

# ARES J-REIT REPORT

## Vol.46 September 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 4 決算発表 5 資産売買一覧  
8 マーケット指標 11 投資口売買状況 12 AJPI 14 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年8月末時点)

東証REIT指数	前月末比	用途別指数	前月末比	時価総額 (41銘柄)	6兆 1,331 億円				
配当なし	1,299.64 (-1.0%)	オフィス	1,320.83 (+0.0%)	売買代金 (立会内)					
配当込み	2,138.71 (-0.6%)	住宅	1,640.76 (-2.2%)	8月月間	3,046 億円				
平均予想分配金利回り	4.2%	商業・物流等	1,638.28 (-2.2%)	1日平均	138 億円				
トータルリターン (総合収益率、累積)				資産の取得・譲渡 (8月発表分)					
	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	5年	10年	取得	譲渡
REIT	-0.6%	-3.9%	+0.1%	+39.4%	+45.7%	+37.6%	+93.0%	15 件	5 件
TOPIX	-2.2%	-2.4%	+14.6%	+54.6%	+50.3%	-2.0%	+30.4%	561 億円	205 億円

### ▶ 森ヒルズリート 六本木ヒルズ森タワーの2フロアを219億円で追加取得

#### 2期連続の公募増資で113億円調達へ

森ヒルズリート投資法人 (3234、MHR) は10月、公募増資による調達資金等で、六本木ヒルズ森タワー (東京都港区) の2フロア (19階・22階) を219億円で森ビルから取得する。

六本木ヒルズ森タワーは地下6階・地上54階建て、高さ238mの超高層ビルであり、国内最大級の規模と最高水準の設備を備えた日本を代表するオフィスビルの一つ。オフィスフロアの基準階貸室は約1,319坪、天井高2.7mの無柱の大空間であり、大規模なディールルームなど多様なレイアウトに対応可能となっている。

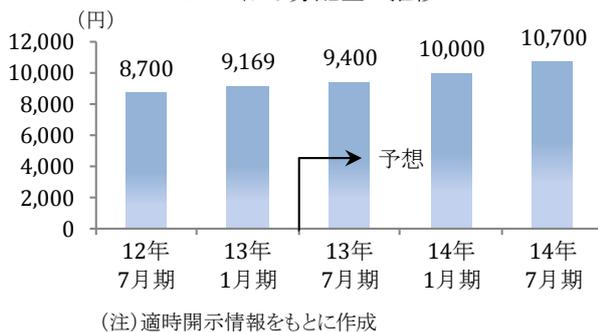
MHRは今回取得する2フロアについて、5年間の賃料固定型マスターリース方式により森ビルに賃貸する。想定NOI利回りは4.0%で既存ポートフォリオの3.9%を上回る。鑑定評価額は245億円。MHRは既に別の2フロア (23階・24階) を保有しており、今回の取得によってMHRが保有するフロアは計4フロア (専有面積17,636㎡、専有面積持分比率約5.6%、敷地権持分比率は約7.2%) となる。また、MHRのポートフォリオは9物件・取得価格の総額2,527億円となる。

3月に続いて今年2回目となる公募増資では、22,365口 (第三者割当含む) の発行を通じて113.6億円の調達を予定している。

#### < 公募増資の概要 >

一般募集	21,300 口
オーバーアロットメントによる売出し	1,065 口
発行価格・売出価格	526,500 円
発行価格・売出価格の総額	11,775 百万円
払込金額	508,140 円
払込金額の総額 (注1)	11,364 百万円
増資後の発行済投資口数 (注1)	276,985 口
投資口増加率 (注1)	+ 8.8 %
共同主幹事	みずほ証券、SMBC日興証券 UBS証券、三菱UFJモルガン・スタンレー証券
(注1) 第三者割当分 (最大1,065口、5.4億円) を含む	
(注2) 適時開示情報をもとに作成	

#### < 1口当たり分配金の推移 >



#### < 8月のマーケット概況 >

東証REIT指数の8月の終値は1,299.64ポイントとなり、前月末と比べ-1.0% (-13.13ポイント) 下落した。

住宅や商業系などの銘柄に下げられるものが多く (一部は配当落ち)、東証REIT用途別指数シリーズの住宅指数および商業・物流等指数はともに-2.2%の下落となった。

新たな手掛かり材料に乏しいなか、1日当たりの売買代金は100億円台の低水準で推移した。

#### 東証REIT指数の推移 (最近3ヶ月)



▶ **野村不動産レジデンシャル 賃貸マンション7物件を123億円で取得 / 公募増資で42億円調達へ**

野村不動産レジデンシャル投資法人（3240、NRF）は9月、公募増資による調達資金等で賃貸マンション7物件を総額123.3億円で取得する。主として東京圏に立地し、既存ポートフォリオの平均より築年数が浅く、最寄駅からの距離も近い物件の取得を通じて、資産規模の拡大とともにポートフォリオの質の向上を図る。本取得により、NRFのポートフォリオは賃貸住宅158物件（9,363戸）・取得価格の総額1,627億円となる。

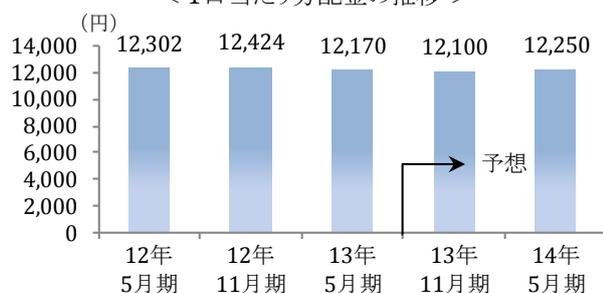
2011年12月以来となった公募増資では、9,306口の発行により40.2億円を調達した。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資（上限558口）により、別途2.4億円の調達を予定している。

< 取得予定資産の概要 >

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	築年数	最寄駅 徒歩	総戸数	1住戸当たり 平均面積	総賃貸 可能面積	稼働率
アーバンステージ恵比寿	東京都渋谷区	1,030	1,060	5.0%	7.5年	5分	35戸	33.8㎡	1,184㎡	93.2%
アーバンステージ目黒青葉台	東京都目黒区	1,190	1,200	5.0%	7.4年	9分	40戸	33.7㎡	1,464㎡	92.1%
アーバンステージ学芸大学	東京都目黒区	916	936	5.0%	7.0年	3分	41戸	24.4㎡	1,109㎡	86.3%
アーバンステージ日本橋浜町	東京都中央区	1,470	1,480	5.1%	8.6年	4分	52戸	38.9㎡	2,026㎡	92.5%
アーバンステージ神楽坂	東京都新宿区	2,640	2,660	4.9%	5.4年	4分	100戸	25.5㎡	2,859㎡	94.9%
アーバンステージ池袋	東京都豊島区	3,310	3,510	5.3%	6.6年	5分	131戸	33.0㎡	4,376㎡	94.6%
アーバンステージ堺筋本町	大阪府中央区	1,780	1,790	5.7%	6.5年	2分	82戸	47.6㎡	3,909㎡	87.2%
合計		12,336	12,636	5.2%	6.8年	5分	481戸	34.0㎡	16,931㎡	91.8%

(注1) NOI利回りは想定NOIを取得価格で除して算出 (注2) いずれの物件も取得先は非開示 (注3) 有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

< 1口当たり分配金の推移 >



(注) 適時開示情報をもとに作成

< 公募増資の概要 >

一般募集	9,306口
オーバーアロットメントによる売出し	558口
発行価格・売出価格	448,500円
発行価格・売出価格の総額	4,424百万円
払込金額	432,860円
払込金額の総額(注1)	4,269百万円
増資後の発行済投資口数(注1)	160,800口
投資口増加率(注1)	+6.5%
主幹事	野村證券

(注1) 第三者割当分(最大558口、2.4億円)を含む

(注2) 適時開示情報をもとに作成

▶ **ケネディクス不動産 銀座四丁目の複合ビルなど2物件を120億円で取得**

ケネディクス不動産投資法人（8972、KRI）は8月、銀座四丁目タワー（東京都中央区銀座4、取得価格98億円）及びイトーピア日本橋SAビル（東京都中央区日本橋堀留町1、22億円）を取得した。取得先は外部の特別目的会社。

銀座四丁目タワーは、地下鉄「東銀座」駅から徒歩1分、「銀座」駅からは徒歩2分の距離にあり、晴海通りに面し、銀座四丁目交差点からも近い。2008年竣工の地下1階・地上13階建てで、9～12階が事務所、その他のフロアが店舗となっている。基準階の貸室面積は約140坪、階高は4.2mと良質な貸店舗・事務所用の空間を有する。賃貸可能面積は5,624㎡あり、4テナントで満室稼働している。想定NOI利回りは4.1%、鑑定評価額は105億円。

イトーピア日本橋SAビルは、地下鉄「小伝馬町」駅から徒歩4分の距離にあり、中高層のオフィスビルが立ち並ぶ商業地域に立地する延床面積7,362㎡の中規模オフィスビル（1995年築）。今回の取得対象持分に相当する賃貸可能面積は3,106㎡あり、14テナントで満室稼働している。想定NOI利回りは6.1%。

2物件の取得により、KRIのポートフォリオは84物件・取得価格の総額3,029億円となった。

▶ **ジャパンリアルエステイト 京都・四条烏丸の築浅オフィスビルを44億円で取得**

新宿の日本ブランドウィックビルは建替え視野に建物部分のみ譲渡し、定期借地権を設定

ジャパンリアルエステイト投資法人（8952、JRE）は9月、四条烏丸センタービル（京都市下京区）を44億円で三菱地所から取得する。本物件は、地下鉄「四条」駅及び「烏丸」駅から徒歩1～2分の距離にある2010年竣工のオフィスビル。基準階貸室面積約260坪の広さと天井高2,650mm、個別空調などテナントニーズに即した仕様を有する。賃貸可能面積は6,634㎡あり、6テナントで満室稼働している。想定NOI利回りは5.8%、鑑定評価額は45.4億円。

一方、JREは8月、新宿駅南口エリアに保有する日本ブランドウィックビルについて、建物部分を12.2億円で三菱地所に売却した。同ビルは竣工後39年が経過しており、JREは三菱地所など隣接する敷地の所有者とともに、複数のビルを共同で建替える可能性について検討を行ってきた。建替事業にJRE自ら参画することは損益への影響やリスクが大きいことから、建物を売却（同時に70年間の定期借地権設定）し、約453坪の土地は継続保有して地代収入を得ることが最も投資主の利益に適うと判断した。なお、JREには新築ビルの買い受けに係る優先交渉権が付与される。

これらの取引により、JREのポートフォリオは62物件・取得価格の総額7,942億円となる。

#### ▶ 日本ビルファンド NBF日本橋室町センタービルの持分50%を141億円で譲渡

日本ビルファンド投資法人（8951、NBF）は8月、NBF日本橋室町センタービル（東京都中央区）の共有持分50%を141億円で三井不動産に売却した。NBFは今年5月にも同ビルの持分50%を三井不動産に同額で売却していた。今回の譲渡により、約21億円の譲渡益（うち約13億円を内部留保）の発生を見込む。

NBFはまた、渋谷区千駄ヶ谷のGSKビルの敷地の一部（664㎡）を、明治通りの拡幅のため東京都に30.8億円で譲渡する（2014年1月引渡予定）。本件では約19億円の譲渡益（うち約12億円を内部留保）を見込んでいる。

#### ▶ 大和ハウス・レジデンシャル 投資主優待制度を導入

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（8984、DHI）は2013年8月期から投資主優待制度を設ける。各決算期末時点の投資主に対し、大和リゾート（大和ハウス工業の100%子会社）が全国に展開する27か所のダイワロイヤルホテルズに優待価格で宿泊できる利用券を1枚配布する（1部屋2名以上の利用。有効期間内は回数の制限なく利用可）。本優待制度に関してDHIの費用負担は生じない。ホテル系以外のREITでの投資主優待制度は初めて。

## 《 決算発表 》

8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
8987	ジャパンエクセレント	13年6月期 第14期	8,418	(10.8)	3,546	(11.8)	2,589	(12.1)	2,598	(12.5)	11,884 円	12,200 円	—
	(予想) 13年12月期 第15期	8,802	(4.6)	3,714	(4.7)	2,767	(6.9)	2,766	(6.5)	12,300 円	12,300 円	—	
8955	日本プライムリアルティ	13年6月期 第23期	13,278	(2.4)	6,385	(△5.6)	4,975	(△1.0)	4,974	(△1.0)	6,030 円	6,031 円	—
	(予想) 13年12月期 第24期	13,470	(1.4)	6,264	(△1.9)	4,786	(△3.8)	4,785	(△3.8)	5,800 円	5,800 円	—	
8951	日本ビルファンド	13年6月期 第24期	35,719	(13.3)	15,815	(25.3)	12,942	(34.0)	12,941	(34.0)	18,970 円	16,854 円	—
	(予想) 13年12月期 第25期	36,869	(3.2)	16,430	(3.9)	13,285	(2.6)	13,285	(2.7)	19,198 円	17,300 円	—	
8964	フロンティア不動産	13年6月期 第18期	9,676	(7.2)	5,054	(7.1)	4,551	(6.5)	4,550	(6.5)	18,897 円	18,347 円	—
	(予想) 13年12月期 第19期	9,916	(2.5)	5,055	(0.0)	4,579	(0.6)	4,578	(0.6)	18,400 円	18,400 円	—	
3227	MIDリート	13年6月期 第14期	5,457	(△3.0)	646	(△65.6)	105	(△92.0)	104	(△92.1)	567 円	567 円	—
	(注2) 13年12月期 第15期	5,190		1,594		1,113		1,111			6,051 円	—	
3249	産業ファンド	13年6月期 第12期	5,791	(15.0)	3,235	(14.1)	2,448	(21.0)	2,447	(20.9)	15,951 円	15,643 円	—
	(予想) 13年12月期 第13期	6,010	(3.8)	3,291	(1.7)	2,497	(2.0)	2,496	(2.0)	15,958 円	15,958 円	—	
8963	インヴィンシブル	13年6月期 第20期	2,760	(11.5)	1,231	(13.6)	335	(192.4)	335	(193.5)	249 円	264 円	—
	(予想) 13年12月期 第21期	2,740	(△0.7)	1,182	(△4.0)	270	(△19.4)	270	(△19.4)	200 円	200 円	—	

(注1) 利益超過分配金は含まない

(注2) MIDリートの第15期の運用予想については、8月30日付の修正後の数値を記載

(注3) 適時開示情報をもとに作成

## 《 2013年 J-REIT の資産取得・エクイティファイナンス・分配金実績 》

2013年(1～8月)実績		(参考) 昨年一年間の実績	
<b>資産取得 (引渡しベース)</b>			
取得額	15,434 億円	取得額	7,879 億円
譲渡額	842 億円	譲渡額	752 億円
<b>エクイティファイナンス (払込みベース) (注1)</b>			
公募増資	4,425 億円 ( 22 件)	公募増資	2,107 億円 ( 11 件)
IPO	2,826 億円 ( 4 件)	IPO	2,590 億円 ( 4 件)
合計	7,252 億円 ( 26 件)	合計	4,697 億円 ( 15 件)
<b>分配金 (注2)</b>			
配当額	1,362 億円	配当額	1,877 億円

(注1) 金額にはオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資を含む。

(注2) 支払開始日を基準に集計。配当見合いの合併交付金は含み、利益超過分配金は含まない。

(注3) 単位未満切捨て。適時開示情報をもとに作成。

## 《 資産売買一覧 》

8月 公表分	取得	15 件	56,152 百万円
	譲渡	5 件	20,512 百万円

### 【 8月 取得完了資産 】

(注) 下表の備考欄に「NEW」と記載された取引

取得日	証券 コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	取得価格 (百万円)	取得先	備考
8/1	8967	日本ロジスティクスファンド	武蔵村山物流センター	東京都 武蔵村山市	物流	8,650	エスエヌムサシ合同会社	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス白金I	東京都 港区	住宅	3,000	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス白金III	東京都 港区	住宅	2,900	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス白金II	東京都 港区	住宅	2,800	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス南青山	東京都 港区	住宅	2,230	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス南麻布	東京都 港区	住宅	2,080	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス芝公園	東京都 港区	住宅	1,781	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス麻布イースト	東京都 港区	住宅	1,560	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス高輪	東京都 港区	住宅	770	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス西原	東京都 渋谷区	住宅	1,450	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス代官山II	東京都 渋谷区	住宅	730	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都 渋谷区	住宅	650	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都 中央区	住宅	3,240	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都 中央区	住宅	1,147	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス東新宿	東京都 新宿区	住宅	3,270	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス四谷	東京都 新宿区	住宅	2,260	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス西新宿	東京都 新宿区	住宅	1,000	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス神楽坂	東京都 新宿区	住宅	720	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス二子玉川	東京都 世田谷区	住宅	1,250	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス駒沢公園	東京都 世田谷区	住宅	920	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス三宿	東京都 世田谷区	住宅	760	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス用賀	東京都 世田谷区	住宅	700	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス下馬	東京都 世田谷区	住宅	600	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	ラフィネ南馬込	東京都 大田区	住宅	1,250	有限会社ケイダブリュー・フィフス	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都 大田区	住宅	1,050	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス田園調布	東京都 大田区	住宅	1,000	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス多摩川	東京都 大田区	住宅	776	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス門前仲町	東京都 江東区	住宅	773	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス御徒町	東京都 台東区	住宅	850	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス元浅草	東京都 台東区	住宅	800	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス板橋本町	東京都 板橋区	住宅	620	合同会社ケイディーエックス・テン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス小豆沢	東京都 板橋区	住宅	550	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス東武練馬	東京都 練馬区	住宅	420	合同会社ケイディーエックス・ナイン	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県 横浜市中区	住宅	800	合同会社ケイディーエックス・テン	

取得日	証券コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	取得価格 (百万円)	取得先	備考	
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス宮前平	神奈川県 川崎市宮前区	住宅	999	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス町田	神奈川県 相模原市南区	住宅	1,800	合同会社TSM108		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス大通公園	北海道 札幌市中央区	住宅	765	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス菊水四条	北海道 札幌市白石区	住宅	830	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス豊平公園	北海道 札幌市豊平区	住宅	445	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス上杉	宮城県 仙台市青葉区	住宅	700	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス一番町	宮城県 仙台市青葉区	住宅	530	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス勾当台	宮城県 仙台市青葉区	住宅	520	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス泉中央	宮城県 仙台市泉区	住宅	480	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス東桜I	愛知県 名古屋市東区	住宅	2,350	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス東桜II	愛知県 名古屋市東区	住宅	900	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県 名古屋市熱田区	住宅	840	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス西大路	京都府 京都市下京区	住宅	813	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス西院	京都府 京都市右京区	住宅	440	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス難波	大阪府 大阪市浪速区	住宅	1,410	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス難波南	大阪府 大阪市浪速区	住宅	1,350	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス新大阪	大阪府 大阪市淀川区	住宅	510	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府 茨木市	住宅	1,275	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス豊中南	大阪府 豊中市	住宅	740	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス守口	大阪府 守口市	住宅	551	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス三宮	兵庫県 神戸市中央区	住宅	1,080	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県 芦屋市	住宅	1,360	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス舟入幸町	広島県 広島市中区	住宅	588	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス天神東II	福岡県 福岡市博多区	住宅	680	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス天神東I	福岡県 福岡市博多区	住宅	370	合同会社ケイディーエックス・ナイン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス西公園	福岡県 福岡市中央区	住宅	763	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県 福岡市中央区	住宅	760	合同会社ケイディーエックス・テン		
8/9	8976	大和証券オフィス	赤坂ビジネスプレイス	東京都 港区	オフィス	9,200	白馬キャピタル1特定目的会社		
8/16	8957	東急リアル・エステート	カレイド渋谷宮益坂	東京都 渋谷区	商業	5,150	合同会社オー・エム・シー・イー開発		
8/16	8957	東急リアル・エステート	渋谷 R サンケイビル	東京都 渋谷区	オフィス	5,270	株式会社サンケイビル		
8/16	8957	東急リアル・エステート	東急虎ノ門ビル	東京都 港区	オフィス	15,000	東京急行電鉄株式会社		
8/19	8972	ケネディクス不動産	イトーピア日本橋SAビル	東京都 中央区	オフィス	2,200	MG スtrings特定目的会社	NEW	
8/19	8972	ケネディクス不動産	銀座四丁目タワー	東京都 中央区	商業	9,800	MG 銀座 1 特定目的会社	NEW	
8/29	8987	ジャパンエクセレント	合同会社ボワヴェール 匿名組合出資持分	—	—	出資等	100	合同会社ボワヴェール	NEW
8/30	3279	アクティビア・プロパティーズ	Hitotsugi LIP	東京都 港区	商業	3,000	非開示(国内の特定目的会社)	NEW	
					合計	126,926	百万円		

【 9月以降 取得予定資産 】

取得予定日	証券コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	取得予定価格 (百万円)	取得先	備考
9/3	8952	ジャパンリアルエステイト	四条烏丸センタービル	京都府 京都市下京区	オフィス	4,400	三菱地所株式会社	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ恵比寿	東京都 渋谷区	住宅	1,030	非開示(国内合同会社)	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ目黒青葉台	東京都 目黒区	住宅	1,190	非開示(国内合同会社)	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ学芸大学	東京都 目黒区	住宅	916	非開示(国内合同会社)	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ日本橋浜町	東京都 中央区	住宅	1,470	非開示(国内合同会社)	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ神楽坂	東京都 新宿区	住宅	2,640	非開示(国内合同会社)	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ池袋	東京都 豊島区	住宅	3,310	非開示(国内合同会社)	NEW
9/3	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ堺筋本町	大阪府 大阪市中央区	住宅	1,780	非開示(国内合同会社)	NEW
9/4	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア新大阪	大阪府 大阪市東淀川区	住宅	2,400	博多ホールディング特定目的会社	NEW
9/10	8967	日本ロジスティクスファンド	ロジファンド・スリー合同会社 匿名組合出資持分	-	出資等	16	ロジファンド・スリー合同会社	NEW
10/1	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク習志野4	千葉県 習志野市	物流	20,000	習志野4特定目的会社	
10/1	3234	森ビルズリート	六本木ヒルズ森タワー(追加取得)	東京都 港区	オフィス	21,900	森ビル株式会社	NEW
11/1	8960	ユナイテッド・アーバン	壺川スクエアビル	沖縄県 那覇市	その他	4,150	ラニカ合同会社	
					合計	65,202	百万円	

【 8月 譲渡完了資産 】

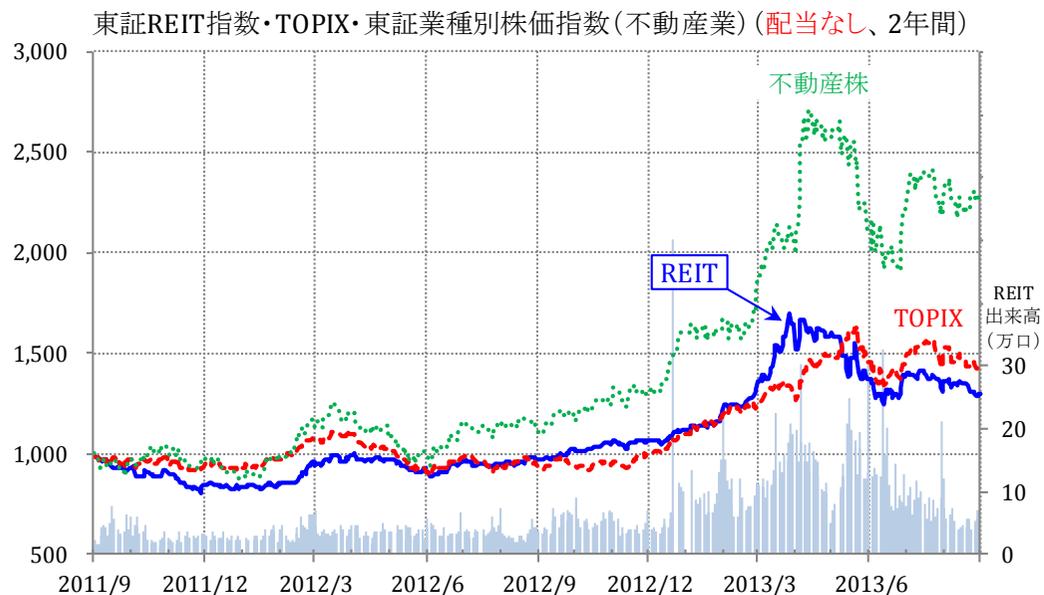
譲渡日	証券コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先	備考
8/14	8951	日本ビルファンド	NBF日本橋室町センタービル(準共有持分 50%)	東京都 中央区	オフィス	14,100	三井不動産株式会社	NEW
8/23	8952	ジャパンリアルエステイト	日本ブランドウィックビル(建物)	東京都 渋谷区	オフィス	1,220	三菱地所株式会社	NEW
8/23	8960	ユナイテッド・アーバン	T&G四谷マンション	東京都 新宿区	住宅	1,280	第一生命保険株式会社	NEW
					合計	16,600	百万円	

【 9月以降 譲渡予定資産 】

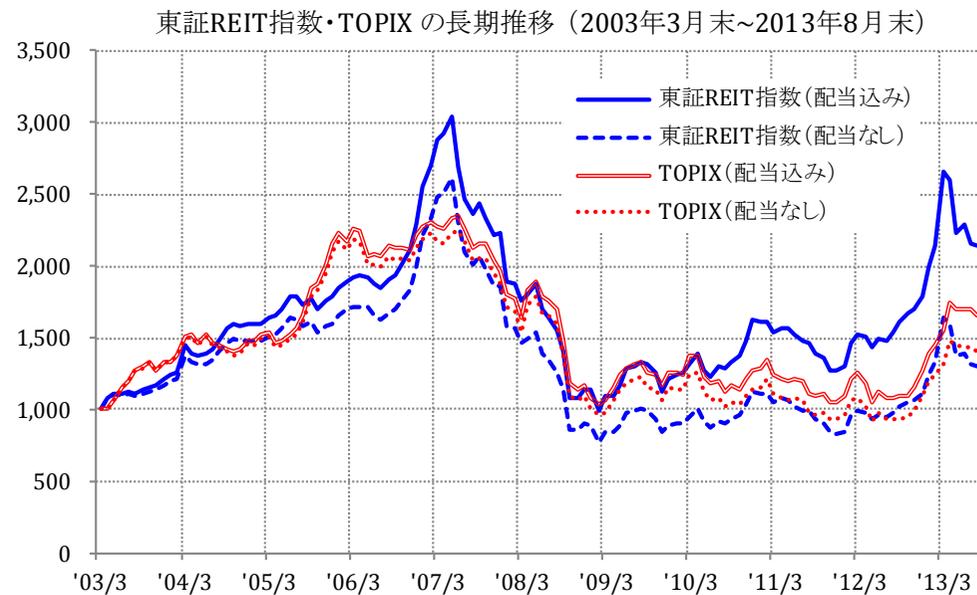
譲渡予定日	証券コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先	備考
9/4	8975	いちご不動産	茨木恒和ビル	大阪府 茨木市	オフィス	828	株式会社ライラック	NEW
1/10	8951	日本ビルファンド	GSK ビルの敷地の一部	東京都 渋谷区	オフィス	3,085	東京都	NEW
					合計	3,912	百万円	

(注) 2013年8月末現在。適時開示情報をもとに作成。

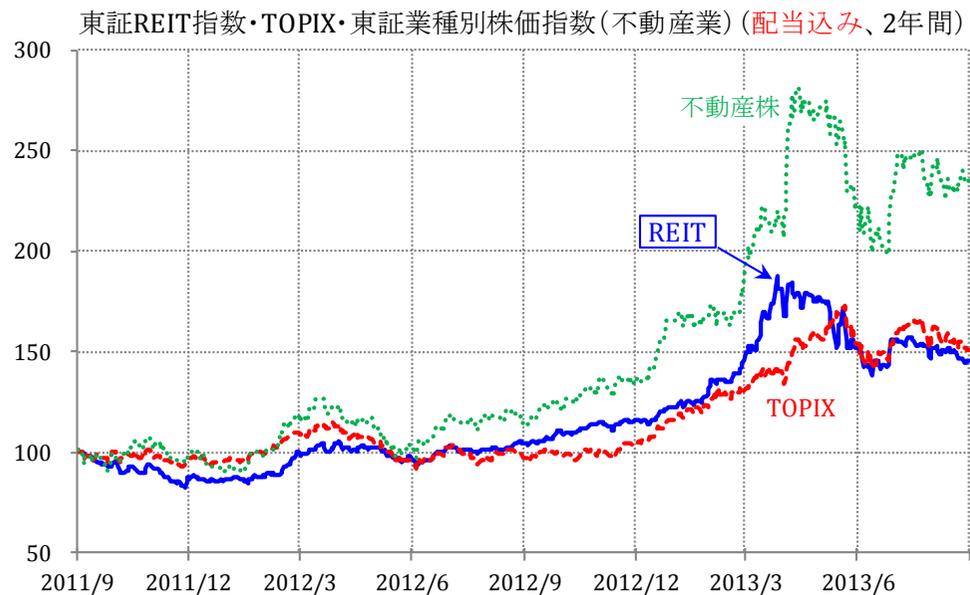
## 《 マーケット指標 》



(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



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

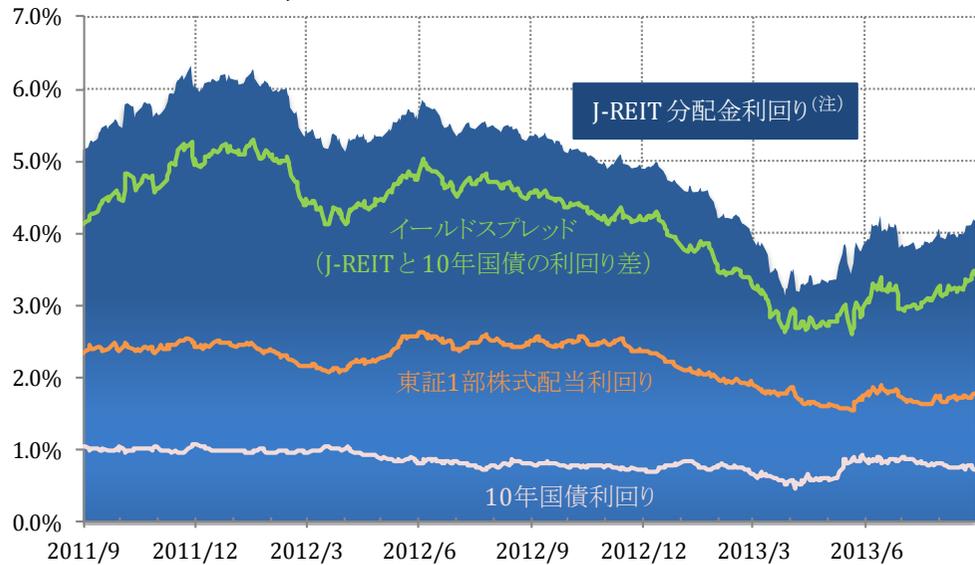


(注) 2011年8月末=100 (出所) Bloomberg



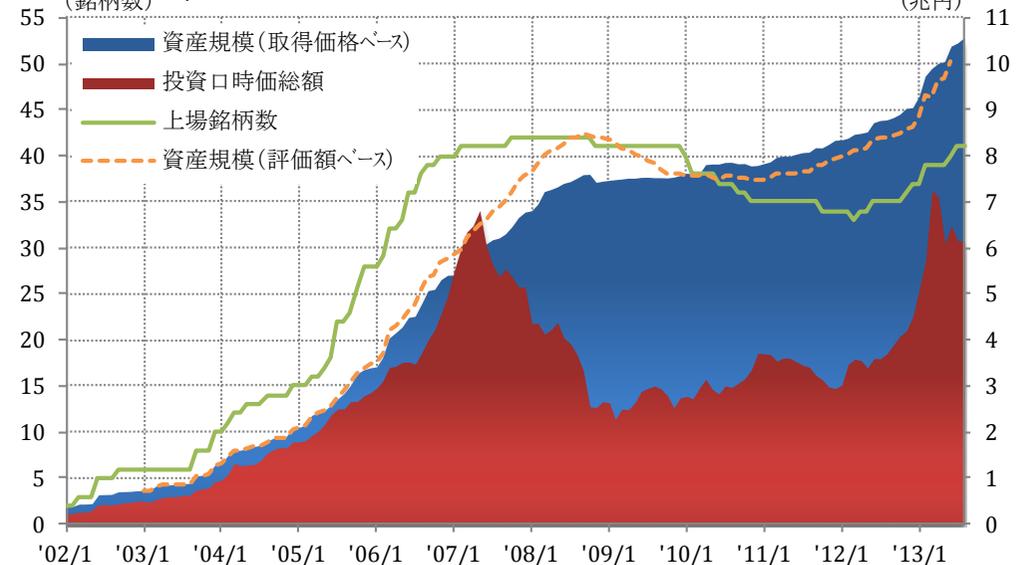
(注) 2011年8月末=100 (出所) Bloomberg

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)



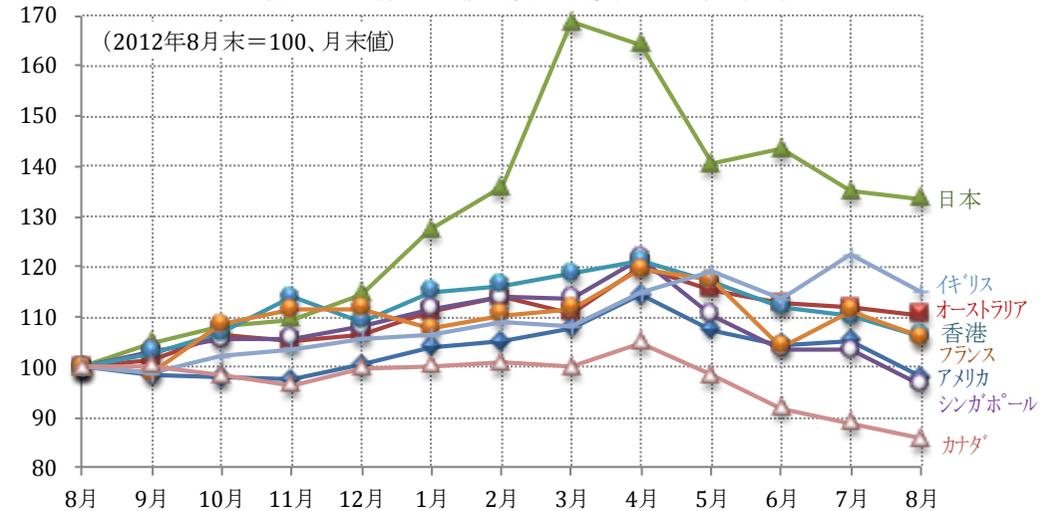
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

J-REITファンド(J-REIT特化型投信)の資金動向



(注) 資金流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

主要国REIT指数の推移(現地通貨ベース、1年間)



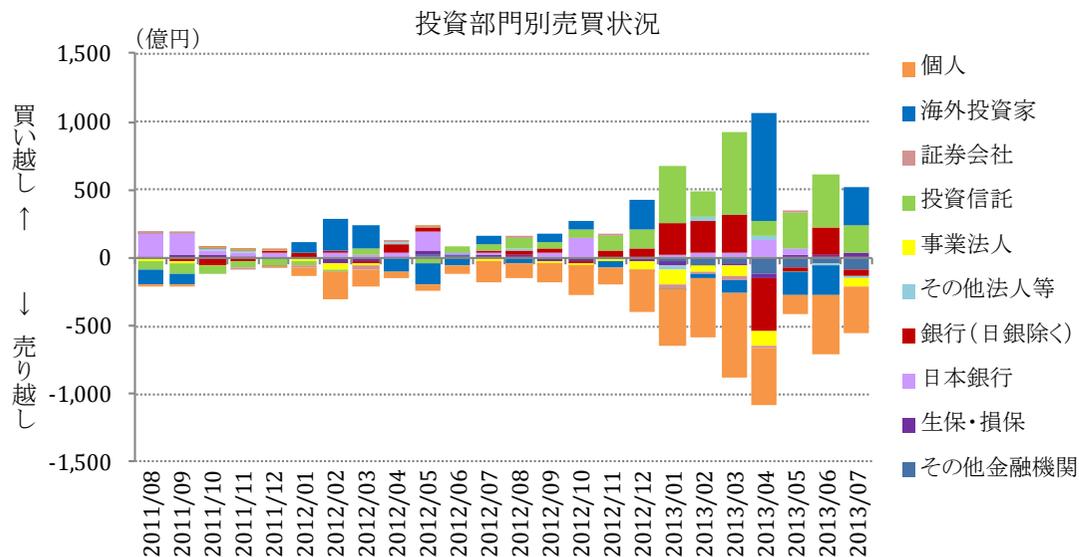
日本: 東証REIT指数, アメリカ: FTSE NAREIT All Equity REITs Index, フランス: FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア: S&P/ASX 200 A-REIT Index, イギリス: FTSE EPRA/NAREIT UK Index, カナダ: S&P/TSX Capped REIT Index, シンガポール: FTSE ST REIT Index, 香港: HS REIT Index (出所) Bloomberg

<主要指数のリターン>

	2013年8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	
配当込み	東証REIT指数	2,138.71	累積	-0.6%	-3.9%	+0.1%	+39.4%	+45.7%	+66.6%	+59.9%	+37.6%	-9.4%	+12.6%	+23.4%	+44.3%	+93.0%
			年率	-	-	-	-	+20.7%	+18.5%	+12.4%	+6.6%	-1.6%	+1.7%	+2.7%	+4.2%	+6.8%
	TOPIX	1,471.25	累積	-2.2%	-2.4%	+14.6%	+54.6%	+50.3%	+47.1%	+24.7%	-2.0%	-22.3%	-22.6%	+0.5%	+14.5%	+30.4%
			年率	-	-	-	-	+22.6%	+13.7%	+5.7%	-0.4%	-4.1%	-3.6%	+0.1%	+1.5%	+2.7%
日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	19,245.80	累積	-2.0%	-2.6%	+16.9%	+54.5%	+55.8%	+61.2%	+37.7%	+12.7%	-9.7%	-6.2%	+23.2%	+39.5%	+50.8%	
		年率	-	-	-	-	+24.8%	+17.3%	+8.3%	+2.4%	-1.7%	-0.9%	+2.6%	+3.8%	+4.2%	
東証業種別(不動産業)	1,896.08	累積	+3.5%	+5.0%	+26.3%	+105.7%	+135.0%	+130.9%	+83.2%	+40.1%	-10.4%	-1.9%	+76.5%	+107.3%	+194.4%	
		年率	-	-	-	-	+53.3%	+32.2%	+16.3%	+7.0%	-1.8%	-0.3%	+7.4%	+8.4%	+11.4%	
配当なし	東証REIT指数	1,299.64	累積	-1.0%	-5.0%	-1.8%	+33.5%	+31.9%	+43.4%	+29.1%	+3.1%	-35.2%	-22.0%	-17.5%	-7.1%	+19.5%
	東証REITオフィス指数	1,320.83	累積	+0.0%	-3.9%	-1.7%	+33.1%	+27.4%	+38.0%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	1,640.76	累積	-2.2%	-6.1%	-5.4%	+27.7%	+29.8%	+50.0%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	1,638.28	累積	-2.2%	-6.4%	+0.0%	+38.1%	+44.3%	+52.0%	-	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,106.05	累積	-2.3%	-2.6%	+13.4%	+51.2%	+43.5%	+37.5%	+14.5%	-11.8%	-31.2%	-32.3%	-13.0%	-2.1%	+10.4%
	日経平均株価	13,388.86	累積	-2.0%	-2.8%	+15.8%	+51.5%	+49.5%	+51.7%	+27.6%	+2.4%	-19.2%	-17.0%	+7.9%	+20.8%	+29.4%
	東証業種別(不動産業)	1,585.37	累積	+3.4%	+5.0%	+25.8%	+103.7%	+129.6%	+122.6%	+74.4%	+31.4%	-16.9%	-9.4%	+62.1%	+88.7%	+165.9%

(注) Bloomberg のデータをもとに作成

## 《 投資口売買状況 》

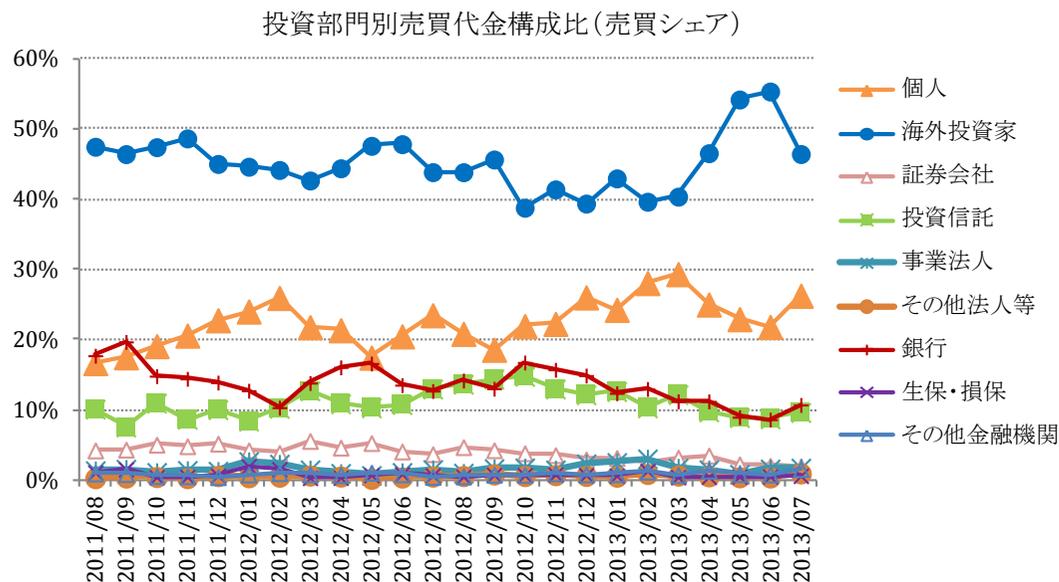


(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。(出所) 東京証券取引所、日本銀行

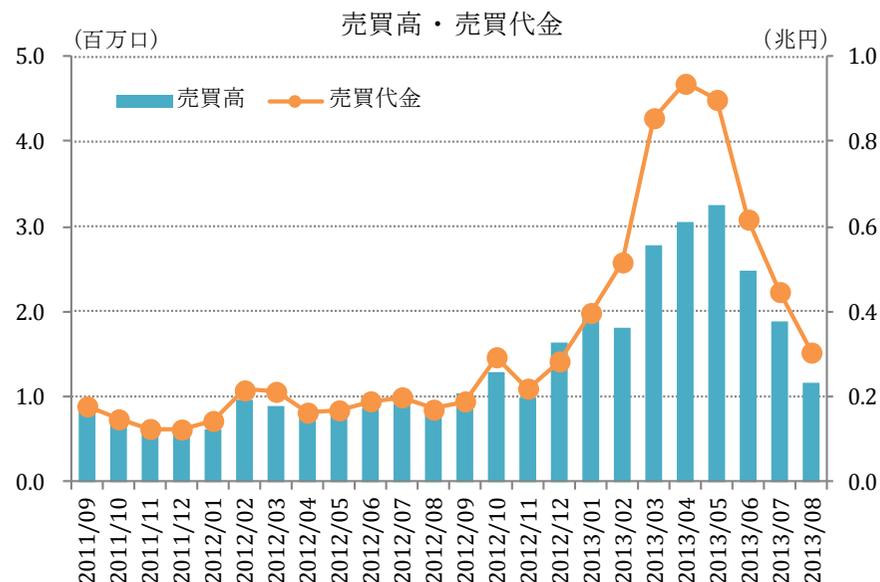
投資部門別 通算買越(売越)額

1年通算(2012.8～2013.7)		6ヶ月通算(2013.2～2013.7)	
投資信託	2,607 億円	投資信託	1,730 億円
海外投資家	813 億円	海外投資家	572 億円
銀行(日銀除く)	646 億円	日本銀行	261 億円
日本銀行	457 億円	銀行(日銀除く)	233 億円
その他法人等	0 億円	その他法人等	49 億円
生保・損保	-51 億円	生保・損保	3 億円
証券会社	-61 億円	証券会社	-45 億円
その他金融機関	-450 億円	事業法人	-303 億円
事業法人	-505 億円	その他金融機関	-390 億円
個人	-3,693 億円	個人	-2,368 億円

(注) 左図の注に同じ (出所) 東京証券取引所、日本銀行



(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

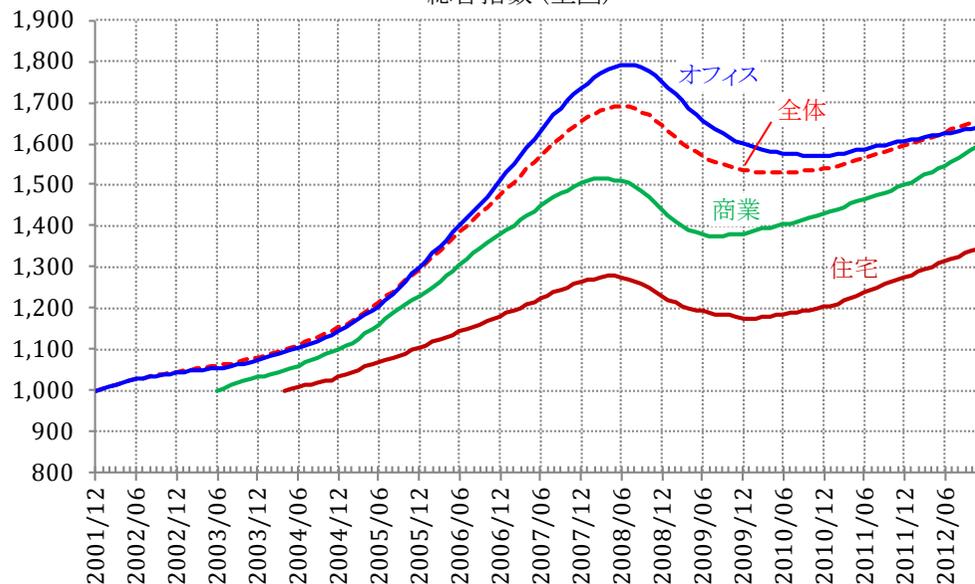


(注) 立会内。売買高は投資口分割調整後(遡及修正) (出所) Bloomberg

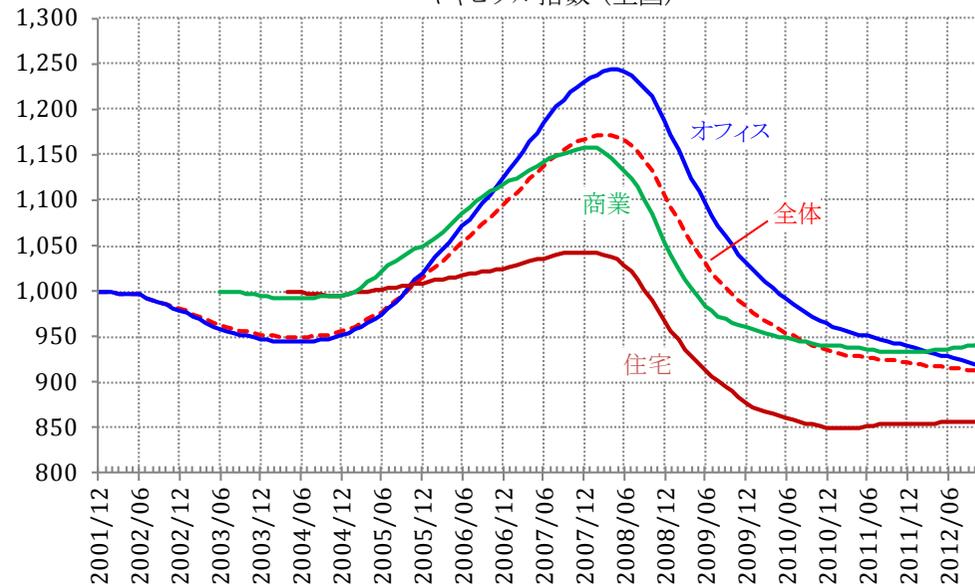
# 《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2012年11月まで）を掲載しています。インデックスの詳細及びデータのダウンロードは、AJPI 専用ウェブサイトをご参照ください (<http://index.ares.or.jp/index-ja.php>)

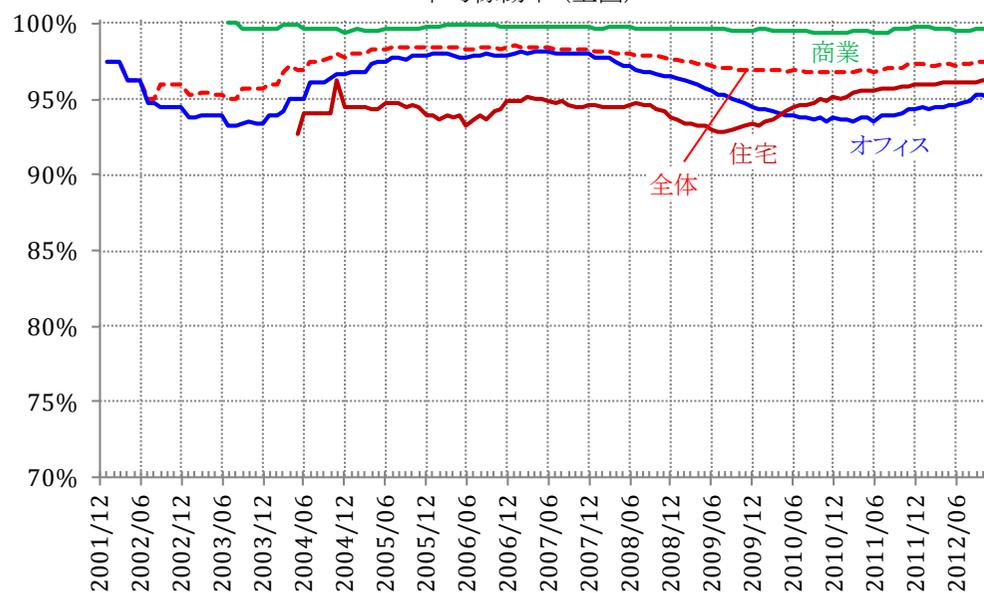
総合指数 (全国)



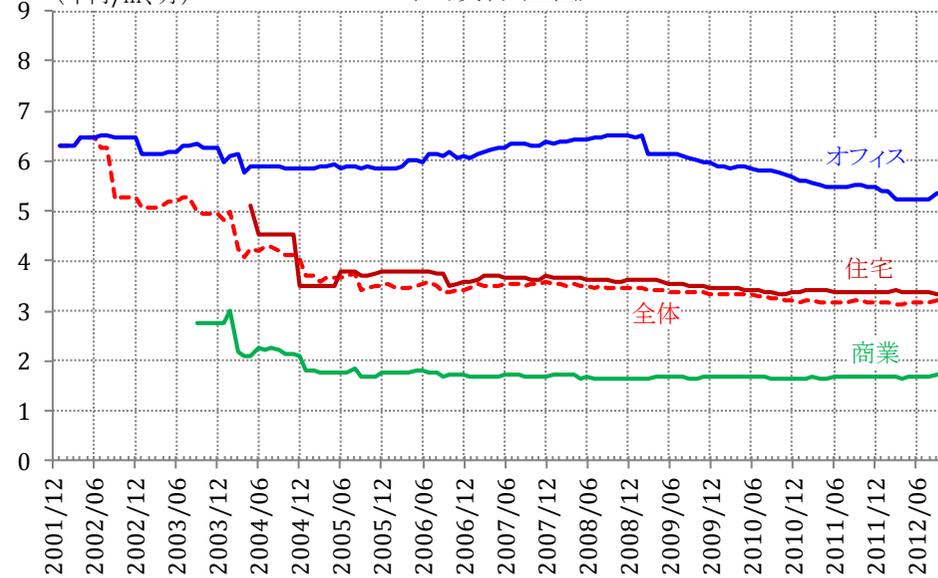
キャピタル指数 (全国)



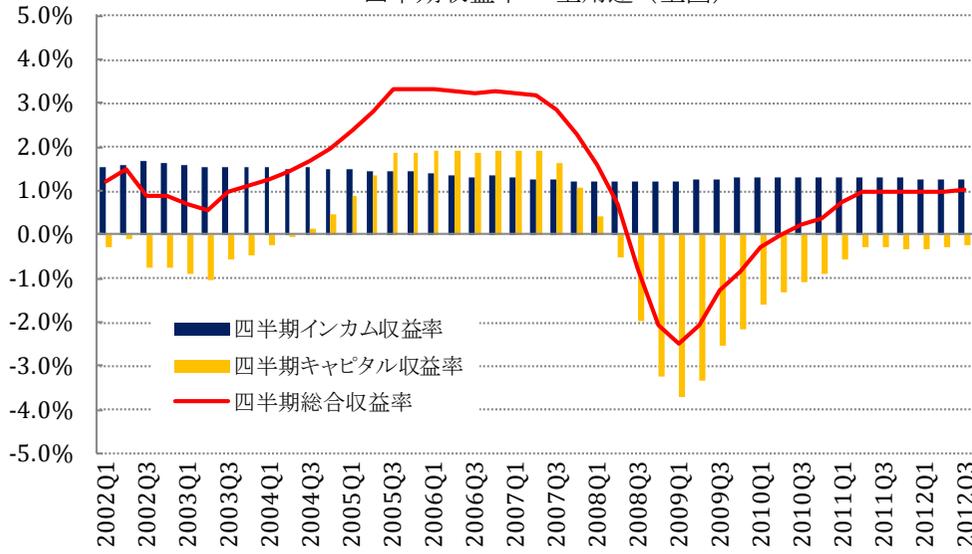
平均稼働率 (全国)



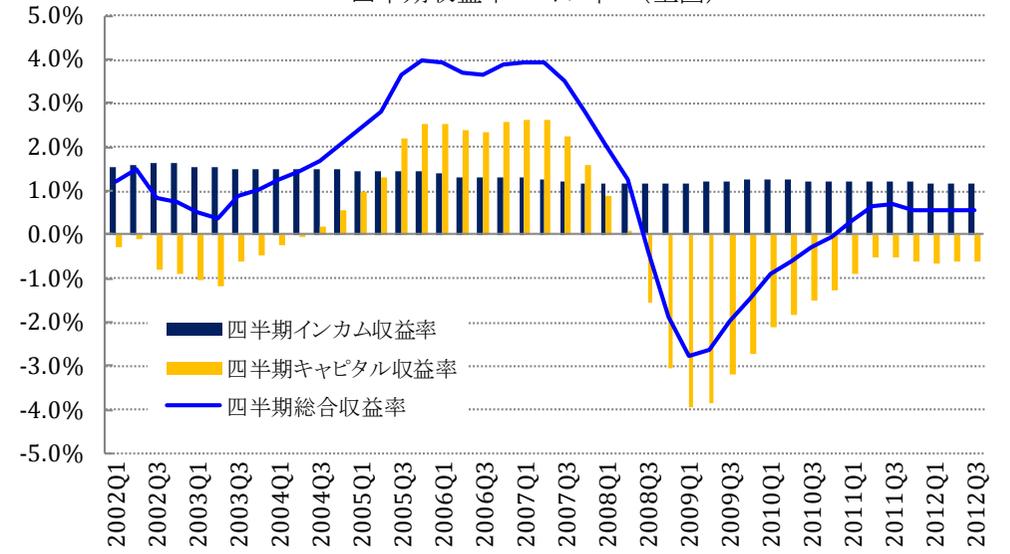
平均賃料 (全国) (千円/㎡、月)



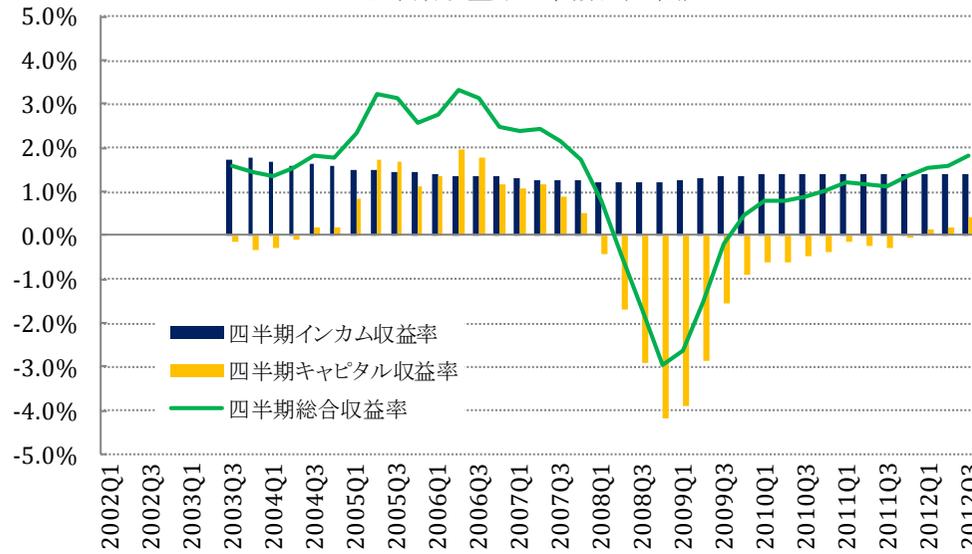
四半期収益率 - 全用途 (全国)



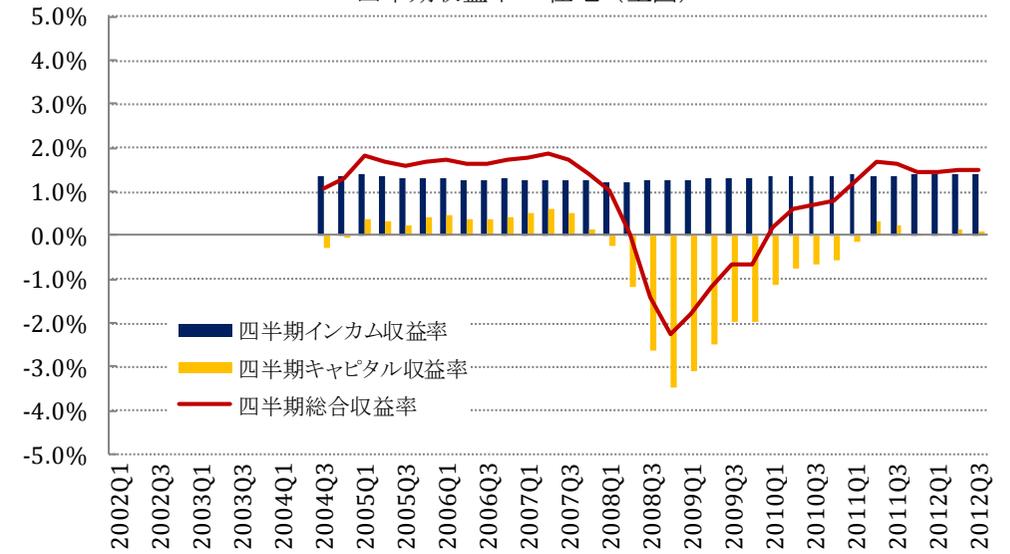
四半期収益率 - オフィス (全国)



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 (41 投資法人) 》

(時価総額順、2013年8月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (8月末)	騰落率			時価総額 (8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	1,070,000 円	+0.3%	+3.2%	+35.1%	7,404 億円	16,854	13年 6月期	17,300	13年 12月期	10,544 億円	73	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	1,046,000 円	+1.0%	+2.9%	+36.9%	6,214 億円	15,140	13年 3月期	15,160	13年 9月期	7,898 億円	61	オフィス
8953	日本リテールファンド	180,600 円	-6.4%	-0.3%	+35.0%	3,755 億円	3,868	13年 2月期	3,890	13年 8月期	7,203 億円	76	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	126,800 円	+4.1%	+4.1%	+45.1%	3,018 億円	2,750	13年 5月期	2,750	13年 11月期	4,753 億円	97	オフィス/商業他
3269	アドバンス・レジデンス	199,500 円	+0.7%	+1.3%	+26.5%	2,473 億円	4,505	13年 1月期	4,590	13年 7月期	3,938 億円	204	住宅
3283	日本プロロジスリート	864,000 円	+1.6%	+19.2%	-	2,410 億円	8,713 7,295	13年 5月期	18,191 15,948	13年 11月期	2,854 億円	19	物流
8955	日本プライムリアルティ	282,100 円	+5.1%	+3.4%	+28.3%	2,327 億円	6,031	13年 6月期	5,800	13年 12月期	3,986 億円	60	オフィス / 商業
8964	フロンティア不動産	833,000 円	+0.0%	-6.6%	+26.4%	2,065 億円	18,347	13年 6月期	18,400	13年 12月期	2,716 億円	29	商業
8961	森トラスト総合リート	819,000 円	-2.6%	-7.7%	+18.4%	1,981 億円	19,774	13年 3月期	17,500	13年 9月期	3,273 億円	16	オフィス/商業他
3281	GLP	96,000 円	+0.0%	+13.5%	-	1,764 億円	531 447	13年 2月期	2,160 1,900	13年 8月期	2,213 億円	33	物流
8954	オリックス不動産	104,100 円	-4.9%	-4.6%	+45.4%	1,656 億円	11,764 5分割前	13年 2月期	2,280	13年 8月期	3,830 億円	73	オフィス/商業他
8959	野村不動産オフィスファンド	421,000 円	-1.8%	-26.0%	-6.5%	1,568 億円	12,412	13年 4月期	10,000	13年 10月期	3,830 億円	53	オフィス
3285	野村不動産マスターファンド	90,600 円	-6.7%	-	-	1,508 億円	625	13年 8月期	2,760	14年 2月期	2,276 億円	54	物流/商業
3226	日本アコモデーションファンド	643,000 円	-0.2%	-5.4%	+22.7%	1,483 億円	14,890	13年 2月期	13,600	13年 8月期	2,674 億円	105	住宅
8976	大和証券オフィス	357,500 円	-0.4%	-9.1%	+54.8%	1,414 億円	6,542	13年 5月期	7,200	13年 11月期	3,457 億円	43	オフィス
3234	森ヒルズリート	548,000 円	+0.0%	+3.4%	+64.3%	1,395 億円	9,169	13年 1月期	9,400	13年 7月期	2,308 億円	9	オフィス/住宅他
3279	アクティビア・プロパティーズ	677,000 円	-3.4%	-3.8%	+45.9%	1,389 億円	16,946	13年 5月期	15,218	13年 11月期	1,842 億円	21	商業/オフィス
3249	産業ファンド	867,000 円	-1.1%	+4.2%	+54.5%	1,356 億円	15,643	13年 6月期	15,958	13年 12月期	1,638 億円	29	インフラ/物流他
8967	日本ロジスティクスファンド	892,000 円	+2.5%	+1.6%	+27.5%	1,320 億円	18,215	13年 1月期	17,500 14,300	13年 7月期	1,737 億円	33	物流
8984	大和ハウス・レジデンシャル	362,500 円	-4.4%	-6.9%	+30.4%	1,275 億円	16,947 2分割前	13年 2月期	8,300	13年 8月期	2,210 億円	127	住宅
8987	ジャパンエクセレント	523,000 円	+0.4%	-6.8%	+30.4%	1,176 億円	12,200	13年 6月期	12,300	13年 12月期	2,455 億円	28	オフィス
8972	ケネディクス不動産	370,500 円	-5.0%	-3.0%	+44.2%	1,061 億円	9,434	13年 4月期	8,830	13年 10月期	3,029 億円	84	オフィス他
8968	福岡リート	725,000 円	-2.7%	-5.6%	+32.3%	1,000 億円	16,289	13年 2月期	16,200	13年 8月期	1,634 億円	23	商業/オフィス他
8985	ジャパン・ホテル・リート	38,000 円	+0.7%	+22.0%	+77.1%	996 億円	1,427	12年 12月期	1,803	13年 12月期	1,554 億円	28	ホテル
8957	東急リアル・エステート	501,000 円	-1.8%	-4.0%	+30.8%	967 億円	11,146	13年 1月期	12,000	13年 7月期	2,296 億円	30	オフィス / 商業
8986	日本賃貸住宅	65,000 円	-2.7%	-15.6%	+55.1%	865 億円	1,471	13年 3月期	1,450	13年 9月期	1,562 億円	177	住宅
3263	大和ハウズリート	640,000 円	-4.8%	-4.5%	-	784 億円	7,278	13年 2月期	15,400	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	460,500 円	-5.9%	-8.3%	+9.1%	737 億円	12,170	13年 5月期	12,100	13年 11月期	1,503 億円	151	住宅
8956	プレミア	370,000 円	-2.2%	-11.1%	+30.7%	727 億円	10,185	13年 4月期	10,000	13年 10月期	1,994 億円	55	オフィス/住宅
8973	積水ハウス・SI	451,000 円	+0.3%	-4.4%	+23.7%	719 億円	10,459	13年 3月期	10,526	13年 9月期	1,441 億円	89	住宅/商業
8982	トップリート	414,500 円	-0.2%	-4.4%	+13.6%	642 億円	11,759	13年 4月期	9,700	13年 10月期	1,855 億円	19	オフィス/商業他
8975	いちご不動産	57,500 円	-4.2%	+2.0%	+47.8%	536 億円	1,494	13年 4月期	1,490	13年 10月期	1,129 億円	69	オフィス/住宅他
8977	阪急リート	490,000 円	+1.2%	-11.2%	+33.9%	515 億円	11,806	13年 5月期	12,700	13年 11月期	1,261 億円	18	商業/オフィス

証券コード	投資法人	投資口価格 (8月末)	騰落率			時価総額 (8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		
8958	グローバル・ワン不動産	530,000円	-2.9%	-16.1%	+10.0%	513億円	14,483	13年 3月期	12,400	13年 9月期	1,569億円	9	オフィス
8966	平和不動産リート	64,000円	-5.0%	-9.2%	+30.6%	509億円	1,640	13年 5月期	1,652	13年 11月期	1,382億円	91	住宅/オフィス他
3278	ケネディクス・レジデンシャル	192,000円	-12.3%	+0.6%	+12.6%	461億円	6,145	13年 1月期	5,300	13年 7月期	990億円	80	住宅
3282	コンフォリア・レジデンシャル	590,000円	-6.1%	-9.6%	-	397億円	16,200	13年 7月期	16,200	14年 1月期	712億円	53	住宅
3227	MIDリート	216,000円	-2.0%	-3.1%	+9.0%	396億円	567	13年 6月期	6,051	13年 12月期	1,553億円	11	オフィス/商業
8979	スターツプロシード	169,300円	+1.7%	+4.8%	+45.7%	245億円	4,066	13年 4月期	4,300	13年 10月期	478億円	88	住宅
8963	インヴィンシブル	12,960円	-5.7%	+33.6%	+110.7%	174億円	264	13年 6月期	200	13年 12月期	771億円	78	住宅/オフィス他
3287	星野リゾート・リート	577,000円	+2.1%	-	-	116億円	1,393	13年 10月期	12,444	14年 4月期	150億円	6	ホテル
			TOTAL			61,331億円					105,688億円	2,427	物件

(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下段に記載

(注2) 資産規模は保有物件の取得価格の総額

(注3) 適時開示情報、Bloombergのデータなどをもとに作成

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](mailto: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。