

ARES J-REIT REPORT

Vol.49 December 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 8 資産売買一覧

11 マーケット指標 14 投資口売買状況 15 AJPI 17 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年11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 (43銘柄)		7 兆 2,561 億円	
配当なし		1,467.84 (- 0.5 %)		オフィス		1,502.12 (- 0.2 %)		売買代金 (立会内)			
配当込み		2,434.17 (- 0.2 %)		住宅		1,815.81 (- 1.5 %)		11月月間		4,541 億円	
平均予想分配金利回り		3.8 %		商業・物流等		1,845.97 (- 0.5 %)		1日平均		227 億円	
	トータルリターン (総合収益率、累積)							資産の取得・譲渡 (11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	- 0.2 %	+ 13.8 %	+ 9.3 %	+ 43.2 %	+ 90.4 %	+ 125.7 %	+ 107.9 %	32 件		8 件	
TOPIX	+ 5.4 %	+ 14.6 %	+ 11.8 %	+ 64.2 %	+ 80.4 %	+ 67.4 %	+ 49.2 %	1,594 億円		510 億円	

➤ イオンリートが上場

イオンリート投資法人 (3292) が 11 月 22 日、東京証券取引所に上場した。イオンリートは、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設を主たる投資対象とする。とりわけイオングループの大規模商業施設 (海外不動産を含む) を中心とした安定性の高いポートフォリオの構築を基本方針としており、まず 11 月に国内に所在する 16 物件 (総賃貸可能面積 168 万㎡) を 1,583 億円で取得し、運用を開始した。J-REIT 初の海外不動産投資となるマレーシアのショッピング・センターは、14 年 7 月期中の取得を予定している。

上場日の初値は公募・売価 (105,000 円) を 9.5% 上回る 115,000 円を付けた。11 月末現在の時価総額は 1,036 億円となっている。

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) は 14 年 1 月期末に 43% 程度、同 7 月期末には 41% 程度となる見通し。

J-REIT の上場は今年 6 件目。イオンリートの上場により、J-REIT の上場銘柄数は約 6 年ぶりに過去最多を更新する 43 銘柄となった。

[イオンリートの詳細は本レポート Vol.48 参照]

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

< IPOの概要 >

公募	900,000 口
内訳 (国内募集)	739,350 口
(海外募集)	160,650 口
オーバーアロットメントによる売出し	45,000 口
発行価格・売価	105,000 円
発行価格・売価の総額	99,225 百万円
払込金額	101,430 円
払込金額の総額 (注1)	95,851 百万円
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) 第三者割当増資 (上限45,000 口、45.6億円) を含む

(注2) 適時開示情報をもとに作成

< 運用状況の予想 >

	営業収益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金
14年1月期 (第2期)	2,773	413	322 円
14年7月期 (第3期)	7,431	2,279	2,400 円

(注1) 予想期末発行済投資口数 950,000 口

(注2) 2013年11月22日付適時開示情報をもとに作成

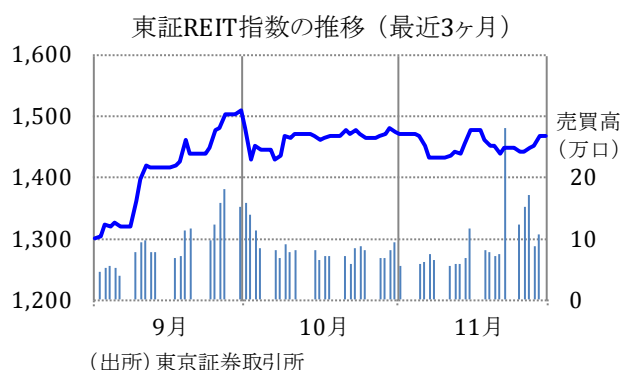
➤ 日本ビルファンド／ジャパンリアルエステイト／ジャパンエクセレント NISA対応で投資口分割

日本ビルファンド投資法人 (8951、NBF) とジャパンリアルエステイト投資法人 (8952、JRE) 及びジャパンエクセレント投資法人 (8987、JEI) は 11 月、2014 年 1 月 1 日から少額投資非課税制度 (NISA) が導入されることを踏まえ、投資単位 (最低投資金額) を引き下げて投資家がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口分割を実施すると発表した。2014 年 1 月 1 日を効力発生日として、NBF と JRE は投資口 1 口につき 2 口、JEI は 1 口につき 5 口の割合をもって分割する。

なお、NISA での年間非課税投資枠が 100 万円であるのに対して、近時の NBF 及び JRE の投資口価格は 100 万円を超える水準で推移していた。

銘柄	投資口価格 (11月終値)	分割割合
日本ビルファンド	1,204,000 円	2 分割
ジャパンリアルエステイト	1,082,000 円	2 分割
ジャパンエクセレント	606,000 円	5 分割

➤ 11月のマーケット 東証REIT指数は1,400ポイント台半ばで推移 / 新たに6件の公募増資



＜ 11月に公表された公募増資 ＞

発行 決議日	投資法人	調達予定額 (注1)(注2)
5日	日本プロロジスリート	299億円
7日	トップリート	88億円
8日	日本賃貸住宅	89億円
15日	いちご不動産	54億円
22日	アクティビア・プロパティーズ	340億円
28日	平和不動産リート	62億円
合計		935億円

(注1) 11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

➤ アクティビア・プロパティーズ 神戸旧居留地 25 番館など 6 物件を 474 億円で取得

グローバル・オフリングで 340 億円調達へ

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279、API）は 11 月、公募増資等による調達資金で、下表に掲げる 6 物件を総額 474.3 億円で取得すると発表した。

取得予定価格が 213.3 億円の神戸旧居留地 25 番館は、旧居留地のメインストリートでラグジュアリーブランドが数多く出店する仲町通りに面し、低層階には「ルイ・ヴィトン」の大型旗艦店などが入っている。地下 3 階地上 18 階建の制震構造を採用した建物で、3 階から 17 階は「オリエンタルホテル」が入居している。API は本物件を東急不動産によるウェアハウジングを利用して同社から取得するほか、他の 5 物件も東急不動産グループの開発または保有物件の取得。6 物件の取得により、API のポートフォリオは 27 物件・取得価格合計 2,317 億円となる。

2012 年 6 月の上場後初めてとなる公募増資では、新投資口 45,800 口（第三者割当の 2,700 口を含む）の発行を通じて 340 億円の調達を見込んでいる（発行価格等決定前）。このうち、35%に相当する 16,030 口は海外募集とする予定。また、国内一般募集のうち 4,580 口は東急不動産に販売される。グローバル・コーディネーターは野村證券。

上記施策により、LTV（総資産有利子負債比率）は足許の 45.9%から 42.0%への低下が見込まれ、1 口あたり NAV は 13 年 5 月期末の 49.7 万円から 54.5 万円に増加すると API では試算している。1 口あたり予想分配金については、14 年 5 月期を 15,504 円、同 11 月期を 15,511 円とした。

＜ 取得予定資産の概要 ＞

分類	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	建築 時期	賃貸可能 面積	稼働率	テナント 数
都市型 商業施設	神戸旧居留地25番館	神戸市中央区	21,330	21,600	4.8 %	2010 年	19,653 m ²	100.0 %	7
	東急プラザ 札幌	札幌市中央区	4,410	4,800	8.7 %	(注1)	21,229 m ²	100.0 %	18
	鎌田興産ビル	東京都渋谷区	6,370	6,400	4.9 %	1988 年	3,413 m ²	100.0 %	2
東京 オフィス	五反田フロント	東京都品川区	5,730	5,750	4.5 %	2012 年	4,028 m ²	100.0 %	11
	品川プレイス	東京都港区	3,800	3,800	4.6 %	1991 年	2,986 m ²	100.0 %	8
その他(商業)	ジェイコア大森	東京都大田区	5,790	5,810	5.1 %	2007 年	6,209 m ²	100.0 %	9
合計			47,430	48,160	5.2 %	—	57,521 m ²	100.0 %	55

(注1) 1980年。但し、2007年に耐震工事、08年にホテルエントランスリニューアル工事、09年から13年にかけてはホテル客室414室のリニューアル工事を実施

(注2) 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3) 適時開示情報をもとに作成

➤ 日本プロロジスリート A クラス物流施設 4 物件を 540 億円で取得 / 上場時から資産規模が倍増

今年 3 回目のグローバル・オフリングで 299 億円調達

日本プロロジスリート投資法人（3283、NPR）は 12 月、スポンサーのパイプライン・サポートを活用し、プロロジス・グループが開発した大規模物流施設 4 物件を総額 540.7 億円で取得する。いずれの物件も、物流施設の中でも特に優れた規模・立地・設備等を兼ね備えたものとして NPR が重点投資の対象とする A クラス物流施設であり、総賃貸可能面積は 24 万 m²に上る。NPR は今年 6 月の公募増資時にも 8 物件を 1,324 億円で取得しており、今回の取得によって、NPR の資産規模は 2 月の上場時（1,730 億円）から僅か 10 ヶ月で 2 倍以上の 3,595 億円（24 物件の取得価格合計）に増加する。NPR では、資産規模の拡大により、物件集中リスクの低減、テナント分散の進展等が図られるほか、グローバル・マーケット（関東エリア及び関西エリア）に所在する物件を中心とする A クラス物流施設を追加取得することで、ポートフォリオのクオリティが更に向上するとみている。

上記の資産取得資金に充当するため、NPR は 2 月の IPO と 6 月の公募増資に続く今年 3 回目のグローバル・オフアリング（国内及び海外の同時募集）を実施する（海外募集比率は 30%）。調達額は第三者割当増資を含め 299 億円を見込む。なお、プロロジス・グループは国内募集分の一部を購入することにより、NPR への出資比率 15%を維持する。

NPR は、本増資と上記資産取得により、投資口の経済的価値（1 口当たり NAV、分配金水準、投資口流動性）の向上を目指す。1 口当たり NAV は直近の約 61.6 万円から約 64.5 万円（注）への増加が見込まれる。また、14 年 5 月期の 1 口当たり予想分配金については、前回発表予想から 2.4%増の 18,251 円（利益超過分配金を含む）とした。

（注）有価証券届出書に記載の算定式と 11 月 20 日に決定した発行価額を用いて算出

< 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	物件 タイプ	賃貸可能 面積	稼働率	テナント 数
プロロジスパーク大阪4	大阪市西淀川区	21,000	21,000	5.3 %	1.4 年	マルチ型	106,135 m ²	87.7 %	7
プロロジスパーク横浜鶴見	横浜市鶴見区	13,800	13,800	5.4 %	5.4 年	マルチ型	63,973 m ²	91.1 %	5
プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	13,600	13,600	4.7 %	6.3 年	マルチ型	31,022 m ²	84.7 %	8
プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	5,670	5,670	6.2 %	5.0 年	マルチ型	40,520 m ²	100.0 %	3
合計／平均		54,070	54,070	5.3 %	4.0 年	—	241,651 m ²	90.3 %	23

（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）鑑定評価額、築年数及び賃貸借の状況は2013年9月末時点

（注3）物件タイプの「マルチ型」は「マルチテナント型」を指す（注4）有価証券届出書をもとに作成

< ポートフォリオの推移 >

	既存ポートフォリオ 20 物件 3,054 億円	取得予定資産 4 物件 540 億円	取得後ポートフォリオ 24 物件 3,595 億円
Aクラス物流施設比率	100 %	100 %	100 %
平均築年数	4.9 年	4.0 年	4.8 年
平均延床面積	77,279 m ²	64,240 m ²	75,106 m ²
総賃貸可能面積	148.3 万m ²	24.1 万m ²	172.5 万m ²
稼働率	98.8 %	90.3 %	97.6 %
平均賃貸借残存期間	4.8 年	3.1 年	4.5 年
平均NOI利回り	5.5 %	5.3 %	5.5 %
総テナント社数	81 社	23 社	98 社

（注）有価証券届出書をもとに作成

< グローバル・オフアリングの概要 >

公募	32,190 口
（内訳）国内一般募集	22,050 口
海外募集	10,140 口
オーバーアロットメントによる売出し	1,610 口
発行価格・売出価格	916,112 円
発行価格・売出価格の総額	30,964 百万円
払込金額	885,730 円
払込金額の総額（注1）	29,937 百万円
増資後の発行済投資口数（注1）	312,750 口
投資口増加率（注1）	+ 12.1 %
ジョイント・グローバル・コーディネーター	
モルガン・スタンレーMUFJ証券	
SMBC日興証券、ゴールドマン・サックス証券	

（注1）第三者割当増資（上限1,610口、14.2億円）を含む

（注2）適時開示情報をもとに作成

➤ トップリート オフィス 2 物件と商業 1 物件を 123 億円で取得／上場後初の公募増資で 88 億円調達

トップリート投資法人（8982、TOP）は 11 月、公募増資等による調達資金で、オフィスビル 2 物件と商業施設 1 物件を総額 123 億円で取得した。いずれも、スポンサー企業グループによる物件抛却またはスポンサー企業からの物件情報提供に基づく取引であり、TOP は「スポンサー力の最大活用」の成果とする。

取得価格が最大の新宿 EAST ビル（58 億円）は、靖国通りに面し、丸ノ内線「新宿御苑前」駅及び新宿線「曙橋」駅からそれぞれ徒歩 7 分に立地し、新宿駅や東京駅へのアクセスに優れる。また、多数の商業施設が集積する新宿駅東側に近いことから、商業・サービス関連企業などに対する高い訴求力を有していると評価した。

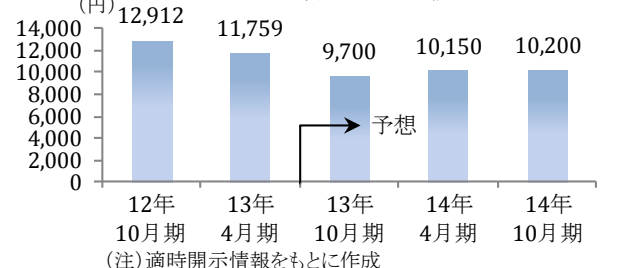
銀座王子ビル（20 億円）は、複数の地下鉄及び JR の駅が利用可能であり、優れた交通利便性を有していることや、銀座エリアの中でも不動産として特に希少性が高い「銀座四丁目」に所在していることなどを評価した。

コジマ×ビックカメラ柏店（45 億円）は、千葉県柏市の国道 16 号沿いに立地し、コジマを中心にニトリ、セリア等のテナントで構成される商業施設。コジマに一括賃貸されている（取得日から約 12 年間の定期借家契約）。

2006 年 3 月の上場後初めてとなった公募増資では、20,000 口の発行を通じて 84.6 億円を調達した。別途、1,000 口の第三者割当増資により 4.2 億円の調達を予定している。

TOP では、スポンサー企業との連携を更に強化することで、今後の成長スピードの加速化を図り、ポートフォリオの安定性と資産規模の拡大を追求し、分配金水準の維持・向上に努める方針。

< 1 口当たり分配金の推移 >



< 取得資産の概要 >

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	建築時期	賃貸可能面積	稼働率
銀座王子ビル	オフィス	東京都中央区銀座4	2,000	2,000	4.9 %	1991 年	1,890 m ²	95.9 %
新宿 EAST ビル	オフィス	東京都新宿区富久町	5,800	6,110	5.5 %	2002 年	7,523 m ²	99.4 %
コジマ×ビックカメラ柏店	商業施設	千葉県柏市大山台1	4,500	4,740	6.0 %	2000 年	20,437 m ²	100.0 %
合計／平均			12,300	12,850	5.6 %	—	29,851 m ²	99.6 %

(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

< ポートフォリオの推移 >

	上場時 (2006年3月)	13年4月期末		今回の 取得資産	取得後
物件数	7 物件	19 物件		3 物件	22 物件
取得価格	1,043 億円	1,855 億円		123 億円	1,978 億円
東京都心部比率	86.0 %	74.8 %	+	63.4 %	74.1 %
NOI利回り	6.5 %	4.4 %		5.6 %	4.5 %
償却後利回り	5.2 %	3.2 %		4.1 %	3.3 %

(注1) 「東京都心部」: 千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、品川区

(注2) 有価証券届出書をもとに作成

< 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	1,000 口
発行価格・売価格	438,750 円
発行価格・売価格の総額	9,213 百万円
払込金額	423,000 円
払込金額の総額 (注1)	8,883 百万円
増資後の発行済投資口数 (注1)	176,000 口
投資口増加率 (注1)	+ 13.5 %
共同主幹事	大和証券、野村證券、みずほ証券

(注1) 第三者割当増資(上限1,000口、4.2億円)を含む

(注2) 適時開示情報をもとに作成

➤ 日本賃貸住宅 7 物件を 195 億円で取得 / 合併後初の公募増資で 89 億円調達

日本賃貸住宅投資法人 (8986、日賃貸) は 11 月、公募増資等による調達資金で、賃貸マンション 7 物件を総額 195.7 億円で取得すると発表した。7 物件合計の取得価格は鑑定評価額 207.5 億円を 5.7% 下回る。また、これらの物件は東京 23 区及び全国主要都市に立地し、比較的築浅 (2005 年以降の竣工) で相応の規模 (1 物件当たりの平均取得価格 27.9 億円) を有していることから、ポートフォリオの分散及び質の向上が見込まれる。なお、7 物件のうち 5 物件は、日賃貸が匿名組合出資を行い優先買取権を獲得していたブリッジファンドからの取得となった。

2010 年 7 月の合併後初めてとなった公募増資では、131,200 口の発行を通じて 81.4 億円を調達した。また別途、13,200 口の第三者割当増資により 8.1 億円の調達を予定している。なお、公募増資と同時に、スポンサー等の大口投資主が保有していた投資口の一部 (131,200 口) について売出しが実施された。日賃貸では、本増資による投資口数の増加に加え、大口の投資主が保有していた投資口が市場で取引されることにより、投資口の流動性の向上と投資主層の多様化が期待できるとみている。

< 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	建築時期	総戸数	賃貸可能 面積	稼働率
リエットコート浅草橋	東京都台東区	1,615	1,750	5.60 %	2005 年	49 戸	2,632 m ²	98.2 %
リエットコート四谷	東京都新宿区	1,716	1,890	5.58 %	2006 年	49 戸	2,397 m ²	88.3 %
リエットコート元赤坂	東京都港区	1,095	1,210	5.43 %	2006 年	37 戸	1,282 m ²	92.4 %
ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	横浜市中区	5,550	5,700	5.86 %	2008 年	159 戸	13,584 m ²	97.2 %
リエットコート丸の内	名古屋市中区	3,756	4,190	6.42 %	2005 年	120 戸	9,350 m ²	83.1 %
グランパーク天神	福岡市中央区	4,698	4,830	5.79 %	2005 年	341 戸	14,299 m ²	90.0 %
クレジデンス札幌・南4条	札幌市中央区	1,140	1,180	6.21 %	2007 年	99 戸	3,581 m ²	100.0 %
合計／平均		19,573	20,750	5.90 %	築7.4 年	854 戸	47,129 m ²	91.9 %

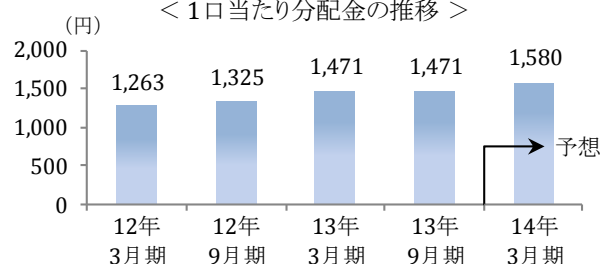
(注1) NOI利回りは鑑定評価書記載のNOIを取得価格で除して算出 (注2) 有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

< ポートフォリオの推移 >

	既存 ポートフォリオ		今回の 取得資産	取得後 ポートフォリオ
物件数	179 物件		7 物件	186 物件
賃貸可能戸数	10,231 戸		854 戸	11,085 戸
取得価格	1,603 億円		195 億円	1,799 億円
NOI利回り	5.69 %	+	5.90 %	5.71 %
稼働率	97.7%		91.9%	97.1%
平均築年数	11.9 年		7.4 年	11.4 年
1物件平均規模	8.9 億円		27.9 億円	9.6 億円

(注) 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 >

一般募集	131,200 口
引受人の買取引受けによる売出し(注1)	131,200 口
オーバーアロットメントによる売出し	13,200 口
発行価格・売出価格	64,350 円
発行価格・売出価格の総額	17,734 百万円
払込金額(投資法人の手取金)	62,106 円
払込金額の総額(注2)	8,968 百万円
増資後の発行済投資口数(注2)	1,475,200 口
投資口増加率(注2)	+ 10.9 %
共同主幹事	SMBC日興証券 三菱UFJモルガン・スタンレー証券

(注1) 売出人及び売出投資口数

アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	62,244 口
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	47,956 口
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	21,000 口

(注2) 第三者割当増資(上限13,200口、8.1億円)を含む

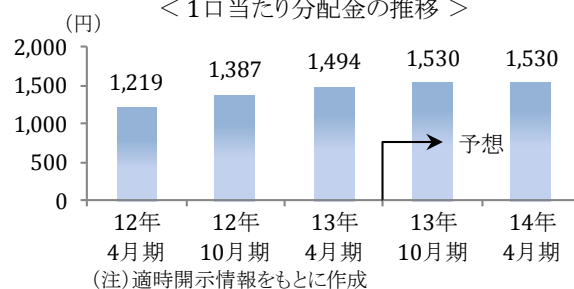
(注3) 適時開示情報をもとに作成

➤ いちご不動産 オフィス・商業計 4 物件を 81 億円で取得 / 2 期連続の公募増資で 54 億円調達

いちご不動産投資法人(8975、いちごリート)は、5月に続き2期連続となる公募増資等による調達資金で、オフィスビル2物件と商業施設2物件を総額81.3億円で取得する。

一方、いちごリートは、築年数53年のCOI新橋ビル(東京都港区)を61.5億円で来年4月に売却する。これにより、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオの収益性と平均築年数の改善を図る。また、増資による資産取得及びCOI新橋ビルの譲渡資金による既存ローンの一部期限前返済等により、財務基盤安定性の更なる向上を目指す。13年10月末時点で54.1%であったLTVは、14年4月末には約50.5%となる見通し。

< 1口当たり分配金の推移 >



< 取得資産の概要 >

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 利回り	築年数	賃貸可能 面積	稼働率
いちご神田小川町ビル	オフィス	東京都千代田区	2,210	2,280	5.1 %	4.4 %	20.2 年	2,217 m ²	100.0 %
いちご八丁堀ビル	オフィス	東京都中央区	1,905	2,190	6.2 %	4.9 %	3.8 年	2,697 m ²	100.0 %
いちご渋谷文化村通りビル	商業施設	東京都渋谷区	2,400	2,540	4.4 %	4.3 %	1.5 年	778 m ²	100.0 %
トワイシア横浜磯子	商業施設	横浜市磯子区	1,620	1,670	6.1 %	4.8 %	2.3 年	2,717 m ²	100.0 %
合計/平均			8,135	8,680	5.4 %	4.6 %	7.3 年	8,411 m ²	100.0 %

(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) いちご神田小川町ビルの土地の一部、いちご八丁堀ビル及びいちご渋谷文化村通りビルの土地の全部は借地権 (注3) 適時開示情報をもとに作成

< ポートフォリオの推移 >

	13年10月末		取得予定 資産		譲渡予定 資産		取得・譲渡後
物件数	68 物件	+	4 物件	-	1 物件	→	71 物件
取得価格	1,223 億円		81 億円		61 億円		1,143 億円
NOI利回り	5.7 %		5.4 %		6.2 %		5.7 %
償却後利回り	4.8 %		4.6 %		6.1 %		4.7 %
稼働率	94.8 %		100.0 %		89.6 %		95.3 %
平均築年数	20.9 年		7.3 年		53.0 年		18.6 年

(注) 有価証券届出書をもとに作成

< 公募増資の概要 >

一般募集	85,000 口
オーバーアロットメントによる売出し	8,500 口
発行価格・売出価格	60,157 円
発行価格・売出価格の総額	5,624 百万円
払込金額	57,997 円
払込金額の総額(注1)	5,422 百万円
増資後の発行済投資口数(注1)	1,026,323 口
投資口増加率(注1)	+ 10.0 %
主幹事	SMBC日興証券

(注1) 第三者割当増資(上限8,500口、4.9億円)を含む

(注2) 適時開示情報をもとに作成

▶ 平和不動産リート オフィス 3 物件を 95 億円で取得 / 公募増資で 62 億円調達へ

平和不動産リート投資法人（8966、HFR）は 12 月、平和不動産のウェアハウジングを活用し、同社から H F 桜通ビルディング（名古屋市中区、49 億円）などオフィスビル 3 物件を総額 95 億円で取得する。景気回復局面において収益のアップサイドを享受可能なオフィスへの投資比率を高めるとともに、優良オフィスに対する厳選投資でキャッシュ・フローの安定性向上を目指す。

H F 桜通ビルディングは、地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩 3 分、名城線・桜通線「久屋大通」駅から徒歩 4 分に位置し、伏見地区、栄地区へも徒歩圏内に位置する築浅のオフィスビル。基準階貸室は約 240 坪、天井高は 2,800 mm、整形の無柱空間となっている。また、築浅のビルに見合った最新の設備仕様と耐震構造を備えている。

上記取得資金に充当するため、HFR は 1 年ぶりの公募増資を実施する。新投資口 86,000 口（第三者割当の 4,100 口を含む）の発行により、62 億円の調達を見込む（発行価格等決定前）。主幹事は S M B C 日興証券及び大和証券。

< 取得予定資産の概要 >

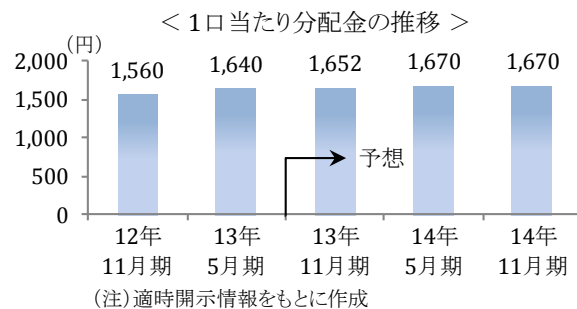
物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 利回り	建築時期	賃貸可能面積	稼働率	テナント数
H F 桜通ビルディング	名古屋市中区	4,900	5,390	6.08 %	4.70 %	2009 年	9,934 m ²	96.3 %	20
日本橋浜町セントラルビルディング	東京都中央区	1,900	2,060	6.04 %	5.07 %	1987 年	3,286 m ²	88.5 %	6
仙台グリーンプレイス	仙台市青葉区	2,700	3,000	6.75 %	4.75 %	2003 年	6,577 m ²	93.0 %	33
合計／平均		9,500	10,450	6.26 %	4.79 %	—	19,798 m ²	93.9 %	59

（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）有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

< ポートフォリオの推移 >

	既存ポート フォリオ		取得予定 資産		取得後ポート フォリオ
物件数	89 物件		3 物件		92 物件
取得価格	1,381 億円		95 億円		1,476 億円
オフィス比率	38.2 %	+	100.0 %	→	42.2 %
レジデンス比率	58.8 %		0.0 %		55.0 %
NOI利回り	4.71 %		6.26 %		4.81 %
償却後利回り	3.59 %		4.79 %		3.67 %

（注）有価証券届出書をもとに作成



▶ グローバル・ワン不動産 近鉄新名古屋ビルとスフィアタワー天王洲を総額 279 億円で譲渡

グローバル・ワン不動産投資法人（8958、GOR）は 11 月、近鉄新名古屋ビル（名古屋市中村区）を 184 億円で東和不動産に、スフィアタワー天王洲（東京都品川区）を 95 億円でハーバーキャピタル特定目的会社それぞれ売却すると発表した。両物件とも築年数が 20 年を超え、今後、修繕費やリニューアル工事費等のコストの増大などが見込まれるほか、東日本大震災以降のテナントの「新」（築浅）ビルへの需要の高まりを受けた競争力の低下に直面していた。また、近鉄新名古屋ビルが位置する名古屋駅前エリアでは、2015 年に 3 棟の大型ビルが竣工する「2015 年問題」を控え、将来的に需給が悪化する懸念があった。スフィアタワー天王洲では、大口テナントの退去のため稼働率が 40% 台に低下しており、収益性の回復には相当の時間を要する可能性があった。

「天王洲」の売却では約 13 億円の売却損が 14 年 3 月期に発生するが、「名古屋」の売却益で相殺する。「名古屋」は共有持分 67%（売却益約 23 億円）を 14 年 3 月期に、残りの 33%（同約 12 億円）を 15 年 3 月期に分けて売却し、分配金の平準化を図ることとしている。14 年 3 月期の 1 口当たり予想分配金については、前回発表予想の 10,100 円から 19,000 円へと大幅に上方修正した。

2 物件の売却により、GOR のポートフォリオ平均築年数は約 3 年の若返りとなるとともに、約 300 億円の物件取得余力を確保する。今後、GOR の投資方針である「近」「新」「大」を再度明確化する投資を行うこととしている。

▶ フロンティア不動産 イオン秦野ショッピングセンターなど 2 物件を総額 170 億円で譲渡

フロンティア不動産投資法人（8964、FRI）は 11 月、WV SAKAE（ウーブサカエ、名古屋市中区）を 52 億円でアール・ティー開発株式会社に、イオン秦野ショッピングセンター（神奈川県秦野市）を 118 億円で合同会社ダブルオーワンにそれぞれ売却すると発表した。WV SAKAE では売却損が発生するが、「秦野」の売却益で相殺する。なお、「秦野」は 3 期にわけて売却することとしており、2 物件の売却に伴う賃貸利益の減益分を「秦野」の売却益で実質的に補填する。また、売却で回収した資金は今後の新規物件取得に活用する。

《 決 算 発 表 》

11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
8986	日本賃貸住宅												
		13年9月期 第15期	5,932	(0.3)	2,681	(△2.1)	1,957	(0.7)	1,957	(0.7)	1,470 円	1,471 円	—
		(予想) 14年3月期 第16期	6,440	(8.6)	2,960	(10.4)	2,286	(16.8)	2,285	(16.8)	1,549 円	1,580 円	—
8961	森トラスト総合リート												
		13年9月期 第23期	8,696	(3.1)	5,109	(6.6)	4,315	(7.4)	4,314	(△9.8)	17,830 円	17,830 円	—
		(予想) 14年3月期 第24期	8,772	(0.9)	5,220	(2.2)	4,473	(3.7)	4,495	(4.2)	17,029 円	17,200 円	—
8958	グローバル・ワン不動産												
		13年9月期 第20期	4,393	(△2.2)	1,827	(△6.0)	1,287	(△8.3)	1,286	(△8.3)	13,280 円	13,281 円	—
		(予想) 14年3月期 第21期	6,284	(43.1)	2,541	(39.0)	2,045	(58.8)	2,044	(58.9)	21,100 円	19,000 円	—
8973	積水ハウス・SI												
		13年9月期 第16期	4,688	(16.1)	2,179	(14.2)	1,684	(17.3)	1,681	(17.3)	10,723 円	10,537 円	—
		(予想) 14年3月期 第17期	4,886	(4.2)	2,188	(0.4)	1,710	(1.5)	1,707	(1.5)	10,700 円	10,700 円	—
8952	ジャパンリアルエステイト												
		13年9月期 第24期	26,225	(3.4)	10,781	(1.4)	9,143	(4.5)	9,129	(3.5)	15,366 円	15,366 円	—
		(予想) 14年3月期 第25期	25,980	(△0.9)	10,770	(△0.1)	9,020	(△1.3)	9,000	(△1.4)	7,580 円	7,580 円	(注2)
		(予想) 14年9月期 第26期	26,060	(0.3)	10,700	(△0.6)	9,020	(0.0)	9,000	(0.0)	7,580 円	7,580 円	(注2)

(注1) 利益超過分配金は含まない

(注2) 14年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口分割を予定

(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(1～11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	20,905 億円	取得額	7,879 億円
譲渡額	1,117 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	6,183 億円(33 件)	公募増資	2,107 億円(11 件)
IPO	4,063 億円(6 件)	IPO	2,590 億円(4 件)
合計	10,246 億円(39 件)	合計	4,697 億円(15 件)
分配金(注2)			
配当額	2,040 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 》

【 11月 取得完了資産 】

11月 公表分	取得	32 件	159,428 百万円
	譲渡	8 件	51,051 百万円

(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
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
11/8	8956	プレミア	ユナイテッド・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	
11/12	8977	阪急リート	北青山3丁目ビル	東京都 港区	商業	1,680	加和太建設株式会社、株式会社エスエルビー	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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
11/28	8982	トップリート	銀座王子ビル	東京都 中央区	オフィス	2,000	王子ホールディングス株式会社	NEW
11/28	8982	トップリート	新宿 EAST ビル	東京都 新宿区	オフィス	5,800	非開示(国内の不動産ファンド)	NEW
11/28	8982	トップリート	コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県 柏市	商業	4,500	ネプチューン・インベストメント有限公司	NEW
11/28	3282	コンフォリア・レジデンシャル	合同会社アオアクア-エルア 匿名組合出資持分	—	出資等	185	合同会社アオアクア-エルア	NEW

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
11/29	8986	日本賃貸住宅	ザ・レジデンス本牧横浜・ベイサイド	神奈川県 横浜市中区	住宅	5,550	非開示(国内合同会社)	NEW
11/29	8986	日本賃貸住宅	クレジデンス札幌・南4条	北海道 札幌市中央区	住宅	1,140	非開示(国内特定目的会社)	NEW
11/29	3269	アドバンス・レジデンス	レジディアタワー仙台	宮城県 仙台市若林区	住宅	1,705	非開示(国内の合同会社)	NEW
11/29	8960	ユナイテッド・アーバン	天神ロフトビル	福岡県 福岡市中央区	商業	4,350	三菱地所株式会社	NEW
合計						243,050	百万円	

【 12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
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)	
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク東京新木場	東京都 江東区	物流	13,600	東京新木場特定目的会社	NEW
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県 横浜市鶴見区	物流	13,800	横浜鶴見特定目的会社	NEW
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク大阪4	大阪府 大阪市西淀川区	物流	21,000	大阪4特定目的会社	NEW
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼1	宮城県 岩沼市	物流	5,670	岩沼1特定目的会社	NEW
12/10	8975	いちご不動産	いちご神田小川町ビル	東京都 千代田区	オフィス	2,210	合同会社小川町ホールディングス	NEW
12/10	8975	いちご不動産	いちご八丁堀ビル	東京都 中央区	オフィス	1,905	非開示(国内の株式会社)	NEW
12/10	8975	いちご不動産	いちご渋谷文化村通りビル	東京都 渋谷区	商業	2,400	非開示(国内の合同会社)	NEW
12/10	8975	いちご不動産	トワイシア横濱磯子	神奈川県 横浜市磯子区	商業	1,620	合同会社銀座ホールディングス	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)	
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	神戸旧居留地25番館	兵庫県 神戸市中央区	商業	21,330	合同会社SSG9	NEW
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	東急プラザ 札幌	北海道 札幌市中央区	商業	4,410	合同会社バレッタ	NEW
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	鎌田興産ビル	東京都 渋谷区	商業	6,370	東急不動産株式会社	NEW
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	ジェイコア大森	東京都 大田区	商業	5,790	東急不動産株式会社	NEW
12/20	8966	平和不動産リート	HF桜通ビルディング	愛知県 名古屋市中区	オフィス	4,900	平和不動産株式会社	NEW
12/20	8966	平和不動産リート	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都 中央区	オフィス	1,900	平和不動産株式会社	NEW
12/20	8966	平和不動産リート	仙台グリーンプレイス	宮城県 仙台市青葉区	オフィス	2,700	平和不動産株式会社	NEW
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート浅草橋	東京都 台東区	住宅	1,616	合同会社ジェイ・エフ・エム	NEW
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート丸の内	愛知県 名古屋市中区	住宅	3,757	合同会社ジェイ・エフ・エム	NEW
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート四谷	東京都 新宿区	住宅	1,717	合同会社ジェイ・エフ・エム	NEW
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート元赤坂	東京都 港区	住宅	1,096	合同会社ジェイ・エフ・エム	NEW
1/10	3279	アクティビア・プロパティーズ	五反田フロント	東京都 品川区	オフィス	5,730	東急不動産株式会社	NEW
1/10	3279	アクティビア・プロパティーズ	品川プレイス	東京都 港区	オフィス	3,800	モモ・ホールディングス有限会社	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	
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	
3/6	8986	日本賃貸住宅	グランパーク天神	福岡県 福岡市中央区	住宅	4,698	合同会社ジェイ・エフ・エヌ	NEW
3/25	3285	野村不動産マスターファンド	領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分	—	出資等	500	領家キャピタル合同会社	NEW
合計						172,463	百万円	

【 11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
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	
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)	
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)	
11/29	8964	フロンティア不動産	WV SAKAE (ウーブサカエ)	愛知県 名古屋市中区	商業	5,200	アール・ティー開発株式会社	NEW
11/29	8964	フロンティア不動産	イオン秦野ショッピングセンター (持分55%)	神奈川県 秦野市	商業	6,490	合同会社ダブルオーワン	NEW
合計						16,363	百万円	

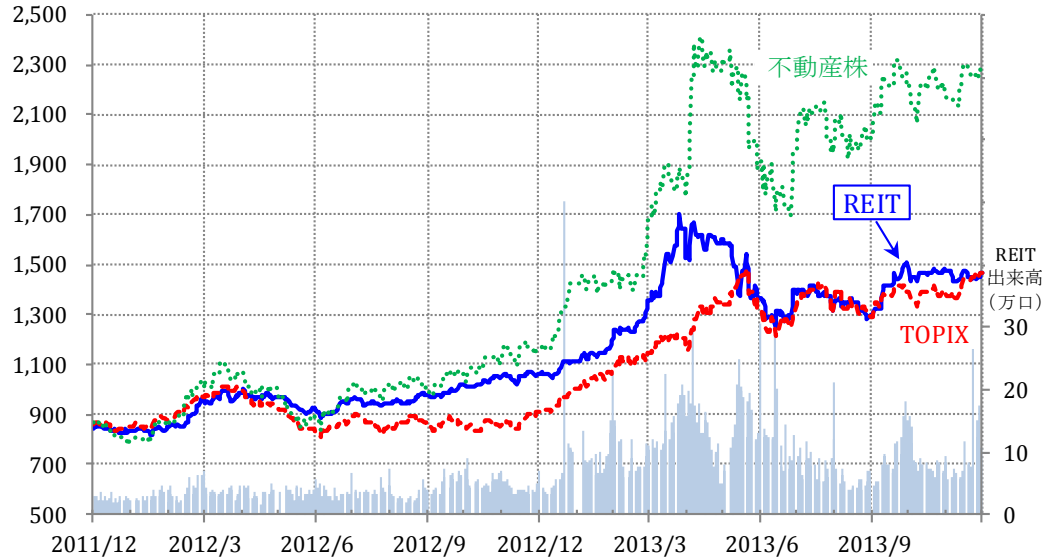
【 12月以降 譲渡予定資産 】

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
12/20	8958	グローバル・ワン不動産	スフィアタワー天王洲	東京都 品川区	オフィス	9,500	ハーバーキャピタル特定目的会社	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	
3/27	8958	グローバル・ワン不動産	近鉄新名古屋ビル (67% 共有持分)	愛知県 名古屋市中村区	オフィス	12,328	東和不動産株式会社	NEW
4/30	8975	いちご不動産	COI新橋ビル	東京都 港区	オフィス	6,151	非開示 (国内の一般事業会社)	NEW
6/20	8964	フロンティア不動産	イオン秦野ショッピングセンター (持分25%)	神奈川県 秦野市	商業	2,950	合同会社ダブルオーワン	NEW
10/9	8958	グローバル・ワン不動産	近鉄新名古屋ビル (33% 共有持分)	愛知県 名古屋市中村区	オフィス	6,072	東和不動産株式会社	NEW
11/28	8964	フロンティア不動産	イオン秦野ショッピングセンター (持分20%)	神奈川県 秦野市	商業	2,360	合同会社ダブルオーワン	NEW
合計						42,446	百万円	

(注) 2013年11月末現在。適時開示情報をもとに作成。

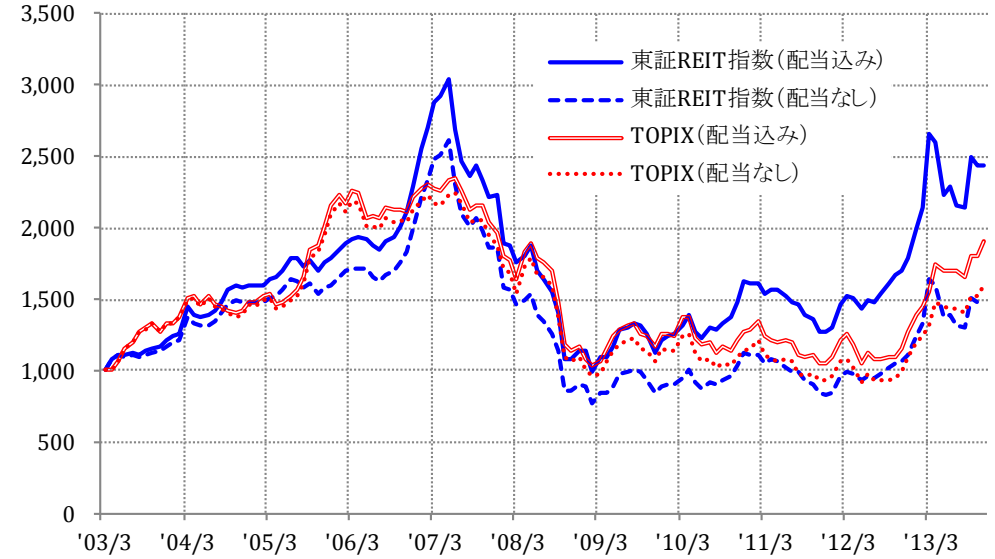
《 マーケット指標 》

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



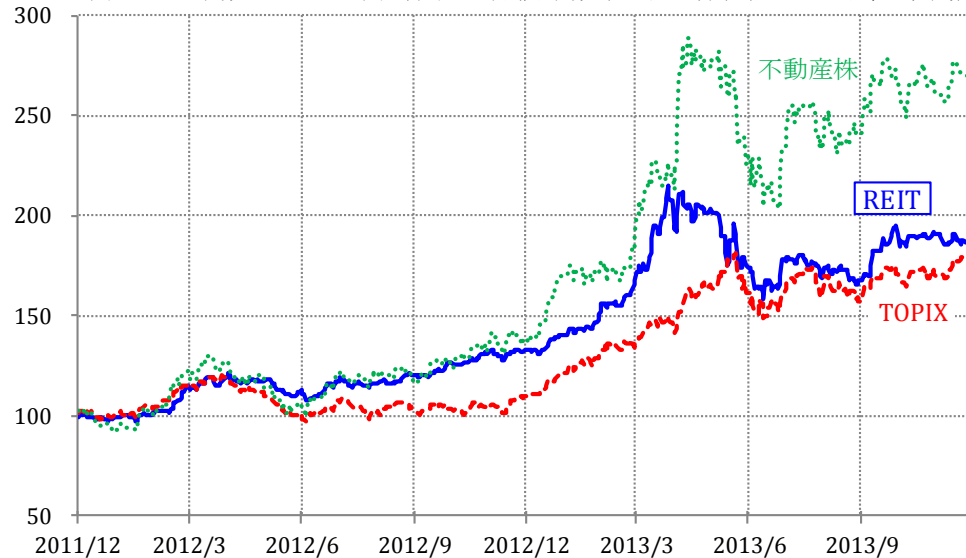
(注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)は東証REIT指数と始点を揃えて表示 (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIX の長期推移 (2003年3月末~2013年11月末)



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

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



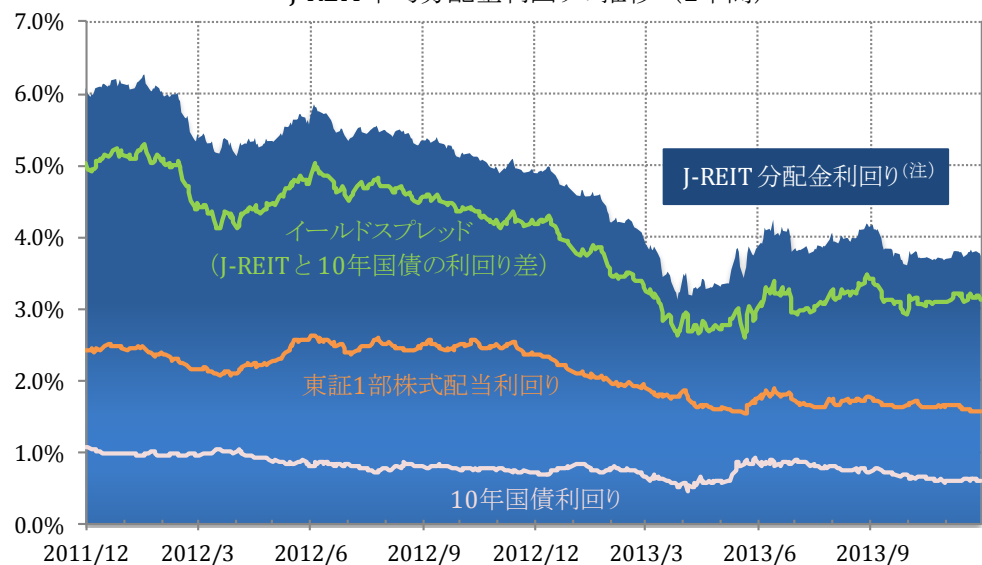
(注) 2011年11月末=100 (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移 (2年間)



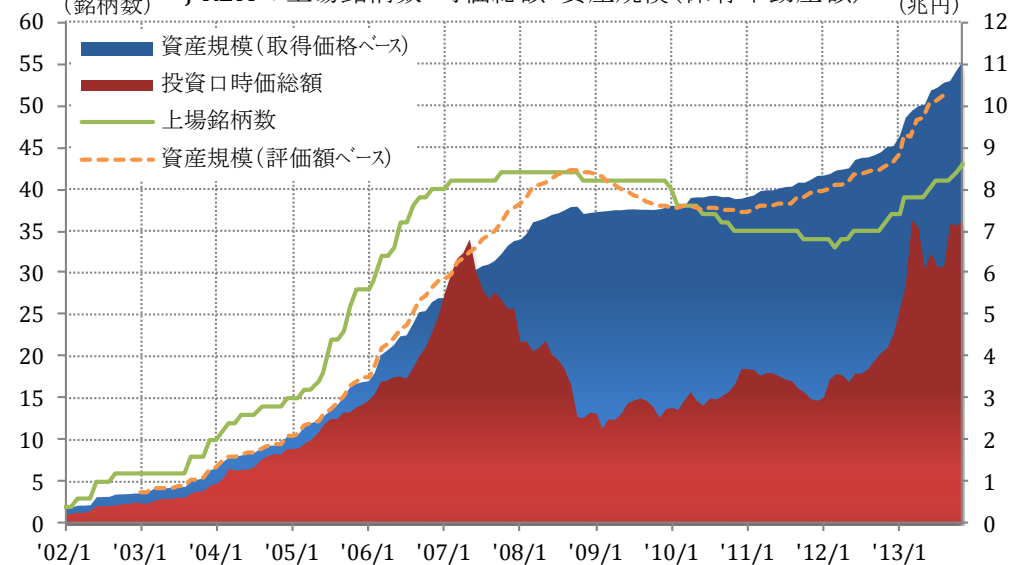
(注) 2011年11月末=100 (出所) Bloomberg

J-REIT平均分配金利回りの推移（2年間）



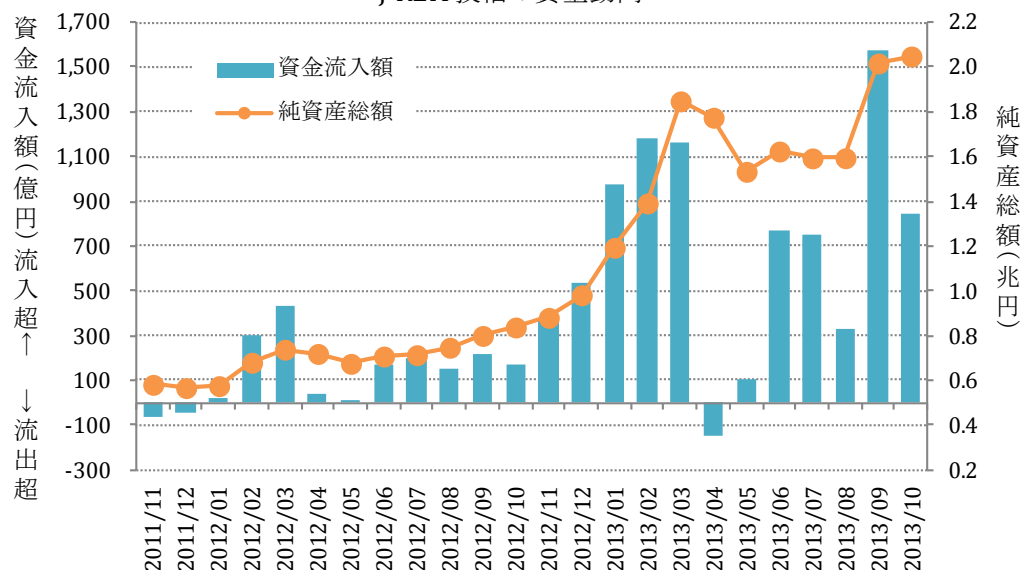
(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均 (出所) Bloomberg, ARES

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模(保有不動産額)



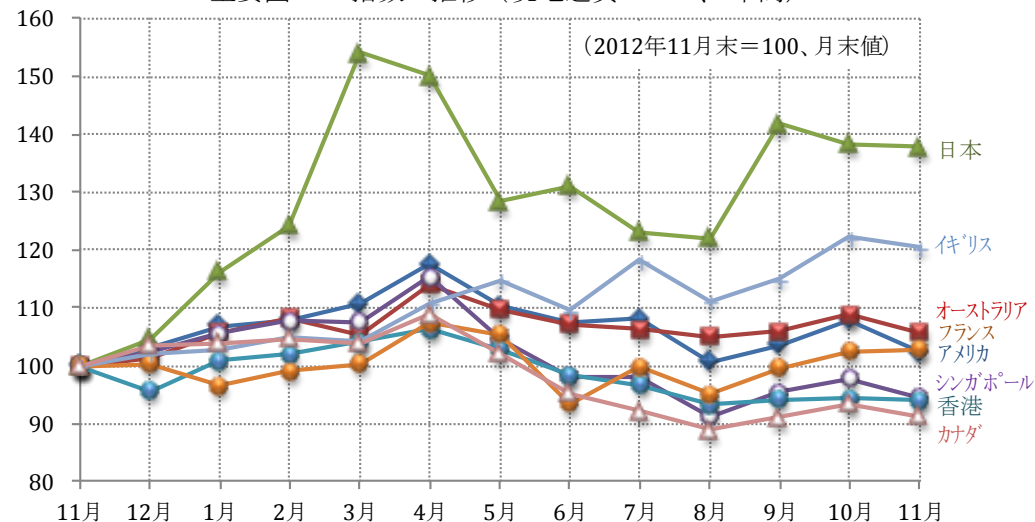
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

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)



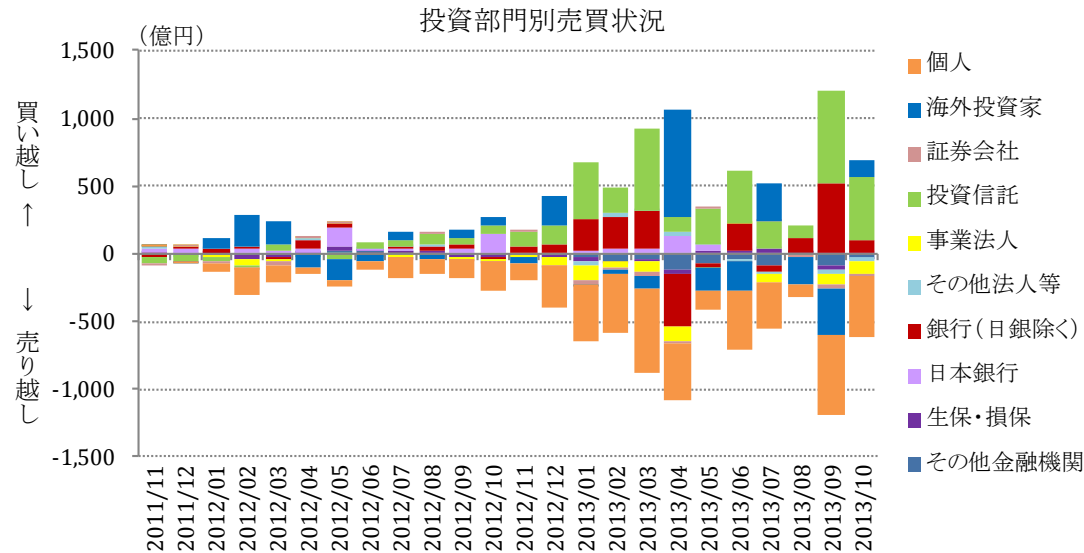
日本: 東証REIT指数, アメリカ: FTSE NAREIT All Equity REITs Index, フランス: FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア: S&P/ASX 200 A-REIT Index, イギリス: FTSE EPRA/NAREIT UK Index, カナダ: S&P/TSX Capped REIT Index, シンガポール: FTSE ST REIT Index, 香港: HSREIT Index (出所) Bloomberg

<主要指数のリターン>

	2013年11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	2,434.17	累積	- 0.2%	+ 13.8%	+ 9.3%	+ 43.2%	+ 90.4%	+ 65.0%	+ 115.9%	+ 125.7%	+ 9.8%	+ 15.2%	+ 38.8%	+ 54.0%	+ 107.9%
			年率	-	-	-	-	+ 38.0%	+ 18.2%	+ 21.2%	+ 17.7%	+ 1.6%	+ 2.0%	+ 4.2%	+ 4.9%	+ 7.6%
	TOPIX	1,685.49	累積	+ 5.4%	+ 14.6%	+ 11.8%	+ 64.2%	+ 80.4%	+ 56.2%	+ 63.0%	+ 67.4%	- 7.0%	- 10.0%	- 5.1%	+ 34.3%	+ 49.2%
			年率	-	-	-	-	+ 34.3%	+ 16.0%	+ 13.0%	+ 10.9%	- 1.2%	- 1.5%	- 0.6%	+ 3.3%	+ 4.1%
	日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	22,639.77	累積	+ 9.3%	+ 17.6%	+ 14.6%	+ 68.7%	+ 93.0%	+ 67.3%	+ 81.0%	+ 102.2%	+ 11.7%	+ 9.0%	+ 20.5%	+ 66.3%	+ 81.1%
			年率	-	-	-	-	+ 38.9%	+ 18.7%	+ 16.0%	+ 15.1%	+ 1.9%	+ 1.2%	+ 2.4%	+ 5.8%	+ 6.1%
	東証業種別(不動産業)	2,144.95	累積	+ 3.7%	+ 13.1%	+ 18.8%	+ 98.4%	+ 172.7%	+ 137.7%	+ 151.6%	+ 153.8%	+ 9.1%	+ 4.7%	+ 44.7%	+ 138.8%	+ 224.1%
			年率	-	-	-	-	+ 65.1%	+ 33.5%	+ 25.9%	+ 20.5%	+ 1.5%	+ 0.7%	+ 4.7%	+ 10.2%	+ 12.5%
配 当 な し	東証REIT指数	1,467.84	累積	- 0.5%	+ 12.9%	+ 7.3%	+ 37.7%	+ 73.3%	+ 42.6%	+ 75.6%	+ 71.2%	- 21.4%	- 20.2%	- 7.2%	- 0.7%	+ 28.6%
	東証REITオフィス指数	1,502.12	累積	- 0.2%	+ 13.7%	+ 9.3%	+ 39.2%	+ 75.2%	+ 37.3%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	1,815.81	累積	- 1.5%	+ 10.7%	+ 4.0%	+ 26.4%	+ 64.5%	+ 46.7%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	1,845.97	累積	- 0.5%	+ 12.7%	+ 5.5%	+ 41.9%	+ 74.3%	+ 53.1%	-	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,258.66	累積	+ 5.4%	+ 13.8%	+ 10.8%	+ 61.1%	+ 72.8%	+ 46.2%	+ 49.9%	+ 50.8%	- 17.8%	- 21.5%	- 18.1%	+ 14.5%	+ 25.9%
	日経平均株価	15,661.87	累積	+ 9.3%	+ 17.0%	+ 13.7%	+ 65.8%	+ 85.7%	+ 57.6%	+ 67.6%	+ 84.0%	- 0.1%	- 3.8%	+ 5.3%	+ 43.7%	+ 55.1%
	東証業種別(不動産業)	1,788.76	累積	+ 3.7%	+ 12.8%	+ 18.4%	+ 97.1%	+ 167.7%	+ 129.9%	+ 140.3%	+ 138.7%	+ 1.4%	- 3.3%	+ 32.9%	+ 117.4%	+ 192.8%

(注) Bloomberg のデータをもとに作成

《 投資口売買状況 》

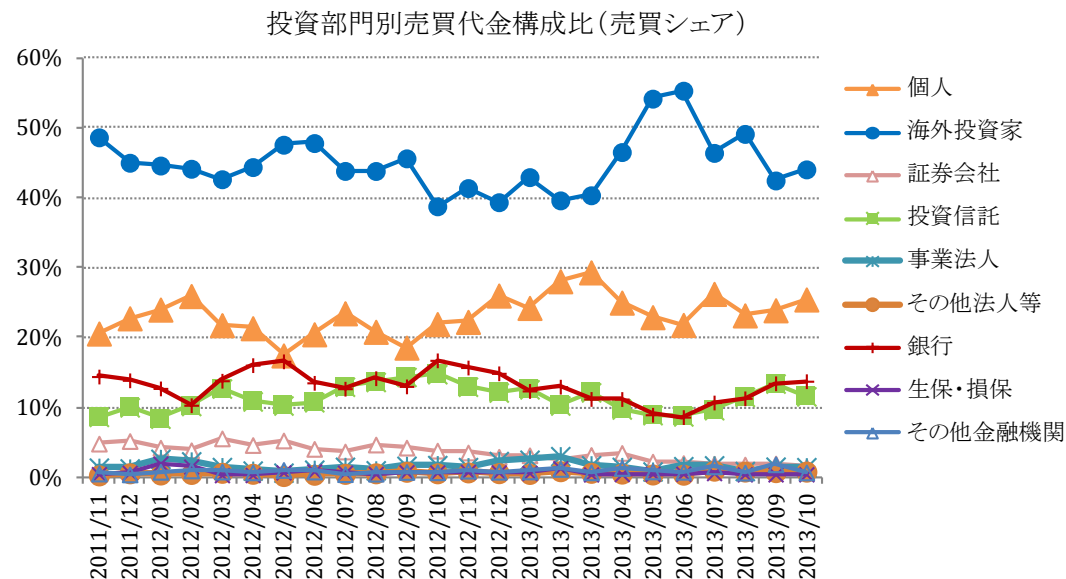


(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。
(出所) 東京証券取引所、日本銀行

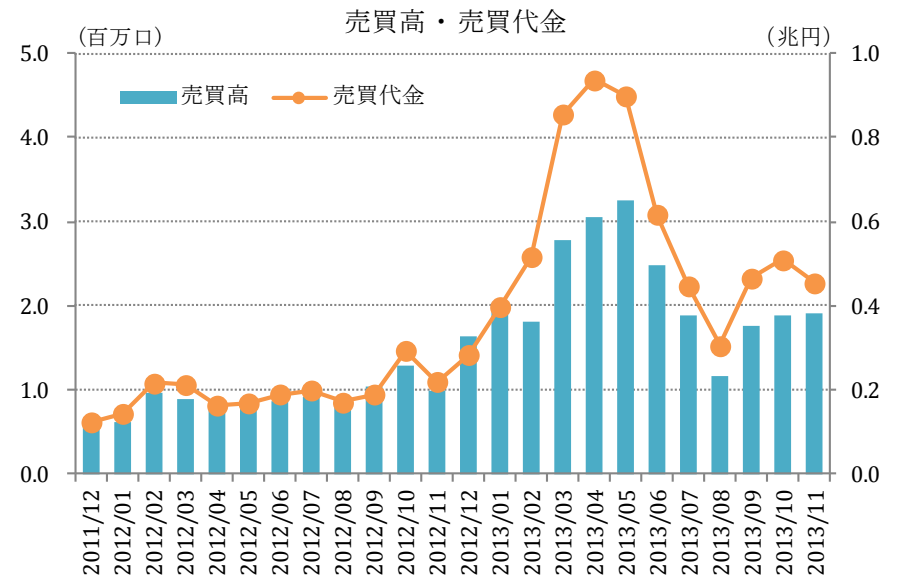
投資部門別 通算買越(売越)額

1年 通算 (2012.11 ~ 2013.10)	6ヶ月 通算 (2013.5 ~ 2013.10)
投資信託 3,659 億円	投資信託 2,100 億円
銀行(日銀除く) 1,299 億円	銀行(日銀除く) 827 億円
日本銀行 288 億円	日本銀行 61 億円
海外投資家 283 億円	生保・損保 47 億円
その他法人等 -47 億円	証券会社 -38 億円
生保・損保 -75 億円	その他法人等 -80 億円
証券会社 -112 億円	事業法人 -247 億円
その他金融機関 -525 億円	その他金融機関 -293 億円
事業法人 -667 億円	海外投資家 -540 億円
個人 -4,368 億円	個人 -2,052 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



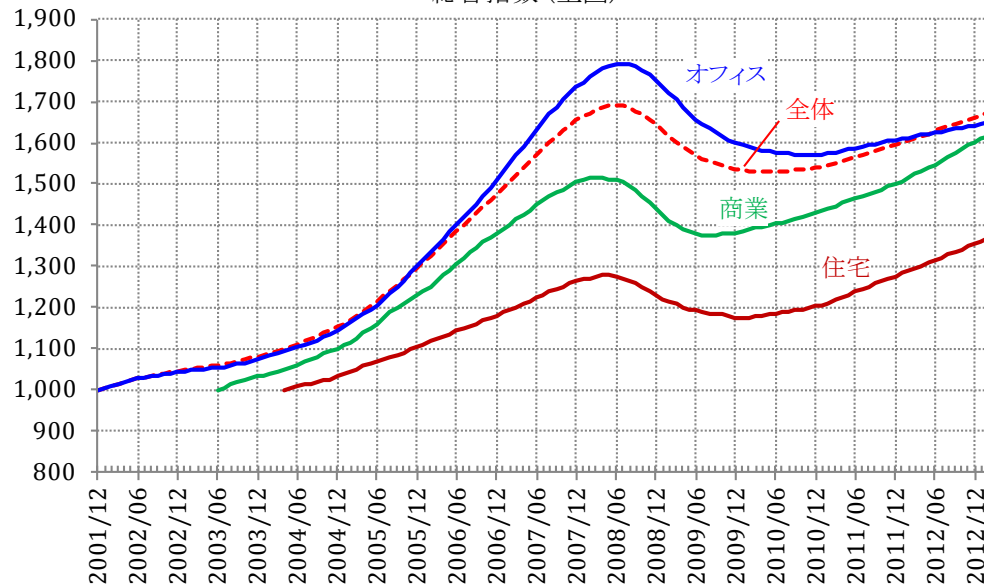
(注) 立会内。売買高は投資口分割調整後(適及修正)

(出所) Bloomberg

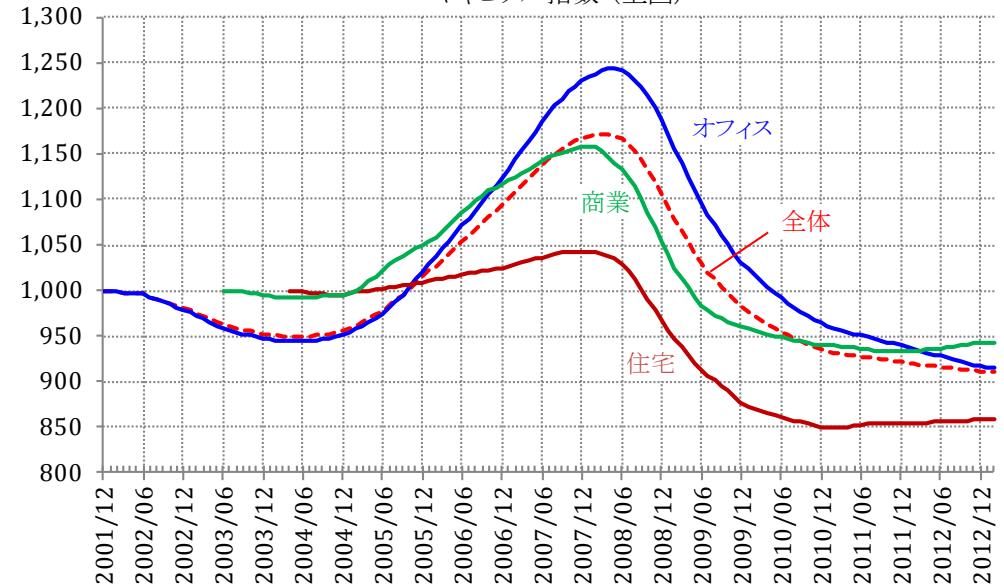
《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2013年2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>)

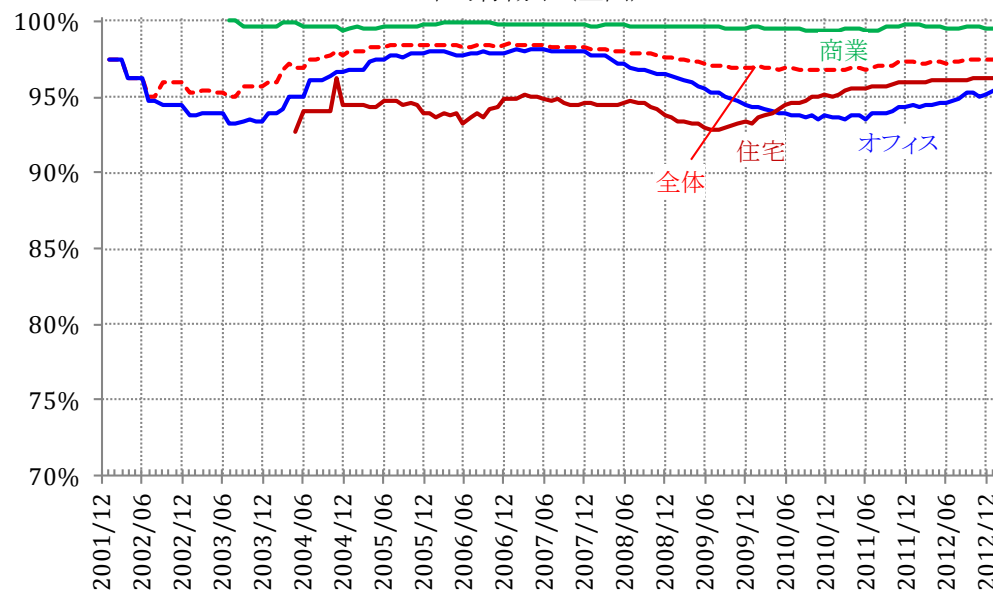
総合指数 (全国)



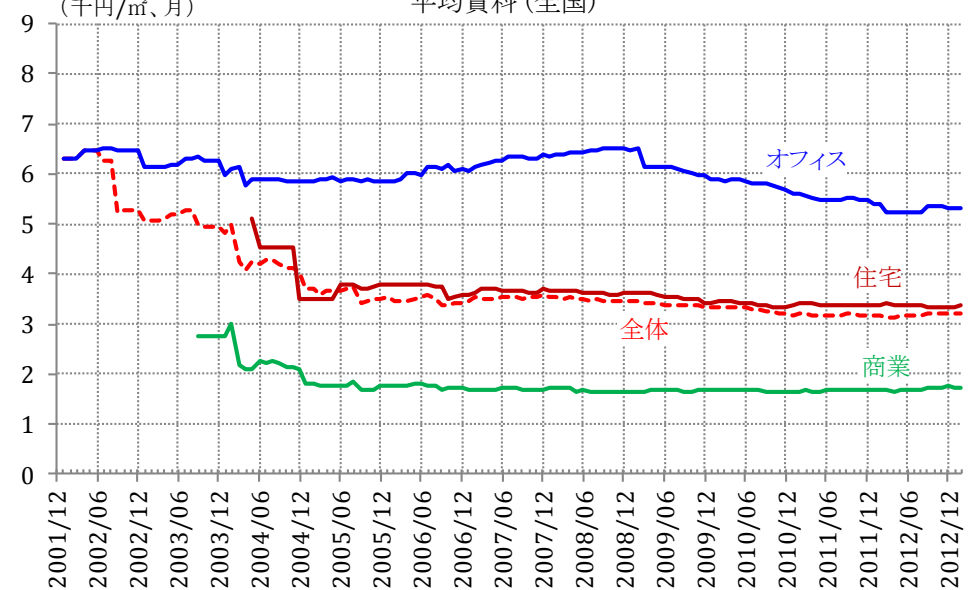
キャピタル指数 (全国)



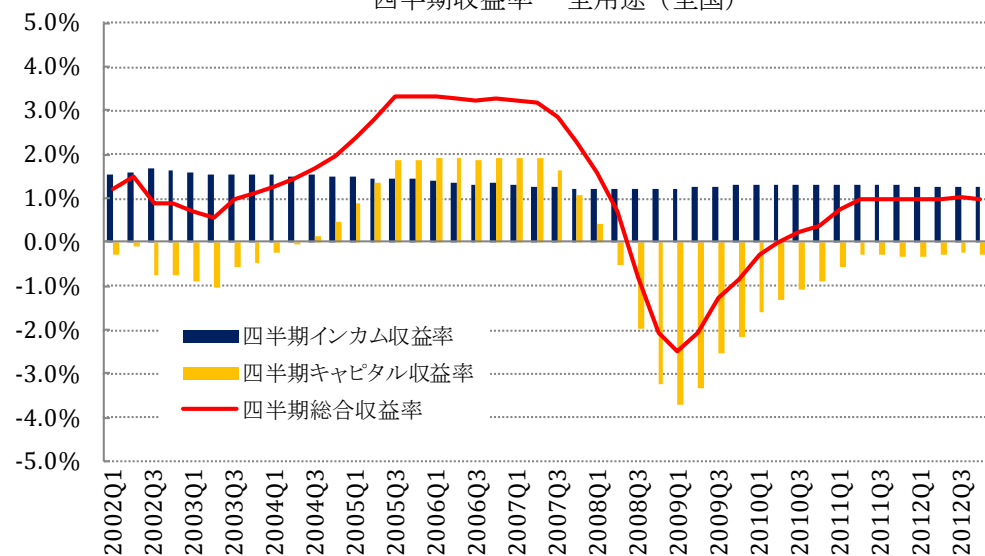
平均稼働率 (全国)



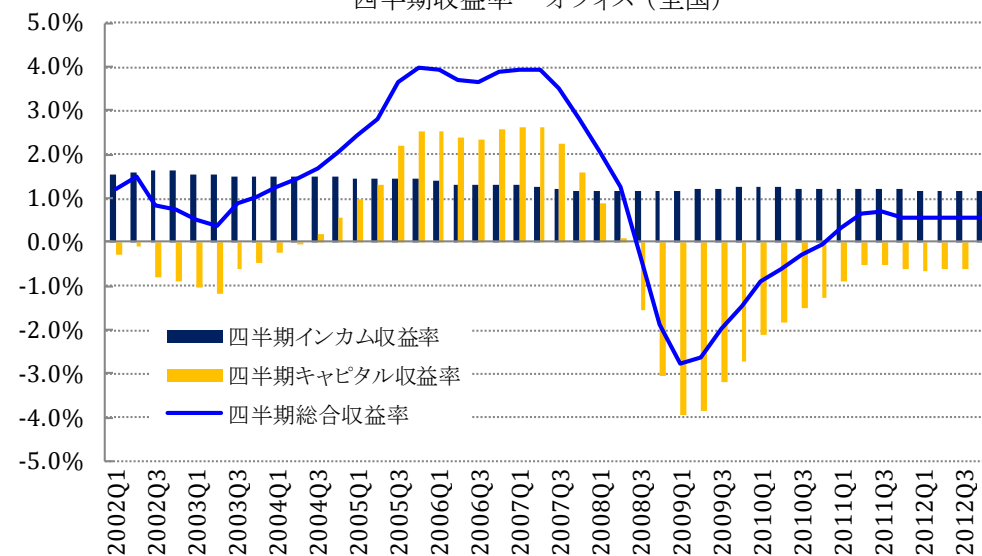
平均賃料 (全国)
(千円/㎡、月)



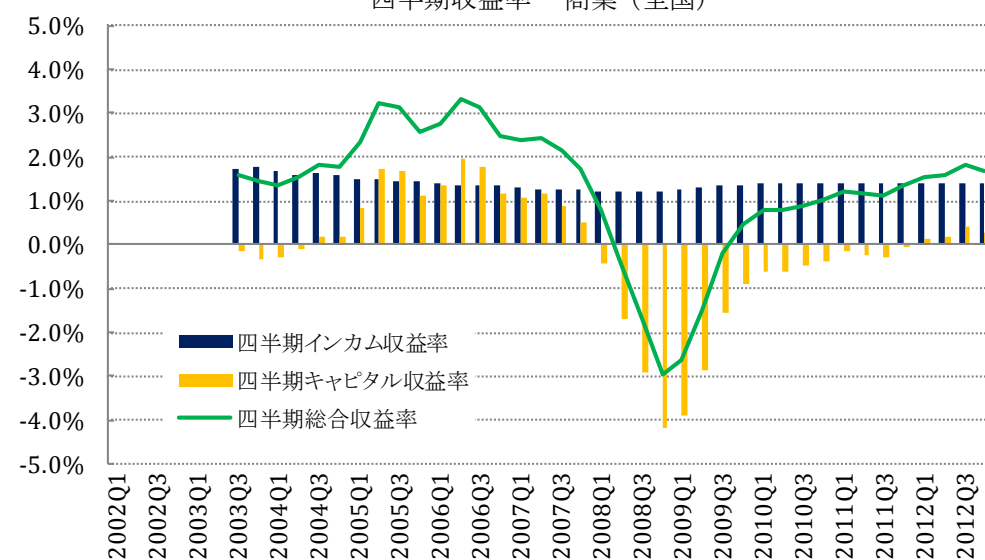
四半期収益率 - 全用途（全国）



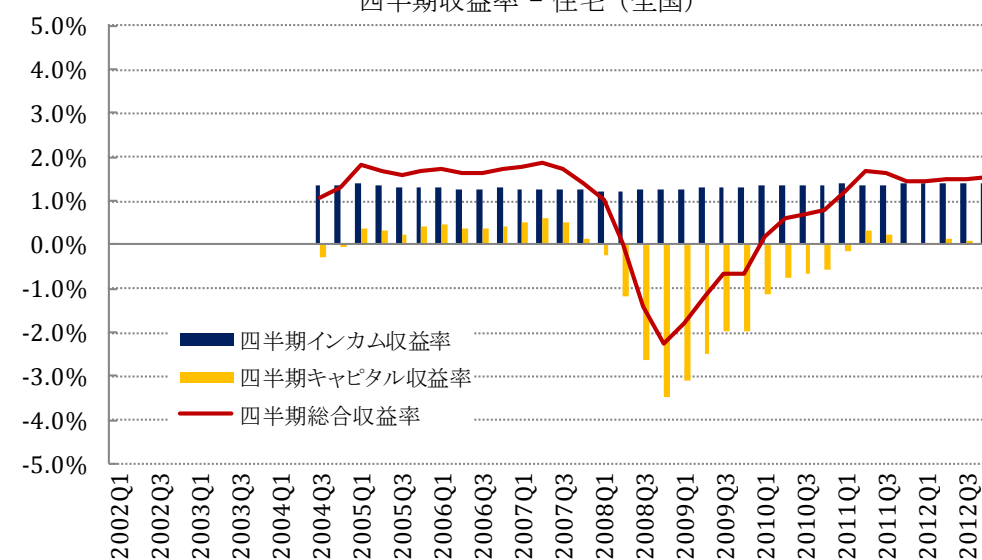
四半期収益率 - オフィス（全国）



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（43 投資法人） 》

(時価総額順、2013年11月末時点)

証券 コード	投資法人	投資口価格 (11月末)	騰落率			時価総額 (11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	1,204,000 円	-1.1%	+15.2%	+39.5%	8,331 億円	16,854	13年 6月期	17,300	13年 12月期	10,506 億円	71	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	1,082,000 円	-3.8%	+7.9%	+33.6%	6,428 億円	15,366	13年 9月期	7,580 (2分割後)	14年 3月期	7,942 億円	62	オフィス
8953	日本リートールファンド	202,000 円	+1.4%	+5.2%	+34.7%	4,662 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	146,900 円	-2.1%	+12.7%	+57.1%	3,496 億円	2,750	13年 5月期	2,750	13年 11月期	4,748 億円	97	オフィス / 商業他
8955	日本プライムリアルティ	343,000 円	+4.9%	+8.7%	+40.7%	2,829 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
3283	日本プロロジスリート	990,000 円	+1.0%	+20.3%	-	2,761 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
3269	アドバンス・レジデンス	222,100 円	-0.0%	+5.6%	+28.5%	2,754 億円	4,597	13年 7月期	4,500	14年 1月期	3,992 億円	206	住宅
8964	フロンティア不動産	958,000 円	-2.5%	+2.7%	+35.9%	2,375 億円	18,347	13年 6月期	18,700	13年 12月期	2,592 億円	28	商業
8961	森トラスト総合リート	858,000 円	-1.8%	+6.6%	+24.0%	2,265 億円	17,830	13年 9月期	17,200	14年 3月期	3,273 億円	16	オフィス / 商業他
8954	オリックス不動産	127,700 円	+4.1%	+16.1%	+54.8%	2,154 億円	2,411	13年 8月期	2,370	14年 2月期	4,033 億円	78	オフィス / 商業他
3281	GLP	102,500 円	+0.4%	+9.6%	-	2,150 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
3234	森ヒルズリート	700,000 円	+1.6%	+16.5%	+66.3%	1,938 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	+0.0%	-15.9%	-1.6%	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
3285	野村不動産マスターファンド	100,600 円	+0.0%	-	-	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
8976	大和証券オフィス	422,000 円	-3.2%	+7.1%	+58.4%	1,670 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	997,000 円	-2.3%	+6.2%	+38.8%	1,655 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
3279	アクティビア・プロパティーズ	793,000 円	-7.3%	+2.7%	+55.2%	1,627 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
3226	日本アコモデーションファンド	699,000 円	-0.9%	+9.7%	+18.9%	1,612 億円	13,717	13年 8月期	14,400	14年 2月期	2,717 億円	108	住宅
8972	ケネディクス不動産	477,000 円	+8.3%	+22.3%	+74.4%	1,575 億円	9,434	13年 4月期	9,300	13年 10月期	3,207 億円	89	オフィス 他
8984	大和ハウス・レジデンシャル	405,500 円	-0.4%	+3.6%	+28.7%	1,516 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	900,000 円	-1.1%	-4.4%	+41.3%	1,407 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	606,000 円	-0.3%	+3.2%	+31.5%	1,363 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
8985	ジャパン・ホテル・リート	48,200 円	+4.2%	+21.6%	+100.1%	1,263 億円	1,427	12年 12月期	1,803	13年 12月期	1,589 億円	28	ホテル
8957	東急リアル・エステート	612,000 円	+1.0%	+3.2%	+37.8%	1,196 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	+0.0%	+4.9%	+34.0%	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
3292	イオンリート	114,500 円	-	-	-	1,036 億円	322	14年 1月期	2,400	14年 7月期	1,583 億円	16	商業
8986	日本賃貸住宅	64,200 円	-10.6%	-8.2%	+17.8%	938 億円	1,471	13年 9月期	1,580	14年 3月期	1,670 億円	181	住宅
3263	大和ハウスリート	749,000 円	-0.4%	+5.2%	+49.5%	917 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
8956	プレミア	399,000 円	-0.7%	+1.1%	+33.0%	868 億円	10,185	13年 4月期	10,000	13年 10月期	2,179 億円	57	オフィス / 住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	539,000 円	-4.6%	+2.9%	+16.4%	866 億円	12,170	13年 5月期	12,100	13年 11月期	1,619 億円	155	住宅
8973	積水ハウス・SI	497,000 円	+0.3%	+4.3%	+31.3%	793 億円	10,537	13年 9月期	10,700	14年 3月期	1,476 億円	93	住宅 / 商業
8982	トップリート	452,000 円	-1.2%	-0.6%	+22.3%	791 億円	11,759	13年 4月期	9,700	13年 10月期	1,978 億円	22	オフィス / 商業他
8958	グローバル・ワン不動産	658,000 円	+13.6%	+12.9%	+31.9%	637 億円	13,281	13年 9月期	19,000	14年 3月期	1,569 億円	9	オフィス

証券 コード*	投資法人	投資口価格 (11月末)	騰落率			時価総額 (11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
8966	平和不動産リート	76,800 円	-1.9%	+12.1%	+42.2%	610 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
8975	いちご不動産	63,700 円	+3.9%	+3.1%	+45.3%	594 億円	1,494	13年 4月期	1,530	13年 10月期	1,123 億円	68	オフィス / 住宅他
8977	阪急リート	543,000 円	-4.1%	+0.7%	+37.6%	571 億円	11,806	13年 5月期	12,700	13年 11月期	1,278 億円	19	商業 / オフィス
3278	ケネディクス・レジデンシャル	217,000 円	+2.9%	+5.3%	+24.9%	524 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	706,000 円	+1.6%	+1.7%	-	475 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	234,000 円	+3.3%	+0.9%	+13.8%	429 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	422,500 円	+2.4%	-	-	317 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	172,700 円	+0.1%	-4.6%	+42.1%	250 億円	4,066	13年 4月期	4,300	13年 10月期	478 億円	88	住宅
8963	インヴェンシブル	13,500 円	-0.2%	+1.5%	+117.4%	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	569,000 円	-1.2%	-	-	115 億円	1,393	13年 10月期	12,444	14年 4月期	150 億円	6	ホテル
						TOTAL	72,561 億円	110,818 億円 2,519 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。