

# ARES J-REIT REPORT

Vol.47 October 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 四半期レビュー 10 決算発表 11 資産売買一覧  
14 マーケット指標 17 投資口売買状況 18 AJPI 20 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年9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)	7兆 1,680 億円				
配当なし	1,510.10 (+16.2%)	オフィス	1,547.67 (+17.2%)	売買代金 (立会内)					
配当込み	2,491.82 (+16.5%)	住宅	1,894.30 (+15.5%)	9月月間	4,655 億円				
平均予想分配金利回り	3.6%	商業・物流等	1,881.53 (+14.8%)	1日平均	245 億円				
トータルリターン (総合収益率、累積)				資産の取得・譲渡 (9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	+16.5%	+9.2%	-6.3%	+54.0%	+79.2%	+77.7%	+119.4%	64 件	7 件
TOPIX	+8.7%	+6.1%	+16.4%	+65.0%	+63.8%	+21.9%	+38.9%	2,817 億円	106 億円

## S I A不動産投資法人が10月9日上場へ

Aクラス・Bクラスのオフィスビル及び都市型商業施設を中心に投資 / 747億円のポートフォリオ

< SIA不動産投資法人の概要 >

コード	3290
設立日	2013年6月25日
上場予定日	2013年10月9日
決算期	8月末・2月末
発行済投資口数	400口 (上場時 75,100口)
出資総額	2億円 (上場時 326.3億円)
資産運用会社	(株)シプレクス・リート・パートナーズ

< IPOの概要 >

公募	74,700口
オーバーアロットメントによる売出し	3,735口
発行価格・売出価格	450,000円
発行価格・売出価格の総額	352.9億円
払込金額	434,250円
払込金額の総額 (注1)	340.6億円
主幹事	SMBC日興証券、大和証券

(注1) 第三者割当分 (上限3,735口、16.2億円) を含む  
(注2) 有価証券届出書などをもとに作成

IPOでは78,435口の公募・売出しを行う。公開価格は1口当たり45万円に決定した。IPOによる手取金は340.6億円 (第三者割当増資を含む) を見込んでいる。

シプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、いわゆるセიმボート出資として、公募口数の一部を取得し、SIAの上場時において発行済投資口数の15%を保有する。

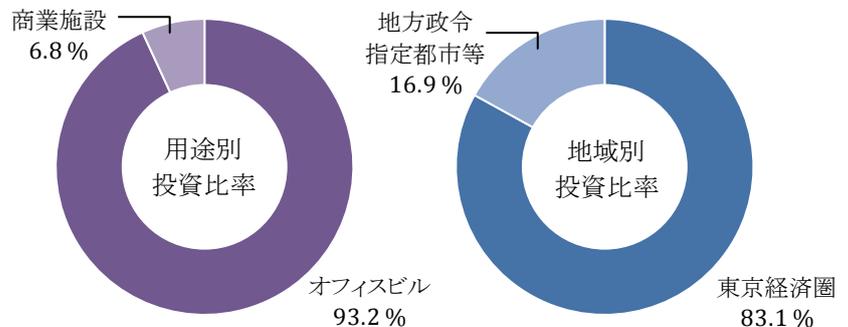
東京証券取引所は9月4日、S I A不動産投資法人 (SIA) の新規上場を承認した。10月9日に上場する。

SIAは、主としてオフィスビル及び商業施設に投資し、安定的な収益の確保とともに収益の向上も併せて追求するポートフォリオの構築を目指す。具体的には、「Aクラス」及び「Bクラス」 (定義は下表参照) のオフィスビルと「都市型商業施設」を主な投資対象とする。投資割合はオフィスが70%以上、商業施設が30%以下と定めている。地域的には、東京経済圏 (東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県) を中心に (70%以上) 投資する。

資産運用はシプレクス・インベストメント・アドバイザーズの完全子会社であるシプレクス・リート・パートナーズが受託している (以下、上記2社及びシプレクス不動産投資顧問を「SIAグループ」という)。SIAは、SIAグループとのスポンサー・サポート契約に基づき、SIAグループの運用ノウハウや経営資源等を最大限活用する方針としている。

SIAの上場当初のポートフォリオは、東京都府中市のJタワーを始めとするオフィス17物件 (取得予定価格696億円) と商業施設3物件 (50億円) の計20物件 (747億円) で構成される (次頁参照)。

< 上場当初のポートフォリオ構成 >  
(取得予定価格ベース)



定義	「Aクラス」	都心5区 (千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区) に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区 (千代田区、中央区及び港区) を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビル
	「Bクラス」	都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビル

なお、ポートフォリオの過半をオフィスが占める J-REIT の上場は、2006 年 11 月の森ヒルズリート投資法人以来、約 7 年ぶりとなる。また、SIA の上場により、J-REIT の上場銘柄数は 2008 年 10 月以来（月末ベース）、5 年ぶりに過去最多タイの 42 銘柄まで回復する。

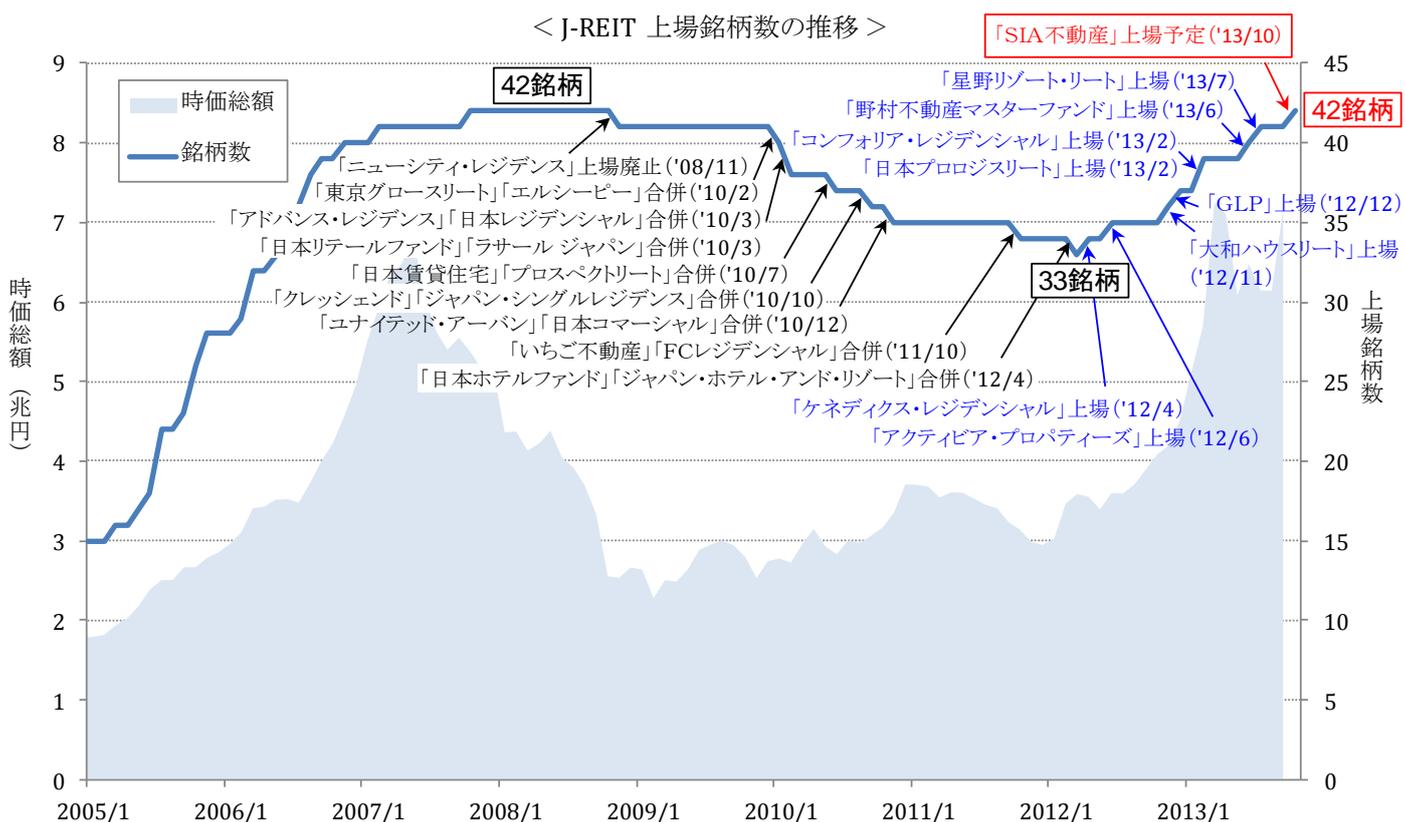
< 上場当初のポートフォリオ一覧 >

用途	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 評価額 (百万円)	NOI 利回り (%)	竣工 (年)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 総数
オフィスビル	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.6	24,900	5.9	1992	34,294	90.5	29
	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.8	7,350	4.8	2007	5,263	98.0	25
	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4	3,310	5.8	1991	5,633	97.1	20
	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3	3,290	5.4	1989	3,553	84.9	6
	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2	3,200	5.6	1983	4,478	100.0	10
	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7	2,910	5.5	1991	3,132	100.0	7
	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9	2,880	5.5	1994	3,116	100.0	9
	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2	2,470	5.4	1991	3,724	70.8	2
	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9	2,304	6.5	1990	6,405	100.0	10
	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.1	2,300	6.2	1994	5,489	84.3	12
	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7	2,040	6.0	1992	3,673	83.2	7
	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7	1,285	7.3	1988	3,848	94.3	21
	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0	758	7.0	1993	2,751	100.0	15
	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2	4,630	5.7	1992	9,399	97.6	25
	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0	3,820	6.5	1986	8,981	82.1	10
	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2	2,530	6.6	1991	5,801	78.4	3
	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5	1,169	7.8	1987	3,750	78.7	15
小計 (17物件)			69,665	93.2	71,146	5.8	—	113,296	90.5	226
商業施設	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7	4,250	5.8	2001	8,409	99.5	13
	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6	434	8.1	1993	8,725	100.0	1
	NEXT21	新潟県新潟市	379	0.5	420	29.0	1993	13,581	89.6	20
	小計 (3物件)			5,061	6.8	5,104	7.8	—	30,716	95.2
総計 (20物件)			74,726	100.0	76,250	6.0	—	144,012	91.5	260

(注1) NOI利回りは鑑定評価書記載のNOIを取得予定価格で除して算出

(注2) 鑑定評価額、賃貸可能面積、稼働率及びテナント総数は2013年5月末時点

(注3) 有価証券届出書をもとに作成



▶ 日本リテールファンド 川崎ルフロンや心齋橋ユニクロ旗艦店など商業施設8物件を736億円で取得  
3年連続のグローバル・オフリングで434億円調達

日本リテールファンド投資法人(8953、JRF)は10月、公募増資等による調達資金で商業施設8物件を総額736.7億円で取得する。

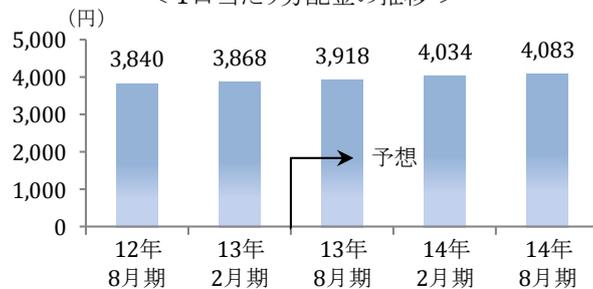
最も高額な川崎ルフロン(300億円)は、日本有数の乗降客数を誇るJR川崎駅前に位置する大規模なマルチテナント型商業施設。ヨドバシカメラやマルイなどが入居している。Gビル心齋橋03(223億円)は、大阪を代表する商業集積地である心齋橋筋商店街の起点に位置するユニクロのグローバル旗艦店。JRFはこれらを含む8物件を、すべて鑑定評価額を下回る価格で取得する(取得予定価格合計/鑑定評価額合計=90.2%)。

公募増資では、3年連続で海外募集を含むグローバル・オフリングとし、434.6億円を調達する。オーバーアロットメントを含む国内外の販売比率は、国内50%、海外50%とした。

JRFは、8物件の取得に際して、上記増資による調達資金と併せ、J-REIT最長の借入期間15年を含む平均借入期間8.0年、総額310億円の借入れを予定している。

また、JRFの試算では、本増資と資産取得によって、1口当たりNAVは13年2月期末の152,440円から157,000円超へと増加する見通し。

< 1口当たり分配金の推移 >



(注)適時開示情報をもとに作成

< 取得予定資産の概要 >

物件名称	所在地	取得予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	NOI利回り	償却後NOI利回り	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率	テナント数	テナント名
川崎ルフロン	川崎市川崎区	30,000	35,200	6.2%	5.0%	56,184	98.2%	68	ヨドバシカメラ、マルイ他
Gビル心齋橋03	大阪市中央区	22,300	23,100	4.3%	3.9%	4,631	100.0%	1	ユニクロ
Gビル銀座01	東京都中央区	5,500	5,780	4.2%	4.0%	1,610	100.0%	8	Brioni 他
ラウンドワン広島店	広島市中区	2,970	3,610	7.2%	5.9%	9,890	100.0%	1	ラウンドワン
ラウンドワン京都河原町店	京都市中京区	2,800	3,050	5.9%	5.0%	8,821	100.0%	1	ラウンドワン
都市型商業施設 小計(5物件)		63,570	70,740	5.4%	4.6%	81,138	98.8%	79	
かみしんプラザ	大阪市東淀川区	3,900	4,160	7.2%	5.9%	11,809	98.9%	44	KOHYO、三菱UFJ銀行 他
サミットストア中野南台店	東京都中野区	3,100	3,180	5.0%	4.5%	3,536	100.0%	1	サミットストア
コリーヌ馬事公苑	東京都世田谷区	3,100	3,580	5.2%	4.4%	5,368	98.1%	8	TSUTAYA 他
郊外型商業施設 小計(3物件)		10,100	10,920	5.9%	5.0%	20,714	98.9%	53	
総計(8物件)		73,670	81,660	5.5%	4.7%	101,852	98.8%	132	

(注)有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

< 本取得前後のポートフォリオ概要 >

項目	既存ポートフォリオ	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	76 物件	8 物件	84 物件
取得価格合計	7,204 億円	736 億円	7,940 億円
NOI利回り	5.2%	5.5%	5.2%
償却後NOI利回り	3.6%	4.7%	3.7%
平均賃貸借残存期間	7.3 年	-	7.1 年
賃貸可能面積	300 万m <sup>2</sup>	10 万m <sup>2</sup>	310 万m <sup>2</sup>
稼働率	99.8%	98.8%	99.8%

(注)有価証券届出書をもとに作成

< グローバル・オフリングの概要 >

公募	229,000 口
(内訳) 国内一般募集	107,000 口
海外募集	122,000 口
オーバーアロットメントによる売出し	15,000 口
1口当たり発行価格・売出価格	195,902 円
発行価格・売出価格の総額	47,800 百万円
1口当たり払込金額	189,805 円
払込金額の総額	43,465 百万円
増資後の発行済投資口数	2,308,198 口
投資口増加率	+ 11.0%
ジョイント・グローバル・コーディネーター	
SMBC日興証券、UBS証券、モルガン・スタンレーMUFG証券	

(注)適時開示情報をもとに作成

▶ GLP 物流施設 9 物件を 560 億円で取得 / グローバル・オファリングで 230 億円調達

GLP 投資法人 (3281、GLP) は 9 月、公募増資等による調達資金で、物流施設 9 物件を総額 560 億円で取得すると発表した。

今回取得する 9 物件は、GLP グループのスポンサー・サポートによる情報提供対象物件 (35 物件) のうちの 2 物件 (GLP 浦安Ⅲ、GLP 小牧、計 285 億円) と、GLP グループが資産運用を受託するファンドから取得する 7 物件 (275 億円) で構成される。いずれも安定稼働中の先進的物流施設であり、浦安Ⅲや小牧のような物流施設が集積する地域に立地し賃貸可能面積が 5 万㎡を超える大規模施設のほか、冷凍冷蔵設備を備え底堅い需要が見込まれる物件などが含まれている。

2012 年 12 月の上場後初となった公募増資では、IPO の際と同様、海外募集を含むグローバル・オファリングとし、221.7 億円を調達した (別途、第三者割当増資で 8.9 億円の調達を予定)。オーバーアロットメントを含む国内外の販売比率は、国内 42.5%、海外 57.5%であった。なお、GLP グループは、海外募集における募集口数のうち 39,000 口を購入することにより、投資法人への出資比率 15%を維持する。

GLP の試算によれば、本増資と資産取得により、1 口当たり NAV は 14 年 2 月期末の 60,730 円から 65,000 円超へと増加する見通し。1 口当たり予想分配金は、2014 年 2 月期が 2,167 円 (うち利益超過分配金 251 円)、2014 年 8 月期が 2,066 円 (同 282 円) とした。

< 取得予定資産 >

地域	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	NOI 利回り (%)	竣工 (年)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 総数	備考
関東圏	GLP 羽村	東京都羽村市	7,660	7,860	5.5	2009	40,277	100.0	1	マルチテナント対応型
	GLP 船橋Ⅲ	千葉県船橋市	3,050	3,160	5.6	2001	18,282	100.0	1	
	GLP 袖ヶ浦	千葉県袖ヶ浦市	6,150	6,720	6.1	2007	45,582	100.0	1	マルチテナント対応型
	GLP 浦安Ⅲ	千葉県浦安市	18,200	18,200	5.0	2006	64,198	100.0	2	マルチテナント対応型
	小計(4物件)		35,060	35,940	5.3	—	168,340	100.0	5	
関西圏	GLP 六甲Ⅱ	兵庫県神戸市	3,430	3,790	7.0	2000	20,407	100.0	1	冷凍・冷蔵倉庫
	小計(1物件)		3,430	3,790	7.0	—	20,407	100.0	1	
その他	GLP 江別	北海道江別市	1,580	1,720	6.8	2009	18,489	100.0	1	マルチテナント対応型
	GLP 桑名	三重県桑名市	3,650	4,020	6.7	2006	20,402	100.0	1	冷凍・冷蔵倉庫
	GLP 廿日市	広島県廿日市市	1,980	2,180	6.7	2006	10,981	100.0	1	冷凍・冷蔵倉庫
	GLP 小牧	愛知県小牧市	10,300	10,300	5.3	2008	52,709	100.0	2	マルチテナント対応型
	小計(4物件)		17,510	18,220	5.9	—	102,583	100.0	5	
	総計(9物件)		56,000	57,950	5.6	—	291,330	100.0	11	

(注1) NOI利回りは鑑定評価書記載のNOIを取得予定価格で除して算出 (注2) 取得予定日は浦安Ⅲと小牧が2014年3月3日、その他が2013年10月1日

(注3) 有価証券届出書をもとに作成

< 本取得前後のポートフォリオ概要 >

項目	既存 ポートフォリオ	取得予定資産	取得予定資産 取得後
物件数	33 物件	9 物件	42 物件
取得価格合計	2,213 億円	560 億円	2,773 億円
平均NOI利回り	5.7 %	5.6 %	5.7 %
平均残存賃貸借期間	4.5 年	6.4 年	4.9 年
定期借家契約率	94.2 %	100.0 %	95.3 %
平均築年数	12.3 年	6.8 年	11.3 年
賃貸可能面積	117.8 万㎡	29.1 万㎡	146.9 万㎡
稼働率	99.9 %	100.0 %	99.9 %

(注) 有価証券届出書をもとに作成

< グローバル・オファリングの概要 >

公募	249,955 口
(内訳) 国内一般募集	100,455 口
海外募集	149,500 口
オーバーアロットメントによる売出し	10,045 口
1口当たり発行価格・売出価格	91,942 円
発行価格・売出価格の総額	23,904 百万円
1口当たり払込金額	88,735 円
払込金額の総額(注1)	23,071 百万円
増資後の発行済投資口数(注1)	2,097,700 口
投資口増加率	+ 14.1 %
ジョイント・グローバル・コーディネーター	
野村証券、シティグループ証券、ゴールドマンサックス証券	

(注1) 第三者割当増資(上限10,045口、8.9億円)を含む

(注2) 適時開示情報をもとに作成

▶ **日本ロジスティクスファンド** 物流施設 3 物件を 191 億円で取得 / 公募増資で 164 億円調達

日本ロジスティクスファンド投資法人 (8967、JLF) は 9 月、公募増資等による調達資金で、物流施設 3 物件を総額 191.7 億円で取得すると発表した。

最も高額な新子安物流センター (横浜市神奈川区、共有持分 51%、96.96 億円) は、大消費地やゲートウェイへの交通利便性に優れ、従業員の確保も容易な立地にある大規模マルチテナント型物流施設。佐川急便やリコーロジスティクスとの長期賃貸借契約が締結されている。次に高額な多治見物流センター (岐阜県多治見市、共有持分 75%、69.75 億円) は、名古屋市を始めとした中部圏広域への当日配送が可能な立地にあり、効率的な流通加工業務も可能な大規模物流施設。日本通運との長期賃貸借契約が締結されている。

3 物件の取得により、JLF のポートフォリオは 36 物件・取得価格合計 1,923 億円となる。なお、鑑定評価額の合計は 2,235 億円であり、簿価に対する含み益は 406 億円 (含み益率 22.2%) となる見通し。

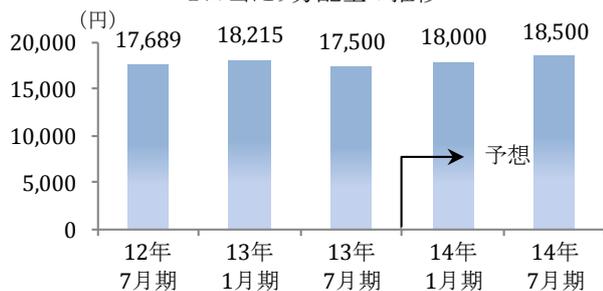
2010 年 8 月以来となる公募増資では、180,000 口 (第三者割当含む) の発行を通じて 164.6 億円の調達を見込む。本増資及び資産取得後の LTV (鑑定評価額ベース) は 31.8% 以下となる見通し。

< 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	竣工 (年)	賃貸可能面積 (㎡) (全体) (持分相当)	稼働率	テナント
柏物流センター II (底地)	千葉県柏市	2,500	2,520	6.0 %	—	54,418 54,418	100.0 %	三井住友ファイナンス&リース
新子安物流センター (注1)	横浜市神奈川区	9,696	10,300	5.3 %	2012	58,185 29,674	99.2 %	リコーロジスティクス、他2社
多治見物流センター (注2)	岐阜県多治見市	6,975	8,030	6.7 %	2012	75,605 56,703	100.0 %	日本通運
合計/平均		19,171	20,850	5.9 %	—	188,208 140,796	99.8 %	

(注1) 共有持分51% (注2) 共有持分75% (注3) NOI利回りは想定NOIを取得価格で除して算出 (注4) 適時開示情報をもとに作成

< 1口当たり分配金の推移 >



(注) 13年7月期は利益超過分配金3,138円を含む  
適時開示情報をもとに作成

< 公募増資の概要 >

一般募集	16,000 口
オーバーアロットメントによる売出し	2,000 口
発行価格・売出価格	947,700 円
発行価格・売出価格の総額	17,058 百万円
払込金額	914,652 円
払込金額の総額 (注1)	16,463 百万円
増資後の発行済投資口数 (注1)	166,000 口
投資口増加率 (注1)	+ 12.2 %
共同主幹事	SMBC日興証券、野村証券

(注1) 第三者割当増資 (上限2,000口、18.2億円) を含む  
(注2) 適時開示情報をもとに作成

▶ **産業ファンド** GRESB アジア産業用不動産部門の 1 位を獲得

産業ファンド投資法人 (3249、IIF) は 9 月、2013 年に実施された GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク) の環境対応調査において、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として「Sector Leader」の認定を受けた (世界の産業用不動産部門でも 2 位)。GRESB は、サステナビリティに関して最も優れた取り組みを行った不動産会社やファンドを「Sector Leader」と認定している。J-REIT が「Sector Leader」に認定されたのは本件が初めて。IIF の「運用方法の改善及び設備導入による省エネ化への取り組み」「テナントや地域住民等を含めたステークホルダーとの関係構築」「全保有物件におけるエネルギー消費量の計測と管理」が特に評価された。

今回の調査には、J-REIT からは 14 法人が参加した。

▶ **大和ハウス・レジデンシャル** 都内中心の賃貸マンション 6 物件を 103 億円で取得

大和ハウス・レジデンシャル投資法人 (8984、DHI) は 9 月、以下に掲げる 6 物件を総額 103 億円で取得した (取得先はすべて同一の国内の合同会社であるが名称は非開示)。いずれもコンパクトタイプを主体とし、総戸数は 367 戸、平均 NOI 利回りは 5.3%、鑑定評価額の合計は 109 億円となっている。取得資金は借入金 70 億円と自己資金を充当した。

本取得により、DHI のポートフォリオは 133 物件・取得価格合計 2,313 億円となった。

< 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)	NOI 利回り	総戸数	賃貸可能 面積	稼働率	竣工
カスターア初台Ⅱ	東京都渋谷区	1,900	2,030	5.3 %	56 戸	2,339 ㎡	93.4 %	2008 年
カスターア恵比寿	東京都渋谷区	1,420	1,520	5.2 %	36 戸	1,659 ㎡	89.4 %	2007 年
カスターア目黒長者丸	東京都品川区	2,030	2,150	5.1 %	61 戸	2,123 ㎡	94.4 %	2008 年
カスターア目黒鷹番	東京都目黒区	1,750	1,790	5.3 %	55 戸	1,961 ㎡	90.7 %	(注2)
カスターア大森Ⅲ	東京都品川区	1,520	1,660	5.5 %	74 戸	2,004 ㎡	88.8 %	2008 年
カスターア武蔵小杉	川崎市中原区	1,680	1,750	5.6 %	85 戸	2,179 ㎡	92.7 %	2007 年
合計／平均		10,300	10,900	5.3 %	367 戸	12,269 ㎡	91.7 %	

(注1) NOI利回りは鑑定評価書記載のNOIを取得価格で除して算出

(注2) 1969年竣工。2007年に耐震補強を伴う改修工事を実施し、外壁・共用部・各室の設備等を全面更新

(注3) 適時開示情報をもとに作成

➤ 積水ハウス・S I 都心近接の築浅マンション 4 物件を 62 億円で取得

浜松プラザのイトーヨーカ堂棟は 22 億円で売却

積水ハウス・S I 投資法人 (8973、SSI) は 10 月、積水ハウスが企画・開発・運営する賃貸住宅「プライムメゾン」4 物件を総額 62 億円で同社から取得する。いずれも都心へのアクセスに優れ、平均築年数は 1.3 年と新しい。取得価格が最大のプライムメゾン御殿山イースト (21.2 億円) は、高級住宅街に所在する富裕層向けの賃貸マンション。コンシェルジュサービスに加え、建物スペック・設備等もハイグレードな仕様となっている。その他の 3 物件は、シングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションであり、単身者や DINKS が主たる需要者層と想定されている。

一方、SSI は 9 月、浜松市東区の商業施設「浜松プラザ」のイトーヨーカ堂棟及びその敷地を積水ハウスに 22.4 億円で売却した。本物件を取り巻く商業施設としての競合環境を鑑み、大幅な賃料減額など今後顕在化し得るリスクを回避するため売却を決めた。SSI は 2012 年 3 月にも浜松プラザの一部を積水ハウスに 85.8 億円で売却しており、今回の売却によって、ポートフォリオに占める浜松プラザの比率は 2.6% (38.2 億円) まで低下した。

本資産入替え後の SSI のポートフォリオは、93 物件・取得価格合計 1,476 億円 (住居 88.1%、商業 11.9%) となる。

< 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	総戸数	賃貸可能 面積	稼働率	築年数	備考
プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,280	1,360	5.3 %	60 戸	1,650 ㎡	83.9 %	0.8 年	シングルタイプ
プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,160	1,210	5.2 %	45 戸	1,382 ㎡	81.4 %	0.8 年	シングルタイプ
プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,640	1,670	5.1 %	63 戸	1,819 ㎡	95.5 %	0.5 年	シングルタイプ
プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,120	2,420	5.5 %	22 戸	2,512 ㎡	100.0 %	2.6 年	ラージタイプ
合計／平均		6,200	6,660	5.3 %	190 戸	7,365 ㎡	91.8 %	1.3 年	

(注1) NOI利回りは鑑定評価書記載のNOIを取得価格で除して算出 (注2) 適時開示情報をもとに作成

➤ 野村不動産マスターファンド 下北沢駅前の商業施設 Recipe SHIMOKITA を 104 億円で取得

野村不動産マスターファンド投資法人 (3285、NMF) は 12 月、Recipe SHIMOKITA (東京都世田谷区) を約 104 億円で取得する (取得先は非開示)。本物件は、小田急小田原線・京王井の頭線「下北沢」駅から徒歩 1 分に位置する 2011 年に竣工した築浅の商業施設。地下 2 階付地上 8 階建、延床面積約 2,587 坪と下北沢エリアの商業施設では最大規模を誇る。食品スーパー、アパレル、日用品雑貨等、生活密着型の店舗に加え、駅近立地を活かしたサービス系店舗が入居している。想定 NOI 利回りは 4.4%、鑑定評価額は 106 億円となっている。

本取得により、NMF のポートフォリオは 55 物件・取得価格合計 2,380 億円となる。

➤ 大和証券オフィス 渋谷・宮益坂上交差点のオフィスビルを 70 億円で取得

大和証券オフィス投資法人 (8976、DOI) は 9 月、日石渋谷ビル (東京都渋谷区) を 70 億円で取得した (取得先: イー・ビルディングス合同会社)。本物件は、渋谷駅から徒歩 4 分の距離にあり、宮益坂と青山通りとの交差点に面する角地に位置している。建物は 1988 年に竣工した。基準階面積は 200 坪、賃貸可能面積は 6,327 ㎡あり、9 テナントで満室稼働している。想定 NOI 利回りは 4.6%、鑑定評価額は 71.9 億円となっている。

本取得により、DOI のポートフォリオは 44 物件・取得価格合計 3,527 億円となった。

▶ **ジャパン・ホテル・リート** 京都駅前のホテルを 66 億円で取得 / 運営委託方式を採用

ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985、JHR）は 10 月、イビス スタイルズ 京都ステーション（現名称：ホテルビスタ京都、京都市南区）を 66 億円で合同会社MKビスタから取得する。本物件は、JR 京都駅八条口から徒歩 1 分と至近に位置し、視認性も高い総客室数 215 室のリミテッドサービスホテル（グレードはミッドプライス）。築 4.5 年と築年数も新しい。

JHR は、本ホテルの収益は安定性があり、かつ、更なる成長が期待できるとみていることから、そのホテル収益向上による果実を投資法人に取り込むため運営委託方式を採用する。ホテル運営は、JHR のイビス東京新宿の運営も受託しているアコーグループに委託する。NOI 利回りは 5.6%、償却後 NOI 利回りは 5.0%を見込んでいる。

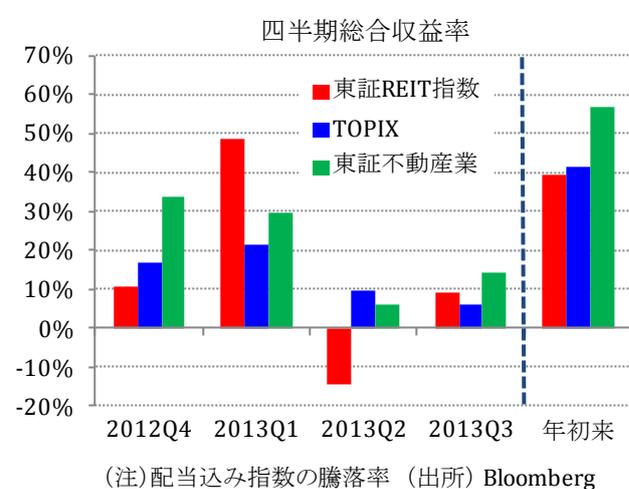
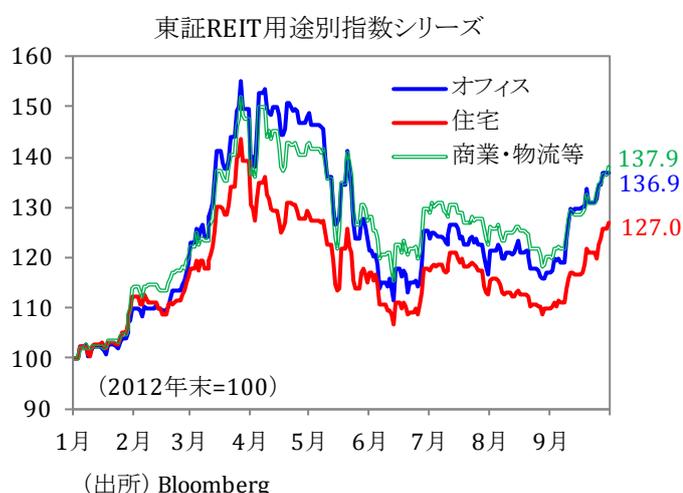
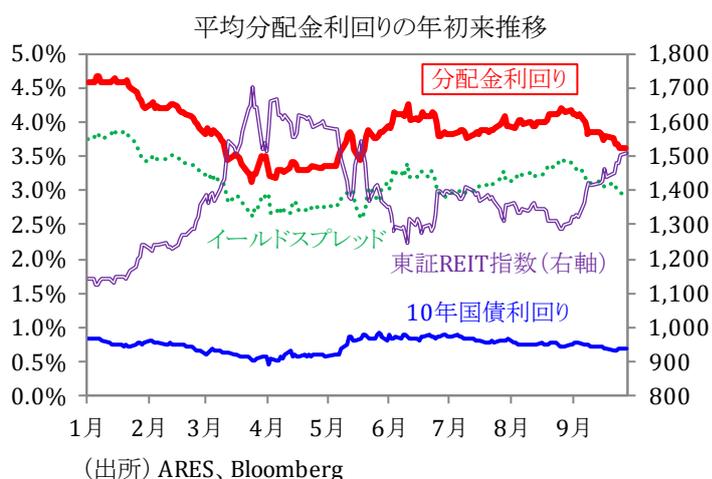
本取得により、JHR のポートフォリオは 28 物件（6,783 室）・取得価格合計 1,589 億円となる。

▶ **ユナイテッド・アーバン** 大森シティビルを 43 億円で売却 / 唯一の「旧耐震」物件

ユナイテッド・アーバン投資法人（8960、UUR）は 10 月、JR 京浜東北線「大森」駅前に保有している大森シティビル（東京都大田区、延床面積 6,550 m<sup>2</sup>）を 43.7 億円で譲渡する（譲渡先は非開示）。本物件は築 33 年が経過しており、UUR の保有資産のなかで唯一新耐震基準又は新耐震基準と同等以上の耐震性能を満たしていない物件となっていた。今回、購入意向先と帳簿価格を上回る価格かつ鑑定評価額と同額で譲渡することで合意し、売却を決めた。

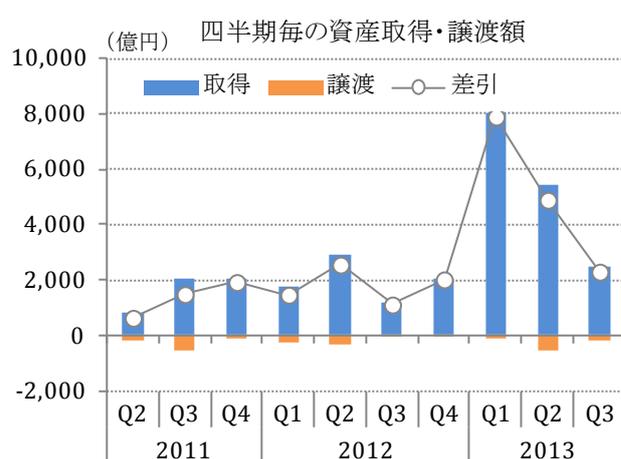
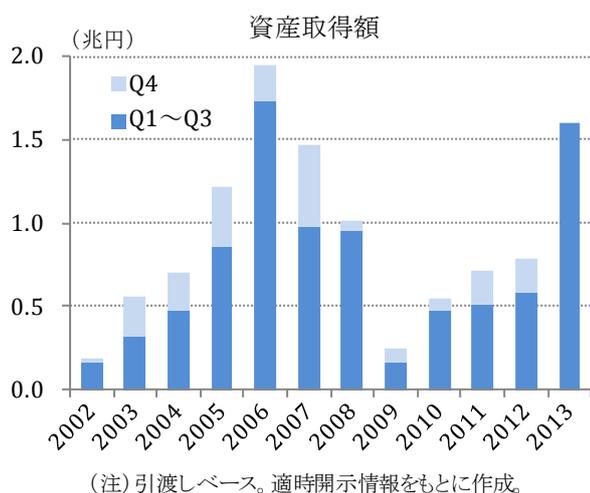
## 《 四半期レビュー 》

### 【1】 主要指標の推移 東証 REIT 指数 1,500 ポイント台を回復



2013年第3四半期(7~9月)の東証REIT指数は当初ジリ安の展開となり、8月下旬には一時1,300ポイントを割った。しかし、長期金利の低下に加え、9月7日に2020年オリンピックの東京開催が決定されたことや、基準地価で3大都市圏の商業地の地価が5年ぶりに上昇に転じたこと、米国の量的緩和策の縮小が見送られたこと、さらに公的年金資産の運用見直しを検討する有識者会議の中間論点整理で新たな運用対象例としてREITが挙げられたことなどをを受けて大きく上昇した。その結果、9月末の終値は前四半期末(6月末)比+8.1%の1,510.10ポイントとなり(配当込みの総合収益率は+9.2%)、月末ベースでは5ヶ月ぶりに1,500ポイント台を回復した。

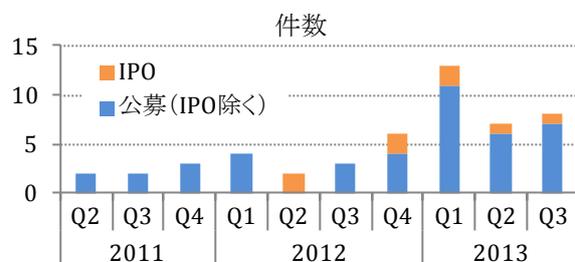
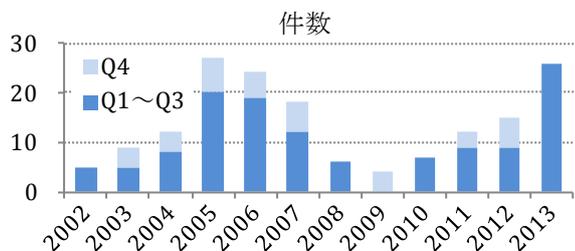
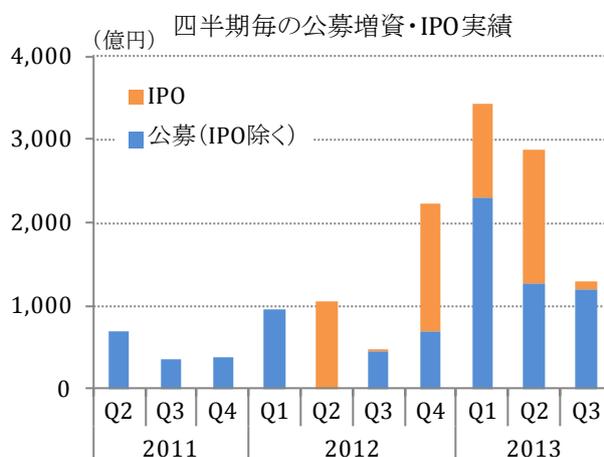
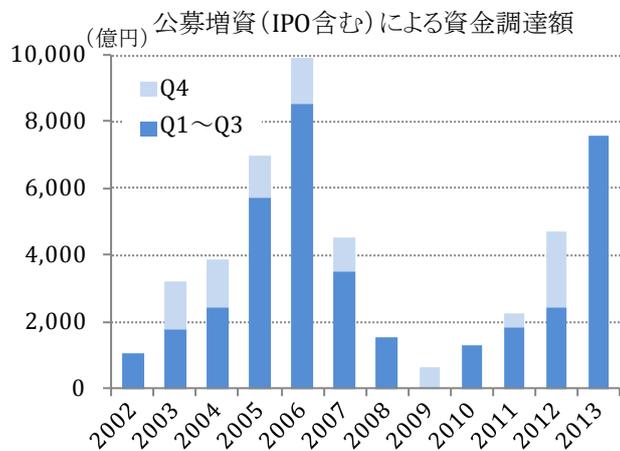
### 【2】 資産取得額 7~9月は2,505億円取得 / 年初来の取得額は約1兆6千億円に



J-REIT が 7～9 月に取得した資産は 2,505 億円（引渡しベース）であった。これにより、年初来の取得総額は 1 兆 5,960 億円となった。

### 【3】エクイティファイナンス 7～9 月は 8 件・1,302 億円 / 年初来では 28 件・7,598 億円に

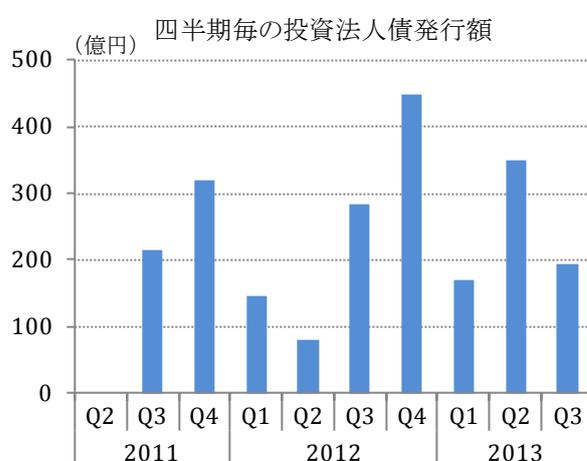
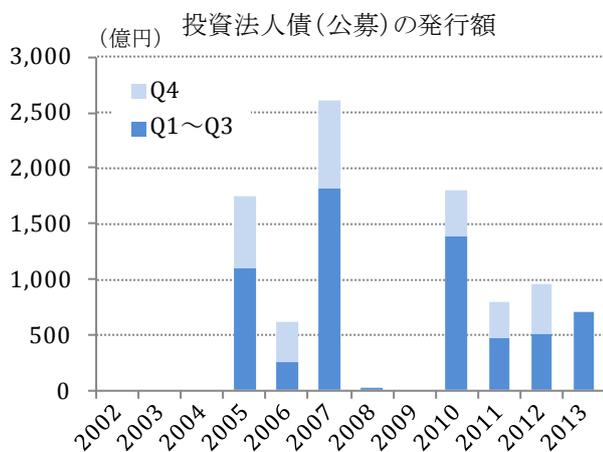
J-REIT が 7～9 月に実施した公募増資は、星野リゾート・リート投資法人の IPO 1 件を含む計 8 件、調達額は 1,302 億円（払込みベース。金額にはオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資を含む）であった。



(注) 適時開示情報をもとに作成

### 【4】投資法人債 起債の動きは低調

7～9 月の投資法人債発行額は 193 億円（3 件）に留まり、良好な借入環境下において引き続き低水準で推移した。このうちの 100 億円はジャパンリアルエステイト投資法人の 5 年債（利率 0.497%、格付 A+（S&P）、A 1（MDY）、A A（R&I））であった。J-REIT 全体の年初来発行額は 713 億円となっている。



(注) 払込期日ベース。適時開示情報をもとに作成。

## 《 決算発表 》

9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
3269	アドバンス・レジデンス	13年7月期 第6期	13,493 (10.7)	6,976 (8.7)	5,292 (13.0)	5,291 (13.0)	4,270 円	4,597 円	—
	(予想) 14年1月期 第7期	13,593 (0.7)	6,938 (△0.6)	5,333 (0.8)	5,332 (0.8)	4,300 円	4,500 円	—	
	(予想) 14年7月期 第8期	13,683 (0.7)	6,902 (△0.5)	5,333 (0.0)	5,332 (0.0)	4,300 円	4,500 円	—	
3282	コンフォリア・レジデンシャル	13年7月期 第6期	2,586 (18.4)	1,401 (21.0)	1,092 (21.6)	1,091 (21.6)	16,305 円	16,205 円	—
	(予想) 14年1月期 第7期	2,647 (2.3)	1,394 (△0.5)	1,092 (0.0)	1,091 (0.0)	16,200 円	16,200 円	—	
3278	ケネディクス・レジデンシャル	13年7月期 第3期	1,135 (1.9)	553 (△10.1)	407 (△12.3)	406 (△12.3)	5,389 円	5,390 円	—
	(予想) 14年1月期 第4期	3,550 (212.6)	1,985 (258.9)	1,474 (261.9)	1,473 (262.5)	6,221 円	6,100 円	—	
8967	日本ロジスティクスファンド	13年7月期 第16期	5,992 (1.8)	2,464 (△18.5)	2,126 (△21.1)	2,125 (△21.1)	14,362 円	14,362 円	3,138 円
	(予想) 14年1月期 第17期	6,608 (10.3)	3,445 (39.8)	2,991 (40.7)	2,990 (40.7)	18,000 円	18,000 円	—	
	(予想) 14年7月期 第18期	6,764 (2.4)	3,493 (1.4)	3,073 (2.7)	3,072 (2.7)	18,500 円	18,500 円	—	
8957	東急リアル・エステート投資法人	13年7月期 第20期	6,495 (2.5)	2,801 (5.1)	2,036 (7.8)	2,035 (7.8)	12,018 円	12,019 円	—
	(予想) 14年1月期 第21期	7,259 (11.8)	3,253 (16.1)	2,425 (19.1)	2,424 (19.1)	12,400 円	12,400 円	—	
	(予想) 14年7月期 第22期	7,247 (△0.2)	3,221 (△1.0)	2,445 (0.8)	2,444 (0.8)	12,500 円	12,500 円	—	
3234	森ヒルズリート	13年7月期 第14期	5,052 (8.0)	3,430 (9.8)	2,433 (14.6)	2,432 (14.6)	9,710 円	9,552 円	—
	(予想) 14年1月期 第15期	5,617 (11.2)	3,800 (10.8)	2,770 (13.9)	2,769 (13.9)	10,000 円	10,000 円	—	

(注1) 利益超過分配金は含まない

(注2) 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(1～9月)実績		(参考) 昨年一年間の実績	
<b>資産取得</b> (引渡しベース)			
取得額	15,960 億円	取得額	7,879 億円
譲渡額	890 億円	譲渡額	752 億円
<b>エクイティファイナンス</b> (払込みベース) (注1)			
公募増資	4,772 億円 ( 24 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	7,598 億円 ( 28 件)	合計	4,697 億円 ( 15 件)
<b>分配金</b> (注2)			
配当額	1,631 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 》

9月 公表分	取得	64 件	281,768 百万円
	譲渡	7 件	10,667 百万円

(注) 下表の備考欄に「NEW」と記載された取引

### 【 9月 取得完了資産 】

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
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	
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	
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	
9/5	8986	日本賃貸住宅	合同会社ジェイ・エフ・エヌ 匿名組合出資持分	—	—	出資等	203	合同会社ジェイ・エフ・エヌ	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	
9/13	8966	平和不動産リート	HF若松河田レジデンス	東京都	新宿区	住宅	1,158	合同会社マイレージワン	NEW
9/13	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア中落合	東京都	新宿区	住宅	3,656	合同会社マイレージワン	NEW
9/13	8972	ケネディクス不動産	Welship東新宿	東京都	新宿区	オフィス	1,900	有限会社ケイダブリュー・フィフス	NEW
9/20	8967	日本ロジスティクスファンド	柏物流センターⅡ(底地)	千葉県	柏市	物流	2,500	非開示(国内の特定目的会社)	NEW
9/27	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスターリア初台Ⅱ	東京都	渋谷区	住宅	1,900	非開示(国内の合同会社)	NEW
9/27	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスターリア恵比寿	東京都	渋谷区	住宅	1,420	非開示(国内の合同会社)	NEW
9/27	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスターリア目黒長者丸	東京都	品川区	住宅	2,030	非開示(国内の合同会社)	NEW
9/27	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスターリア目黒鷹番	東京都	目黒区	住宅	1,750	非開示(国内の合同会社)	NEW
9/27	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスターリア大森Ⅲ	東京都	品川区	住宅	1,520	非開示(国内の合同会社)	NEW
9/27	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスターリア武蔵小杉	神奈川県	川崎市中原区	住宅	1,680	非開示(国内の合同会社)	NEW
9/27	8976	大和証券オフィス	日石渋谷ビル	東京都	渋谷区	オフィス	7,000	イー・ビルディングス合同会社	NEW
9/27	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス新御徒町East	東京都	台東区	住宅	1,299	三井不動産株式会社	NEW
9/27	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス横浜山下町	神奈川県	横浜市中区	住宅	1,539	三井不動産株式会社	NEW
9/27	3226	日本アコモデーションファンド	パークアクシス日本橋本町	東京都	中央区	住宅	1,469	三井不動産株式会社	NEW
9/30	8966	平和不動産リート	合同会社 Herb 匿名組合出資持分	—	—	出資等	140	合同会社 Herb	NEW
9/30	3227	MIDリート	ドーミーイン博多祇園	福岡県	福岡市博多区	ホテル	2,280	MID都市開発株式会社	NEW
合計							52,596	百万円	

【 10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
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	
10/1	3281	GLP	GLP 羽村	東京都 羽村市	物流	7,660	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	3281	GLP	GLP 船橋Ⅲ	千葉県 船橋市	物流	3,050	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	3281	GLP	GLP 袖ヶ浦	千葉県 袖ヶ浦市	物流	6,150	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	3281	GLP	GLP 六甲Ⅱ	兵庫県 神戸市東灘区	物流	3,430	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	3281	GLP	GLP 江別	北海道 江別市	物流	1,580	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	3281	GLP	GLP 桑名	三重県 桑名市	物流	3,650	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	3281	GLP	GLP 廿日市	広島県 廿日市市	物流	1,980	ライトイヤー特定目的会社	NEW
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン早稲田	東京都 新宿区	住宅	1,280	積水ハウス株式会社	NEW
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン八丁堀	東京都 中央区	住宅	1,160	積水ハウス株式会社	NEW
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン神保町	東京都 千代田区	住宅	1,640	積水ハウス株式会社	NEW
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン御殿山イースト	東京都 品川区	住宅	2,120	積水ハウス株式会社	NEW
10/1	8967	日本ロジスティクスファンド	新子安物流センター	神奈川県 横浜市神奈川区	物流	9,696	合同会社エムエスエス・スリー	NEW
10/3	8953	日本リテールファンド	Gビル銀座01	東京都 中央区	商業	5,500	合同会社銀座651	NEW
10/3	8953	日本リテールファンド	ラウンドワン京都河原町店	京都府 京都市中京区	商業	2,800	合同会社SSG4	NEW
10/3	8953	日本リテールファンド	ラウンドワン広島店	広島県 広島市中区	商業	2,970	アイアン・プロパティーズ合同会社	NEW
10/3	8953	日本リテールファンド	コリーヌ馬事公苑	東京都 世田谷区	商業	3,100	合同会社SSG4	NEW
10/3	8953	日本リテールファンド	かみしんプラザ	大阪府 大阪市東淀川区	商業	3,900	合同会社ブライトムーン上新庄	NEW
10/3	8953	日本リテールファンド	サミットストア中野南台店	東京都 中野区	商業	3,100	合同会社ブライトムーン中野	NEW
10/4	8986	日本賃貸住宅	ルネッサンス 21 博多	福岡県 福岡市博多区	住宅	1,500	非開示(国内事業会社)	NEW
10/7	8953	日本リテールファンド	川崎ルフロン	神奈川県 川崎市川崎区	商業	30,000	エム・ジェイ・リテール・インベストメント・ワン株式会社	NEW
10/7	8953	日本リテールファンド	Gビル心齋橋03	大阪府 大阪市中央区	商業	22,300	ユニーク・オオサカ・エルエルシー	NEW
10/8	8967	日本ロジスティクスファンド	多治見物流センター	岐阜県 多治見市	物流	6,975	合同会社多治見ロジスティクス	NEW
10/9	3290	SIA不動産	Jタワー	東京都 府中市	オフィス	24,394	合同会社エスアイエイエンペラー2号	NEW
10/9	3290	SIA不動産	SIA神田スクエア	東京都 千代田区	オフィス	7,350	株式会社シンプлекс・インベストメント・アドバイザーズ	NEW
10/9	3290	SIA不動産	立川錦町ビル	東京都 立川市	オフィス	3,264	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	CP10ビル	東京都 台東区	オフィス	3,229	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	横浜APビル	神奈川県 横浜市西区	オフィス	3,110	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	湯島ファーストジェネシスビル	東京都 文京区	オフィス	2,751	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	宮地ビル	東京都 中野区	オフィス	2,880	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	36山京ビル	東京都 新宿区	オフィス	2,395	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	南品川JNビル	東京都 品川区	オフィス	2,165	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	南品川Nビル	東京都 品川区	オフィス	2,292	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	南品川Jビル	東京都 品川区	オフィス	2,020	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	MY厚木ビル	神奈川県 厚木市	オフィス	1,240	有限会社和田倉地所	NEW

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
10/9	3290	SIA不動産	八王子SIAビル	東京都 八王子市	オフィス	730	有限会社和田倉地所	NEW
10/9	3290	SIA不動産	セントラル新大阪ビル	大阪府 大阪市淀川区	オフィス	4,612	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	カラスマプラザ21	京都府 京都市中京区	オフィス	3,700	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	ストークビル名古屋	愛知県 名古屋市中区	オフィス	2,381	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	MY熊本ビル	熊本県 熊本市中央区	オフィス	1,152	有限会社和田倉地所	NEW
10/9	3290	SIA不動産	fab南大沢	東京都 八王子市	商業	4,250	合同会社新丸不動産	NEW
10/9	3290	SIA不動産	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県 新潟市中央区	商業	432	有限会社和田倉地所	NEW
10/9	3290	SIA不動産	NEXT21	新潟県 新潟市中央区	商業	379	有限会社和田倉地所	NEW
10/18	8986	日本賃貸住宅	セレニテ甲子園	兵庫県 西宮市	住宅	2,550	大一企画株式会社	NEW
10/31	8985	ジャパン・ホテル・リート	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府 京都市南区	ホテル	6,600	合同会社MKビスタ	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	
12/13	3285	野村不動産マスターファンド	Recipe SHIMOKITA	東京都 世田谷区	商業	10,407	非開示(国内一般事業会社)	NEW
3/3	3281	GLP	GLP 浦安Ⅲ	千葉県 浦安市	物流	18,200	浦安 3ロジスティック特定目的会社	NEW
3/3	3281	GLP	GLP 小牧	愛知県 小牧市	物流	10,300	小牧ロジスティック特定目的会社	NEW
					合計	294,374	百万円	

(注) SIA不動産の取得予定物件については、取得予定日(10月中)が不詳のため、上場予定日を取得予定日として仮に記載

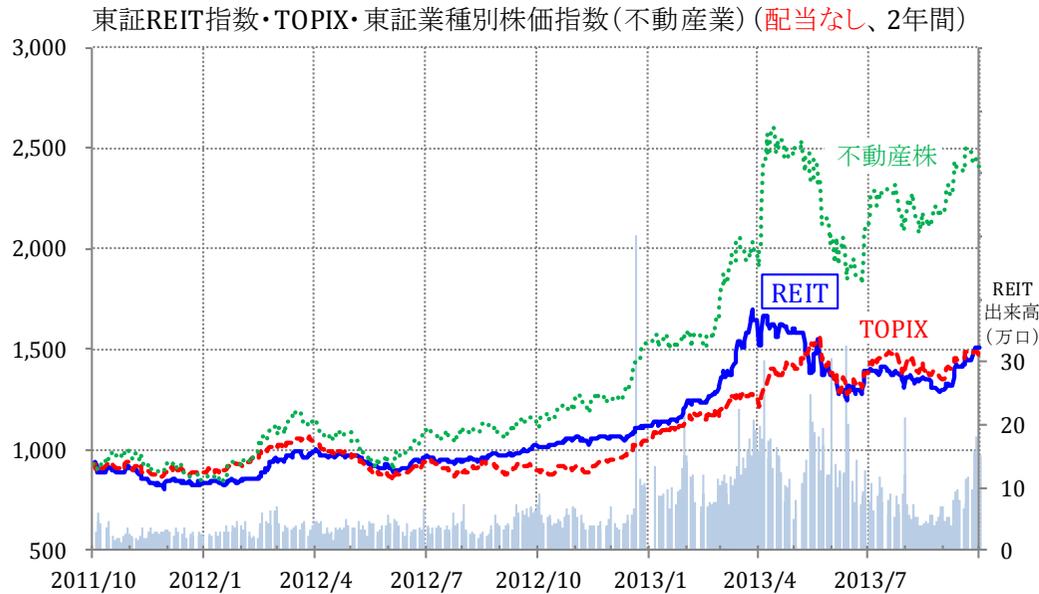
### 【 9月 譲渡完了資産 】

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
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	
9/20	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ滝野川	東京都 北区	住宅	307	非開示(国内の一般事業会社)	NEW
9/26	8960	ユナイテッド・アーバン	六本松コート	福岡県 福岡市中央区	住宅	525	ビジネス・ワンホールディングス株式会社	NEW
9/27	8966	平和不動産リート	HF南六条レジデンス	北海道 札幌市中央区	住宅	245	非開示(国内の一般事業会社)	NEW
9/27	8966	平和不動産リート	HF天神南レジデンス	福岡県 福岡市中央区	住宅	680	株式会社第一商事	NEW
9/30	8973	積水ハウス・SI	浜松プラザイースト・イトヨーカ堂棟部分	静岡県 浜松市東区	商業	2,240	積水ハウス株式会社	NEW
					合計	4,825	百万円	

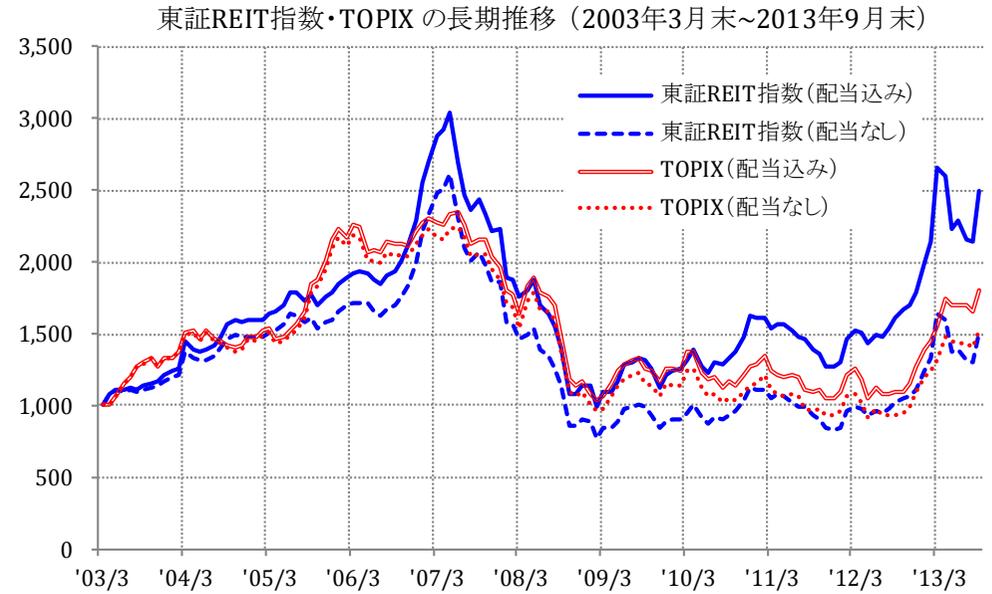
### 【 10月以降 譲渡予定資産 】

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
10/25	8960	ユナイテッド・アーバン	大森シティビル	東京都 大田区	オフィス	4,370	非開示(国内事業会社)	NEW
10/31	8985	ジャパン・ホテル・リート	パールホテル茅場町	東京都 中央区	ホテル	2,300	合同会社サポートホールディングス 12号	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	
					合計	9,755	百万円	

## 《 マーケット指標 》



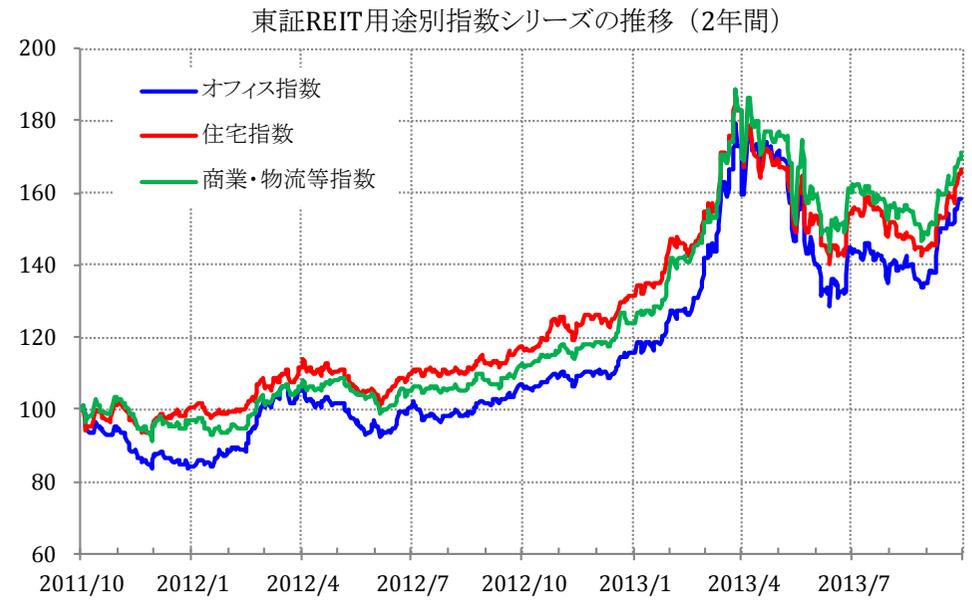
(注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)は東証REIT指数と始点を揃えて表示 (出所) Bloomberg



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

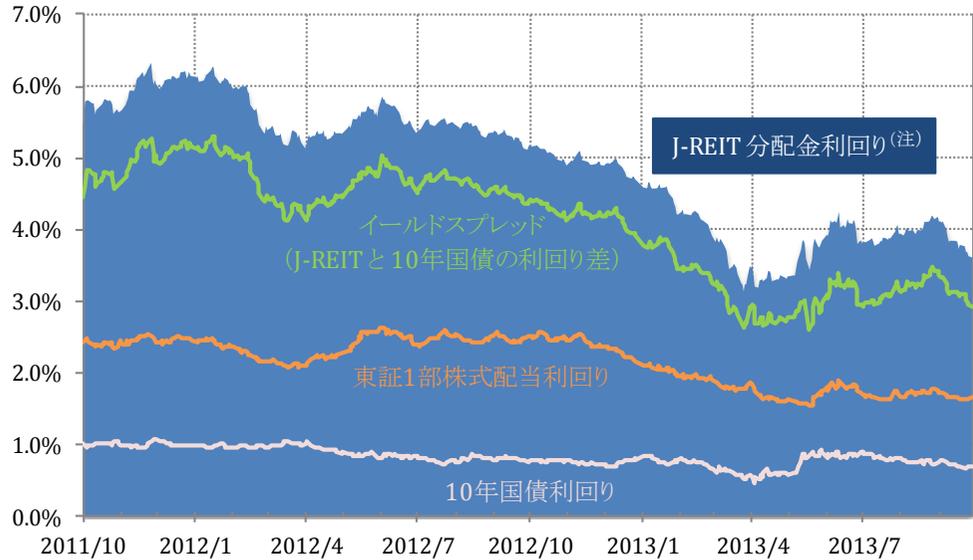


(注) 2011年9月末=100 (出所) Bloomberg



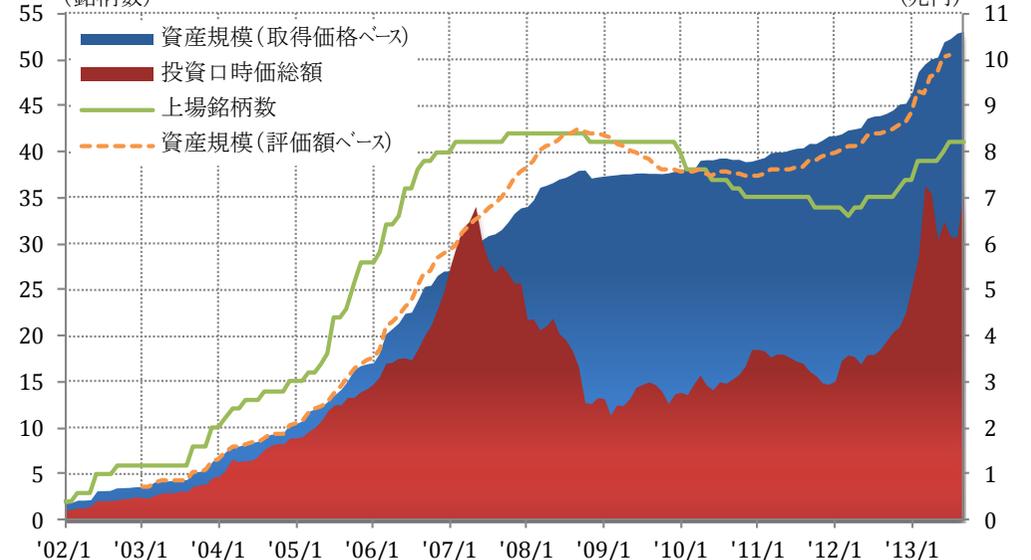
(注) 2011年9月末=100 (出所) Bloomberg

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)



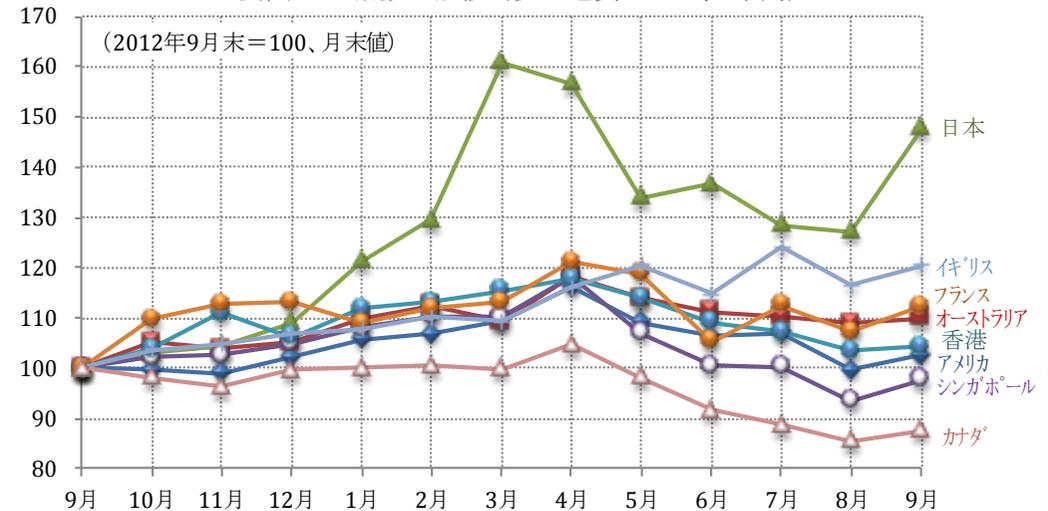
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

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

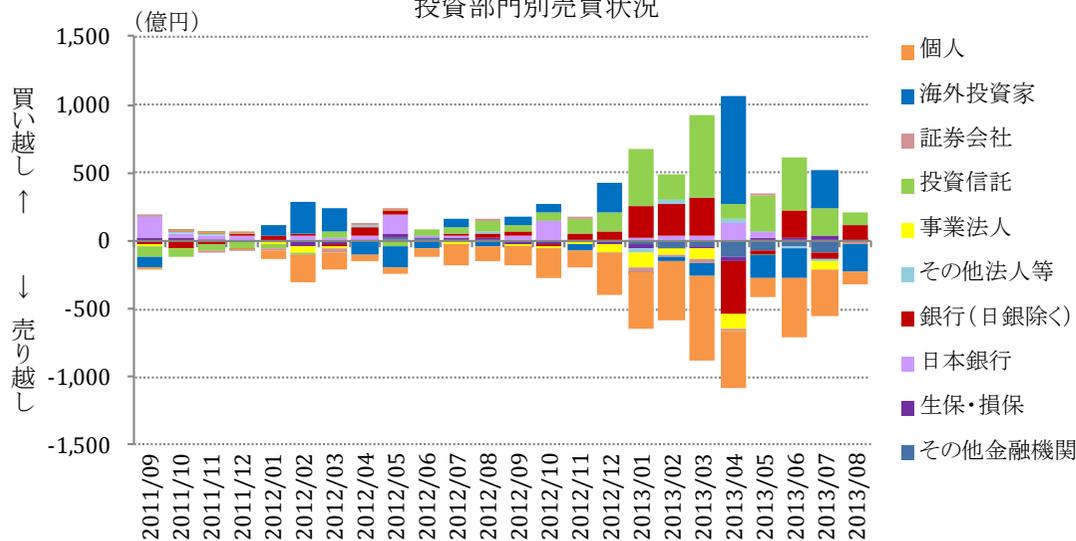
<主要指数のリターン>

	2013年9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	2,491.82	累積	+16.5%	+9.2%	-6.3%	+54.0%	+79.2%	+87.0%	+88.9%	+77.7%	+2.4%	+28.4%	+40.7%	+59.6%	+119.4%
			年率	-	-	-	-	+33.9%	+23.2%	+17.2%	+12.2%	+0.4%	+3.6%	+4.4%	+5.3%	+8.2%
	TOPIX	1,598.95	累積	+8.7%	+6.1%	+16.4%	+65.0%	+63.8%	+53.8%	+42.8%	+21.9%	-16.4%	-15.0%	-2.0%	+27.1%	+38.9%
			年率	-	-	-	-	+28.0%	+15.4%	+9.3%	+4.0%	-2.9%	-2.3%	-0.3%	+2.7%	+3.3%
	日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	20,892.30	累積	+8.6%	+6.3%	+17.5%	+65.7%	+72.7%	+63.8%	+54.0%	+41.1%	-3.7%	+1.5%	+21.9%	+54.5%	+65.2%
			年率	-	-	-	-	+31.4%	+17.9%	+11.4%	+7.1%	-0.6%	+0.2%	+2.5%	+5.0%	+5.1%
	東証業種別(不動産業)	2,096.80	累積	+10.6%	+14.2%	+20.9%	+109.8%	+162.5%	+141.1%	+127.5%	+77.4%	-5.3%	+5.9%	+66.1%	+140.0%	+206.0%
			年率	-	-	-	-	+62.0%	+34.1%	+22.8%	+12.1%	-0.9%	+0.8%	+6.6%	+10.2%	+11.8%
配 当 な し	東証REIT指数	1,510.10	累積	+16.2%	+8.1%	-8.1%	+47.8%	+62.6%	+61.4%	+52.9%	+33.4%	-26.7%	-11.0%	-5.9%	+3.0%	+36.2%
	東証REITオフィス指数	1,547.67	累積	+17.2%	+9.4%	-8.5%	+47.8%	+58.2%	+57.6%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	1,894.30	累積	+15.5%	+7.9%	-8.8%	+41.8%	+66.7%	+68.0%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	1,881.53	累積	+14.8%	+6.1%	-6.5%	+52.7%	+71.2%	+66.1%	-	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,194.10	累積	+8.0%	+5.3%	+15.4%	+61.9%	+56.9%	+44.0%	+31.2%	+9.8%	-26.1%	-25.9%	-15.4%	+8.3%	+17.2%
	日経平均株価	14,455.80	累積	+8.0%	+5.7%	+16.6%	+63.0%	+66.2%	+54.3%	+42.7%	+28.4%	-13.9%	-10.4%	+6.5%	+33.6%	+41.5%
	東証業種別(不動産業)	1,749.14	累積	+10.3%	+13.9%	+20.6%	+108.3%	+157.5%	+133.1%	+117.2%	+66.8%	-12.0%	-2.3%	+52.5%	+118.5%	+176.5%

(注) Bloomberg のデータをもとに作成

## 《 投資口売買状況 》

### 投資部門別売買状況



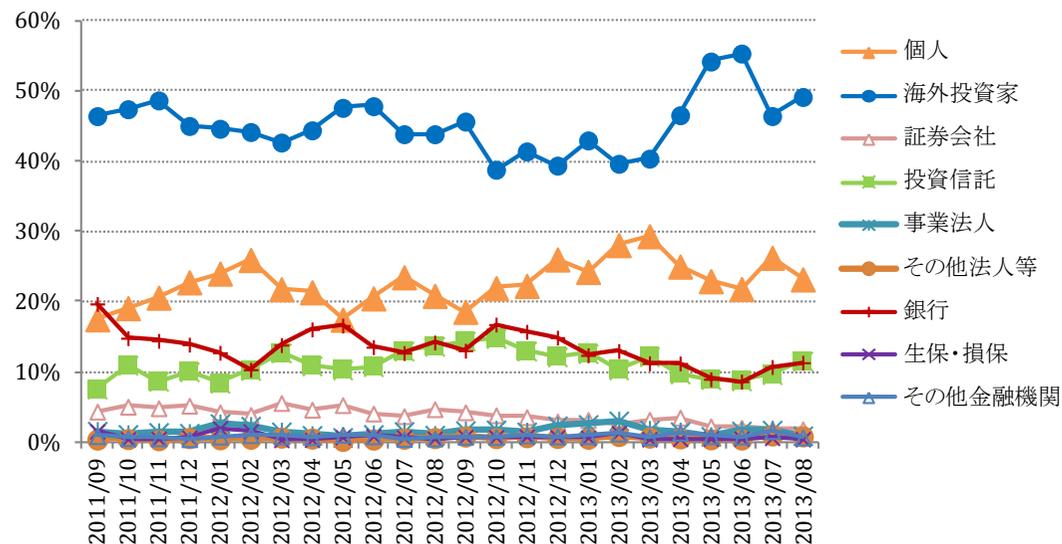
(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。  
(出所) 東京証券取引所、日本銀行

### 投資部門別 通算買越(売越)額

1年 通算 (2012.9 ~ 2013.8)		6ヶ月 通算 (2013.3 ~ 2013.8)	
投資信託	2,628 億円	投資信託	1,643 億円
銀行(日銀除く)	707 億円	海外投資家	386 億円
海外投資家	627 億円	日本銀行	226 億円
日本銀行	457 億円	銀行(日銀除く)	102 億円
その他法人等	-8 億円	生保・損保	21 億円
生保・損保	-58 億円	その他法人等	19 億円
証券会社	-74 億円	証券会社	-40 億円
その他金融機関	-442 億円	事業法人	-266 億円
事業法人	-503 億円	その他金融機関	-334 億円
個人	-3,683 億円	個人	-2,029 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

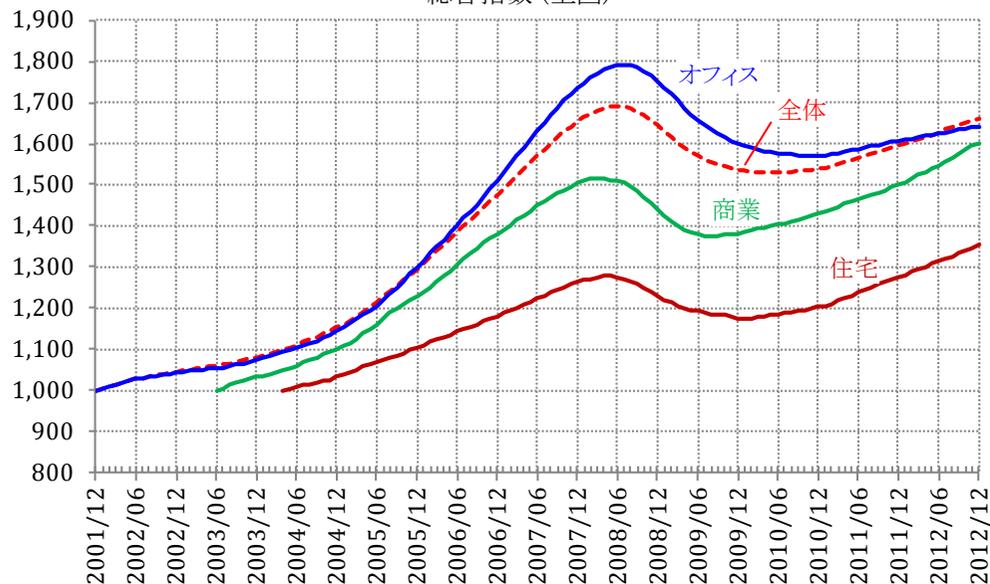


(注) 立会内。売買高は投資口分割調整後(遡及修正) (出所) Bloomberg

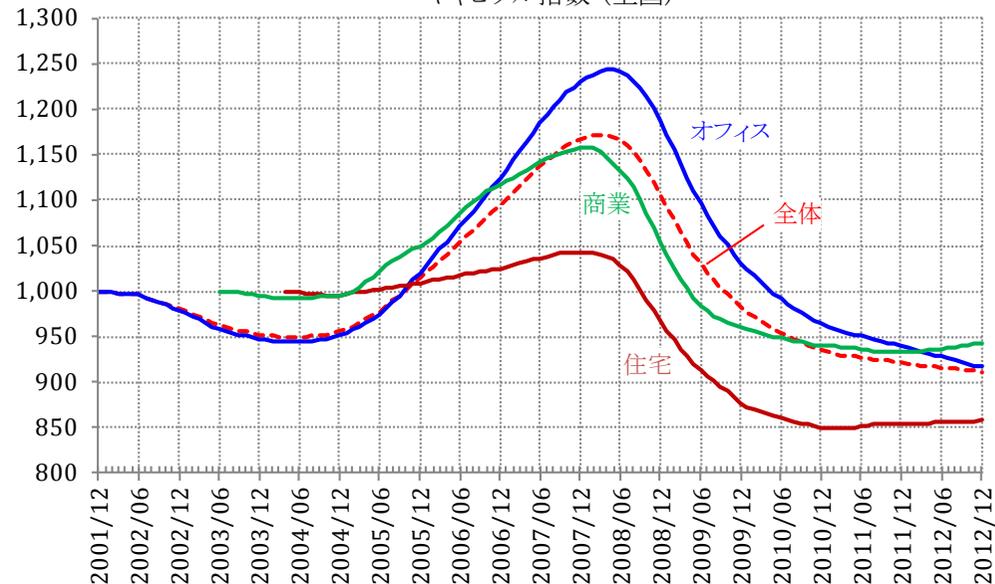
# 《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2012年12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>)

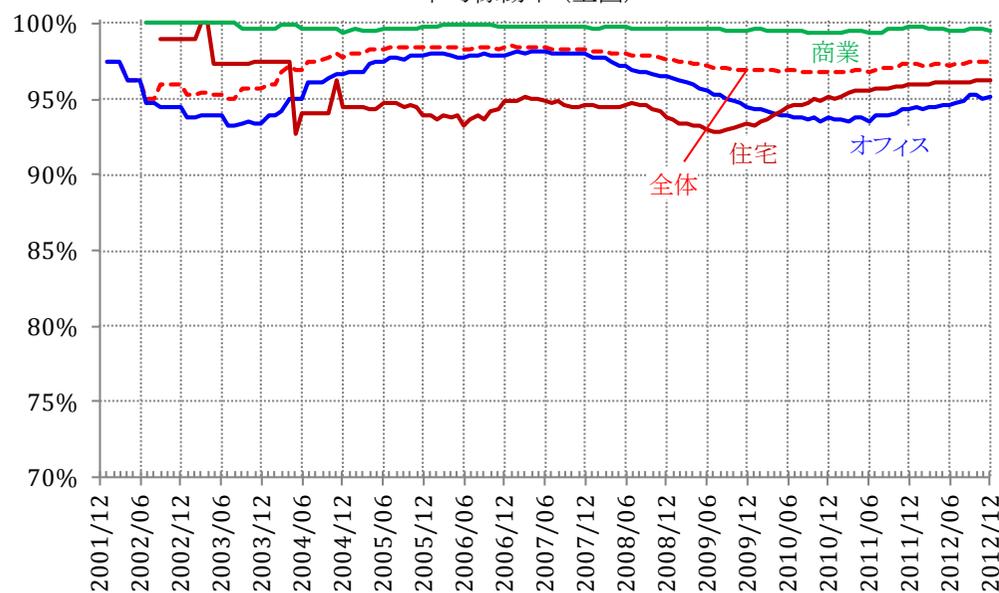
総合指数 (全国)



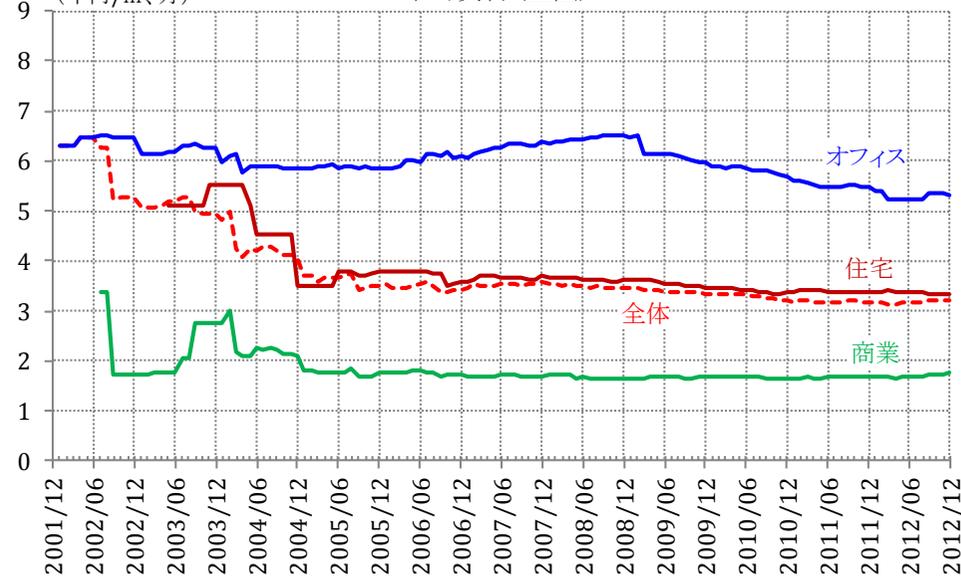
キャピタル指数 (全国)



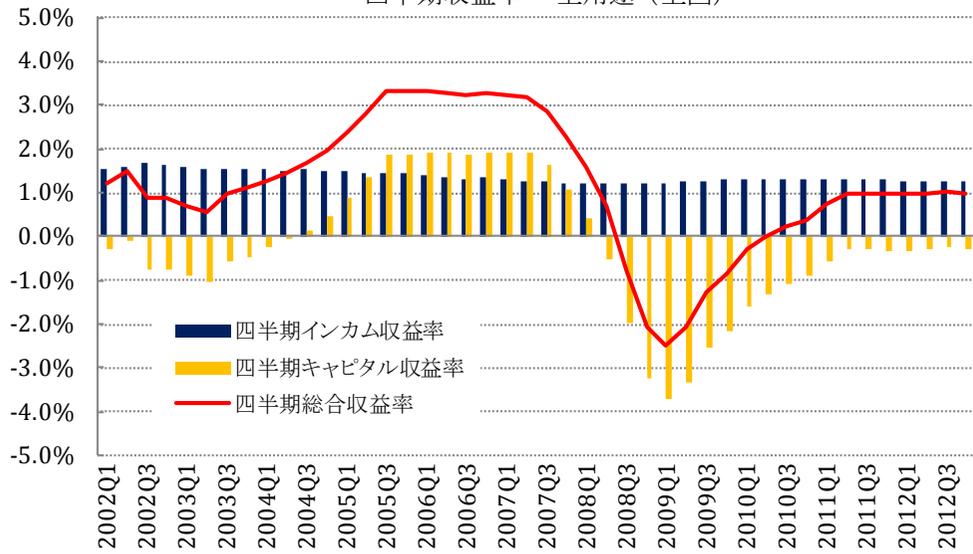
平均稼働率 (全国)



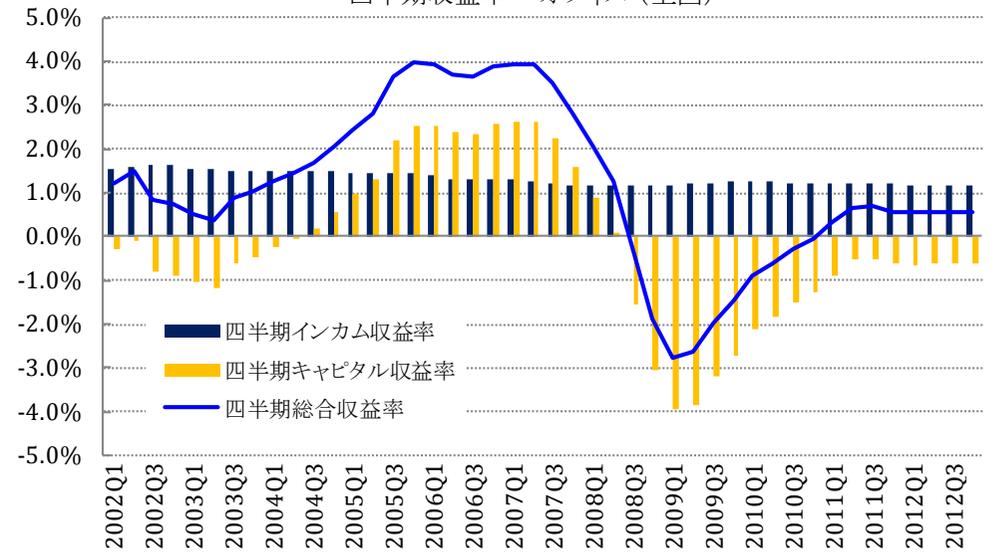
平均賃料 (全国)



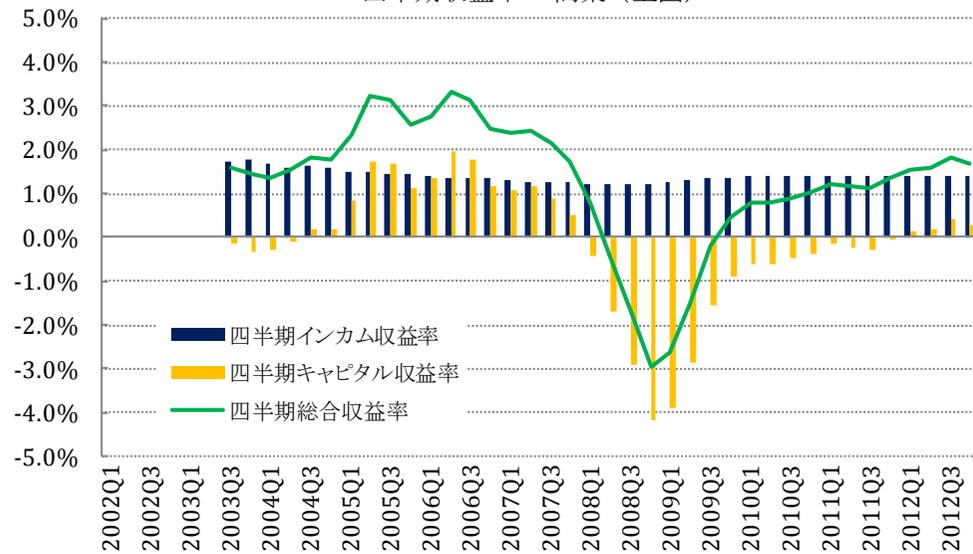
四半期収益率 - 全用途 (全国)



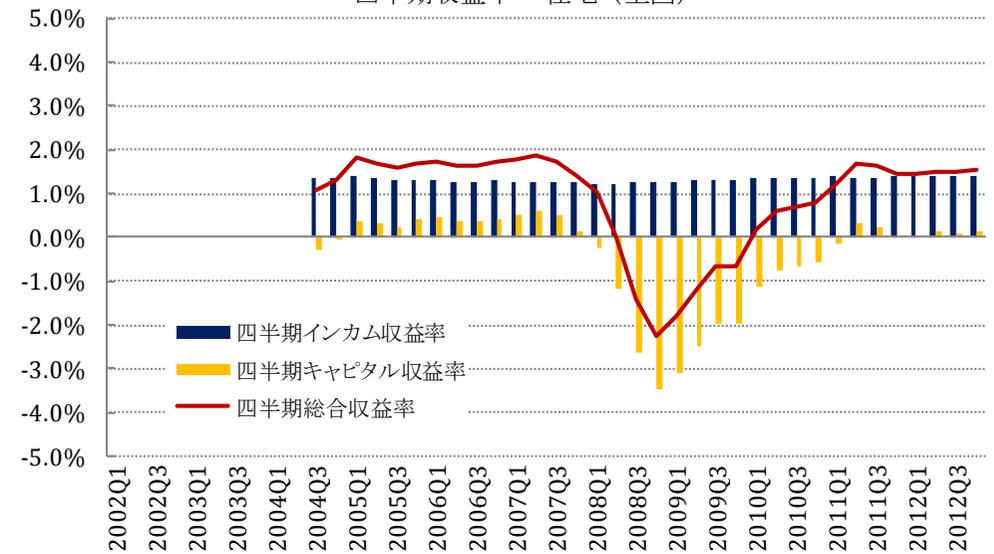
四半期収益率 - オフィス (全国)



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9月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (9月末)	騰落率			時価総額 (9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	1,220,000円	+14.0%	-6.2%	+45.1%	8,442億円	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	1,148,000円	+9.8%	-10.9%	+46.1%	6,820億円	15,140	13年3月期 15,160	13年9月期	7,942億円	62	オフィス
8953	日本リテールファンド	202,200円	+12.0%	-12.9%	+44.9%	4,204億円	3,868	13年2月期 3,918	13年8月期	7,203億円	76	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	150,000円	+18.3%	-1.7%	+65.7%	3,570億円	2,750	13年5月期 2,750	13年11月期	4,704億円	96	オフィス/商業他
8955	日本プライムリアルティ	345,000円	+22.3%	-7.6%	+46.7%	2,846億円	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
3269	アドバンス・レジデンス	229,400円	+15.0%	-11.1%	+39.7%	2,844億円	4,597	13年7月期 4,500	14年1月期	3,975億円	205	住宅
3283	日本プロロジスリート	981,000円	+13.5%	-1.1%	-	2,736億円	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
8964	フロンティア不動産	1,013,000円	+21.6%	-4.4%	+48.3%	2,512億円	18,347	13年6月期 18,400	13年12月期	2,716億円	29	商業
3281	GLP	109,700円	+14.3%	+10.7%	-	2,290億円	531 447	13年2月期 2,160 1,900	13年8月期	2,213億円	33	物流
8961	森トラスト総合リート	939,000円	+14.7%	-7.9%	+34.3%	2,272億円	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
8954	オリックス不動産	124,900円	+20.0%	-5.7%	+63.5%	1,987億円	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	505,000円	+20.0%	-28.5%	+3.2%	1,881億円	12,412	13年4月期 10,000	13年10月期	3,830億円	53	オフィス
3234	森ヒルズリート	679,000円	+23.9%	-3.1%	+78.7%	1,873億円	9,552	13年7月期 10,000	14年1月期	2,308億円	9	オフィス/住宅他
8976	大和証券オフィス	465,000円	+30.1%	-8.8%	+80.0%	1,840億円	6,542	13年5月期 7,200	13年11月期	3,527億円	44	オフィス
3279	アクティビア・プロパティーズ	851,000円	+25.7%	-7.6%	+78.0%	1,746億円	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
3285	野村不動産マスターファンド	100,000円	+10.4%	-	-	1,665億円	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	719,000円	+11.8%	-6.1%	+33.9%	1,658億円	14,890	13年2月期 13,600	13年8月期	2,717億円	108	住宅
8984	大和ハウス・レジデンシャル	427,000円	+17.8%	-5.9%	+44.5%	1,502億円	16,947 2分割前	13年2月期 8,300	13年8月期	2,313億円	133	住宅
8967	日本ロジスティクスファンド	990,000円	+11.0%	-9.6%	+37.6%	1,465億円	17,500 14,362	13年7月期 18,000	14年1月期	1,756億円	34	物流
3249	産業ファンド	933,000円	+7.6%	-10.5%	+57.6%	1,459億円	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
8987	ジャパンエクセレント	639,000円	+22.2%	-11.0%	+48.6%	1,437億円	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	483,000円	+30.4%	+5.0%	+71.7%	1,384億円	9,434	13年4月期 9,300	13年10月期	3,048億円	85	オフィス他
8957	東急リアル・エステート	624,000円	+24.6%	-11.6%	+55.2%	1,220億円	12,019	13年7月期 12,400	14年1月期	2,296億円	30	オフィス/商業
8985	ジャパン・ホテル・リート	45,800円	+20.5%	+16.4%	+108.2%	1,200億円	1,427	12年12月期 1,803	13年12月期	1,554億円	28	ホテル
8968	福岡リート	809,000円	+11.6%	-5.4%	+42.2%	1,116億円	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
8986	日本賃貸住宅	73,000円	+12.3%	-7.6%	+69.8%	971億円	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	750,000円	+17.2%	-7.1%	-	919億円	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	570,000円	+23.8%	-10.1%	+26.2%	916億円	12,170	13年5月期 12,100	13年11月期	1,624億円	157	住宅
8956	プレミア	448,000円	+21.1%	-12.3%	+49.7%	881億円	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	508,000円	+12.6%	-4.7%	+43.7%	810億円	10,459	13年3月期 10,526	13年9月期	1,414億円	89	住宅/商業
8982	トップリート	494,500円	+19.3%	-10.9%	+27.3%	766億円	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
8966	平和不動産リート	79,400円	+24.1%	-13.4%	+51.0%	631億円	1,640	13年5月期 1,652	13年11月期	1,385億円	90	住宅/オフィス他
8977	阪急リート	591,000円	+20.6%	-9.5%	+53.5%	621億円	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 (9月末)	騰落率			時価総額 (9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		
8975	いちご不動産	65,100円	+13.2%	-5.7%	+59.6%	607億円	1,494	13年 4月期	1,490	13年 10月期	1,123億円	68	オフィス/住宅他
8958	グローバル・ワン不動産	588,000円	+10.9%	-17.3%	+24.2%	569億円	14,483	13年 3月期	13,100	13年 9月期	1,569億円	9	オフィス
3278	ケネディクス・レジデンシャル	214,500円	+11.7%	-5.7%	+24.8%	518億円	5,390	13年 7月期	6,100	14年 1月期	990億円	80	住宅
3282	コンフォリア・レジデンシャル	717,000円	+21.5%	-15.4%	-	482億円	16,205	13年 7月期	16,200	14年 1月期	736億円	54	住宅
3227	MIDリート	232,000円	+7.4%	-18.0%	+13.7%	426億円	567	13年 6月期	6,051	13年 12月期	1,576億円	12	オフィス/商業他
8979	スターツプロシード	185,000円	+9.3%	-0.5%	+53.3%	268億円	4,066	13年 4月期	4,300	13年 10月期	478億円	88	住宅
8963	インヴェンシブル	13,930円	+7.5%	+4.8%	+114.3%	187億円	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	604,000円	+4.7%	-	-	122億円	1,393	13年 10月期	12,444	14年 4月期	150億円	6	ホテル
			TOTAL			71,680億円					106,111億円	2,446	物件

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。