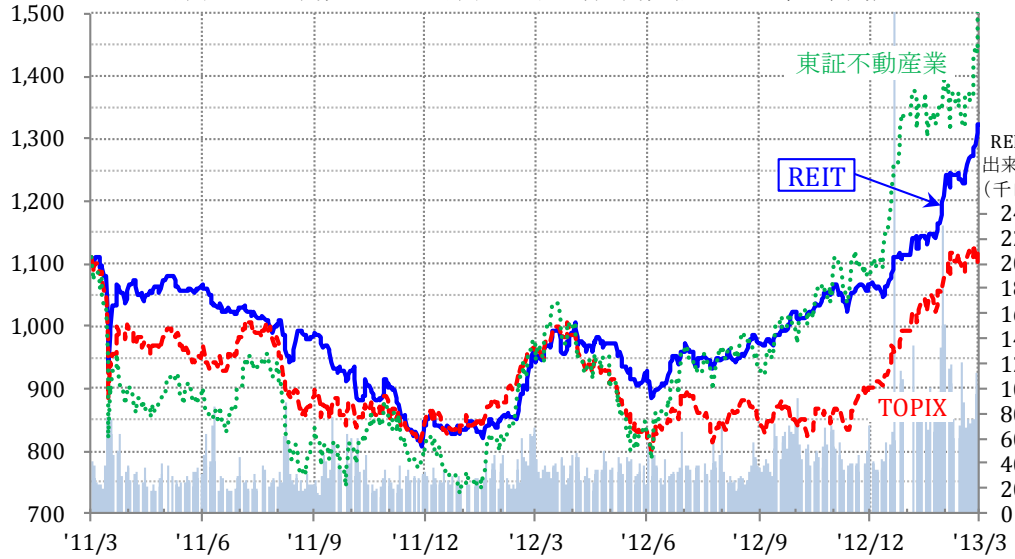
< 3月以降(予定) >

3/7	8986	日本賃貸住宅	グランカーサ元麻布	東京都 港区	住 宅	335	非開示(国内事業法人)
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	14,435	百万円

投資法人公表資料より作成

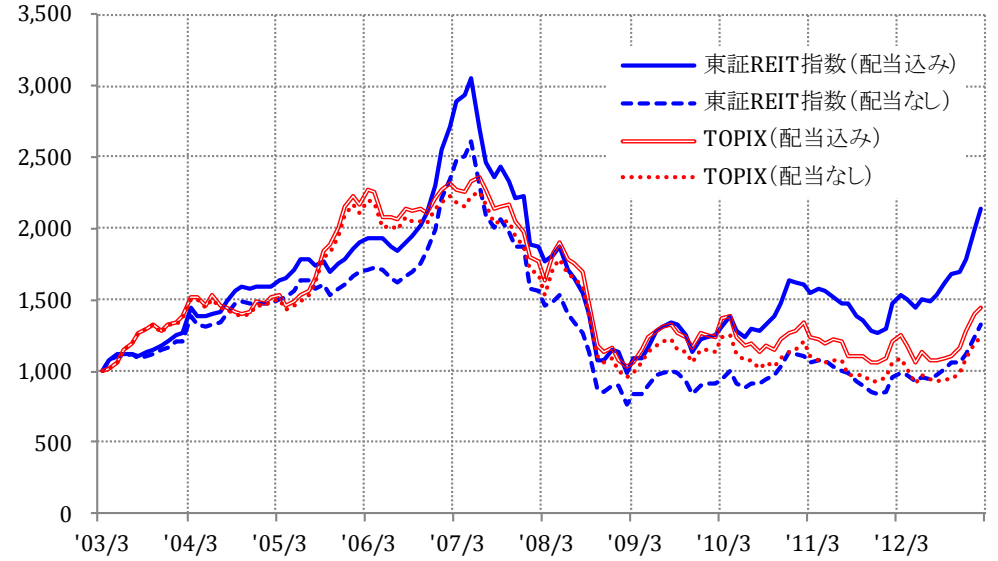
《マーケット指標》

東証REIT指数・TOPIX・東証不動産業指数(配当なし、2年間)



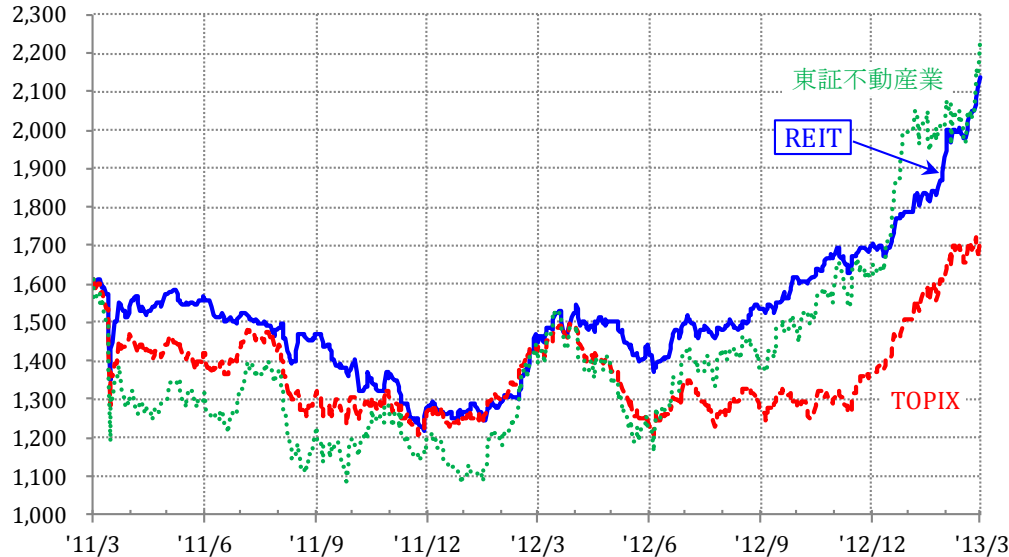
(注) TOPIX及び東証不動産業指数は東証REIT指数と始点を揃えた (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIXの長期推移(2003年3月末~2013年2月末)



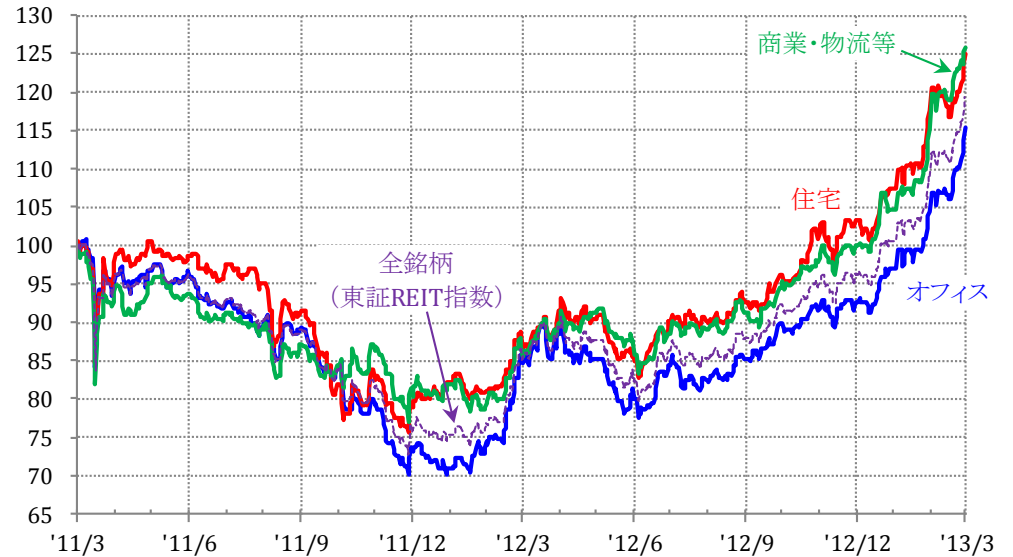
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIX・東証不動産業指数(配当込み、2年間)



(注) TOPIX及び東証不動産業指数は東証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)

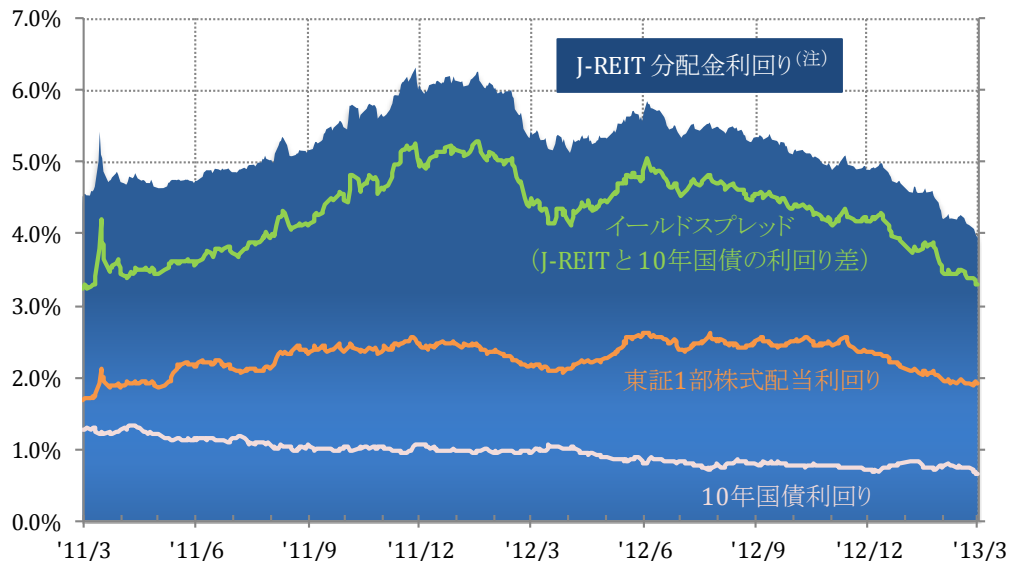


(出所) Bloomberg

	2013年2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	1,323.25	+ 6.8%	+ 24.2%	+ 35.9%	+ 38.1%	+ 19.5%	+ 45.7%	+ 71.8%	- 15.4%	- 43.4%	- 21.8%	- 10.3%	+ 9.1%	n/a
東証REIT指数 (配当込)	2,137.44	+ 7.2%	+ 25.8%	+ 39.3%	+ 45.4%	+ 32.8%	+ 71.0%	+ 116.2%	+ 13.9%	- 21.1%	+ 12.8%	+ 34.2%	+ 69.4%	n/a
時価総額	5兆6,966億円													
平均予想分配金利回り	4.0%													
東証REITオフィス指数	1,343.28	+ 8.2%	+ 24.4%	+ 35.4%	+ 34.7%	+ 15.4%	+ 34.3%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
東証REIT住宅指数	1,734.85	+ 3.5%	+ 20.8%	+ 35.0%	+ 40.8%	+ 24.9%	+ 73.5%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
東証REIT商業・物流等指数	1,637.81	+ 5.6%	+ 25.9%	+ 38.0%	+ 44.9%	+ 25.8%	+ 63.8%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOPIX	975.66	+ 3.8%	+ 24.9%	+ 33.4%	+ 16.7%	+ 2.6%	+ 9.1%	+ 28.9%	- 26.3%	- 44.3%	- 41.2%	- 17.1%	- 9.9%	+ 19.2%
TOPIX (配当込)	1,283.78	+ 3.8%	+ 25.0%	+ 34.9%	+ 19.5%	+ 7.6%	+ 16.7%	+ 40.4%	- 18.1%	- 37.4%	- 33.2%	- 4.6%	+ 4.9%	+ 40.3%
日経平均株価	11,559.36	+ 3.8%	+ 22.4%	+ 30.8%	+ 18.9%	+ 8.8%	+ 14.2%	+ 52.7%	- 15.0%	- 34.3%	- 28.7%	- 1.5%	+ 4.7%	+ 38.2%
日経平均トータルリターン	16,463.47	+ 3.9%	+ 22.6%	+ 32.1%	+ 21.5%	+ 13.6%	+ 21.2%	+ 65.0%	- 6.5%	- 26.8%	- 19.6%	+ 12.2%	+ 20.4%	+ 60.5%
東証不動産業指数	1,259.99	+ 8.0%	+ 38.8%	+ 61.9%	+ 55.1%	+ 37.1%	+ 64.0%	+ 134.7%	- 4.2%	- 44.0%	- 23.8%	+ 41.8%	+ 63.7%	+ 174.8%
東証不動産業指数(配当込)	1,501.51	+ 8.0%	+ 38.9%	+ 62.9%	+ 57.0%	+ 40.7%	+ 70.5%	+ 147.7%	+ 2.4%	- 39.7%	- 17.6%	+ 54.7%	+ 79.9%	+ 205.5%

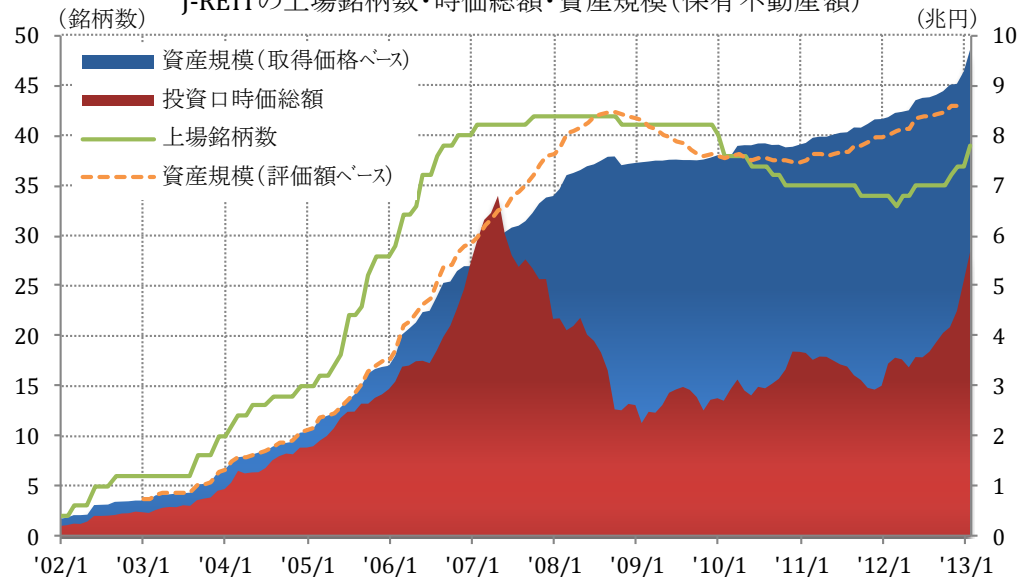
(出所) Bloomberg、東証、ARES

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の時価総額加重平均 (出所) Bloomberg、ARES

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模(保有不動産額)



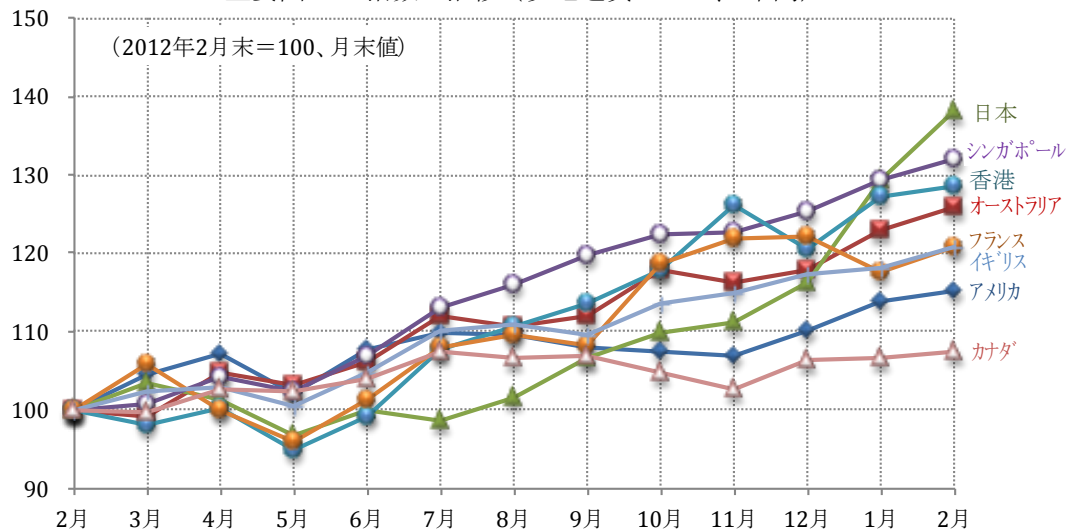
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

NAV倍率 (J-REIT平均、8年間)



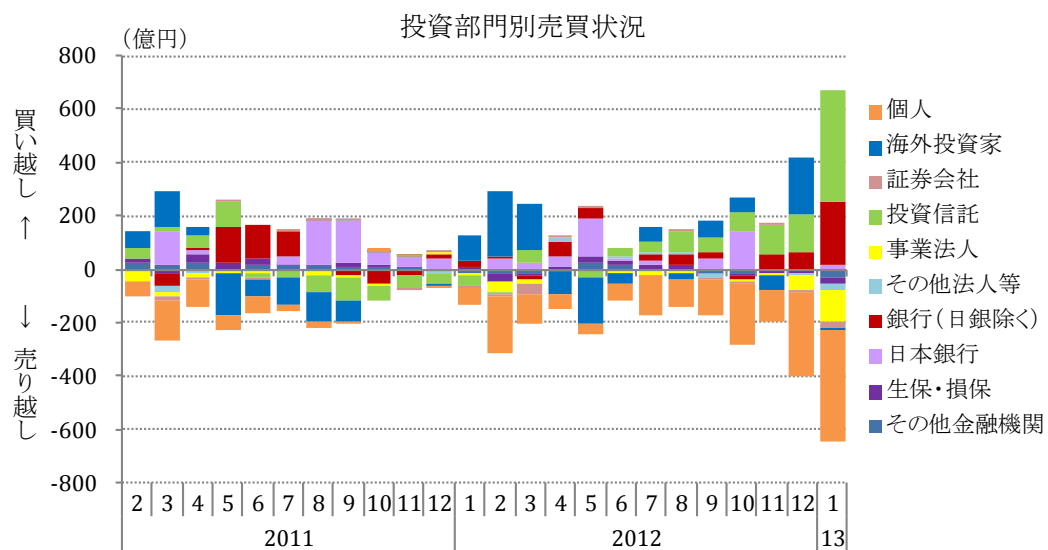
(注) 各投資法人のNAV倍率 = 投資口価格 / ((1口当たり純資産額 - 1口当たり分配金) + (1口当たり期末鑑定評価額 - 1口当たり期末簿価))の時価総額加重平均 (出所) ARES

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: HSREIT Index (出所) Bloomberg

《投資口売買状況》

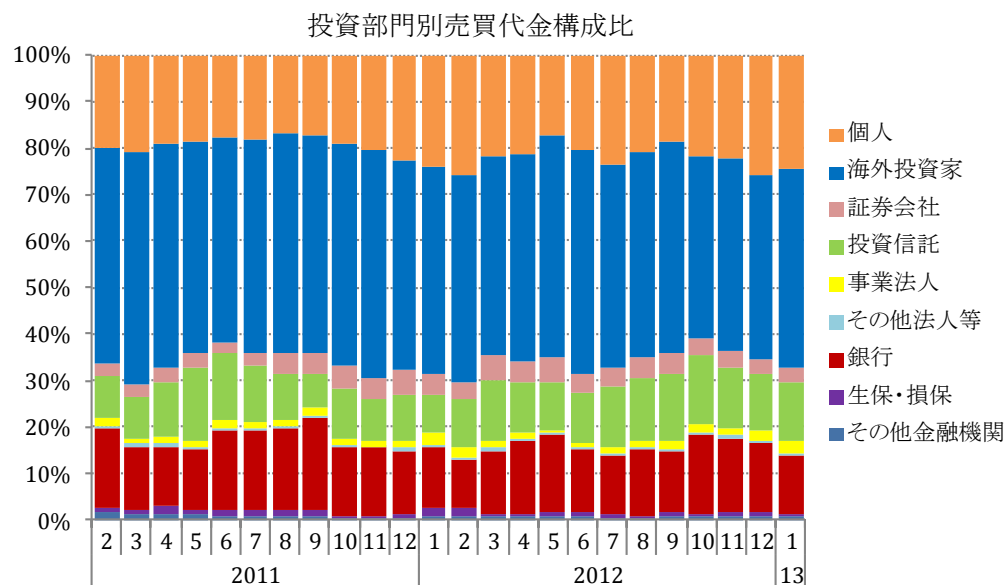


(注) 委託取引。東証での売買を対象としており、増資時の購入分は含まない。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果(約定ベース)を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。(出所) 東京証券取引所、日本銀行

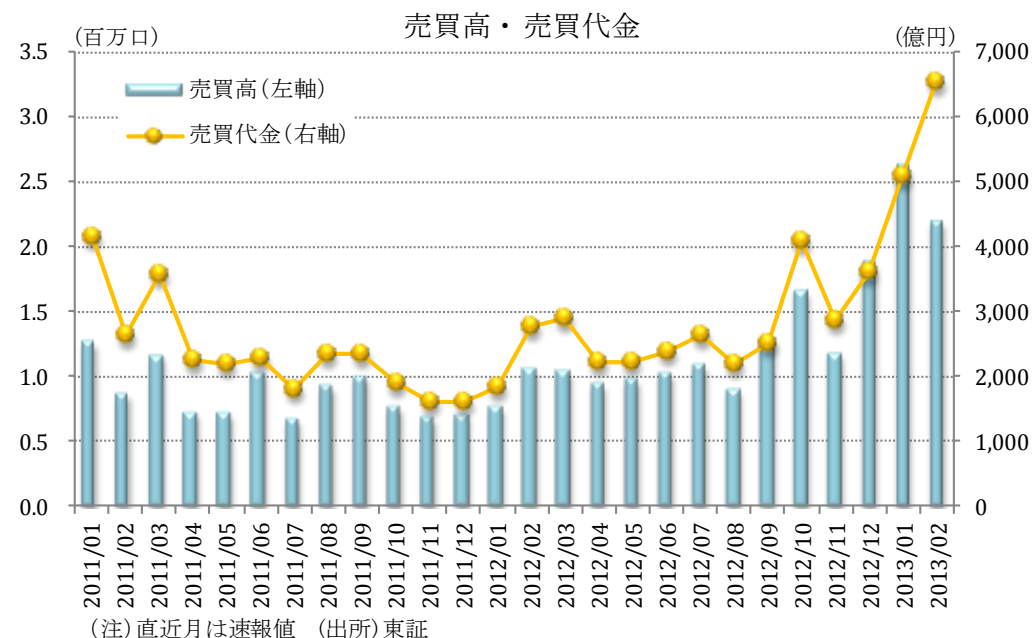
投資部門別 通算買越(売越)額

1年通算 (2012.2~2013.1)		6ヶ月通算 (2012.8~2013.1)	
投資信託	951 億円	投資信託	877 億円
銀行(日銀除く)	521 億円	銀行(日銀除く)	412 億円
日本銀行	464 億円	海外投資家	241 億円
海外投資家	416 億円	日本銀行	196 億円
生保・損保	-33 億円	証券会社	-16 億円
その他法人等	-37 億円	その他法人等	-50 億円
その他金融機関	-41 億円	生保・損保	-55 億円
証券会社	-59 億円	その他金融機関	-60 億円
事業法人	-277 億円	事業法人	-201 億円
個人	-1,951 億円	個人	-1,324 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



(注) 委託売買代金に対する構成比 (出所) 東京証券取引所

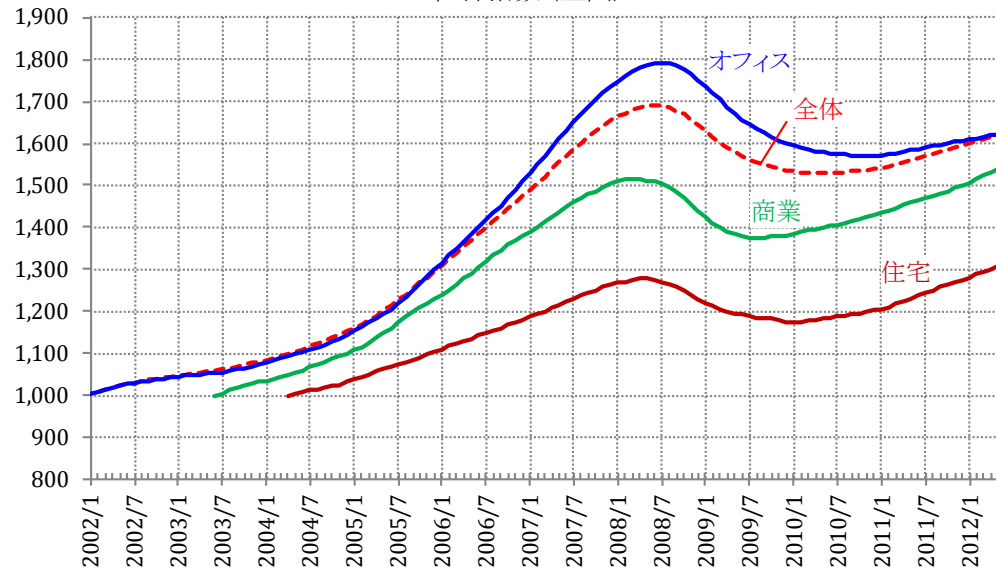


(注) 直近月は速報値 (出所) 東証

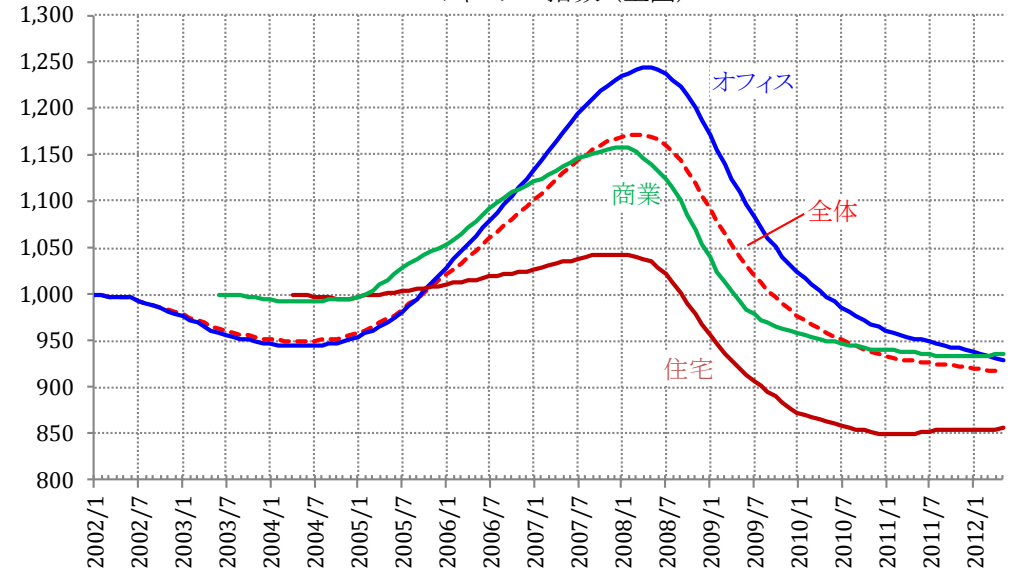
《ARES Japan Property Index - A J P I -》

確定値（2012年5月まで）を掲載しています。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。

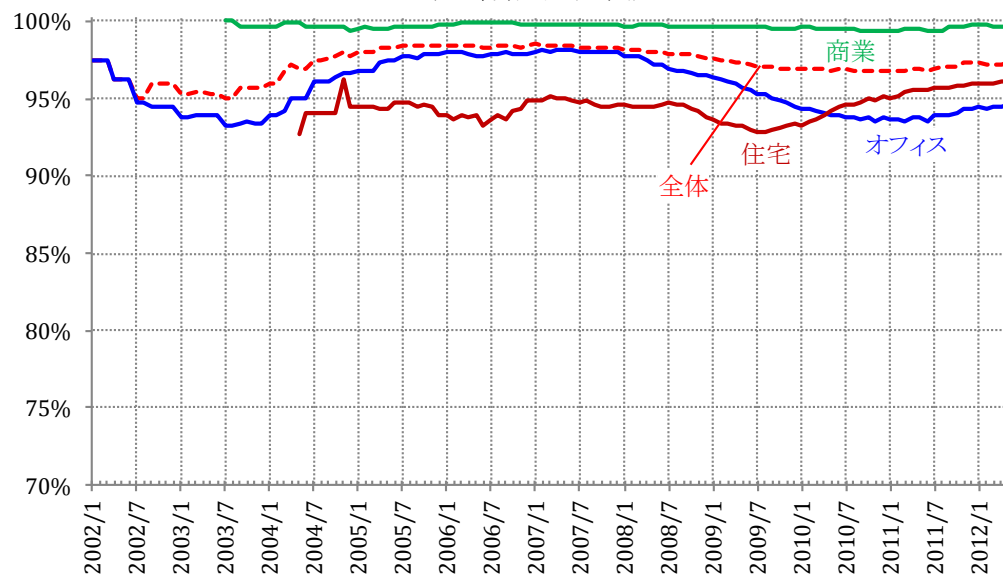
総合指数 (全国)



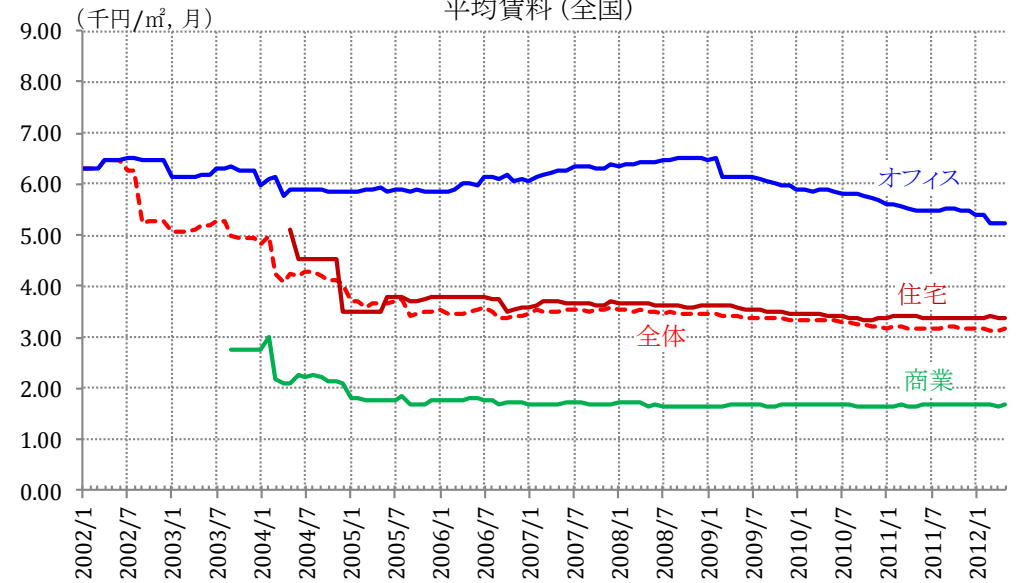
キャピタル指数 (全国)



平均稼働率 (全国)



平均賃料 (全国)



《上場 J-REIT 一覧 (39 投資法人)》

(時価総額順、2013年2月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (2月末)	プライスリターン			時価総額 (2月末)	1口当たり分配金(円)(注)		運用不動産				
			1ヶ月	6ヶ月	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	1,037,000円	+10.0%	+30.9%	+33.1%	7,176億円	15,754	12年12月期	16,000	13年6月期	10,151億円	71	オフィス
8952	ジャパニリアルエステイト	1,017,000円	+10.1%	+33.1%	+41.6%	6,042億円	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	181,200円	+4.6%	+35.4%	+48.9%	3,767億円	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	121,800円	+9.0%	+39.4%	+36.2%	2,561億円	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
3269	アドバンス・レジデンス	196,900円	+3.6%	+24.9%	+30.8%	2,431億円	4,724	13年7月期	4,500	13年1月期	3,770億円	198	住宅
8955	日本プライムリアルティ	272,900円	+5.0%	+24.2%	+26.8%	2,251億円	6,093	12年12月期	5,800	13年6月期	3,919億円	59	オフィス/商業
8961	森トラスト総合リート	887,000円	+14.6%	+28.2%	+19.2%	2,146億円	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
8964	フロンティア不動産	892,000円	+5.3%	+35.4%	+34.1%	2,029億円	18,382	12年12月期	18,100	13年6月期	2,716億円	29	商業
8959	野村不動産オフィスファンド	569,000円	+5.6%	+26.3%	+20.9%	1,736億円	12,824	12年10月期	12,300	13年4月期	3,721億円	50	オフィス
8976	大和証券オフィス	393,500円	+11.9%	+70.3%	+84.4%	1,557億円	5,986	12年11月期	6,250	13年5月期	3,252億円	40	オフィス
3281	GLP	84,600円	+3.8%	-	-	1,554億円	492 (408)	13年2月期	2,158 (1,898)	13年8月期	2,260億円	33	物流
8954	オリックス不動産	109,100円	+5.3%	+52.4%	+43.6%	1,551億円	11,656 (5分割前)	12年8月期	11,200 (5分割前)	13年2月期	3,558億円	70	オフィス/住宅他
3279	アクティビア・プロパティーズ	704,000円	+7.5%	+51.7%	-	1,445億円	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
3283	日本プロロジスリート	726,000円	-	-	-	1,326億円	7,989 (6,574)	13年5月期	17,878 (15,755)	13年11月期	1,730億円	12	物流
3226	日本アコモデーションファンド	680,000円	-2.7%	+29.8%	+28.5%	1,324億円	14,306	12年8月期	14,650	13年2月期	2,421億円	90	住宅
8967	日本ロジスティクスファンド	881,000円	+8.6%	+25.5%	+29.4%	1,303億円	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	832,000円	+0.8%	+48.3%	+91.9%	1,298億円	14,387	12年12月期	15,567	13年6月期	1,630億円	28	インフラ/物流他
8984	大和ハウス・レジデンシャル	389,500円	+1.8%	+40.1%	+51.9%	1,250億円	16,264 (2分割前)	12年8月期	16,500 (2分割前)	13年2月期	2,126億円	123	住宅
8987	ジャパンエクセレント	561,000円	+3.3%	+39.9%	+42.2%	1,243億円	12,242	12年12月期	12,200	13年6月期	2,356億円	26	オフィス
3234	森ヒルズリート	530,000円	+9.3%	+58.9%	+80.5%	1,227億円	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	382,000円	+6.9%	+48.6%	+36.4%	1,094億円	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	77,000円	+14.2%	+83.8%	+95.4%	1,024億円	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	768,000円	+6.7%	+40.1%	+43.3%	945億円	16,193	12年8月期	16,200	13年2月期	1,562億円	20	商業/オフィス他
8957	東急リアル・エステート	522,000円	+0.8%	+36.3%	+17.0%	884億円	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
3263	大和ハウスリート	670,000円	+6.3%	-	-	821億円	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	416,000円	+6.3%	+47.0%	+41.2%	818億円	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
3240	野村不動産レジデンシャル	502,000円	-2.7%	+19.0%	+27.2%	757億円	12,424	12年11月期	12,100	13年5月期	1,500億円	152	住宅
8982	トップリート	433,500円	+0.8%	+18.8%	+1.3%	671億円	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	31,150円	+4.6%	+45.2%	+68.5%	657億円	1,427 (9ヶ月)	12年12月期	1,670 (12ヶ月)	13年12月期	1,308億円	28	ホテル
8973	積水ハウス・SI	472,000円	+6.9%	+29.5%	+36.6%	646億円	10,351	12年9月期	10,370	13年3月期	1,238億円	74	住宅/商業
8958	グローバル・ワン不動産	632,000円	+11.3%	+31.1%	+5.9%	612億円	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	70,500円	+6.8%	+43.9%	+53.8%	560億円	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	56,400円	+1.1%	+45.0%	+63.0%	475億円	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
8977	阪急リート	552,000円	+17.4%	+50.8%	+46.2%	471億円	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
3282	コンフォリア・レジデンシャル	653,000円	-	-	-	439億円	15,440	13年7月期	15,380	14年1月期	712億円	53	住宅
3227	MIDリート	223,000円	-0.5%	+12.6%	+5.2%	409億円	7,210	12年12月期	7,210	13年6月期	1,600億円	11	オフィス/商業
8979	スターツプロシード	161,500円	+5.7%	+39.0%	+46.7%	174億円	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	190,800円	-0.5%	+11.9%	-	143億円	3,378	12年7月期	6,100	13年1月期	304億円	20	住宅
8963	インヴェンシブル	9,700円	+19.8%	+57.7%	+44.1%	130億円	117	12年12月期	200	13年6月期	771億円	78	住宅/オフィス他
		TOTAL		56,966億円		97,347億円		2,207 物件					

(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg

(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
GLPと日本プロジスリートの分配金には利益超過分配金を含む(括弧内は利益超過分配金を含まない金額)

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。