

目次

[Market Topics] ・平和不動産リート投資法人誕生 CIC と JSR の合併成立 1
 ・森ヒルズリート スポンサーと協働して資産入替、ラフォーレ原宿の底地を取得 1
 ・資金調達の新スキーム 信託内借入をジャパン・オフィスが初めて実施 2
 ・その他のニュース 3
 [決算発表] 3 [COLUMN] 50周年を迎えた米国 REIT 4 [マーケット概況] 5 [資産売買事例] 6
 [分配金利回り・主要国 REIT 市況・投資口売買状況] 7 [クォーターリー・レビュー(物件売買・増資・投資法人債発行の推移など)] 8
 [ARES J-REIT Property Price Index / ARES J-REIT Property Index] 9 [銘柄別投資口価格の推移] 10
 [上場 J-REIT 一覧] 12

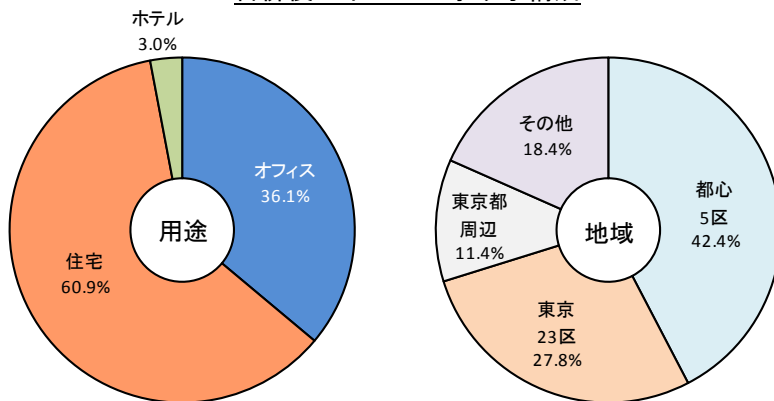
[Market Topics]

▶ 『平和不動産リート投資法人』誕生 — クレッシュェンドとジャパン・シングルレジデンスの合併成立

クレッシュェンド投資法人 (CIC) とジャパン・シングルレジデンス投資法人 (JSR) の合併の効力が 10 月 1 日に発生し、平和不動産リート投資法人 (8966) が誕生した (吸収合併存続法人の CIC から同日付で商号変更)。

合併後の資産規模は約 1,450 億円、オフィスとレジデンスを中心に 90 物件を保有・運用する。

合併後のポートフォリオ構成



(資料) 投資法人ウェブサイト

合併の概要

合併効力発生日	2010/10/1
合併発表日	2010/6/21
合併方式	吸収合併
存続投資法人	クレッシュェンド [オフィス・住宅]
消滅投資法人	ジャパン・シングルレジデンス [住宅・ホテル]
合併比率	CIC:JSR = 1:0.75

(注) 合併比率は投資口分割考慮前。実際にはCIC投資口を4分割し、JSR投資口1口につきCIC投資口3口を割当。

平和不動産リート投資法人の概要

発行済投資口数	695,897口
資産規模	1,443億円 [オフィス・住宅等]
資産運用会社	平和不動産アセットマネジメント
スポンサー	平和不動産

J-REIT の合併は本件で 6 例目。上場銘柄数は 36 となった。今年 12 月には、ユナイテッド・アーバン投資法人と日本コマーシャル投資法人の合併が予定されている。

▶ 森ヒルズリート スポンサーと協働して資産入替、ラフォーレ原宿の底地を取得

— 「低利回り物件譲渡」+「高利回り物件取得」により分配金水準の回復を目指す

森ヒルズリート投資法人 (3234, MHR) は 9 月 15 日、虎ノ門 35 森ビル (オムロン東京本社ビル) と元麻布ヒルズ (42 区画) を合計 217.9 億円でスポンサーの森ビルに譲渡する一方、ラフォーレ原宿 (底地) を同社から 218.2 億円で取得した。

譲渡した虎ノ門 35 森ビルは、一棟賃借している現テナントが来年 3 月末で解約予定となっている。元麻布ヒルズは空室の区画を中心に譲渡対象とした。底地 (敷地) を取得したラフォーレ原宿は、原宿・表参道エリアのランドマーク的な商業施設。MHR は同施設を所有する森ビル流通と 20 年間の事業用定期借地権設定契約を締結した。

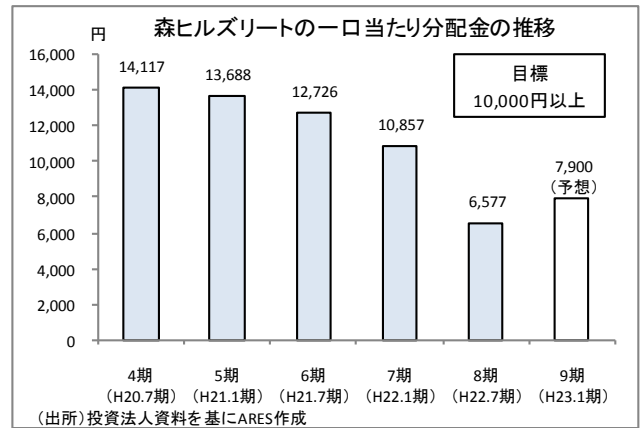
MHR によると、今回の資産入替によって一口当たり分配金が 1,092 円増加 (通期ベース) するほか、ポートフォリオの含み損益が改善することで借入コストの上昇を抑制する効果も期待できるとみている。

譲 渡		← 資産入替 →	取 得	
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	元麻布ヒルズ (42区画)		ラフォーレ原宿 (底地)	
126.8億円	91.1億円	譲渡/取得価格	218.2億円	
110.0億円	74.5億円	鑑定評価額	242.0億円	
5.3%	1.7%	NOI 利回り	5.5%	
4.7%	0.8%	償却後NOI利回り	5.5%	

(出所) 投資法人資料を基にARES作成

MHR は、今後も物件入替を積極的に行ってポートフォリオ NOI 利回りを現状の 3.7%から 4.5%以上に改善させ、一口当たり分配金を 10,000 円以上に回復させたいとしている。

入替の対象となるのは、ポートフォリオの約 54% (1,146 億円) を占める NOI 利回り 4.0%未満の物件。主にスポンサーとの物件相互売買を通じて、資産規模は現状 (2,118 億円) と同程度を維持しながら収益の改善を図る。



新運用方針と施策

配当重視の運用		
施策① 物件入替	施策② 借入コスト抑制	施策③ その他コスト低減
・ポートフォリオNOI利回りの向上 3.7% (第8期) ⇒ 4.5%以上 (目標)	・投資法人債の活用 ・鑑定評価ベースLTVの低下	・運用報酬体系の変更 etc. 資産総額連動 ⇒ パフォーマンス連動
施策④ スポンサーの有効活用		
・物件入替実現のための相互売買 ・物件の収益性安定化のためのマスターリース		

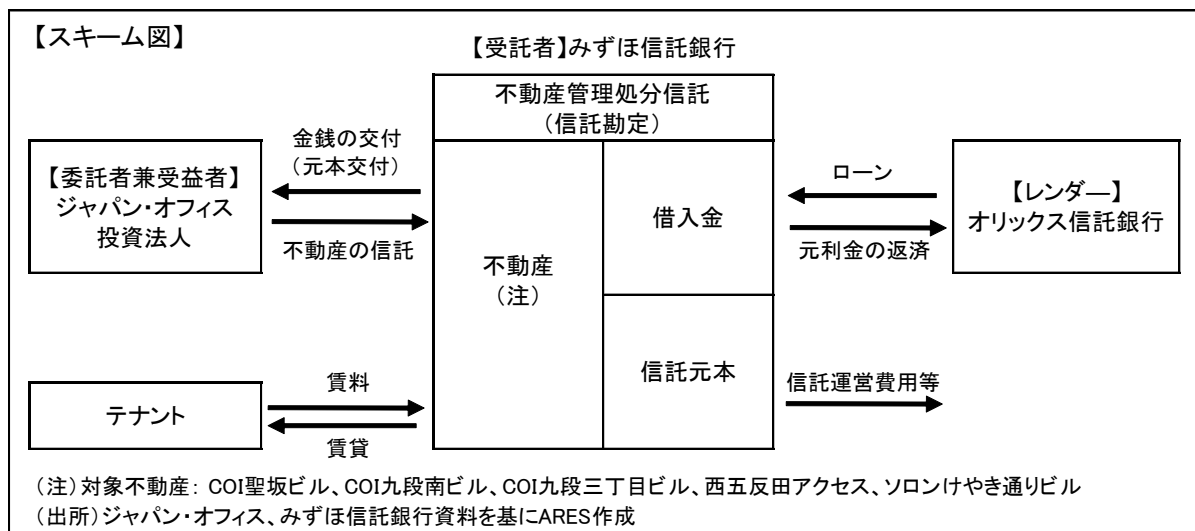
(出所) 投資法人資料を基にARES作成

➤ 資金調達の新スキーム 信託内借入をジャパン・オフィスが初めて実施 — みずほ信託銀行が開発

ジャパン・オフィス投資法人 (8983, J01) は 9 月 15 日、信託内借入による資金調達を行うことを発表した。みずほ信託銀行が新たに開発した「レバレッジ付き信託受益権スキーム」を利用するもので、J01 が第一号案件。

このスキームは、投資法人が金融機関から直接借入れるコーポレート・ファイナンスとは異なり、特定の資産を対象とする信託を通じて間接的に借入れるアセット・ファイナンス。

具体的には、投資法人を受益者とする不動産管理処分信託の信託財産を責任財産とする融資を、受託者たるみずほ信託銀行がレンダー（貸付人）から借入れ、当該借入金の一部を信託元本の交付として投資法人に交付する。



今回は、J01 が所有するオフィスビル 5 物件を対象とする信託内借入により、みずほ信託銀行がオリックス信託銀行から 20.5 億円を借入れた (期間: 3.5 年、期日一括返済、借入利率: 3 ヶ月円 TIBOR+2.60%)。J01 はその一部について交付を受け、既存借入金の返済原資とした。

J01 およびみずほ信託銀行は、この資金調達の新スキームの導入によって、投資法人においてはアセット・ファイナンスとコーポレート・ファイナンスを効率的に組み合わせることで財務戦略を多様化できるほか、今後新たな金融機関のファイナンスへの参加が期待できるとみている。

▶ その他のニュース

・グローバル・ワン不動産 資産運用会社の一部株式を森ビル等が取得

グローバル・ワン不動産投資法人（8958, GOR）は9月9日、資産運用会社グローバル・アライアンス・リアルティ（GAR）の株主異動を発表した。森ビルがキャップマークジャパンからGAR株式800株（株式保有比率10.0%）を、森ビルの主要株主である森喜代株式会社がキャップマークティージェイピーからGAR株式392株（同比率4.9%）をそれぞれ取得した。

GARには明治安田生命保険、近畿日本鉄道（各10.0%）のほか、三菱東京UFJ銀行などが出資している。

・日本コマーシャル 合併に向け大規模なリファイナンス 不動産市場安定化ファンド融資は11月末に全額返済へ

日本コマーシャル投資法人（3229, NCI）は9月22日、約1,043億円の長期借入金（期間2~4年）を借入れ、既存借入金約740億円を返済すると発表した。返済する借入金は、11月末までに返済期日が到来する借入金に加え、不動産市場安定化ファンドからの融資の全額期限前弁済（約79億円、11月30日弁済予定）も含まれる。

今回のリファイナンスは、ユナイテッド・アーバン投資法人との合併契約に定める前提条件の一部に対応するもの。当該条件には他に「全ての借入先金融機関が全ての担保権の解除に同意していること」が含まれており、NCIは、合併効力発生予定日の12月1日までの担保権解除に向けて、借入先金融機関との協議を進めるとしている。

なお、不動産市場安定化ファンドについては、これまでに旧プロスペクト・リート投資法人（日本賃貸住宅投資法人と合併）とNCIの計2件の融資が実行されているが、いずれも合併前に全額期限前弁済されることになった。

・積水ハウス・S I 積水ハウスからレジデンス3物件（総額33.4億円）を取得

積水ハウス・S I投資法人（8973, SSI）は9月28日、スポンサーの積水ハウスから賃貸住宅3物件（総額33.4億円）を取得すると発表した。SSIが積水ハウスから物件を取得するのは今回が初めて。

10月1日に取得する予定の上記3物件は、いずれも積水ハウスグループが企画・開発・運営する「プライムメゾン」シリーズ。SSIによると、3物件の想定NOI利回りは6.6%（加重平均）であり、既存ポートフォリオのNOI利回り（5.1%）を上回るため、分配金の増額に寄与するとしている。（※物件の所在・価格等は[資産売買事例](#)参照）

取得後のポートフォリオは、56物件・取得価格総額約1,032億円となる。

・福岡リート IR活動の一環としてツイッター開始 J-REIT 資産運用会社で初の試み

福岡リート投資法人（8968）の資産運用会社福岡リアルティは9月10日、ツイッター（twitter）を開始した。投資法人情報のほか、地域特化型REITとして福岡・九州地域の情報を発信する。IRでのツイッターの利用はJ-REITの資産運用会社としては初の試み。（@fukuokareit8968 URL: <http://twitter.com/fukuokareit8968>）

[決算発表]

決算ハイライト(2010年7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)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	当期	次期予想
8967	日本ロジスティクスファンド	第10期	4,834	(5.6)	2,549	(8.3)	2,276	(7.9)	2,275	(8.0)	17,330	17,200
8957	東急リアル・エステート	第14期	6,550	(△74.2)	3,001	(△79.1)	2,134	(△84.1)	2,133	(△84.1)	12,598	11,000
8970	ジャパン・シングルレジデンス	第10期	1,780	(0.8)	720	(△0.2)	△112	(-)	△119	(-)	0	0
3234	森ヒルズリート	第8期	5,388	(△2.4)	2,679	(△5.0)	1,523	(△11.9)	1,522	(△11.9)	6,577	7,900

(注)ジャパン・シングルレジデンスの次期はみなし事業年度(平成22年8月1日~平成22年9月30日)

(出所)投資法人資料を基にARES作成

10月の決算発表予定(9月30日現在)

8968	福岡リート	第12期	10/12
8953	日本リテールファンド	第17期	10/13
3229	日本コマーシャル	第9期	10/15
8984	ピ・ライフ	第9期	10/15
3226	日本アコモデーションファンド	第9期	10/18
8954	オリックス不動産	第17期	10/20
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	第5期	10/21

[投資法人債]

コード	投資法人	ローンチ (発表日)	回数	発行日	摘要	発行額 (億円)	利率	年限	取得格付		資金使途
									Moody's	R&I	
8958	グローバル・ワン不動産	H22.9.17	3	H22.9.29	公募	100	1.07%	3年	A3	AA-	投資法人債償還
8958	グローバル・ワン不動産	H22.9.17	4	H22.9.29	公募	50	1.59%	7年	A3	AA-	投資法人債償還

◀COLUMN▶ 50周年を迎えた米国REIT

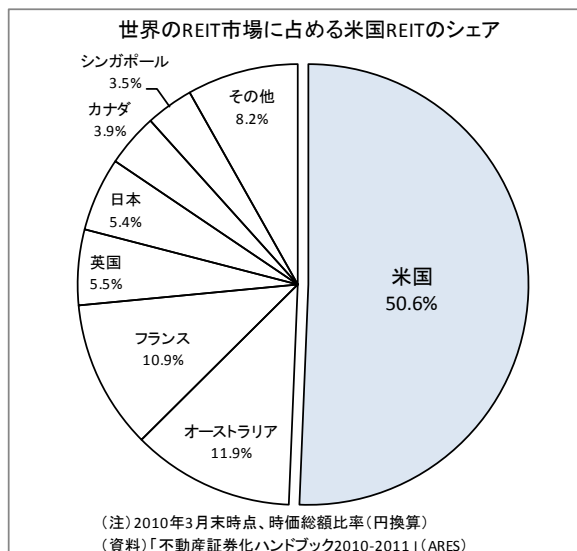
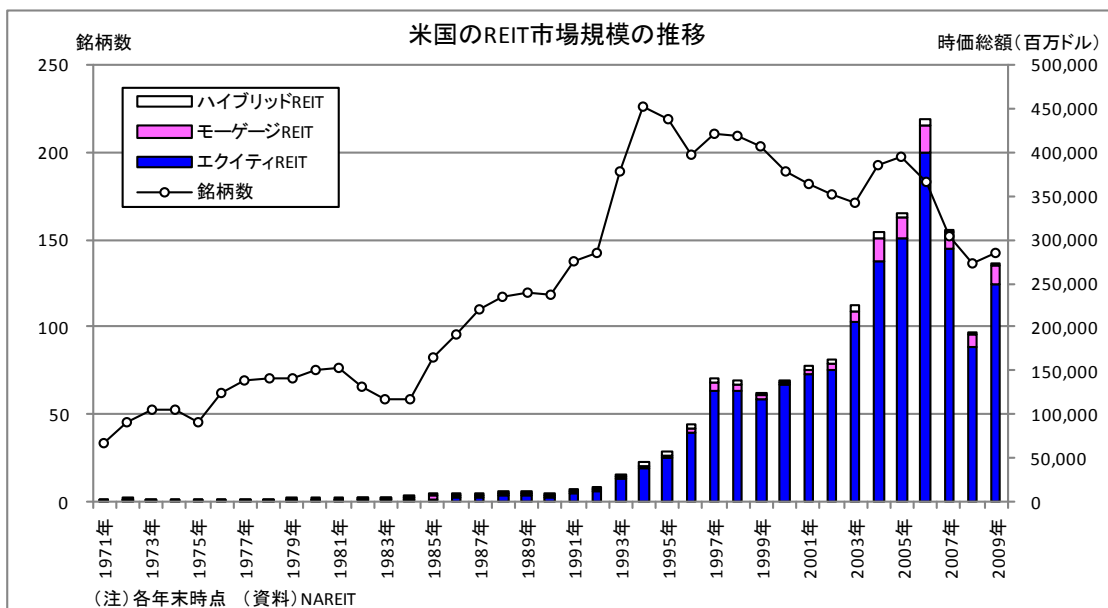
世界のREITのパイオニアであり、最大の市場規模を誇る米国REIT（US-REIT）が50周年を迎えた。US-REITは1960年9月連邦税法の改正により創設された税法に基づく不動産投資信託制度である。

当初のREITは規模が小さく、不動産融資を投資対象とするモーゲージREITやハイブリッドREITも少なくなかった。1970年代から80年代にかけての税制改正により、次第にREITは不動産賃貸収益をベースとした不動産投資形態として見直され、エクイティREIT（不動産の所有権を保有運用するタイプのREIT）への転換が図られていった。また、REITの内部運用が可能となり、開発事業などよりアクティブな事業活動を行うようになった。

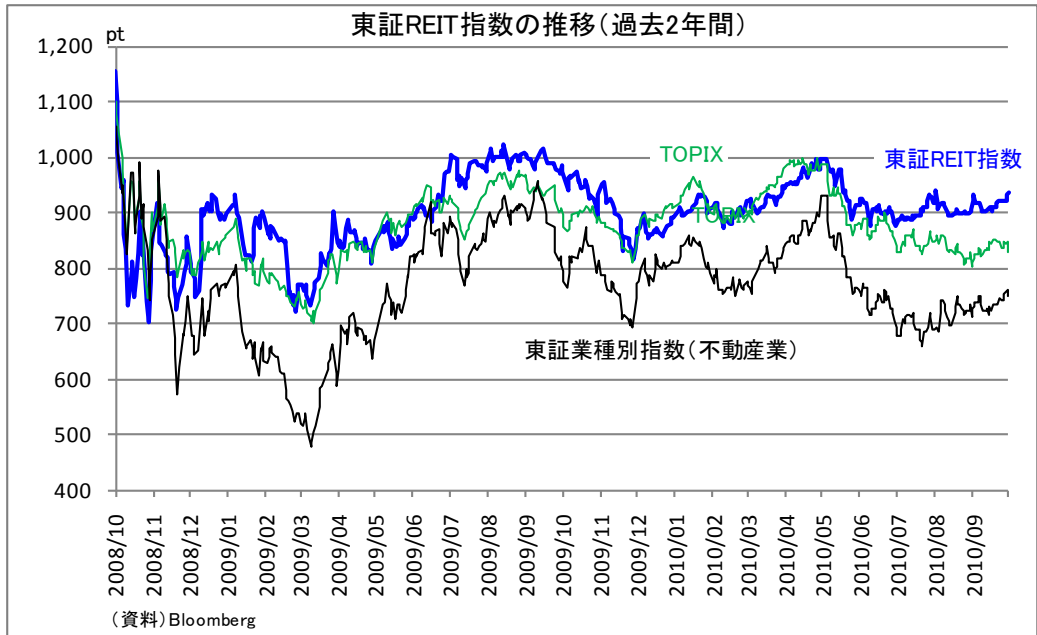
US-REITが飛躍的にその規模を拡大させたのは1990年代に入ってからである。米国不動産市場は1989年後半から1990年代初めにかけて大きく低迷していたが、そうした状況下、含み益を有する不動産を非課税でREITに拠出することが可能となる「アンブレラ・パートナーシップREIT（UP-REIT）」と呼ばれる仕組みが1992年に導入され、不動産の供給が促進された。さらに1993年には年金基金による投資を容易にする税制改正が行われた。こうして、UP-REITと年金基金からの資金流入が原動力となり、REIT市場は大きな成長を遂げることとなった。

2000年以降は、不動産市場の好調なファンダメンタルズやREITのグローバル化が進んだこともあって、REIT市場は大きく拡大した。2000年末から2007年初頭にかけて、その株式時価総額は1,401億ドルから4,650億ドルへと3倍以上に拡大している。一方、ピーク時には200を超えていた銘柄数は、M&AによるREITの大型化が進展したことなどにより近年は減少傾向にある。とりわけ2007年から2008年にかけては、私募ファンドによるREITの買収が活発化し、非上場化が進んだことで上場REITの数が大きく減少した。

2007年になるとサブプライム問題や世界的な金融危機により株価が急落し、2009年3月末には1,340億ドル（134銘柄）まで減少した。その後、活発な増資や株式配当などによってバランスシートの改善が進められたことなどから、US-REITは再び力強さを取り戻している。（参照）「不動産証券化ハンドブック2010-2011」（ARES）

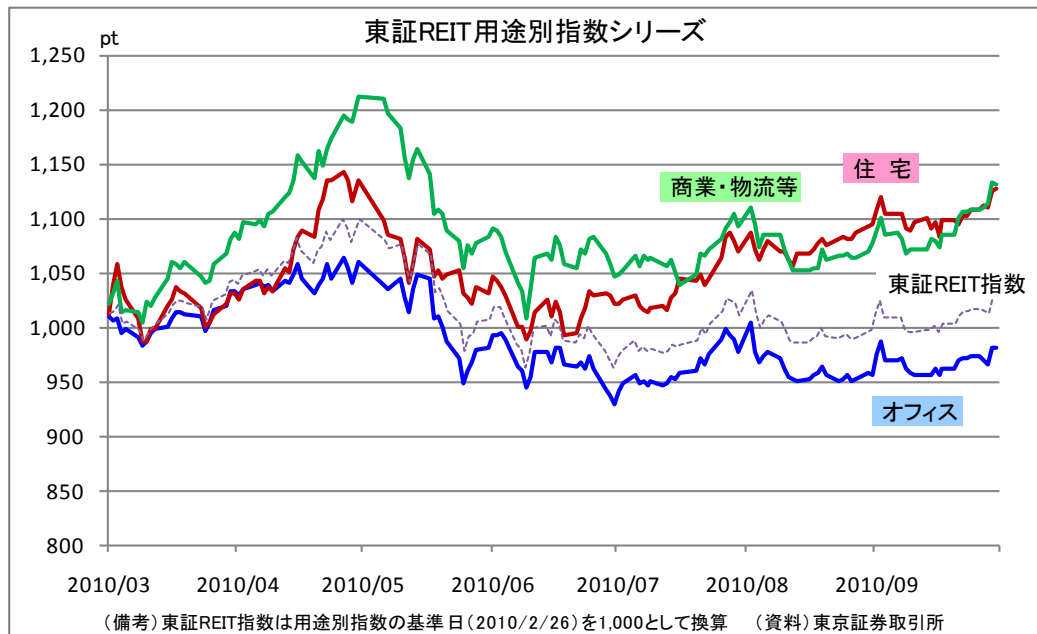


[マーケット概況]



マ ー ケ ッ ト 指 標	2010/9/30	1ヶ月前比	6ヶ月前比	1年前比
東証REIT指数(配当なし)	935.37	+ 3.2%	- 1.4%	- 5.3%
東証REIT指数(配当込み)	1331.04	+ 3.7%	+ 1.3%	+ 0.9%
時 価 総 額	30,631 億円	(*) 分配金利回りは投資法人予想 分配金をもとに時価総額加重平均		
平均分配金利回り*	5.4%			
東証REITオフィス指数	982.20	+ 2.6%	- 5.0%	N/A
東証REIT住宅指数	1,127.49	+ 3.0%	+ 9.2%	N/A
東証REIT商業・物流等指数	1,132.45	+ 5.1%	+ 4.2%	N/A
T O P I X	829.51	+ 3.1%	- 15.3%	- 8.8%
日 経 平 均 株 価	9,369.35	+ 6.2%	- 15.5%	- 7.5%
東証業種別指数(不動産業)	750.33	+ 5.3%	- 10.3%	- 6.8%
東証一部平均利回り*	1.9%	(*) 加重平均(9月の月中平均)		

(資料) Bloomberg, 東京証券取引所, 投資法人ウェブサイト



[資産売買事例]

← 9月に取得・譲渡が発表された物件

【取得資産】(9月)

取得日	コード	投資法人	物件名称	所在	主用途	取得価格 (百万円)	取得先
2010/9/2	8976	大和証券オフィス	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
2010/9/3	8967	日本ロジスティクスファンド	市川物流センターⅡ	千葉県 市川市	物流	17,415	市川2特定目的会社
2010/9/15	3234	森ヒルズリート	ラフォーレ原宿(底地)	東京都 渋谷区	商業	21,820	森ビル
2010/9/29	8960	ユナイテッド・アーバン	新宿ワシントンホテル本館(追加取得)	東京都 新宿区	ホテル	40	アーチ
合計						43,275	百万円

(10月以降の取得予定資産)

2010/10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都 小平市	住宅	1,560	積水ハウス
2010/10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン東桜	愛知県 名古屋市東区	住宅	1,140	積水ハウス
2010/10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン萱場公園	愛知県 名古屋市千種区	住宅	640	積水ハウス
2010/10/1	8954	オリックス不動産	ORE札幌ビル	北海道 札幌市中央区	オフィス	4,250	オリックス不動産株式会社
2010/12/24	8987	ジャパンエクセレント	第32興和ビル(追加取得)	東京都 港区	オフィス	2,390	興和不動産
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	インフラ	15,100	合同会社インダストリアル新砂
合計						35,480	百万円

【譲渡資産】(9月)

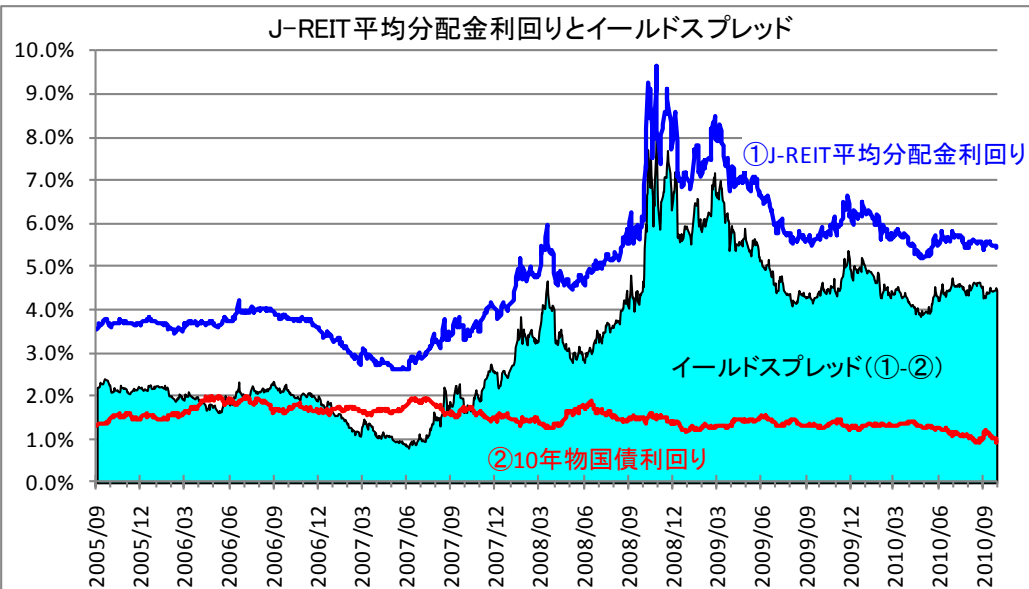
譲渡日	コード	投資法人	物件名称	所在	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
2010/9/3	8953	日本リテールファンド	オフィス・住居(ノンコア・アセット)18物件	(※内訳は本レポートVol.10参照)		33,200	特定目的会社ソニック・インベストメンツ7
2010/9/7	8984	ビ・ライフ	ニューシティレジデンス加古川	兵庫県 加古川市	住宅	255	かどや商会
2010/9/15	3234	森ヒルズリート	虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)	東京都 港区	オフィス	12,680	森ビル
2010/9/15	3234	森ヒルズリート	元麻布ヒルズ(一部譲渡)	東京都 港区	住宅	9,110	森ビル
2010/9/17	8986	日本賃貸住宅	ヒルトップ横濱根岸	神奈川県 横浜市磯子区	住宅	5,100	トーセイ
2010/9/30	8972	ケネディクス不動産	KDX新宿御苑ビル	東京都 新宿区	オフィス	1,710	国内の事業会社
合計						62,055	百万円

(10月以降の譲渡予定資産)

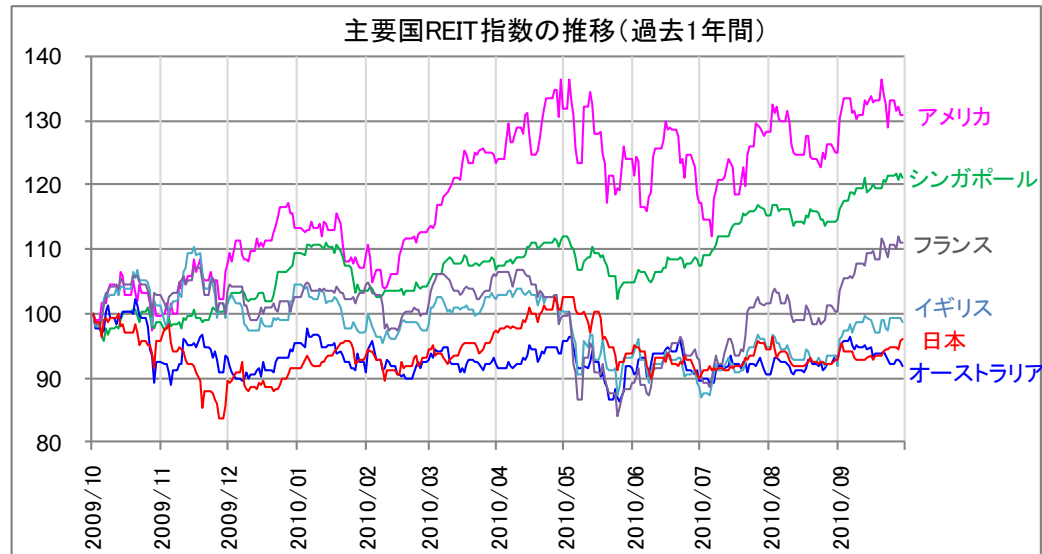
2010/10/21	8972	ケネディクス不動産	コート新御徒町	東京都 台東区	住宅	790	国内の事業会社
2010/10/29	8984	ビ・ライフ	カテリーナ三田タワースイート	東京都 港区	住宅	11,700	国内の特定目的会社
合計						12,490	百万円

(出所)投資法人資料を基にARES作成

[分配金利回り・主要国 REIT 市況・投資口売買状況]

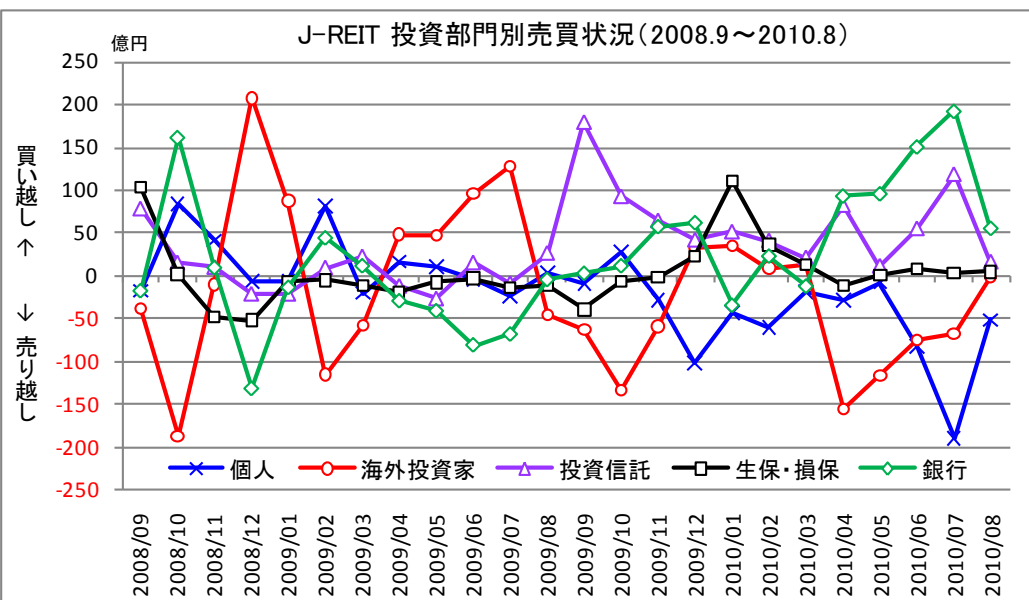


(備考) 分配金利回りは投資法人予想をもとに時価総額加重平均。国債金利回りはBloombergより。

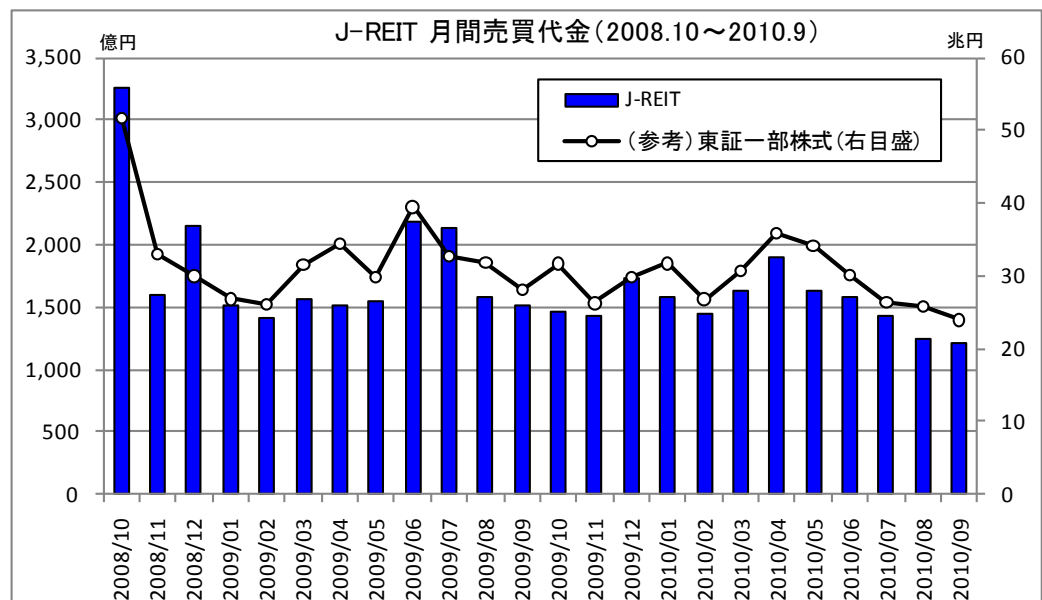


(資料) Bloomberg (備考) 2009/10/1=100

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

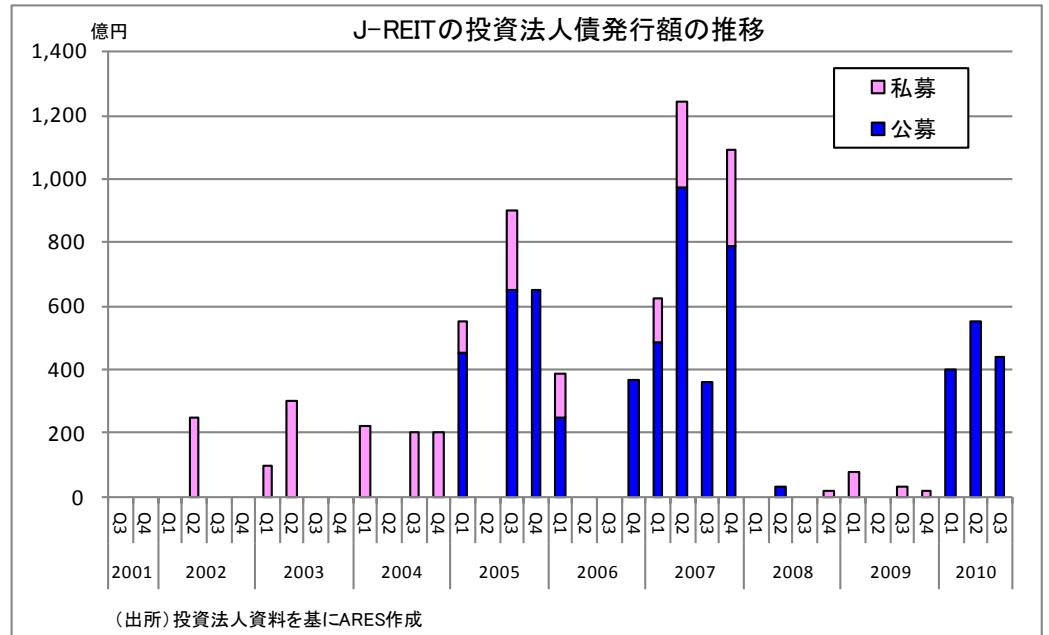
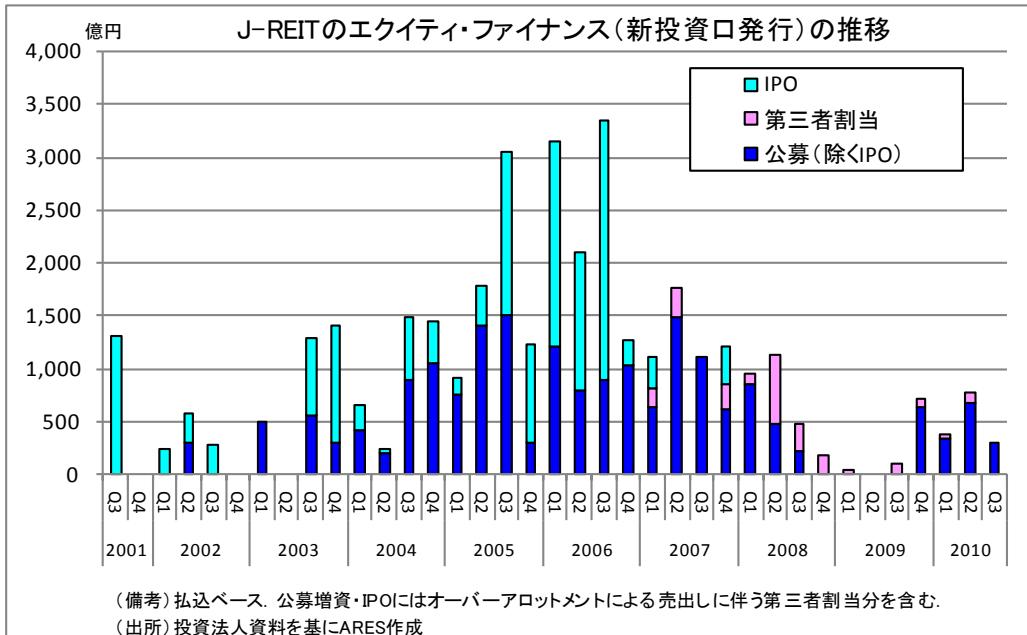
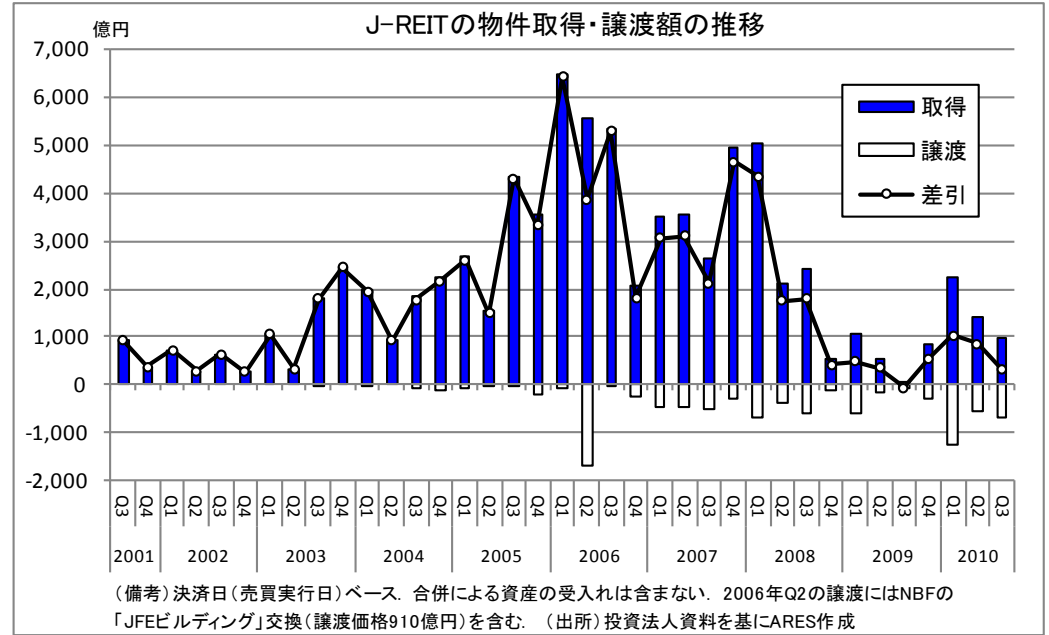
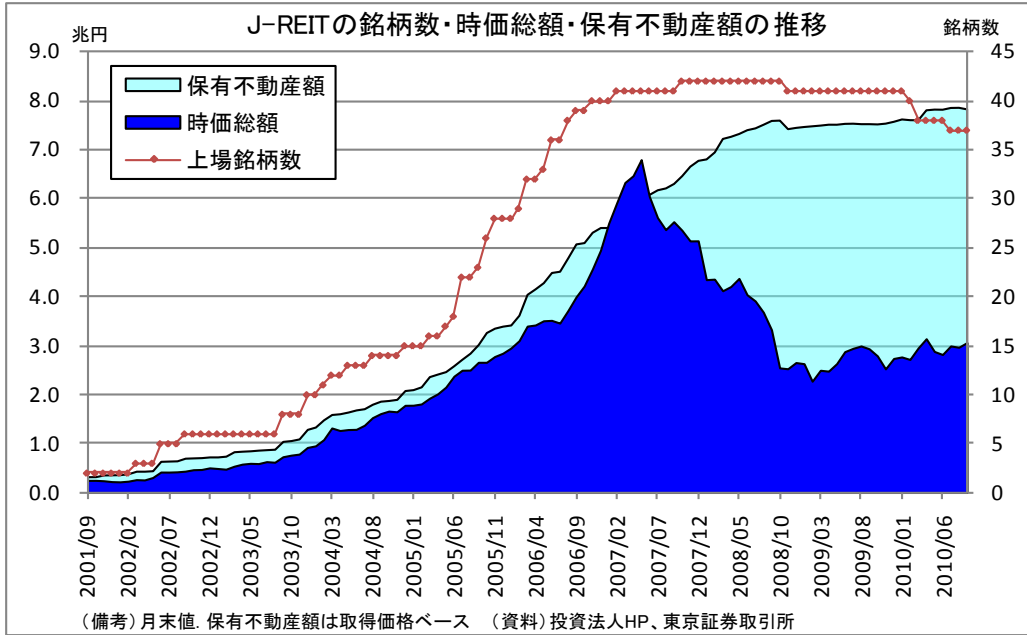


(備考) 主要な投資部門を抜粋して掲載 (資料) 東京証券取引所



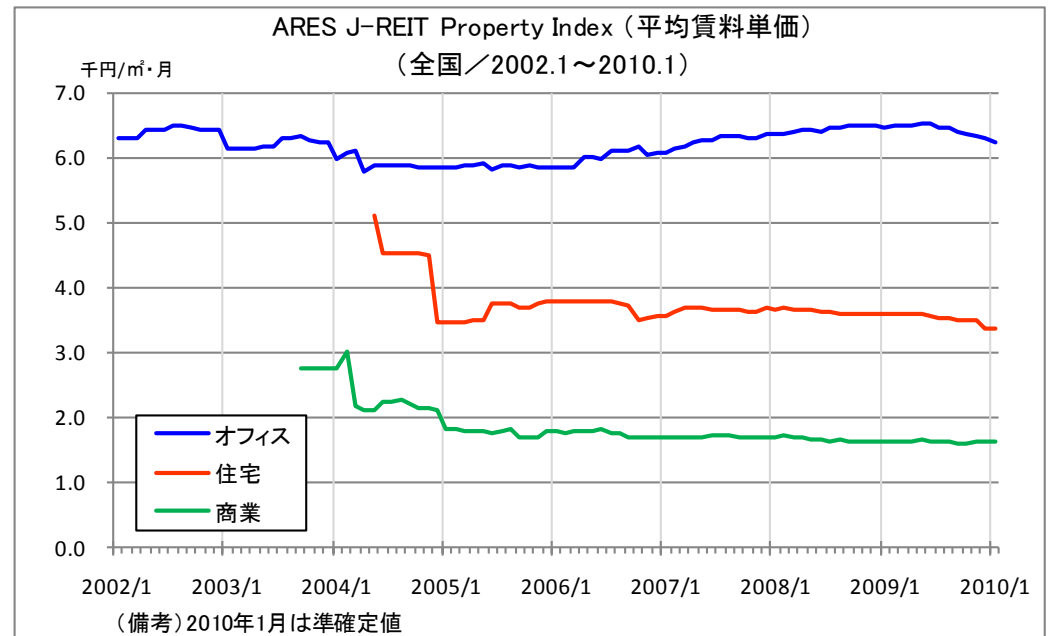
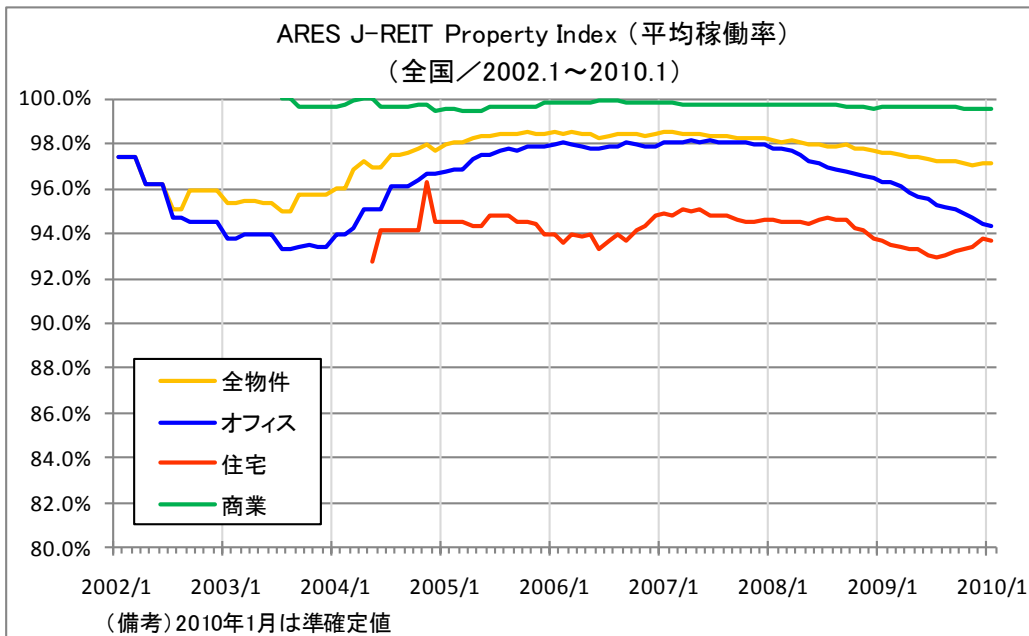
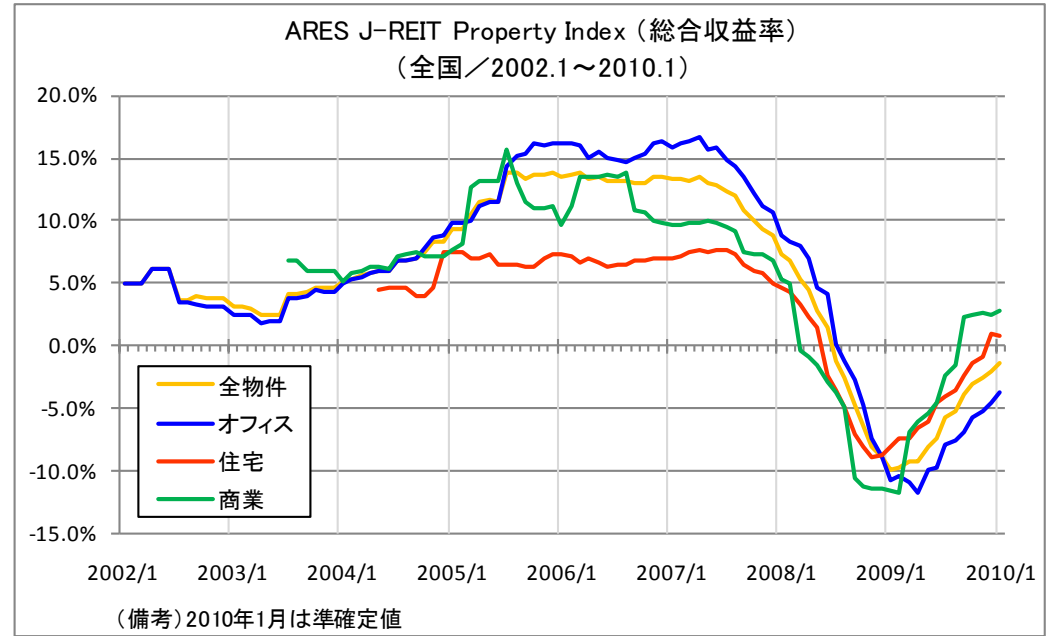
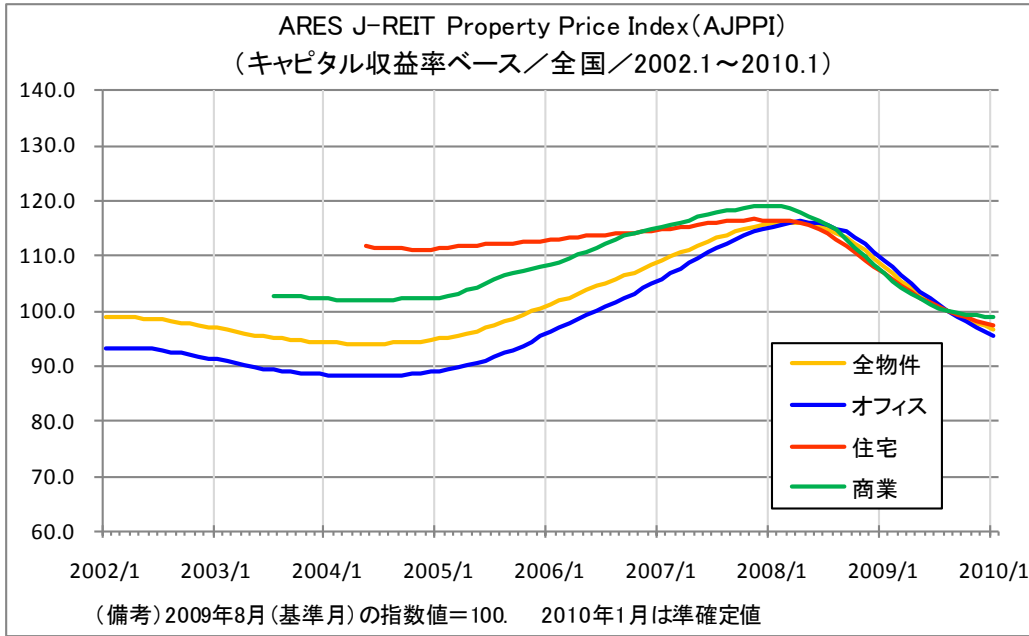
(資料) 東京証券取引所

[クォーター・レビュー]

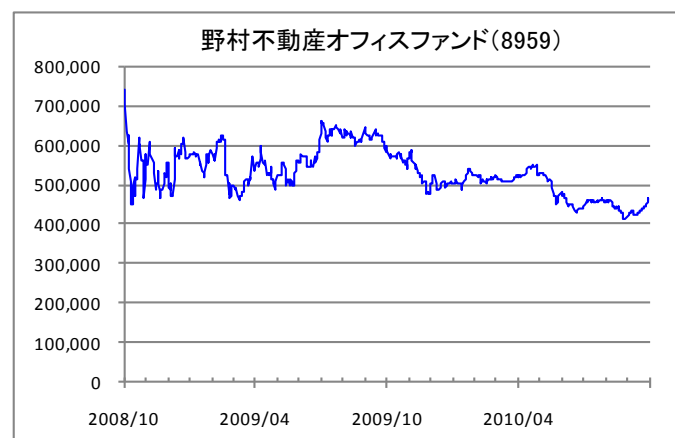
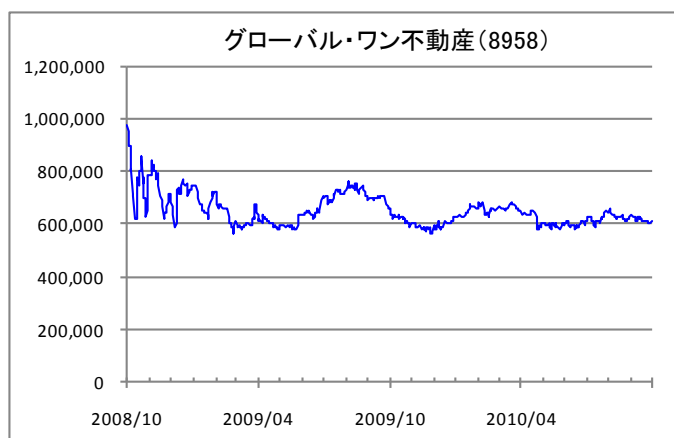
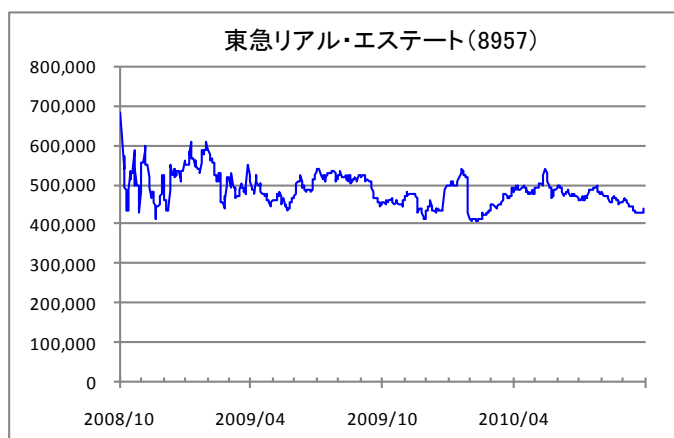
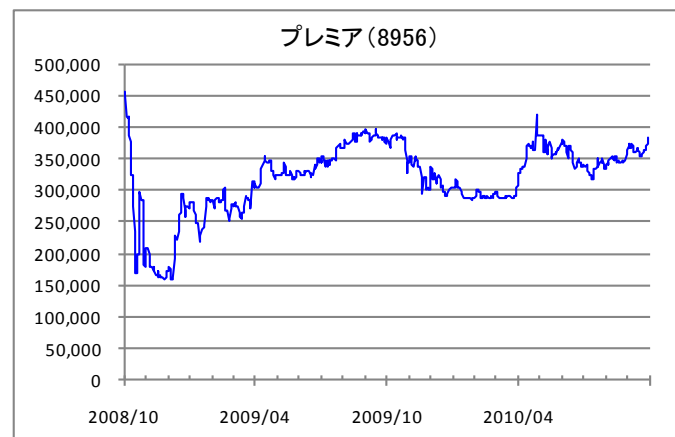
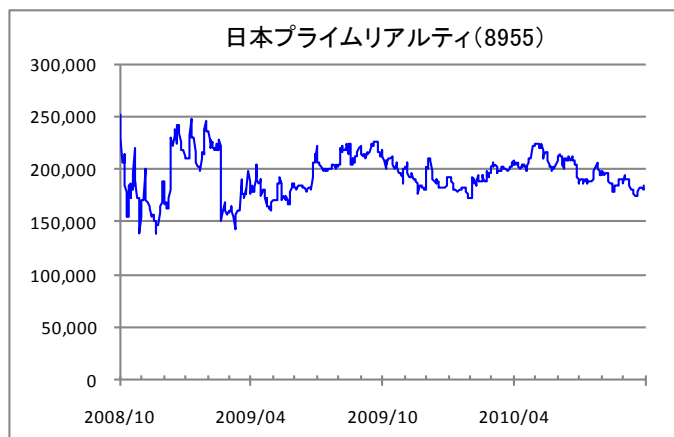
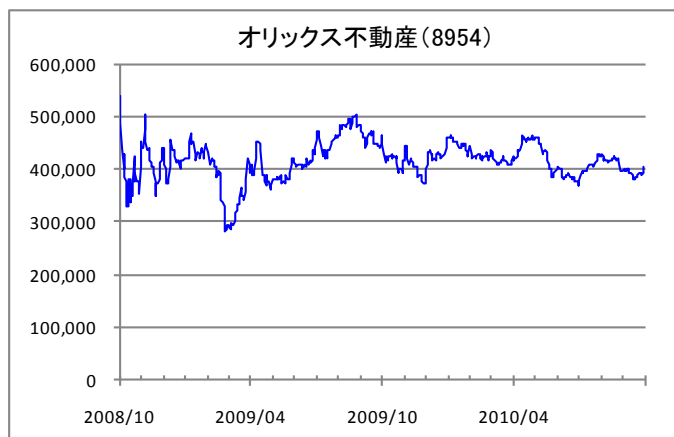
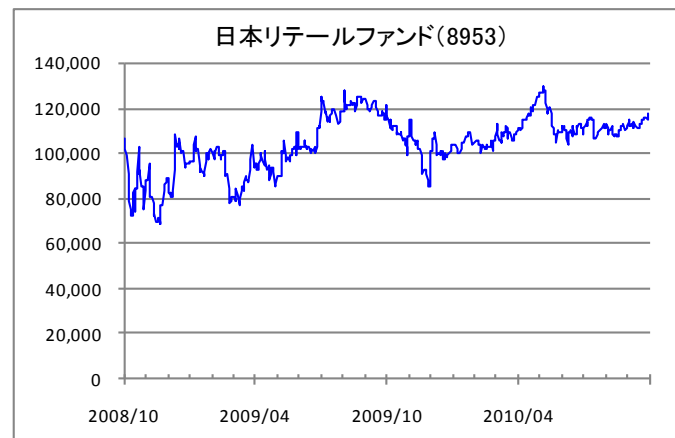
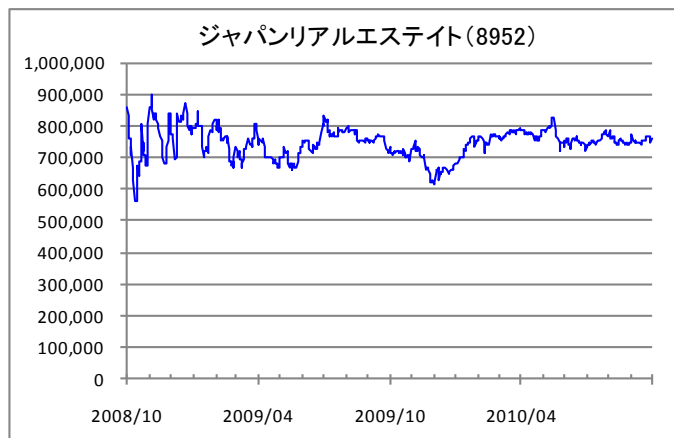
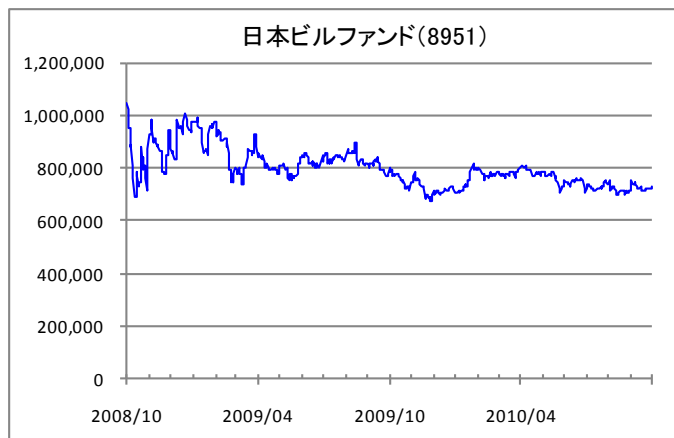


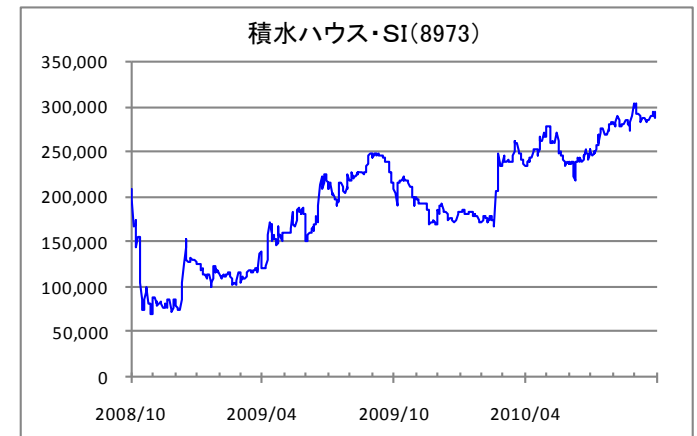
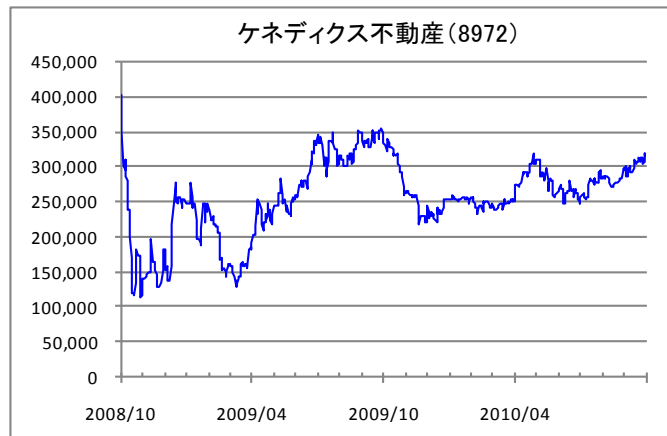
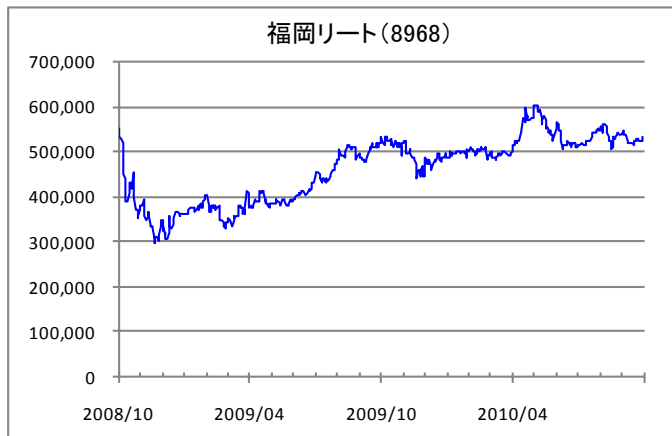
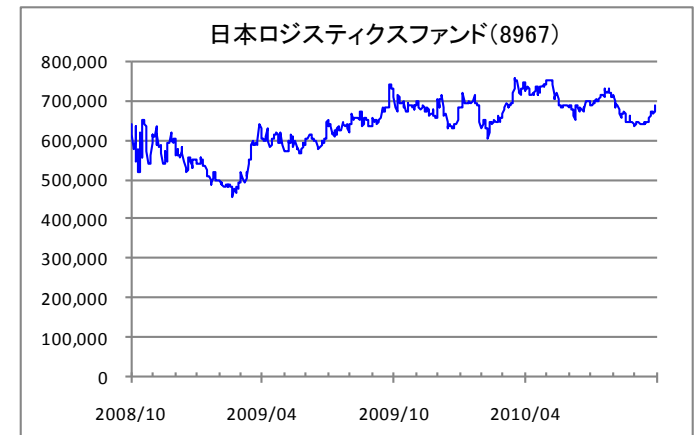
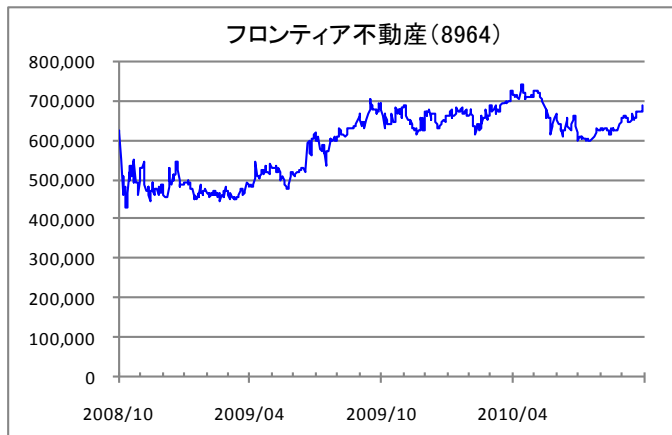
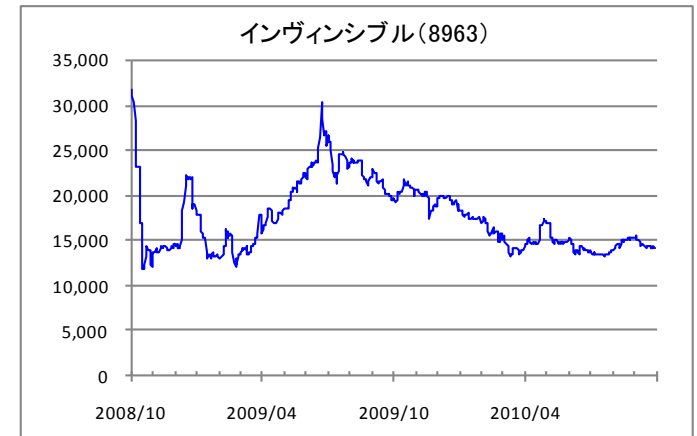
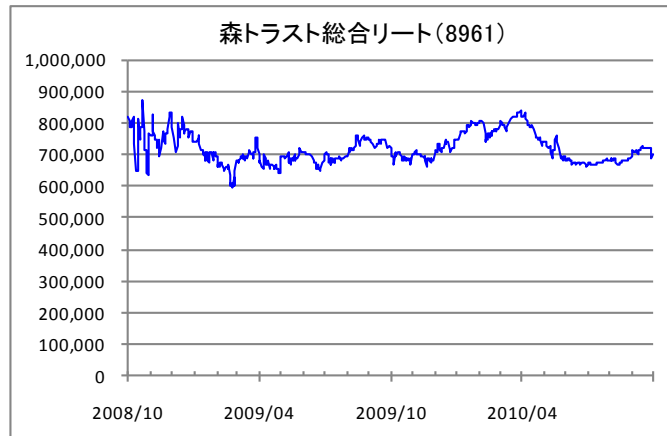
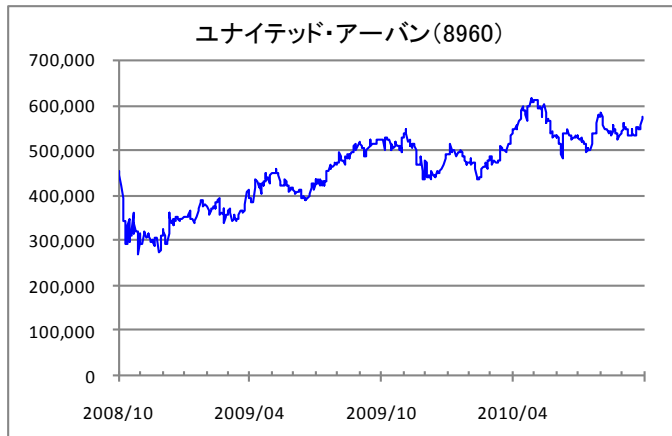
[ARES J-REIT Property Price Index / ARES J-REIT Property Index]

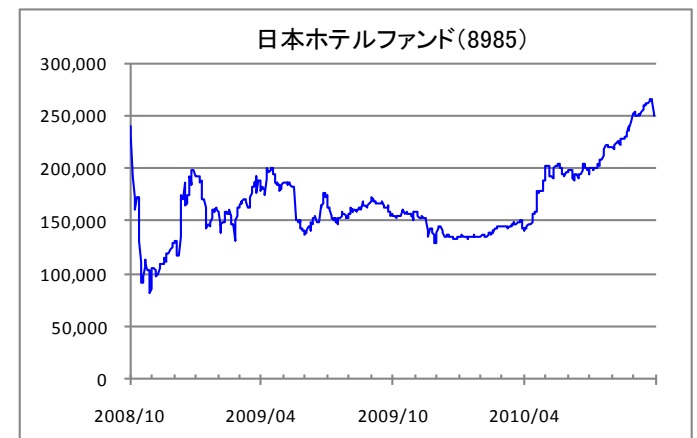
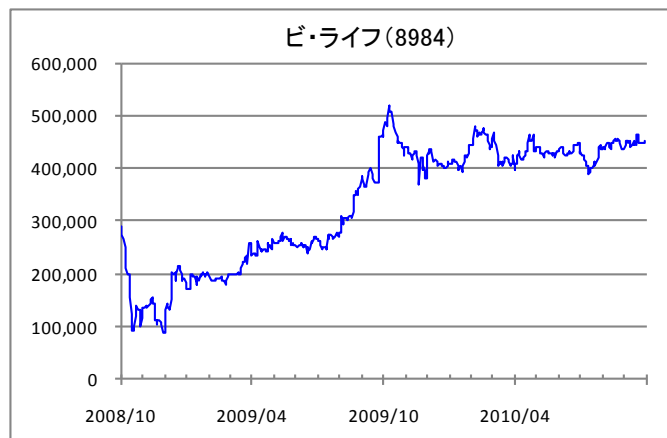
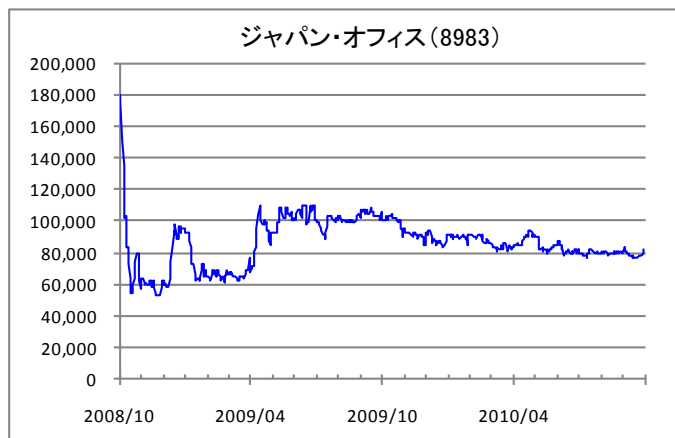
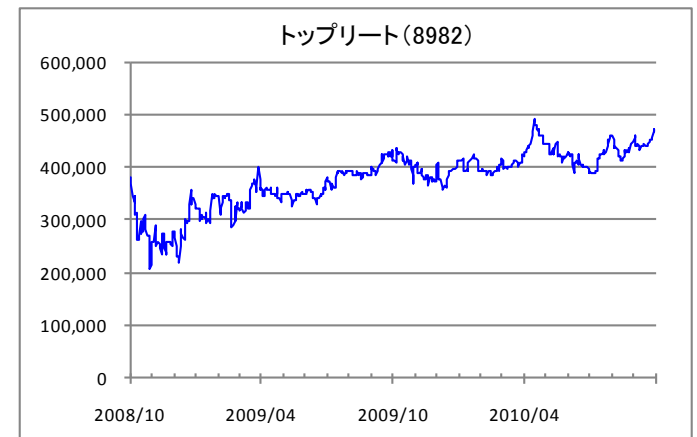
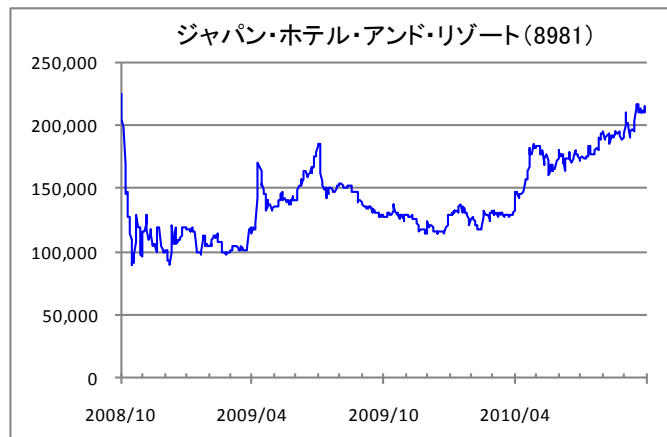
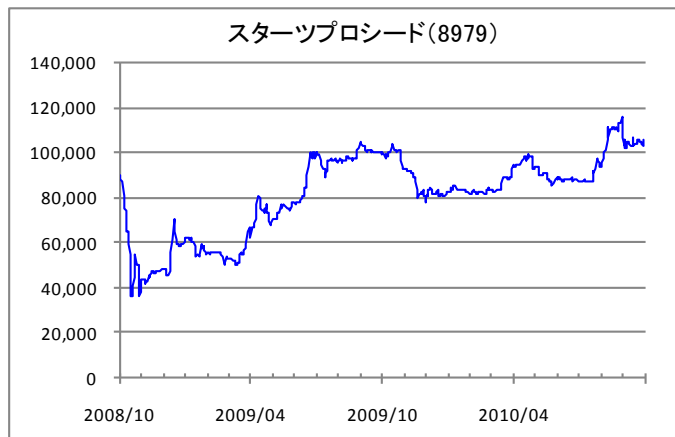
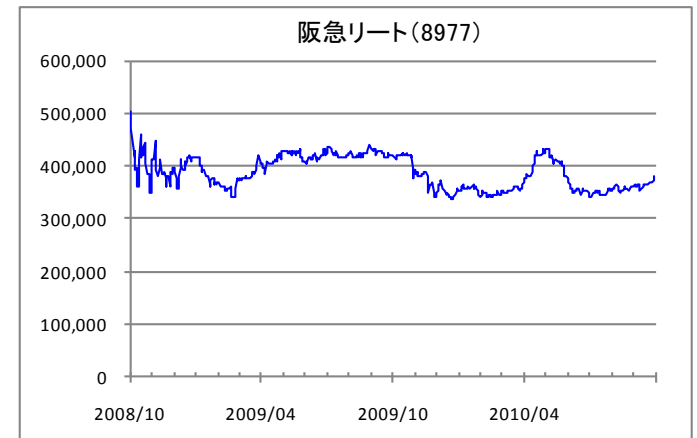
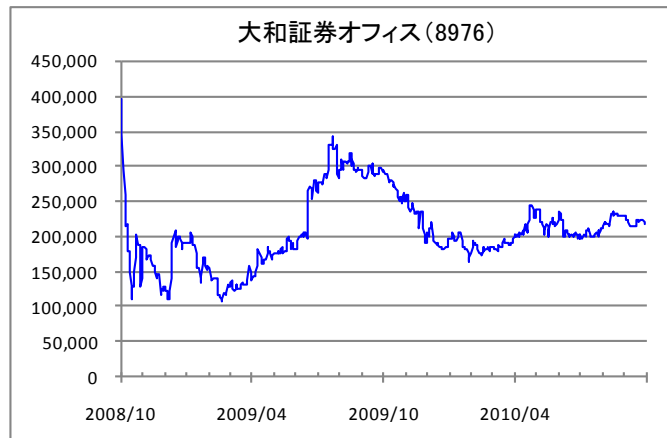
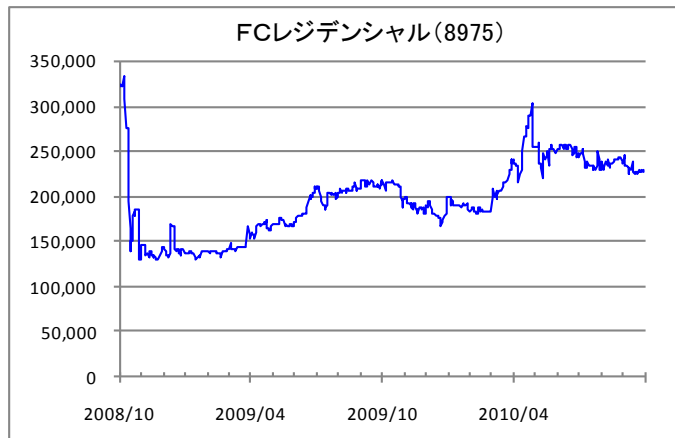
(ARES ウェブサイト「[J-REIT Property Database](#)」から Excel データをダウンロードいただけます)

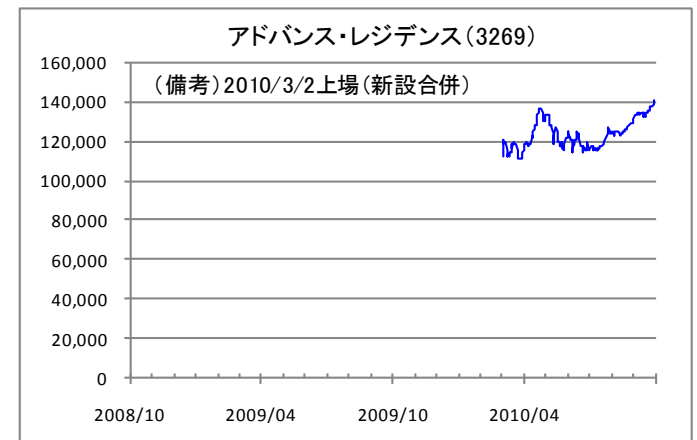
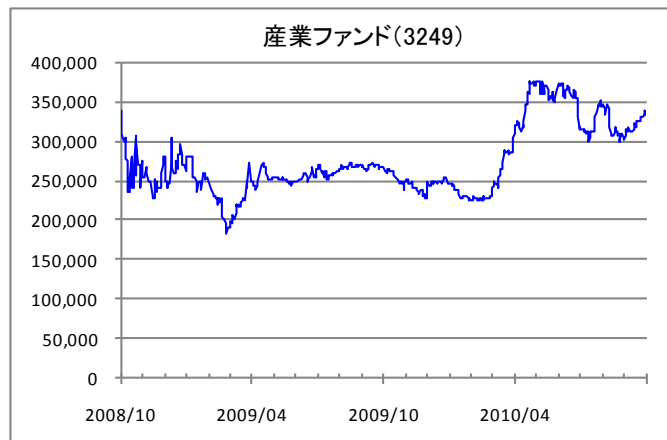
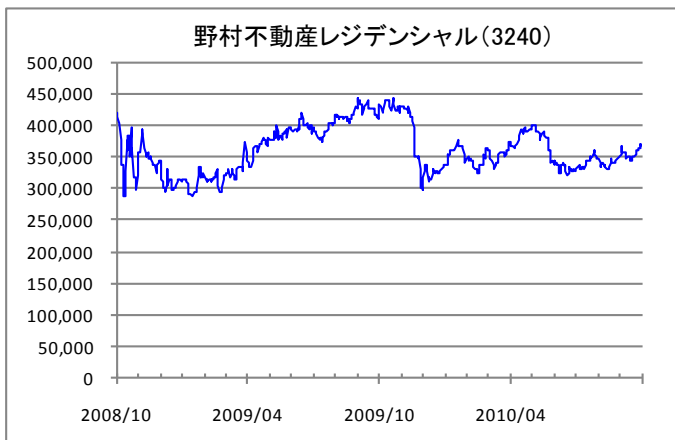
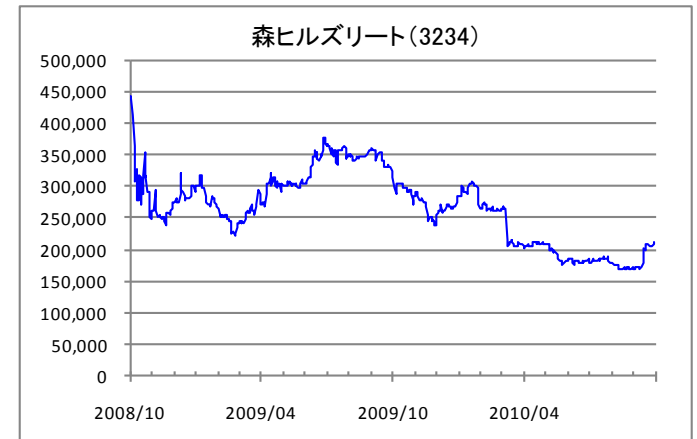
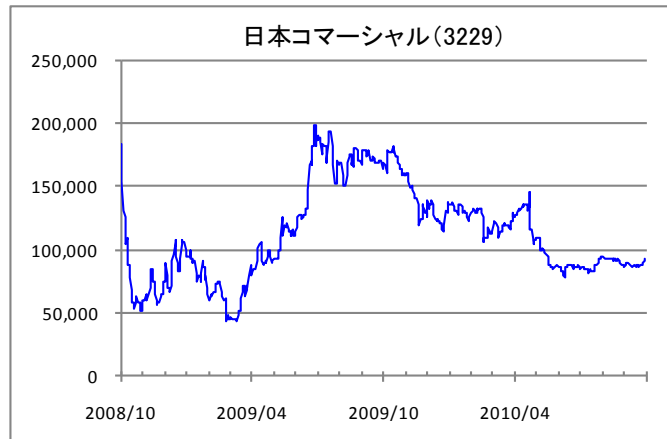
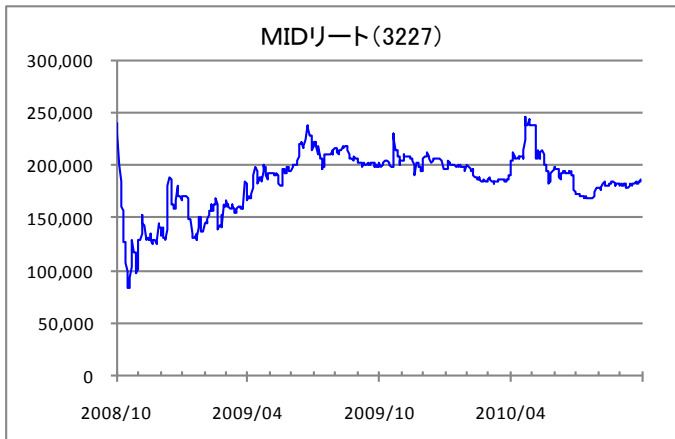
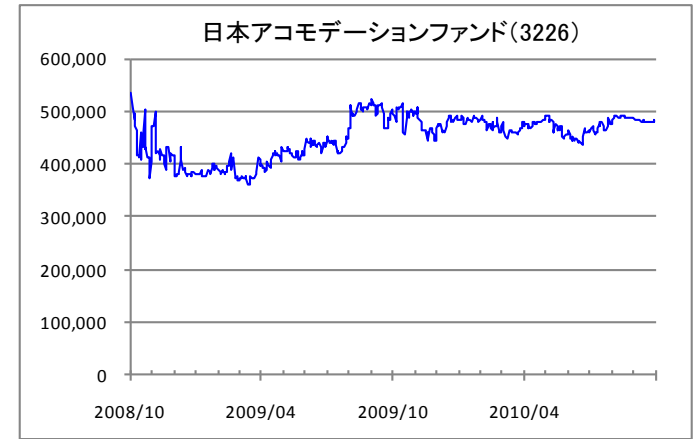
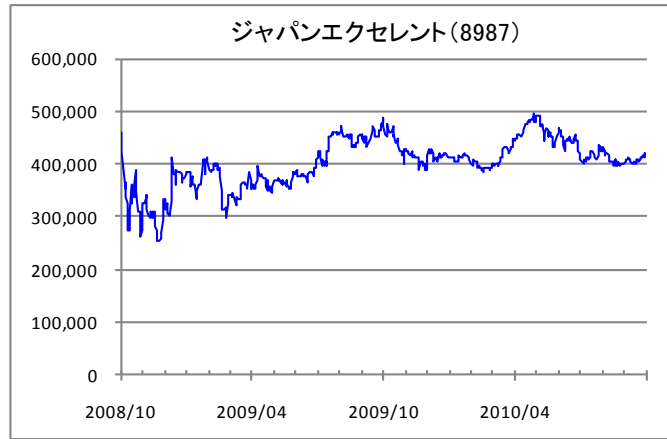


[銘柄別 投資口価格の推移] (2008.10~2010.9) (備考) 投資口分割調整済み (資料) Bloomberg









[上場 J-REIT 一覧]

(時価総額順)

証券コード	投資法人	投資口価格 2010/9/30	騰落率			時価総額 2010/9/30	1口当たり分配金(円)		運用不動産			
			1ヶ月	6ヶ月	1年		前期実績	今期会社予想	取得価格	物件数	種別	
8951	日本ビルファンド	731,000 円	+2.7%	-9.2%	-8.7%	3,962 億円	17,125	22年 6月期 15,100	22年 12月期	7,795 億円	59	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	759,000 円	+1.7%	-4.8%	+3.4%	3,713 億円	18,043	22年 3月期 16,360	22年 9月期	6,439 億円	55	オフィス
8953	日本リテールファンド	117,500 円	+4.4%	+6.8%	-3.5%	1,984 億円	13,788	22年 2月期 3,548	22年 8月期	6,243 億円	59	商業
8961	森トラスト総合リート	705,000 円	+1.4%	-14.0%	-2.8%	1,706 億円	20,006	22年 3月期 19,600	22年 9月期	2,830 億円	13	オフィス/商業他
8959	野村不動産オフィスファンド	463,500 円	+11.2%	-11.7%	-22.4%	1,414 億円	16,500	22年 4月期 14,500	22年 10月期	3,786 億円	51	オフィス
3269	アドバンス・レジデンス	140,700 円	+7.4%	+21.4%	-	1,379 億円	-	-	23年 1月期 8,250	3,467 億円	183	住宅
8964	フロンティア不動産	689,000 円	+5.2%	-5.1%	-0.9%	1,337 億円	18,588	22年 6月期 17,900	22年 12月期	2,068 億円	22	商業
8955	日本プライムリアルティ	183,800 円	-1.9%	-11.7%	-15.8%	1,314 億円	6,770	22年 6月期 5,750	22年 12月期	3,346 億円	55	オフィス/商業
8960	ユナイテッド・アーバン	575,000 円	+5.7%	+6.9%	+9.3%	1,157 億円	17,294	22年 5月期 16,000	22年 11月期	2,200 億円	50	商業/オフィス他
8954	オリックス不動産	407,000 円	+2.6%	-3.9%	-12.5%	1,024 億円	13,290	22年 2月期 16,061	22年 8月期	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	686,000 円	+7.9%	-8.4%	-6.0%	1,015 億円	17,330	22年 7月期 17,200	23年 1月期	1,432 億円	28	物流
8976	大和証券オフィス	217,500 円	-5.1%	+8.9%	-26.3%	861 億円	5,246	22年 5月期 3,176	22年 11月期	2,782 億円	33	オフィス
3226	日本アコモデーションファンド	479,500 円	-1.7%	-0.3%	-3.9%	749 億円	14,567	22年 2月期 13,650	22年 8月期	1,870 億円	63	住宅
8957	東急リアル・エステート	439,000 円	-3.9%	-10.7%	-2.0%	744 億円	12,598	22年 7月期 11,000	23年 1月期	1,861 億円	23	商業/オフィス
8972	ケネディクス不動産	316,000 円	+7.5%	+25.8%	-6.2%	738 億円	10,993	22年 4月期 10,400	22年 10月期	2,342 億円	69	オフィス/商業他
8982	トップリート	468,000 円	+3.9%	+10.6%	+8.3%	725 億円	13,484	22年 4月期 14,000	22年 10月期	1,750 億円	15	オフィス/商業他
8987	ジャパンエクセレント	417,500 円	+3.9%	-6.4%	-14.8%	645 億円	15,315	22年 6月期 14,000	22年 12月期	1,810 億円	18	オフィス
8958	グローバル・ワン不動産	610,000 円	-4.5%	-6.7%	-7.9%	591 億円	20,875	22年 3月期 13,500	22年 9月期	1,303 億円	7	オフィス
8968	福岡リート	531,000 円	-1.1%	+6.5%	+1.3%	568 億円	17,397	22年 2月期 16,700	22年 8月期	1,209 億円	16	商業/オフィス他
8984	ピ・ライフ	454,000 円	+3.9%	+11.7%	-1.5%	539 億円	8,862	21年 11月期 15,000	22年 8月期	1,924 億円	126	住宅
8956	プレミア	383,000 円	+5.2%	+24.6%	+2.7%	537 億円	13,929	22年 4月期 11,900	22年 10月期	1,461 億円	46	オフィス/住宅
3234	森ヒルズリート	210,600 円	+23.9%	+2.6%	-34.2%	488 億円	6,577	22年 7月期 7,900	23年 1月期	2,118 億円	11	オフィス/住宅他
3240	野村不動産レジデンシャル	368,000 円	+4.5%	-2.0%	-14.0%	462 億円	11,046	22年 5月期 11,700	22年 11月期	1,334 億円	144	住宅
8986	日本賃貸住宅	29,100 円	+1.0%	+1.8%	+17.0%	387 億円	2,910	22年 3月期 517	22年 9月期	1,531 億円	185	住宅
3227	MIDリート	186,800 円	+3.1%	-2.4%	-7.2%	343 億円	8,269	22年 6月期 7,056	22年 12月期	1,612 億円	12	オフィス/商業
8973	積水ハウス・SI	294,300 円	-1.8%	+25.2%	+40.9%	339 億円	10,052	22年 3月期 8,120	22年 9月期	999 億円	53	住宅/商業
8977	阪急リート	380,000 円	+5.0%	+3.0%	-9.5%	325 億円	14,310	22年 5月期 12,100	22年 11月期	1,213 億円	15	商業/オフィス他
8966	平和不動産リート(旧クレッセント)	44,700 円	+9.7%	+40.8%	+30.1%	311 億円	5,268	22年 5月期 1,375	22年 11月期	1,443 億円	90	住宅/オフィス
3249	産業ファンド	334,500 円	+10.6%	+7.9%	+25.6%	264 億円	16,235	22年 6月期 10,036	22年 12月期	958 億円	10	物流/インフラ
3229	日本コマース	91,900 円	+6.1%	-27.2%	-45.1%	237 億円	1,876	22年 2月期 3,290	22年 8月期	2,418 億円	37	オフィス/商業
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート	211,100 円	+9.4%	+59.3%	+63.0%	223 億円	11,913	21年 8月期 12,640	22年 8月期	851 億円	8	ホテル
8983	ジャパン・オフィス	81,900 円	+1.6%	-2.4%	-20.9%	168 億円	2,784	22年 4月期 2,200	22年 10月期	1,156 億円	53	オフィス他
8979	スターツプロシード	104,500 円	-1.9%	+11.1%	+5.6%	113 億円	3,653	22年 4月期 3,214	22年 10月期	383 億円	76	住宅
8985	日本ホテルファンド	249,500 円	-1.3%	+75.5%	+59.1%	105 億円	8,542	22年 3月期 9,100	22年 9月期	374 億円	17	ホテル
8963	インヴィンシブル	14,060 円	-7.7%	-2.4%	-29.0%	90 億円	4,928	21年 12月期 400	22年 12月期	705 億円	55	住宅/オフィス他
8975	FCLレジデンシャル	230,500 円	-2.7%	-4.0%	+7.7%	75 億円	5,164	22年 4月期 6,675	22年 10月期	234 億円	19	住宅
TOTAL					30,631 億円				78,253 億円 1,828 物件			

(備考) 原則として2010年9月末時点の情報に基づく (資料) 東京証券取引所、投資法人ウェブサイト

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