

目次

[Market Topics] ・日銀「資産買入等の基金」創設 2011年末までにJ-REITを500億円買入れ 1
 ・その他のニュース 2
 (ビ・ライフ：資産入替、東急リアル・エステート：オフィス2物件を取得、他)

[特集] 拡大するJ-REITのファンドオブファンズ 3

[決算発表]...6 [資金調達環境アンケート]...6 [マーケット概況]...7 [資産売買事例]...8
 [分配金利回り・主要国REIT市況・投資口売買状況]...9 [AJPP・AJPI]...11 [銘柄別投資口価格の推移]...12
 [上場J-REIT一覧]...16

日銀「資産買入等の基金」創設 2011年末までにJ-REITを500億円買入れ 投資法人債等も買入れ対象に

日本銀行は10月5日、包括的な金融緩和政策を決定し、その中でバランスシート上に資産買入等の基金（以下「基金」）を創設してJ-REIT等の買入れを行うことを発表した。28日には基金運営の概要を定め、J-REIT投資口については2011年末を目途に500億円程度を限度として買入れすることを発表した。日銀は同日、買入れ実施に係る政府認可を申請し、即日認可された。また、J-REITとETFの買入れを早期に開始できるよう基本要領の審議・決定等を行うため、11月の金融政策決定会合を4日・5日に前倒しして開催することも決めた。

基金のうち買入資産の規模は5兆円程度とし、その中でJ-REITの買入額は500億円程度とされた（銘柄毎には発行済投資口数の5%を上限とする）。また、それとは別に社債やコマーシャル・ペーパーの買入れにおいて、投資法人債や短期投資法人債等も対象となった。

J-REITの買入対象の詳細は次回の金融政策決定会合で決定される見通し。買入限度額の500億円は、10月末のJ-REIT時価総額（3.15兆円）の約1.6%に相当する。市場での投資口売買状況との関連でみると、9月までの1年間の買越額上位（東証）は「銀行」が845億円、「投資信託」が587億円、「生損保」が191億円であり、基金による今後約1年間での500億円の買入れは、J-REIT市場の本格的な回復に向けた大きな支援となり得る。

買入対象資産ごとの買入限度額

| | |
|------------------|-----------|
| 長期国債 | 1.5兆円程度 |
| 国庫短期証券 | 2.0兆円程度 |
| C P等 | 5,000億円程度 |
| 社債等 | 5,000億円程度 |
| 指数連動型上場投資信託(ETF) | 4,500億円程度 |
| J-REIT | 500億円程度 |
| 合計 | 5兆円程度 |

J-REIT買入れ実施要綱の概要

| | |
|-------|------------------------------|
| 買入対象 | 詳細未定(※) |
| 買入方式 | 信託銀行を受託者とし、信託財産として買入れる |
| 買入価格 | 時価 |
| 買入期間 | 2011年末を目途に、買入限度額になるように実施 |
| 買入限度額 | 500億円程度 各銘柄の発行済投資口数の5%を上限 |

(※)次回金融政策決定会合で決定

投資法人債・投資法人コマーシャル・ペーパー等買入対象(主な条件)

| | |
|---------|-------------------|
| 投資法人債 | AA格相当以上、残存期間1年~2年 |
| 投資法人CP | a-1格相当 |
| 短期投資法人債 | |

リスク・プレミアムの縮小を促すために中央銀行がリスクのある金融資産を市場から買入れるのは世界的にも異例の措置。J-REITやETFの買入れについて、日銀の白川総裁は5日の記者会見で次のように述べた。「金利を考えると、国債に代表されるリスク・フリー金利にリスク・プレミアムが乗って、民間の調達する金利が形成されます。リスク・プレミアムというのは、国債金利に上乗せされている金利の幅を表現しています。ETFあるいはETFを構成する株式、REITの場合には、エクイティなので金利ではありませんが、利回りをリスク・フリー金利と比較するとリスク・プレミアムと表現できます。(中略)リスク・プレミアムの世界に踏み出す場合には、様々な金融資産があります。しかし、日本銀行が買う以上、幾つかの要素を勘案する必要があります。例えば、価格情報が利用できるか、公正な価格でその金融資産を買えるか、つまり価格の透明性が大事です。また、ある程度市場の規模がないと購入対象になりにくいわけです。一方で、中央銀行としてとれるリスク、財務の健全性という面からどれだけのリスク量があるかも、勘案すべき要素になります。そうしたことを総合的に勘案し、今回発表した金融商品が適切だということになりました。それから、ETFやREITについてですが、もちろん日本銀行の買入れの金額自体はさほど大きな金額ではないので、これ自体が需給的に直ちに価格を引き上げるものではありません。従って、いわゆるPKOではありません。ただ、私どもとしては、日本銀行がこうした市場で買入れを行うことによって、さらに幅広い投資家の買いが増えれば、価格の形成にプラスの影響が出て、实体经济にも方向としてプラスの影響が及んでいくと考えました。」(出所：総裁記者会見要旨)

➤ その他のニュース

・ビ・ライフ 資産入替 — 1物件を117億円で売却し、3物件を計108億円で取得

ビ・ライフ投資法人（8984, BLI）は10月末から11月初めにかけて、保有する1物件を売却し、他方で3物件を取得する物件入替を行った。

売却したのは「カテリーナ三田タワースイート（NCR）」（117億円）。区分所有物件であり、全体の34.5%と過半数を所有していないことから売却を決定した。約10億円の譲渡益が発生する見込み。

新たに取得した3物件（合計約108億円）は、いずれもスポンサーとのパイプラインサポート協定に基づき優先的売買交渉権を与えられていた大和ハウスの開発物件ないしウェアハウジング物件¹。

BLIは、今後も運用効率化のため物件の入替を検討しているとしている。

| 譲渡 | | 資産入替 | 取得 | | |
|-------------------------|---------|------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| カテリーナ三田 タワースイート(NCR) | | | ロイヤルパークス豊洲 | イブセ戸越 | ビッグタワー南3条 |
| 東京都港区 | 所在 | 東京都江東区 | 東京都品川区 | 札幌市中央区 | |
| 117.0億円 | 譲渡/取得価格 | 73.6億円 | 17.7億円 | 17.4億円 | |
| 101.0億円 | 鑑定評価額 | 75.5億円 | 21.3億円 | 21.3億円 | |
| 6.60% | NOI利回り | 6.41% | 6.84% | 7.87% | |
| 国内の特定目的会社 | 譲渡先/取得先 | 大和ハウスが出資する特別目的会社 | 大和ハウス | 大和ハウス | |
| 区分所有(持分34.5%) | 備考 | 大和ハウス開発物件 | 大和ハウス ウェアハウジング物件 | 大和ハウス ウェアハウジング物件 | |
| 2010/10/29 | 譲渡日/取得日 | 2010/11/1 | 2010/11/1 | 2010/11/1 | |
| 2006/8 | 建築時期 | 2007/2 | 2008/2 | 2007/9 | |

(備考) NOI利回りについて 取得物件は投資法人発表値(鑑定評価の年間NOI/取得価格)
譲渡物件はARES算出(第9期実績を年換算したNOI/取得価格)

(出所) 投資法人開示資料から作成

・東急リアル・エステート オフィス2物件を新規取得

東急リアル・エステート投資法人（8957, TRE）は10月29日、都内のオフィスビル2物件を計86億円で取得した。これにより、TREのポートフォリオは25物件・取得価格1,947億円となった（取得価格ベースの用途比率は商業施設46.5%、オフィス53.5%）。

| | 秋葉原三和東洋ビル | 木場永代ビル |
|--------|--------------|-------------|
| 所在/用途 | 東京都千代田区/オフィス | 東京都江東区/オフィス |
| 取得価格 | 46.0億円 | 40.0億円 |
| 鑑定評価額 | 48.2億円 | 44.6億円 |
| NOI利回り | 5.37% | 6.45% |
| 取得先 | 合同会社アソーク | 合同会社アソーク |
| 取得日 | 2010/10/29 | 2010/10/29 |
| 建築時期 | 1985/9 | 1992/2 |

(備考) NOI利回りはARES算出(投資法人想定NOI/取得価格)

(出所) 投資法人開示資料から作成

・大和証券オフィス 「新宿マインズタワー」ほぼ満室稼働に回復

大和証券オフィス投資法人（8976, D01）は10月8日、新宿マインズタワー（東京都渋谷区）について新たな賃貸借契約を締結したと発表した（賃貸面積4,055.23㎡、テナント名は非開示）。これにより、当該物件の11月末時点の想定稼働率は99.4%となる。

新宿マインズタワーはD01のポートフォリオの48.1%（取得価格ベース）を占める大型物件。2010年1月に8フロアに入居していた大口テナントが退去し、稼働率が一時73.3%まで下落していた。

・日本賃貸住宅 プレミアムタイプの投資比率を引下げ

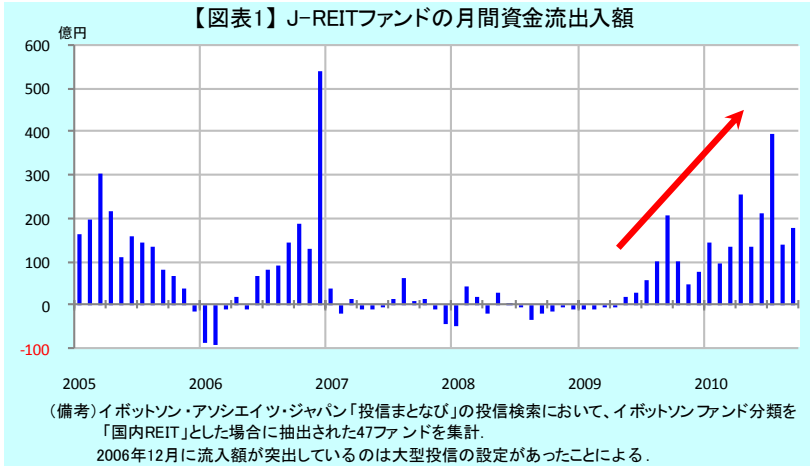
日本賃貸住宅投資法人（8986, JRH）は10月20日、運用ガイドラインを変更し、カテゴリー別投資比率における「プレミアムタイプ」の比率を引き下げると発表した。具体的には、取得価格ベースの投資比率を現行の「10~30%」から「20%以下」とし、戸数ベースの投資比率を「15%以下」から「10%以下」とする。

変更理由は、「リーマンショック以降の高級賃貸住宅市場の状況等に鑑み、景気低迷時にも安定した収益を確保する」ため。なお、JRHは現在プレミアムタイプを7物件（128戸）保有しており、その投資比率は取得価格ベースで9.4%、戸数ベースで1.3%となっている。

¹ 【ウェアハウジング】投資法人が取得する前に、スポンサー会社が直接、または設立したSPCが取得する手法。物件収益の安定化や取得時期の調整を行うために利用する。

《 特集 》 拡大する J-REIT のファンドオブファンズ

J-REITに投資する投資信託（ファンドオブファンズ）への資金流入が続いている。2009年5月から資金純流入（設定一解約）が拡大傾向にあり、2010年9月末までの17ヶ月間の純流入額は約2,300億円に上る（図表1）。なお、集計対象はJ-REITのみに投資するファンドオブファンズ²（以下「J-REITファンド」）である。J-REITファンドの10月末時点の純資産額は約4,650億円とみられる³。市場での投資口売買状況をみても、過去1年間における投資信託の買越し額は銀行に次いで大きく、投資口の主要な買い手となっていることがわかる（図表2）。



【図表2】過去1年間の投資口買越し・売越し額

(2009年10月～2010年9月、単位: 億円)

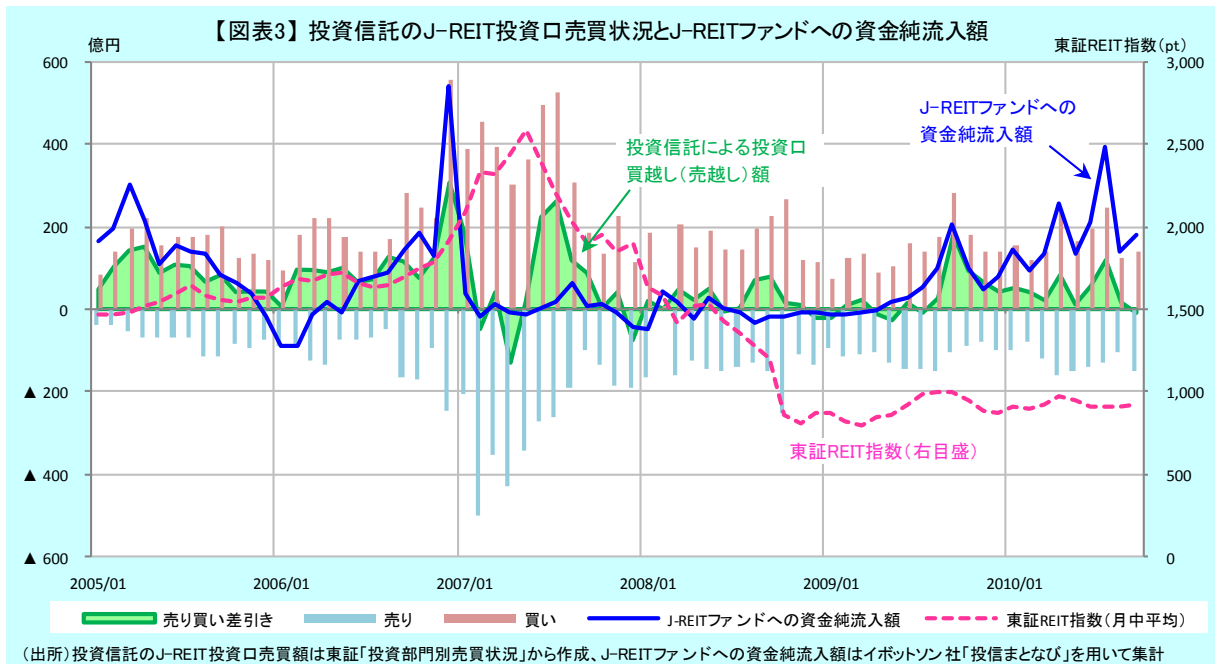
| | |
|---------|------|
| 銀行 | 845 |
| 投資信託 | 587 |
| 生保・損保 | 191 |
| その他法人等 | 6 |
| その他金融機関 | ▲23 |
| 証券会社 | ▲37 |
| 事業法人 | ▲131 |
| 海外投資家 | ▲553 |
| 個人 | ▲659 |

(注)▲は売越しを示す。

増資に応じた場合の買いは含まないため、例えば個人の売越し額が大きくなる傾向がある。

(出所)東証「投資部門別売買状況」から作成

図表1のとおり、2007年から2009年前半にかけては、J-REITファンドへの資金流入は低調であった。この時期は、不動産投資市場の過熱感が強まった後ピークアウトし、さらに金融危機という大波を受けて、投資口価格が大きく騰落した時期と重なる（図表3）。この混乱期を経て、J-REIT市場が徐々に安定を取り戻していく中で、魅力的な配金利回りに着目した個人投資家等が、J-REITに分散投資できるJ-REITファンドへの投資を活性化させたと考えられる。

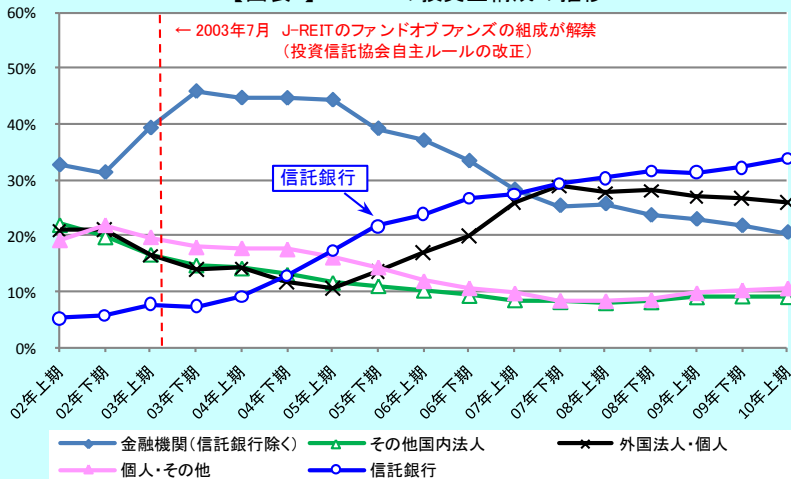


もっとも、投資信託による投資口の買越しは、最近に限った話ではない。図表3において緑色で示した部分は、投資信託の投資口買越し（売越し）額を表している。これをみれば、投資信託がほぼ一貫して投資口の買い主体であったことがわかる。そして、その当然の帰結として、J-REITの投資主構成に変化をもたらしている。それを如実に示すグラフが、次ページの図表4である。

² 実際には、J-REITをポートフォリオの一部に組み入れているファンドオブファンズは他にも多く存在するが、J-REITへの投資比率等が必ずしも明らかでないことから、ここでは集計対象から除外した。

³ イボットソン投信情報サイト「投信まとなび」を用いて集計。

【図表4】J-REITの投資主構成の推移



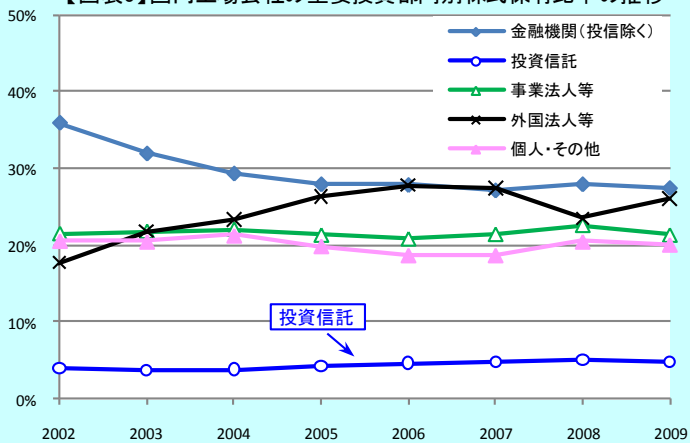
(備考)
 ・ 信託銀行による投資口保有比率を開示している投資法人について、投資法人毎の投資主構成比率を期末（6月末、12月末）の時価総額（集計対象銘柄合計）で加重平均
 ・ 信託銀行所有比率を開示している投資法人（本集計の対象銘柄）の比率（時価総額ベースのカバー率は、02年上期（100%）、02年下期（100%）、03年上期（89%）、03年下期（87%）、04年上期（65%）、04年下期（71%）、05年上期（72%）、05年下期（70%）、06年上期（68%）、06年下期（67%）、07年上期（66%）、07年下期（67%）、08年上期（69%）、08年下期（74%）、09年上期（69%）、09年下期（67%）、10年上期（66%）
 ・ 信託銀行所有分の多くは投資信託と推測されるが、正確な内訳は不明である。なお、「信託銀行」の内訳を開示しているジャパンリアルエステイトの場合、「信託銀行」のうちの約90%が「投資信託」となっている。
 ・ 投資法人によって開示に際しての表記が異なるが（例えば「信託銀行」、「信託口」、「投資信託」）、すべて「信託銀行」として集計している。
 ・ 本決算の期末日を基準として、1-6月を上期、7-12月を下期とした。
 ・ 「金融機関（信託銀行除く）」には証券会社を含む。
 （出所）各投資法人開示資料から作成

投資主構成（投資口保有比率）は各投資法人が決算毎に開示しているが、すべての投資法人が「投資信託」の保有比率を明示しているわけではない⁴。そこで、比較的多くの投資法人が開示している「信託銀行」の保有比率に着目する。

図表4をみると、2004年以降「信託銀行」の投資口保有比率は一貫して増加基調にあり、現在では全体の30%強を所有する最大の投資部門となっている。

前述のとおり投資信託による投資口の買越しが継続していること、J-REITのファンドオブファンズが解禁された時期（2003年7月）を境として保有比率が大きく増加に転じていることを考えると、「信託銀行」の相当部分が投資信託であると推測される（図表4の備考欄に記載のとおり、「信託銀行」の内訳を開示しているジャパンリアルエステイト投資法人の場合、「信託銀行」のうち約90%が投資信託となっている）。

【図表5】国内上場会社の主要投資部門別株式保有比率の推移

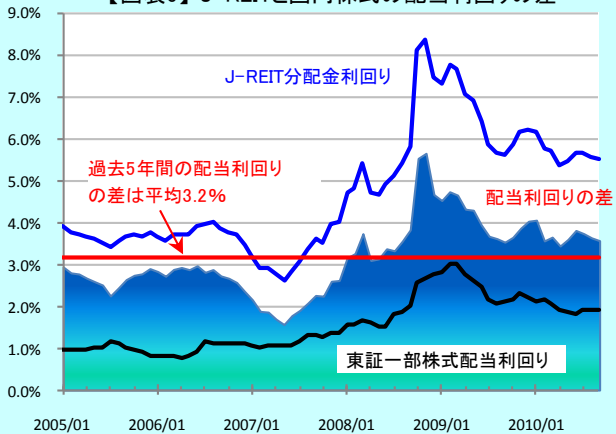


(注) 集計対象は全国6証券取引所上場会社（21年度は3,694社）。市場価格ベースの保有比率
 年度（出所）東京証券取引所「平成21年度株式分布状況調査」から作成

投資信託（厳密には「信託銀行」）による投資口保有比率の高さは、株式と比較すると際立っている。図表5は、国内上場会社の株主構成比率を全国の証券取引所が集計したものである。この統計によると、「投資信託」の保有比率は5%前後に過ぎない。

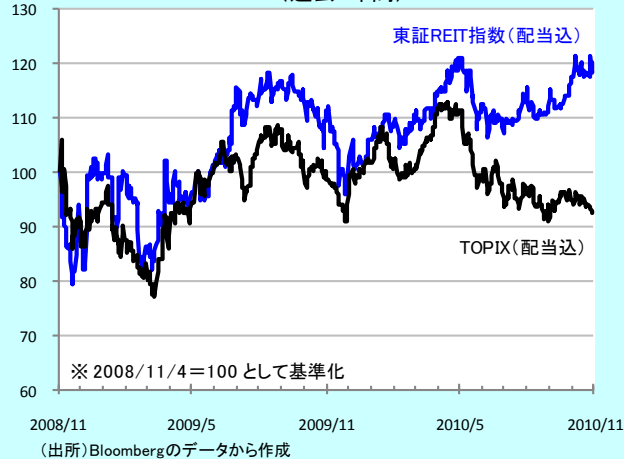
近年は毎月分配型の投信が人気を集めるなど、投資家は配当を重視する傾向にある。J-REITは配当利回りにおいて国内株式より遥かに優れており（図表6）、多くのファンドオブファンズがベンチマークとする配当込み指数についてみても、図表7のとおり近時J-REITは国内株式をアウトパフォームしている。こうしたことが、最近のJ-REITファンドの拡大の背景にあると思われる。

【図表6】J-REITと国内株式の配当利回りの差



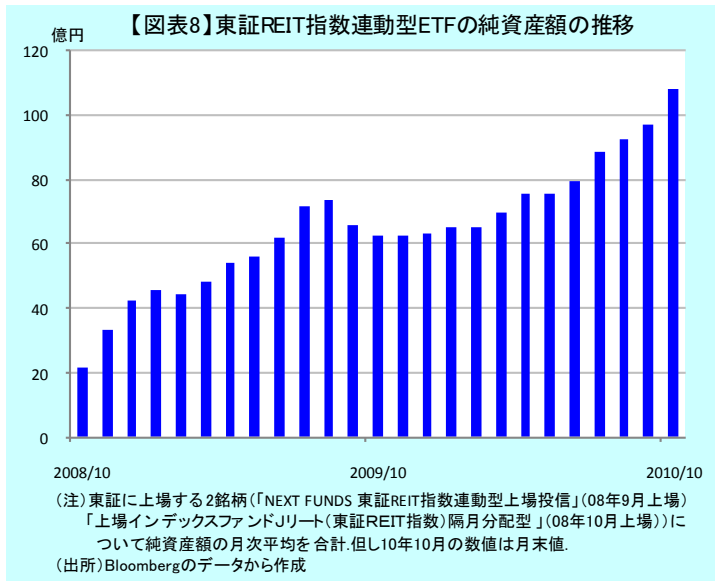
(備考) いずれも月平均
 J-REIT分配金利回りは各投資法人予想分配金を基に算出（加重平均利回り）
 東証一部株式配当利回りは東証「株式平均利回り」から作成（加重平均利回り）

【図表7】東証REIT指数（配当込）とTOPIX（配当込）の推移（過去2年間）



⁴ 基本は「金融機関（証券会社を含む場合と別枠にする場合がある）」「その他国内法人」「外国法人・個人」「個人・その他」の4区分で開示されている。さらに投資法人によっては、「金融機関」の内訳として「信託銀行」等の保有比率が公表されており、投資信託は其中に含まれている。

また、J-REIT ファンドをも上回る人気を集めてきた新興国通貨建てのハイ・イールド債投信も、ここに来て投資環境に変化がみられる（典型的には、ブラジルが10月18日に、ブラジル・レアル建ての債券投資に伴う為替取引に課税する金融取引税を従来の4%から6%に引き上げた事例）。こうしたことも、今後J-REIT ファンドの人気を後押しする要因となるかもしれない。

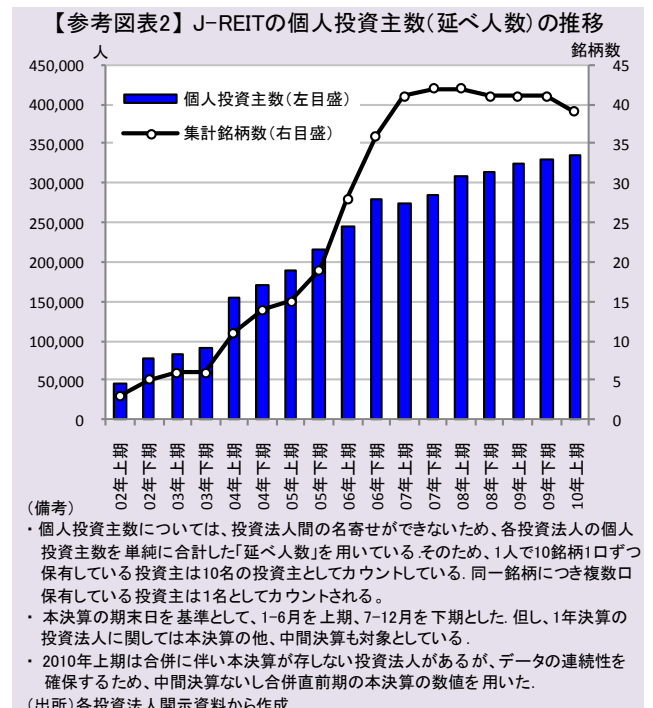
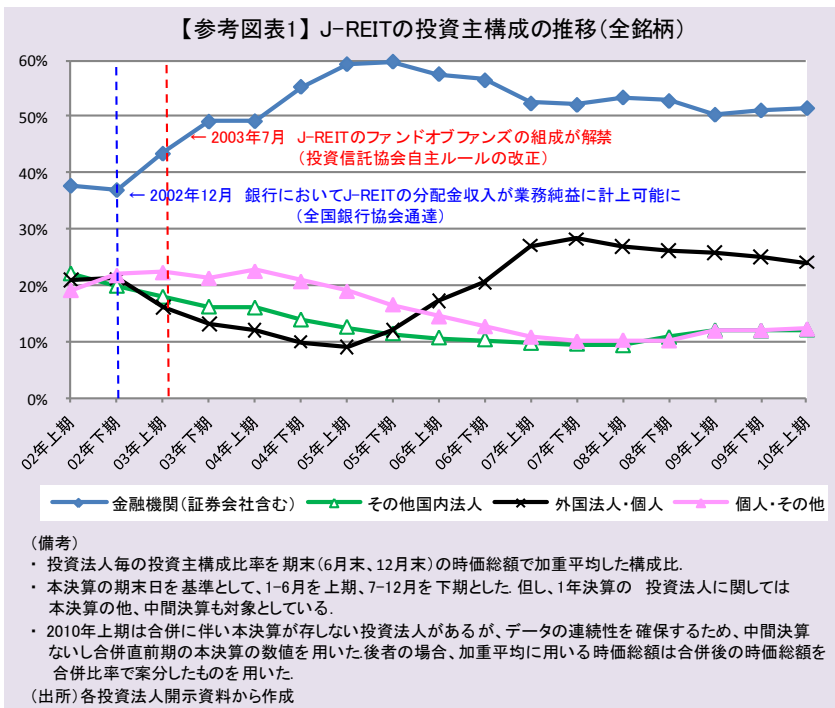


東証 REIT 指数連動型 ETF に関しても、銘柄こそ少ないが純資産額を伸ばしている。この10月には、純資産額が合計100億円を超えた。1年前と比べ約1.7倍となっている。

これらETFは、信託報酬が0.3%台（税抜き）と安いことが大きな特徴だ。特に長期投資の場合、コストの差はパフォーマンスに大きく影響するため、低コストのETFは今後ますます人気を集めるものと思われる。

＜ 参考 ＞

- ・前ページ図表4の集計対象は備考欄記載のとおり全銘柄の7割前後（時価総額ベース）である。「信託銀行」の保有比率を開示していない（「金融機関」に含めてその内訳を開示していない）投資法人も含めた全銘柄の投資主構成のグラフを参考図表1に示した。なお、図表4と異なり、信託銀行は「金融機関」に含まれていることに留意されたい。
- ・本稿執筆のため各投資法人の投資主データを集めている過程で、投資口を直接保有している個人投資主数の推移も集計してみた。参考図表2のとおり、個人投資主数の延べ人数は増加傾向にあり、現在33万人前後である。



[決算発表]

決算ハイライト(発表日順)

()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 分配金 |
|------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| 8968 | 福岡リート | 22年8月期 第12期 | 5,663 (0.4) | 2,412 (0.2) | 1,797 (△3.5) | 1,796 (△3.5) | 16,783 円 |
| | (予想) 23年2月期 第13期 | 5,634 (△0.5) | 2,290 (△5.1) | 1,724 (△4.1) | 1,723 (△4.1) | 16,100 円 | |
| | (予想) 23年8月期 第14期 | 5,640 (0.1) | 2,368 (3.4) | 1,778 (3.1) | 1,777 (3.1) | 16,600 円 | |
| 8953 | 日本リテールファンド | 22年8月期 第17期 | 23,326 (16.4) | 8,898 (18.2) | 5,893 (10.2) | 13,093 (145.7) | 3,657 円 |
| | (予想) 23年2月期 第18期 | 22,817 (△2.2) | 9,164 (3.0) | 6,529 (10.8) | 6,464 (△50.6) | 3,828 円 | |
| | (予想) 23年8月期 第19期 | 21,710 (△4.9) | 8,395 (△8.4) | 5,772 (△11.6) | 5,770 (△10.7) | 3,417 円 | |
| 3229 | 日本コマースナル | 22年8月期 第9期 | 7,283 (△6.8) | 3,693 (37.1) | 1,408 (190.9) | 1,021 (111.8) | 3,967 円 |
| | (予想) 23年2月期 第10期 | 3,488 [△4.7] | 1,750 [△5.7] | 761 [7.5] | 514 [0.1] | 2,000 円 | |
| 8984 | ビ・ライフ | 22年8月期 第9期 | 6,514 (340.6) | 2,951 (297.3) | 1,845 (321.6) | 20,918 (-) | 15,341 円 |
| | (予想) 23年2月期 第10期 | 7,699 (18.2) | 3,896 (32.0) | 2,774 (50.3) | 2,783 (△86.7) | 14,500 円 | |
| 3226 | 日本アコモデーションファンド | 22年8月期 第9期 | 6,217 (5.0) | 2,895 (△3.8) | 2,148 (△5.6) | 2,147 (△5.6) | 13,748 円 |
| | (予想) 23年2月期 第10期 | 6,171 (△0.7) | 2,946 (1.8) | 2,172 (1.1) | 2,171 (1.1) | 13,900 円 | |
| 8954 | オリックス不動産 | 22年8月期 第17期 | 11,701 (19.5) | 5,887 (30.8) | 4,482 (34.0) | 4,308 (28.8) | 16,061 円 |
| | (予想) 23年2月期 第18期 | 10,632 (△9.1) | 4,771 (△19.0) | 3,271 (△27.0) | 3,269 (△24.1) | 12,992 円 | |
| | (予想) 23年8月期 第19期 | 10,789 (1.5) | 4,615 (△3.3) | 3,073 (△6.1) | 3,071 (△6.1) | 12,206 円 | |
| 8981 | ジャパン・ホテル・アンド・リゾート | 22年8月期 第5期 | 5,626 (4.5) | 2,467 (8.9) | 1,338 (6.1) | 1,336 (6.1) | 12,640 円 |
| | (予想) 23年8月期 第6期 | 5,639 (0.2) | 2,409 (△2.4) | 1,519 (13.6) | 1,517 (13.6) | 14,358 円 | |

(注) 日本リテールファンドの当期純利益には合併に伴う負ののれん発生益を含む。
 日本コマースナルの次期(第10期)はみなし事業期間(平成22年9月1日～平成22年11月30日)。
 []内は日数補正後の対前期増減比。
 ビ・ライフは決算期変更による変則9ヶ月間の決算。当期純利益には合併に伴う負ののれん発生益を含む。
 ジャパン・ホテル・アンド・リゾートは12ヶ月決算。

(出所) 各投資法人決算短信から作成

11月の決算発表予定

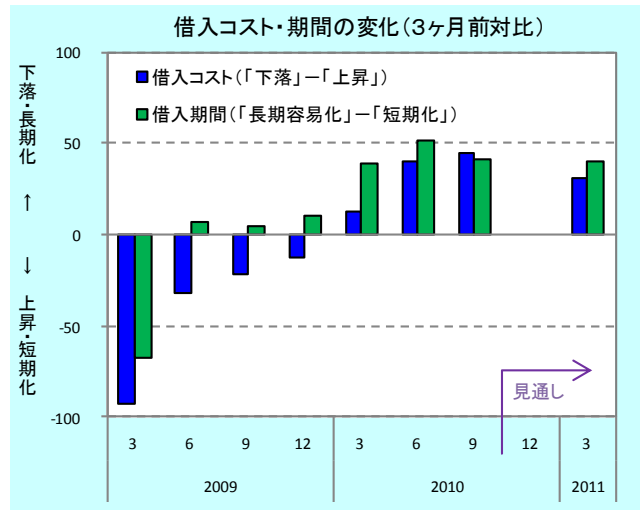
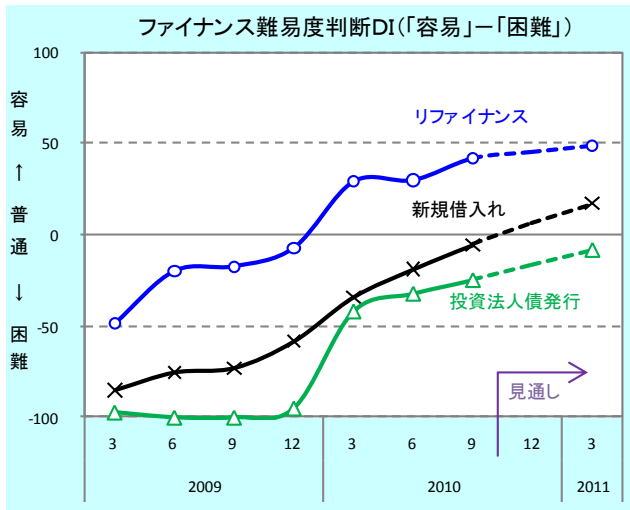
| | | | |
|------|--------------|--------|-------|
| 8961 | 森トラスト総合リート | (第17期) | 11/15 |
| 8973 | 積水ハウス・SI | (第10期) | 11/15 |
| 8985 | 日本ホテルファンド | (第9期) | 11/15 |
| 8952 | ジャパンリアルエステイト | (第18期) | 11/16 |
| 8958 | グローバル・ワン不動産 | (第14期) | 11/17 |
| 8986 | 日本賃貸住宅 | (第9期) | 11/25 |

[資金調達環境アンケート]

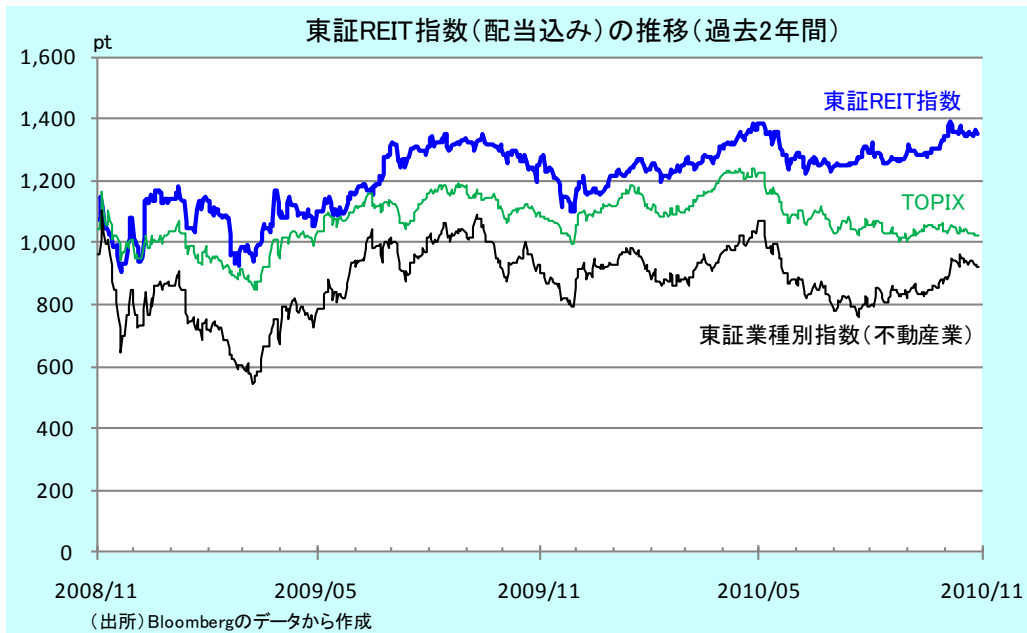
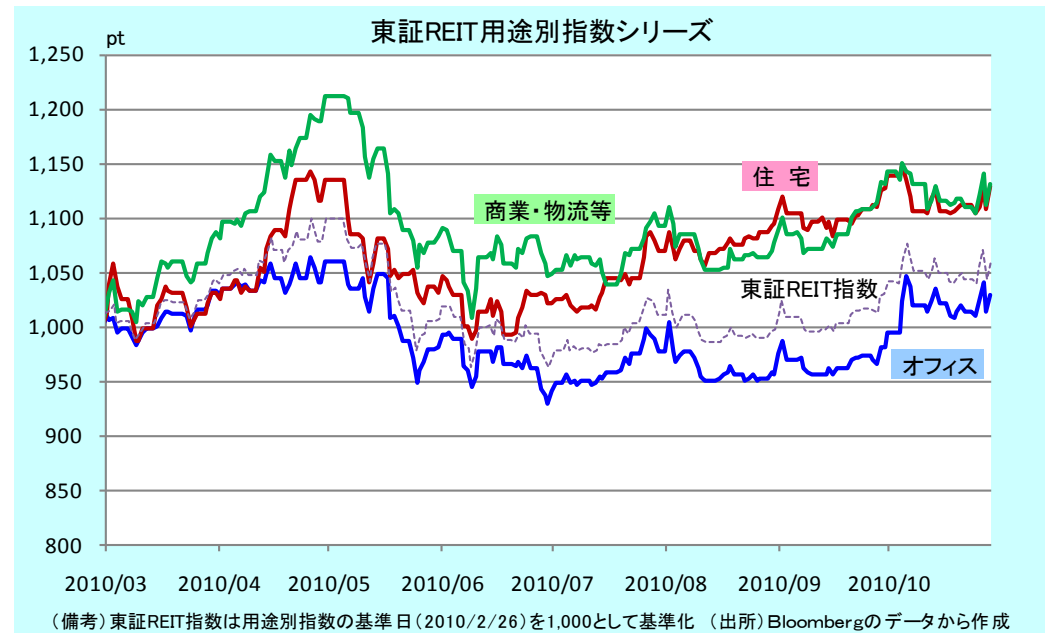
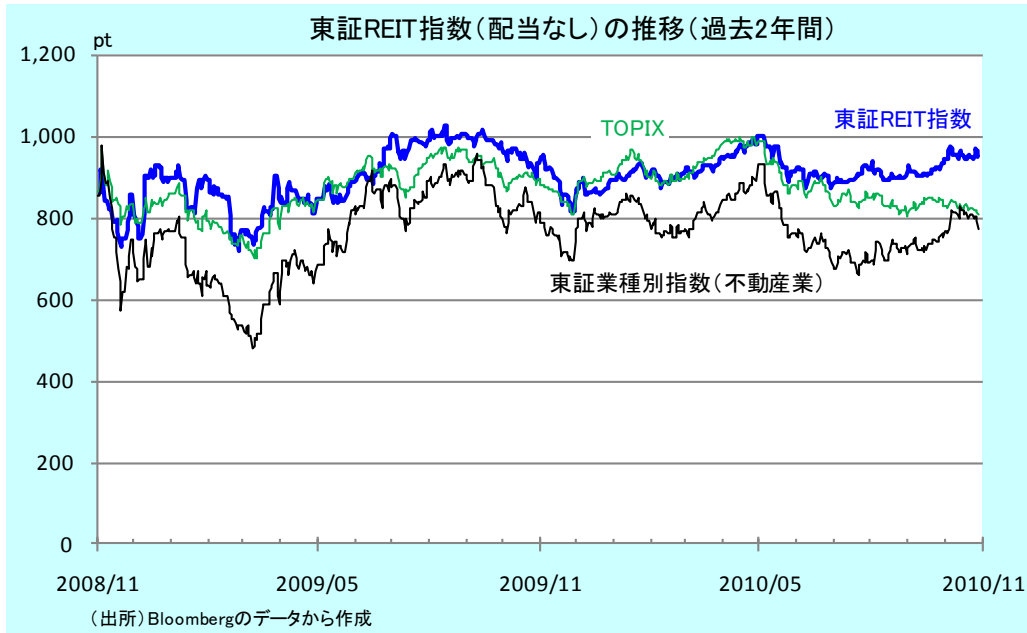
ARESは第7回「J-REITの資金調達環境に関するアンケート調査」(2010年9月)を実施し、10月14日に調査結果を公表した。下表のとおり、全般的にJ-REITの資金調達環境は改善基調を維持している。

前回調査では横ばいであったリファイナンスに関して、今回調査ではもう一段の改善がみられた。新規借入れは調査開始来初めてDIがほぼ「普通」の水準まで回復した。投資法人債の発行環境の改善幅はやや鈍い。借入コストについては顕著な改善がみられたが、これまでに一定の水準まで改善が進んだことから、今後改善幅が鈍化する可能性もある。

※ 調査結果詳細は [ARES ウェブサイト](#) 掲載の報告書を参照



[マーケット概況]



| マーケット指標 | 2010年10月末 | 1ヶ月前比 | 6ヶ月前比 | 1年前比 |
|----------------|-----------|--------------------------------------|--------|--------|
| 東証REIT指数 | 964.09 | +3.1% | -3.5% | +3.3% |
| 配当込東証REIT指数 | 1378.46 | +3.5% | -0.7% | +10.0% |
| 時価総額 | 31,572 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* | 5.25% | | | |
| 東証REITオフィス指数 | 1029.79 | +4.8% | -2.9% | N/A |
| 東証REIT住宅指数 | 1,130.40 | +0.3% | -0.5% | N/A |
| 東証REIT商業・物流等指数 | 1132.15 | -0.0% | -6.6% | N/A |
| TOPIX | 810.91 | -2.2% | -17.8% | -9.4% |
| 配当込TOPIX | 1016.07 | -2.2% | -17.1% | -7.7% |
| 日経平均株価 | 9,202.45 | -1.8% | -16.8% | -8.3% |
| 東証業種別指数(不動産業) | 774.36 | +3.2% | -16.8% | -4.8% |
| 東証一部平均利回り* | 1.96% | (*) 加重平均(10月の月中平均) | | |

[資産売買事例]

← 10月に取引が発表された物件

【取得資産】(10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 |
|------------|------|-------------|---------------|-------------|------|---------------|--------------|
| 2010/10/1 | 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 |
| 2010/10/29 | 8957 | 東急リアル・エステート | 秋葉原三和東洋ビル | 東京都 千代田区 | オフィス | 4,600 | 合同会社アソーク |
| 2010/10/29 | 8957 | 東急リアル・エステート | 木場永代ビル | 東京都 江東区 | オフィス | 4,000 | 合同会社アソーク |
| 2010/10/29 | 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 |
| 合計 | | | | | | 18,580 | 百万円 |

(11月以降の取得予定資産)

| | | | | | | | |
|-----------|------|----------|--------------|------------|------|--------|----------------|
| 2010/11/1 | 8984 | ビ・ライフ | ロイヤルパークス豊洲 | 東京都 江東区 | 住 宅 | 7,360 | ロイヤルパークス豊洲株式会社 |
| 2010/11/1 | 8984 | ビ・ライフ | イプセ戸越 | 東京都 品川区 | 住 宅 | 1,770 | 大和ハウス工業 |
| 2010/11/1 | 8984 | ビ・ライフ | ビッグタワー南3条 | 北海道 札幌市中央区 | 住 宅 | 1,740 | 大和ハウス工業 |
| 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 | | | | | | 36,370 | 百万円 |

【譲渡資産】(10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 |
|------------|------|-----------|----------------|---------|-------|---------------|-----------|
| 2010/10/12 | 8964 | フロンティア不動産 | マイカル茨木(土地の一部) | 大阪府 茨木市 | そ の 他 | 19 | 茨木市土地開発公社 |
| 2010/10/27 | 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 | | | | | | 12,509 | 百万円 |

(11月以降の譲渡予定資産)

| | | | | | | | |
|------|--|--|--|--|--|---|-----|
| 該当なし | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | 0 | 百万円 |

(出所)各投資法人開示資料から作成

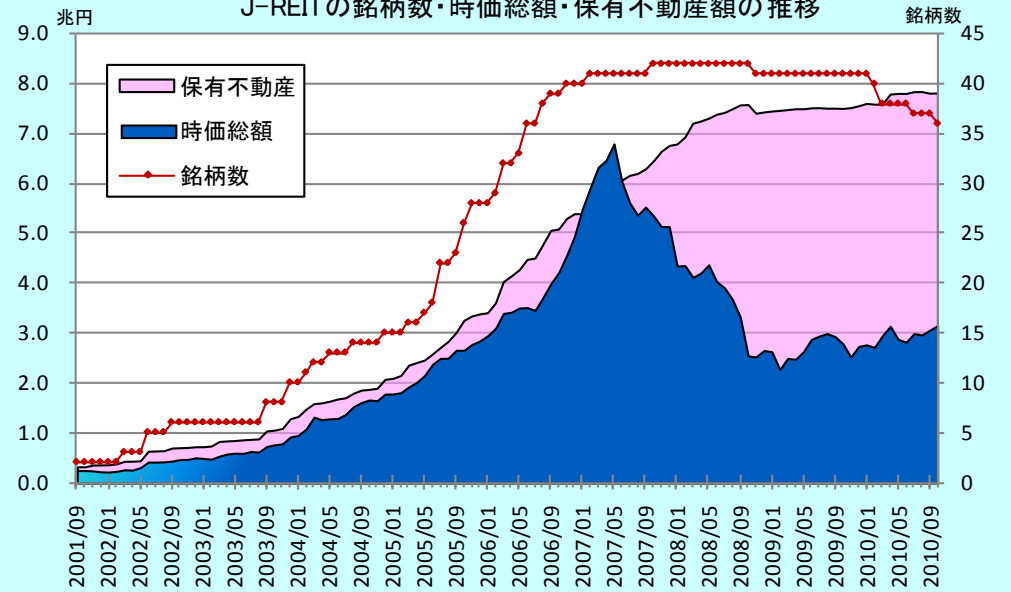
[分配金利回り・主要国 REIT 市況・投資口売買状況]

J-REIT 平均分配金利回りとイールドスプレッド



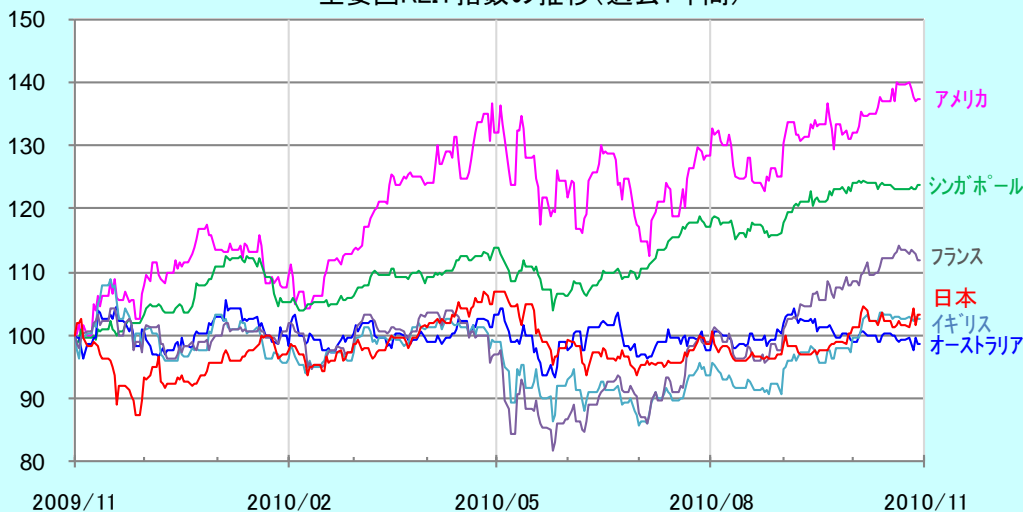
(備考) 分配金利回りは投資法人予想をもとに時価総額加重平均。 国債利回りはBloombergから作成

J-REIT の銘柄数・時価総額・保有不動産額の推移



(備考) 月末値。保有不動産額は取得価格ベース (資料) 各投資法人開示資料、東京証券取引所

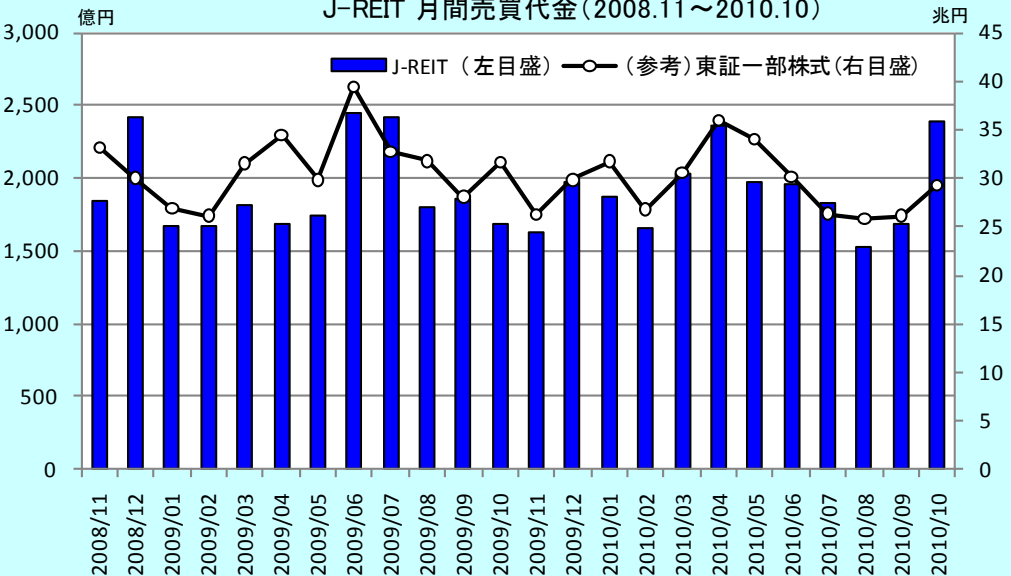
主要国 REIT 指数の推移 (過去1年間)



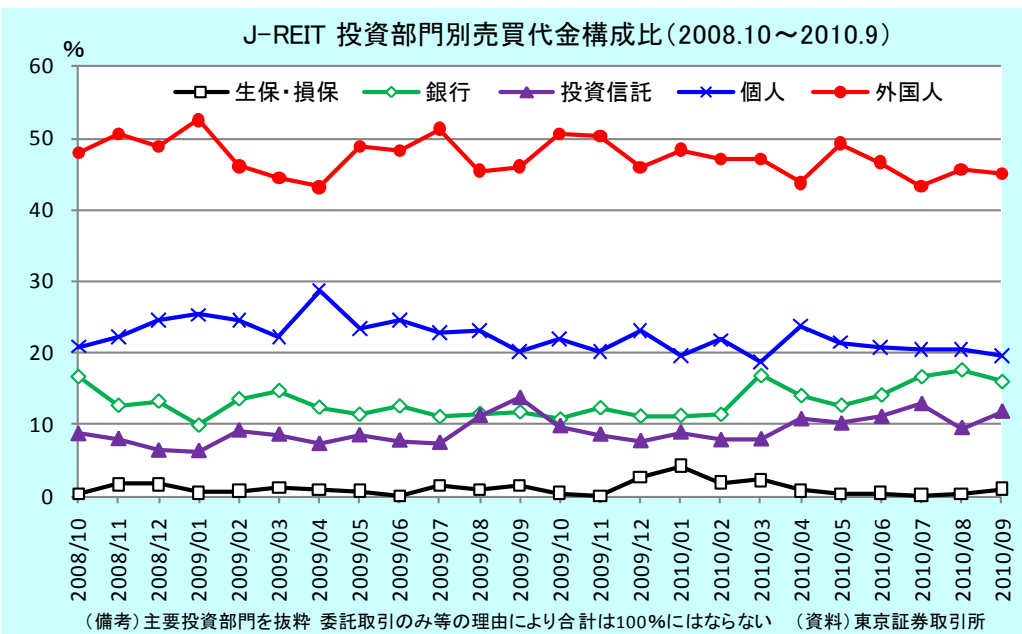
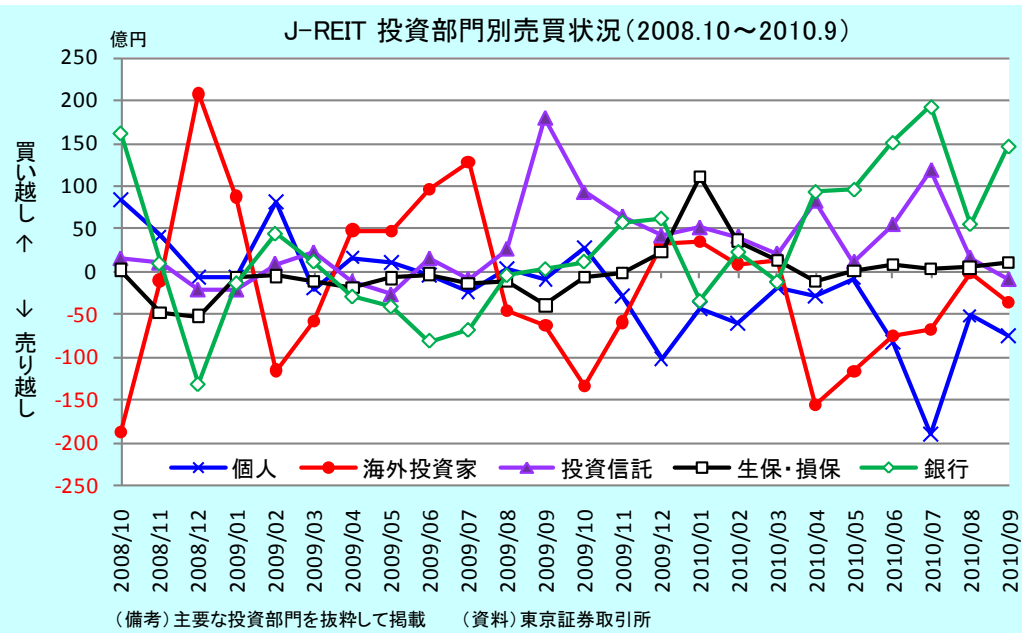
(出所) Bloombergのデータから作成 (備考) 2009/11/1=100

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

J-REIT 月間売買代金 (2008.11~2010.10)

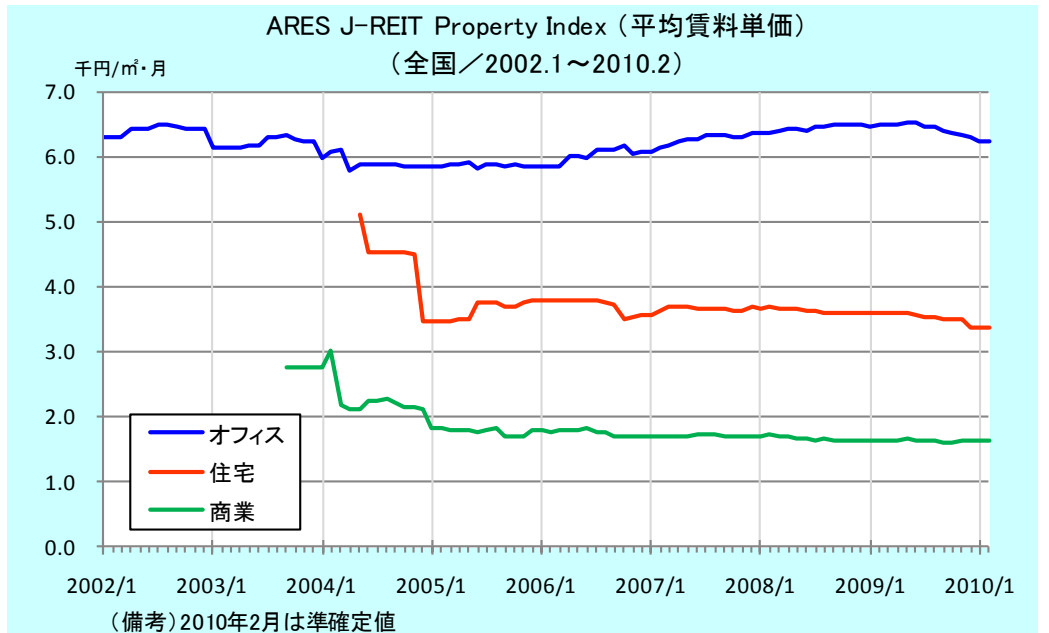
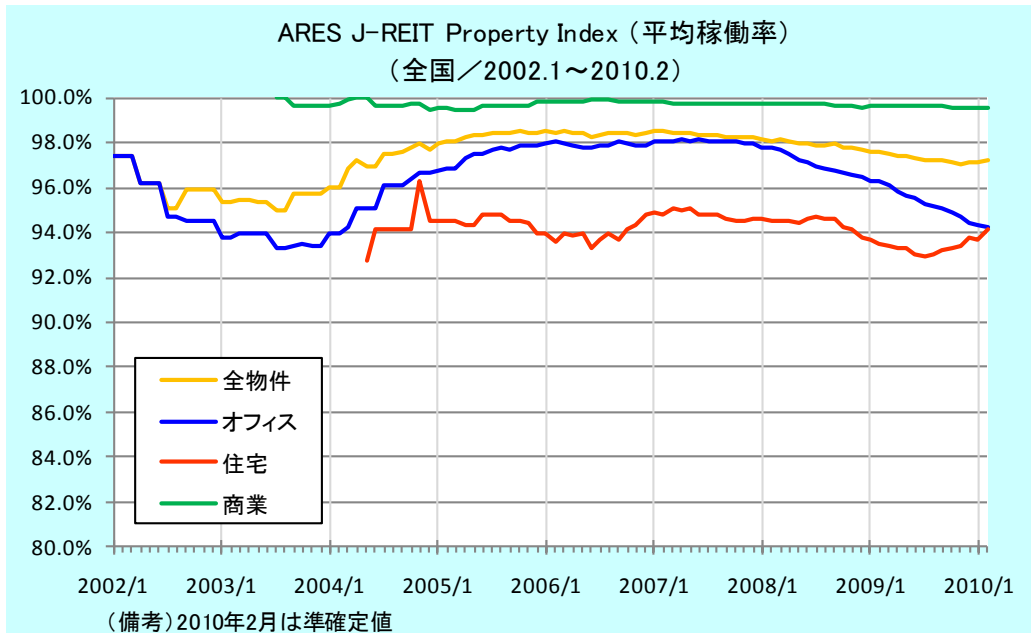
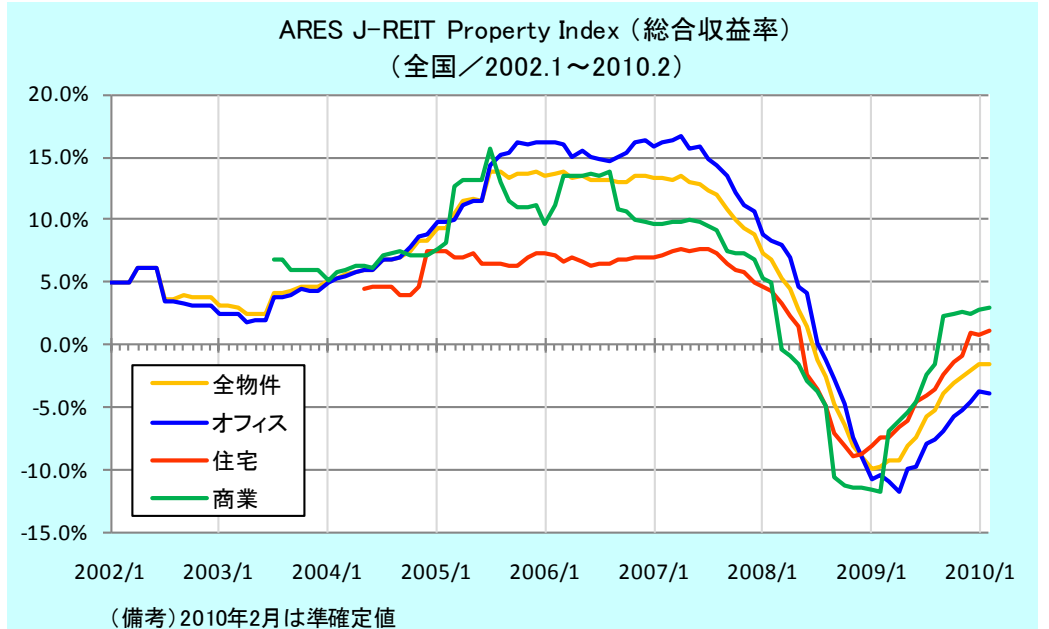
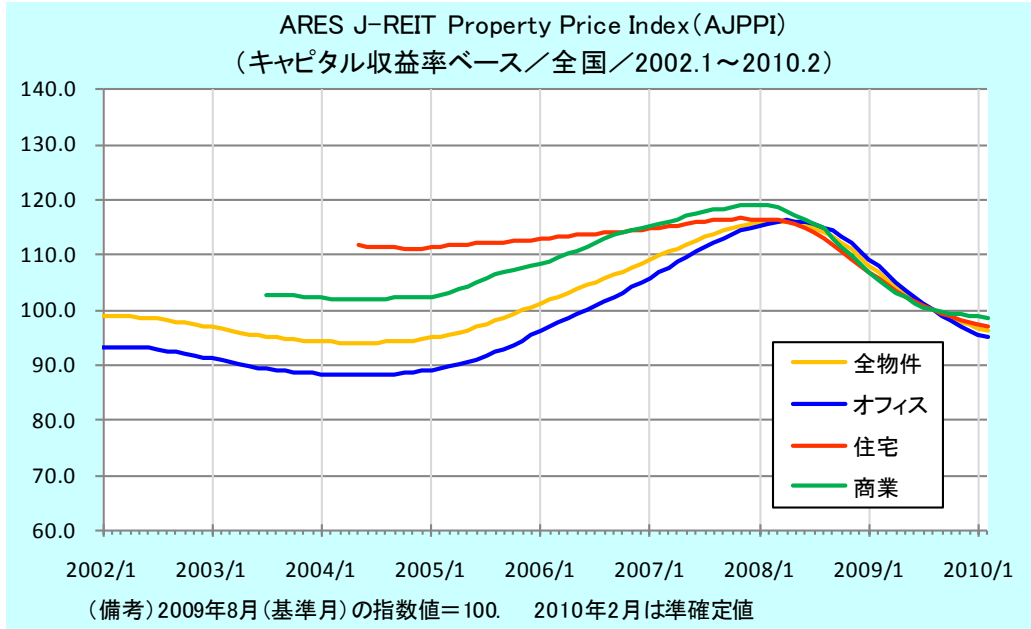


(資料) 東京証券取引所 (最新月の値は速報値)



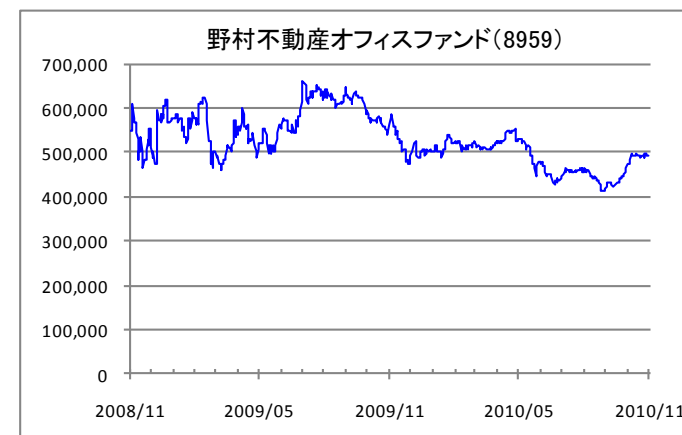
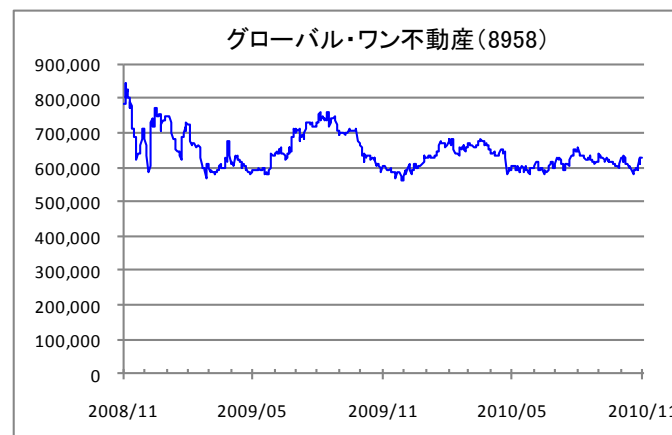
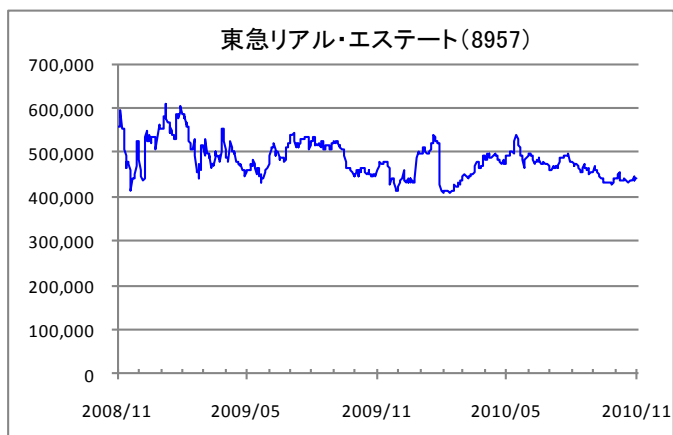
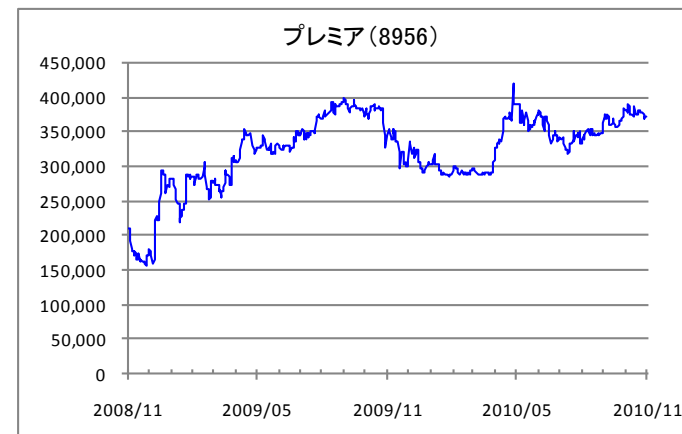
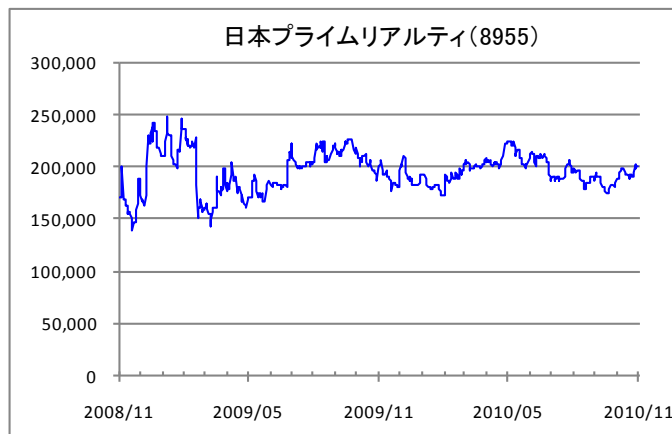
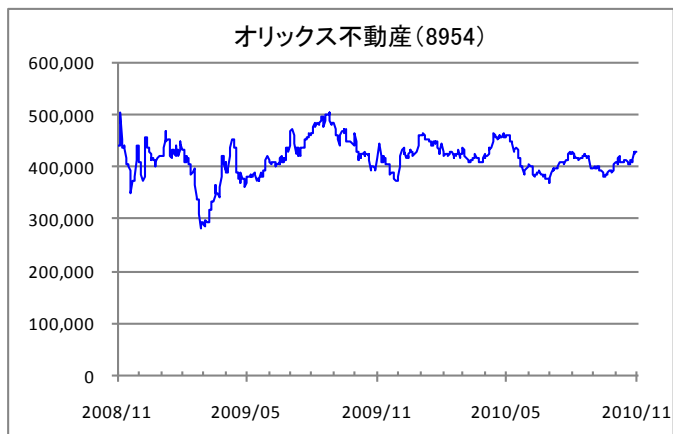
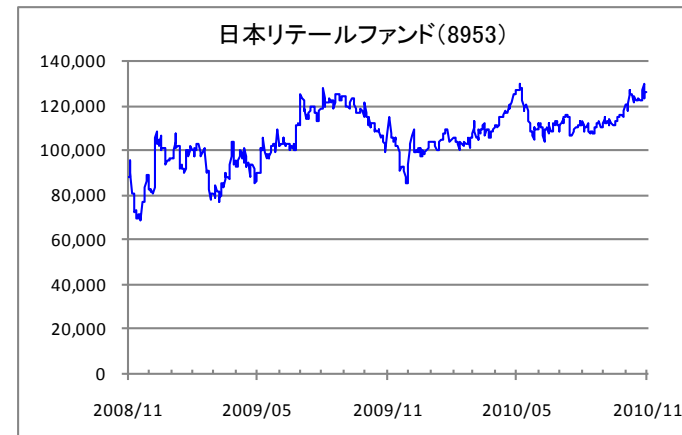
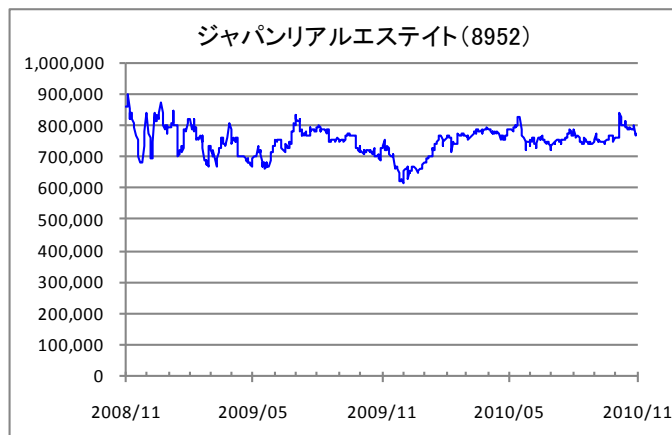
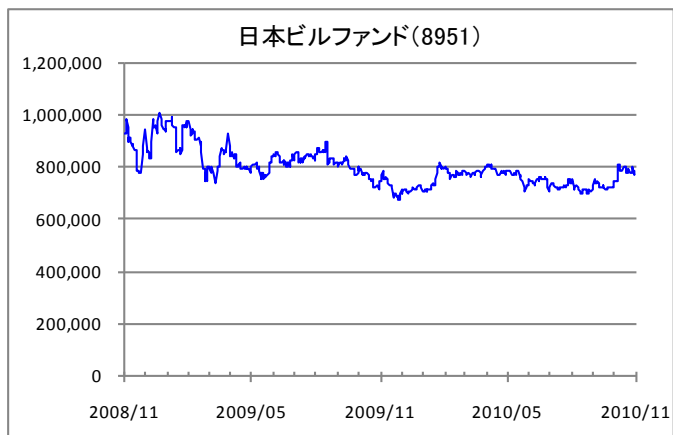
[ARES J-REIT Property Price Index / ARES J-REIT Property Index]

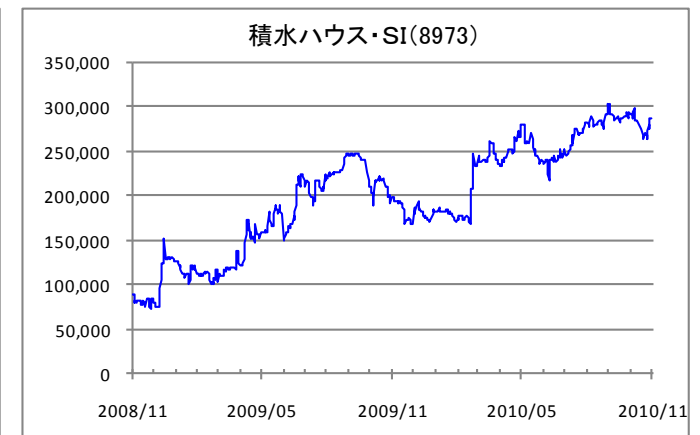
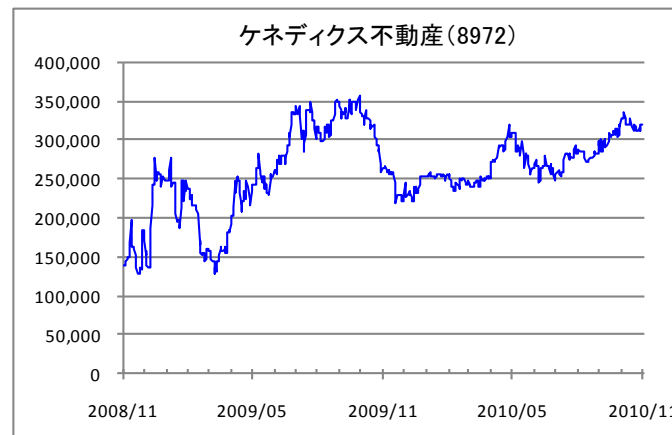
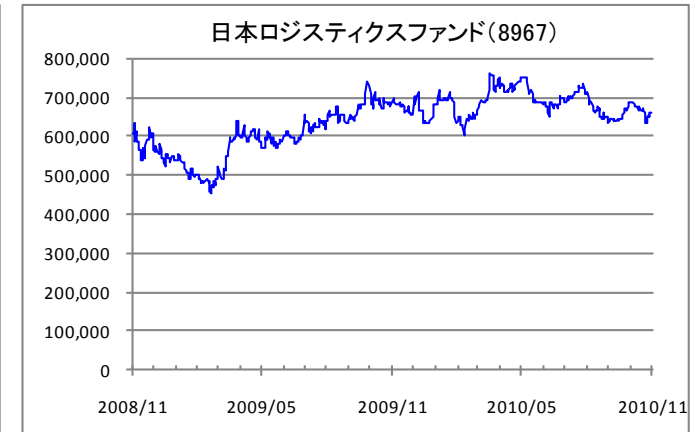
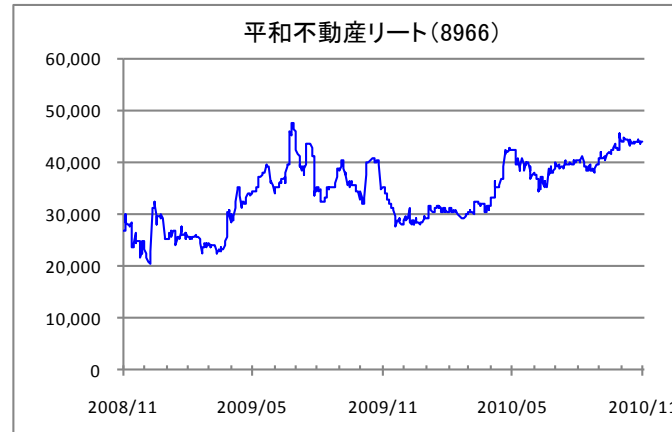
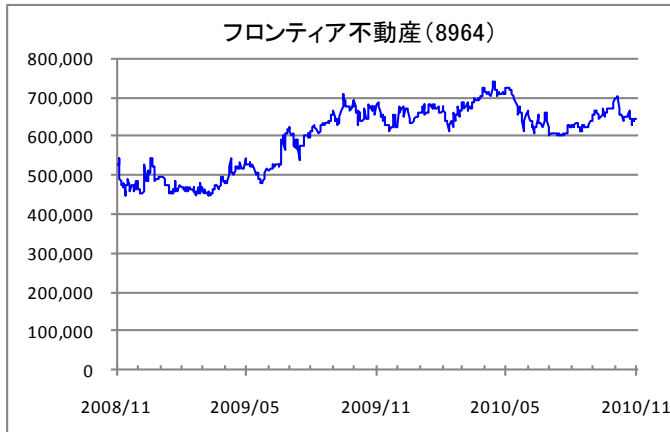
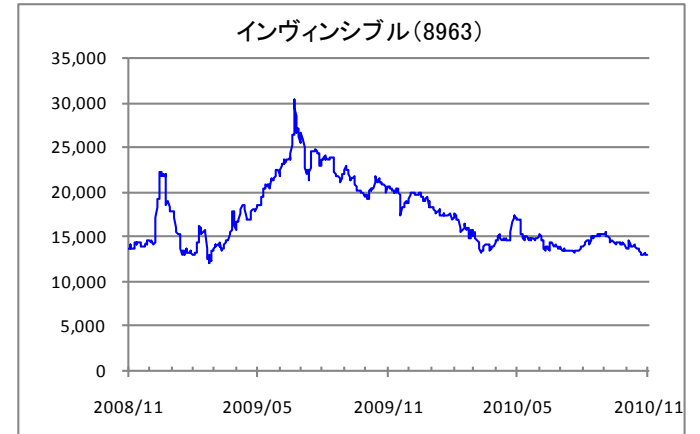
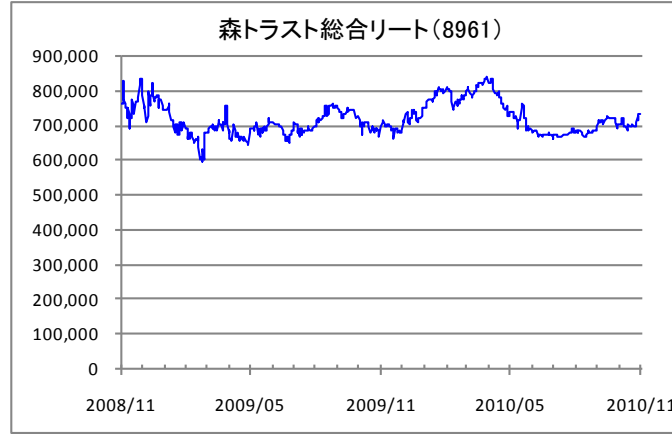
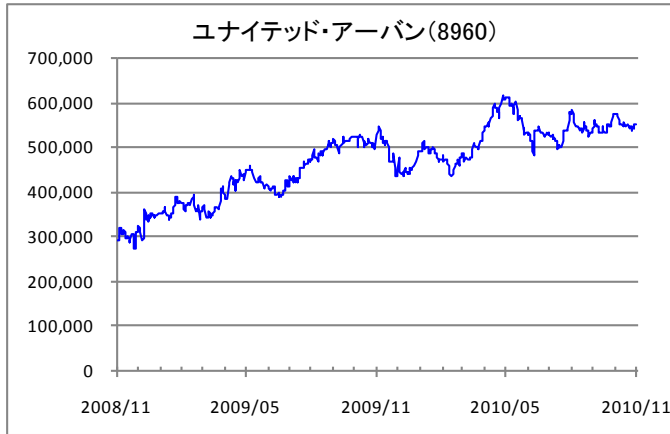
(ARES ウェブサイト「[J-REIT Property Database](#)」から Excel データをダウンロードいただけます)

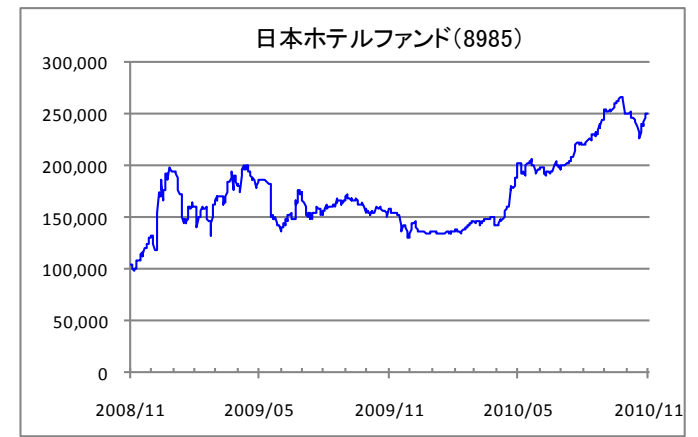
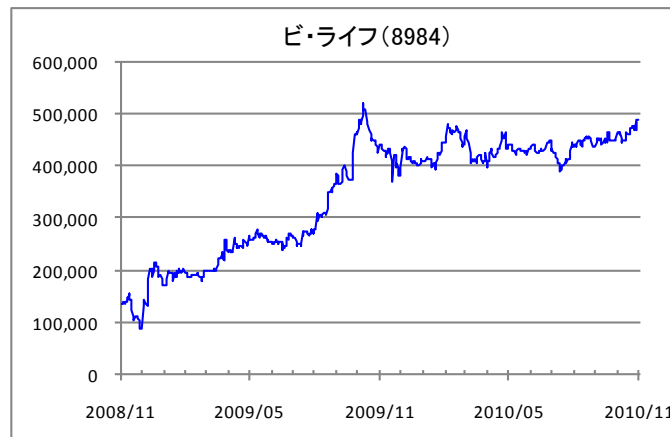
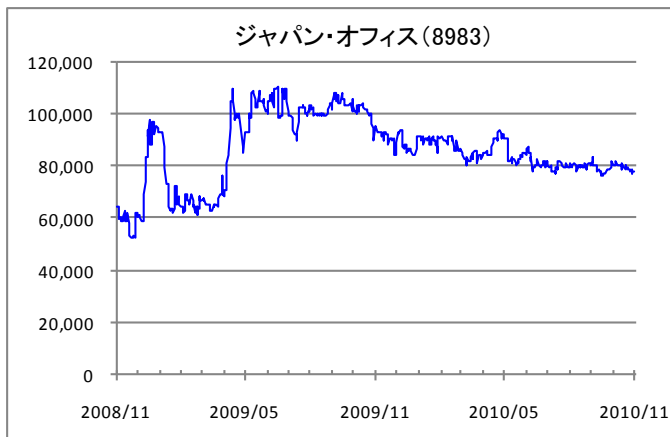
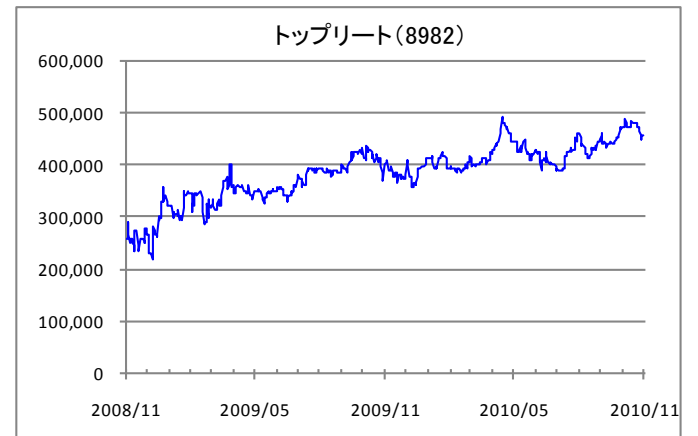
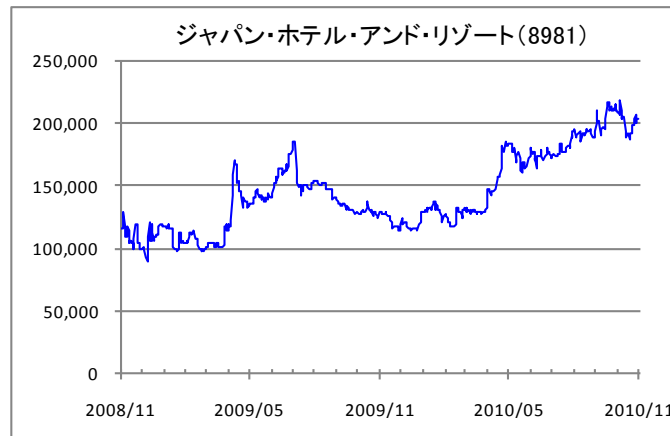
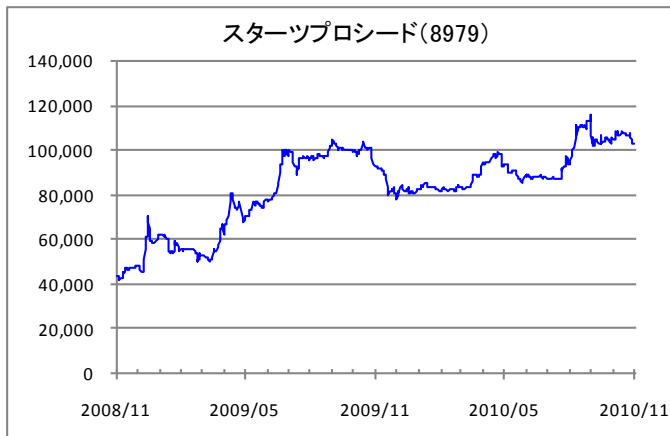
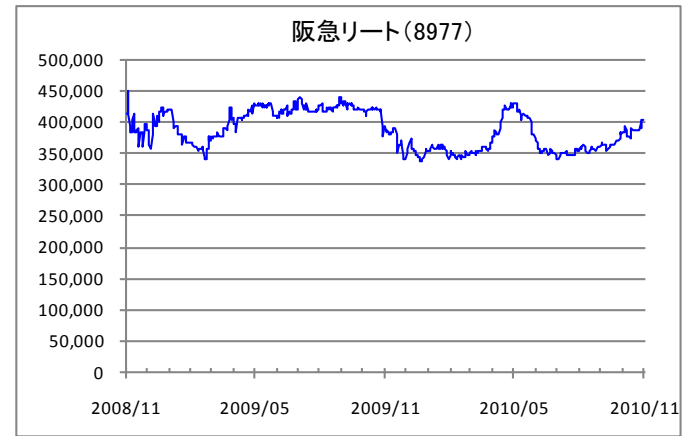
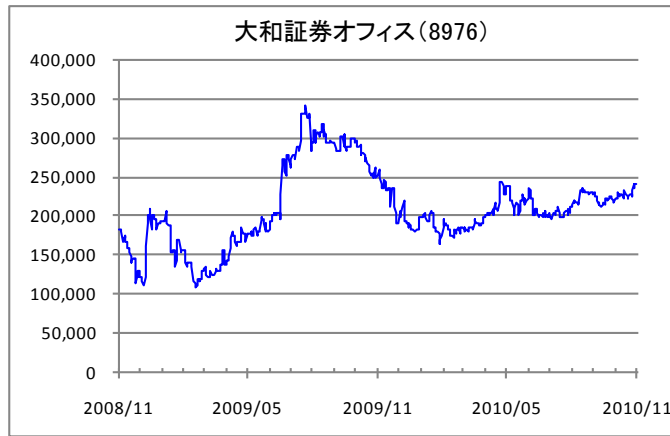
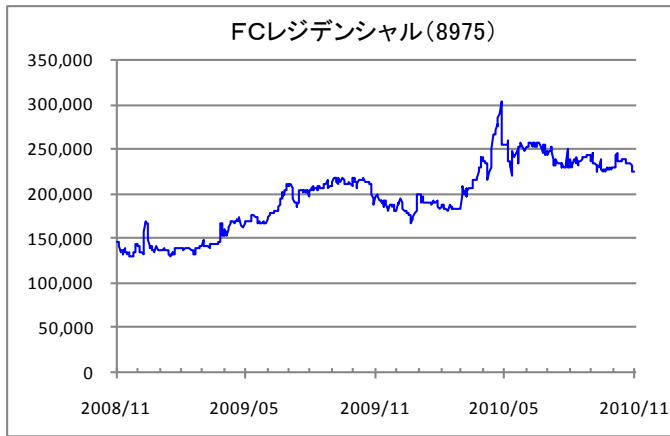


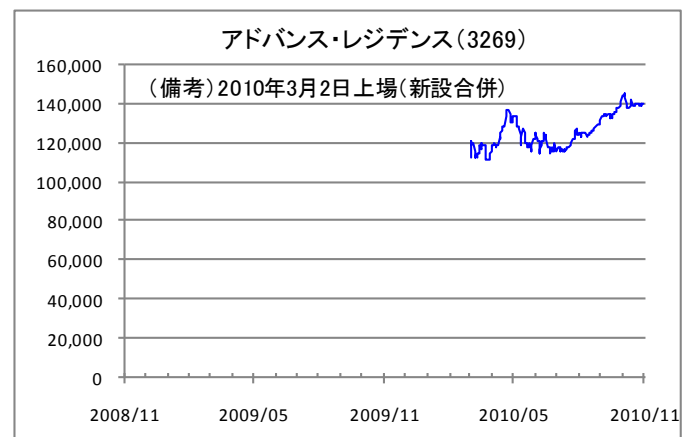
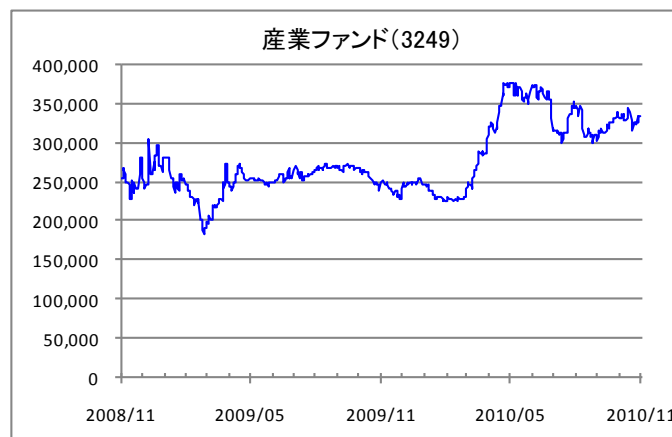
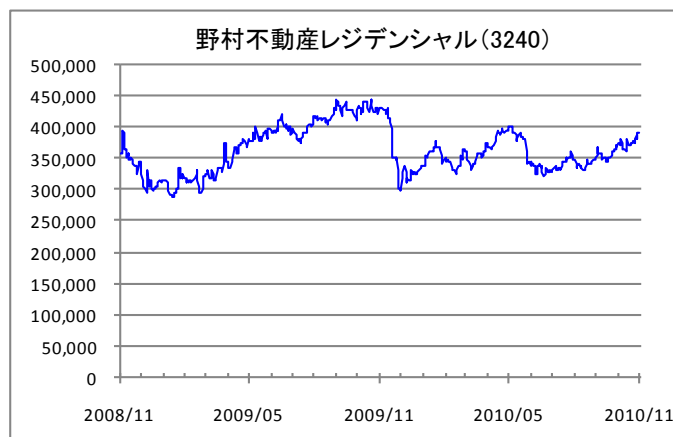
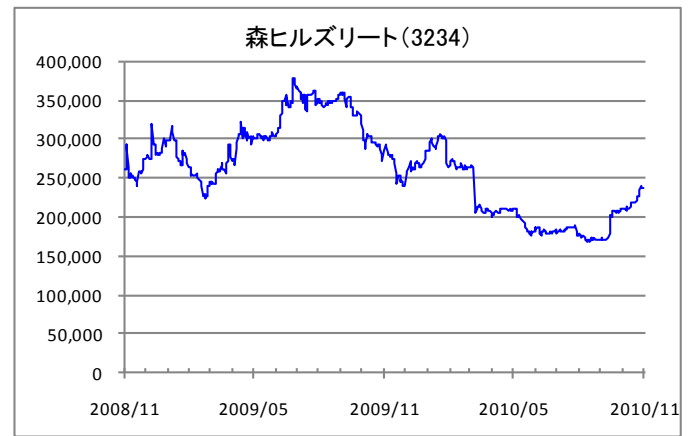
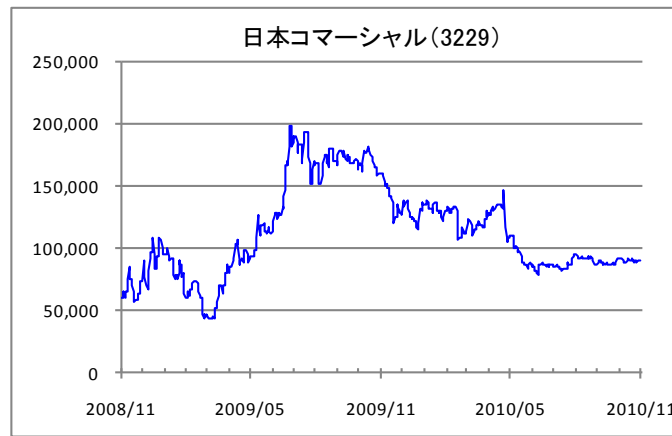
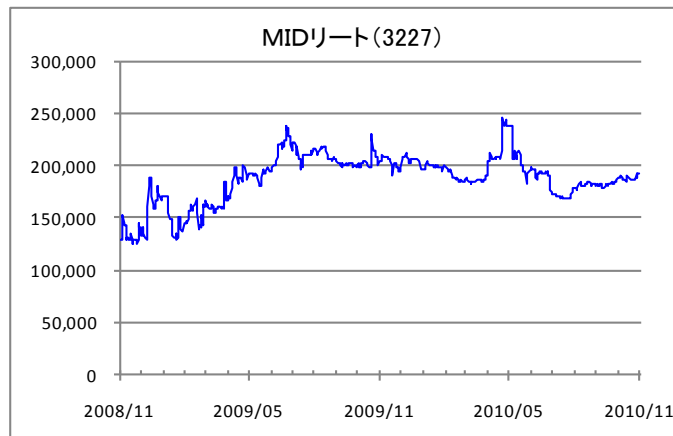
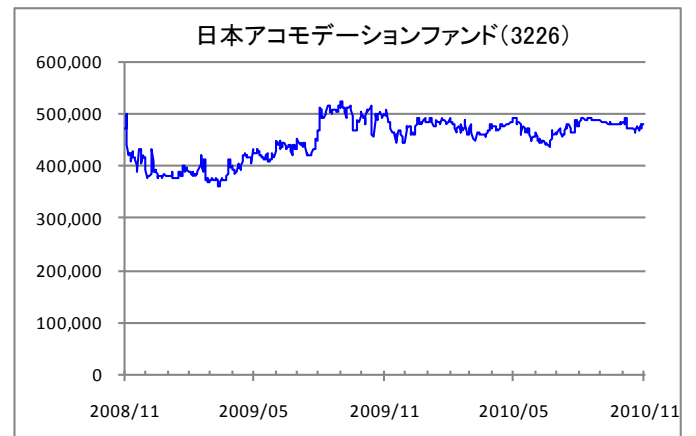
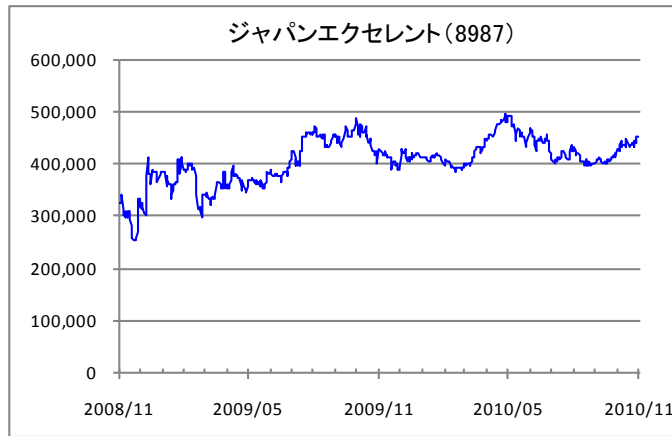
[銘柄別 投資口価格の推移] (2008.11~2010.10)

(備考) 投資口分割調整後 (出所) 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年10月末 | 騰落率 | | | 時価総額 2010年10月末 | 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 | 788,000 円 | +7.8% | +0.0% | +5.5% | 4,271 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 | 775,000 円 | +2.1% | -1.3% | +6.5% | 3,791 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 | 125,700 円 | +7.0% | -0.7% | +16.9% | 2,122 億円 | 3,657 | 22年 8月期 | 3,828 | 23年 2月期 | 6,243 億円 | 59 | 商業 |
| 8961 | 森トラスト総合リート | 731,000 円 | +3.7% | -1.1% | +4.6% | 1,769 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 | 494,500 円 | +6.7% | -6.9% | -12.5% | 1,509 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 |
| 8955 | 日本プライムリアルティ | 199,900 円 | +8.8% | -11.1% | +0.0% | 1,429 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 |
| 3269 | アドバンス・レジデンス | 140,000 円 | -0.5% | +4.5% | - | 1,372 億円 | - | - | 8,250 | 23年 1月期 | 3,467 億円 | 183 | 住宅 |
| 8964 | フロンティア不動産 | 646,000 円 | -6.2% | -11.1% | -5.6% | 1,253 億円 | 18,588 | 22年 6月期 | 17,900 | 22年 12月期 | 2,068 億円 | 22 | 商業 |
| 8960 | ユナイテッド・アーバン | 553,000 円 | -3.8% | -9.9% | +4.5% | 1,113 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 | 431,000 円 | +5.9% | -6.7% | +2.9% | 1,084 億円 | 16,061 | 22年 8月期 | 12,992 | 23年 2月期 | 3,051 億円 | 53 | オフィス/物流他 |
| 8967 | 日本ロジスティクスファンド | 663,000 円 | -3.4% | -11.8% | -3.5% | 981 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 | 241,500 円 | +11.0% | +1.6% | -4.0% | 956 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 | +0.0% | -2.3% | -4.1% | 749 億円 | 13,748 | 22年 8月期 | 13,900 | 23年 2月期 | 1,870 億円 | 63 | 住宅 |
| 8957 | 東急リアル・エステート | 442,000 円 | +0.7% | -10.6% | -3.7% | 749 億円 | 12,598 | 22年 7月期 | 11,600 | 23年 1月期 | 1,947 億円 | 25 | 商業/オフィス |
| 8972 | ケネディクス不動産 | 319,500 円 | +1.1% | +3.2% | +21.3% | 746 億円 | 10,993 | 22年 4月期 | 10,400 | 22年 10月期 | 2,333 億円 | 67 | オフィス/商業他 |
| 8982 | トップリート | 457,000 円 | -2.4% | +2.9% | +13.7% | 708 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 | 451,000 円 | +8.0% | -8.3% | +5.1% | 697 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 | 630,000 円 | +3.3% | +4.8% | +4.0% | 610 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 |
| 8984 | ビ・ライフ | 489,000 円 | +7.7% | +10.9% | +10.6% | 581 億円 | 15,341 | 22年 8月期 | 14,500 | 23年 2月期 | 1,820 億円 | 125 | 住宅 |
| 8968 | 福岡リート | 540,000 円 | +1.7% | -10.1% | +3.8% | 578 億円 | 16,783 | 22年 8月期 | 16,100 | 23年 2月期 | 1,209 億円 | 16 | 商業/オフィス他 |
| 3234 | 森ヒルズリート | 237,700 円 | +12.9% | +13.1% | -16.8% | 550 億円 | 6,577 | 22年 7月期 | 7,900 | 23年 1月期 | 2,119 億円 | 11 | オフィス/住宅他 |
| 8956 | プレミア | 372,500 円 | -2.7% | -4.1% | +8.3% | 522 億円 | 13,929 | 22年 4月期 | 12,520 | 22年 10月期 | 1,461 億円 | 46 | オフィス/住宅 |
| 3240 | 野村不動産レジデンシャル | 391,500 円 | +6.4% | -2.4% | -9.0% | 491 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 | 26,840 円 | -7.8% | -15.9% | -26.9% | 357 億円 | 728 | 22年 3月期 | 517 | 22年 9月期 | 1,531 億円 | 185 | 住宅 |
| 3227 | MIDリート | 192,900 円 | +3.3% | -19.3% | -6.0% | 354 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 |
| 8977 | 阪急リート | 405,000 円 | +6.6% | -6.1% | +3.1% | 346 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 |
| 8973 | 積水ハウス・SI | 287,300 円 | -2.4% | +3.0% | +45.0% | 331 億円 | 10,052 | 22年 3月期 | 8,120 | 22年 9月期 | 1,033 億円 | 56 | 住宅/商業 |
| 8966 | 平和不動産リート | 44,100 円 | -1.3% | +3.8% | +24.7% | 307 億円 | 5,268 | 22年 5月期 | 5,500 | 22年 11月期 | 1,443 億円 | 90 | 住宅/オフィス |
| 3249 | 産業ファンド | 333,000 円 | -0.4% | -11.6% | +33.8% | 263 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 | 90,600 円 | -1.4% | -17.4% | -43.2% | 233 億円 | 3,967 | 22年 8月期 | 2,000 | 22年 11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 | 203,300 円 | -3.7% | +10.5% | +57.6% | 215 億円 | 12,640 | 22年 8月期 | 14,358 | 23年 8月期 | 851 億円 | 8 | ホテル |
| 8983 | ジャパン・オフィス | 78,200 円 | -4.5% | -13.6% | -17.7% | 160 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 | 102,700 円 | -1.7% | +10.2% | +10.4% | 111 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 | 249,300 円 | -0.1% | +23.4% | +56.9% | 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 | 13,040 円 | -7.3% | -23.4% | -37.1% | 83 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 | FCレジデンシャル | 224,400 円 | -2.6% | -12.2% | +14.3% | 73 億円 | 5,164 | 22年 4月期 | 6,675 | 22年 10月期 | 234 億円 | 19 | 住宅 |
| TOTAL | | | | | | 31,572 億円 | | | | 78,304 億円 | 1,831 | 物件 | |

(備考) 原則として2010年10月末時点の情報に基づく。項目により投資口分割につき調整している場合がある。(出所) 各投資法人開示資料、Bloombergのデータから作成

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: murakami@ares.or.jp