

ARES J-REIT REPORT

Vol.48 November 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 7 決算発表 9 資産売買一覧

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10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 (42銘柄)	7 兆 1,356 億円
配当なし	1,474.93 (- 2.3 %)			オフィス		1,504.65 (- 2.8 %)		売買代金 (立会内)	
配当込み	2,437.93 (- 2.2 %)			住宅		1,842.85 (- 2.7 %)		10月月間	5,088 億円
平均予想分配金利回り	3.7 %			商業・物流等		1,856.14 (- 1.3 %)		1日平均	231 億円
	トータルリターン (総合収益率、累積)							資産の取得・譲渡 (10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	- 2.2 %	+ 13.4 %	- 6.0 %	+ 45.7 %	+ 79.8 %	+ 126.3 %	+ 111.7 %	30 件	5 件
TOPIX	+ 0.0 %	+ 6.3 %	+ 3.4 %	+ 64.0 %	+ 63.2 %	+ 52.9 %	+ 35.6 %	2,131 億円	432 億円

イオンリート投資法人が11月22日上場へ

イオンレクタウンやイオンモールなど17物件1,589億円を組入れ / J-REIT初の海外投資も

< イオンリート投資法人の概要 >

コード / 決算期	3292 / 7月末、1月末
設立日	2012年11月30日
上場予定日	2013年11月22日
発行済投資口数	5,000口 (10月17日現在)
投資主	イオン(株) 100%
出資総額	5 億円 (10月17日現在)
資産運用会社	イオン・リートマネジメント(株)
資産運用会社株主	イオン(株) 100%

< 予定ポートフォリオの概要 >

取得予定物件数	17 物件
取得予定価格合計	1,589 億円
鑑定評価額合計	1,665 億円
平均NOI利回り	7.0 %
平均築年数	9.4 年
総賃貸可能面積	170.6 万㎡
稼働率	100 %
平均賃貸借契約期間	20 年

< IPOの概要 >

公募	900,000 口
内訳(予定)(注1)	(国内募集) 758,250 口
	(海外募集) 141,750 口
オーバーアロットメントによる売出し	45,000 口
仮条件決定日	11月1日
ブック・ビルディング期間	11月5日～8日
公開価格決定日	11月11日
ジョイント・グローバル・コーディネーター	野村證券、みずほ証券

(注1) 国内募集のうち、指定先への販売は以下の通り

イオン	175,095 口
みずほ銀行	20,000 口
三井住友信託銀行	27,150 口
東京センチュリーリース	20,000 口
合計	242,245 口

(注2) 有価証券届出書、東証公表資料をもとに作成

東京証券取引所は10月17日、イオンリート投資法人の新規上場を承認した。11月22日に上場する。

イオンリートは、小売り大手のイオンをスポンサーとし、イオングループが運営する大規模商業施設を中心に投資を行うことにより、安定性の高いポートフォリオを構築する。

イオンリート及びその資産運用会社イオン・リートマネジメントは、イオングループ各社との間で、「スポンサーサポート契約」「パイプラインサポート契約」「SC マネジメント契約」などを締結している。イオンリートはイオングループの総合力を活用することによって投資主価値を最大化し、これがイオングループにとっても利益となる「投資主とイオングループとのウィン・ウィン (WIN-WIN) の関係」を目指す。なお、イオングループは、イオンリートへの商業施設の売却を通じて得た資金を国内外の成長市場への投資に充てる方針。

イオンリートは、SRSC (スーパーリージョナル型ショッピングセンター) や RSC (リージョナル型ショッピングセンター) などの大規模商業施設に 80%以上を投資する (各類型の定義は次頁参照)。上場当初の予定ポートフォリオ (17 物件、取得予定価格合計 1,589 億円) はすべてイオングループが運営する SRSC ないし RSC となっている。

投資対象エリアは国内を 85%以上、海外を 15%以下と定め、J-REITでは初めて海外不動産に投資する (上場当初はマレーシアの 1 物件を組入れ)。また、日本においては一地域に偏ることなく全国を投資対象エリアとし、海外においてはアセアン地域や中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を投資対象とする。

イオンリートは、商業施設の取得にあたり、イオンモールやイオンリテールなどイオングループ各社との間で契約期間 20 年・固定賃料を基本とするマスターリース契約を締結する方針としており、原則として賃貸借期間中の解約や賃料改定はできない定めとなっている。

財務面では、LTV（資産総額に対する有利子負債総額に預り敷金及び保証金を加えた額の割合）を 50%前後の水準で運用する（上限 60%）。格付は日本格付研究所（JCR）より、長期発行体格付「AA-」を取得している。

ガバナンスに関して、利害関係者との取引に際しては、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方で、イオングループと利害関係のない外部専門家委員の出席及び賛成を必須とする。また、セイムボート出資として、イオンはイオンリーの発行済投資口数の一定の比率（19.9%）の保有を維持することに努めるものとされている。

IPO では、公募（海外募集を含む）により 900,000 口を募集するほか、45,000 口のオーバーアロットメントによる売出しを予定する。調達額は第三者割当増資（上限 45,000 口）を含め 945 億円を見込んでいる（10 月 17 日時点）。

< 投資対象と投資比率 >

類型		特徴	投資比率	
			国内不動産	海外不動産
			85%以上	15%以下
大規模商業施設	SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）	RSCをより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモールを備えた超広域商圏型ショッピングセンター	80%以上	
	RSC（リージョナル型ショッピングセンター）	大型GMS等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンター。日常生活用品から衣料、サービス、エンターテインメント施設等の幅広い業種と業態のテナントが揃った一日中滞在できる「時間消費型」の商業施設		
	CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）	GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20～50店程度の専門店を有する商業施設		
その他の商業施設	NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、10～30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設	20%以下	
	SM（スーパーマーケット）	食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパー		
物流施設		上記小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設	10%以下	

(注1) GMS(総合スーパー)は、食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に品揃えしている店舗

(注2) 有価証券届出書をもとに作成

< 予定ポートフォリオの一覧 >

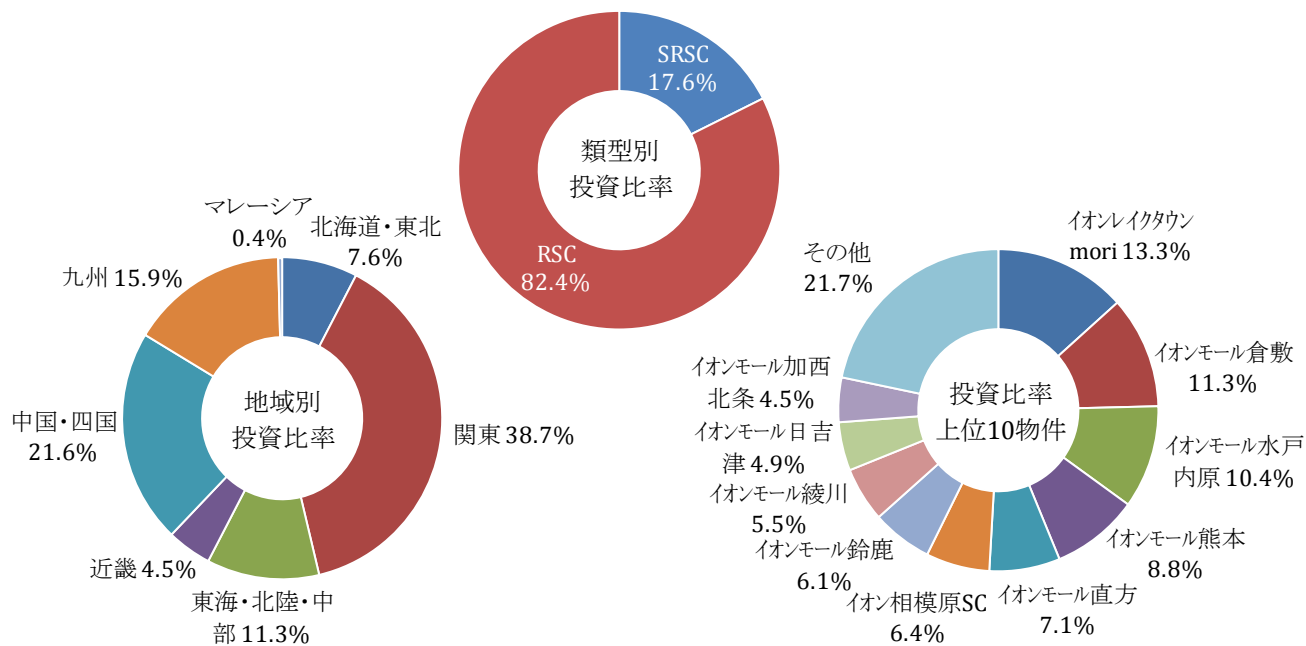
類型	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	NOI 利回り (%)	鑑定 評価額 (百万円)	建築 時期 (年)	総賃貸 可能面積 (万㎡)
SRSC	イオンレイクタウンmori (持分40%)	埼玉県越谷市	21,190	13.3	5.6	21,300	2008	16.0
SRSC	イオンレイクタウンkaze (持分40%)	埼玉県越谷市	6,730	4.2	6.2	6,800	2008	12.7
RSC	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	3.4	8.4	5,580	2003	9.9
RSC	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	4.2	7.2	7,030	2007	6.1
RSC	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	16,460	10.4	6.7	17,200	2005	16.0
RSC	イオンモール太田	群馬県太田市	6,860	4.3	8.4	7,810	2003	9.3
RSC	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	10,220	6.4	6.3	10,300	1993	7.5
RSC	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	3.1	7.7	5,210	2007	6.4
RSC	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	6.1	7.5	10,100	1996	12.5
RSC	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	2.1	8.6	3,450	2001	4.4
RSC	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	4.5	7.4	7,610	2008	4.8
RSC	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	4.9	7.6	8,180	1999	10.2
RSC	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	11.3	6.9	18,700	1999	15.7
RSC	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	5.5	7.1	9,190	2008	11.3
RSC	イオンモール直方	福岡県直方市	11,250	7.1	7.5	12,700	2005	15.2
RSC	イオンモール熊本	熊本県上益城郡	14,060	8.8	6.7	14,700	2005	10.1
取得予定国内資産の合計			158,330	99.6	7.0	165,860	—	168.3
RSC	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター	マレーシア国ジョホール州	668	0.4	6.7	668	2002	2.3
取得予定国内・海外資産の合計			158,998	100	7.0	166,528	—	170.6

(注1) NOI利回りは鑑定評価書に記載のNOIを取得予定価格で除して算出

(注2) 「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の総賃貸可能面積は、各物件全体の数値

(注3) 有価証券届出書をもとに作成

< 予定ポートフォリオの構成 >
(取得予定価格ベース。有価証券届出書をもとに作成)



➤ S I A不動産が上場

S I A不動産投資法人（3290、SIA）が10月9日、東京証券取引所に上場した。SIAは「Aクラス及びBクラスのオフィスビル」と「都市型商業施設」を主な投資対象資産とし、中長期にわたる安定的な収益の確保を重視しつつ、収益の向上も併せて追求する。また、地域分散の観点から「東京経済圏」への投資を中心としながらも、相対的に高い利回りが期待できる「地方政令指定都市等」へも厳選投資する方針としている。

SIAは10月10日、IPOによる調達資金（324.3億円。なお、当初予定されていた第三者割当増資は中止された）と借入金により、上場当初のポートフォリオとなる20物件を総額747億円で取得し、運用を開始した。

今年5件目のJ-REITのIPOとなったSIAの上場により、J-REITの上場銘柄数は42に増加した。

[SIAの詳細は本レポートVol.47参照]

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

< 運用状況の予想 >

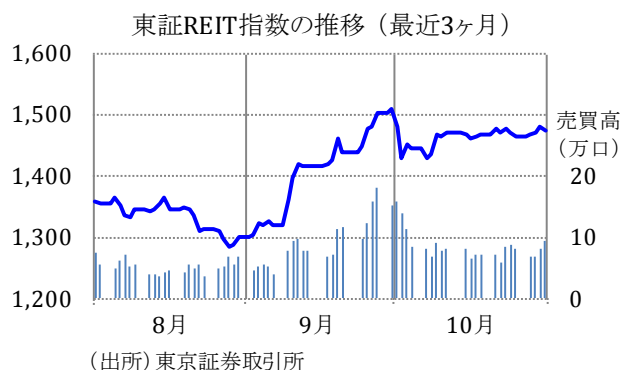
	営業収益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金
14年2月期 (第1期)	2,487 百万円	324 百万円	4,327 円	4,327 円
14年8月期 (第2期)	3,095 百万円	1,001 百万円	13,331 円	13,331 円

(注1) 予想期末発行済投資口数 75,100口

(注2) 2013年10月9日付適時開示情報をもとに作成

➤ 10月のマーケット概況 1件のIPOと5件の公募増資が公表

9月に相場が急騰した後の新四半期入りとなったため、月初は利益確定のため大きく売られた。しかしその後は長期金利の低下などを受けて持ち直し、東証REIT指数は10月末にかけて1,400ポイント台の後半で推移した。J-REITのエクイティファイナンスは引き続き活発であり、10月は1件のIPO（イオンリート投資法人）と5件の公募増資が発表された。



< 10月に公表されたIPO・公募増資 >

発行 決議日	投資法人	調達予定額 (注1)(注2)
3日	森トラスト総合リート	173 億円
10日	大和ハウス・レジデンシャル	85 億円
15日	オリックス不動産	110 億円
17日	イオンリート【IPO】	945 億円
18日	プレミア	83 億円
24日	ケネディクス不動産	194 億円
合計		1,593 億円

(注1) 10月末現在の見込額。第三者割当増資を含む。

(注2) 単位未満切捨て (注3) 適時開示情報をもとに作成

▶ オリックス不動産 商業施設など5物件を202億円で取得／2期連続の公募増資で110億円調達

オリックス不動産投資法人（8954、OJR）は11月、公募増資等による調達資金で、オフィス1物件、商業施設3物件、住宅1物件の合計5物件を総額202億円で取得する（取得先はいずれもスポンサー関連）。

取得価格が最大のMG白金台ビル（東京都港区、85億円）は、白金台駅から徒歩6分の外苑西通り（プラチナ通り）に面して建つ延床面積9,235㎡のオフィスビル。当初は音楽事業会社が本社ビルとして建築し、グランドピアノをイメージした意匠で建築業協会賞とグッドデザイン賞を受賞した。現在は外資系ゴルフ用品会社など3社が入居する。次に高額なクロスアベニュー原宿（東京都渋谷区、48.15億円）は、原宿駅前の神宮通りと表参道との交差点角地に立地し、ランドマークとしての視認性を有する。アクセサリショップなどが入居している。

5物件の償却後利回りは4.4%であり、既存ポートフォリオの3.5%を上回るため、ポートフォリオの収益性の向上が見込まれる。本取得により、OJRのポートフォリオは78物件、取得価格合計4,033億円となる。

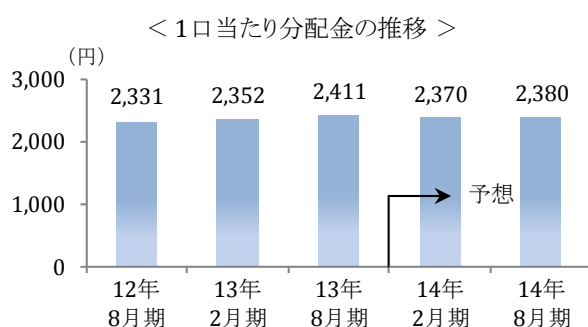
3月に続き今年2回目となった公募増資では、91,788口の発行により105.1億円を調達した。また別途、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資によって5.2億円の調達を予定している。

< 取得予定資産の概要 >

用途	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	償却後 利回り	築年数	賃貸可能 面積	稼働率
オフィス	MG白金台ビル	東京都港区	8,500	8,640	4.6%	4.0%	15.4年	4,977㎡	100.0%
商業施設	クロスアベニュー原宿	東京都渋谷区	4,815	5,020	4.0%	3.7%	3.4年	693㎡	100.0%
商業施設	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	宮城県仙台市	3,510	3,600	5.6%	5.6%	—	74,930㎡	100.0%
商業施設	グランマート手形	秋田県秋田市	980	1,040	7.3%	6.1%	9.2年	2,924㎡	100.0%
住宅	金沢香林坊マイアトリア	石川県金沢市	2,410	2,470	6.9%	4.9%	7.0年	6,680㎡	95.8%
合計			20,215	20,770	5.1%	4.4%	10.4年	90,206㎡	99.7%

(注1) NOI利回りは鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で除して算出 (注2) 有価証券届出書をもとに作成

< 公募増資の概要 >



(注) 投資口分割調整後。適時開示情報をもとに作成

一般募集	91,788口
オーバーアロットメントによる売出し	4,589口
発行価格・売出価格	118,462円
発行価格・売出価格の総額	11,417百万円
払込金額	114,574円
払込金額の総額(注1)	11,042百万円
増資後の発行済投資口数(注1)	1,687,494口
投資口増加率(注1)	+6.1%
共同主幹事	大和証券、野村證券、UBS証券、SMBC日興証券

(注1) 第三者割当増資(上限4,589口、5.2億円)を含む

(注2) 適時開示情報をもとに作成

▶ プレミア 田町のグランパークの持分など都内3物件を185億円で取得／公募増資で83億円調達

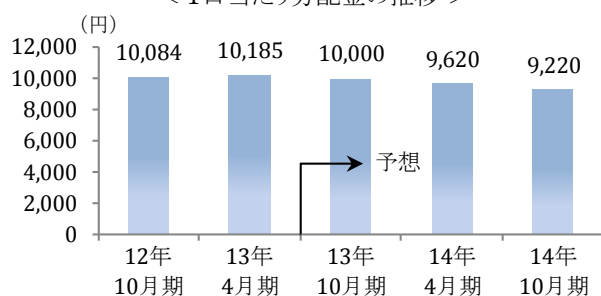
プレミア投資法人（8956、PIC）は11月、公募増資等による調達資金で、グランパーク（東京都港区、114.9億円、オフィス）の一部持分とアーバンコート市ヶ谷（東京都新宿区、13.85億円、住宅）及びユーディーエックス特定目的会社優先出資証券（優先出資証券全体の5%、56.4億円）を総額約185億円で取得する（取得先：NTT都市開発）。

グランパークは、JR田町駅から徒歩5分に位置するオフィス棟「グランパークタワー」を中心に、住居棟と商業棟が併設された大規模な複合施設。ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券は、秋葉原駅至近にあり基準階貸室面積が約4,800㎡（1,400坪強）と都内最大級のオフィスビルである「秋葉原UDX」を裏付け資産とする優先出資証券であり、既保有分（14%）と今回の取得分によってPICの保有比率は19.0%となる。

3物件の償却後利回りは4.1%であり、既存ポートフォリオの3.2%を上回るため収益力の向上が期待される。本取得によってPICのポートフォリオは57物件・取得価格合計2,179億円となる。

2011年11月以来2年ぶりとなる公募増資では、22,000口（第三者割当増資を含む）の発行により83.6億円の調達を予定している。

＜ 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	20,900 口
オーバーアロットメントによる売出し	1,100 口
発行価格・売出価格	392,925 円
発行価格・売出価格の総額	8,644 百万円
払込金額	380,029 円
払込金額の総額 (注1)	8,360 百万円
増資後の発行済投資口数 (注1)	218,699 口
投資口増加率 (注1)	+ 11.2 %
共同主幹事	SMBC日興証券、野村證券

(注1) 第三者割当増資 (上限1,100口、4.1億円)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 グローバル・オファリングで194億円調達へ / オフィス5物件を取得

ケネディクス不動産投資法人 (8972、KRI) は 11 月、2011 年 7 月以来となる公募増資を実施する。公募投資口数の半分を海外募集に割当てるグローバル・オファリングとすることを予定している。調達額は 194 億円を見込む。

KRI は今年 8 月以降、オフィスビル等 3 物件を総額 139 億円で取得した。これに今回新たに取得する 5 物件 (総額約 160 億円) を合わせた 8 物件は、都心 5 区を中心に立地し、高い競争力を有していると KRI では評価した。8 物件の平均 NOI 利回り 5.1%は既存ポートフォリオの 4.2%を上回る。また、8 物件の償却後利回り 4.3%も、既存ポートフォリオの 3.1%を上回っている。これらのことから、上記物件取得によりポートフォリオの収益性と安定性の向上が期待される。本取得により、KRI のポートフォリオは 89 物件・取得価格合計 3,207 億円となる。

また、9 月末時点で 47.6%であった LTV (総資産有利子負債比率) は、44.5%まで低下すると見込んでいる。

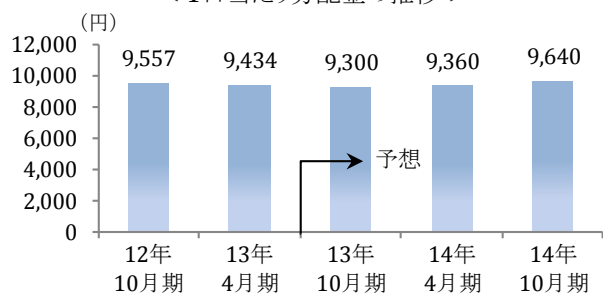
＜ 第17期(2013年10月期)の取得済資産及び取得予定資産の概要 ＞

	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	建築 時期	賃貸可能 面積	稼働率
第17期 取得済 資産	イトーピア日本橋SAビル	オフィスビル	東京都中央区	2,200	2,230	5.6 %	1995 年	3,106 m ²	100.0 %
	銀座四丁目タワー	都市型商業施設	東京都中央区	9,800	10,500	4.4 %	2008 年	5,624 m ²	100.0 %
	Welship東新宿	オフィスビル	東京都新宿区	1,900	2,140	6.3 %	1990 年	4,037 m ²	90.2 %
取得 予定 資産	SIA高輪台ビル	オフィスビル	東京都港区	5,250	5,280	5.4 %	1985 年	6,952 m ²	89.5 %
	池袋 261 ビル	オフィスビル	東京都豊島区	3,900	4,180	5.0 %	2009 年	3,110 m ²	100.0 %
	DNI三田ビルディング	オフィスビル	東京都港区	3,180	3,400	5.5 %	1993 年	3,416 m ²	90.8 %
	秋葉原SFビル	オフィスビル	東京都千代田区	2,600	2,710	5.1 %	(注1)	2,288 m ²	100.0 %
	KDX新橋ビル (追加取得)	オフィスビル	東京都港区	1,038	1,150	5.6 %	1992 年	1,113 m ²	100.0 %
合計				29,868	31,590	5.1 %		29,649 m ²	95.1 %

(注1) 1973年。但し、2009年に耐震改修及び一部外壁のカーテンウォール化や空調設備、電気設備、防災設備の更新等大規模なリニューアル工事を実施

(注2) NOI利回りは鑑定評価書に記載のNOIを取得価格で除して算出 (注3) 賃貸借状況は13年7月末現在 (注4) 有価証券届出書をもとに作成

＜ 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 ＞

公募	43,800 口
内訳 (予定)	(国内募集) 21,900 口
	(海外募集) 21,900 口
オーバーアロットメントによる売出し (予定)	2,190 口
発行価格等決定日	11月6日～11日
調達予定額 (注1) (注2)	19,440 百万円
増資後の発行済投資口数 (注2)	332,540 口
投資口増加率 (注2)	+ 16.0 %
ジョイント・グローバル・コーディネーター	野村證券、UBS証券

(注1) 10月24日時点の見込額

(注2) 第三者割当増資を含む

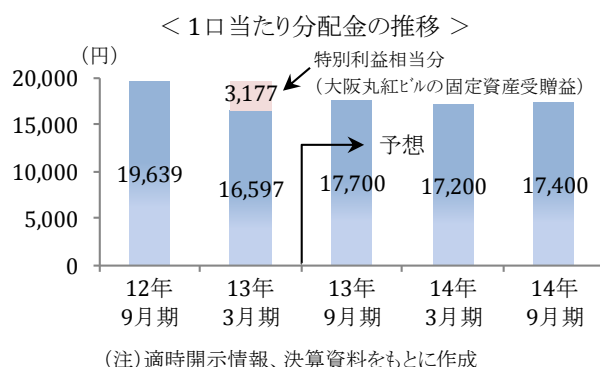
(注3) 適時開示情報をもとに作成

➤ 森トラスト総合リート 公募増資で 173 億円調達 / LTV 引き下げ

森トラスト総合リート投資法人（8961、MTR）は 10 月、2010 年 5 月以来となった公募増資を実施し、158 億円を調達した（別途、第三者割当増資により 15.8 億円の調達を予定）。本増資による調達資金のうち、120 億円は短期借入金の返済に充当し、残余は手元資金とする。

MTR は最近の約 1 年間で、渋谷フラッグ（320 億円）など 3 物件（総額 464 億円）を、借入金を活用して機動的に取得した。その結果、LTV（総資産有利子負債比率）が基準値（50%）を上回る 53.6%まで上昇していた。MTR は、今回の増資による資金調達で LTV を引き下げ、財務基盤の安定化と物件取得余力の創出を図る。また、約 1 年前に主要テナントの退去等により稼働率が低下していた三田 MT ビル及び大阪丸紅ビルのリーシングが進捗し、安定稼働に一定の目途が立ったことも今回の増資を実施する判断材料となった。

< 公募増資の概要 >



一般募集	20,000 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	815,100 円
発行価格・売出価格の総額	17,932 百万円
払込金額	790,020 円
払込金額の総額(注1)	17,380 百万円
増資後の発行済投資口数(注1)	264,000 口
投資口増加率(注1)	+ 9.1 %
共同主幹事	みずほ証券、SMBC日興証券

(注1) 第三者割当増資(上限2,000口、15.8億円)を含む
(注2) 適時開示情報をもとに作成

➤ 大和ハウス・レジデンシャル 2期連続の公募増資で 85 億円を調達

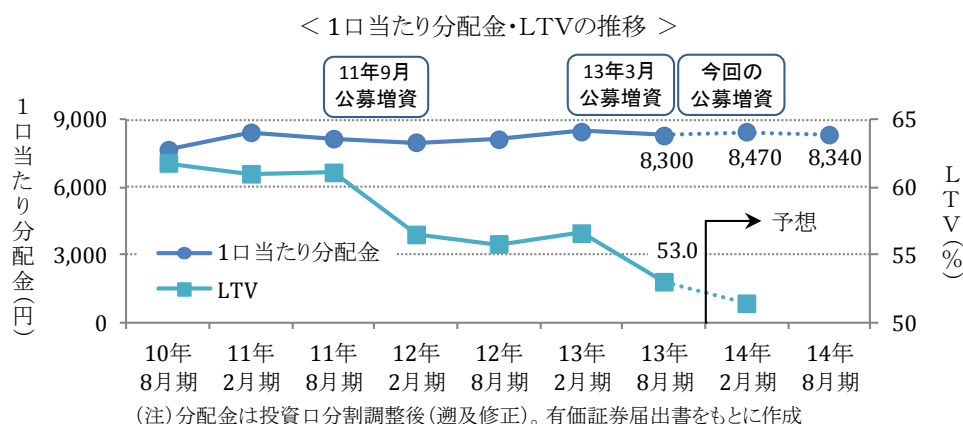
大和ハウス・レジデンシャル投資法人（8984、DHI）は 10 月、3 月に続き今年 2 回目となった公募増資を実施し、78.1 億円を調達した（別途第三者割当増資により 7.8 億円の調達を予定）。本増資による調達資金のうち、70 億円は 9 月に実施した賃貸住宅 6 物件（103 億円、本レポート Vol.47 参照）の取得に際して借り入れた短期借入金の返済資金とし、残余は手元資金とする。

DHI の LTV（総資産有利子負債比率）は、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併により一時 61%台まで上昇していたが、2 回の公募増資とその後の運用により、13 年 8 月期には 53.0%まで改善していた。今回の増資でも LTV を引き下げ、物件取得余力の創出を図る。また、分配金についても、安定的な配当となるよう内部留保を活用している。

< 公募増資の概要 >

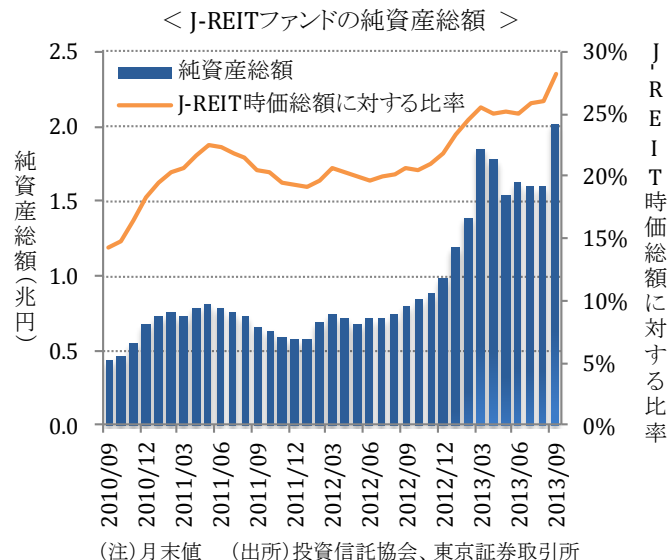
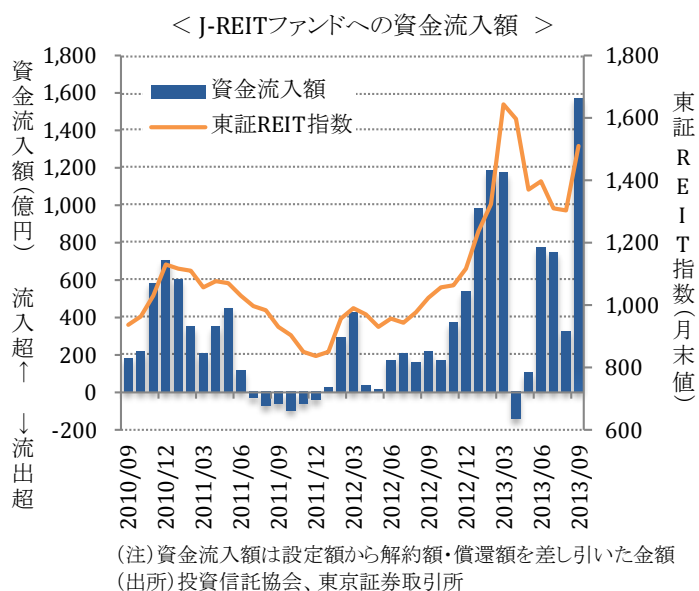
一般募集	20,000 口
オーバーアロットメントによる売出し	2,000 口
発行価格・売出価格	404,137 円
発行価格・売出価格の総額	8,891 百万円
払込金額	390,873 円
払込金額の総額(注1)	8,599 百万円
増資後の発行済投資口数(注1)	373,870 口
投資口増加率(注1)	+ 6.3 %
共同主幹事	大和証券
	三菱UFJモルガン・スタンレー証券、野村證券

(注1) 第三者割当増資(上限2,000口、7.8億円)を含む
(注2) 適時開示情報をもとに作成



➤ J-REIT ファンドへの資金流入が過去最高（9月）／純資産2兆円に到達

投資信託協会によると、J-REITを主な投資対象とする公募投資信託（J-REIT ファンド）への資金流入額（設定額から解約額・償還額を差し引いた金額）が9月、統計を遡れる2010年3月以降で過去最高となる1,573億円に達した。9月8日（日本時間）に2020年オリンピックの東京開催が決定したことによる不動産市場への好影響や、都市部の商業地の地価上昇が確認された基準地価を好感した個人投資家の資金が流入したものとみられる。また、J-REIT ファンドの9月末時点の純資産総額は2兆174億円（70ファンド）となり、初めて2兆円に到達した。



《 決算発表 》

10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
8984	大和ハウス・レジデンシャル												
	13年8月期 第15期		7,971	(4.7)	3,661	(7.7)	2,780	(9.9)	2,779	(9.9)	7,973 円	8,300 円	—
	(予想) 14年2月期 第16期		8,316	(4.3)	3,885	(6.1)	3,007	(8.2)	3,007	(8.2)	8,043 円	8,470 円	—
	(予想) 14年8月期 第17期		8,375	(0.7)	3,785	(△2.6)	2,958	(△1.6)	2,958	(△1.6)	7,913 円	8,340 円	—
8968	福岡リート												
	13年8月期 第18期		7,565	(5.1)	2,848	(8.6)	2,272	(13.3)	2,271	(13.3)	16,457 円	16,458 円	—
	(予想) 14年2月期 第19期		7,556	(△0.1)	2,803	(△1.6)	2,236	(△1.6)	2,235	(△1.6)	16,200 円	16,200 円	—
	(予想) 14年8月期 第20期		7,661	(1.4)	2,777	(△0.9)	2,208	(△1.2)	2,207	(△1.2)	16,000 円	16,000 円	—
8953	日本リートファンド												
	13年8月期 第23期		26,130	(1.9)	10,665	(0.9)	8,171	(1.6)	8,170	(1.6)	3,929 円	3,929 円	—
	(予想) 14年2月期 第24期		28,939	(10.7)	12,032	(12.8)	9,478	(16.0)	9,400	(15.0)	4,072 円	4,073 円	—
	(予想) 14年8月期 第25期		29,375	(1.5)	12,065	(0.3)	9,453	(△0.3)	9,452	(0.6)	4,095 円	4,095 円	—
3285	野村不動産マスターファンド(注2)												
	13年8月期 第1期		3,683	(—)	2,089	(—)	1,253	(—)	1,251	(—)	(注3)	751 円	—
	(予想) 14年2月期 第2期		9,099	(147.1)	5,168	(147.3)	4,630	(269.5)	4,629	(269.9)	2,780 円	2,780 円	—
	(予想) 14年8月期 第3期		9,250	(1.7)	4,561	(△11.7)	3,964	(△14.4)	3,963	(△14.4)	2,380 円	2,380 円	—
8954	オリックス不動産												
	13年8月期 第23期		13,376	(9.8)	5,688	(13.4)	3,837	(14.3)	3,836	(14.6)	2,450 円	2,411 円	—
	(予想) 14年2月期 第24期		13,505	(1.0)	5,623	(△1.1)	4,009	(4.5)	3,999	(4.2)	2,422 円	2,370 円	—
	(予想) 14年8月期 第25期		13,765	(1.9)	5,645	(0.4)	4,026	(0.4)	4,016	(0.4)	2,380 円	2,380 円	—
3281	GLP												
	13年8月期 第3期		7,272	(225.1)	4,301	(223.8)	3,547	(289.5)	3,546	(290.7)	1,929 円	1,930 円	259 円
	(予想) 14年2月期 第4期		8,063	(10.9)	4,836	(12.5)	4,020	(13.3)	4,019	(13.3)	1,951 円	1,916 円	251 円
	(予想) 14年8月期 第5期		9,093	(12.8)	4,782	(△1.1)	3,745	(△6.8)	3,744	(△6.8)	1,785 円	1,784 円	282 円

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
3226	日本アコモデーションファンド												
	13年8月期 第15期		9,002	(11.4)	3,964	(8.5)	3,165	(9.1)	3,164	(9.2)	13,732 円	13,717 円	—
	(予想) 14年2月期 第16期		9,162	(1.8)	4,117	(3.9)	3,323	(5.0)	3,322	(5.0)	14,400 円	14,400 円	—
3263	大和ハウスリート												
	13年8月期 第11期		4,128	(70.5)	2,320	(59.8)	1,967	(114.0)	1,967	(114.1)	16,054 円	16,055 円	—
	(予想) 14年2月期 第12期		4,145	(0.4)	2,281	(△1.7)	1,917	(△2.6)	1,916	(△2.6)	15,600 円	15,600 円	—
	(予想) 14年8月期 第13期		4,124	(△0.5)	2,248	(△1.4)	1,879	(△2.0)	1,879	(△1.9)	15,300 円	15,300 円	—

(注1) 利益超過分配金は含まない

(注2) 野村不動産マスターファンドの第1期の実質的な資産運用期間は2013年6月13日から2013年8月31日までの80日間

(注3) 1,948円(実質的な資産運用期間の開始日を期首とみなして、日数による加重平均投資口数により算出した1口当たり当期純利益は751円)

(注4) 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(1～10月)実績			(参考) 昨年一年間の実績		
資産取得(引渡しベース)					
取得額	18,475 億円		取得額	7,879 億円	
譲渡額	954 億円		譲渡額	752 億円	
エクイティファイナンス(払込みベース)(注1)					
公募増資	5,727 億円(29 件)		公募増資	2,107 億円(11 件)	
IPO	3,150 億円(5 件)		IPO	2,590 億円(4 件)	
合計	8,877 億円(34 件)		合計	4,697 億円(15 件)	
分配金(注2)					
配当額	1,769 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 》

10月 公表分	取得	30 件	213,153 百万円
	譲渡	5 件	4,323 百万円

【 10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
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	森ヒルズリート	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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
10/3	8953	日本リテールファンド	コリヌス馬事公苑	東京都 世田谷区	商業	3,100	合同会社SSG4	
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	
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	
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)	
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・ワン有限公司	
10/7	8953	日本リテールファンド	Gビル心斎橋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	
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	
10/10	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	
10/10	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	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	3290	SIA不動産	横浜APビル	神奈川県 横浜市中区	オフィス	3,110	合同会社新丸不動産	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	

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
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
10/10	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	
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	
10/29	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	125	合同会社RISING3	NEW
10/31	8985	ジャパン・ホテル・リゾート	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	
合計						251,442	百万円	

【 11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
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	
11/1	8954	オリックス不動産	MG 白金台ビル	東京都 港区	オフィス	8,500	グランドピアノ白金合同会社	NEW
11/1	8954	オリックス不動産	クロスアベニュー原宿	東京都 渋谷区	商業	4,815	合同会社ジョイントアーク 04	NEW
11/1	8954	オリックス不動産	イオンタウン仙台泉大沢(底地)	宮城県 仙台市泉区	商業	3,510	オリックス株式会社	NEW
11/1	8954	オリックス不動産	グランマート手形	秋田県 秋田市	商業	980	オリックス不動産株式会社	NEW
11/1	8954	オリックス不動産	金沢香林坊マイアトリア	石川県 金沢市	住宅	2,410	ゴールド・ウッド特定目的会社	NEW
11/8	8956	プレミア	グランパーク	東京都 港区	オフィス	11,490	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	NEW
11/8	8956	プレミア	アーバンコート市ヶ谷	東京都 新宿区	住宅	1,385	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	NEW
11/8	8956	プレミア	ユ・ティ・エックス特定目的会社優先出資証券	—	出資等	5,640	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	NEW
11/18	8972	ケネディクス不動産	池袋 261 ビル	東京都 豊島区	オフィス	3,900	合同会社 KRF35	NEW
11/18	8972	ケネディクス不動産	DNI三田ビルディング	東京都 港区	オフィス	3,180	合同会社 KRF31	NEW
11/19	8972	ケネディクス不動産	SIA高輪台ビル	東京都 港区	オフィス	5,250	グローバル・アセット・ワン・ホールディング特定目的会社	NEW
11/19	8972	ケネディクス不動産	秋葉原SFビル	東京都 千代田区	オフィス	2,600	グローバル・アセット・ツー・ホールディング特定目的会社	NEW
11/22	3292	イオンリート	イオンモール盛岡	岩手県 盛岡市	商業	5,340	イオンモール株式会社	NEW
11/22	3292	イオンリート	イオンモール水戸内原	茨城県 水戸市	商業	16,460	イオンモール株式会社	NEW
11/22	3292	イオンリート	イオンモール鈴鹿	三重県 鈴鹿市	商業	9,660	イオンモール株式会社	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
11/22	3292	イオンリート	イオンモール倉敷	岡山県 倉敷市	商業	17,890	イオンモール株式会社	NEW
11/22	3292	イオンリート	イオンモール直方	福岡県 直方市	商業	11,250	東京センチュリーリース株式会社 他	NEW
11/22	3292	イオンリート	イオンモール熊本	熊本県 上益城郡嘉島町	商業	14,060	イオンモール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンレイクタウンmori	埼玉県 越谷市	商業	21,190	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンレイクタウンkaze	埼玉県 越谷市	商業	6,730	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール石巻	宮城県 石巻市	商業	6,680	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール太田	群馬県 太田市	商業	6,860	東京センチュリーリース株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県 相模原市南区	商業	10,220	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール大垣	岐阜県 大垣市	商業	4,950	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール明和	三重県 多気郡明和町	商業	3,290	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール加西北条	兵庫県 加西市	商業	7,230	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール日吉津	鳥取県 西伯郡日吉津村	商業	7,780	イオンリテール株式会社	NEW
11/25	3292	イオンリート	イオンモール綾川	香川県 綾歌郡綾川町	商業	8,740	イオンリテール株式会社	NEW
12/2	8972	ケネディクス不動産	KDX新橋ビル(追加取得)	東京都 港区	オフィス	1,038	非開示(国内一般事業会社及び個人)	NEW
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)	
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	
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	
						合計	256,085 百万円	

(注) イオンリート投資法人は11月22日上場予定

(イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター(マレーシア)は取得日が確定し次第掲載します)

【 10月 譲渡完了資産 】

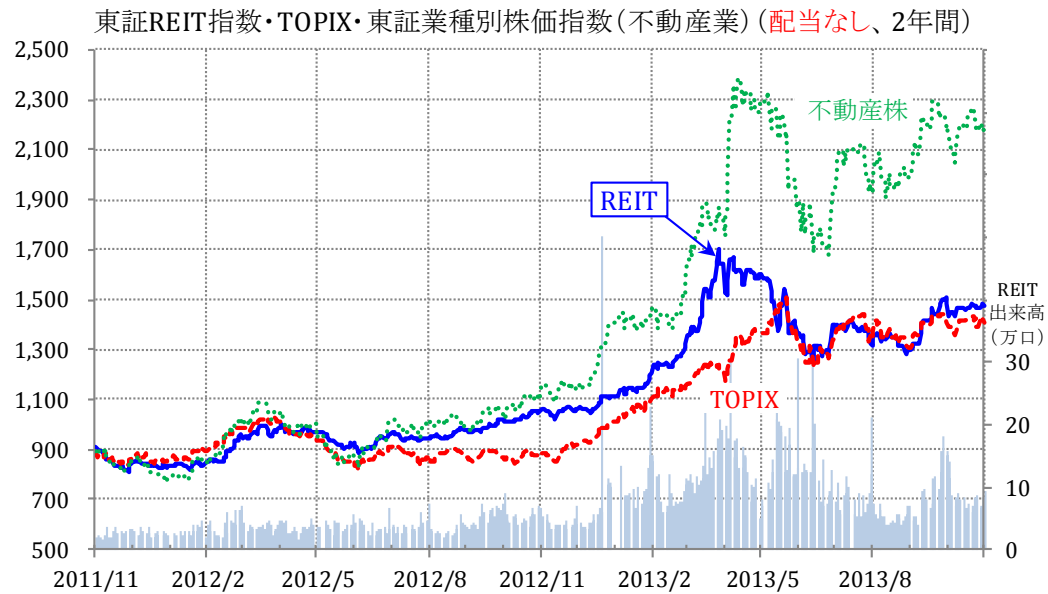
譲渡日	証券 コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先	備考
10/25	8960	ユナイテッド・アーバン	大森シティビル	東京都 大田区	オフィス	4,370	非開示(国内事業会社)	
10/25	8966	平和不動産リート	HF南五条レジデンス	北海道 札幌市中央区	住宅	350	非開示(国内事業会社)	NEW
10/31	8951	日本ビルファンド	NBF四条烏丸ビル	京都府 京都市下京区	オフィス	1,600	非開示(国内の一般事業会社および個人)	NEW
						合計	6,320 百万円	

【 11月以降 譲渡予定資産 】

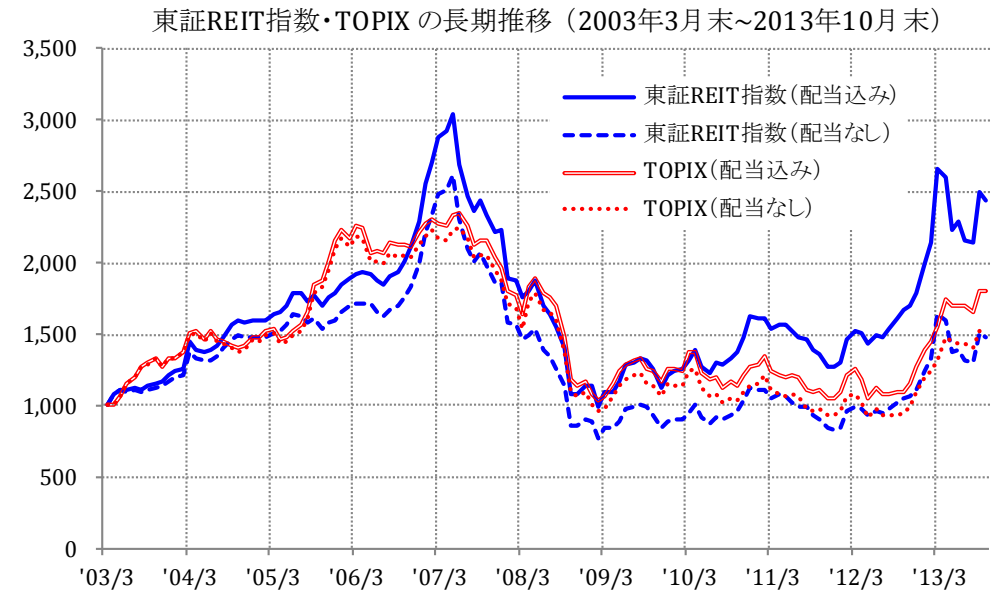
譲渡 予定日	証券 コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先	備考
11/13	8985	ジャパン・ホテル・リート	パールホテル茅場町	東京都 中央区	ホテル	2,300	合同会社サポートホールディングス 12 号	
11/22	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ小金井	東京都 小金井市	住宅	251	個人	NEW
11/27	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ南行徳V	千葉県 市川市	住宅	322	非開示(国内の一般事業会社)	NEW
11/28	8951	日本ビルファンド	NBF堺東ビル	大阪府 堺市堺区	オフィス	1,800	非開示(国内の一般事業会社)	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	7,758 百万円	

(注) 2013年10月末現在。適時開示情報をもとに作成。

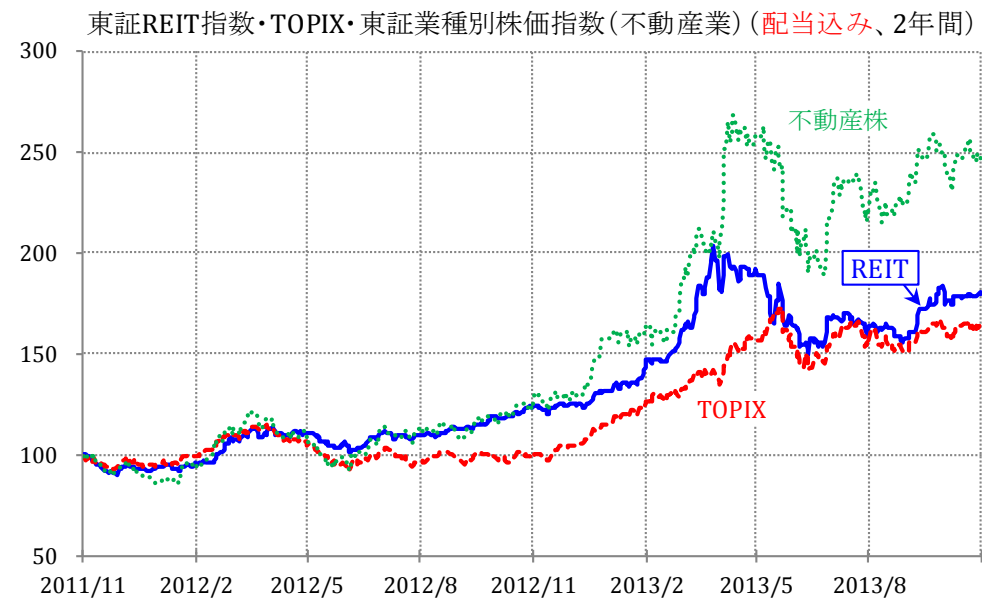
《 マーケット指標 》



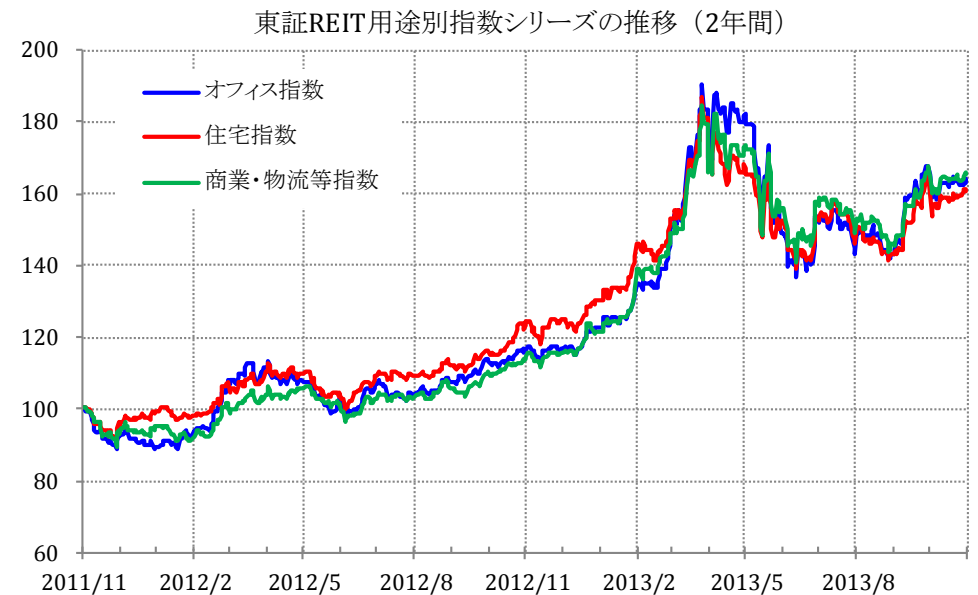
(注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)は東証REIT指数と始点を揃えて表示 (出所) Bloomberg



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

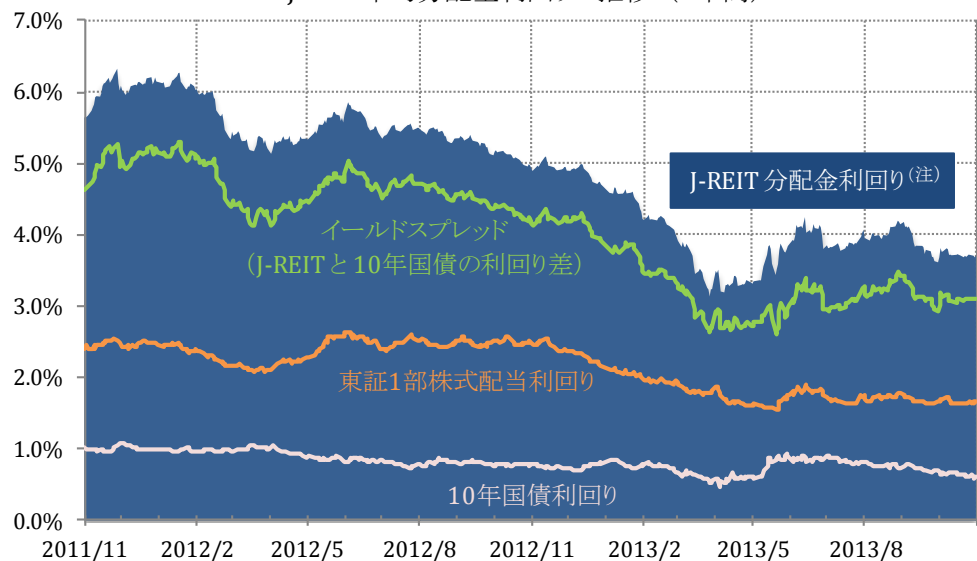


(注) 2011年10月末=100 (出所) Bloomberg



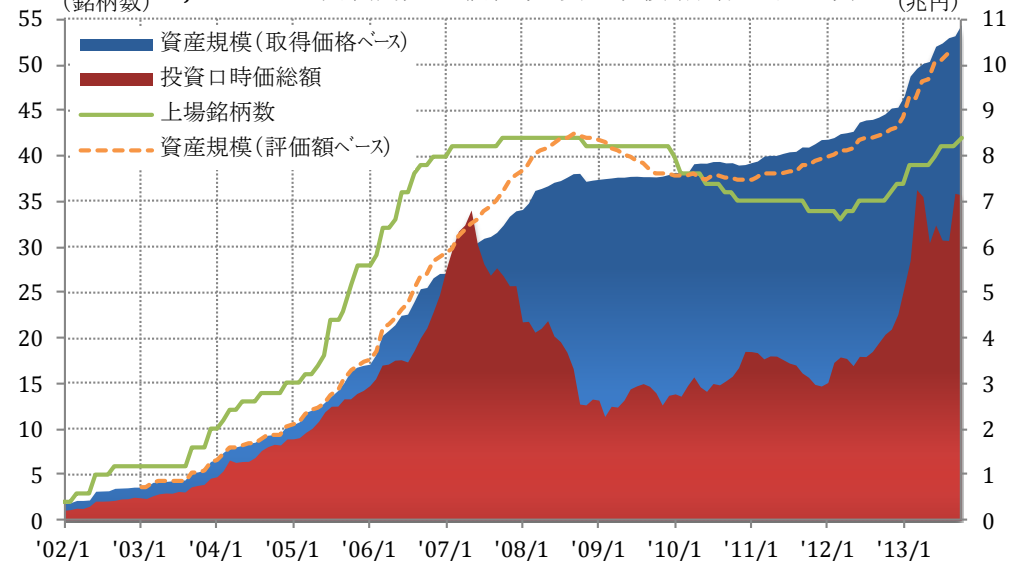
(注) 2011年10月末=100 (出所) Bloomberg

J-REIT平均分配金利回りの推移（2年間）



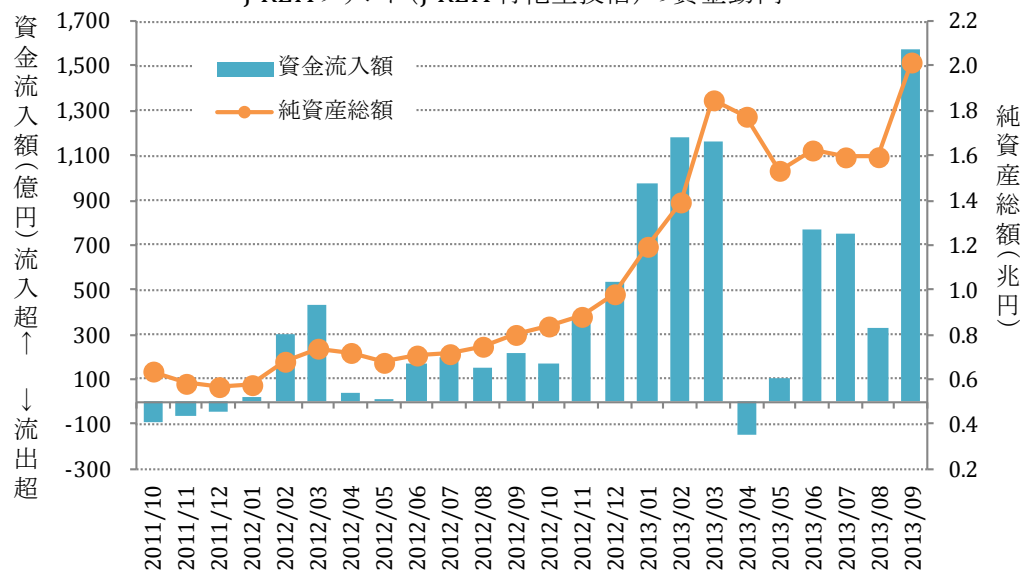
(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均 (出所) Bloomberg、ARES

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模(保有不動産額)



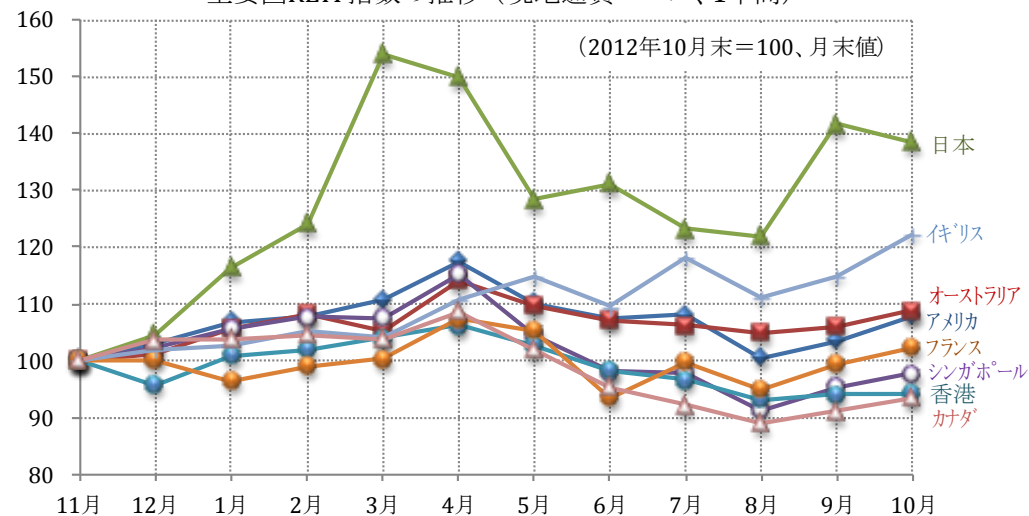
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

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)



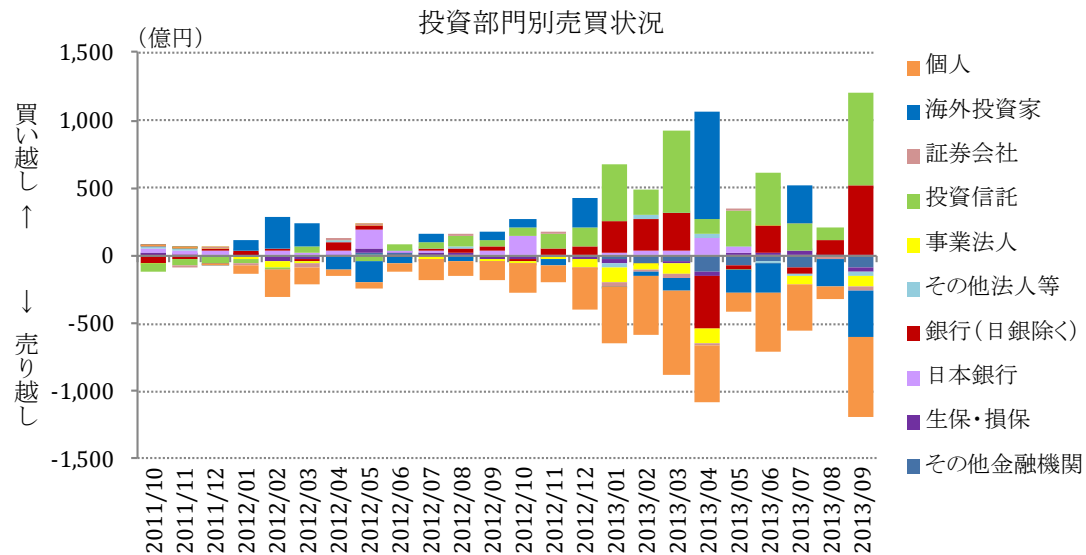
日本: 東証REIT指数, アメリカ: FTSE NAREIT All Equity REITs Index, フランス: FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア: S&P/ASX 200 A-REIT Index, イギリス: FTSE EPRA/NAREIT UK Index, カナダ: S&P/TSX Capped REIT Index, シンガポール: FTSE ST REIT Index, 香港: HSREIT Index (出所) Bloomberg

<主要指数のリターン>

	2013年10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	2,437.93	累積	- 2.2%	+ 13.4%	- 6.0%	+ 45.7%	+ 79.8%	+ 76.9%	+ 94.5%	+ 126.3%	+ 4.4%	+ 21.2%	+ 43.5%	+ 53.2%	+ 111.7%
			年率	-	-	-	-	+ 34.1%	+ 20.9%	+ 18.1%	+ 17.7%	+ 0.7%	+ 2.8%	+ 4.6%	+ 4.9%	+ 7.8%
	TOPIX	1,599.21	累積	+ 0.0%	+ 6.3%	+ 3.4%	+ 64.0%	+ 63.2%	+ 57.4%	+ 45.2%	+ 52.9%	- 16.6%	- 15.4%	- 4.2%	+ 29.0%	+ 35.6%
			年率	-	-	-	-	+ 27.7%	+ 16.3%	+ 9.8%	+ 8.9%	- 3.0%	- 2.4%	- 0.5%	+ 2.9%	+ 3.1%
	日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	20,709.09	累積	- 0.9%	+ 5.5%	+ 4.2%	+ 63.2%	+ 65.7%	+ 65.3%	+ 54.2%	+ 83.6%	- 4.3%	- 1.1%	+ 20.5%	+ 53.9%	+ 58.5%
			年率	-	-	-	-	+ 28.7%	+ 18.2%	+ 11.4%	+ 12.9%	- 0.7%	- 0.2%	+ 2.4%	+ 4.9%	+ 4.7%
	東証業種別(不動産業)	2,068.36	累積	- 1.4%	+ 12.9%	- 4.2%	+ 96.0%	+ 144.4%	+ 130.3%	+ 122.1%	+ 114.9%	- 8.1%	- 2.6%	+ 45.9%	+ 138.3%	+ 187.3%
			年率	-	-	-	-	+ 56.3%	+ 32.1%	+ 22.1%	+ 16.5%	- 1.4%	- 0.4%	+ 4.8%	+ 10.1%	+ 11.1%
配 当 な し	東証REIT指数	1,474.93	累積	- 2.3%	+ 12.4%	- 7.8%	+ 40.1%	+ 63.5%	+ 53.0%	+ 58.0%	+ 70.9%	- 25.3%	- 15.9%	- 3.9%	- 1.1%	+ 31.3%
	東証REITオフィス指数	1,504.65	累積	- 2.8%	+ 14.0%	- 10.1%	+ 40.7%	+ 63.3%	+ 46.1%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	1,842.85	累積	- 2.7%	+ 9.8%	- 4.5%	+ 30.5%	+ 60.7%	+ 63.0%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	1,856.14	累積	- 1.3%	+ 10.8%	- 4.4%	+ 45.1%	+ 65.4%	+ 63.9%	-	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,194.26	累積	+ 0.0%	+ 5.5%	+ 2.5%	+ 60.9%	+ 56.3%	+ 47.3%	+ 33.5%	+ 37.7%	- 26.3%	- 26.2%	- 17.3%	+ 10.0%	+ 14.5%
	日経平均株価	14,327.94	累積	- 0.9%	+ 4.8%	+ 3.4%	+ 60.5%	+ 59.4%	+ 55.7%	+ 42.8%	+ 67.1%	- 14.4%	- 12.6%	+ 5.3%	+ 33.0%	+ 35.7%
	東証業種別(不動産業)	1,724.92	累積	- 1.4%	+ 12.5%	- 4.5%	+ 94.6%	+ 139.8%	+ 122.8%	+ 112.1%	+ 102.1%	- 14.6%	- 10.1%	+ 33.9%	+ 117.0%	+ 159.6%

(注) Bloomberg のデータをもとに作成

《 投資口売買状況 》



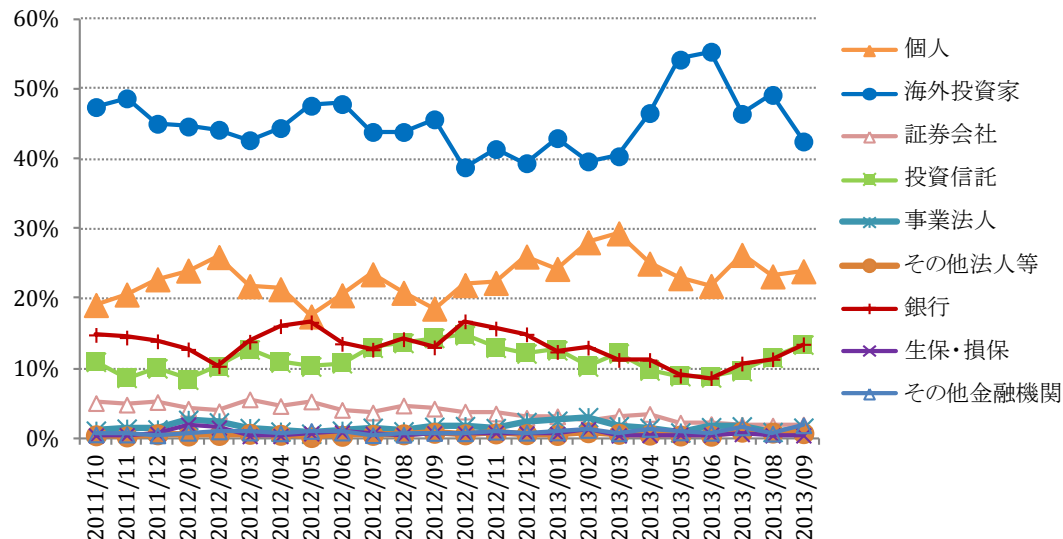
(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額
(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別 通算買越(売越)額

1 年 通算 (2012.10 ~ 2013.9)	6 ヶ月 通算 (2013.4 ~ 2013.9)
投資信託 3,259 億円	投資信託 1,722 億円
銀行(日銀除く) 1,202 億円	銀行(日銀除く) 356 億円
日本銀行 420 億円	日本銀行 185 億円
海外投資家 217 億円	海外投資家 138 億円
その他法人等 -23 億円	生保・損保 13 億円
生保・損保 -85 億円	その他法人等 -15 億円
証券会社 -96 億円	証券会社 -36 億円
その他金融機関 -511 億円	事業法人 -272 億円
事業法人 -586 億円	その他金融機関 -379 億円
個人 -4,144 億円	個人 -2,016 億円

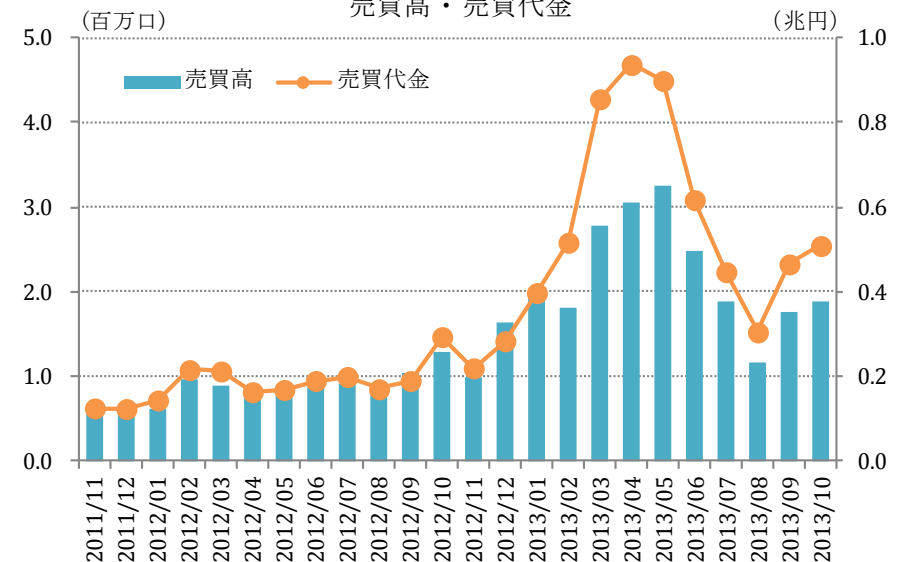
(注) 左図の注に同じ (出所) 東京証券取引所、日本銀行

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

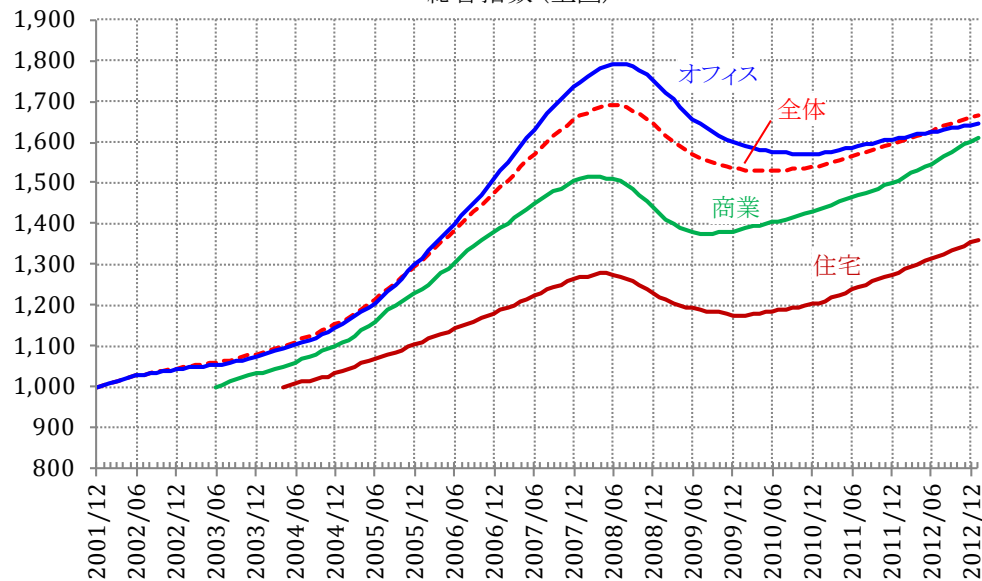


(注) 立会内。売買高は投資口分割調整後(遡及修正) (出所) Bloomberg

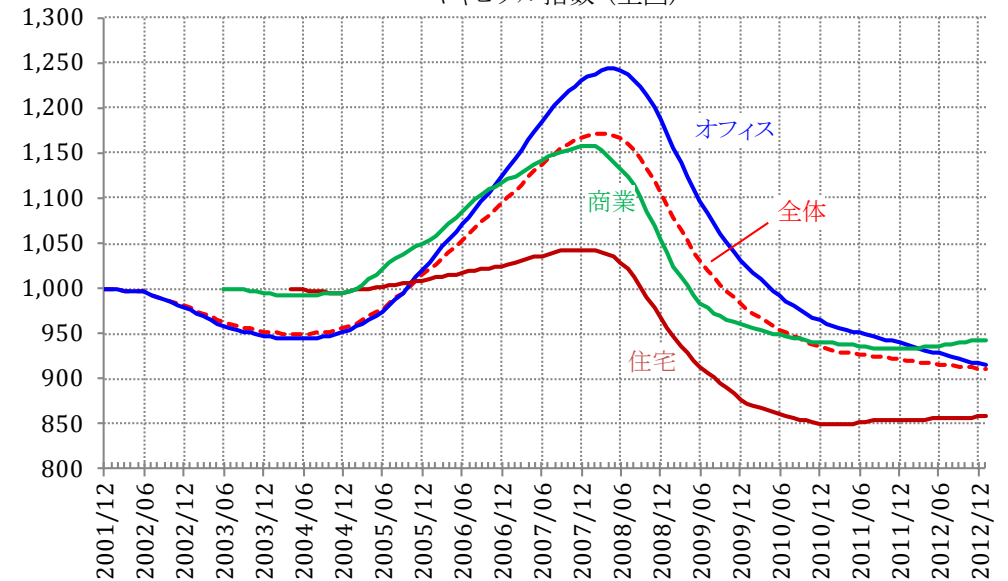
《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2013年1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>）

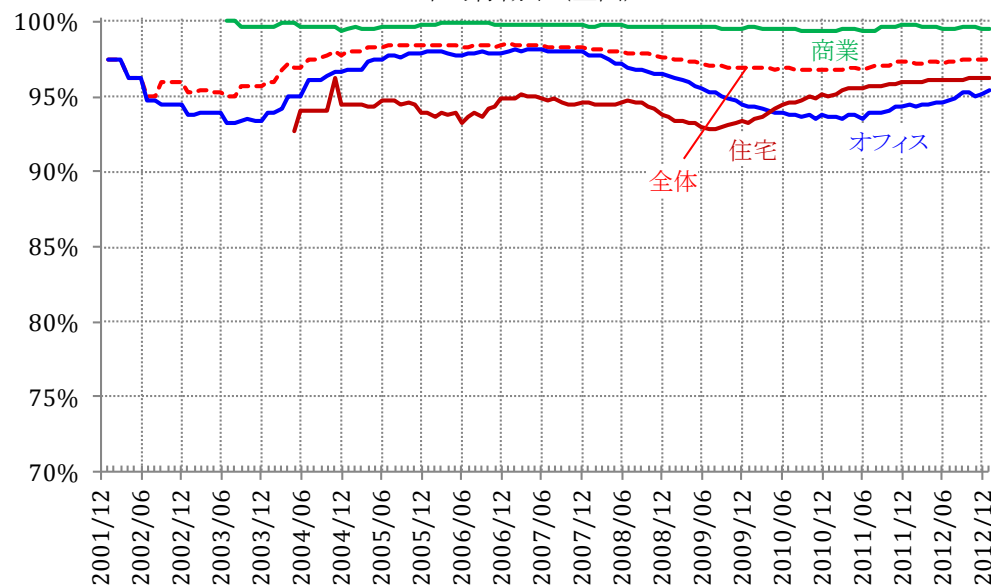
総合指数 (全国)



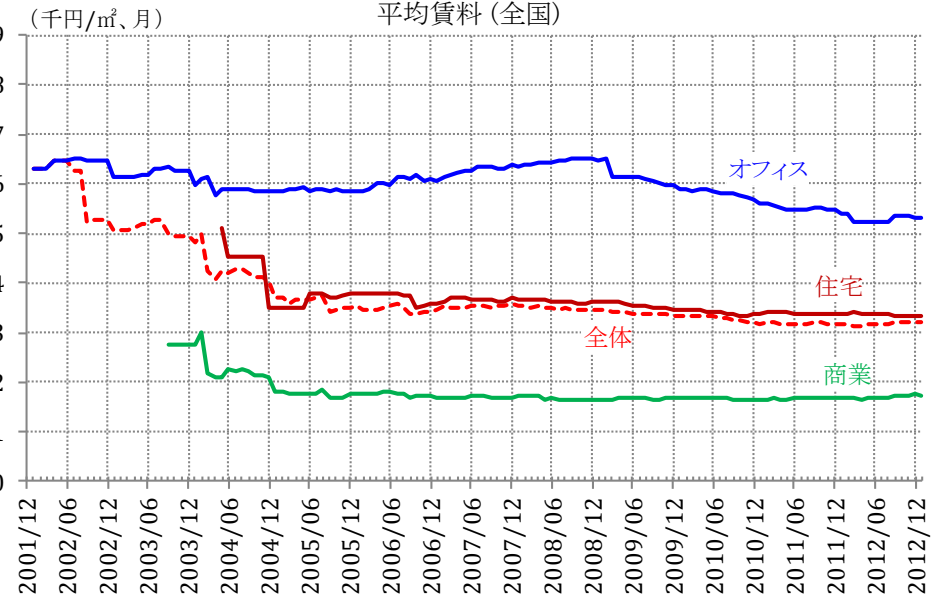
キャピタル指数 (全国)



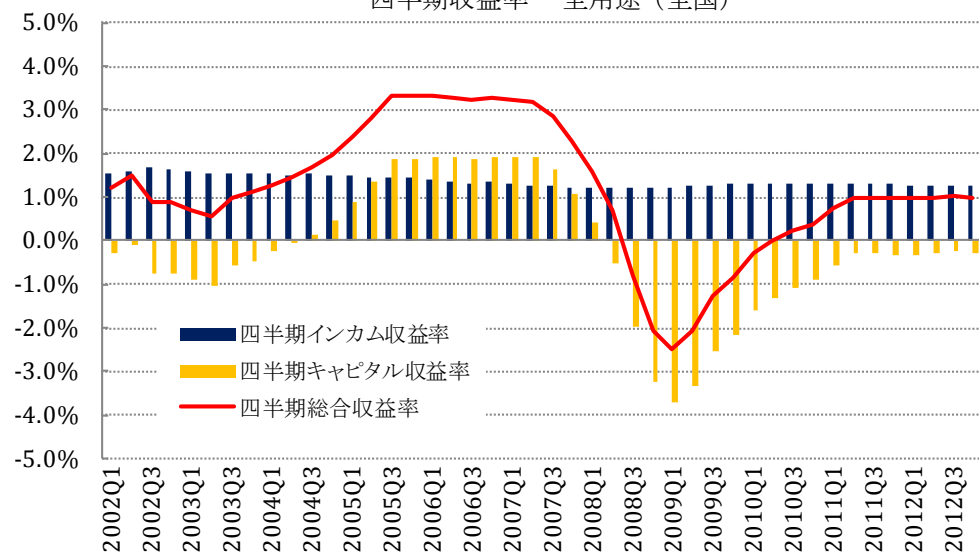
平均稼働率 (全国)



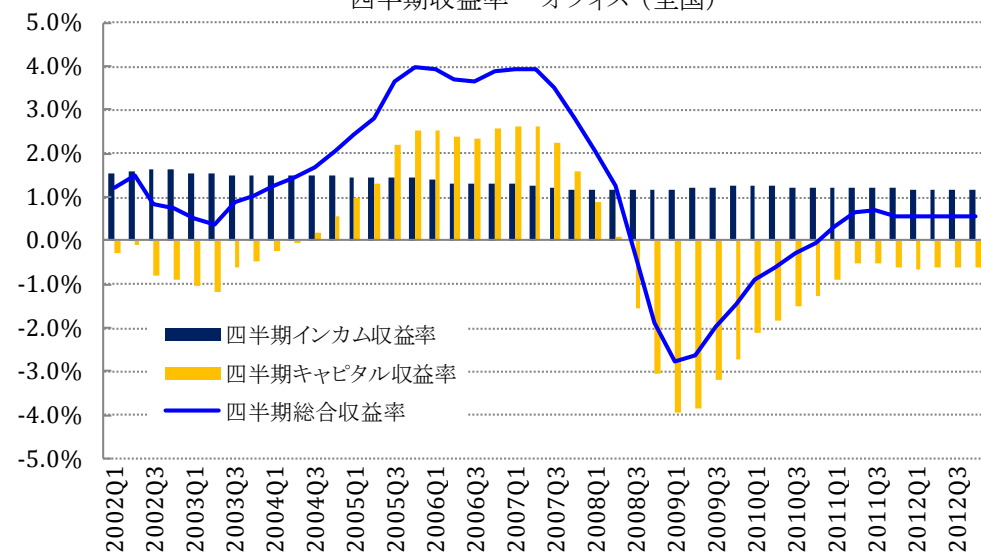
平均賃料 (全国)



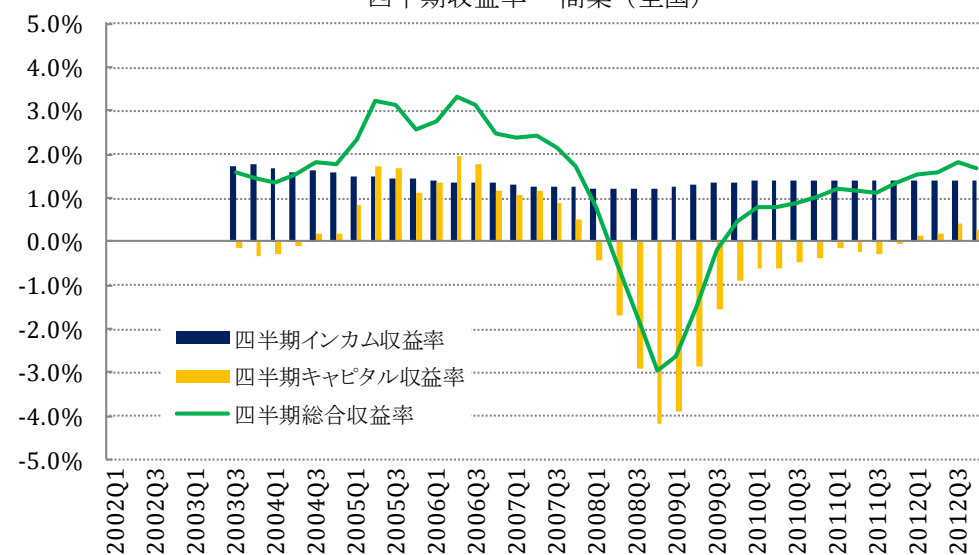
四半期収益率 - 全用途（全国）



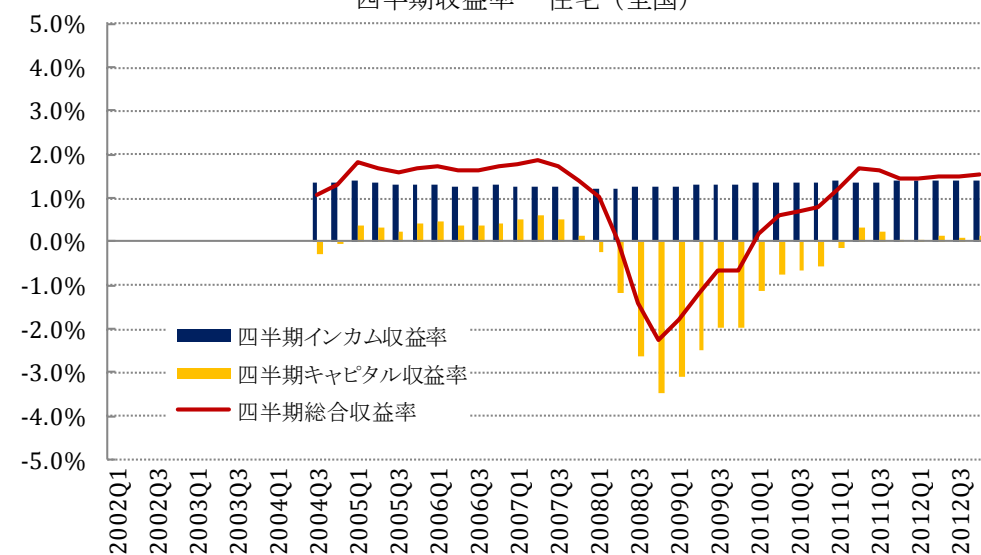
四半期収益率 - オフィス（全国）



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（42 投資法人） 》

（時価総額順、2013年10月末時点）

証券 コード	投資法人	投資口価格 (10月末)	騰落率			時価総額 (10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	1,217,000 円	-0.2%	-13.2%	+42.0%	8,421 億円	16,854	13年 6月期	17,300	13年 12月期	10,528 億円	72	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	1,125,000 円	-2.0%	-13.9%	+40.8%	6,684 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	199,300 円	-1.4%	-13.7%	+37.0%	4,600 億円	3,929	13年 8月期	4,073	14年 2月期	7,940 億円	84	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	150,100 円	+0.1%	-6.5%	+56.4%	3,572 億円	2,750	13年 5月期	2,750	13年 11月期	4,705 億円	95	オフィス / 商業他
3269	アドバンス・レジデンス	222,200 円	-3.1%	-4.7%	+28.4%	2,755 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	980,000 円	-0.1%	+8.9%	-	2,733 億円	8,713 7,295	13年 5月期	18,191 15,948	13年 11月期	3,054 億円	20	物流
8955	日本プライムリアルティ	327,000 円	-5.2%	-8.7%	+36.1%	2,697 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	983,000 円	-3.0%	-1.3%	+39.4%	2,437 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	874,000 円	-6.9%	-7.7%	+19.7%	2,289 億円	19,774	13年 3月期	17,700	13年 9月期	3,273 億円	16	オフィス / 商業他
3281	GLP	102,100 円	-6.9%	+2.0%	-	2,141 億円	2,189 1,930	13年 8月期	2,167 1,916	14年 2月期	2,488 億円	40	物流
8954	オリックス不動産	122,700 円	-1.8%	-6.8%	+57.7%	2,064 億円	2,411	13年 8月期	2,370	14年 2月期	3,830 億円	73	オフィス / 商業他
3234	森ヒルズリート	689,000 円	+1.5%	+1.8%	+77.8%	1,908 億円	9,552	13年 7月期	10,000	14年 1月期	2,527 億円	9	オフィス / 住宅他
8959	野村不動産オフィスファンド	485,500 円	-3.9%	-21.9%	-3.3%	1,808 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
3279	アクティビア・プロパティーズ	855,000 円	+0.5%	+2.4%	+68.6%	1,754 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
8976	大和証券オフィス	436,000 円	-6.2%	-5.9%	+65.4%	1,725 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
8967	日本ロジスティクスファンド	1,020,000 円	+3.0%	-2.9%	+40.4%	1,693 億円	17,500 14,362	13年 7月期	18,000	14年 1月期	1,923 億円	36	物流
3285	野村不動産マスターファンド	100,600 円	+0.6%	-	-	1,675 億円	751	13年 8月期	2,780	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	705,000 円	-1.9%	-6.6%	+24.3%	1,626 億円	13,717	13年 8月期	14,400	14年 2月期	2,717 億円	108	住宅
8984	大和ハウス・レジデンシャル	407,000 円	-4.7%	-1.9%	+29.4%	1,513 億円	8,300	13年 8月期	8,470	14年 2月期	2,313 億円	133	住宅
3249	産業ファンド	910,000 円	-2.5%	-12.1%	+47.7%	1,423 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	608,000 円	-4.9%	-8.4%	+37.6%	1,367 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	440,500 円	-8.8%	-3.7%	+61.5%	1,262 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
8985	ジャパン・ホテル・リート	46,250 円	+1.0%	+12.3%	+105.5%	1,212 億円	1,427	12年 12月期	1,803	13年 12月期	1,620 億円	29	ホテル
8957	東急リアル・エステート	606,000 円	-2.9%	-2.3%	+43.9%	1,184 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
8968	福岡リート	811,000 円	+0.2%	-1.6%	+35.2%	1,119 億円	16,458	13年 8月期	16,200	14年 2月期	1,634 億円	23	商業 / オフィス他
8986	日本賃貸住宅	71,800 円	-1.6%	-5.8%	+48.8%	955 億円	1,471	13年 3月期	1,450	13年 9月期	1,603 億円	179	住宅
3263	大和ハウスリート	752,000 円	+0.3%	+3.0%	-	921 億円	16,055	13年 8月期	15,600	14年 2月期	1,170 億円	25	物流 / 商業
3240	野村不動産レジデンシャル	565,000 円	-0.9%	-6.3%	+18.6%	908 億円	12,170	13年 5月期	12,100	13年 11月期	1,624 億円	157	住宅
8973	積水ハウス・SI	495,500 円	-2.5%	-0.4%	+36.1%	790 億円	10,459	13年 3月期	10,526	13年 9月期	1,476 億円	93	住宅 / 商業
8956	プレミア	402,000 円	-10.3%	-11.0%	+38.4%	790 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
8982	トップリート	457,500 円	-7.5%	-12.4%	+23.3%	709 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	78,300 円	-1.4%	-2.4%	+41.6%	622 億円	1,640	13年 5月期	1,652	13年 11月期	1,381 億円	89	住宅 / オフィス他
8977	阪急リート	566,000 円	-4.2%	-12.1%	+41.7%	595 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 (10月末)	騰落率			時価総額 (10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	61,300 円	-5.8%	-3.9%	+43.7%	571 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	579,000 円	-1.5%	-12.0%	+20.9%	561 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	210,900 円	-1.7%	-3.7%	+21.2%	509 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	695,000 円	-3.1%	-3.3%	-	468 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	226,600 円	-2.3%	-12.8%	+8.1%	416 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
3290	SIA不動産	412,500 円	-	-	-	309 億円	4,327	14年 2月期	13,331	14年 8月期	747 億円	20	オフィス / 商業
8979	スターツプロシード	172,600 円	-6.7%	-7.0%	+44.6%	250 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	13,530 円	-2.9%	+5.0%	+113.1%	182 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	576,000 円	-4.6%	-	-	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	71,356 億円						
											108,604 億円	2,488 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

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。