

# ARES J-REIT REPORT

Vol.33 August 2012

主要指標 (2012年7月末時点)

東証REIT指数 (配当なし)	(前月末比)	用途別指数 (オフィス)	(前月末比)	時価総額 (35銘柄)	3兆 5,866 億円				
(配当込み)	944.55 (-1.3%)	(住宅)	959.20 (-2.5%)	投資口売買代金	※東証速報値				
平均予想分配金利回り	1,482.16 (-1.0%)	(商業・物流等)	1,252.26 (+0.1%)	(7月月間)	2,627 億円				
	5.5%		1,159.26 (+0.5%)	(1日平均)	125 億円				
	期間投資収益率 (トータルリターン)			資金調達 (7月発表分)					
	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	2年	取得	譲渡	新投資口発行	投資法人債発行
REIT	-1.0%	-1.3%	+14.2%	+0.2%	+14.5%	4 物件	2 物件	JPR	UUR
TOPIX	-4.4%	-8.3%	-1.3%	-10.4%	-9.3%	208 億円	41 億円	207 億円	100 億円

## ▶ 日本プライムリアルティ 公募増資で最大 207 億円調達 / 福岡・薬院のオフィスビルを取得

日本プライムリアルティ投資法人 (8955、JPR) は7月、公募により新投資口 101,420 口 (うち海外募集 44,000 口) を発行した。発行価格は 1 口当たり 194,610 円 (払込金額 188,222 円)。加えて、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により最大 8,580 口を発行する。本増資による調達金額 (手取額) は最大で 207 億円となる。グローバル・コーディネーターはみずほ証券、メリルリンチ日本証券及びドイツ証券。JPR の公募増資は 2010 年 2 月以来、2 年 5 ヶ月ぶり。

JPR は、増資による調達資金で借入金の一部返済を行うほか、薬院ビジネスガーデン (福岡市中央区薬院 1) を約 109 億円で取得する。本物件は、西鉄天神大牟田線他「薬院」駅から徒歩 2 分のオフィスビル (延床面積 22,286 m<sup>2</sup>、2009 年築)。契約日現在 18 テナントで満室稼働している。稼働率 96% を前提とした想定 NOI 利回りは 5.6%。取得先は東京建物が優先出資及び資産運用を行なっている薬院ホールディングス特定目的会社。本取得により、JPR のポートフォリオは 59 物件・取得価格合計 3,919 億円となる。

JPR は、7 月 9 日に発表した 24 年 12 月期の運用状況の予想において、1 口当たり分配金を 6,000 円とした。

## ▶ 森トラスト総合リート 福岡・天神のオフィス・店舗ビルを 69.4 億円で取得

森トラスト総合リート投資法人 (8961、MTR) は7月 12 日、天神プライム (福岡市中央区天神 2) を 69.4 億円で取得した (取得先: カモミール・リアルティ合同会社)。本物件は、明治通りと天神西通りの交差点付近に位置する延床面積 7,722 m<sup>2</sup> の複合ビル (2008 年築)。地上 1 階から 5 階までが商業フロア、6 階から 12 階までがオフィスフロアで構成されている。三井住友銀行の支店などが入居し、6 月末時点で満室稼働となっている。稼働率 100% を前提とした想定 NOI 利回りは 6.6%。本取得により、MTR のポートフォリオは 14 物件・取得価格合計 2,878 億円となった。

## ▶ ユナイテッド・アーバン 個人向け投資法人債 100 億円を発行

ユナイテッド・アーバン投資法人 (8960、UUR) は8月、個人投資家が 100 万円単位で購入できる無担保投資法人債 (愛称「ゆうゆう債」) を 100 億円発行する。4 年債で利率は年 0.80%、取得格付は AA- (日本格付研究所)。引受証券会社は大和証券。調達資金は既存借入金の期限前弁済資金に充当する。

UUR は資金調達手段の多様化を目的として、現時点では J-REIT で唯一、個人向け投資法人債の発行を行なっている。2010 年 12 月に 3 年債を 150 億円発行したのを皮切りに、2011 年 12 月にも 3 年債を 70 億円発行した。今回の 4 年債・100 億円の発行により、UUR の個人向け投資法人債の発行残高は 320 億円となり、投資法人債全体 (615 億円) の 52.0%、有利子負債合計 (2,220 億円) の 14.4% を占めることになる (8 月 7 日時点)。

## ▶ オリックス不動産 越谷ロジスティックセンターを 38.3 億円で譲渡 / 盛岡の商業施設を 28 億円で取得

オリックス不動産投資法人 (8954、OJR) は8月 28 日、埼玉県越谷市に保有する物流施設「越谷ロジスティックセンター」を 38.3 億円で売却する。売却先は私募 REIT の三井不動産プライベートリート投資法人。約 1.5 億円の売却益を見込む。一方、OJR は7月 31 日に岩手県盛岡市郊外の近隣型商業施設「盛岡南ショッピングセンターサンサ」を 28 億円で取得した (取得先: ダフタウン合同会社)。本物件はスーパーマーケット「ユニバース」を始め約 30 店舗で構成されるショッピングモールであり、OJR は取得時にオリックス不動産株式会社と賃料保証型マスターリース契約を締結した。想定 NOI 利回りは 7.3%。本譲渡及び取得により、OJR のポートフォリオは 68 物件・取得価格合計 3,509 億円となる。また、OJR は1口当たり予想分配金について、24 年 8 月期を 11,400 円 (前回予想比+8.6%)、25 年 2 月期を 11,000 円 (同+4.8%) にそれぞれ上方修正した (7 月 30 日時点)。

## 《 資 産 売 買 事 例 》

7月	取 得	4 物件	20,897 百万円
公表分	譲 渡	2 物件	4,163 百万円

2012年7月末時点

### 取 得

< 7月 >

取得日	コード	投資法人	資産名称	所 在	主用途	取得価格 (百万円)	取得先
7/2	8951	日本ビルファンド	コモディオ汐留(NBFコモディオ汐留)	東京都 港区	オフィス	28,800	汐留西アセット・マネジメント有限公司
7/4	8964	フロンティア不動産	カナート洛北	京都市 左京区	商 業	8,800	三井不動産
7/12	8961	森トラス総合リート	天神プライム	福岡市 中央区	オフィス	6,940	カモミール・リアルティ合同会社
7/27	3269	アドバンス・レジデンス	合同会社RBFA3 匿名組合出資持分	-	住 宅	161	合同会社RBFA3
7/31	8954	オリックス不動産	盛岡南ショッピングセンターサンサ	岩手県 盛岡市	商 業	2,800	ダフタウン合同会社
合計						47,501	百万円

< 8月以降 >

8/8	8955	日本プライムリアルティ	薬院ビジネスガーデン	福岡市 中央区	オフィス	10,996	薬院ホールディングス特定目的会社
合計						10,996	百万円

### 譲 渡

< 7月 >

譲渡日	コード	投資法人	資産名称	所 在	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
7/30	8964	フロンティア不動産	UT STORE HARAJUKU の土地の一部	東京都 渋谷区	商 業	333	東京都
合計						333	百万円

< 8月以降 >

8/28	8954	オリックス不動産	越谷ロジスティックセンター	埼玉県 越谷市	物 流	3,830	三井不動産プライベートリート投資法人
合計						3,830	百万円

※ 都合により、「決算発表」等は一時休載させていただきます。あしからずご了承ください。

# 《上場 J-REIT 一覧 (35 投資法人)》

(時価総額順, 2012年7月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (7月末)	プライスリターン			時価総額 (7月末)	1口当たり分配金(円)		運用不動産				
			1ヵ月	6ヵ月	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	761,000 円	-1.3%	+11.3%	-3.5%	4,665 億円	15,200	23年12月期	15,100	24年6月期	9,216 億円	68	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	740,000 円	+1.2%	+10.9%	-4.3%	4,063 億円	16,190	24年3月期	15,700	24年9月期	7,407 億円	58	オフィス
8953	日本リートファンド	131,100 円	+3.6%	+18.6%	+9.0%	2,465 億円	3,673	24年2月期	3,735	24年8月期	6,676 億円	70	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	85,200 円	-0.8%	+2.7%	-7.9%	1,792 億円	2,750	24年5月期	2,750	24年11月期	4,246 億円	92	オフィス/商業他
3269	アドバンス・レジデンス	152,900 円	-1.3%	+11.2%	-5.7%	1,682 億円	4,500	24年1月期	4,682	24年7月期	3,679 億円	190	住宅
8955	日本プライムリアルティ	203,700 円	-9.1%	+12.0%	+2.3%	1,663 億円	5,876	23年12月期	6,400	24年6月期	3,810 億円	58	オフィス / 商業
8961	森トラスト総合リート	657,000 円	-6.0%	+0.2%	-16.6%	1,590 億円	19,504	24年3月期	18,800	24年9月期	2,878 億円	14	オフィス/商業他
8964	フロンティア不動産	639,000 円	-0.2%	+4.9%	-8.6%	1,438 億円	18,599	23年12月期	19,200	24年6月期	2,458 億円	27	商業
8959	野村不動産オフィスファンド	451,500 円	+0.4%	+10.8%	-10.6%	1,378 億円	12,790	24年4月期	12,300	24年10月期	3,754 億円	51	オフィス
3226	日本アコモデーションファンド	529,000 円	+2.3%	+5.4%	-11.4%	1,030 億円	14,548	24年2月期	13,800	24年8月期	2,319 億円	88	住宅
8967	日本ロジスティクスファンド	691,000 円	-2.3%	+12.0%	-1.4%	1,023 億円	17,538	24年1月期	17,400	24年7月期	1,496 億円	29	物流
8954	オリックス不動産	352,500 円	-1.5%	+8.5%	-17.1%	1,003 億円	11,822	24年2月期	11,400	24年8月期	3,550 億円	69	オフィス/住宅他
3279	アクティビア・プロパティーズ	466,000 円	+1.6%	-	-	957 億円	-	-	13,140	24年11月期	1,704 億円	18	商業/オフィス
8984	大和ハウス・レジデンシャル	548,000 円	-1.6%	+12.4%	+1.5%	880 億円	16,000	24年2月期	16,100	24年8月期	2,110 億円	123	住宅
8976	大和証券オフィス	212,500 円	+1.1%	+23.5%	-20.6%	841 億円	5,107	24年5月期	5,500	24年11月期	3,133 億円	37	オフィス
3234	森ヒルズリート	330,500 円	-3.9%	+31.0%	+28.1%	765 億円	8,622	24年1月期	8,700	24年7月期	2,108 億円	9	オフィス/住宅他
8987	ジャパンエクセレント	386,000 円	-2.8%	+21.2%	+1.4%	728 億円	11,854	23年12月期	12,200	24年6月期	2,171 億円	24	オフィス
3249	産業ファンド	513,000 円	-0.4%	+31.0%	+27.0%	721 億円	12,377	23年12月期	12,654	24年6月期	1,455 億円	22	インダストリアル / インフラ
8972	ケネディクス不動産	251,600 円	-2.2%	+12.3%	-12.5%	721 億円	9,364	24年4月期	9,400	24年10月期	2,823 億円	81	オフィス他
8968	福岡リート	553,000 円	+0.7%	+9.5%	-7.4%	680 億円	16,621	24年2月期	16,000	24年8月期	1,537 億円	19	商業/オフィス他
8957	東急リアル・エステート	380,000 円	-2.8%	-0.3%	-20.9%	644 億円	13,106	24年1月期	11,000	24年7月期	1,997 億円	26	商業/オフィス
3240	野村不動産レジデンシャル	416,000 円	+1.7%	+19.9%	-3.9%	628 億円	12,302	24年5月期	12,300	24年11月期	1,506 億円	153	住宅
8982	トップリート	360,000 円	-19.2%	+2.7%	-15.9%	558 億円	12,577	24年4月期	12,400	24年10月期	1,843 億円	18	オフィス/商業他
8956	プレミア	275,400 円	-1.6%	+8.9%	-17.7%	542 億円	10,566	24年4月期	10,030	24年10月期	1,965 億円	54	オフィス/住宅
8986	日本賃貸住宅	39,000 円	+2.5%	+11.1%	+8.3%	519 億円	1,263	24年3月期	1,220	24年9月期	1,539 億円	177	住宅
8958	グローバル・ワン不動産	493,000 円	-4.6%	-6.3%	-26.7%	478 億円	13,902	24年3月期	12,000	24年9月期	1,485 億円	8	オフィス
8973	積水ハウス・SI	340,500 円	+0.6%	+13.1%	-3.5%	392 億円	10,117	24年3月期	10,150	24年9月期	1,074 億円	65	住宅/商業
8985	ジャパン・ホテル・リート	20,930 円	-1.5%	+26.7%	+5.1%	389 億円	8,166	24年3月期	1,341	24年12月期	1,223 億円	28	ホテル
3227	MIDリート	192,500 円	-4.6%	+4.2%	-7.9%	353 億円	7,715	23年12月期	7,556	24年6月期	1,612 億円	12	オフィス/商業
8966	平和不動産リート	46,850 円	+1.0%	+19.5%	+1.1%	326 億円	1,550	24年5月期	1,560	24年11月期	1,322 億円	88	住宅/オフィス他
8975	いちご不動産	37,850 円	+3.3%	+23.5%	+13.7%	319 億円	1,219	24年4月期	1,260	24年10月期	1,040 億円	66	オフィス/住宅他
8977	阪急リート	355,500 円	-1.5%	+6.9%	-10.9%	304 億円	12,324	24年5月期	12,000	24年11月期	1,213 億円	15	商業/オフィス他
3278	ケネディクス・レジデンシャル	172,500 円	-2.8%	-	-	130 億円	-	-	3,236	24年7月期	305 億円	20	住宅
8979	スターツプロシード	109,600 円	-1.4%	+9.6%	-8.3%	118 億円	3,842	24年4月期	3,900	24年10月期	383 億円	76	住宅
8963	インヴェンシブル	6,130 円	-3.9%	-5.0%	-50.1%	83 億円	200	23年12月期	200	24年6月期	631 億円	54	住宅/オフィス他
(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg		TOTAL		35,866 億円		87,668 億円		2,007 物件					

(備考) ジャパン・ホテル・リートの24年3月期分配金は投資口分割(12分割)前の金額。24年12月期の計算期間は9ヵ月間。

ケネディクス・レジデンシャルは4月26日新規上場(25年1月期予想分配金は6,146円)。アクティビア・プロパティーズは6月13日新規上場(25年5月期予想分配金は15,960円)。

一般社団法人不動産証券化協会  
担当: 村上 [murakami@ares.or.jp](mailto: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。