

ホテルREIT 2社に新たな動き

▶ ジャパン・ホテル・アンド・リゾートが運営委託方式を導入へ — よりホテル収益に連動した運用収入を狙う

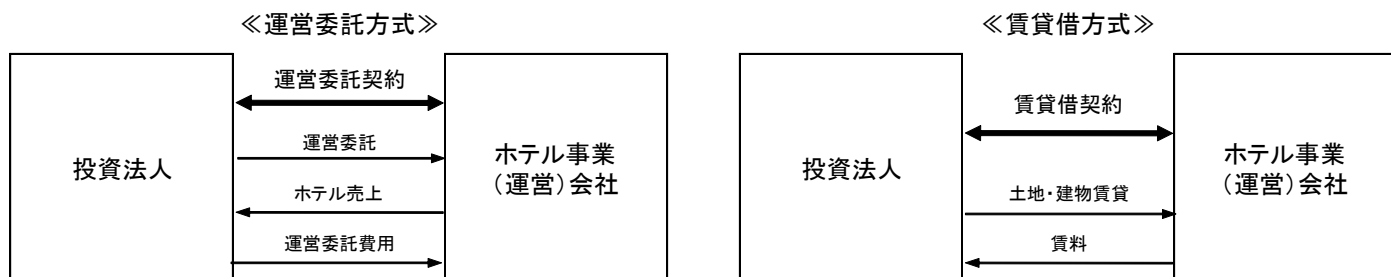
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（8981, JHR）は、所有するホテルの運用方法について、従来の賃貸借方式に加え、運営委託方式を可能にする規約変更案を平成 22 年 9 月 7 日開催の投資主総会に付議することを発表した。

運営委託方式は、ホテルの所有者である投資法人が、ホテル事業（運営）会社との間で運営委託契約を締結する形態であり、ホテルの売上から運営委託料を差し引いた金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識する。

J-REIT の不動産運用の仕組みとしては、現状、所有する不動産をテナント（賃借人）に賃貸して賃料収入を得る「賃貸借方式」のみしか存在せず、今回 JHR が「運営委託方式」を導入すれば J-REIT として初の事例となる。

もっとも、賃貸借方式においても、ホテルや商業施設を中心に、賃料を不動産の収益（売上等）に連動させる「変動賃料（売上歩合賃料）」がある（但し、一定の固定賃料部分に売上歩合賃料を加算する賃料体系が一般的）。JHR においても、運用する 8 件のホテルのうち 5 件に変動賃料を導入しており、賃料収入全体の 30% を変動賃料が占める（平成 21 年 8 月期）。JHR は、運営委託方式を導入することで、よりホテル収益に連動した不動産運用収入を得ることができるとともに、運用の仕組みの分かり易さや透明性の向上、新規ホテルの取得機会の拡大などが期待できるとしている。

なお、JHR によると、今回の規約変更は運営委託方式を可能にする体制を整えるものであり、既存賃借人等との間で運営委託契約を締結することを現時点では決定していないが、現在変動賃料を導入している 5 ホテルについては、今後個別ホテルの特性や運営状況等を総合的に検討し、運営委託方式の適用有無について平成 23 年 2 月末までに公表する予定。



(出所) JHR プレスリリース

▶ 日本ホテルファンド 海外ファンドが新スポンサーに — 資産運用会社の株式 70% を取得

日本ホテルファンド投資法人（8985, NHF）が資産運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（JHRA）の発行済株式の 70% を、7 月 29 日付でマレーシア法人の Rockrise Sdn Bhd（ロックライズ社）が取得した。ロックライズ社は、海外機関投資家の資金を基にアジアで不動産投資を行う投資ファンド Real Estate Capital Asia Partners II L.P. (RECAP II) の 100% 出資子会社。

RECAP II の主な出資者の一つであるシンガポールの大手不動産会社 City Developments Limited (CDL) は、世界 19 ヶ国で 120 棟以上のホテルを保有・運営する Millennium & Copthorne Hotels plc に 54% 出資している。

今回 JHRA の株式をロックライズ社に譲渡したのは、35% を保有していたクリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパンなど。一方、NHF の旗艦物件である「ザ・ビーチタワー沖縄」など 4 ホテルのオペレーターを務める共立メンテナンスは 25% の株式保有を継続する。

NHF は、3 大都市圏のビジネスホテルを中心に 17 物件を保有するホテル特化型 REIT であるが、資産規模は取得価格ベースで約 374 億円と規模が小さく、財務面の制約等から近時は約 2 年半にわたり新規取得がない状態が続いている。今回、RECAP II がロックライズ社を通じて JHRA の親会社となったことにより、NHF は、RECAP II の金融機関とのネットワークを活用した追加的な資金調達の実現、新規物件の取得機会の拡大が期待できるとしている。

JHRA の株主構成

《株式譲渡前》

株主	比率
クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	35.0%
共立メンテナンス	25.0%
極東証券	15.0%
新日本空調	10.0%
オリックス不動産	5.0%
キャピタルアドバイザーズ	5.0%
ケン・コーポレーション	5.0%

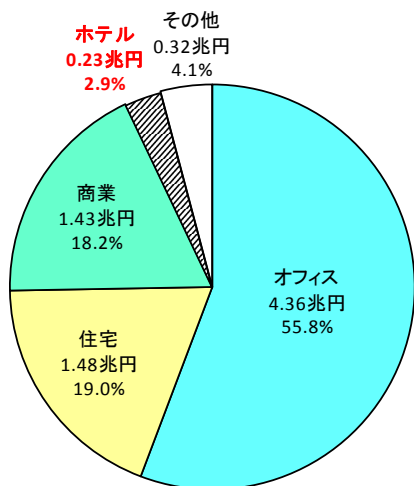
《株式譲渡後》

株主	比率
Rockrise Sdn Bhd (ロックライズ社)	70.0%
共立メンテナンス	25.0%
オリックス不動産	5.0%

(出所)NHFプレスリリースを基にARES作成

《参考》

J-REIT 保有不動産に占めるホテルの比率は約 3 %



(2010年5月末時点、取得価格ベース、主用途による分類、ARES作成)

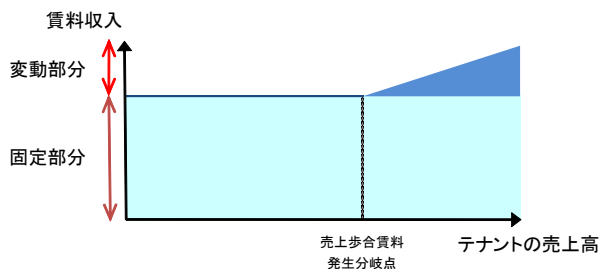
変動賃料 (売上歩合賃料) を導入している REIT

ポートフォリオ全体の賃料に対する固定賃料と変動賃料の比率

投資法人	固定賃料	変動賃料	備考
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	70.0%	30.0%	21年8月期
福岡リート	89.1%	10.9%	22年2月期
日本リテールファンド	90.9%	9.1%	22年2月期
トップリート	95.8%	4.2%	22年4月期
阪急リート	96.4%	3.6%	22年5月期
フロンティア不動産	99.0%	1.0%	21年12月期

(出所) 各社決算説明資料よりARES作成

一般的な売上歩合賃料体系のイメージ図



(出所) 阪急リート第10期決算説明資料を参考にARES作成

➤ DAオフィスが9月から「大和証券オフィス投資法人」に — ビル名称も「Daiwa」ブランド

DAオフィス投資法人 (8976, DA0) は、9月1日付で「大和証券オフィス投資法人」に商号変更すると発表した。8月20日開催の投資主総会に規約変更案を付議する。また、保有物件の名称についても、旧スポンサー名が残るビルを中心に「Daiwa」ブランドに順次変更しており、9月までに対象となる25物件すべての名称変更が完了する。

DA0は、2009年7月、それまでのダヴィンチ・ホールディングスに代わり大和証券グループ本社が新スポンサーとなった。今回の商号変更とビル名称の変更は、DA0が大和証券グループの一員であることをアピールし、ブランドイメージの刷新を図る狙い。

➤ スターツプロシード 東証に上場 — JASDAQ市場と重複上場

スターツプロシード投資法人 (8979, SPI) は7月27日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した。同日以降は、従来上場していたJASDAQ市場と東証の2市場において、投資口の売買が可能になった。

SPIは、2005年11月にJASDAQ市場に上場したが、上場REIT (現在37投資法人) の中で唯一東証に上場していなかった。なお、複数の市場に上場しているREITとしては、他に福岡リート投資法人 (8968) がある (2005年6月に東京証券取引所および福岡証券取引所に上場)。

SPIは東証に重複上場する理由として、①外部成長 (資産規模の拡大) のために投資家層を拡大させ、より円滑な資金調達を行っていく必要があること、②投資法人の合併・再編が進展する中、同社のみが東証に上場していないことが、合併・再編において不利に働く可能性があること、の2点を挙げている (なお、現時点で合併等の具体的な案件があるわけではなく、また自らが積極的に押し進める予定もないとしている)。

➤ **FCレジデンシャルが投資主総会開催と執行役員・監督役員の辞任を発表**

FCレジデンシャル投資法人（8975、FCR）は、大口投資主であるエスジェイ・セキュリティーズ・エルエルシーからFCRの現執行役員および現監督役員の解任等を議案とする投資主総会招集の請求を受けていた問題について（本レポート vol. 8 参照）、7月15日に対応方針を発表した。それによると、現執行役員および現監督役員はより透明性の高い投資法人の運営を図るため辞任し、後任を9月16日に開催する投資主総会で選任する。後任候補者については、現在、エスジェイを含む関係者と協議を行っており、8月中旬に発表する予定としている。

なお、エスジェイは4月末時点でFCR投資口の23.24%を保有しているが、7月末までに提出された大量保有報告書によると、いちごアセットマネジメントがプロスペクト・アセットマネジメントから投資口を取得し、同社の保有比率が29.42%に上昇している。

➤ **東急不動産グループが住宅特化型REITを設立 — 資産規模を拡大させ上場を目指す**

東急不動産の100%出資子会社であるTLCリアルティマネジメント株式会社は、7月、賃貸住宅を投資対象とする投資法人「コンフォリア・レジデンシャル投資法人」を設立した。今後運用資産を拡大させ、将来的には住居系資産特化型REITとして上場を目指す。

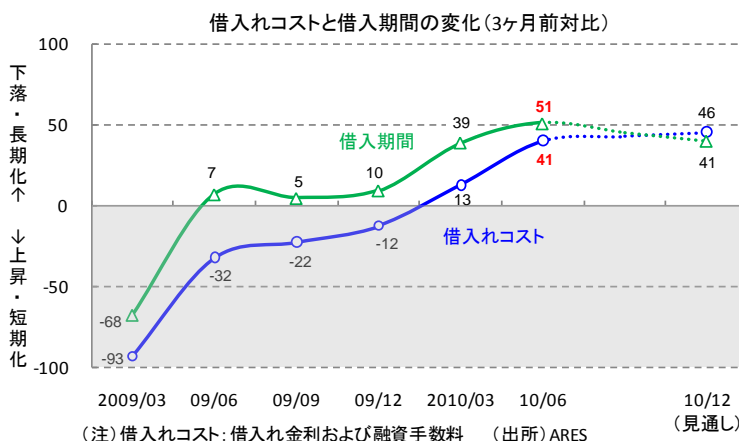
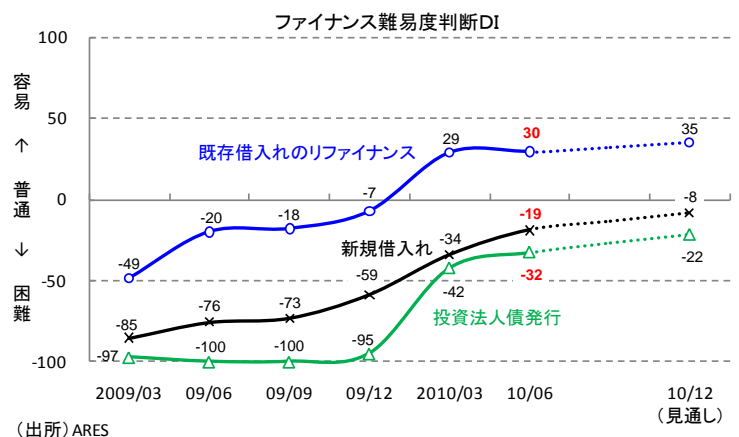
同投資法人は、東京圏のコンパクトマンションや今後増加するシニア向け住宅等に重点投資する方針。投資基準に適合する賃貸住宅の供給を東急不動産が行うなど、東急不動産グループが同投資法人の安定成長をサポートする。

現在、東急不動産グループでは、東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社が、オフィスと商業施設に投資する東急リアル・エステート投資法人（8957）の資産運用を行っている。

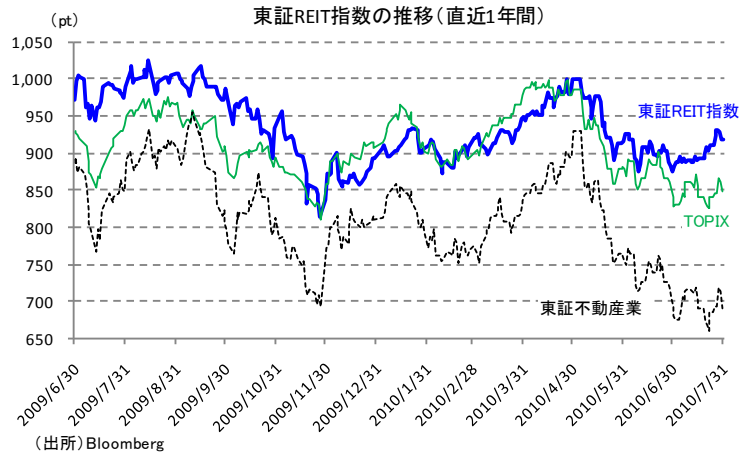
➤ **落ち着きを見せるJ-REITの資金調達環境 — ARESアンケート調査**

不動産証券化協会は2010年6月末、上場J-REITの資産運用会社を対象として第6回「J-REITの資金調達環境に関するアンケート調査」を実施した。ファイナンス難易度判断DIは3月末の前回調査と比べ改善幅は縮小したものの、引続き緩やかな改善基調にある。借入れコストおよび借入期間に関しては、改善を実感する投資法人が前回調査よりも多くみられた。全体として、J-REITを取り巻く資金調達環境は、落ち着きを取り戻しつつあるといえる。

（調査結果詳細はARESウェブサイトに掲載 <http://www.ares.or.jp/works/invest.html#jreitenquete>）



[マーケット概況]

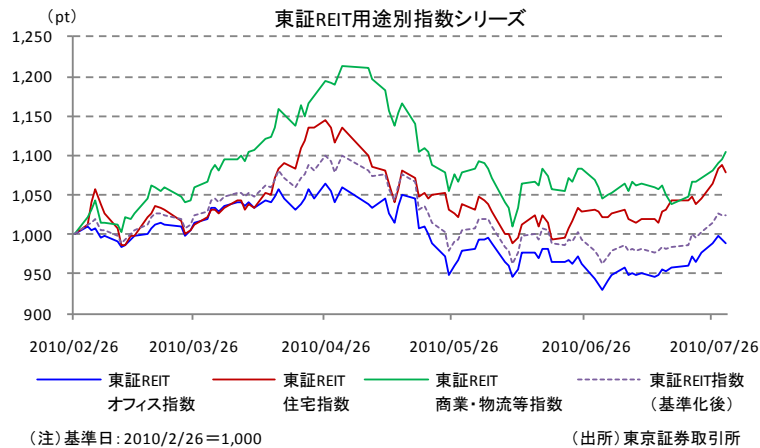


マーケット指標

	2010年7月末	1ヶ月前比	6ヶ月前比	1年前比
東証REIT指数	919.31	+ 5.0%	+ 1.5%	- 7.2%
時価総額	29,947 億円	(注) 分配金利回りは各社予想分配金をもとに時価総額加重平均		
平均予想分配金利回り	5.5%			

(参考)

	2010年7月末	1ヶ月前比	6ヶ月前比	1年前比
TOPIX	849.50	+ 1.0%	- 5.7%	- 10.6%
日経平均株価	9,537.30	+ 1.6%	- 6.5%	- 7.9%
東証不動産業	690.66	- 0.4%	- 12.8%	- 22.5%



東証REIT用途別指数

	2010年7月末	1ヶ月前比	6ヶ月前比	1年前比
オフィス	978.29	+ 5.3%	N/A	N/A
住宅	1,070.42	+ 4.7%	N/A	N/A
商業・物流等	1,093.62	+ 4.5%	N/A	N/A

(注) 用途別指数シリーズは2010年2月26日を基準日として算出されているため、6ヶ月前・1年前の騰落率はN/Aとした。
(出所) 東京証券取引所

[6月の決算発表]

決算ハイライト(2010年5月期)

()内は前期比増減.%

コード	投資法人	決算期	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(円)	
			(百万円)	(増減)	(百万円)	(増減)	(百万円)	(増減)	(百万円)	(増減)	当期(確)	翌期(予)
8976	DAオフィス	第9期	6,985	(△9.8)	2,959	(△24.2)	1,773	(△34.6)	2,076	(△23.4)	5,246	3,176
8977	阪急リート	第10期	4,829	(△18.6)	1,729	(10.2)	1,223	(23.2)	1,222	(23.2)	14,310	12,100
3240	野村不動産レジデンシャル	第7期	4,323	(9.2)	2,037	(5.8)	1,387	(5.1)	1,386	(5.1)	11,046	11,700
8960	ユナイテッド・アーバン	第13期	8,384	(△0.5)	4,333	(△0.0)	3,482	(△0.9)	3,481	(△0.9)	17,294	16,000
8966	クレッシェンド	第17期	2,830	(△2.0)	1,218	(33.1)	695	(79.1)	694	(79.3)	5,268	(注1) 5,000

(注1) ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併の効力が平成22年10月1日付で発生した場合の平成22年11月期分配金予想は、1口当たり1,375円(但し、同日付の投資口分割考慮前の金額は5,500円)。(出所) 各社決算短信

[資産売買状況]

運用資産規模(取得価格ベース、2010年7月末)

投資法人	取得価格	
日本ビルファンド	7,795 億円	
日本リテールファンド	6,565 億円	
ジャパンリアルエステイト	6,439 億円	4,000億円
野村不動産オフィスファンド	3,786 億円	
アドバンス・レジデンス	3,505 億円	
日本プライムリアルティ	3,315 億円	
オリックス不動産	3,009 億円	3,000億円
森トラスト総合リート	2,830 億円	
DAオフィス	2,691 億円	
日本コマース	2,418 億円	
ケネディクス不動産	2,357 億円	
ユナイテッド・アーバン	2,199 億円	
森ヒルズリート	2,119 億円	
フロンティア不動産	2,068 億円	2,000億円
ビ・ライフ	1,929 億円	
日本アコモデーションファンド	1,870 億円	
東急リアル・エステート	1,861 億円	
ジャパンエクセレント	1,810 億円	
トップリート	1,750 億円	
MIDリート	1,611 億円	
日本賃貸住宅	1,600 億円	1,500億円

(注)日本賃貸住宅は投資法人概算値。(出所)ARES作成

(取得)

- ・ **オリックス不動産**
「オリックス目黒ビル」の取得で運用資産 3,000 億円突破。
- ・ **フロンティア不動産**
7月に商業施設 2 物件取得(計 288 億円)で運用資産 2,000 億円突破。
- ・ **日本プライムリアルティ**
「ビッグス新宿ビル」の共有持分 25%を追加取得し、単独所有に。
- ・ **産業ファンド**
7月に予定していた「IIF 新砂データセンター」の取得を、最長平成 25 年 9 月末日まで延期。

(譲渡)

- ・ **日本賃貸住宅**
「ヒルトップ横濱根岸」(旧 磯子フラット)を9月に譲渡へ
本物件は、かつて JR 東海が社宅としてサブリースしていた総戸数 279 戸のファミリーマンション(横浜市磯子区)。今年 4 月に当該サブリース契約が解約となり、JRH は当初リーシングを行うことを予定していたが、トーセイ株式会社から簿価に近い水準での価格提示があったことから、51 億円での譲渡を決定した。

2010年7月の取得資産(網掛け部分は7月発表分)

取得日	コード	投資法人	物件名称	所在	種別	取得価格 (百万円)	取得先
7/2	8964	フロンティア不動産	三井ショッピングパークららぽーと磐田	静岡県磐田市	商業	15,200	三井不動産
7/2	8964	フロンティア不動産	ギンザ・グラッセ	東京都中央区	商業	13,600	ジースリーデベロップメント株式会社
7/6	3269	アドバンス・レジデンス	カレッジコート田無	東京都西東京市	住居	810	毎日コムネット
7/6	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア駒沢	東京都世田谷区	住居	870	毎日コムネット
7/6	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア新板橋	東京都板橋区	住居	888	毎日コムネット
7/8	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ板橋区役所前	東京都板橋区	住居	940	合同会社ベネチア
7/9	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア木場	東京都江東区	住居	1,950	MUM
7/9	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア浦安	千葉県浦安市	住居	2,115	MUM
7/13	8955	日本プライムリアルティ	ビッグス新宿ビル(追加取得分)	東京都新宿区	オフィス	3,300	セントラル総合開発
7/29	8954	オリックス不動産	オリックス目黒ビル	東京都目黒区	オフィス	6,350	エーティーエス株式会社
TOTAL						46,023	百万円

2010年8月以降の取得予定資産

取得 予定日	コード	投資法人	物件名称	所在	種別	取得価格 (百万円)	取得先
9/13	8976	DAオフィス	共同ビル(九段一号館)	東京都千代田区	オフィス	4,000	シャイニング・ノヴァ第5号B特定目的会社
2011/1/31	8951	日本ビルファンド	NBF上野ビル	東京都台東区	オフィス	10,400	清水建設
~ 2013/9	3249	産業ファンド	IIF新砂データセンター	東京都江東区	その他	15,100	合同会社インダストリアル新砂
TOTAL						29,500	百万円

2010年7月の譲渡資産

譲渡日	コード	投資法人	物件名称	所在	種別	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
7/15	8954	オリックス不動産	ラウンドクロス赤坂見附	東京都港区	オフィス	1,785	来山興産株式会社及び個人
7/29	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ天王町	横浜市保土ヶ谷区	住居	143	国内事業法人
TOTAL						1,928	百万円

2010年8月以降の譲渡予定資産

譲渡 予定日	コード	投資法人	物件名称	所在	種別	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
8/4	8984	ビ・ライフ	ニューシティレジデンス湘南	神奈川県茅ヶ崎市	住居	318	国内一般事業会社
9/17	8986	日本賃貸住宅	ヒルトップ横濱根岸	横浜市磯子区	住居	5,100	トーセイ
TOTAL						5,418	百万円

(注)2010年7月末時点 (出所)各社プレスリリースを基にARES作成

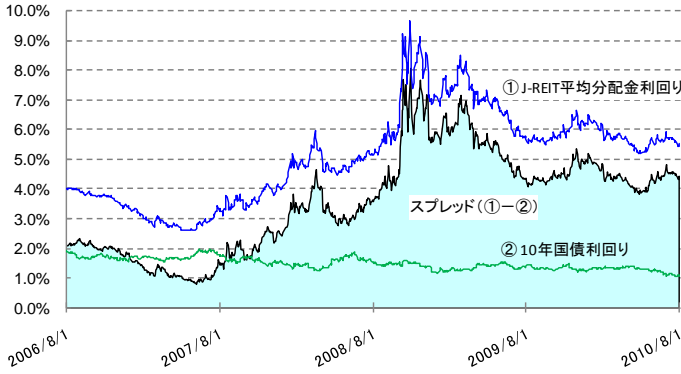
[投資法人債]

投資法人債の起債状況(2010年7月)

ローン 日(発表日)	投資法人	回数	発行額 (億円)	年限 (年)	利率 (%)	発行日	償還期限	格付け R&I MDYS S&P JCR	資金使途
2010/7/14	ジャパンリアルエステイト	8	100	5	1.05	2010/7/23	2015/7/23	AA A1 AA-	借入金の返済
2010/7/23	日本アコモデーションファンド	2	70	6	1.20	2010/7/30	2016/7/29	AA- A2 A+	借入金の返済
合計			170	億円					(出所)会社資料

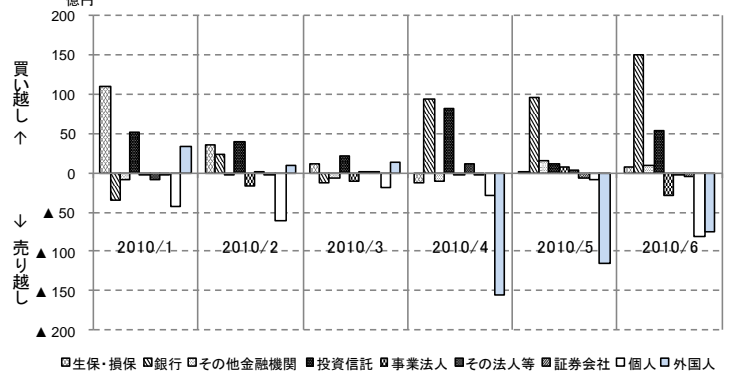
Appendix

J-REIT分配金利回りと10年国債金利回りの推移



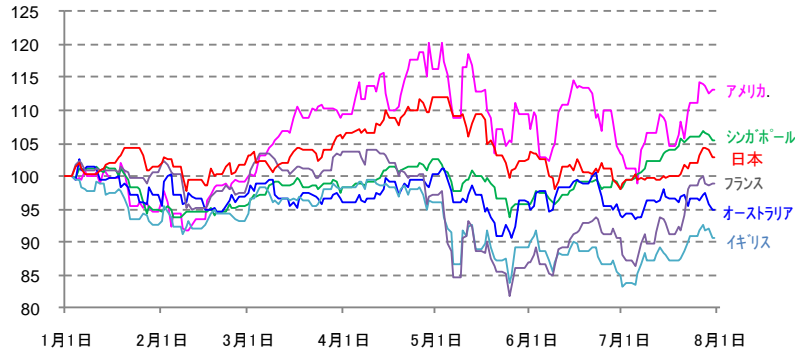
(注) 会社予想分配金に基づく分配金利回りを時価総額加重平均 (出所) Bloomberg

投資部門別投資口売買動向(東証、2010年1-6月)



(出所) 東京証券取引所

主要国REIT指数の推移(2010年、年初来)



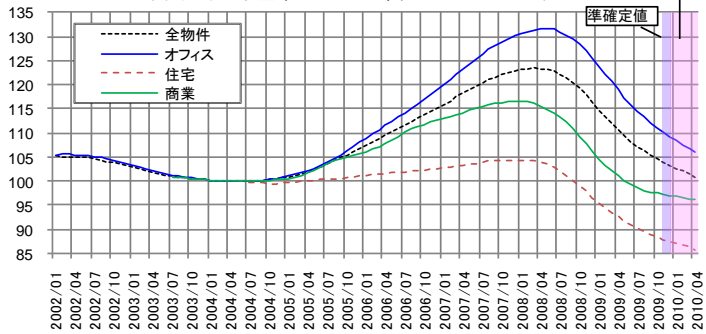
(注) 2009年終値=100 (出所) Bloomberg

日本: 東証REIT指数、アメリカ: FTSE NAREIT Equity REIT 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、シンガポール: FTSE ST REIT Index

ARES J-REIT Property Price Index / ARES J-REIT Property Index

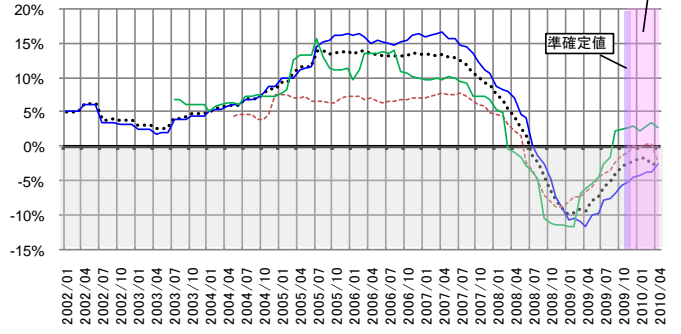
(ARES ウェブサイト「[J-REIT Property Database](#)」から指数のダウンロードが可能)

ARES J-REIT Property Price Index (AJPPI)
(キャピタル収益率ベース/全国/2002.1-2010.4)



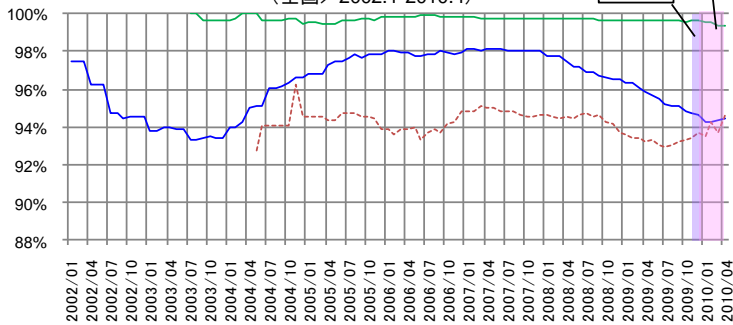
(注) 2004年5月=100 (出所) ARES

ARES J-REIT Property Index (総合収益率)
(全国/2002.1-2010.4)



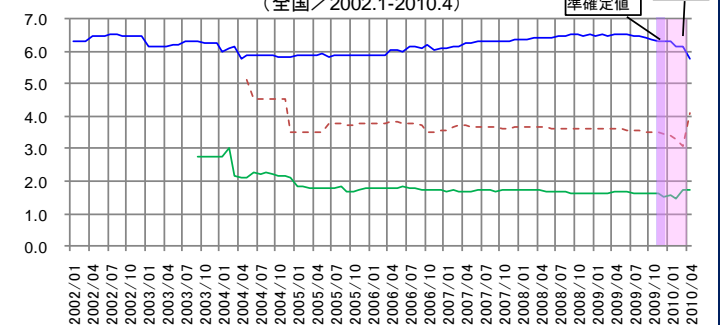
(出所) ARES

ARES J-REIT Property Index (稼働率)
(全国/2002.1-2010.4)



(出所) ARES

ARES J-REIT Property Index (平均賃料)
(全国/2002.1-2010.4)



(出所) ARES

上場 J-REIT 一覧 (時価総額順)

2010年7月末時点

証券コード	投資法人	略称	投資口価格 (7/30)	騰落率			時価総額 (7/30)	1口当たり予想分配金(円)			運用不動産			
				1ヶ月	6ヶ月	12ヶ月		取得価格	物件数	種別				
8951	日本ビルファンド	NBF	736,000円	+4.5%	-7.8%	-13.4%	3,989億円	15,100	10.12期		7,795億円	59	オフィス	
8952	ジャパンリアルエステイト	JRE	765,000円	+5.5%	+1.1%	-3.4%	3,742億円	16,360	10.9期	16,460	11.3期	6,439億円	55	オフィス
8953	日本リテールファンド	JRF	111,300円	+2.7%	+6.0%	-6.3%	1,879億円	3,548	10.8期	3,300	11.2期	6,565億円	77	商業他
8961	森トラスト総合リート	MTR	680,000円	+2.7%	-15.1%	-2.2%	1,646億円	19,600	10.9期	20,100	11.3期	2,830億円	13	オフィス/商業他
8955	日本プライムリアルティ	JPR	195,000円	+3.9%	+12.4%	-4.3%	1,394億円	6,770	10.6期			3,315億円	55	オフィス/商業
8959	野村不動産オフィスファンド	NOF	456,000円	+2.9%	-12.6%	-26.7%	1,391億円	14,500	10.10期			3,786億円	51	オフィス
8964	フロンティア不動産	FRI	623,000円	+2.1%	-5.6%	+2.0%	1,209億円	17,900	10.12期			2,068億円	22	商業
3269	アドバンス・レジデンス	ADR	123,700円	+7.6%	N/A	N/A	1,190億円	8,250	11.1期	4,500	11.7期	3,505億円	185	住宅
8960	ユナイテッド・アーバン	UUR	574,000円	+8.1%	+21.4%	+21.1%	1,155億円	16,000	10.11期			2,199億円	50	商業/オフィス他
8954	オリックス不動産	OJR	423,500円	+14.3%	-4.8%	-9.1%	1,066億円	15,218	10.8期	12,919	11.2期	3,009億円	52	オフィス/物流他
8967	日本ロジスティクスファンド	JLF	709,000円	+2.6%	+12.0%	+10.8%	931億円	17,200	11.1期			1,258億円	27	物流
8976	DAオフィス	DAO	213,000円	+7.8%	+21.2%	-27.5%	843億円	3,176	10.11期	3,180	11.5期	2,691億円	31	オフィス
8957	東急リアル・エステート	TRI	477,500円	+3.2%	+15.6%	-9.2%	809億円	11,200	11.1期			1,861億円	23	商業/オフィス
3226	日本アコモデーションファンド	NAF	478,500円	+2.7%	-1.6%	+1.8%	747億円	13,650	10.8期			1,870億円	63	住宅
8982	トップリート	TOP	459,000円	+17.4%	+16.8%	+16.5%	711億円	14,000	10.10期	14,000	11.4期	1,750億円	15	オフィス/商業他
8972	ケネディクス不動産	KRI	283,800円	+14.4%	+10.9%	-10.5%	663億円	10,400	10.10期			2,357億円	70	オフィス/商業他
8987	ジャパンエクセレント	JEI	423,500円	+0.6%	+5.9%	-7.9%	655億円	14,000	10.12期			1,810億円	18	オフィス
8958	グローバル・ワン不動産	GOR	646,000円	+5.6%	-2.4%	-11.5%	626億円	13,500	10.9期			1,303億円	7	オフィス
8968	福岡リート	FRC	546,000円	+6.4%	+9.0%	+12.8%	584億円	16,700	10.8期	16,600	11.2期	1,209億円	16	商業/オフィス他
8984	ビ・ライフ	BLI	438,000円	+2.3%	-1.9%	+56.4%	520億円	15,000	10.8期	14,500	11.2期	1,929億円	128	住宅
8956	プレミア	PIC	333,000円	-1.8%	+15.4%	-9.8%	467億円	11,900	10.10期			1,461億円	46	オフィス/住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	NRF	346,000円	+4.8%	-0.1%	-16.8%	434億円	11,700	10.11期			1,323億円	143	住宅
8986	日本賃貸住宅	JRH	30,850円	+2.2%	-13.0%	+13.2%	411億円	500	10.9期		(*)2	1,600億円	186	住宅
3234	森ヒルズリート	MHR	177,300円	-2.3%	-33.1%	-49.6%	410億円	6,550	10.7期			2,119億円	11	オフィス/住宅
3227	MIDリート	MID	178,600円	+3.5%	-10.7%	-17.3%	328億円	7,228	10.12期			1,611億円	12	オフィス/商業
8973	積水ハウス・SI	SSI	282,800円	+12.2%	+65.5%	+29.6%	325億円	8,120	10.9期			999億円	53	住宅/商業
8977	阪急リート	HRI	354,000円	+2.9%	+3.4%	-16.9%	302億円	12,100	10.11期			1,213億円	15	商業/オフィス他
3249	産業ファンド	IIF	345,000円	+8.2%	+52.6%	+30.3%	273億円	15,893	10.6期			958億円	10	物流/インフラ
3229	日本コマース	NCI	94,800円	+11.1%	-26.8%	-43.8%	244億円	3,290	10.8期			2,418億円	37	オフィス/商業
8966	クレッシェンド	CIC	160,900円	+2.8%	+32.5%	+13.7%	212億円	(*)15,000	10.11期			969億円	47	オフィス/住宅
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	JHR	193,000円	+12.2%	+52.6%	+25.3%	204億円	11,019	10.08期			851億円	8	ホテル
8983	ジャパン・オフィス	JOI	79,500円	-3.0%	-12.5%	-23.0%	163億円	2,200	10.10期			1,156億円	53	オフィス等
8979	スターツプロシード	SPI	93,600円	+8.0%	+14.4%	-2.5%	101億円	3,214	10.10期	3,704	11.4期	383億円	76	住宅
8985	日本ホテルファンド	NHF	219,700円	+12.7%	+62.4%	+40.8%	93億円	9,100	10.9期			374億円	17	ホテル
8963	インヴェンシブル	INV	13,900円	-0.4%	-18.2%	-41.0%	89億円	300	10.12期			705億円	55	住宅/オフィス他
8975	FCレジデンシャル	FCR	230,000円	-7.6%	+26.0%	+13.3%	75億円	6,675	10.10期			234億円	19	住宅
8970	ジャパン・シングルレジデンス	JSR	116,200円	+0.0%	+20.2%	+6.6%	65億円	0	10.7期			566億円	43	住宅/ホテル

時価総額合計 29,947億円

78,487億円 1,848物件

(注) 投資口価格騰落率: 期間中に投資口分割があった銘柄については、分割調整後の数値。スターツプロシードはJASDAQ市場における投資口価格を使用。
 予想分配金: 7月末時点で開示されている会社予想。原則として平成22年8月期以降の予想分配金を掲載。

(*)1 ジャパン・シングルレジデンス投資法人との合併の効力が平成22年10月1日付で発生した場合の平成22年11月期分配金予想は、1口当たり1,375円(但し、同日付の投資口分割考慮前の金額は5,500円)。

(*)2 日本賃貸住宅の運用不動産取得価格は、合併に伴う未確定の概算値。

(出所) 東京証券取引所、会社資料

《問合せ先》

社団法人不動産証券化協会 調査部(担当:村上)

TEL: 03-3505-8001 E-mail: research@ares.or.jp

URL: <http://www.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。