

ARES J-REIT REPORT

Vol.36 November 2012

—CONTENTS—

1 Market News 4 決算発表 5 資産売買事例
6 マーケット指標 8 投資口売買状況 9 AJPI 10 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2012年10月末時点)

東証REIT指数 (配当なし) (配当込み)	(前月末比) 1,052.81 (+3.1%) 1,672.76 (+3.4%)	用途別指数 (オフィス) (住宅) (商業・物流等)	(前月末比) 1,069.61 (+2.1%) 1,412.06 (+5.7%) 1,279.39 (+3.8%)	時価総額 (35銘柄) 投資口売買代金 (10月月間) (1日平均)	4兆769億円 ※東証速報値 4,104億円 186億円
平均予想分配金利回り	5.0%	期間投資収益率 (トータルリターン)		資金調達 (10月発表分)	
	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	2年
REIT	+3.4%	+12.9%	+11.4%	+23.3%	+21.3%
TOPIX	+0.7%	+1.9%	-6.6%	-0.5%	-4.0%
	資産売買 (10月発表分)				
	取得				
	譲渡				
	新投資口発行				
	投資法人債発行				
	26 物件				
	1,485 億円				
	DHR (IPO), JRE				
	866 億円				
	GOR, TRE				
	70 億円				

大和ハウスリート投資法人が11月28日上場へ IPOで540億円の調達見込む 物流施設19物件・商業施設5物件 計1,145億円のポートフォリオ

東京証券取引所は10月24日、大和ハウスリート投資法人(3263、DHR)の新規上場を承認した。11月28日に上場する。DHRの上場でJ-REITのIPOは今年3件となり、上場銘柄数は36となる。

DHRは物流施設と商業施設を投資対象とする複合型REIT。安定性を最重要視した資産運用を行い、長期的にキャッシュフローの安定性を高めるとともに、運用資産の着実な成長を図る。資産運用会社は大和ハウス工業の100%子会社である大和ハウス・リート・マネジメント(DHRM)。DHR及びDHRMは、大和ハウスグループから物件取得やリーシング等においてサポートを受ける。

上場当初のポートフォリオは、物流施設19物件及び商業施設5物件で構成される(取得価格合計1,145億円)。平均築年数は5.2年、総賃貸可能面積は約53万㎡で99.9%の稼働率を誇る。賃料収入の97.6%は期間10年以上の長期賃貸借契約に基づくものであり、平均賃貸借残存期間は13.3年となっている。ポートフォリオのNOI利回りは5.9%。全体の77.7%を占める物流施設はすべて大和ハウスが開発した「Dプロジェクト」シリーズ。これらは現行テナントの要望を取り入れたBTS型の物件である一方で、テナントの入替えにも対応可能な一定の汎用性を備える。

IPOでは公募で102,800口(うち海外募集15,400口(予定))を発行するほか、オーバーアロットメントにより5,140口を売り出す。DHRは10月24日の時点で、IPOによる調達金額を約540億円と見込んでいる。公開価格は11月19日に決定される。

DHRは10月24日付で日本格付研究所から長期発行体格付「AA-」(格付の見通し:安定的)を取得した。

<投資法人の概要>

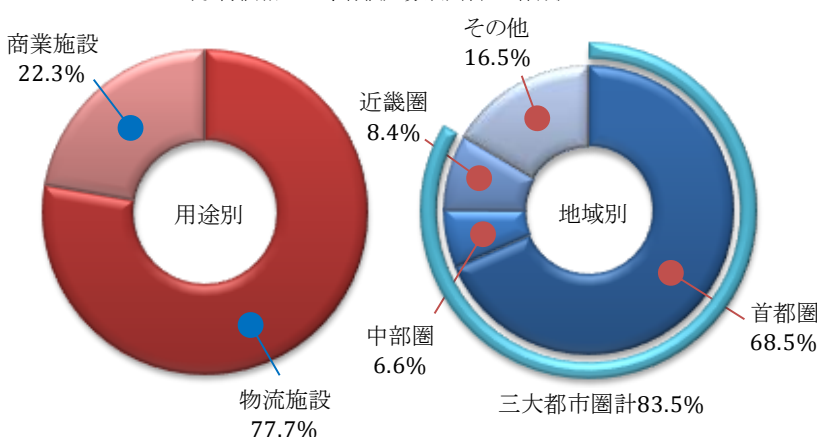
投資法人名称	大和ハウスリート投資法人
コード・略称	3263・R-ハウスリート
上場予定日	2012年11月28日
決算期	2月末・8月末
発行済投資口数	14,600口(2012年10月24日現在)
投資主	大和ハウス工業 100%(同上)
資産運用会社	大和ハウス・リート・マネジメント
株主(スポンサー)	大和ハウス工業 100%
パイプライン・サポート会社	大和ハウス工業 大和リース、大和小田急建設

<IPOの概要>

公募	102,800口
内訳(予定)	国内一般募集 87,400口 海外募集 15,400口
売出し(オーバーアロットメントによる売出し)	5,140口
第三者割当(上限)	5,140口
払込金額の総額(見込額)	539.7億円
仮条件決定日	11月9日
ブック・ビルディング	11月12日～11月16日
公開価格決定日	11月19日
申込期間	11月20日～11月26日
払込期日/受渡期日	11月27日/11月28日
共同主幹事会社	野村證券 三菱UFJモルガン・スタンレー証券 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 野村證券、UBS証券

東証公表資料、有価証券届出書より作成。

<当初ポートフォリオの投資比率>
(取得価格ベース、有価証券届出書より作成)



<当初ポートフォリオの概要>

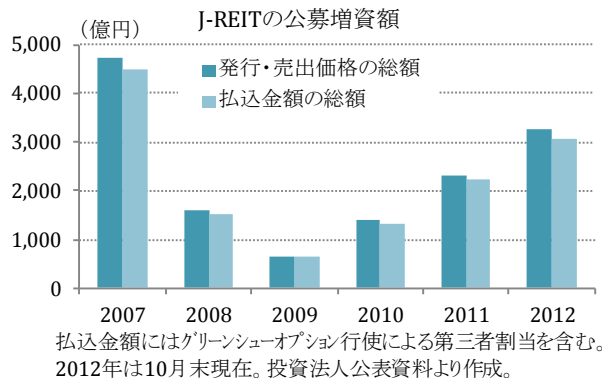
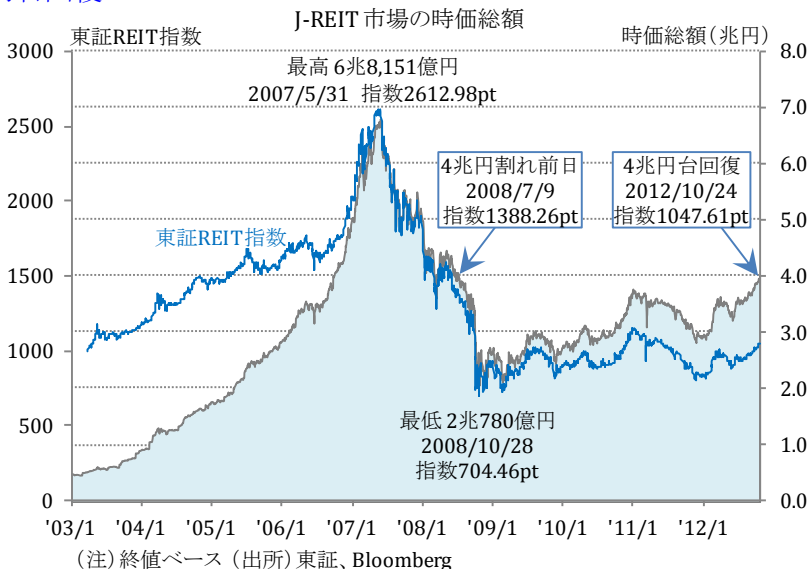
	全体	物流施設	商業施設
取得価格(百万円)	114,519	89,010	25,509
鑑定評価額(百万円)	119,581	96,061	23,520
鑑定NOI(百万円)	6,805	5,223	1,582
NOI利回り(%)	5.9	5.9	6.2
賃貸可能面積(㎡)	531,535	440,887	90,648
稼働率(%)	99.9	100.0	99.9
平均築年数(年)	5.2	-	-
平均賃貸借契約期間(年)	17.5	-	-
平均賃貸借残存期間(年)	13.3	-	-
固定賃料比率(%)	99.9	-	-

築年数は取得価格、賃貸借期間は年間賃料、固定賃料比率は賃貸面積による加重平均。有価証券届出書より作成。

J-REITの時価総額 4年3ヵ月ぶりに4兆円台回復

J-REITの時価総額が10月24日、2008年7月以来初めて4兆円を超えた。リーマン・ショック直後に2兆円割れ寸前まで減少した時価総額は、そのボトムからほぼ倍増したことになる。

しかし、投資口価格が当時の水準を回復したわけではない。2008年7月に時価総額が4兆円を割る前日の東証REIT指数が1,388.26ポイントであったのに対し、10月24日はそれを24.5%下回る1,047.61ポイントにとどまっている。この間に8千億円を超える増資・新規上がなされており、それが時価総額の増加に大きく寄与したといえる。



公募増資額は5年ぶりに3千億円を超える

J-REITによる年初来の公募増資は10月末時点で12件・調達額3,077億円(*)となり、2007年以来5年ぶりに3千億円を超えた。市場からの資金吸収額を表す発行価格・売出価格の総額は3,260億円となっている。

(*) 払込金額の総額。グリーンシュエーション行使による第三者割当(10月末時点で払込みが完了しているもの)を含む。

▶ ジャパンリアルエステイト 今年2回目の公募増資で最大326億円を調達

大規模新築ビル「晴海フロント」など2物件を412億円で取得へ

ジャパンリアルエステイト投資法人(8952、JRE)は10月、公募により新投資口41,000口を1口当たり746,850円(払込金額723,870円)で発行し、約296.7億円(払込金額の総額)を調達した。さらに11月には、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(上限4,100口)により約29.6億円の調達を見込む。第三者割当増資後の発行済投資口数は最大で594,140口になる。主幹事はSMB C日興証券、みずほ証券及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券。JREは今年2月にも公募増資を実施し、翌月の第三者割当増資と合わせて59,840口を発行して約390億円を調達しており、本件は今年2回目の公募増資となった。

JREは本増資による調達資金のうち155億円を既存借入金の返済に充て、残余を新規2物件の取得費用に充当する。2物件は東京都千代田区の晴海フロント(313億円)及び仙台市青葉区の東二番丁スクエア(99.5億円)であり、ともに三菱地所が出資する特別目的会社から2013年1月7日に取得を予定する。

晴海フロントは、晴海地区最大の基準階床面積693坪を誇る2012年竣工の大規模新築ビルであり、太陽光追尾型電動ブラインドなど最新の環境性能に加え、防災面においても制震構造や非常用発電機等を備える。3~16階の事務所部分には大手金融機関が入居し、同社とは長期の賃貸借契約が締結されている。

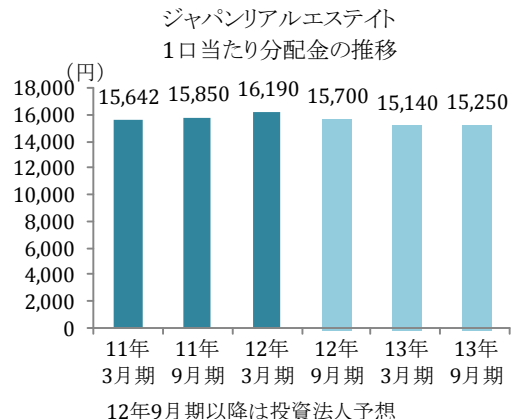
東二番丁スクエアは、地下鉄南北線「広瀬通」駅より徒歩1分に位置し、主要幹線道路である東二番丁通りに面して建つ2008年竣工の大規模ビル。仙台地区最大級となる基準階面積468坪を誇り、耐震装置等を備える。

2物件取得後のJREのポートフォリオは、60物件・取得価格合計7,819億円となる。

<取得予定物件の概要>

物件名称	晴海フロント	東二番丁スクエア
取得価格	31,300百万円	9,950百万円
取得先	晴海二丁目開発特定目的会社	はやて特定目的会社
所在地	東京都中央区晴海2-1-40	仙台市青葉区一番町4-1-25
延床面積	45,459㎡(13,751坪)	27,680㎡(8,373坪)
階数	地上17階・地下1階	地上14階・地下1階
建築時期	2012年2月	2008年7月
用途	事務所、店舗	事務所、店舗
賃貸可能面積	33,369㎡(10,094坪)	20,526㎡(6,209坪)
取得時予定入居率	98.6%(5テナント)	97.1%(17テナント)
想定NOI(入居率)	1,632百万円(98.3%)	686百万円(97.1%)
想定NOI利回り	5.2%	6.9%
鑑定評価額(価格時点)	32,540百万円(2012/9/1)	11,560百万円(2012/9/1)

投資法人公表資料より作成



➤ 日銀 J-REIT 買入枠 100 億円追加

日本銀行は 10 月 30 日の金融政策決定会合において、資産買入等基金の規模を 11 兆円増やして 91 兆円とする等の追加金融緩和を決定した。J-REIT については、基金による買入枠（買入限度額）を 100 億円増額して 1,300 億円とした。10 月末現在 1,086 億円^(※) の買入残高を 2012 年 12 月末までに 1,200 億円、2013 年 12 月末までに 1,300 億円に積み上げる。J-REIT 買入枠の増額は 6 ヶ月ぶり 4 回目。

(※) 日銀「日銀当座預金増減要因と金融調節（2012 年 10 月実績）」に基づく。

< 資産買入等基金 J-REIT 買入枠の推移 >

決定日	増額幅 (億円)	買入限度額 (億円)	買入完了 時期
2010/10	基金創設	500	2011/12
2011/03	+ 500	1,000	2012/06
2011/08	+ 100	1,100	2012/12
2012/04	+ 100	1,200	2012/12
2012/10	+ 100	1,300	2013/12

日銀公表資料より作成

➤ 森トラスト総合リート 相模原市のロードサイド型店舗を 74.6 億円で取得

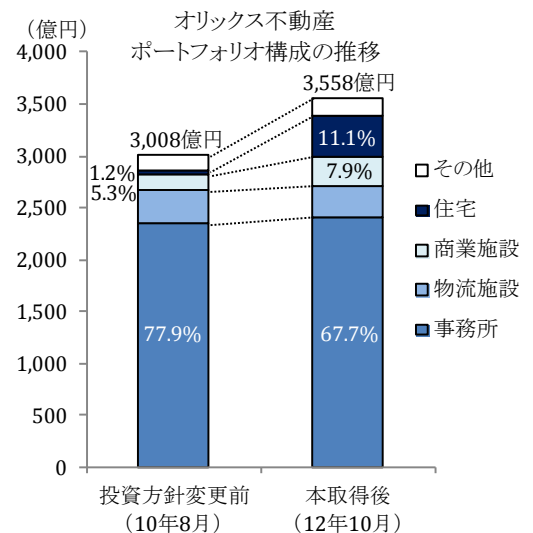
森トラスト総合リート投資法人（8961、MTR）は 10 月 18 日、コーナン相模原西橋本店（相模原市緑区西橋本 5）をケーエージー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社から 74.6 億円で取得した。本物件は、JR 横浜線・相模線、京王相模原線「橋本」駅から西へ約 1km、国道 16 号線から約 500m 入った国道 413 号線沿いに位置するロードサイド型店舗。3km 圏に 15 万人を超える商圏人口を有する。19,878 m²（6,013 坪）の敷地に延床面積 40,283 m²（12,185 坪）の 5 階建店舗（2005 年築）が建ち、862 台の駐車場を備える。本物件はコーナン商事に一括賃貸されており（2023 年 9 月までの定期建物賃貸借契約）、ホームセンターの他、スポーツ用品、衣料、食品スーパーなどのサブテナントを誘致した複合施設として運営されている。9 月 1 日時点の鑑定評価額は 75.6 億円。取得価格に対する想定 NOI 利回りは 6.1%。本取得により、MTR のポートフォリオは 15 物件・取得価格合計 2,952 億円となった。

➤ オリックス不動産 目黒駅近くの築浅賃貸マンションを 33.3 億円で取得

オリックス不動産投資法人（8954、OJR）は 10 月 19 日、ベルファース目黒（品川区西五反田 3）を 33.3 億円でオリックス不動産株式会社から取得した。本物件は、JR 山手線他「目黒」駅から徒歩 9 分、東急目黒線「不動前」駅から徒歩 6 分に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンション。総戸数 117 戸・延床面積 4,643 m²の規模で 2010 年に竣工した。10 月 1 日時点の鑑定評価額は 34.7 億円。稼働率 96.0%を前提とした想定 NOI 利回りは 5.0%となっている。本取得により、OJR のポートフォリオは 70 物件・取得価格合計 3,558 億円となった。

< 住宅・商業施設の比率拡大 >

OJR は 2010 年 8 月、オフィス投資比率下限の変更（概ね 80%以上→同 60%以上）及び住宅への投資再開を内容とするポートフォリオ構築方針の変更を発表した。その後、住宅や商業施設に積極的に投資した結果、2012 年 10 月末現在の用途別投資比率は、事務所 67.7%、住宅 11.1%、物流施設 8.7%、商業施設 7.9%及びその他 4.7%となっている（取得価格ベース）。

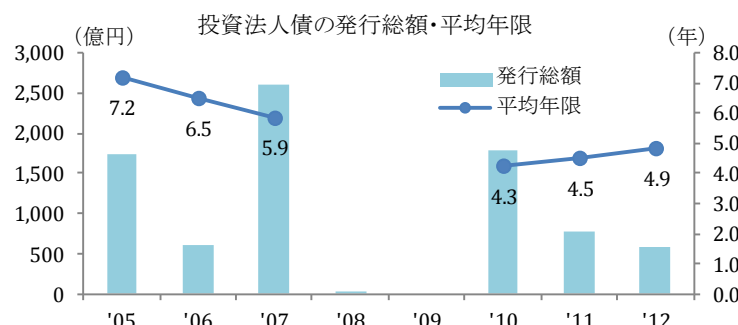


※取得価格ベース。投資法人公表資料より作成。

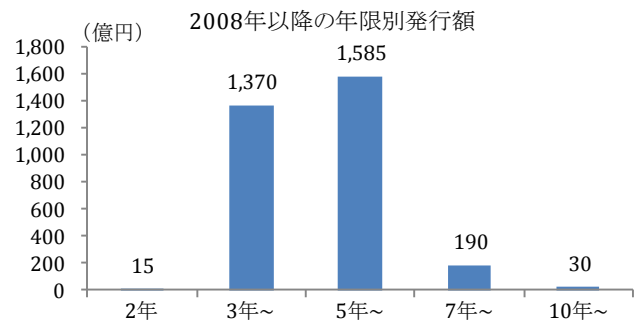
➤ 東急リアル・エステート 期間 10 年の投資法人債 30 億円を発行

東急リアル・エステート投資法人（8957、TRE）は 10 月 22 日、第 3 回無担保投資法人債（発行総額 30 億円）を発行した。10 年債で利率は年 1.47%、取得格付は AA-（R&I）及び A（S&P）、引受証券会社はみずほ証券。TRE は本発行による調達資金を第 1 回無担保投資法人債（2007 年 10 月発行、5 年、利率 1.65%、50 億円）の償還資金の一部に充当した。

公募（一般募集）による期間 10 年以上の投資法人債の発行は、2007 年 5 月の日本リテールファンド投資法人（10 年、150 億円）及び日本ビルファンド投資法人（10 年、100 億円）以来となった。



公募。平均年限は発行総額による加重平均。2008年は発行実績1件のため平均年限を記載していない。2012年は10月末現在。投資法人公表資料より作成。



公募。2012年10月末現在。投資法人公表資料より作成。

《決算発表》

10月発表分(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 当期純利益	1口当たり 分配金
8968	福岡リート	24年8月期 第16期	7,094	(2.3)	2,595	(△1.6)	2,005	(△2.0)	1,992	(△2.6)	16,193 円	16,193 円
	(予想) 25年2月期 第17期	7,208	(1.6)	2,622	(1.0)	1,994	(△0.5)	1,993	(0.0)	16,200 円	16,200 円	
	(予想) 25年8月期 第18期	7,191	(△0.2)	2,628	(0.2)	1,994	(0.0)	1,993	(0.0)	16,200 円	16,200 円	
8984	大和ハウス・レジデンシャル	24年8月期 第13期	7,746	(4.4)	3,691	(7.5)	2,724	(15.6)	2,616	(17.1)	16,301 円	16,264 円
	(予想) 25年2月期 第14期	7,540	(△2.7)	3,484	(△5.6)	2,612	(△4.1)	2,612	(△0.2)	16,273 円	16,500 円	
	(予想) 25年8月期 第15期	7,595	(0.7)	3,518	(1.0)	2,648	(1.4)	2,648	(1.4)	16,500 円	16,500 円	
8954	オリックス不動産	24年8月期 第21期	12,271	(1.0)	5,032	(△3.0)	3,321	(△4.0)	3,315	(△3.4)	11,656 円	11,656 円
	(予想) 25年2月期 第22期	12,069	(△1.6)	4,868	(△3.3)	3,195	(△3.8)	3,185	(△3.9)	11,200 円	11,200 円	
	(予想) 25年8月期 第23期	11,963	(△0.9)	4,693	(△3.6)	3,081	(△3.6)	3,071	(△3.6)	10,800 円	10,800 円	
8953	日本リートファンド	24年8月期 第21期	23,559	(△0.4)	9,602	(79.9)	7,220	(155.4)	7,220	(212.2)	3,840 円	3,840 円
	(予想) 25年2月期 第22期	25,558	(8.5)	10,504	(9.4)	8,007	(10.9)	8,006	(10.9)	3,850 円	3,850 円	
	(予想) 25年8月期 第23期	25,991	(1.7)	10,655	(1.4)	8,059	(0.6)	8,058	(0.6)	3,875 円	3,875 円	
3226	日本アコモデーションファンド	24年8月期 第13期	8,103	(3.1)	3,634	(0.6)	2,856	(0.8)	2,855	(0.8)	14,665 円	14,306 円
	(予想) 25年2月期 第14期	7,905	(△2.5)	3,570	(△1.8)	2,804	(△1.8)	2,803	(△1.8)	14,400 円	14,400 円	

各投資法人決算短信より作成。

《 資 産 売 買 事 例 》

10月 公表分	取 得	26 物件	148,539 百万円
	譲 渡	0 物件	0 百万円

2012年10月末時点

取 得

< 10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
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン銀座イースト	東京都 中央区	住 宅	5,205	積水ハウス
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン高見	名古屋市 千種区	住 宅	905	積水ハウス
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン矢田南	名古屋市 東区	住 宅	715	積水ハウス
10/1	8973	積水ハウス・SI	プライムメゾン照葉	福岡市 東区	住 宅	1,110	積水ハウス
10/1	8973	積水ハウス・SI	エステメゾン東白壁	名古屋市 東区	住 宅	1,350	積和不動産中部
10/2	8953	日本リートファンド	Gビル三軒茶屋 01	東京都 世田谷区	商 業	3,725	リート・ファイブ合同会社
10/2	8953	日本リートファンド	ラウンドワン横浜駅西口店	横浜市 西区	商 業	3,930	リート・サムライ合同会社
10/2	8953	日本リートファンド	Gビル表参道	東京都 渋谷区	商 業	5,850	三菱商事
10/2	8953	日本リートファンド	mozo ワンダーシティ	名古屋市 西区	商 業	26,750	上小田井SC2合同会社
10/2	8953	日本リートファンド	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	堺市 東区	商 業	1,750	リート・サムライ合同会社
10/5	8953	日本リートファンド	pivo 和泉中央	大阪府 和泉市	商 業	6,000	和泉中央B3開発特定目的会社 他
10/5	8953	日本リートファンド	テックランド福岡志免本店	福岡県 糟屋郡	商 業	4,150	アゼリアプロパティ合同会社
10/17	8953	日本リートファンド	岸和田カンカンベイサイドモールの隣地	大阪府 岸和田市	商 業	245	岸和田カンカンベイサイドモール(株)
10/18	8961	森トラスト総合リート	コーナン相模原西橋本店	神奈川県 相模原市	商 業	7,460	ケーエー・トゥエルブ・インベストメント特定目的会社
10/19	8954	オリックス不動産	ベルファース目黒	東京都 品川区	住 宅	3,330	オリックス不動産株式会社
10/29	3226	日本アコモデーションファンド	パークキューブ平和台	東京都 練馬区	住 宅	1,204	合同会社トウキョウ・ゴールド
合計						73,679	百万円

< 11月以降 >

11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト愛川町	神奈川県 愛甲郡	物 流	2,600	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト浦安 I	千葉県 浦安市	物 流	7,700	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト茜浜	千葉県 習志野市	物 流	2,550	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト野田	千葉県 野田市	物 流	5,100	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト犬山	愛知県 犬山市	物 流	6,650	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト寝屋川	大阪府 寝屋川市	物 流	4,600	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト札幌南	北海道 北広島市	物 流	600	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台南	宮城県 岩沼市	物 流	1,250	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト御殿場	静岡県 御殿場市	物 流	950	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社
11/28	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト西広島	広島市 安佐南区	物 流	990	ディエイチ・ファンド・ワン合同会社 他
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト町田	東京都 町田市	物 流	7,600	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト八王子	東京都 八王子市	物 流	12,600	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト新三郷	埼玉県 三郷市	物 流	4,440	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト浦安 II	千葉県 浦安市	物 流	21,400	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト岐阜	岐阜県 安八郡	物 流	900	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト盛岡	岩手県 岩手郡	物 流	1,000	ディエイチ・ファンド・ツー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト土浦	茨城県 土浦市	物 流	2,880	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト福岡宇美	福岡県 糟屋郡	物 流	3,100	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	Dプロジェクト鳥栖	佐賀県 鳥栖市	物 流	2,100	ディエイチ・ファンド・スリー合同会社
11/29	3263	大和ハウスリート	フォレオせんだい宮の杜	仙台市 宮城野区	商 業	6,040	大和ハウス工業
1/7	8952	ジャパンリアルエステイト	晴海フロント	東京都 中央区	オ フ ィ ス	31,300	晴海二丁目開発特定目的会社
1/7	8952	ジャパンリアルエステイト	東二番丁スクエア	仙台市 青葉区	オ フ ィ ス	9,950	はやて特定目的会社
合計						136,300	百万円

(注) 大和ハウスリートは11月28日新規上場予定

[訂正] 大和ハウスリートの11月29日取得予定物件「フォレオせんだい宮の杜」の所在地を「千葉県鎌ヶ谷市」としておりましたが、正しくは「宮城県仙台市宮城野区」です。
訂正してお詫び申し上げます。

譲 渡

< 10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
該当なし							
合計						0	百万円

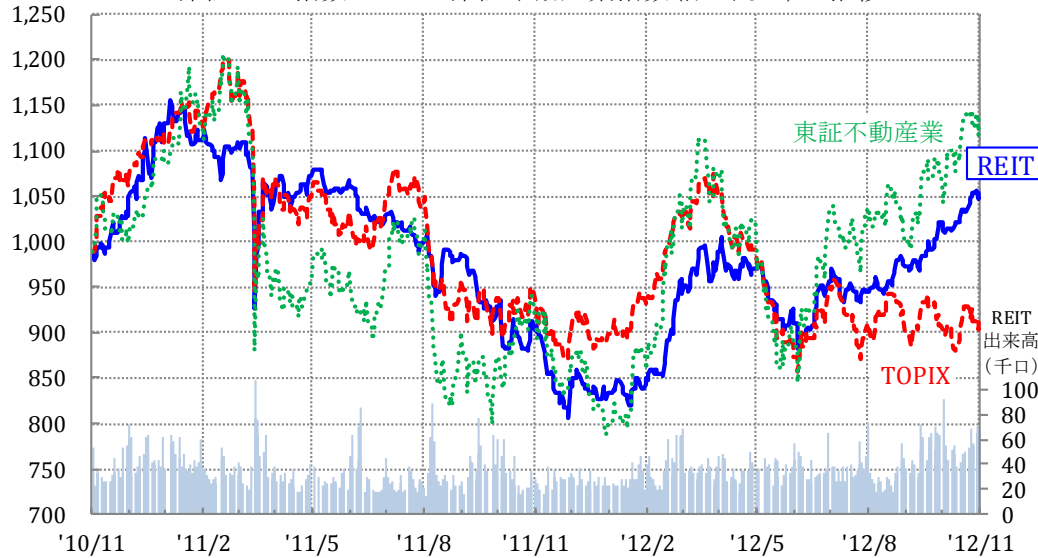
< 11月以降 >

11/15	8975	いちご不動産	COI新潟ビル	新潟市 中央区	オ フ ィ ス	630	非開示(国内の一般事業会社)
合計						630	百万円

投資法人公表資料より作成

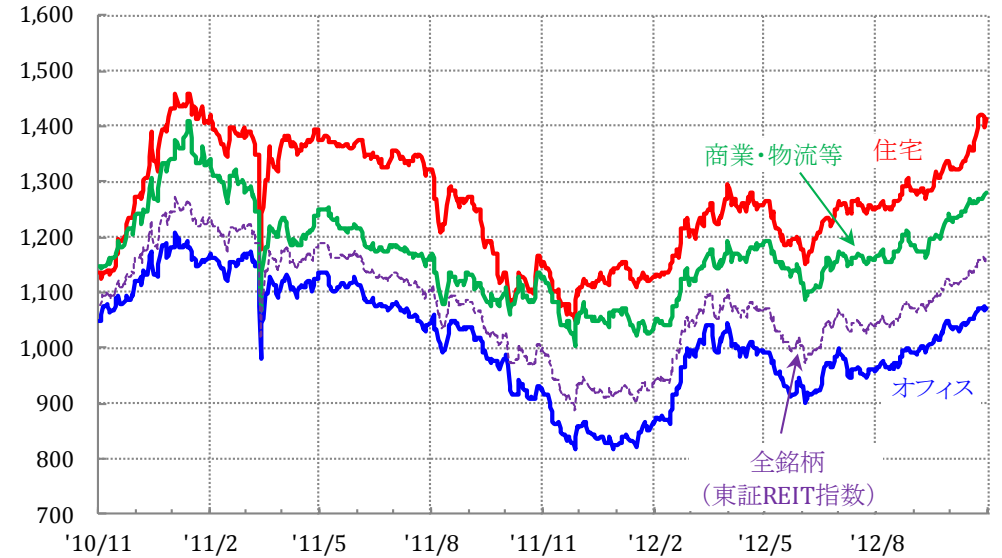
《マーケット指標》

東証REIT指数・TOPIX・東証不動産指数(配当なし)の推移



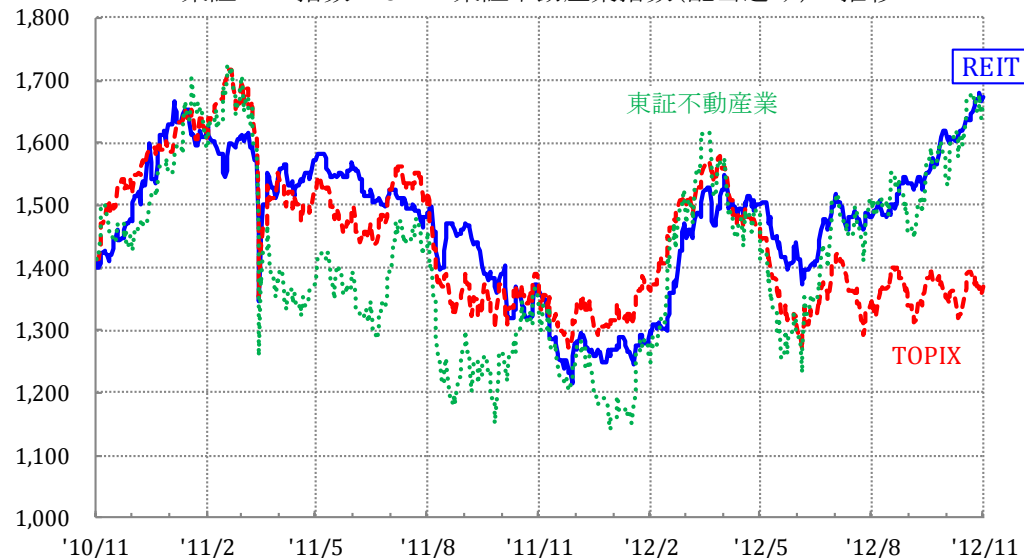
(注) TOPIX及び東証不動産指数は東証REIT指数と始点を揃えた (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移



(注) 東証REIT指数は用途別指数の基準日(2010/2/26)=1,000に揃えた (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIX・東証不動産指数(配当込み)の推移

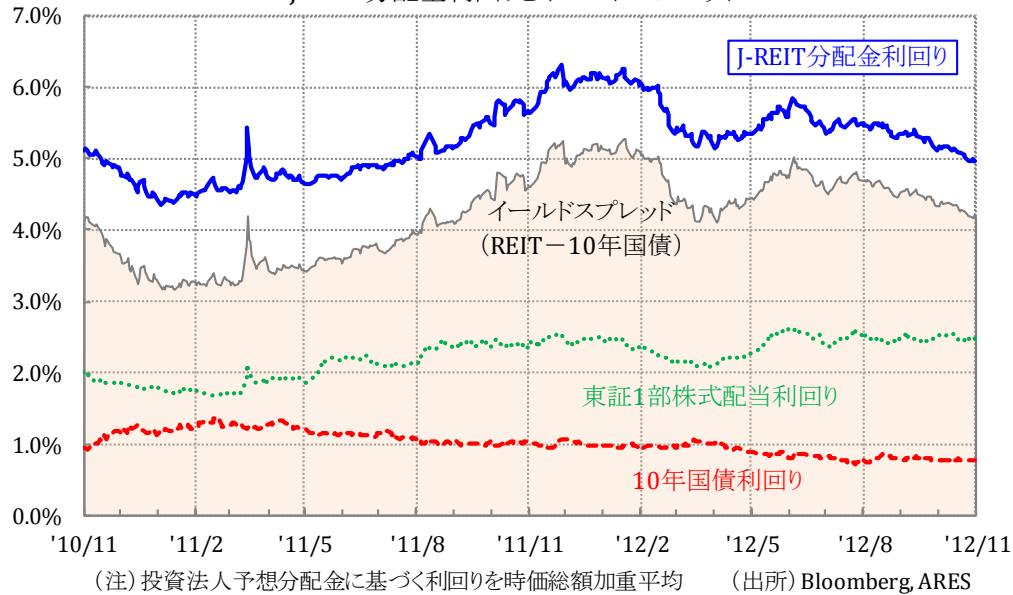


(注) TOPIX及び東証不動産指数は東証REIT指数と始点を揃えた (出所) Bloomberg

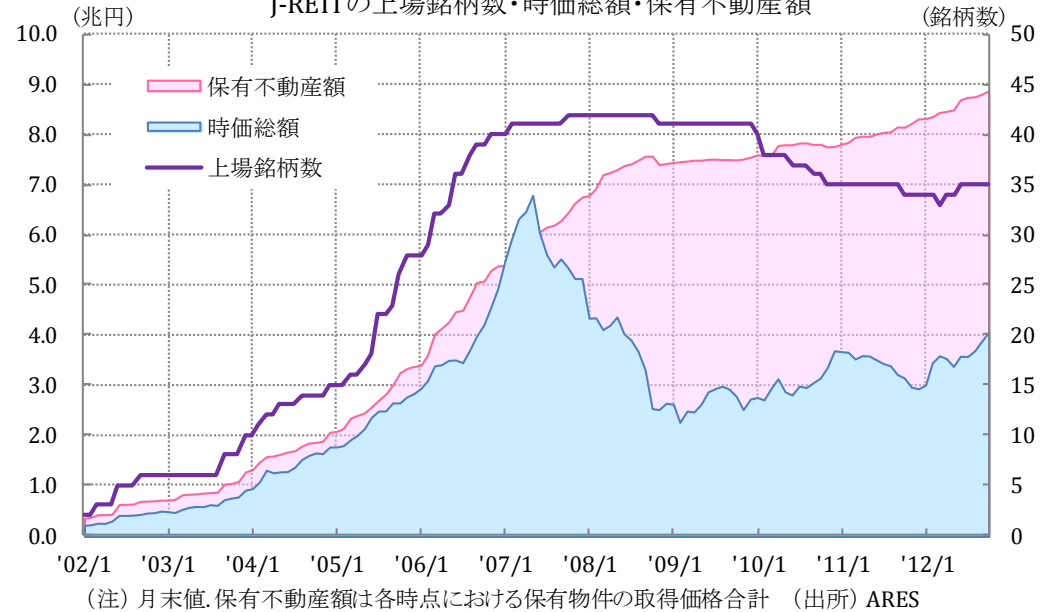
	2012年10月末	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	2年
東証REIT指数	1,052.81	+ 3.1%	+ 11.5%	+ 8.5%	+ 16.7%	+ 9.2%
東証REIT指数 (配当込)	1,672.76	+ 3.4%	+ 12.9%	+ 11.4%	+ 23.3%	+ 21.3%
時価総額	4 兆 769 億円					
平均予想分配金利回り	5.0%					
東証REITオフィス指数	1,069.61	+ 2.1%	+ 11.5%	+ 7.7%	+ 16.1%	+ 3.9%
東証REIT住宅指数	1,412.06	+ 5.7%	+ 12.8%	+ 12.3%	+ 23.1%	+ 24.9%
東証REIT商業・物流等指数	1,279.39	+ 3.8%	+ 10.4%	+ 7.8%	+ 14.0%	+ 13.0%
TOPIX	742.33	+ 0.7%	+ 0.8%	- 7.7%	- 2.8%	- 8.5%
TOPIX (配当込)	975.30	+ 0.7%	+ 1.9%	- 6.6%	- 0.5%	- 4.0%
日経平均株価	8,928.29	+ 0.7%	+ 2.7%	- 6.2%	- 0.7%	- 3.0%
東証不動産指数	886.21	+ 5.5%	+ 9.7%	+ 11.3%	+ 23.2%	+ 14.4%
東証不動産指数(配当込)	1,055.41	+ 5.6%	+ 10.4%	+ 12.0%	+ 24.7%	+ 17.5%

(出所) Bloomberg, 東証, ARES

J-REIT分配金利回りとイールドスプレッド



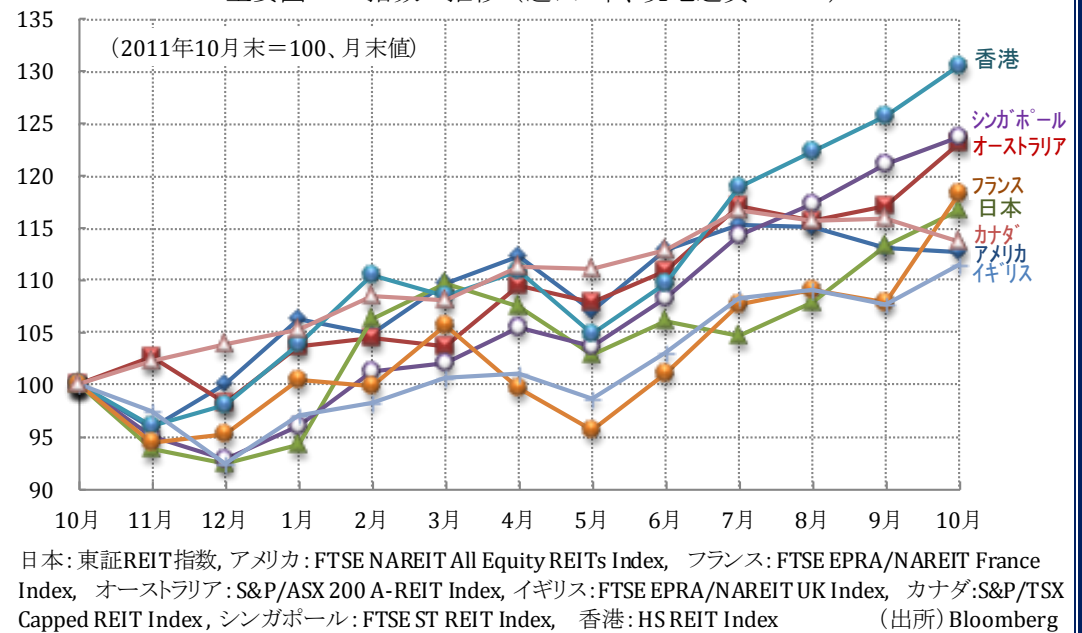
J-REITの上場銘柄数・時価総額・保有不動産額



P/NAV (NAV倍率)

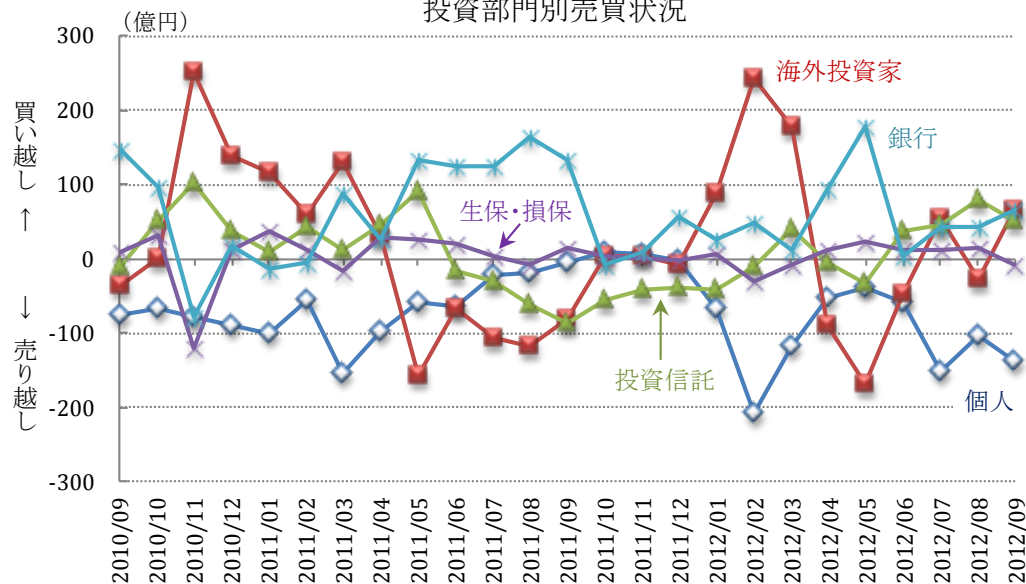


主要国REIT指数の推移 (過去1年、現地通貨ベース)



《投資口売買状況》

投資部門別売買状況



投資部門別 通算買越(売越)額

過去1年間(2011.10 ~ 2012.9) 通算

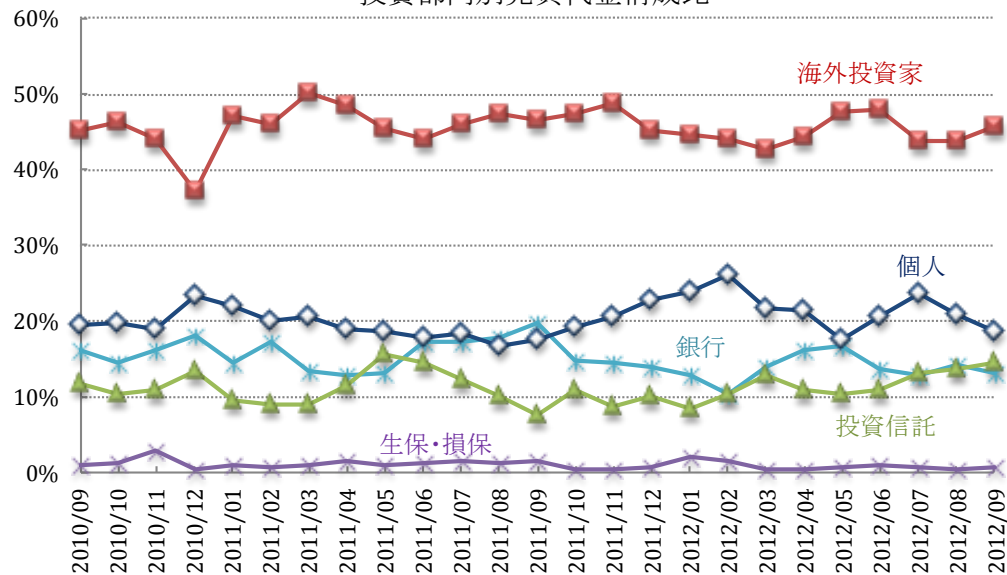
銀行	571 億円
海外投資家	300 億円
生保・損保	40 億円
投資信託	30 億円
その他金融機関	12 億円
その他法人等	-1 億円
証券会社	-49 億円
事業法人	-101 億円
個人	-920 億円

過去6ヵ月間(2012.4 ~ 2012.9) 通算

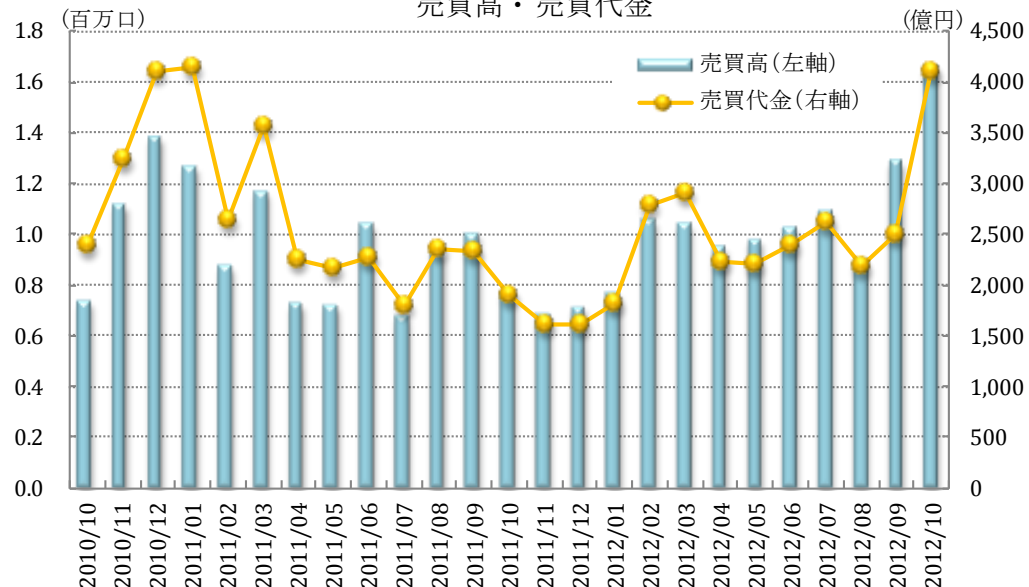
銀行	425 億円
投資信託	177 億円
生保・損保	69 億円
その他金融機関	29 億円
その他法人等	5 億円
証券会社	4 億円
事業法人	-32 億円
海外投資家	-210 億円
個人	-543 億円

(注) 証券会社を通じた東証での売買(増資時の買いは含まない) (出所) 東証

投資部門別売買代金構成比



売買高・売買代金

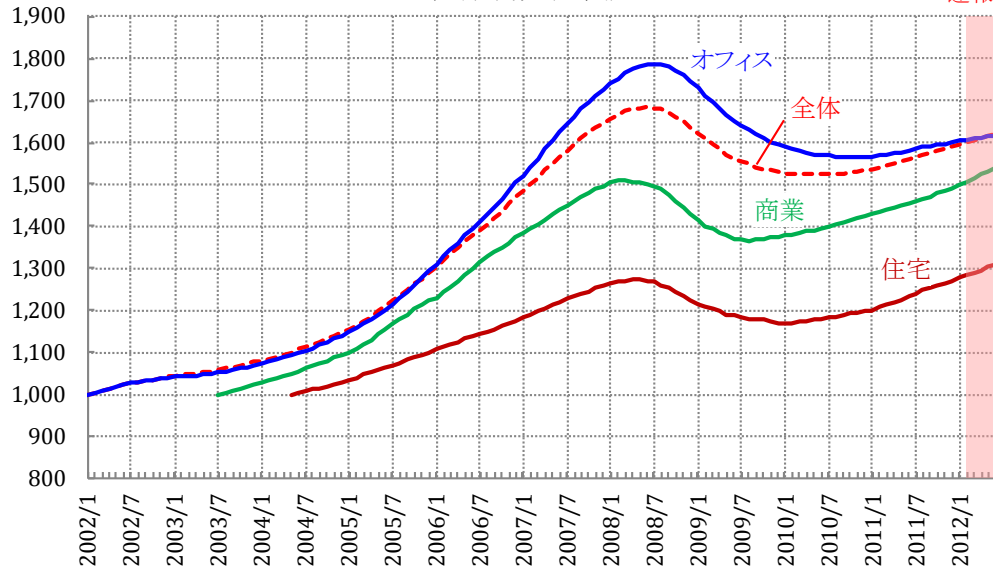


《ARES Japan Property Index - A J P I -》

(注) 速報値は一部のファンド（銘柄）のみのデータで算出されるため、後に公表される確定値との間に乖離が生じます。インデックスの詳細は [ARES ウェブサイト](#) をご参照ください。

総合指数 (全国)

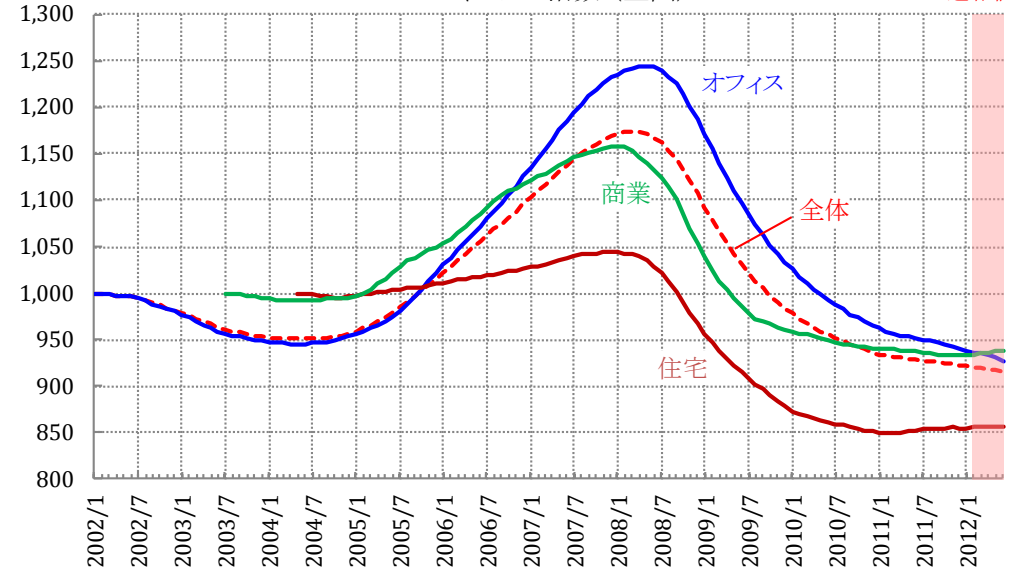
速報値



(出所) ARES

キャピタル指数 (全国)

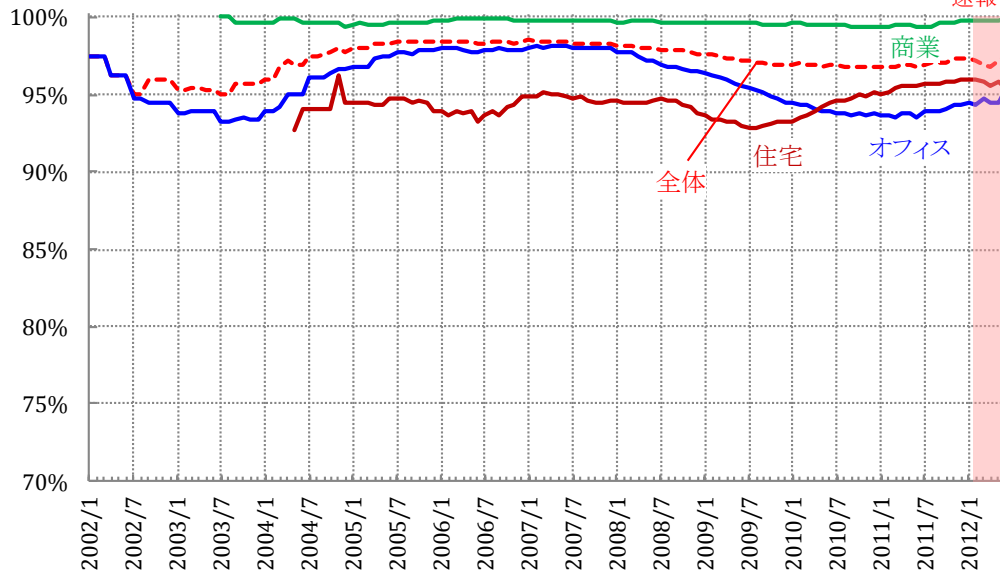
速報値



(出所) ARES

平均稼働率 (全国)

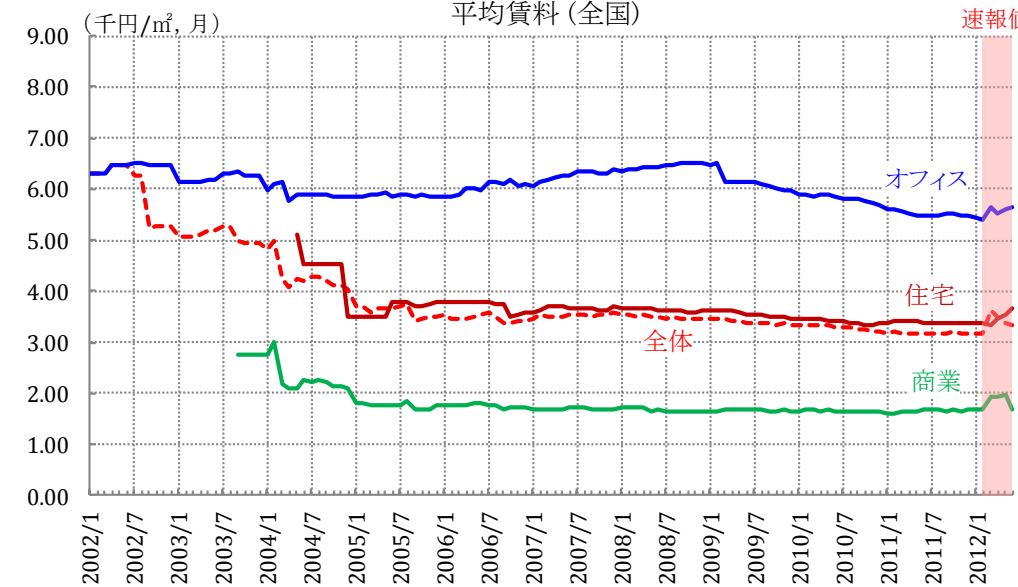
速報値



(出所) ARES

平均賃料 (全国)

速報値



(出所) ARES

《上場 J-REIT 一覧 (35 投資法人)》

(時価総額順, 2012年10月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (10月末)	プライスリターン			時価総額 (10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	857,000円	+1.9%	+12.6%	+12.9%	5,253億円	15,480	24年6月期 15,500	24年12月期	9,216億円	68	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	799,000円	+1.7%	+12.9%	+19.1%	4,714億円	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	145,500円	+4.3%	+14.1%	+19.2%	3,019億円	3,840	24年8月期 3,850	25年2月期	7,200億円	76	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	96,000円	+6.1%	+1.8%	+8.6%	2,019億円	2,750	24年5月期 2,750	24年11月期	4,267億円	93	オフィス/商業他
8955	日本プライムリアルティ	240,300円	+2.2%	+4.5%	+26.9%	1,982億円	6,430	24年6月期 6,000	24年12月期	3,920億円	59	オフィス/商業
3269	アドバンス・レジデンス	173,000円	+5.4%	+12.0%	+16.0%	1,903億円	4,724	24年7月期 4,500	25年1月期	3,679億円	190	住宅
8961	森トラスト総合リート	730,000円	+4.4%	+3.1%	+5.5%	1,767億円	19,504	24年3月期 19,400	24年9月期	2,953億円	15	オフィス/商業他
8964	フロンティア不動産	705,000円	+3.2%	+4.1%	+3.5%	1,604億円	19,982	24年6月期 18,000	24年12月期	2,458億円	27	商業
8959	野村不動産オフィスファンド	502,000円	+2.6%	+8.1%	+19.2%	1,532億円	12,790	24年4月期 12,300	24年10月期	3,754億円	51	オフィス
8954	オリックス不動産	389,000円	+1.8%	+9.3%	+19.5%	1,106億円	11,656	24年8月期 11,200	25年2月期	3,559億円	70	オフィス/住宅他
3226	日本アコモデーションファンド	567,000円	+5.6%	+7.2%	+8.4%	1,104億円	14,306	24年8月期 14,400	25年2月期	2,331億円	89	住宅
8967	日本ロジスティクスファンド	729,000円	+1.0%	+3.7%	+7.5%	1,079億円	17,689	24年7月期 18,000	25年1月期	1,586億円	30	物流
8976	大和証券オフィス	263,600円	+2.1%	+18.7%	+35.0%	1,043億円	5,107	24年5月期 5,700	24年11月期	3,149億円	38	オフィス
3279	アクティビア・プロパティーズ	507,000円	+6.1%	-	-	1,041億円	-	-	24年11月期 13,140	1,704億円	18	商業/オフィス
8984	大和ハウス・レジデンシャル	629,000円	+6.4%	+15.0%	+39.8%	1,010億円	16,264	24年8月期 16,500	25年2月期	2,099億円	123	住宅
3234	森ヒルズリート	387,500円	+2.0%	+16.0%	+44.9%	897億円	8,700	24年7月期 9,100	25年1月期	2,108億円	9	オフィス/住宅他
3249	産業ファンド	616,000円	+4.1%	+26.7%	+48.1%	866億円	13,176	24年6月期 14,263	24年12月期	1,455億円	22	インダストリアル/インフラ
8987	ジャパンエクセレント	442,000円	+2.8%	+4.9%	+32.7%	834億円	12,200	24年6月期 12,200	24年12月期	2,171億円	24	オフィス
8972	ケネディクス不動産	272,800円	-3.0%	-2.2%	+18.7%	782億円	9,364	24年4月期 9,400	24年10月期	2,931億円	84	オフィス他
8968	福岡リート	600,000円	+5.4%	+4.2%	+11.7%	738億円	16,193	24年8月期 16,200	25年2月期	1,537億円	19	商業/オフィス他
3240	野村不動産レジデンシャル	476,500円	+5.5%	+10.2%	+24.3%	719億円	12,302	24年5月期 12,300	24年11月期	1,506億円	153	住宅
8957	東急リアル・エステート	421,000円	+4.7%	+2.2%	+1.4%	713億円	11,705	24年7月期 11,100	25年1月期	1,997億円	26	商業/オフィス
8986	日本賃貸住宅	48,250円	+12.2%	+30.2%	+61.6%	642億円	1,263	24年3月期 1,285	24年9月期	1,569億円	178	住宅
8982	トップリート	371,000円	-4.5%	-17.8%	-7.9%	575億円	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	290,500円	-2.9%	-4.0%	+8.6%	571億円	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
8973	積水ハウス・SI	364,000円	+3.0%	+13.4%	+27.9%	499億円	10,117	24年3月期 10,300	24年9月期	1,195億円	71	住宅/商業
8985	ジャパン・ホテル・リート	22,510円	+2.3%	+15.6%	+38.8%	475億円	8,166	24年3月期 1,341	24年12月期	1,317億円	29	ホテル
8958	グローバル・ワン不動産	479,000円	+1.2%	-13.1%	-16.3%	464億円	13,902	24年3月期 12,800	24年9月期	1,485億円	8	オフィス
3227	MIDリート	209,600円	+2.7%	-5.5%	+5.8%	385億円	7,840	24年6月期 7,072	24年12月期	1,600億円	11	オフィス/商業
8966	平和不動産リート	55,300円	+5.1%	+14.6%	+36.5%	385億円	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	42,650円	+4.5%	+17.7%	+16.8%	359億円	1,219	24年4月期 1,330	24年10月期	1,062億円	67	オフィス/住宅他
8977	阪急リート	399,500円	+3.8%	+1.9%	+8.6%	341億円	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	174,000円	+1.2%	-4.3%	-	131億円	3,378	24年7月期 6,100	25年1月期	305億円	20	住宅
8979	スターツプロシード	119,400円	-1.1%	+6.6%	+14.3%	129億円	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	6,350円	-2.3%	-5.6%	-23.5%	86億円	200	24年6月期 11	24年12月期	772億円	78	住宅/オフィス他
(出所) 投資法人ウェブサイト、Bloomberg			TOTAL			40,769億円			89,018億円 2,055 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。合併後1期目となる24年12月期は9ヵ月間の変則決算。

ケネディクス・レジデンシャルは4月26日新規上場。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) 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。