

ARES J-REIT REPORT

Vol.41 April 2013

一般社団法人
不動産証券化協会

J-REIT.jp

http://j-reit.jp

—CONTENTS—

1 四半期レビュー 5 Market News 9 決算発表 10 資産売買事例
12 マーケット指標 15 投資口売買状況 16 AJPI 18 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年3月末時点)

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|-------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|---------|-------|---------|---------|
| 東証REIT指数 (配当なし) (配当込み) | (前月末比) 1,642.79 (+24.1%) 2,660.75 (+24.5%) | 用途別指数 (オフィス) (住宅) (商業・物流等) | (前月末比) 1,691.17 (+25.9%) 2,076.52 (+19.7%) 2,012.86 (+22.9%) | 時価総額 (39銘柄) | 7兆2,481億円 | | | | |
| 平均予想分配金利回り | 3.2% | | | 投資口売買代金 (3月月間) (1日平均) | ※東証速報値 10,792億円 540億円 | | | | |
| | 期間投資収益率 (トータルリターン) | | | 資金調達 (3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 | +24.5% | +48.7% | +64.4% | +74.3% | +72.7% | 20物件 | 5物件 | DHI、OJR | |
| TOPIX | +7.0% | +21.5% | +41.8% | +23.8% | +24.6% | 1,182億円 | 385億円 | 315億円 | |

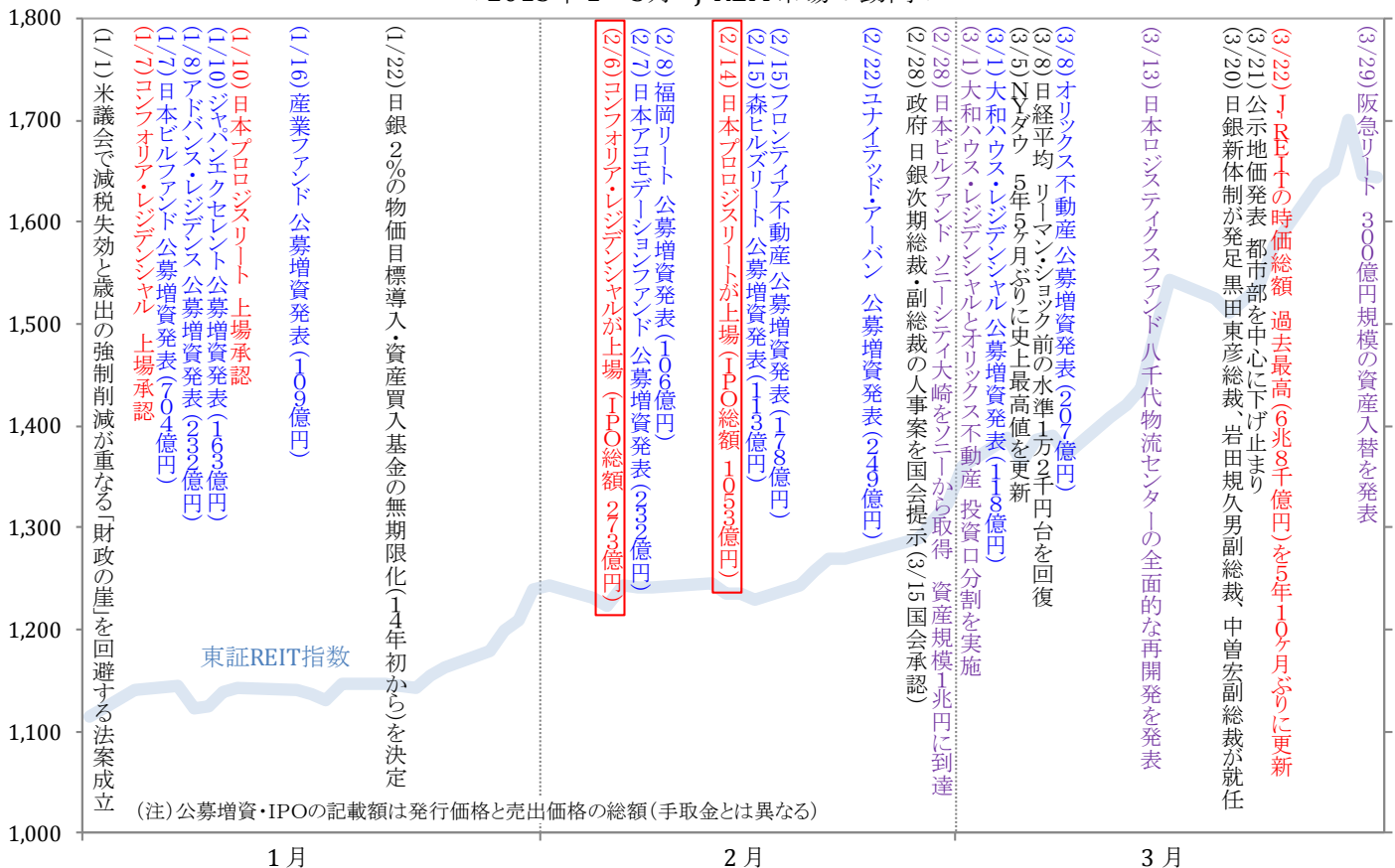
＜四半期レビュー＞ 資産取得額・増資額など軒並み過去最高を更新 1～3月期

2013年第1四半期(1～3月期)のJ-REIT市場では、昨秋以降の市況回復の流れを受け、年初から新規上場(IPO)や公募増資が相次いで発表された。J-REITが1～3月に増資で調達した金額は3,422億円に上り、四半期ベースの調達額としては過去最高となった。(→2頁【1】)

活発なエクイティファイナンスとともに不動産投資も積極化した。1～3月のJ-REITによる資産取得額は、昨年一年間の実績を上回る7,999億円に達し、四半期ベースで過去最高となった。物流施設特化型REITの上場に伴い、物流施設の取得額が4,050億円と全体の半分を占めた。(→2頁【2】)

投資口価格は3ヶ月を通して上昇を続けた。アベノミクスと呼ばれる安倍政権の経済政策や日銀の物価目標導入、円高の修正によってデフレ脱却と日本経済の本格的な回復への期待が高まったほか、米国株が史上最高値を更新するなど内外の経済情勢・株式市況が良好であった。J-REIT市場には投資信託などを通じて個人投資家の資金がかつてない勢いで流入し、地銀など機関投資家の買いも見られた。特に2月下旬以降、日銀の新しい総裁・副総裁の人事が明らかになると、大胆な金融緩和が実行され不動産市況が上向くとの見方が強まり、不動産株とともに大きく買われた。また、新総裁がREITを含むリスク性資産の買入れ拡大の可能性に言及したことも相場を押し上げた。こうした外部要因に加え、優良物件の取得や資金調達コストの低減などの諸施策によって、増益・増配・NAV向上に転じる投資法人が増えてきていることも投資家から評価されたものとみられる。これらの結果、東証REIT指数の上昇率は+47.4%(528.11ポイント)という空前の数字となった。(→4頁【3】)

＜2013年1～3月 J-REIT市場の動向＞



【1】13件のエクイティファイナンスで3,400億円を調達

日本プロロジスリートとコンフォリア・レジデンシャルが上場

<公募増資・IPO実績と資産取得公表額> (発行決議日順、単位未満切捨て)

| 投資法人 | 発行決議 | 調達額(注1) (1~3月払込分) | 資産取得額 (1~3月公表分) |
|----------------------|------|----------------------|--------------------|
| コンフォリア・レジデンシャル (IPO) | 1月 | 99億円 | 99億円 |
| 日本ビルファンド | 1月 | 682億円 | 1,567億円 |
| アドバンス・レジデンス | 1月 | 224億円 | 251億円 |
| ジャパンエクセレント | 1月 | 158億円 | 279億円 |
| 日本プロロジスリート (IPO) | 1月 | 968億円 | 1,730億円 |
| 産業ファンド | 1月 | 105億円 | 165億円 |
| 日本アコモデーションファンド | 2月 | 224億円 | 176億円 |
| 福岡リート | 2月 | 102億円 | 97億円 |
| フロンティア不動産 | 2月 | 172億円 | 258億円 |
| 森ヒルズリート | 2月 | 104億円(注2) | 200億円 |
| ユナイテッド・アーバン | 2月 | 227億円(注3) | 407億円 |
| 大和ハウス・レジデンシャル | 3月 | 104億円(注4) | 57億円 |
| オリックス不動産 | 3月 | 190億円(注5) | 327億円 |
| その他 | | 55億円(注6) | |
| 合計 | | 3,422億円 | 5,618億円 |

(注1) 払込金額の総額。第三者割当増資分を含む。

(注2) 4月に払込予定の第三者割当増資分(5.2億円)は含まない。

(注3) 4月に払込予定の第三者割当増資分(最大14.4億円)は含まない。

(注4) 4月に払込予定の第三者割当増資分(最大10.4億円)は含まない。

(注5) 4月に払込予定の第三者割当増資分(最大9.5億円)は含まない。

(注6) 1月に払い込まれた平和不動産リートとGLPの第三者割当増資分(各4.7億円、51.1億円)

(出所) 各投資法人公表資料より作成

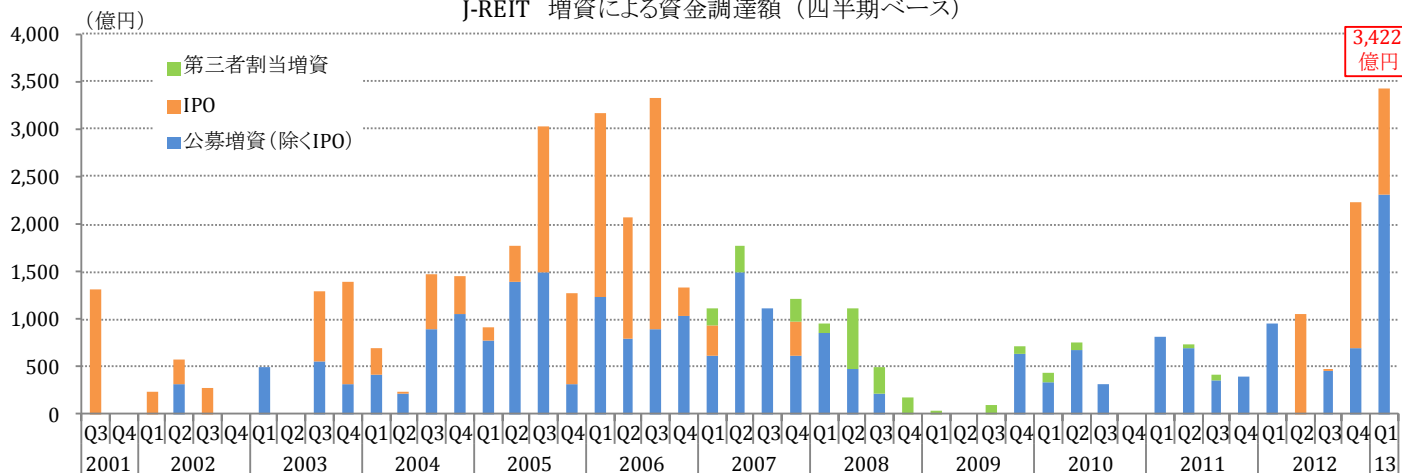
J-REIT が1~3月に実施した公募増資は IPO 2件を含む計 13 件と、四半期ベースで過去最多となり、調達額も過去最高の 3,422 億円に達した。

2 件の IPO のうち、日本プロロジスリート投資法人は 968 億円を調達する大型 IPO であった。コンフォリア・レジデンシャル投資法人は売出しが中心の IPO であり、投資法人の手取金は 99 億円であった。いずれの投資法人も、上場後の投資口価格は公開価格を大きく上回って推移した。

既存の J-REIT による公募増資も相次ぎ、682 億円を調達した日本ビルファンド投資法人を筆頭に、11 投資法人が約 2,300 億円を調達した。これは昨年一年間の公募増資 (IPO 除く 11 件) による資金調達額 (約 2,100 億円) を上回る。

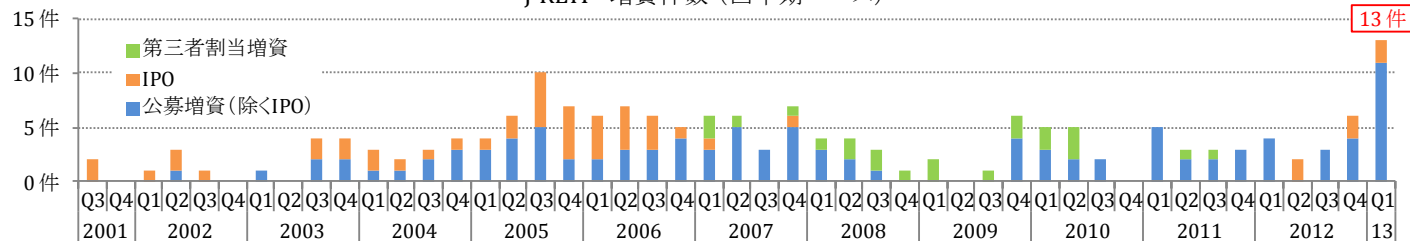
これらエクイティファイナンスによる調達資金は、主として新規物件の取得に充てられた。IPO や増資を行った 13 投資法人が 1~3 月に公表した資産取得は総額 5,600 億円に達した。

J-REIT 増資による資金調達額 (四半期ベース)



(注) 払込みベース。「公募増資(除くIPO)」及び「IPO」にはグリーンシュアオプションの行使による第三者割当増資を含む。投資法人公表資料より作成。

J-REIT 増資件数 (四半期ベース)



(注) 払込みベース。「第三者割当増資」にはグリーンシュアオプションの行使によるものを含まない。投資法人公表資料より作成。

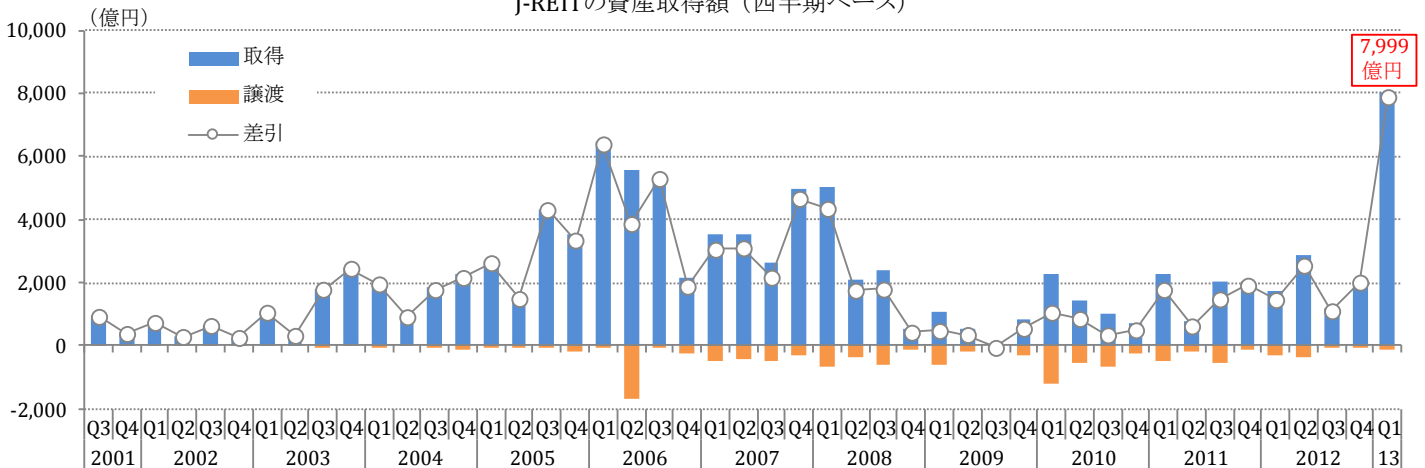
【2】過去最高8千億円の資産取得 4千億円が物流施設 / 既存 REIT の取得額も大幅増

J-REIT が1~3月に取得した資産は 124 物件・7,999 億円^(注1) と、四半期ベースでは過去最高の取得額となったほか、昨年一年間の取得実績 (7,879 億円) を上回った。このうち、新たに上場した投資法人 (GLP^(注2)、日本プロロジスリート、コンフォリア・レジデンシャル) が IPO による調達資金などで取得した資産が 50 物件・4,043 億円であった。既存の J-REIT に限ってみても、前年同期比 2.3 倍の 3,956 億円を取得した。一方、保有物件の譲渡は 6 物件・107 億円にとどまった。

(注1) 引渡しベース。既存物件に係る持分の追加取得および匿名組合出資持分の取得は「1物件」とした。

(注2) G L Pの上場は2012年12月21日であるが、運用不動産（物流施設30物件・2,087億円）の取得は年明けの1月4日となったため、当期に計上されている。この他、G L Pが第三者割当増資による調達資金などで2月1日に追加で取得した3物件（125億円）も含む。

J-REITの資産取得額（四半期ベース）



(注) 引渡しベース。上場前の売買及び合併による資産の受け入れは含まない。投資法人公表資料より作成。

<取得総額200億円以上の投資法人>

| 投資法人 | 取得総額 (1~3月引渡分) | 取得 物件数 | 代表的取得物件 |
|-----------------|-------------------|-----------|-------------------|
| GLP | 2,213 億円 | 33 | GLP東京 |
| 日本プロロジスリート | 1,730 億円 | 12 | プロロジスパーク市川1 |
| 日本ビルファンド | 1,342 億円 | 7 | ソニーシティ大崎 |
| ジャパンリアルエステイト | 412 億円 | 2 | 晴海フロント |
| ユナイテッド・アーバン | 407 億円 | 5 | ヨトバシカマラマルチメディア吉祥寺 |
| ジャパンエクセレント | 279 億円 | 5 | 赤坂インターシティ |
| フロンティア不動産 | 258 億円 | 2 | 池袋スクエア |
| アドバンス・レジデンス (注) | 251 億円 | 14 | レジディアタワー上池袋 |
| 合計 | 6,895 億円 | 80 | |

(注) 匿名組合出資持分の取得(1件)を含む。物件数の項目では1物件とした。

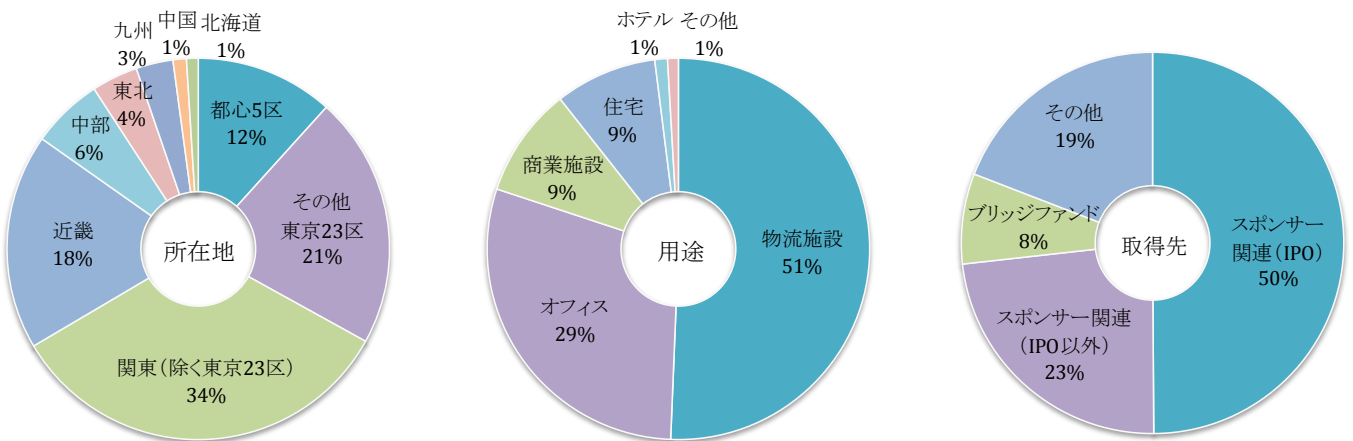
(出所) 各投資法人公表資料より作成

取得資産の内訳をみると、G L Pと日本プロロジスリートの上場に伴って物流施設の取得額が膨らみ、4,050億円と全体の51%を占めた。

地域別では、首都圏を中心としつつも地方への広がりが見られた。

取得先については、新たに上場した投資法人を除けば、過半がスポンサー以外からの取得であった。ブリッジファンドへの出資を通じて優先交渉権を確保していた物件を、増資などのタイミングに合わせて取得したものが17物件・612億円に上った。また、ソニーシティ大崎に代表される企業不動産（CRE）の取得事例も複数見られた。

<1~3月期 取得資産の内訳>



(注) 取得価格ベース。匿名組合出資持分など出資は含まない。投資法人公表資料より作成。

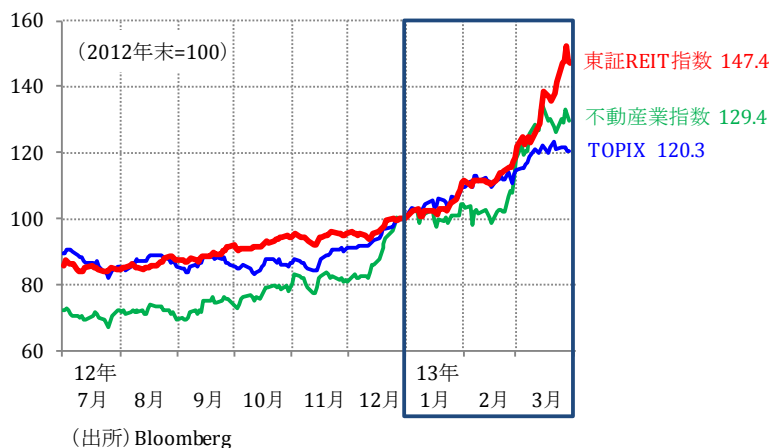
「都心5区」は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。当期は四国所在物件の取得実績なし。

「スポンサー関連」は資産運用会社の株主及びそのグループ会社（スポンサーグループ）並びにスポンサーグループが出資もしくは資産運用を受託する特別目的会社。「スポンサー関連（IPO）」は新規に上場したG L P、日本プロロジスリート、コンフォリア・レジデンシャルの取得分について、「スポンサー関連（IPO以外）」はそれ以外の投資法人の取得分についてそれぞれ集計。

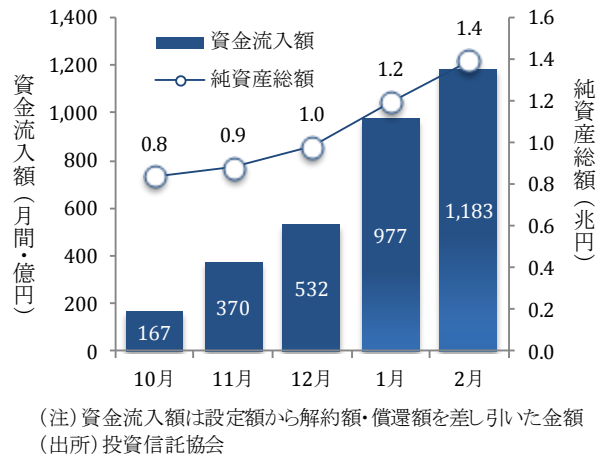
「ブリッジファンド」は投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者等であって、投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているもの。

【3】東証REIT指数 47%上昇 個人資金の流入に勢い / 投資口の売買も活性化

＜東証REIT指数・TOPIX・東証業種別株価指数(不動産業)の推移＞



＜J-REITファンド 資金流入額・残高＞



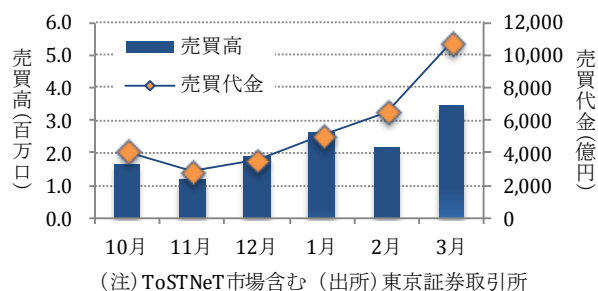
前述のとおり、投資口価格は急ピッチで上昇した。2012年末に1,114.68ポイントであった東証REIT指数は、3月末には528.11ポイント(47.4%)高い1,642.79ポイントとなった。分配金収益を含むトータルリターンは+48.7%であった。東証REIT用途別指数シリーズの上昇率をみると、オフィスが49.6%で最も高く、商業・物流等が47.6%、住宅が39.2%であった。平均予想分配金利回りは昨年末の4.7%から3.2%に低下した。

投資口価格が上昇した要因の一つに、J-REITを投資対象とする投資信託(J-REITファンド)などを通じて、個人投資家の資金がJ-REIT市場に流入したことが挙げられる。投資信託協会の統計によると、J-REITファンドへの資金流入額は1月が977億円、2月が1,183億円とかつてない規模であった(3月分は4月中旬公表予定)^(注)。また、3千億円を大きく上回るIPOや公募増資が順調に消化されたのも、個人投資家の旺盛な需要があつてこそであった。

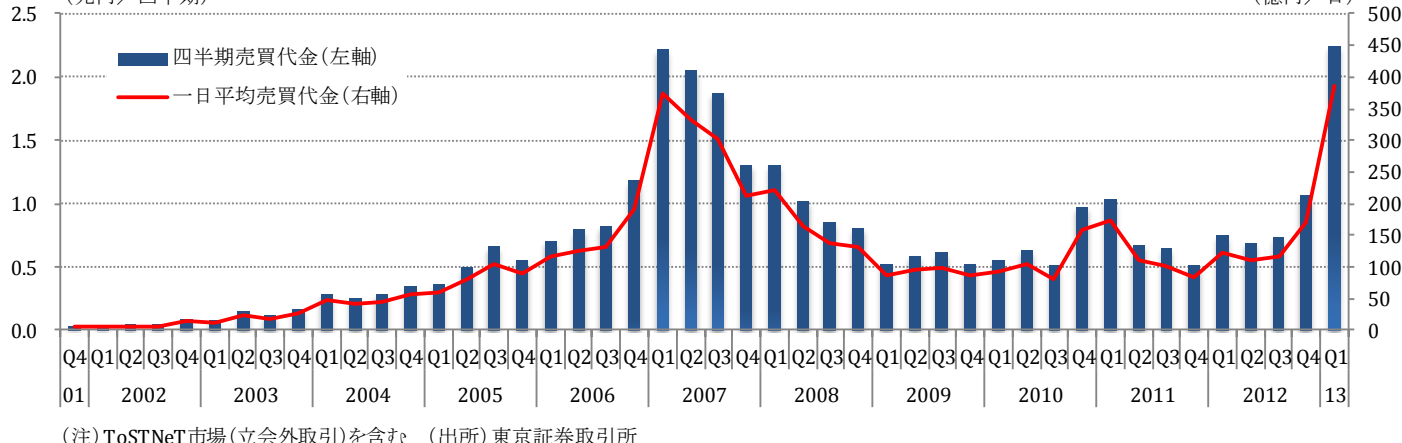
(注) モーニングスター社によると、J-REITファンドの3月末時点の残高(純資産総額)は1兆8千億円に達した。

投資口の売買も活況を呈した。1~3月の一日あたり平均売買代金は386億円となり、過去最高を更新した。特に3月は、月間売買代金が初めて1兆円を超え(1兆792億円、東証速報値)、一日平均売買代金は540億円に達した。

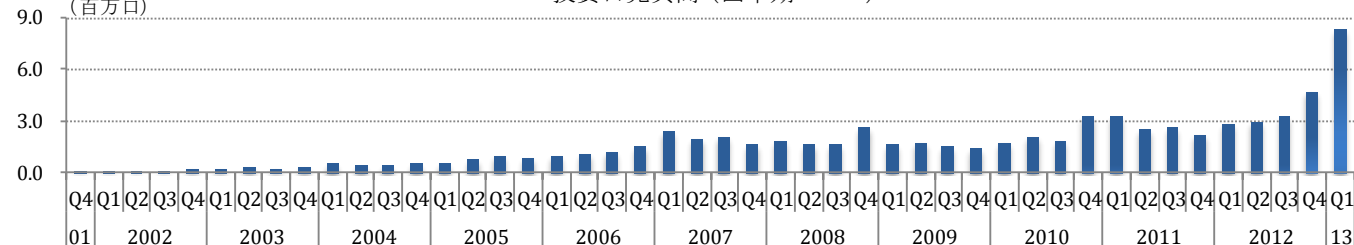
＜最近6ヶ月の投資口売買高・売買代金＞



投資口売買代金(四半期ベース) (兆円/四半期) (億円/日)



投資口売買高(四半期ベース)



< Market News >

< 2013年3月の主な出来事 >

| | |
|-----|--|
| 1日 | 大和ハウス・レジデンシャル 公募増資決議 |
| 4日 | J-REIT 時価総額 6兆円台に 2007年7月以来、5年8ヶ月ぶり |
| 5日 | NYダウ 5年5ヶ月ぶりに史上最高値更新 2007年10月(1万4,198ドル)を上回る その後10営業日連続更新 TOPIX 1,000ポイント台回復 4年5ヶ月ぶり / 長期金利 0.60%割れ 9年8ヶ月ぶり |
| 7日 | 1ドル95円台に値下がり 3年7ヶ月ぶり |
| 8日 | オリックス不動産 公募増資決議 日経平均 4年5ヶ月ぶりに1万2千円台回復 リーマン・ショック前の水準に |
| 11日 | 東証REIT指数 1,400ポイント台回復 2008年7月以来、4年8ヶ月ぶり |
| 13日 | 日本ロジスティクスファンド 八千代物流センターの建替を発表 (J-REIT初の保有物件の全面的な再開発事業) |
| 15日 | 東証REIT指数 1,500ポイント台回復 2008年6月以来、4年9ヶ月ぶり 国会 日銀正副総裁人事案を承認 / 安倍首相 TPP交渉参加を正式表明 |
| 16日 | EU キプロスに最大100億ユーロの支援で基本合意 支援の条件とされた預金課税(最大9.9%)に国民反発 |
| 19日 | キプロス議会 銀行預金課税法案を否決 |
| 20日 | 日銀 新体制発足 黒田東彦総裁、岩田規久男副総裁、中曽宏副総裁が就任 |
| 21日 | 公示地価発表 主要都市中心部のオフィスエリアで下げ止まり/三大都市圏の商業地は▲0.5%、住宅地は▲0.6% 全国的にも下落幅は縮小(商業地▲2.1%、住宅地▲1.6%)、上昇・横ばい地点が増加 |
| 22日 | J-REIT 時価総額 2007年5月に記録した過去最高(6.8兆円)を5年10ヶ月ぶりに更新 6.9兆円に |
| 25日 | EU 新支援策でキプロスと合意 キプロスの二大銀行を再編 10万ユーロを超える高額預金に大幅な負担課す 東証REIT指数 1,600ポイント台回復 / J-REIT時価総額 初の7兆円台に到達 |
| 27日 | 東証REIT指数 1,700ポイント台に 2008年1月以来、5年2ヶ月ぶり |
| 29日 | 阪急リート 300億円規模の資産入替を発表 / 平成25年度税制改正関連法が成立 |
| 31日 | 東証REIT指数 基準日(2003年3月31日)から10年 10年間の累積リターン+166.1% (年率+10.3%) |

➤ J-REIT 市場の時価総額 5年10ヶ月ぶりに過去最高更新 7兆円台に

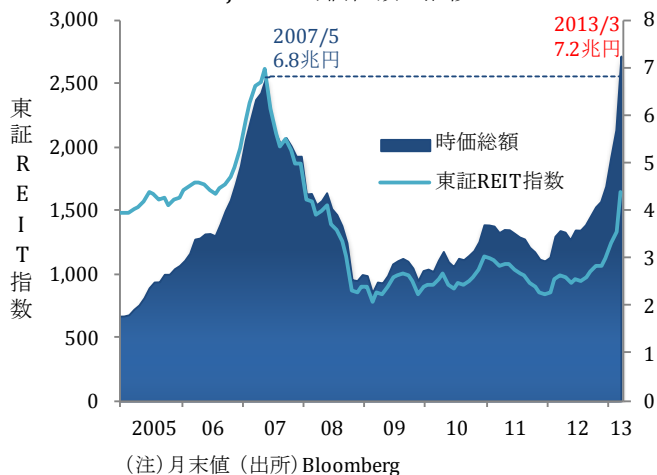
3月末のJ-REIT市場の投資口時価総額は7兆2,481億円となり、2007年5月末に記録したこれまでの最高額(6兆8,024億円)を5年10ヶ月ぶりに上回った。J-REITの時価総額は金融危機の最中の2008年10月には2兆円割れ寸前まで縮小しており、約4年半の間に3.5倍に拡大したことになる。

記録を更新した3月22日の投資口価格は2007年5月末と比べて40%低い水準にとどまるが^(注)、増資や新規上場によるエクイティの増加が時価総額拡大に寄与した。3月22日の時価総額6.9兆円を分析すると、2007年5月末時点で上場していた投資口の市場価値が4.1兆円、その後の増資により追加発行された投資口の価値が2.0兆円、新規上場により新たに上場した投資口の価値が0.8兆円となる。

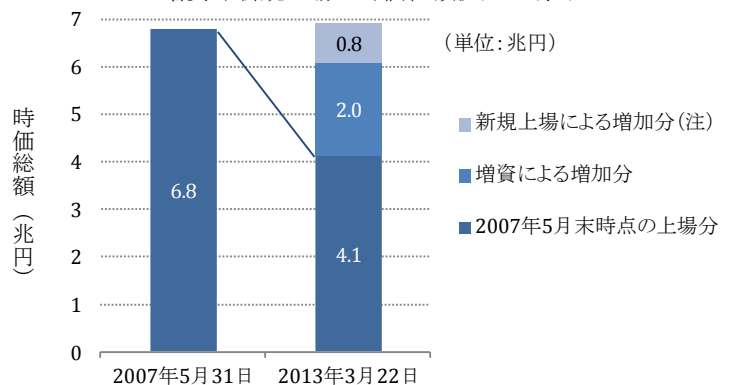
なお、2007年5月末当時の上場銘柄数は41であった。その後、9件の合併が行われた一方、7件の新規上場があり(うち6件が最近一年以内)、現在は39銘柄が上場している。

(注) 3月22日の東証REIT指数1,576.40ポイントは、2007年5月31日の2,612.98ポイント(史上最高値)と比べ39.7%低い。

< J-REIT 時価総額の推移 >



< 増資や新規上場が時価総額拡大に寄与 >



(注) 新設合併に伴う上場は含まない。07年6月以降に上場した投資法人のその後の増資による増加分は「新規上場による増加分」に含む。

(出所) 投資法人公表資料、BloombergのデータよりARES作成

▶ 日本ロジスティクスファンド J-REIT 初となる保有物件の全面的な再開発を実施 八千代物流センターを最新鋭の大規模マルチテナント型物流施設に建て替え

日本ロジスティクスファンド投資法人（8967、JLF）は4月、八千代物流センター（千葉県八千代市）の再開発に着手する。老朽化した既存施設を最新鋭の大規模マルチテナント型物流施設に建て替える。J-REITが保有物件を全面的に再開発する初の事例となる^(注)。

本物件は千葉県北西部の地域配送拠点に適した八千代市の工業団地内に位置し、24時間操業が可能で近隣の住宅地からの労働力確保も容易であるなど、物流業務に適した立地条件を備える。土地面積は29,103㎡（8,803坪）あり、法定容積率は200%であるが、現在の建物は1972年に建築された平屋で容積率は62%にとどまっている。これを4階建の大規模物流施設に建て替えることにより、総賃貸可能面積は現在の3.2倍の56,538㎡になる。

新施設は、柱間隔・天井高・床荷重のいずれにおいても現代の物流施設に求められる仕様を備え、ランプウェイを通じて2階及び3階部分に直接アクセスできるマルチテナント型の施設となる。また、地震に強いPC構造の免震建物とし、環境性能面では「CASBEE-新築」Aランク認証を取得する計画。JLFは4月から既存建物の解体工事に着手し、2014年9月末に新施設の竣工を予定する。施工は株式会社浅沼組。新築コストは約57億円を見込む。

今回JLFは、本物件をスポンサー等の第三者に売却し、第三者による再開発完了後に買戻すなどの複数の選択肢を検討したが、投資法人自らが再開発を実施することが「外部への『利益流出』を避け資産価値を最大化する手段である」との結論に至った。JLFでは、本再開発事業の実施によって、本物件の含み益が525百万円増加し、不動産賃貸事業損益が129百万円（1口当たり870円、6ヶ月）増加すると試算している。

一方、投資法人自ら再開発事業を実施する場合、事業の開始から竣工までの期間は収益が発生しないほか、工事遅延リスクや竣工後のテナントリーシングの不確実性などのリスクを負うこととなる。JLFは、J-REITの中でも最高水準の自己資本比率とポートフォリオの含み益率を維持しているとともに、資産運用会社の三井物産ロジスティクス・パートナーズは物流施設のリーシングと施設管理において高い専門性を有していることから、これらのリスクに対応可能であるとする。また、テナントに関しては、3月末まで入居していたTOTO株式会社との間で本事業の完了後に開始する賃貸借予約契約（期間7年の定期建物賃貸借契約）を締結しており、現時点で総賃貸可能面積の約25%について決定している。

本事業の既存施設解体工事に伴う費用として、JLFは2013年7月期に固定資産除却損など総額622百万円を計上する見通し。この影響により13年7月期の利益分配金が1口当たり約4,200円減少することから、分配金を平準化することを目的として1口当たり3,200円の利益超過分配を実施する。ただし、利益超過分配の実施は今回のように解体工事等に伴う一時的な分配金の減少をカバーする場合等に限り、継続的な実施を予定しているものではない。

JLFは保有物件の再開発事業を今後の成長戦略の柱の一つと位置付け、他物件に関しても検討するとしているが、現段階では複数物件の同時開発は行わない方針。

(注) JLFは投資法人自らが行う保有物件の再開発をOBR（Own Book Redevelopment）と呼称する。JLFは過去に大東物流センター（大阪府大東市）の一部建替事業（2008年11月～2010年7月）を行っており、本件が2件目のOBRとなるが、全面建替えは本件が初めて。

▶ オリックス不動産 クロスガーデン川崎など商業施設4物件を327億円で取得／増資で200億円調達

オリックス不動産投資法人（8954、OJR）は3月29日から4月1日にかけて、東京・神奈川・大阪の商業施設4物件を総額327.7億円で取得した。4物件合計のNOI利回りは5.1%、減価償却費を考慮した償却後利回りは4.0%を見込み、ともに既存ポートフォリオの各5.0%、3.6%を上回る。

取得価格が最大のクロスガーデン川崎（129.5億円）は、川崎市幸区にあるネイバーフッドショッピングセンター。オリックス不動産（株）が開発し、2年前に竣工した。食品スーパーのサミットと家電量販店ヤマダ電機を中心に、医療モールやドラッグストアなど17店舗が入居する。前述の主要テナント2社とは期間10年超の長期固定契約（定期借家）が締結されている。次に取得価格が大きいORE有楽町（99億円）は、JR「有楽町」駅や地下鉄「日比谷」「銀座」駅に近く、晴海通りを挟んだ向かいには有楽町マリオンがある。オリックス不動産が開発し、ファミリーレストラン・居酒屋等の飲食店やカラオケ店が入居している。OJRはこの他、横浜市戸塚区にあるヤマダ電機・テックランド戸塚店の底地を60.2億円で、大阪市の地下鉄「北浜」駅直結の都市型商業施設The Kitahama PLAZAを39億円でそれぞれ取得した。

一方、OJRは、償却後利回りが2.6%と低い芝浦アイランドブルームタワー（東京都港区、住宅、持分16%）を56.3億円で外部の特別目的会社に譲渡した。これにより3.9億円の譲渡益が発生する見通しであり、既存借入金の期限前弁済費用等として活用する。本取得及び譲渡により、OJRのポートフォリオは73物件・総賃貸可能面積66.4万㎡・取得価格合計3,830億円となる（オフィス62.9%、商業施設15.9%、住宅8.9%、物流施設8.0%、その他4.3%）。

OJRは、上記取得資金の一部に充当するため、2011年5月以来となる公募増資を実施して190.8億円を調達した。これに加え、4月に予定する第三者割当増資により9.5億円の調達を見込んでいる。OJRのLTV（総資産ベース）は3月8日の発行決議時点で50.2%であったが、4物件の取得を完了した4月1日時点で48.8%^(注)に低下した。

(注) 第三者割当増資の払込み前の総資産ベース

<取得した商業施設4物件の概要>

| 物件名称 | 物件タイプ | 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) | 稼働率 (注4) | 建築 時期 | 取得先 |
|----------------------------|------------------|-------------|---------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------------|-----------|--------------------------|
| ORE 有楽町 | 都市型 商業施設 | 東京都 千代田区 | 9,900 | 10,200 | 4.2 % | 3.8 % | 3,280 m ² | 100.0 % | 2007年 | オリックス不動産(株) |
| The Kitahama PLAZA (注5) | 都市型 商業施設 | 大阪市 中央区 | 3,900 | 4,026 | 5.7 % | 3.1 % | 6,380 m ² | 98.7 % | 2009年 | 合同会社 North Beach (注6) |
| クロスガーデン川崎 | NSC (注7) | 川崎市 幸区 | 12,950 | 13,300 | 5.4 % | 3.8 % | 17,125 m ² | 100.0 % | 2011年 | オリックス不動産(株) |
| テックランド戸塚店(底地) | カテゴリー キラー(注8) | 横浜市 戸塚区 | 6,020 | 6,090 | 5.5 % | 5.5 % | 11,901 m ² | 100.0 % | — | オリックス不動産(株) |
| 合計 | | | 32,770 | 33,616 | 5.1 % | 4.0 % | 38,688 m ² | 99.8 % | 築3.8年(注9) | |

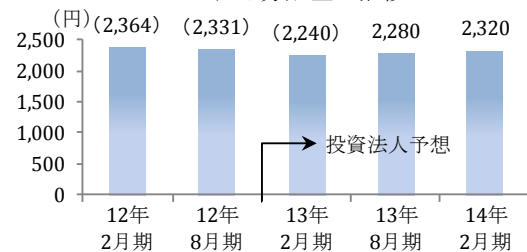
(注1) 価格時点: 2013年2月1日 (注2) 鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益(鑑定NOI)を取得価格で除して算出
 (注3) 鑑定NOIから想定減価償却費を控除した額を取得価格で除して算出 (注4) 2012年12月31日時点
 (注5) タワーマンションと一体となった建物のうち、商業施設部分に係る区分所有権(地下1階付地上6階建、11,111m²)の共有持分80%
 (注6) オリックス不動産(株)が出資し、オリックス不動産投資顧問(株)がアセットマネジメントを受託する特別目的会社
 (注7) ネイバーフッドショッピングセンター(食品スーパー等を核に、日用最寄品を扱う店舗を取り揃えた地域密着型の商業施設)
 (注8) ある特定の商品分野において、圧倒的な品揃えと安さを武器に展開する大型専門店 (注9) 取得価格による加重平均(2013年3月8日時点)
 (出所) 投資法人公表資料

<公募増資の概要>

| | |
|-------------------|-------------|
| 一般募集 | 160,915 口 |
| オーバーアロットメントによる売出し | 8,045 口 |
| 第三者割当(上限) | 8,045 口 |
| 割当先 | 大和証券 |
| 発行価格・売出価格 | 122,655 円/口 |
| 発行価格・売出価格の総額 | 20,723 百万円 |
| 払込金額 | 118,629 円/口 |
| 払込金額の総額(上限) | 20,043 百万円 |
| 払込期日(一般募集) | 3月26日 |
| 増資後の発行済投資口数(上限) | 1,591,130 口 |
| 投資口増加率(上限) | + 11.9 % |

(出所) 投資法人公表資料

<1口当たり分配金の推移>



(注) 13年2月期以前は投資口分割(5分割)調整後
 (出所) 投資法人公表資料

▶ 大和ハウス・レジデンシャル 増資で115億円調達 / 大阪・福岡の賃貸住宅2棟を57億円で取得

大和ハウス・レジデンシャル投資法人(8984、DHI)は3月、2011年10月以来となる公募増資を実施し、104.5億円を調達した。また、4月に予定する第三者割当増資により、別途10.4億円(上限)を調達する。

本増資の調達資金により、DHIは大阪と福岡の賃貸マンション2物件を総額57.4億円で取得したほか、近時の物件取得に際して借入れた短期借入金38億円を期限前弁済した。残余は手元資金とする。

今回取得した2物件のうち、ロイヤルパークスなんば(28.3億円)は、難波・湊町の再開発エリア「ルネッサなんば」内にあるファミリー向け住戸が主体の賃貸マンション。大和ハウスグループが開発・運営を手掛けており、DHIは大和リビングとの間で賃料保証型(住宅部分)のマスターリース契約を締結した。一方のカスタリア大濠ベイトワ(29.1億円)は、福岡市中央区の地下鉄「大濠公園」駅から徒歩9分の距離にある30階建・総戸数215戸の大型高層マンション。同駅からは天神駅まで5分、博多駅まで10分と、中心部へのアクセスに優れる。2物件の取得により、DHIのポートフォリオは125物件・取得価格合計2,184億円となった。

DHIのLTV(総資産ベース)は13年2月期末時点で56.6%であったが、本増資及び資産取得により、53.6%まで低下する見通し。

<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) | NOI 利回り (注2) | 総戸数 | 賃貸可能 面積 (注3) | 稼働率 (注3) | 竣工 年 | 取得先 |
|-----------------|----------|---------------|------------------------|--------------------|-----|-----------------------|-------------|---------|--------------------|
| ロイヤルパークスなんば(注4) | 大阪市浪速区湊町 | 2,830 | 2,940 | 7.1 % | 162 | 10,350 m ² | 94.7 % | 2006 | ロイヤルパークスなんば(株)(注5) |
| カスタリア大濠ベイトワ | 福岡市中央区港 | 2,910 | 3,520 | 7.5 % | 215 | 11,089 m ² | 94.2 % | 2006 | 国内の特例有限会社 |
| 合計 | | 5,740 | 6,460 | 7.3 % | 377 | 21,439 m ² | 94.4 % | — | |

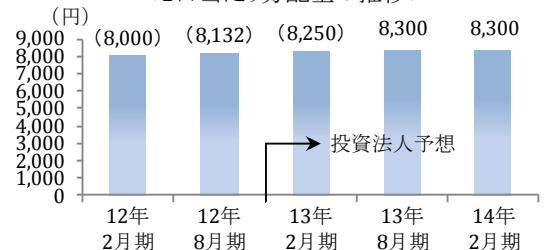
(注1) 価格時点: 2013年1月 (注2) 鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益を取得価格で除して算出 (注3) 2012年12月31日時点
 (注4) 土地は定期借地権(底地権者: 独立行政法人都市再生機構) (注5) 大和ハウス工業の子会社 (出所) 投資法人公表資料

<公募増資の概要>

| | |
|-------------------|-------------|
| 一般募集 | 28,000 口 |
| オーバーアロットメントによる売出し | 2,800 口 |
| 第三者割当(上限) | 2,800 口 |
| 割当先 | 大和証券 |
| 発行価格・売出価格 | 386,100 円/口 |
| 発行価格・売出価格の総額 | 11,891 百万円 |
| 払込金額 | 373,428 円/口 |
| 払込金額の総額(上限) | 11,501 百万円 |
| 払込期日(一般募集) | 3月18日 |
| 増資後の発行済投資口数(上限) | 351,870 口 |
| 投資口増加率(上限) | + 9.6 % |

(出所) 投資法人公表資料

<1口当たり分配金の推移>



(注) 13年2月期以前は投資口分割(2分割)調整後

▶ 阪急リート 300億円規模の資産入替／ スポンサーグループと連携しポートフォリオの改善を図る
HEP ファイブ・NU chayamachi を売却し、阪急西宮ガーデンズ・阪急電鉄本社ビルを取得

阪急リート投資法人（8977、HRI）は4月、梅田のHEPファイブの一部とNU chayamachiをスポンサーグループに総額306.2億円で譲渡する一方、西宮市の阪急西宮ガーデンズと梅田の阪急電鉄本社ビルを総額285億円で取得する。周辺施設との競合が激化している梅田の商業施設2物件を売却し、西日本最大級のショッピングセンターとスポンサーグループの本社ビルを取得することにより、ポートフォリオのクオリティを維持しつつ収益力の向上を図る。この資産入替により、ポートフォリオ NOI 利回りは4.5%^(注1)から5.2%に改善し、賃貸事業利益が同期ベースで2.3億円増加する見通し。また、LTV^(注2)は55.8%から54.2%に低下すると見込んでいる。

阪急西宮ガーデンズは、阪急全線で梅田と三宮に次ぐ3番目の乗降客数を誇る「西宮北口」駅前に2008年に開業した。商業施設部分の賃貸面積は10.7万㎡あり、阪急百貨店・イズミヤ・TOHO シネマズを核店舗として計268店舗で構成される。阪急電鉄本社ビルは阪急電鉄及び阪急阪神ホールディングスの本社が入り、グループの中核拠点となっている。本資産入替後のHRIのポートフォリオは、16物件・取得価格合計1,161億円となる。

(注1) 12年11月期実績NOIと13年5月期想定NOIの合計額を保有物件の取得価格合計で除して算出

(注2) LTV = (有利子負債 + 敷金・保証金 - 敷金・保証金見合い現預金) ÷ (資産総額(鑑定評価調整ベース) - 敷金・保証金見合い現預金)

<取得資産> (取得価格合計 28,500百万円)

<譲渡資産> (譲渡価格合計 30,623百万円)

| 物件名称 | 阪急西宮ガーデンズ (注1) | 阪急電鉄本社ビル (注2) | 物件名称 | HEPファイブ(一部) (注3) | NU chayamachi (ヌーチャヤまち)(注4) |
|--------|-------------------|------------------|--------|---------------------|--------------------------------|
| 所在地 | 兵庫県西宮市高松町 | 大阪市北区芝田 | 所在地 | 大阪市北区角田町 | 大阪市北区茶屋町 |
| 取得価格 | 18,300 百万円 | 10,200 百万円 | 譲渡価格 | 16,523 百万円(注5) | 14,100 百万円(注5) |
| 鑑定評価額 | 20,300 百万円(注6) | 10,200 百万円(注7) | 帳簿価額 | 13,002 百万円(注8) | 17,543 百万円(注8) |
| NOI利回り | 6.0 % (注9) | 5.9 % (注9) | NOI利回り | 4.5 % (注10) | 3.7 % (注10) |
| 償却後利回り | 4.4 % (注11) | 3.4 % (注11) | 償却後利回り | 3.1 % (注12) | 1.3 % (注12) |
| 賃貸可能面積 | 65,372 ㎡ (注13) | 27,369 ㎡ (注13) | 賃貸可能面積 | 14,032 ㎡ (注13) | 15,546 ㎡ (注13) |
| 建築時期 | 2008年 | 1992年 | 建築時期 | 1998年 | 2005年 |
| 取得先 | 阪急電鉄 | 合同会社カロス・ファンディング | 譲渡先 | 阪急不動産 | 阪急電鉄 |



(注1) 持分28% (注2) 本物件はかつて阪急リートが保有していたが、リマン・ショック後の不動産価格下落局面であった2009年11月に、LTVの引き下げを企図して102億円で合同会社カロス・ファンディングに譲渡した (注3) 持分31%(本譲渡により、阪急リートの保有持分は45%から14%に、阪急不動産の保有持分は55%から86%になる) (注4) 専有面積15,546㎡の区分所有権 (注5) 鑑定評価額(2013年2月28日時点)と同額 (注6) 2013年3月21日時点 (注7) 2013年2月28日時点 (注8) 譲渡予定日時点の見込み額 (注9) 投資法人想定NOIを取得価格で除して算出 (注10) 12年11月期実績NOIと13年5月期想定NOIの合計額を取得価格で除して算出 (注11) 投資法人想定償却後利益を取得価格で除して算出 (注12) 12年11月期実績償却後利益と13年5月期想定償却後利益の合計額を取得価格で除して算出 (注13) 取得または譲渡の対象となる持分に相当する面積(マスターリース契約上の面積であり、エンドテナントへの賃貸可能面積とは異なる)(出所)投資法人公表資料より作成

▶ 日本ビルファンド 新たにオフィス3物件を252億円で取得／ 年初来の取得額1,500億円超に

日本ビルファンド投資法人（8951、NBF）は3月、東京都内のオフィスビル3物件を総額252.7億円で取得した。NBFは今年に入り、ソニーシティ大崎を666億円で取得するなど、都心のオフィスビルを中心に積極的な投資を行っており、今回の3物件を含む総投資額は1,567億円（8物件）に達した。

渋谷ガーデンフロント（115.6億円）はJR渋谷駅新南口から徒歩2分の距離にあり、ITアウトソーシングサービス会社のトランスコスモスが本社として一棟借りしている。NBFは本物件の持分50%を2004年に取得しており、今回残りの50%を取得したことにより所有権100%の完全所有となった。パナソニック東京汐留ビルは三井住友ファイナンス&リースとの共同投資の形をとり、NBFは持分10%を50.7億円で取得した。パナソニックは一棟全体をリースバックし、引き続き入居する。NBFはこの他、サンシャインシティに近接する池袋イーストを86.3億円で取得した。

3月末時点で公表されている取引がすべて完了すると、NBFのポートフォリオはオフィスビル74物件・取得価格合計1兆664億円（鑑定評価額1兆432億円）となる。

<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) | NOI 利回り (注2) | 賃貸可能 面積 (注3) | 稼働率 (注4) | テナント 数 (注4) | 竣工 年 | 取得先 |
|----------------------|---------|---------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------------|---------|-----------|
| 渋谷ガーデンフロント(追加取得)(注5) | 渋谷区渋谷3 | 11,569 | 11,700 | 4.3 % | 8,258 ㎡ | 100.0 % | 1 | 2003 | 住友生命保険 |
| 池袋イースト | 豊島区東池袋3 | 8,630 | 8,850 | 6.0 % | 11,072 ㎡ | 97.6 % | 18 | 1993 | 住友生命保険、個人 |
| パナソニック東京汐留ビル(持分10%) | 港区東新橋1 | 5,075 | 5,090 | 4.3 % | 4,577 ㎡ | 100.0 % | 1 | 2003 | パナソニック |
| 合計 | | 25,274 | 25,640 | 4.9 % | 23,908 ㎡ | 98.9 % | | | |

(注1) 価格時点: 2013年2月1日 (注2) 投資法人想定NOIを取得価格で除した数値 (注3) 取得対象持分相当 (注4) 2013年1月末(東京汐留ビルは3月12日)時点 (注5) 既に持分50%を保有している「渋谷ガーデンフロント・渋谷ガーデンフロントアネックス」の残りの持分50% (出所) 投資法人公表資料

▶ 東急リアル・エステート 埼玉県蕨市のOKIシステムセンター底地を45億円で取得

東急リアル・エステート投資法人(8957、TRE)は3月27日、OKIシステムセンター(埼玉県蕨市中央)の底地を沖電気工業(注)から45.3億円で取得した。同社は土地を賃借して引き続き使用する。期間20年の事業用定期借地権設定契約で中途解約はできず、3年毎に公租公課の変動額分のみ賃料改定を行う契約内容となっている。TREは本物件のNOI利回りを5.7%(想定NOI:258百万円)と見込む。鑑定評価額は48.3億円。

本物件はJR京浜東北線「蕨」駅から徒歩4分の距離にある17,021㎡(5,148坪)の纏まった土地であり、同駅からは東京方面のほか池袋・新宿など副都心への利便性も良好であることから、住宅地としての適性も高い。それらの点を考慮した更地価格に鑑みて、借地契約終了後も資産価値の安定性は高いと評価した。

TREの新規資産取得は約2年ぶり。本取得によって、TREのポートフォリオは27物件・取得価格合計2,042億円となった。

(注) 同社は資産の効率と財務体質の向上を図るため、本物件のセール&リースバックを決めた。本取引により約25億円の売却益を計上する。

▶ 日本プライムリアルティ 大宮の築浅オフィスビルを60億円で取得

日本プライムリアルティ投資法人(8955、JPR)は3月22日、さいたま市大宮区下町のオフィスビル「大宮プライムイースト」を60.9億円で取得した(取得先:国内の事業会社)。本物件はJR「大宮」駅東口より徒歩6分の距離にあり、銀行や企業の支店機能が集積するオフィス街に位置している。2009年に竣工し、基準階賃貸面積約240坪、天井高2.8mのオフィス空間を有する。総賃貸可能面積は6,871㎡あり、鹿島建設、群馬銀行、アサヒビールなど4社で満室稼働している。JPRは、稼働率94%を前提として、本物件のNOI利回りを6.1%(想定NOI:373百万円)と見込む。鑑定評価額は62.7億円。

またJPRは3月28日、持分50%を保有していた新横浜第二センタービル(横浜市港北区)の残りの持分50%を5.7億円で取得した。これらの取得により、JPRのポートフォリオは60物件・取得価格合計3,986億円となった。

《決算発表》

3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 (注1) | 1口当たり 利益超過 分配金 |
|------|----------------|-------------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|----------------|---------|----------------|----------------------|----------------------|
| 8967 | 日本ロジスティクスファンド | 13年1月期 第15期 | 5,888 | (4.5) | 3,025 | (4.3) | 2,696 | (3.0) | 2,695 | (3.0) | 18,214円 | 18,215円 | - |
| | (予想) | 13年7月期 第16期 | 5,971 | (1.4) | 2,457 | (△18.8) | 2,117 | (△21.5) | 2,116 | (△21.5) | 14,300円 | 14,300円 | 3,200円 |
| | (予想) | 14年1月期 第17期 | 5,877 | (△1.6) | 3,020 | (22.9) | 2,667 | (26.0) | 2,666 | (26.0) | 18,000円 | 18,000円 | - |
| 3278 | ケネディクス・レジデンシャル | 13年1月期 第2期 | 1,114 | (101.3) | 615 | (82.7) | 464 | (81.3) | 463 | (81.9) | 6,145円 | 6,145円 | - |
| | (予想) | 13年7月期 第3期 | 1,112 | (△0.2) | 548 | (△10.8) | 400 | (△13.7) | 399 | (△13.7) | 5,300円 | 5,300円 | - |
| 3282 | コンフォリア・レジデンシャル | 13年1月期 第5期 | 2,184 | (5.9) | 1,158 | (△0.4) | 898 | (△0.7) | 897 | (△0.7) | 18,441円 | 18,442円 | - |
| | (予想) | 13年7月期 第6期 | 2,549 | (16.7) | 1,361 | (17.5) | 1,041 | (15.9) | 1,040 | (15.9) | 15,580円 | 15,440円 | - |
| 8957 | 東急リアル・エステート | 13年1月期 第19期 | 6,334 | (△0.4) | 2,665 | (△3.8) | 1,888 | (△4.1) | 1,887 | (△4.8) | 11,146円 | 11,146円 | - |
| | (予想)(注2) | 13年7月期 第20期 | 6,477 | (2.3) | 2,799 | (5.0) | 2,033 | (7.7) | 2,032 | (7.7) | 12,000円 | 12,000円 | - |
| | (予想)(注2) | 14年1月期 第21期 | 6,404 | (△1.1) | 2,824 | (0.9) | 2,067 | (1.7) | 2,066 | (1.7) | 12,200円 | 12,200円 | - |
| 3234 | 森ヒルズリート | 13年1月期 第13期 | 4,676 | (△2.5) | 3,125 | (△1.8) | 2,123 | (0.2) | 2,122 | (0.2) | 9,169円 | 9,169円 | - |
| | (予想) | 13年7月期 第14期 | 5,046 | (7.9) | 3,424 | (9.6) | 2,394 | (12.7) | 2,393 | (12.7) | 9,400円 | 9,400円 | - |
| 3269 | アドバンス・レジデンス | 13年1月期 第5期 | 12,194 | (△0.2) | 6,420 | (△2.1) | 4,681 | (1.5) | 4,681 | (1.5) | 4,255円 | 4,505円 | - |
| | (予想) | 13年7月期 第6期 | 13,279 | (8.9) | 6,847 | (6.6) | 5,172 | (10.5) | 5,171 | (10.5) | 4,170円 | 4,500円 | - |
| | (予想) | 14年1月期 第7期 | 13,354 | (0.6) | 6,834 | (△0.2) | 5,271 | (1.9) | 5,270 | (1.9) | 4,250円 | 4,500円 | - |

(注1) 利益超過分配金は含まない

(注2) 東急リアル・エステートの第20期および第21期の予想は、3月25日付の修正後の金額を記載(前期比増減は当該金額を基にARES算出)

(出所) 各投資法人決算短信など

《 資 産 売 買 事 例 》

| | | | |
|-----------|-----|-------|-------------|
| 3月 公表分 | 取 得 | 20 物件 | 118,230 百万円 |
| | 譲 渡 | 5 物件 | 38,588 百万円 |

2013年3月末時点

(注)3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

< 3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 |
|------|------|----------------|----------------------|-----------|--------|---------------|---------------------|
| 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 | 合同会社ボレー |
| 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 |
| 3/12 | 8951 | 日本ビルファンド | パナソニック東京汐留ビル(持分10%) | 東京都 港区 | オ フィ ス | 5,075 | パナソニック株式会社 |
| 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) | 東京都 品川区 | オ フィ ス | 15,550 | 三井不動産株式会社 |
| 3/22 | 8955 | 日本プライムリアルティ | 大宮プライムイースト | さいたま市 大宮区 | オ フィ ス | 6,090 | 非開示(国内の事業会社) |
| 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 千種区 | ホ テ ル | 2,000 | 丸紅株式会社 |
| 3/25 | 8984 | 大和ハウス・レジデンシャル | カスタリア大濠ベイタワー | 福岡市 中央区 | 住 宅 | 2,910 | 国内の特例有限会社 |
| 3/25 | 8951 | 日本ビルファンド | 池袋イースト | 東京都 豊島区 | オ フィ ス | 8,630 | 住友生命保険相互会社、個人 |
| 3/25 | 3269 | アドバンス・レジデンス | レジディア都島Ⅰ・Ⅱ | 大阪市 都島区 | 住 宅 | 3,232 | 非開示(国内の一般事業会社) |
| 3/26 | 8972 | ケネディクス不動産 | 野村不動産大宮共同ビル | さいたま市 大宮区 | オ フィ ス | 2,020 | 野村不動産株式会社 他 |
| 3/27 | 3263 | 大和ハウスリート | ユニクス高崎 | 群馬県 高崎市 | 商 業 | 2,570 | 非開示(国内の事業会社) |
| 3/27 | 8957 | 東急リアル・エステート | OKI システムセンター(底地) | 埼玉県 蕨市 | オ フィ ス | 4,530 | 沖電気工業株式会社 |
| 3/28 | 8968 | 福岡リート | 天神ノースフロントビル | 福岡市 中央区 | オ フィ ス | 2,800 | 福岡天神開発特定目的会社 |
| 3/28 | 3269 | アドバンス・レジデンス | 合同会社RISING3 匿名組合出資持分 | — — | 出 資 等 | 203 | 合同会社RISING3 |
| 3/28 | 8987 | ジャパンエクセレント | 興和西新橋ビル | 東京都 港区 | オ フィ ス | 3,931 | 新日鉄興和不動産株式会社 |
| 3/28 | 8955 | 日本プライムリアルティ | 新横浜第二センタービル(追加取得) | 横浜市 港北区 | オ フィ ス | 570 | 非開示(国内の特別目的会社) |
| 3/29 | 8951 | 日本ビルファンド | 渋谷ガーデンフロント(追加取得) | 東京都 渋谷区 | オ フィ ス | 11,569 | 住友生命保険相互会社 |
| 3/29 | 8984 | 大和ハウス・レジデンシャル | ロイヤルパークスなんば | 大阪市 浪速区 | 住 宅 | 2,830 | ロイヤルパークスなんば株式会社 |
| 3/29 | 8954 | オリックス不動産 | クロスガーデン川崎 | 横浜市 戸塚区 | 商 業 | 12,950 | オリックス不動産株式会社 |
| 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 | 146 | 個人 |
| 合計 | | | | | | 175,138 | 百万円 |

< 4月以降(予定) >

| | | | | | | | |
|------|------|----------------|----------------------|----------|--------|--------|---------------------|
| 4/1 | 8954 | オリックス不動産 | ORE 有楽町 | 東京都 千代田区 | 商 業 | 9,900 | オリックス不動産株式会社 |
| 4/1 | 8954 | オリックス不動産 | The Kitahama PLAZA | 大阪市 中央区 | 商 業 | 3,900 | 合同会社 North Beach |
| 4/1 | 8954 | オリックス不動産 | テックランド戸塚店(底地) | 川崎市 幸区 | 商 業 | 6,020 | オリックス不動産株式会社 |
| 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 |
| 4/10 | 8977 | 阪急リート | 阪急電鉄本社ビル | 大阪市 北区 | オ フィ ス | 10,200 | 合同会社カイロス・ファンディング |
| 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) |
| 4/16 | 8977 | 阪急リート | 阪急西宮ガーデンズ | 兵庫県 西宮市 | 商 業 | 18,300 | 阪急電鉄株式会社 |
| 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 |
| 5/31 | 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 | 84 | 個人 |
| 合計 | | | | | | 99,113 | 百万円 |

譲 渡

< 3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 |
|------|------|--------------|----------------|-----|-----|-----|---------------|----------------|
| 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) |
| 3/15 | 8954 | オリックス不動産 | 芝浦アイランドブルームタワー | 東京都 | 港区 | 住 宅 | 5,630 | 非開示(国内の合同会社) |
| 3/21 | 3240 | 野村不動産レジデンシャル | アーバンステージ南行徳 I | 千葉県 | 市川市 | 住 宅 | 365 | 非開示(国内の一般事業会社) |
| 合計 | | | | | | | 6,330 | 百万円 |

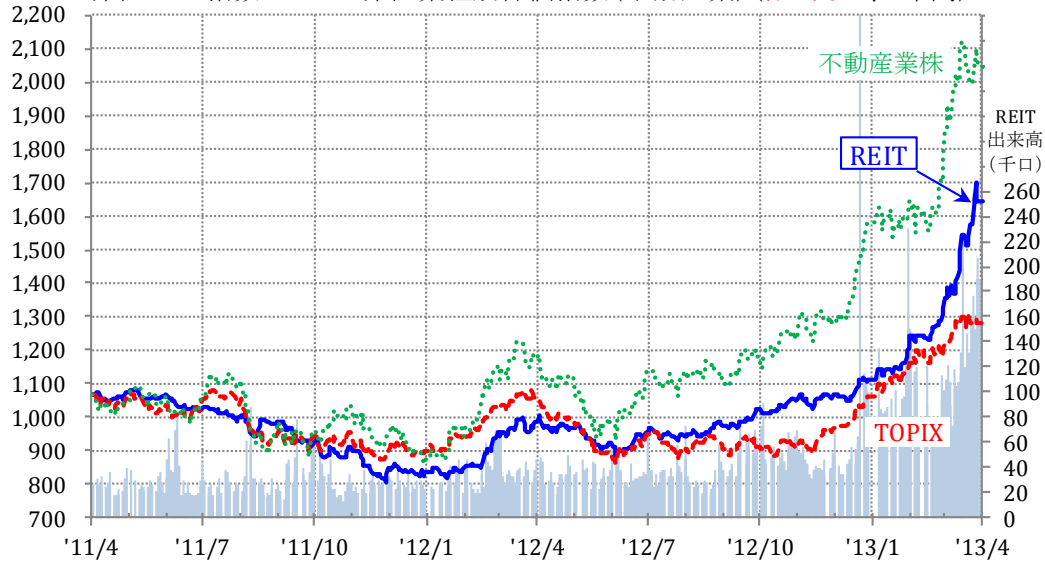
< 4月以降(予定) >

| | | | | | | | | |
|------|------|-----------|---------------------------|-----|-----|------|--------|-----------|
| 4/9 | 8977 | 阪急リート | HEPファイブ(一部) | 大阪市 | 北区 | 商 業 | 16,523 | 阪急不動産株式会社 |
| 4/16 | 8977 | 阪急リート | N _U chayamachi | 大阪市 | 北区 | 商 業 | 14,100 | 阪急電鉄株式会社 |
| 5/10 | 8972 | ケネディクス不動産 | 池袋日興ビル | 東京都 | 豊島区 | オフィス | 1,970 | 非開示 |
| 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 | | | | | | | 46,693 | 百万円 |

(出所)各投資法人公表資料より作成

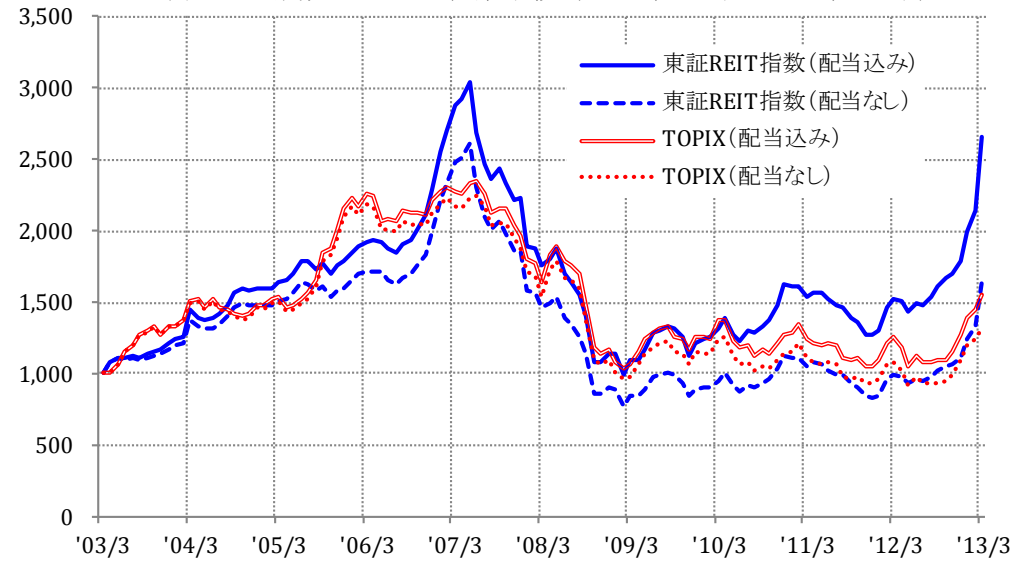
《マーケット指標》

東証REIT指数・TOPIX・東証業種別株価指数(不動産業) (配当なし、2年間)



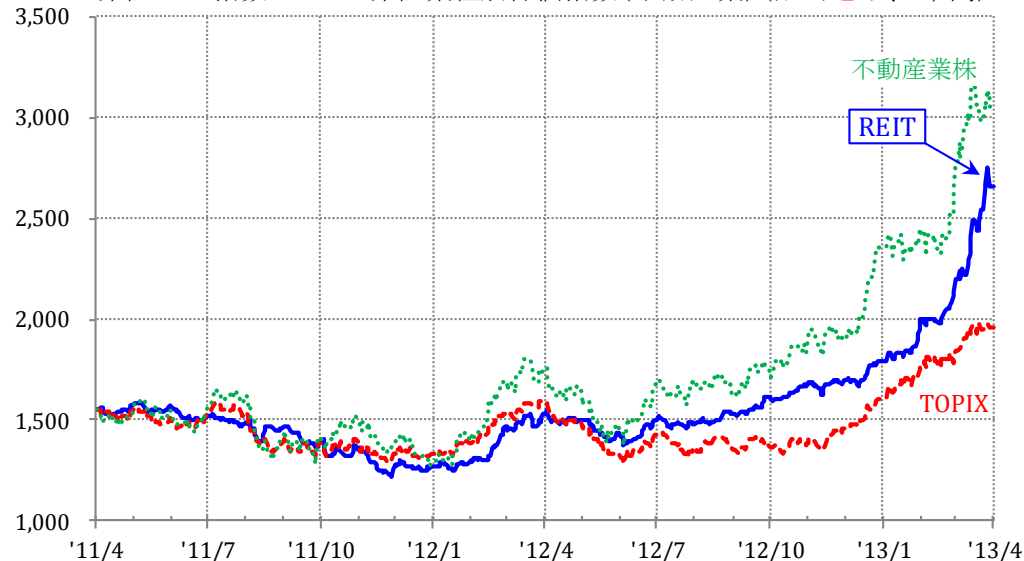
(注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)は東証REIT指数と始点を揃えて表示 (出所) Bloomberg

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



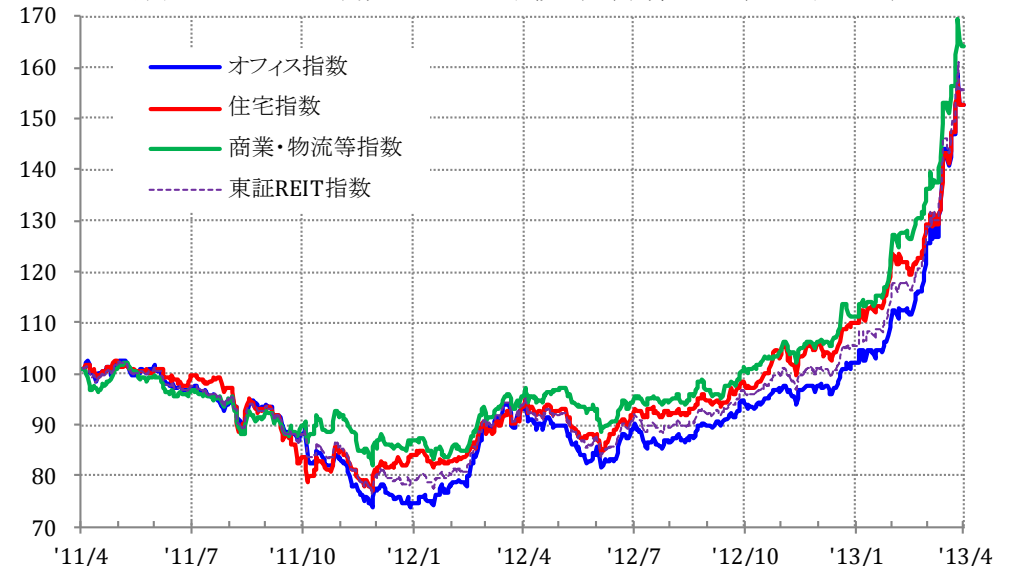
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIX・東証業種別株価指数(不動産業) (配当込み、2年間)



(注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)は東証REIT指数と始点を揃えて表示 (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移 (2年間、2011年3月末=100)



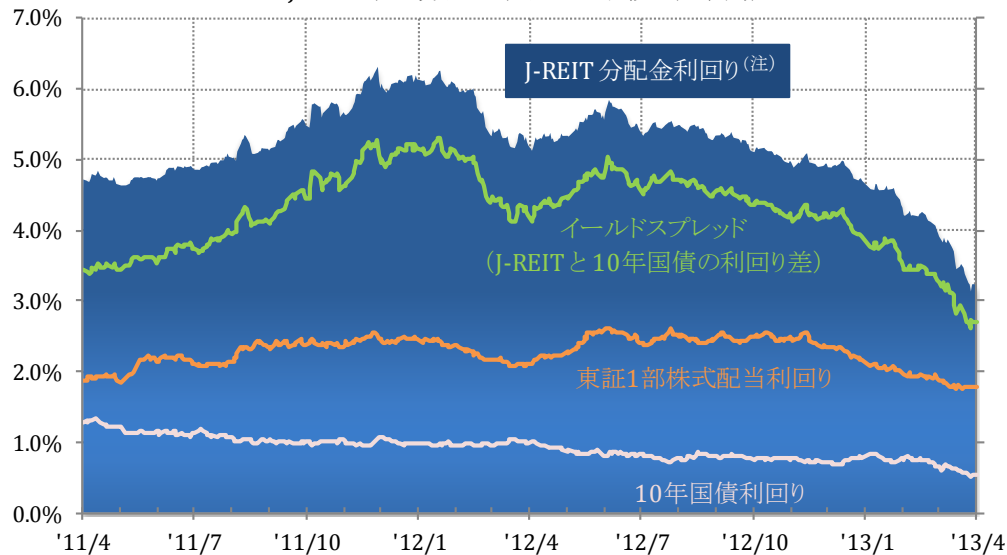
(出所) Bloomberg

<主要指数のリターン>

| 2013年3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 | 1,642.79 | 累積 | + 24.1% | + 47.4% | + 60.8% | + 66.0% | + 55.7% | + 73.1% | + 94.3% | + 12.5% | - 33.8% | - 4.1% | + 8.9% | + 18.9% | + 64.3% |
| | | 年率 | | | | | + 24.8% | + 20.1% | + 18.1% | + 2.4% | - 6.6% | - 0.6% | + 1.1% | + 1.9% | + 5.1% |
| 東証REIT指数 (配当込) | 2,660.75 | 累積 | + 24.5% | + 48.7% | + 64.4% | + 74.3% | + 72.7% | + 102.6% | + 143.5% | + 51.0% | - 7.7% | + 38.2% | + 62.6% | + 84.1% | + 166.1% |
| | | 年率 | | | | | + 31.4% | + 26.5% | + 24.9% | + 8.6% | - 1.3% | + 4.7% | + 6.3% | + 7.0% | + 10.3% |
| 東証REITオフィス指数 | 1,691.17 | 累積 | + 25.9% | + 49.6% | + 61.5% | + 64.2% | + 52.8% | + 63.6% | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| | | 年率 | | | | | + 23.6% | + 17.8% | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| 東証REIT住宅指数 | 2,076.52 | 累積 | + 19.7% | + 39.2% | + 55.4% | + 63.5% | + 52.8% | + 101.2% | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| | | 年率 | | | | | + 23.6% | + 26.2% | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| 東証REIT商業・物流等指数 | 2,012.86 | 累積 | + 22.9% | + 47.6% | + 63.4% | + 72.0% | + 64.3% | + 85.2% | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| | | 年率 | | | | | + 28.2% | + 22.8% | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| TOPIX | 1,034.71 | 累積 | + 6.1% | + 20.3% | + 40.3% | + 21.1% | + 19.0% | + 5.7% | + 33.7% | - 14.7% | - 39.6% | - 40.1% | - 12.5% | - 12.3% | + 31.3% |
| | | 年率 | | | | | + 9.1% | + 1.9% | + 7.5% | - 3.1% | - 8.1% | - 7.1% | - 1.7% | - 1.4% | + 2.8% |
| TOPIX (配当込) | 1,373.53 | 累積 | + 7.0% | + 21.5% | + 41.8% | + 23.8% | + 24.6% | + 13.1% | + 45.2% | - 5.3% | - 31.8% | - 31.7% | + 1.1% | + 2.5% | + 54.9% |
| | | 年率 | | | | | + 11.6% | + 4.2% | + 9.8% | - 1.1% | - 6.2% | - 5.3% | + 0.1% | + 0.3% | + 4.5% |
| 日経平均株価 | 12,397.91 | 累積 | + 7.3% | + 19.3% | + 39.8% | + 23.0% | + 27.1% | + 11.8% | + 52.9% | - 1.0% | - 28.3% | - 27.3% | + 6.2% | + 5.8% | + 55.5% |
| | | 年率 | | | | | + 12.7% | + 3.8% | + 11.2% | - 0.2% | - 5.4% | - 4.5% | + 0.8% | + 0.6% | + 4.5% |
| 日経平均トータルリターン | 17,784.57 | 累積 | + 8.0% | + 20.2% | + 41.1% | + 25.5% | + 32.4% | + 18.8% | + 64.8% | + 8.8% | - 19.9% | - 17.9% | + 21.3% | + 22.1% | + 80.9% |
| | | 年率 | | | | | + 15.1% | + 5.9% | + 13.3% | + 1.7% | - 3.6% | - 2.8% | + 2.4% | + 2.2% | + 6.1% |
| 東証業種別株価指数(不動産業) | 1,450.35 | 累積 | + 15.1% | + 29.4% | + 72.7% | + 73.4% | + 94.3% | + 73.4% | + 146.7% | + 20.7% | - 36.4% | - 21.4% | + 62.6% | + 61.0% | + 249.1% |
| | | 年率 | | | | | + 39.4% | + 20.1% | + 25.3% | + 3.8% | - 7.3% | - 3.4% | + 6.3% | + 5.4% | + 13.3% |
| 東証業種別株価指数(不動産業) (配当込) | 1,733.91 | 累積 | + 15.5% | + 29.8% | + 73.5% | + 75.1% | + 99.0% | + 79.9% | + 158.7% | + 28.7% | - 31.5% | - 14.9% | + 77.2% | + 76.9% | + 286.8% |
| | | 年率 | | | | | + 41.1% | + 21.6% | + 26.8% | + 5.2% | - 6.1% | - 2.3% | + 7.4% | + 6.5% | + 14.5% |

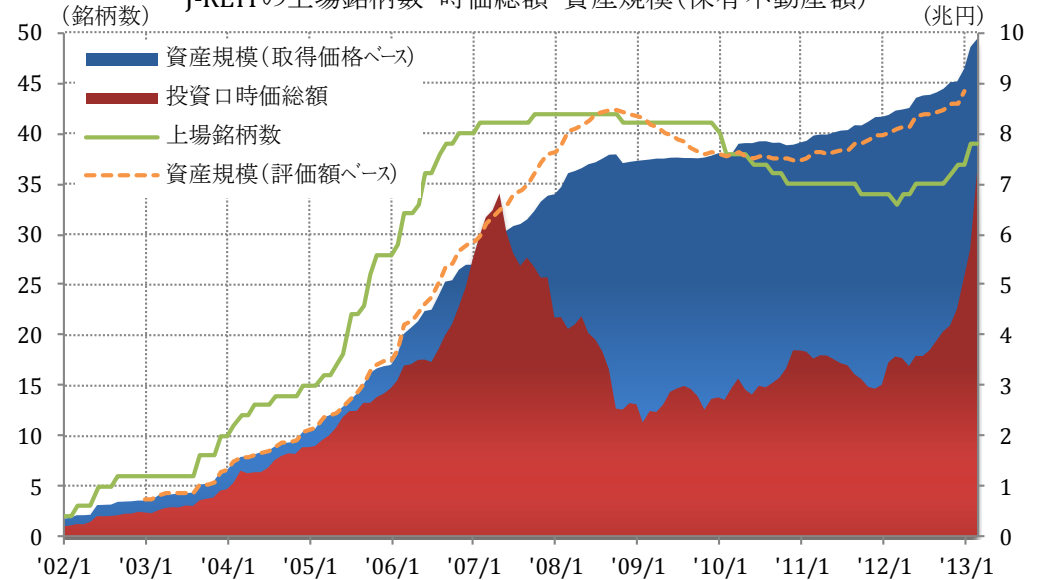
(出所) Bloomberg

J-REIT平均分配金利回りの推移（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)



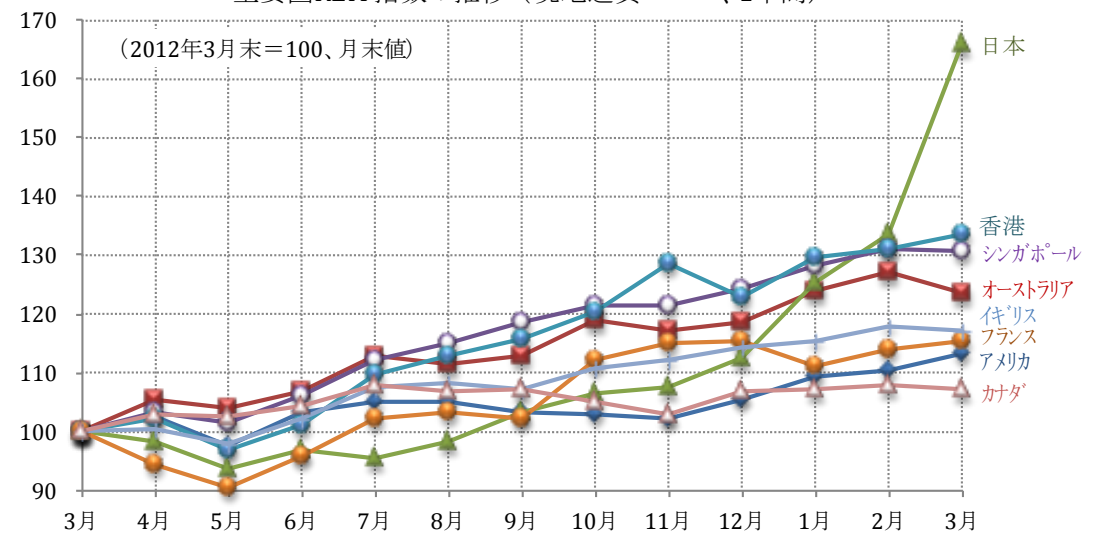
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

J-REIT 平均NAV倍率の推移（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

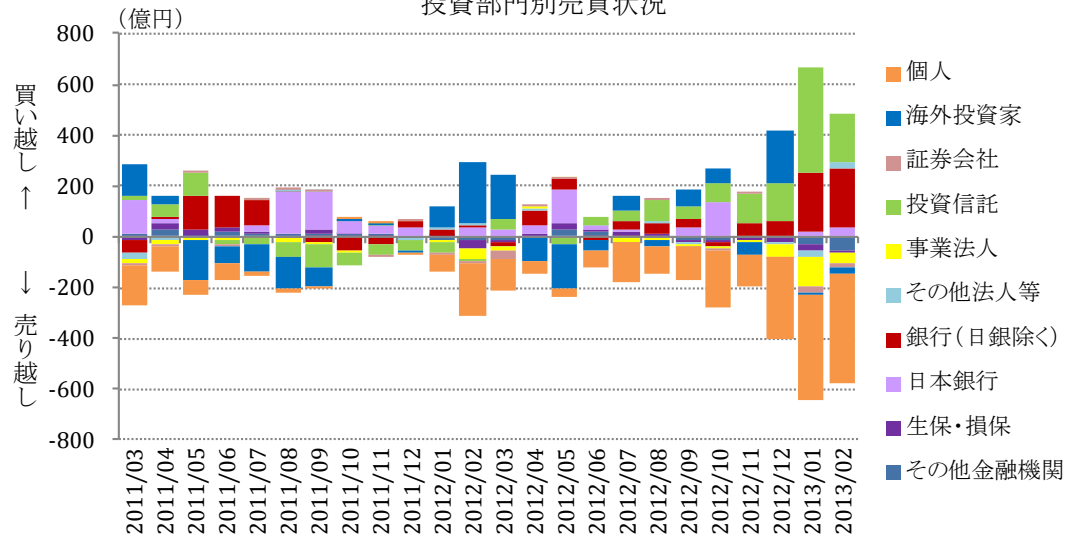
主要国REIT指数の推移（現地通貨ベース、1年間）



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: HS REIT Index (出所) Bloomberg

《投資口売買状況》

投資部門別売買状況



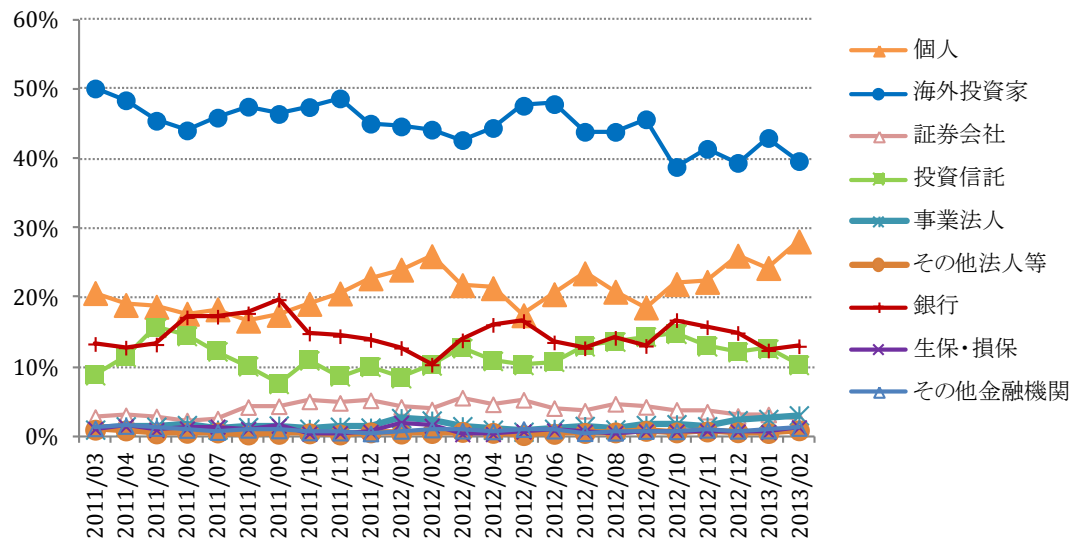
(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の購入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。
(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別 通算買越(売越)額

| | 1年通算 (2012.3 ~ 2013.2) | | 6ヶ月通算 (2012.9 ~ 2013.2) |
|----------|------------------------|----------|-------------------------|
| 投資信託 | 1,151 億円 | 投資信託 | 985 億円 |
| 銀行(日銀除く) | 746 億円 | 銀行(日銀除く) | 604 億円 |
| 日本銀行 | 460 億円 | 海外投資家 | 241 億円 |
| 海外投資家 | 144 億円 | 日本銀行 | 231 億円 |
| その他法人等 | -12 億円 | 証券会社 | -28 億円 |
| 生保・損保 | -14 億円 | その他法人等 | -34 億円 |
| 証券会社 | -63 億円 | 生保・損保 | -80 億円 |
| その他金融機関 | -78 億円 | その他金融機関 | -108 億円 |
| 事業法人 | -282 億円 | 事業法人 | -237 億円 |
| 個人 | -2,176 億円 | 個人 | -1,654 億円 |

(注) 左図の注に同じ (出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別売買代金構成比(売買シェア)



(注) 委託売買代金全体に対する構成比 (出所) 東京証券取引所

売買高・売買代金

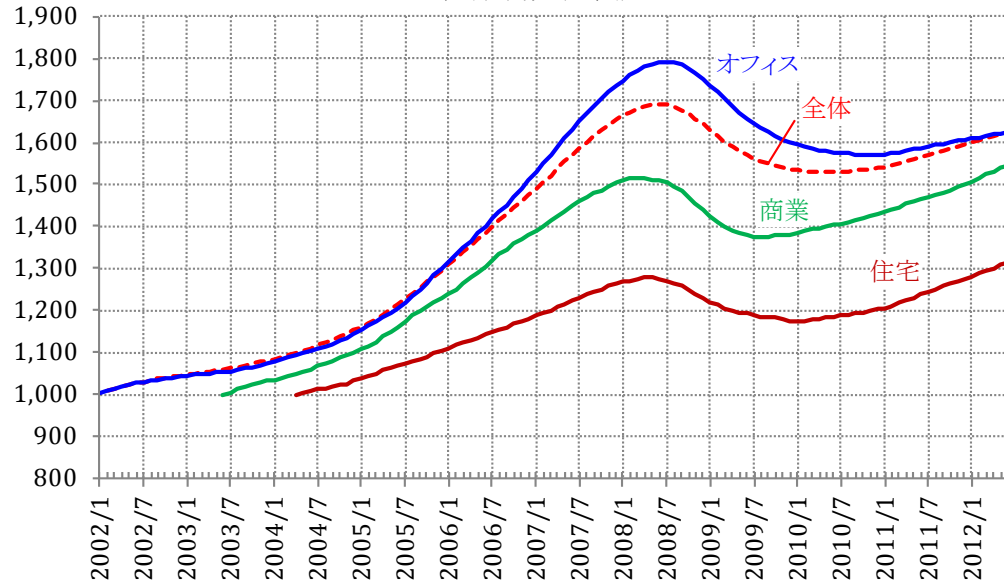


(出所) 東京証券取引所

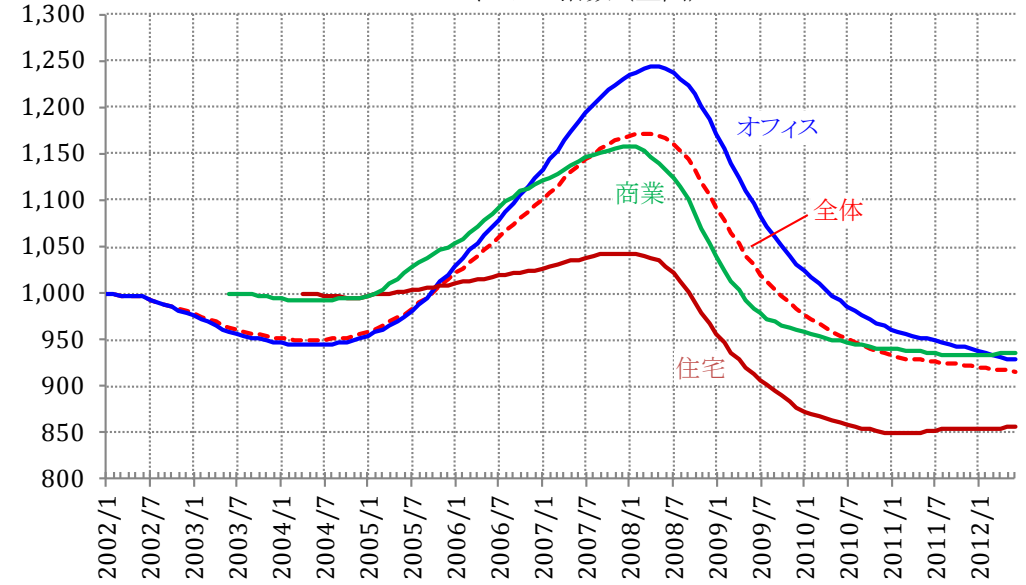
《ARES Japan Property Index - A J P I -》

確定値（2012年6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。

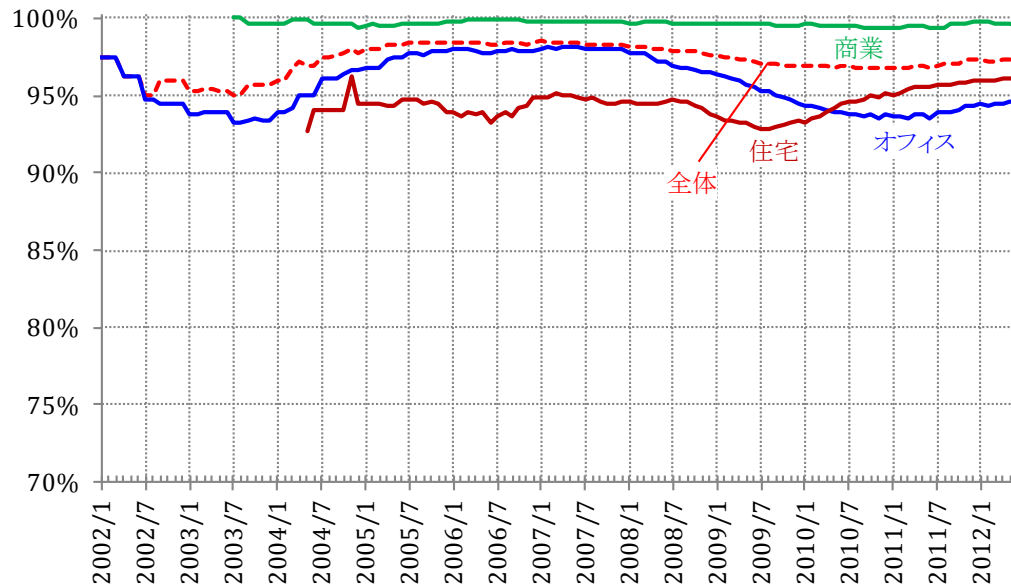
総合指数 (全国)



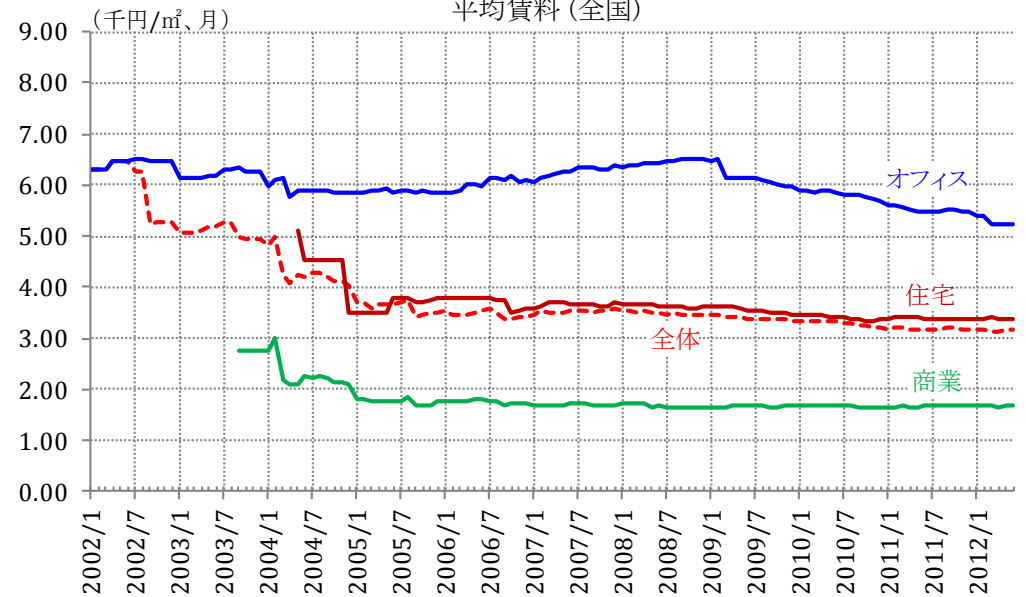
キャピタル指数 (全国)



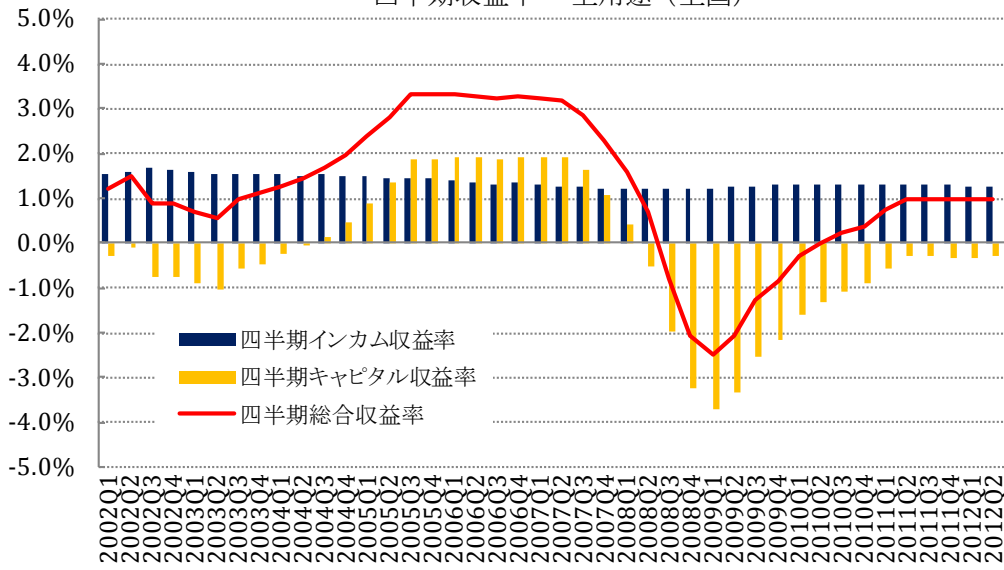
平均稼働率 (全国)



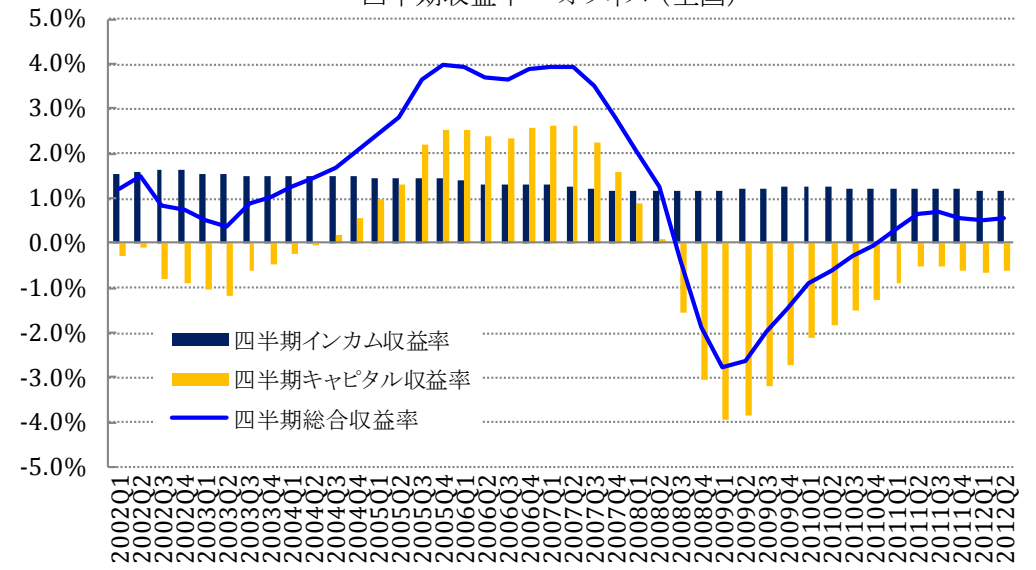
平均賃料 (全国)



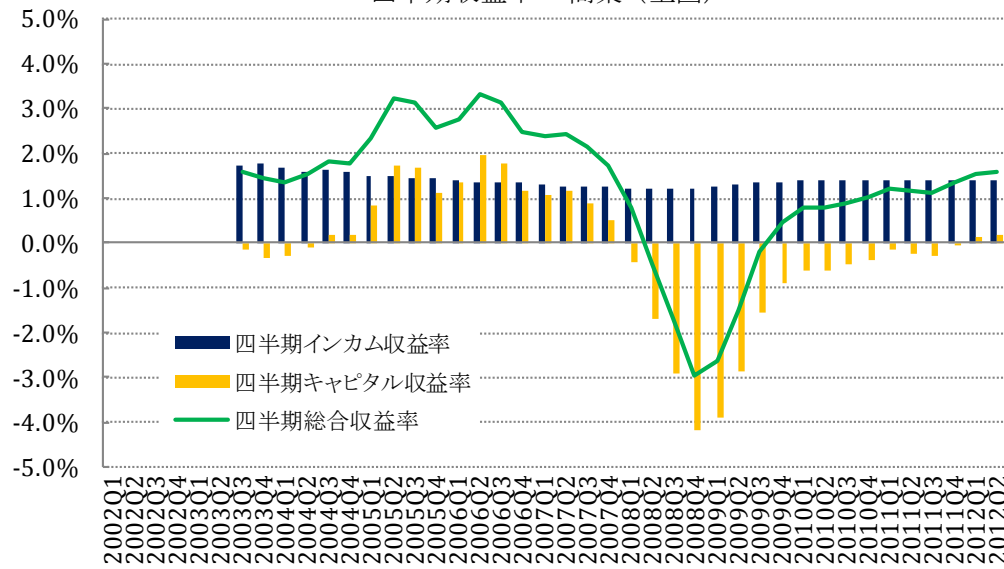
四半期収益率 - 全用途 (全国)



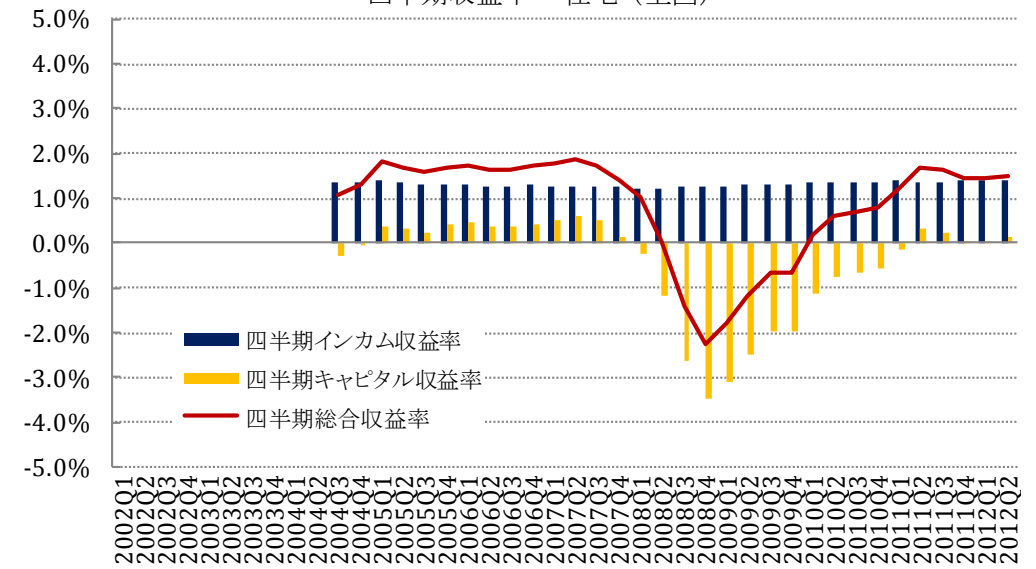
四半期収益率 - オフィス (全国)



四半期収益率 - 商業 (全国)



四半期収益率 - 住宅 (全国)



《上場 J-REIT 一覧 (39 投資法人)》

(時価総額順、2013年3月末時点)

| 証券コード | 投資法人 | 投資口価格 (3月末) | 騰落率 | | | 時価総額 (3月末) | 1口当たり分配金(円)(注1) | | 運用不動産(注2) | | | | |
|-------|----------------|----------------|--------|---------|---------|---------------|------------------|---------|--------------------|---------|-----------|----------|----------|
| | | | 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 | 1,300,000 円 | +25.4% | +54.6% | +90.1% | 8,996 億円 | 15,754 | 12年12月期 | 16,000 | 13年6月期 | 10,559 億円 | 73 | オフィス |
| 8952 | ジャパンリアルエステイト | 1,289,000 円 | +26.7% | +64.0% | +93.3% | 7,658 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 | 232,200 円 | +28.1% | +66.5% | +110.1% | 4,827 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 | 152,600 円 | +25.3% | +68.6% | +83.9% | 3,499 億円 | 2,750 | 12年11月期 | 2,750 | 13年5月期 | 4,669 億円 | 97 | オフィス/商業他 |
| 3269 | アドバンス・レジデンス | 257,900 円 | +31.0% | +57.1% | +87.6% | 3,197 億円 | 4,505 | 13年1月期 | 4,500 | 13年7月期 | 3,928 億円 | 203 | 住宅 |
| 8955 | 日本プライムリアルティ | 373,500 円 | +36.9% | +58.8% | +105.3% | 3,081 億円 | 6,093 | 12年12月期 | 5,800 | 13年6月期 | 3,986 億円 | 60 | オフィス/商業 |
| 8964 | フロンティア不動産 | 1,060,000 円 | +18.8% | +55.2% | +74.1% | 2,628 億円 | 18,382 | 12年12月期 | 18,100 | 13年6月期 | 2,716 億円 | 29 | 商業 |
| 8961 | 森トラスト総合リート | 1,020,000 円 | +15.0% | +45.9% | +55.5% | 2,468 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 | 706,000 円 | +24.1% | +44.2% | +73.3% | 2,154 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 |
| 8954 | オリックス不動産 | 132,500 円 | +21.4% | +73.4% | +103.8% | 2,097 億円 | 11,656 (5分割前) | 12年8月期 | 11,200 (5分割前) | 13年2月期 | 3,632 億円 | 70 | オフィス/商業他 |
| 8976 | 大和証券オフィス | 510,000 円 | +29.6% | +97.4% | +196.5% | 2,018 億円 | 5,986 | 12年11月期 | 6,250 | 13年5月期 | 3,274 億円 | 41 | オフィス |
| 3279 | アクティビア・プロパティーズ | 921,000 円 | +30.8% | +92.7% | - | 1,890 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 |
| 3281 | GLP | 99,400 円 | +17.5% | - | - | 1,826 億円 | 492 (408) | 13年2月期 | 2,158 (1,898) | 13年8月期 | 2,213 億円 | 33 | 物流 |
| 3283 | 日本プロロジスリート | 994,000 円 | +36.9% | - | - | 1,816 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 |
| 3234 | 森ヒルズリート | 701,000 円 | +32.3% | +84.5% | +178.0% | 1,777 億円 | 9,169 | 13年1月期 | 9,400 | 13年7月期 | 2,108 億円 | 9 | オフィス/住宅他 |
| 3226 | 日本アコモデーションファンド | 766,000 円 | +12.6% | +42.6% | +52.6% | 1,767 億円 | 14,306 | 12年8月期 | 14,650 | 13年2月期 | 2,583 億円 | 101 | 住宅 |
| 3249 | 産業ファンド | 1,042,000 円 | +25.2% | +76.0% | +166.2% | 1,630 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 |
| 8967 | 日本ロジスティクスファンド | 1,099,000 円 | +24.7% | +52.2% | +78.1% | 1,626 億円 | 18,215 | 13年1月期 | 17,500 (14,300) | 13年7月期 | 1,623 億円 | 31 | 物流 |
| 8987 | ジャパンエクセレント | 718,000 円 | +28.0% | +67.0% | +125.4% | 1,615 億円 | 12,242 | 12年12月期 | 12,200 | 13年6月期 | 2,450 億円 | 28 | オフィス |
| 8984 | 大和ハウス・レジデンシャル | 454,000 円 | +16.6% | +53.6% | +86.3% | 1,584 億円 | 16,264 (2分割前) | 12年8月期 | 16,500 (2分割前) | 13年2月期 | 2,184 億円 | 125 | 住宅 |
| 8972 | ケネディクス不動産 | 460,000 円 | +20.4% | +63.5% | +105.4% | 1,318 億円 | 9,557 | 12年10月期 | 8,880 | 13年4月期 | 2,945 億円 | 84 | オフィス他 |
| 8957 | 東急リアル・エステート | 706,000 円 | +35.2% | +75.6% | +85.3% | 1,195 億円 | 11,146 | 13年1月期 | 12,000 | 13年7月期 | 2,042 億円 | 27 | 商業/オフィス |
| 8968 | 福岡リート | 855,000 円 | +11.3% | +50.3% | +69.3% | 1,179 億円 | 16,193 | 12年8月期 | 16,200 | 13年2月期 | 1,634 億円 | 23 | 商業/オフィス他 |
| 8986 | 日本賃貸住宅 | 79,000 円 | +2.6% | +83.7% | +125.1% | 1,051 億円 | 1,325 | 12年9月期 | 1,450 | 13年3月期 | 1,562 億円 | 177 | 住宅 |
| 8956 | プレミア | 511,000 円 | +22.8% | +70.7% | +102.1% | 1,005 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 |
| 3263 | 大和ハウスリート | 807,000 円 | +20.4% | - | - | 988 億円 | 6,420 | 13年2月期 | 14,430 | 13年8月期 | 1,170 億円 | 25 | 物流/商業 |
| 3240 | 野村不動産レジデンシャル | 634,000 円 | +26.3% | +40.4% | +82.7% | 956 億円 | 12,424 | 12年11月期 | 12,100 | 13年5月期 | 1,497 億円 | 151 | 住宅 |
| 8982 | トップリート | 555,000 円 | +28.0% | +42.9% | +58.3% | 860 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 | 39,350 円 | +26.3% | +78.9% | +138.2% | 830 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 | 533,000 円 | +12.9% | +50.8% | +77.1% | 730 億円 | 10,351 | 12年9月期 | 10,370 | 13年3月期 | 1,287 億円 | 77 | 住宅/商業 |
| 8966 | 平和不動産リート | 91,700 円 | +30.1% | +74.3% | +133.9% | 729 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 |
| 8958 | グローバル・ワン不動産 | 711,000 円 | +12.5% | +50.2% | +35.2% | 688 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 |
| 8975 | いちご不動産 | 69,000 円 | +22.3% | +69.1% | +125.1% | 581 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 |
| 3282 | コンフォリア・レジデンシャル | 848,000 円 | +29.9% | - | - | 571 億円 | 15,440 | 13年7月期 | 15,380 | 14年1月期 | 712 億円 | 53 | 住宅 |
| 8977 | 阪急リート | 653,000 円 | +18.3% | +69.6% | +96.4% | 557 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 |
| 3227 | MIDリート | 283,000 円 | +26.9% | +38.7% | +53.1% | 519 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 | 186,000 円 | +15.2% | +54.1% | +86.0% | 200 億円 | 3,998 | 12年10月期 | 4,020 | 13年4月期 | 382 億円 | 76 | 住宅 |
| 8963 | インヴェンシブル | 13,290 円 | +37.0% | +104.5% | +106.0% | 179 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 |
| 3278 | ケネディクス・レジデンシャル | 227,500 円 | +19.2% | +32.3% | - | 171 億円 | 6,145 | 13年1月期 | 5,300 | 13年7月期 | 304 億円 | 20 | 住宅 |
| TOTAL | | | | | | 72,481 億円 | | | | | 98,983 億円 | 2,243 物件 | |

(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg

(注1) 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
分配金に利益超過分配金を含む場合、利益超過分配金を含まない金額を括弧内に記載

(注2) 資産規模は保有物件の取得価格合計

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。