

# ARES J-REIT REPORT

Vol.43 June 2013

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会

J-REIT.jp

<http://j-reit.jp>

—CONTENTS—

1 Market News 5 決算発表 6 資産売買一覧

10 マーケット指標 13 投資口売買状況 14 AJPI 15 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2013年5月末時点)

東証REIT指数 (配当なし) (配当込み)	(前月末比) 1,368.17 (-14.5%) 2,226.11 (-14.2%)	用途別指数 (オフィス) (住宅) (商業・物流等)	(前月末比) 1,374.30 (-17.9%) 1,746.60 (-9.4%) 1,750.36 (-9.8%)	時価総額 (39銘柄) 投資口売買代金 (5月月間) (1日平均)	6兆807億円 ※東証 1兆1,024億円 524億円					
平均予想分配金利回り	3.9%	期間投資収益率 (トータルリターン)		資産売買 (5月発表分)	資金調達額 (5月発表分、借入金等除く)					
		1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	取得	譲渡	増資	投資法人債
REIT	-14.2%	+4.1%	+31.0%	+54.6%	+41.9%		72 物件	3 物件	4件 (うちIPO 1件)	MHR、UUR、JPR
TOPIX	-2.5%	+17.5%	+46.9%	+61.4%	+41.8%		3,909 億円	65 億円	2,572 億円 (予定)	220 億円

## 野村不動産マスターファンド投資法人が6月12日上場へ

東京圏中心の物流施設と商業施設 2,276 億円のポートフォリオ / 過去最大規模の IPO に

< 野村不動産マスターファンド投資法人の概要 >

コード	3285
設立日	2013年1月31日
上場予定日	2013年6月12日
決算期	2月末・8月末
発行済投資口数	2,000 口 (5月9日現在)
上場時	1,665,260 口
出資総額	2 億円 (5月9日現在)
上場時	1,611 億円
資産運用会社	野村不動産投資顧問(株)

東京証券取引所は5月9日、野村不動産マスターファンド投資法人 (NMF) の新規上場を承認した。6月12日に上場する。

NMF は、中長期的に安定した収益を追求するという基本理念のもと、テナントとの長期固定契約により安定的なキャッシュフローが期待できる「物流施設」と「商業施設」を主な投資対象とする。地理的には、テナント需要に厚みがある東京圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) を中心に (原則 80%以上) 投資する。

資産運用会社は野村不動産投資顧問。NMF は、野村不動産グループの企画・開発・運営力を活用することによって、最適なポートフォリオ運用と資産規模の着実な成長を図ることとしている。

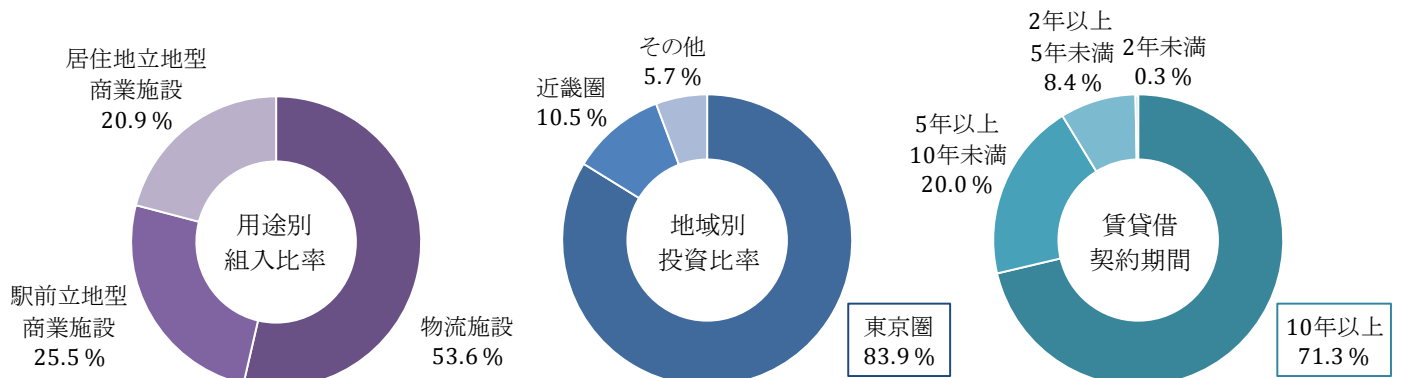
< 当初ポートフォリオの概要 >

	全体 (54 物件)	物流施設 (18 物件)	商業施設 (36 物件)
取得予定価格 (億円)	2,276	1,220	1,055
鑑定評価額 (億円)	2,344	1,251	1,092
NOI利回り (%)	6.0	5.7	6.3
賃貸可能面積 (万㎡)	89.0	61.0	28.0
稼働率 (%)	99.9	100.0	99.6
平均築年数 (年)	12.8	7.1	20.4

上場当初のポートフォリオは54物件で構成され、取得予定価格2,276億円・総賃貸可能面積89万㎡の規模を有する。物流施設では、最大物件のLandport浦安 (174億円) をはじめ、野村不動産グループが開発した「ランドポート」シリーズ6棟 (延床面積31.2万㎡、738億円) などが組入れられる。NMF は用途別組入れ比率に具体的な数値目標を設定していないが、「物流施設」、「駅前立地型商業施設」、飲食料品・日用品を主体とする「居住立地型商業施設」のいずれにも偏ることなく分散投資する方針としている。

(注) 有価証券届出書等をもとに不動産証券化協会が作成 (以下同じ)

当初ポートフォリオにおいて、期間10年以上の長期の賃貸借契約の割合は、物流施設で66.1%、商業施設で82.6%となっている (ポートフォリオ全体では71.3%、賃貸面積ベース)。



＜ 主要物件 ＞ (取得予定価格上位5物件)

用途	物件名称	所在地	取得予定価格	投資比率	賃貸可能面積
物流	Landport 浦安	千葉県浦安市	174.0 億円	7.6 %	70,045 ㎡
	Landport 板橋	東京都板橋区	157.1 億円	6.9 %	52,794 ㎡
	Landport 川越	埼玉県川越市	137.0 億円	6.0 %	71,569 ㎡
商業	Morisia 津田沼	千葉県習志野市	166.0 億円	7.3 %	39,369 ㎡
	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市	136.4 億円	6.0 %	29,383 ㎡
5 物件 合計			770.5 億円	33.9 %	263,163 ㎡

＜ 公募・売出し総額 1,750 億円の大型 IPO ＞

IPO では、国内外で 1,750,800 口の公募・売出しを行う（国内 80%、海外 20%）。NMF は 6 月 3 日、公開価格を仮条件（92,000～100,000 円）上限の 1 口当たり 100,000 円に決定した。公募・売出しの総額は 1,750 億円に上り、J-REIT の IPO では過去最大規模となる（注）。主幹事は野村證券。

NMF は、当初ポートフォリオ 54 物件の取得資金として、IPO による調達資金に加え、三菱東京UFJ 銀行と三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団から 700 億円の借入れを行う（平均借入期間 5 年超、無担保）。LTV（総資産有利子負債比率）は 60% を上限とするが、上場当初（54 物件取得時）は 30% 程度の保守的な水準になる見通し。格付は日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付 A A -（見通し：安定的）を取得している。

（注）これまでの最高額は日本コマーシャル投資法人（2006 年 9 月上場、2010 年ユナイテッド・アーバン投資法人と合併）の 1,208 億円。上場当初の資産規模（2,276 億円）も日本ビルファンド投資法人（2001 年 9 月上場）の 2,265 億円を上回り過去最高を更新。

＜ IPO の概要 ＞

公募	国内一般募集(注1)	1,313,100 口
	海外募集	350,160 口
オーバーアロットメントによる売出し		87,540 口
発行価格・売出価格		100,000 円
発行価格・売出価格の総額		1,750.8 億円
払込金額		96,750 円
払込金額の総額(注2)		1,693.8 億円
主幹事、グローバル・コーディネーター	野村證券	

(注1) 野村不動産に 87,540 口を販売

(注2) 第三者割当(最大 87,540 口、84.6 億円)含む

▶ 日本プロロジスリート A クラス物流施設 8 物件を 1,324 億円で追加取得 / 資産規模 3 千億円超にグローバル・オフリングで 711 億円を調達

日本プロロジスリート投資法人（3283、NPR）は、6 月に実施する公募増資での調達資金等により、関東・関西エリアの大規模物流施設 8 物件を 1,324 億円で取得する。いずれの物件も、物流施設の中でも特に優れた規模・立地・設備等を兼ね備えたものとして NPR が重点投資の対象とする A クラス物流施設であり、総賃貸可能面積は 59.3 万㎡に上る。

本取得によって、NPR の資産規模は 1.8 倍の 3,054 億円へと大きく拡大し、ポートフォリオ及びテナントの分散が進むことで収益基盤の安定性が向上する。また、NPR がグローバル・マーケットと位置づける関東エリア及び関西エリア所在の物件比率が増加するなど、ポートフォリオの質の向上も同時に実現できるとみている。本取得後のポートフォリオを構成する 20 物件は、すべてプロロジス・グループが開発した安定稼働中の A クラス物流施設となる。

＜ ポートフォリオの推移 ＞

	取得済 (12 物件)	取得予定 (8 物件)	取得後 (20 物件)
取得(予定)価格	1,730	1,324	3,054 億円
鑑定評価額	1,734	1,324	3,058 億円
NOI 利回り	5.7	5.3	5.5 %
関東・関西エリア比率	82.0	100.0	89.8 %
平均延床面積	7.8	7.8	7.8 万㎡
平均築年数	3.8	5.0	4.3 年
総賃貸可能面積	89.0	59.3	148.3 万㎡
稼働率	98.4	94.4	96.8 %
平均賃貸借契約期間	7.7	7.8	7.7 年
平均賃貸借残存期間	5.1	5.2	5.1 年
上位 20 テナント比率	78.8	-	67.0 %
上位 5 物件比率	72.8	-	46.5 %
ポートフォリオ PML	1.6	-	1.4 %

(注) 有価証券届出書等をもとに不動産証券化協会が作成(以下同じ)

＜ 公募増資の概要 ＞

公募	国内一般募集	57,720 口
	海外募集	38,480 口
オーバーアロットメントによる売出し		4,810 口
発行価格・売出価格		763,420 円
発行価格・売出価格の総額		771.1 億円
払込金額		739,271 円
払込金額の総額(公募のみ)		711.1 億円
払込期日		6 月 10 日
ジョイント・グローバル・コーディネーター	モルガン・スタンレー・MUFG証券、SMBC日興証券、Goldman Sachs International	
増資後の発行済投資口数		278,950 口
投資口増加率		+ 52.6 %

＜ 取得予定資産の概要 ＞

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	NOI 利回り	賃貸可能 面積(㎡)	物件 タイプ	築年数 (年)
プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	29,500	5.0 %	73,601	マルチ型	7.4
プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	21,900	5.5 %	95,121	マルチ型	0.6
プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	20,000	5.3 %	91,552	BTS 型	0.0
プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	19,200	5.3 %	91,309	マルチ型	5.9
プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	17,600	5.2 %	91,446	マルチ型	7.6
プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	9,500	5.3 %	56,101	マルチ型	5.9
(別棟)		1,500	6.5 %			23.1
プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	8,420	6.0 %	62,058	マルチ型	8.0
プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	4,810	6.0 %	32,230	マルチ型	5.8
合計		132,430	5.3 %	593,421		5.0

(注) 取得予定日は 習志野4(10月1日)を除き6月13日。習志野4は8月末竣工予定で建築中。

公募増資では 96,200 口の発行を通じて 711 億円を調達する。2 月の IPO 時と同様、募集口数の 40%を海外で販売するグローバル・オフリングとした。本増資により、NPR の出資総額は 73%増加して 1,682 億円となる（発行済投資口数は 53%の増加）。プロロジス・グループは、国内募集分の一部を購入することにより、NPR への出資比率約 15%を維持する。

上場からわずか 4 ヶ月という短期間で大型増資は過去に例を見ない。NPR は、マーケット動向やプロロジス・グループが運用する私募ファンドの運用期間満了に伴う資産売却のタイミングを捉え<sup>(注1)</sup>、投資口の経済的価値（1 口当たり NAV、分配金水準、流動性）の向上が実現できるとみて、増資による調達資金で 8 物件を取得することとした。1 口当たり一時効果調整後利益<sup>(注2)</sup> は約 9%、1 口当たり NAV（純資産価値）は約 13%<sup>(注3)</sup> 増加する見通し。

(注1) 取得予定資産のうち 6 物件（総額 905 億円）は、コア型ファンド「Prologis Japan Fund 1」が 6 月に資産運用期間の満了を迎えるにあたってプロロジス・グループから優先的情報提供を受け、相対取引で取得する。他の 2 物件（座間 2、習志野 4、総額 419 億円）は、上場時にプロロジス・グループから付与されていた優先交渉権の一部を行使して取得する。

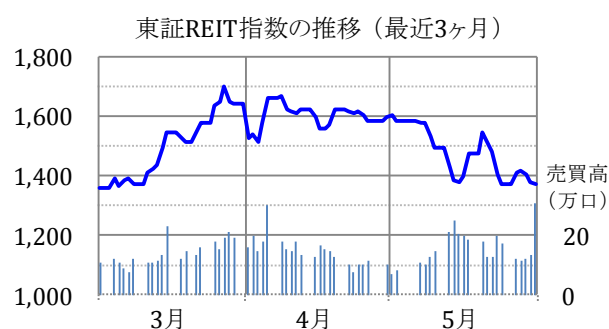
(注2) 取得予定資産の通期稼働を仮定し、かつ、本増資及び資産取得等に係る一時的な収支項目の影響を除いた試算（5 月 16 日時点）。

(注3) 上場時の約 53 万円から 8 物件取得完了後には約 60 万円に増加する見通し。なお、8 物件取得完了後の金額は、有価証券届出書記載の算定式と 6 月 3 日に確定した発行価額を用いて不動産証券化協会が算出。

### ➤ 5 月のマーケット概況 < -14%超の大幅安 >

東証 REIT 指数の 5 月の終値は 1,368.17 ポイントとなり、前月末に比べ -14.5%（-231.25 ポイント）下落した。月間下落率としては過去 3 番目の大きさとなった。長期金利の急な上昇（4 月末の 0.6%から一時 1.0%まで上昇）などを背景に、不動産株（-16.4%）とともに売られた。

日本ビルファンドとジャパンリアルエステイトが -20%超値下がりし、東証 REIT オフィス指数は -17.9%下落した。商業・物流等指数は -9.8%、住宅指数は -9.4%下げた。



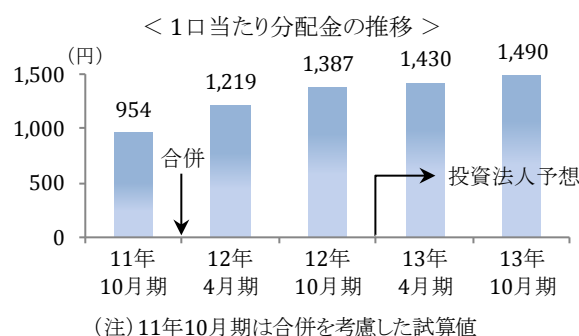
### ➤ いちご不動産 末広町のオフィスビルなど 3 物件を 86 億円で取得 / 公募増資で 54 億円調達

いちご不動産投資法人（8975、IRE）は 6 月 3 日、公募増資での調達資金等により、オフィスビル 2 物件と商業施設 1 物件を総額 86.5 億円で取得した。

最大物件のいちご秋葉原ノースビル（55 億円）は、地下鉄銀座線「末広町」駅から徒歩 1 分に位置する延床面積 8,289 m<sup>2</sup>のオフィスビル。1 フloor 250 坪の整形な貸室を有し、現在は富士電機に一棟貸しされている。他の 2 物件は、大阪・堺筋本町の築浅オフィスビル（13 テナントで満室稼働）と大阪府和泉市のスポーツ施設。

IRE はこれら 3 物件を、スポンサーのウェアハウジング機能を活用していちごグループが出資・運用するファンドから取得した。3 物件の平均 NOI 利回り（6.0%）及び償却後利回り（4.8%）はともに既存ポートフォリオ（各 5.5%、4.6%）を上回り、収益力の向上が見込まれる。本取得により、IRE のポートフォリオは 69 物件・取得価格合計 1,129 億円となった。

2011 年 11 月の合併後初となった公募増資では、90,000 口を 1 口当たり 62,595 円（払込金額 60,348 円）で募集し、54.3 億円を調達した<sup>(注)</sup>。主幹事は SMBC 日興証券。



(注) 別途、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が最大で 9,000 口（5.4 億円）実施される場合がある。

#### < 取得資産の概要 >

物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 利回り	賃貸可能 面積	稼働率	建築時期
いちご秋葉原ノースビル	オフィス	東京都千代田区	5,500	5,630	5.7%	4.8%	6,250 m <sup>2</sup>	100.0%	(注)
いちご堺筋本町ビル	オフィス	大阪市中央区	1,940	2,000	6.4%	4.8%	3,729 m <sup>2</sup>	100.0%	2009 年
コナミスポーツクラブ和泉府中	商業施設	大阪府和泉市	1,210	1,250	6.5%	4.9%	3,733 m <sup>2</sup>	100.0%	2011 年
合計			8,650	8,880	6.0%	4.8%	13,713 m <sup>2</sup>	100.0%	

(注) 1997年新築、2002年増築

有価証券届出書等をもとに不動産証券化協会が作成

➤ 阪急リート イオンモール堺北花田など底地2物件を100億円で取得 / 6年ぶりの公募増資を発表

阪急リート投資法人(8977、HRI)は6月、公募増資での調達資金により、大阪府内の商業施設の底地2物件を99.7億円で取得する。これにより、HRIのポートフォリオは18物件・取得価格合計1,261億円となる。

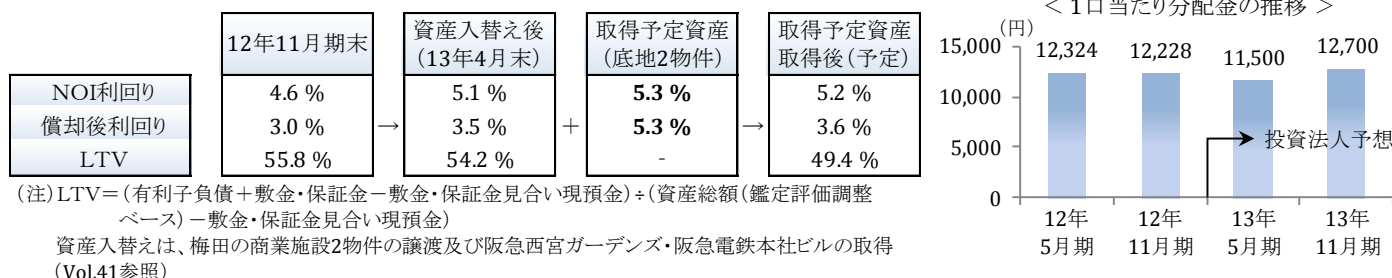
2物件のうち「イオンモール堺北花田(敷地)」は、イオンと阪急百貨店を核に約160店舗で構成されるショッピングセンター(2004年開業)の底地であり、HRIはスポンサーグループが組成したファンドへの匿名組合出資を通じて付与されていた優先交渉権を行使して81億円で取得する。他方の「万代豊中豊南町店(敷地)」は、大阪を中心にスーパーマーケットを展開する万代が土地を賃借して店舗を建築しており、今秋の開業を予定している。

2007年6月以来となる公募増資では、一般募集18,000口及び第三者割当1,800口(上限)により107億円の調達を見込む(発行価格等決定前)。主幹事は野村證券及びみずほ証券。

< 取得予定資産の概要 >

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 利回り	敷地面積	取得先
イオンモール堺北花田(敷地)	大阪府堺市北区	8,100	8,490	5.2%	5.2%	64,232 m <sup>2</sup>	ペイアール・ファンディング合同会社
(仮称)万代豊中豊南町店(敷地)	大阪府豊中市	1,870	2,060	5.7%	5.7%	8,159 m <sup>2</sup>	阪急電鉄株式会社
合計		9,970	10,550	5.3%	5.3%	72,392 m <sup>2</sup>	

有価証券届出書等をもとに不動産証券化協会が作成(以下同じ)



➤ MIDリート テナント退去のパナソニック大阪京橋ビルを売却し、肥後橋の築浅オフィスを取得

MIDリート投資法人(3227、MID)は6月、大阪ビジネスパーク(大阪市中央区)に所在するパナソニック大阪京橋ビルを61.2億円でMID都市開発に譲渡する。同ビルは一棟全体をパナソニックがショールームやオフィスなどとして利用していたが(賃貸面積12,684m<sup>2</sup>)、同社は5月末に退去し、後継テナントの誘致が課題となっていた。MIDは、同ビルが築後39年を経過しており、今後多額の改修費用が必要となるほか、リーシングの長期化も懸念されたことから売却を決めた。譲渡価格は鑑定評価額を上回るものの簿価を下回り、約13億円の売却損が発生する。

一方、MIDは本譲渡と同時に、肥後橋MIDビル(大阪市西区)を30億円でMID都市開発から取得する。本物件は、地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩1分の四つ橋筋に面したオフィスビルであり、2010年に竣工した。賃貸可能面積は4,655m<sup>2</sup>、取得時点の稼働率は93.1%(10テナント)、鑑定NOI利回りは5.5%となっている。

本資産入替に伴い、MIDは今期(13年6月期)及び来期(13年12月期)の分配金予想の修正を行った。今期はパナソニック大阪京橋ビルの売却損計上により、従来予想から6,792円(94.2%)低い418円へと大きく下方修正した。一方、来期は、肥後橋MIDビル取得による収益増加が寄与し、6,287円(従来予想比7.1%増)に回復する見通し。

➤ ユナイテッド・アーバン 府中のKDDI通信設備局舎の持分50%を49億円で取得

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960、UUR)は5月、KDDI府中ビル(東京都府中市)の共有持分50%を49.2億円で取得した。本物件は、金融機関等のデータセンターや企業向け研修施設等が集積する「府中インテリジェントパーク」に所在し、KDDIの通信設備局舎として使用されている。通信ネットワークシステムにおける重要施設であることから、長期的に安定した稼働が期待できると評価した。また、建物(延床面積14,165m<sup>2</sup>、6階建、1999年築)はデータセンターやコールセンター等としても利用が可能な設備水準を確保している。想定NOI利回りは6.1%。

➤ ケネディクス アセットマネジメント子会社の統合を発表

ケネディクス・グループは5月、ケネディクス不動産投資法人(KRI)及びケネディクス・レジデンシャル投資法人(KDR)の資産運用会社2社を含むグループ傘下のアセットマネジメント会社について、早ければ今年10月にも統合する再編計画を発表した。再編後は「ケネディクス不動産投資顧問株式会社」がKRI、KDR及び私募ファンドの

資産運用を行う。グループ再編を通じて、人材と運用ノウハウの集約によるアセットマネジメント能力の向上や内部管理体制の強化などを旨とする。

< 組織再編の概要 >

AM会社	ケネディクス・オフィス・パートナーズ(株)	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)	ケネディクス・アドバイザーズ(株)	⇒	ケネディクス不動産投資顧問(株) (注1)
運用対象	ケネディクス不動産投資法人	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	私募ファンド		ケネディクス不動産投資法人 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 私募ファンド(注2)

(注1) ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ(株)を存続会社として合併し、商号を変更。ケネディクス(株)の100%子会社。

(注2) 主に投資一任契約に基づく事業

適時開示情報をもとに不動産証券化協会が作成

《 2013年 J-REIT の資産取得・エクイティファイナンス実績 》

2013年(1~5月)実績		(参考) 昨年一年間の実績	
<b>資産取得 (引渡しベース)</b>			
取得額	10,029 億円	取得額	7,879 億円
譲渡額	605 億円	譲渡額	752 億円
<b>エクイティファイナンス (払込みベース) (注)</b>			
公募増資	2,774 億円 ( 15 件)	公募増資	2,107 億円 ( 11 件)
IPO	1,119 億円 ( 2 件)	IPO	2,590 億円 ( 4 件)
合計	3,893 億円 ( 17 件)	合計	4,697 億円 ( 15 件)

(注) 金額にはオーバーアロートメントによる売出しに伴う第三者割当を含む。

払込期日が6月の日本プロロジリート、野村不動産マスターファンド(IPO)、阪急リートは含まない。

(出所) 適時開示情報等をもとに不動産証券化協会が作成

《 決算発表 》

5月発表分(発表日順)

括弧内は前期比増減(%)

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 (注1)	1口当たり 利益超過 分配金
8961	森トラスト総合リート	13年3月期 第22期	8,436 (△4.0)	4,794 (△13.8)	4,017 (△15.5)	4,785 (0.7)	19,773 円	19,774 円	—
	(予想) 13年9月期 第23期	8,679 (2.9)	5,047 (5.3)	4,236 (5.4)	4,235 (△11.5)	17,500 円	17,500 円	—	
8986	日本賃貸住宅	13年3月期 第14期	5,915 (2.1)	2,737 (21.4)	1,943 (33.6)	1,942 (33.6)	1,459 円	1,471 円	—
	(予想) 13年9月期 第15期	5,897 (△0.3)	2,657 (△2.9)	1,930 (△0.7)	1,929 (△0.7)	1,449 円	1,450 円	—	
8958	グローバル・ワン不動産	13年3月期 第19期	4,491 (4.7)	1,944 (8.1)	1,404 (10.2)	1,403 (10.2)	14,482 円	14,483 円	—
	(予想) 13年9月期 第20期	4,375 (△2.6)	1,754 (△9.8)	1,203 (△14.3)	1,202 (△14.3)	12,400 円	12,400 円	—	
8952	ジャパンリアルエステイト	13年3月期 第23期	25,357 (4.7)	10,631 (4.1)	8,749 (4.5)	8,824 (4.5)	15,045 円	15,140 円	—
	(予想) 13年9月期 第24期	25,980 (2.5)	10,770 (1.3)	9,020 (3.1)	9,000 (2.0)	15,160 円	15,160 円	—	
	(予想) 14年3月期 第25期	25,720 (△1.0)	10,750 (△0.2)	9,020 (0.0)	9,000 (0.0)	15,160 円	15,160 円	—	
8973	積水ハウス・SI	13年3月期 第15期	4,038 (13.2)	1,908 (14.7)	1,435 (20.3)	1,433 (20.4)	10,475 円	10,459 円	—
	(予想) 13年9月期 第16期	4,679 (15.9)	2,183 (14.4)	1,682 (17.2)	1,680 (17.2)	(注2)	10,526 円	—	

(注1) 利益超過分配金は含まない (注2) 積水ハウス・SIの第16期予想分配金は5月24日付修正後の金額 (出所) 各投資法人決算短信

# 《 資産売買一覽 》

2013年5月末現在

5月公表分	取得	72 物件	3,909 億円
	譲渡	3 物件	65 億円

(注) 下表の備考欄に「NEW」と記載された取引

## 【 5月 取得完了資産 】

取得日	証券コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	取得価格 (百万円)	取得先	備考
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン東新宿	東京都 新宿区	住宅	1,370	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン元麻布	東京都 港区	住宅	1,170	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン都立大学	東京都 目黒区	住宅	729	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン武蔵小山II	東京都 品川区	住宅	844	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン中野	東京都 中野区	住宅	1,540	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン新中野	東京都 中野区	住宅	847	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン中野富士見町	東京都 中野区	住宅	863	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン哲学堂	東京都 中野区	住宅	954	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン高円寺	東京都 杉並区	住宅	958	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン押上	東京都 墨田区	住宅	1,950	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン赤羽	東京都 北区	住宅	2,730	合同会社AQUA1	
5/1	8973	積水ハウス・SI	エスティメゾン王子	東京都 北区	住宅	1,380	合同会社AQUA1	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード篠崎タワー	東京都 江戸川区	住宅	1,564	スターツコーポレーション株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード東武練馬	東京都 板橋区	住宅	422	スターツアメニティー株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード雪谷	東京都 大田区	住宅	323	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード市川南	千葉県 市川市	住宅	687	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード市川妙典	千葉県 市川市	住宅	498	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード藤沢鵜沼	神奈川県 藤沢市	住宅	729	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード金山	愛知県 名古屋市中区	住宅	1,022	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード吹上	愛知県 名古屋市昭和区	住宅	499	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード豊田	愛知県 豊田市	住宅	219	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード北堀江	大阪府 大阪市西区	住宅	1,917	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード西天満	大阪府 大阪市北区	住宅	880	スターツデベロップメント株式会社	
5/1	8979	スターツプロシード	プロシード神戸元町	兵庫県 神戸市中央区	住宅	780	スターツデベロップメント株式会社	
5/10	8956	プレミア	アーバンネット入船ビル	東京都 中央区	オフィス	2,900	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	NEW
5/16	8960	ユナイテッド・アーバン	KDDI府中ビル	東京都 府中市	インフラ等	4,920	合同会社アルカディア 7号	NEW
5/23	8972	ケネディクス不動産	合同会社 KRF31 匿名組合出資持分	—	—	200	非開示	NEW
5/29	8976	大和証券オフィス	サンライン第7ビル(追加取得9階部分)	東京都 千代田区	オフィス	84	個人	
5/30	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ目白	東京都 新宿区	住宅	1,260	合同会社ロップイヤー	NEW
5/31	8951	日本ビルファンド	セレスティン芝三井ビルディング	東京都 港区	オフィス	22,500	三井不動産株式会社	
合計						56,739	百万円	

【6月以降 取得予定資産】

取得 予定日	証券 コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	取得予定価格 (百万円)	取得先	備考
6/3	8975	いちご不動産	いちご秋葉原ノースビル	東京都 千代田区	オフィス	5,500	合同会社末広町ホールディングス	NEW
6/3	8975	いちご不動産	いちご堺筋本町ビル	大阪府 大阪市中央区	オフィス	1,940	合同会社関西ホールディングス	NEW
6/3	8975	いちご不動産	コナミススポーツクラブ和泉府中	大阪府 和泉市	商業	1,210	合同会社銀座ホールディングス	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク東京大田	東京都 大田区	物流	29,500	東京大田特定目的会社	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク座間2	神奈川県 座間市	物流	21,900	座間2特定目的会社	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク船橋5	千葉県 船橋市	物流	11,000	船橋5特定目的会社、船橋所沢特定目的会社	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県 成田市	物流	8,420	成田1-1特定目的会社	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク成田1-C	千葉県 成田市	物流	4,810	成田1-2特定目的会社	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県 尼崎市	物流	17,600	尼崎1特定目的会社	NEW
6/13	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県 尼崎市	物流	19,200	尼崎2特定目的会社	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	ニトリ幕張店	千葉県 千葉市美浜区	商業	3,080	合同会社スマイル・コミュニティ・スリー	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	コナミススポーツクラブ府中	東京都 府中市	商業	2,730	合同会社スマイル・コミュニティ・ファイブ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	FESTA SQUARE	埼玉県 さいたま市岩槻区	商業	2,600	合同会社スマイル・コミュニティ・フォー	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	メガロス神奈川店	神奈川県 横浜市神奈川区	商業	1,000	コミュニティ新子安特定目的会社	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	イズミヤ千里丘店	大阪府 吹田市	商業	8,930	セリヤ有限会社	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	Merad大和田	大阪府 大阪市西淀川区	商業	6,640	合同会社コミュニティ・リテール・ワン	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	イズミヤ八尾店	大阪府 八尾市	商業	4,406	セリヤ有限会社	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	イズミヤ小林店	兵庫県 宝塚市	商業	3,020	合同会社スマイル・コミュニティ・シックス	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 目黒店(底地)	東京都 目黒区	商業	2,740	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 調布店(底地)	東京都 調布市	商業	1,760	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 渋谷店(底地)	東京都 渋谷区	商業	1,570	合同会社スマイル・コミュニティ・ツー	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 練馬店(底地)	東京都 練馬区	商業	1,240	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 川崎店(底地)	神奈川県 川崎市幸区	商業	950	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 高井戸店(底地)	東京都 杉並区	商業	850	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 葛飾店(底地)	東京都 葛飾区	商業	800	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 東久留米店(底地)	東京都 東久留米市	商業	800	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 世田谷店(底地)	東京都 世田谷区	商業	770	合同会社スマイル・コミュニティ・ツー	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 杉並店(底地)	東京都 杉並区	商業	740	合同会社スマイル・コミュニティ・ツー	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 関町店(底地)	東京都 練馬区	商業	600	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 東大和店(底地)	東京都 東大和市	商業	450	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 元住吉店(底地)	神奈川県 川崎市高津区	商業	370	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 川越店(底地)	埼玉県 川越市	商業	350	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 江戸川店(底地)	東京都 江戸川区	商業	200	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 狭山店(底地)	埼玉県 狭山市	商業	160	合同会社コミュニティ・カー・ディーラーズ	NEW
6/13	3285	野村不動産マスターファンド	三菱自動車 茨木メンテナンスセンター(底地)	大阪府 茨木市	商業	820	合同会社スマイル・コミュニティ・ツー	NEW

取得 予定日	証券 コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	取得予定価格 (百万円)	取得先	備考
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	Landport浦安	千葉県 浦安市	物流	17,400	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	Landport板橋	東京都 板橋区	物流	15,710	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	Landport厚木	神奈川県 厚木市	物流	11,410	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県 相模原市南区	物流	8,700	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	Landport八王子	東京都 八王子市	物流	8,250	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	Landport春日部	埼玉県 春日部市	物流	7,340	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	船橋ロジスティクスセンター	千葉県 船橋市	物流	4,660	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県 厚木市	物流	4,590	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	羽生ロジスティクスセンター	埼玉県 羽生市	物流	3,810	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県 川口市	物流	3,750	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県 川口市	物流	2,830	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県 厚木市	物流	2,690	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	太田新田ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	物流	3,430	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	太田東新町ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	物流	2,170	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	太田清原ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	物流	650	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	千代田町ロジスティクスセンター	群馬県 邑楽郡	物流	330	合同会社スマイル・ロジスティクス・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	Morisia 津田沼	千葉県 習志野市	商業	16,600	合同会社スマイル・リテール・テン	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	横須賀モアーズシティ	神奈川県 横須賀市	商業	13,640	合同会社スマイル・リテール・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	EQUINIA新宿	東京都 新宿区	商業	4,260	有限会社スマイル・リテール・ワン	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	川崎モアーズ	神奈川県 川崎市川崎区	商業	4,000	合同会社スマイル・リテール・ツー	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	EQUINIA池袋	東京都 豊島区	商業	3,990	有限会社スマイル・リテール・ワン	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	covirna machida	東京都 町田市	商業	3,440	合同会社スマイル・リテール・シックス	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	駿台あざみ野校	神奈川県 横浜市青葉区	商業	1,700	合同会社スマイル・リテール・セブン	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	EQUINIA青葉台	神奈川県 横浜市青葉区	商業	1,560	有限会社スマイル・リテール・ワン	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	一番町stear	宮城県 仙台市青葉区	商業	4,700	有限会社スマイル・リテール・ワン	NEW
6/14	3285	野村不動産マスターファンド	EQUINIA青葉通り	宮城県 仙台市青葉区	商業	1,640	合同会社スマイル・リテール・ファイブ	NEW
6/21	3227	MIDリート	肥後橋MIDビル	大阪府 大阪市西区	オフィス	3,000	MID都市開発株式会社	NEW
6/27	8977	阪急リート	イオンモール堺北花田(敷地)	大阪府 堺市北区	商業	8,100	ベイリーフ・ファンディング合同会社	NEW
6/27	8977	阪急リート	(仮称)万代豊中豊南町店(敷地)	大阪府 豊中市	商業	1,870	阪急電鉄株式会社	NEW
7/19	3285	野村不動産マスターファンド	相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県 相模原市中央区	物流	10,600	ヒューリック株式会社	NEW
7/31	3285	野村不動産マスターファンド	Landport川越	埼玉県 川越市	物流	13,700	合同会社川越ロジスティクス開発	NEW
7/31	3285	野村不動産マスターファンド	GEMS渋谷	東京都 渋谷区	商業	2,490	野村不動産株式会社	NEW
10/1	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク習志野4	千葉県 習志野市	物流	20,000	習志野4特定目的会社	NEW
					合計	381,666	百万円	



【5月 譲渡完了資産】

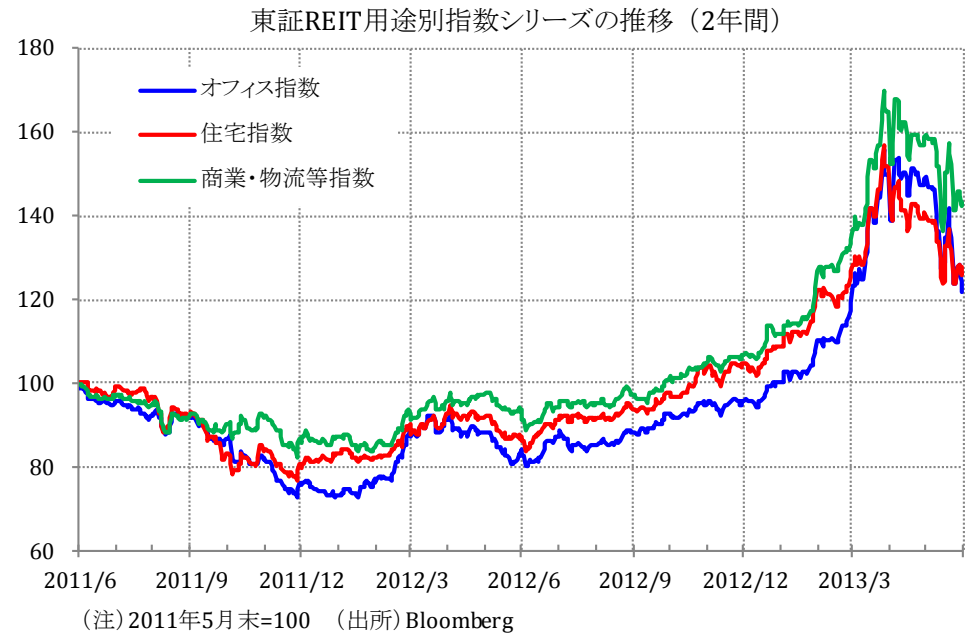
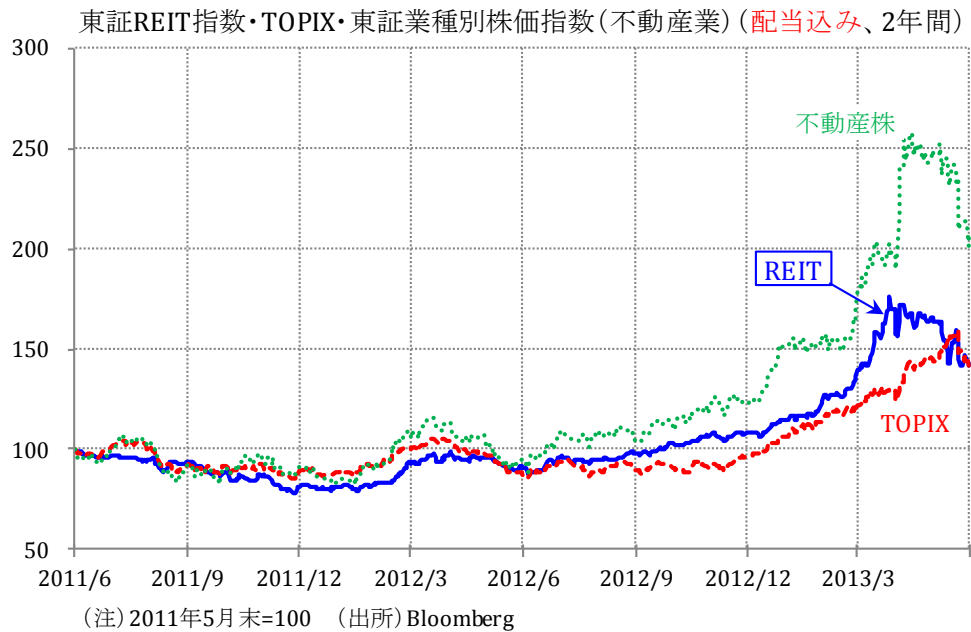
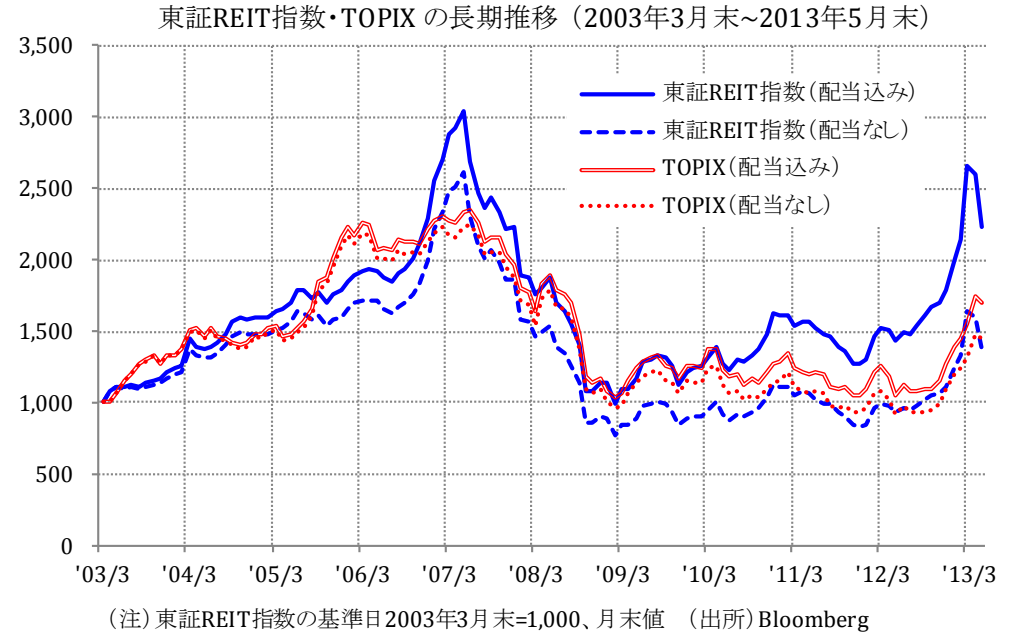
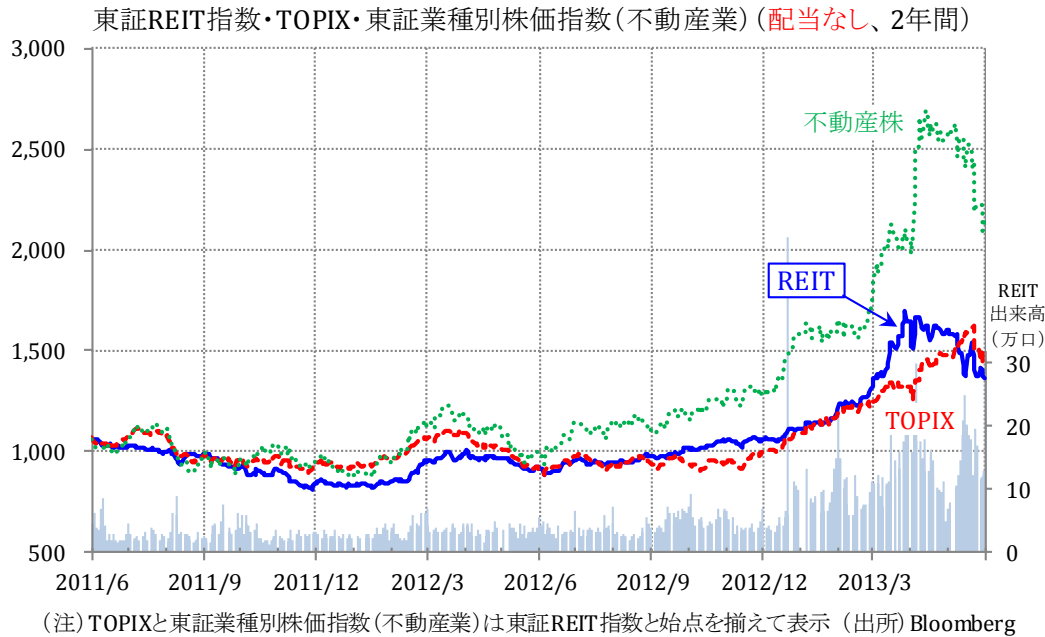
譲渡日	証券コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先	備考
5/10	8972	ケネディクス不動産	池袋日興ビル	東京都 豊島区	オフィス	1,970	非開示	
5/30	8984	大和ハウス・レジデンシャル	フォレオタウン筒井(土地の一部)	奈良県 大和郡山市	商業	49	非開示(国内の一般事業会社)	NEW
5/31	8951	日本ビルファンド	NBF日本橋室町センタービル(持分50%)	東京都 中央区	オフィス	14,100	三井不動産株式会社	
					合計	16,119	百万円	

【6月以降 譲渡予定資産】

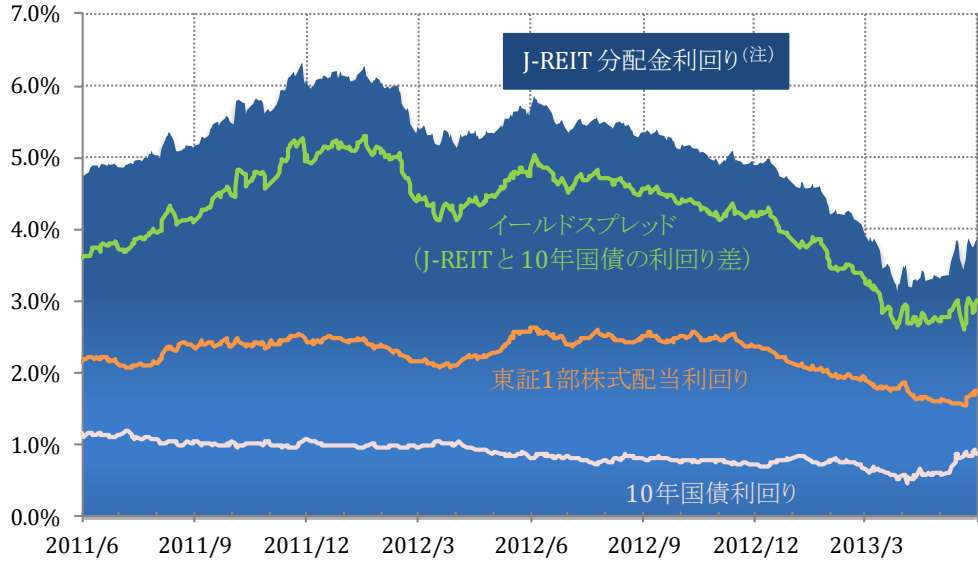
譲渡 予定日	証券 コード	投資法人	資産名称	所在地	主用途	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先	備考
6/21	3227	MIDリート	パナソニック大阪京橋ビル	大阪府 大阪市中央区	オフィス	6,120	MID都市開発株式会社	NEW
6/28	8985	ジャパン・ホテル・リート	ホテルビスタ橋本	神奈川県 相模原市緑区	ホテル	380	アバマンション株式会社	NEW
					合計	6,500	百万円	

(出所) 適時開示情報をもとに不動産証券化協会作成

## 《 マーケット指標 》

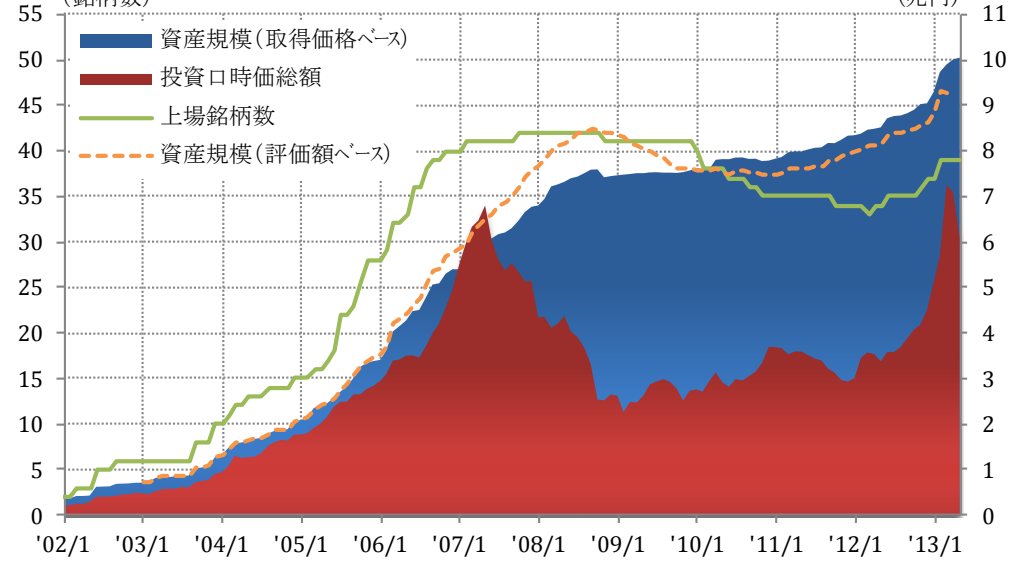


J-REIT平均分配金利回りの推移（2年間）



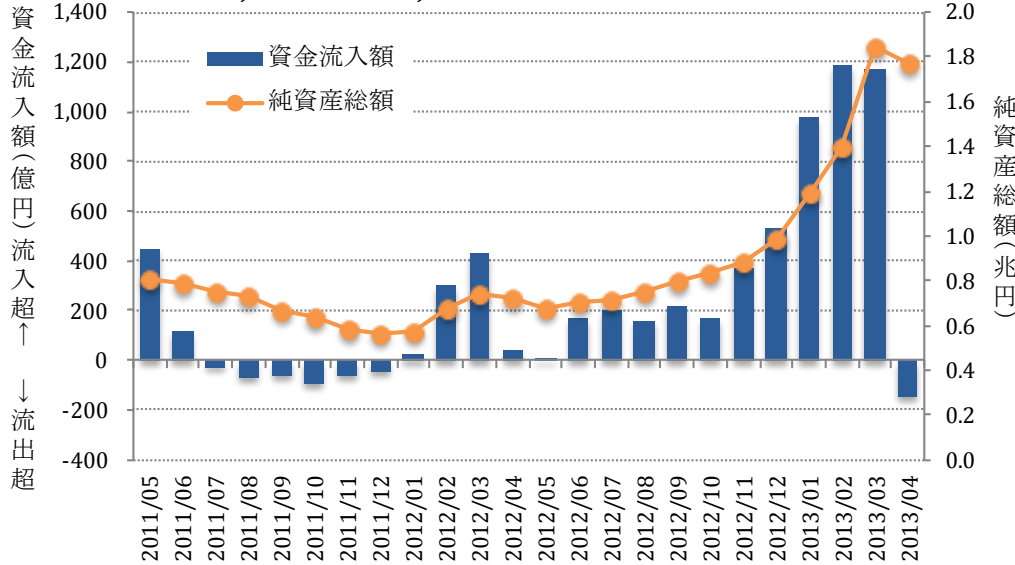
(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均 (出所) Bloomberg、ARES

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模(保有不動産額)



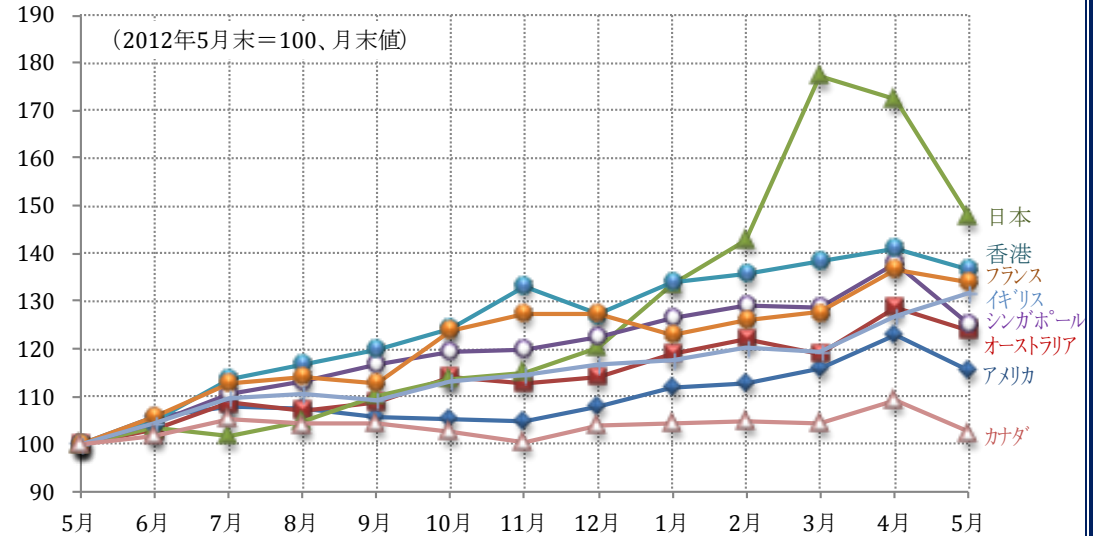
(注) 月末値 (出所) 投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

J-REITファンド(J-REIT特化型投信)の資金動向



(注) 資金流入額は設定額から解約額・償還額を差し引いた金額 (出所) 投資信託協会

主要国REIT指数の推移(現地通貨ベース、1年間)



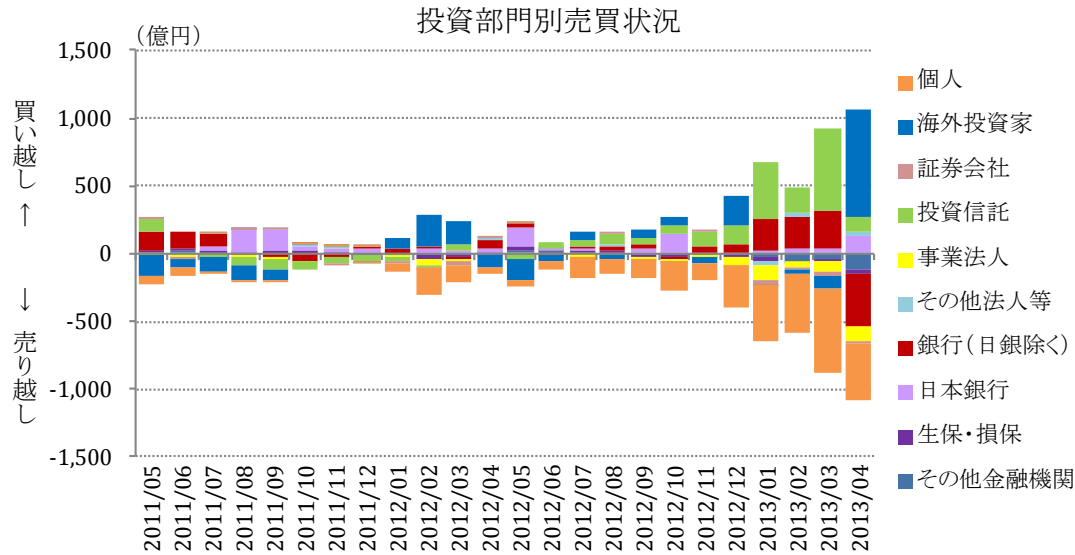
日本: 東証REIT指数, アメリカ: FTSE NAREIT All Equity REITs Index, フランス: FTSE EPRA/NAREIT France Index, オーストラリア: S&P/ASX 200 A-REIT Index, イギリス: FTSE EPRA/NAREIT UK Index, カナダ: S&P/TSX Capped REIT Index, シンガポール: FTSE ST REIT Index, 香港: HS REIT Index (出所) Bloomberg

<主要指数のリターン>

Bloomberg のデータをもとに不動産証券化協会が作成

		2013年5月末	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	
配 当 込 み	東証REIT指数	2,226.11	累積	-14.2%	+4.1%	+31.0%	+54.6%	+41.9%	+74.5%	+91.4%	+19.0%	-27.0%	+15.5%	+30.5%	+61.2%	+100.1%
			年率	-	-	-	-	+19.1%	+20.4%	+17.6%	+3.5%	-5.1%	+2.1%	+3.4%	+5.5%	+7.2%
	TOPIX	1,507.80	累積	-2.5%	+17.5%	+46.9%	+61.4%	+41.8%	+38.0%	+37.4%	-10.4%	-27.0%	-17.9%	+14.6%	+16.4%	+59.9%
			年率	-	-	-	-	+19.1%	+11.3%	+8.3%	-2.2%	-5.1%	-2.8%	+1.7%	+1.7%	+4.8%
	日経平均トータルリターン	19,759.50	累積	-0.6%	+20.0%	+47.2%	+64.5%	+48.1%	+49.8%	+55.9%	+5.6%	-13.9%	+0.6%	+39.4%	+41.4%	+90.2%
			年率	-	-	-	-	+21.7%	+14.4%	+11.7%	+1.1%	-2.5%	+0.1%	+4.2%	+3.9%	+6.6%
	東証業種別(不動産業)	1,805.74	累積	-16.4%	+20.3%	+67.0%	+120.0%	+104.9%	+105.6%	+92.8%	+7.7%	-30.8%	+6.8%	+91.5%	+96.2%	+289.1%
			年率	-	-	-	-	+43.1%	+27.2%	+17.8%	+1.5%	-5.9%	+0.9%	+8.5%	+7.8%	+14.6%
配 当 な し	東証REIT指数	1,368.17	累積	-14.5%	+3.4%	+28.4%	+47.6%	+28.1%	+49.5%	+53.6%	-11.1%	-47.6%	-19.9%	-12.6%	+4.0%	+23.2%
	東証REITオフィス指数	1,374.30	累積	-17.9%	+2.3%	+27.3%	+45.1%	+21.9%	+40.1%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	1,746.60	累積	-9.4%	+0.7%	+21.6%	+45.9%	+27.6%	+69.4%	-	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	1,750.36	累積	-9.8%	+6.9%	+34.5%	+53.2%	+43.3%	+61.7%	-	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,135.78	累積	-2.5%	+16.4%	+45.3%	+57.9%	+35.5%	+29.0%	+26.5%	-19.3%	-35.3%	-28.1%	-0.7%	-0.4%	+35.6%
	日経平均株価	13,774.54	累積	-0.6%	+19.2%	+45.8%	+61.2%	+42.1%	+41.0%	+44.7%	-3.9%	-22.9%	-10.9%	+22.2%	+22.6%	+63.5%
	東証業種別(不動産業)	1,510.36	累積	-16.4%	+19.9%	+66.4%	+117.9%	+100.1%	+98.2%	+83.8%	+1.0%	-35.7%	-1.4%	+75.8%	+78.6%	+251.2%

## 《 投資口売買状況 》



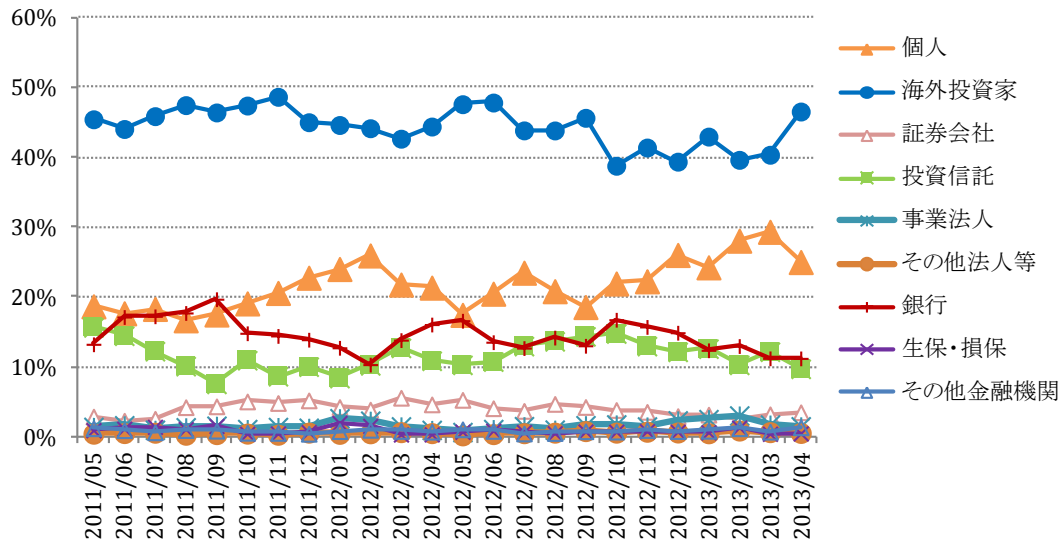
(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。  
 (出所) 東京証券取引所、日本銀行

### 投資部門別 通算買越(売越)額

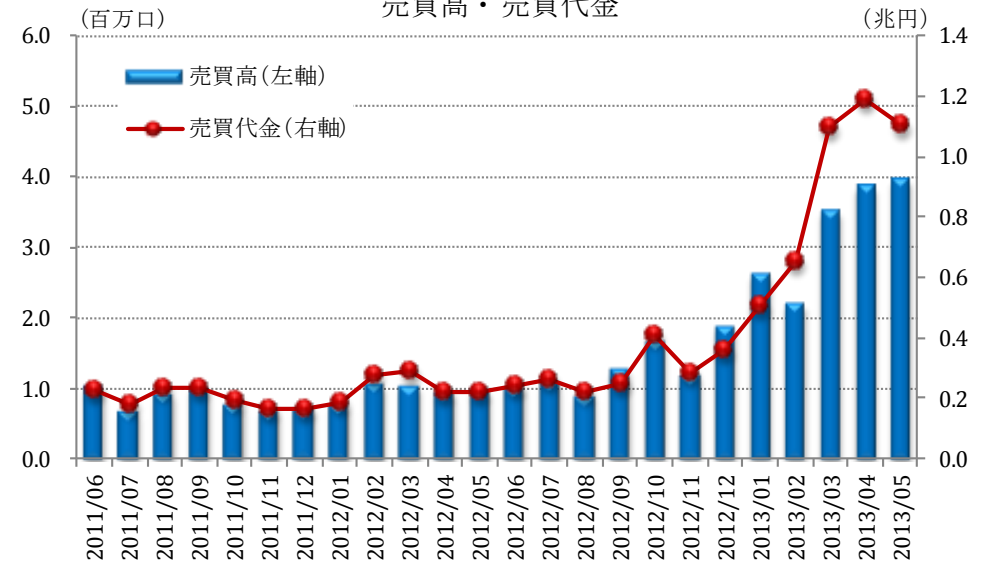
1年通算(2012.5～2013.4)		6ヶ月通算(2012.11～2013.4)	
投資信託	1,813 億円	投資信託	1,559 億円
海外投資家	755 億円	海外投資家	823 億円
銀行(日銀除く)	587 億円	銀行(日銀除く)	471 億円
日本銀行	572 億円	日本銀行	227 億円
その他法人等	24 億円	その他法人等	33 億円
証券会社	-72 億円	証券会社	-73 億円
生保・損保	-79 億円	生保・損保	-123 億円
その他金融機関	-212 億円	その他金融機関	-232 億円
事業法人	-464 億円	事業法人	-419 億円
個人	-3,034 億円	個人	-2,315 億円

(注) 左図の注に同じ (出所) 東京証券取引所、日本銀行

### 投資部門別売買代金構成比(売買シェア)



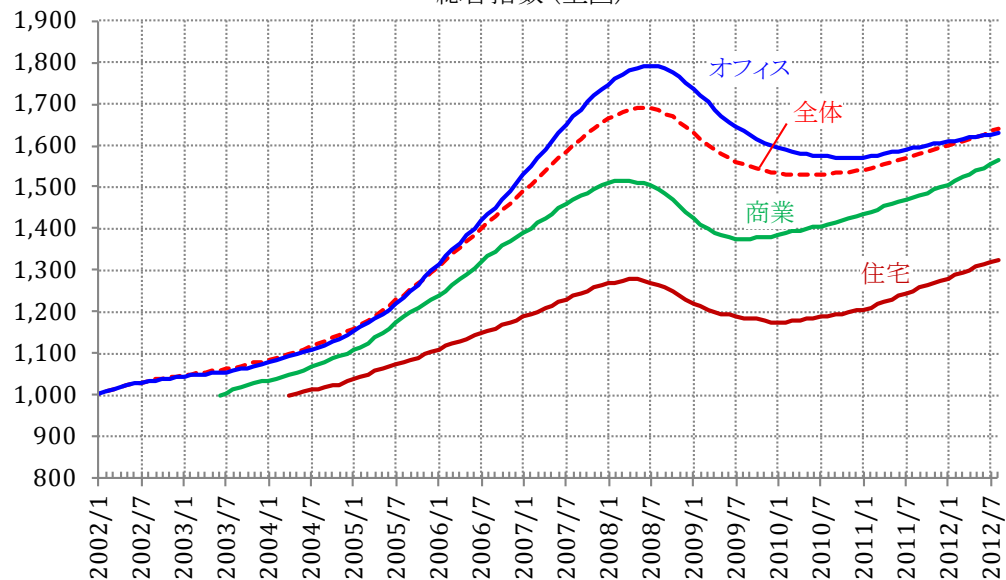
### 売買高・売買代金



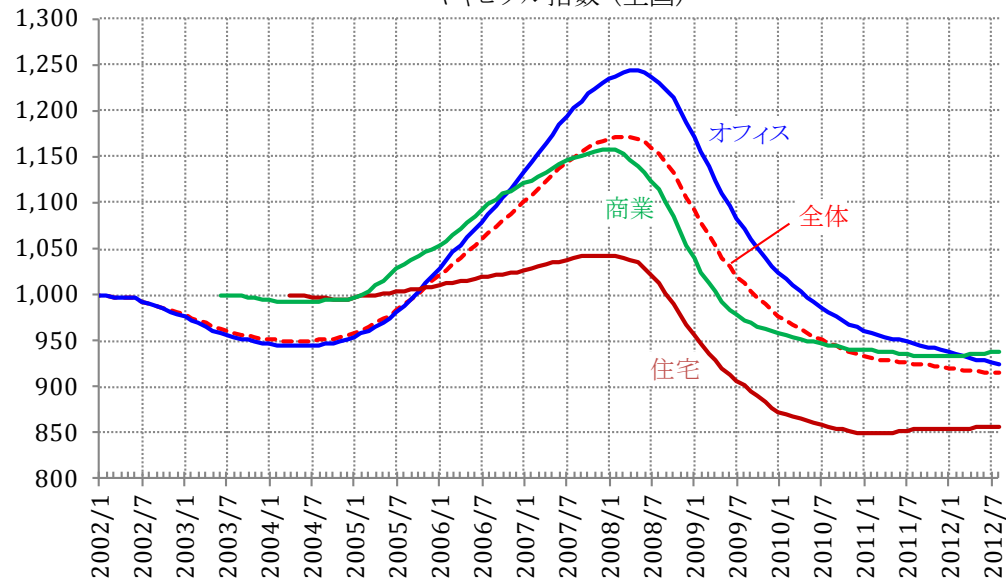
# 《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2012年8月まで）を掲載しています。インデックスの詳細及びデータのダウンロードは、AJPI 専用ウェブサイトをご参照ください (<http://index.ares.or.jp/index-ja.php>)

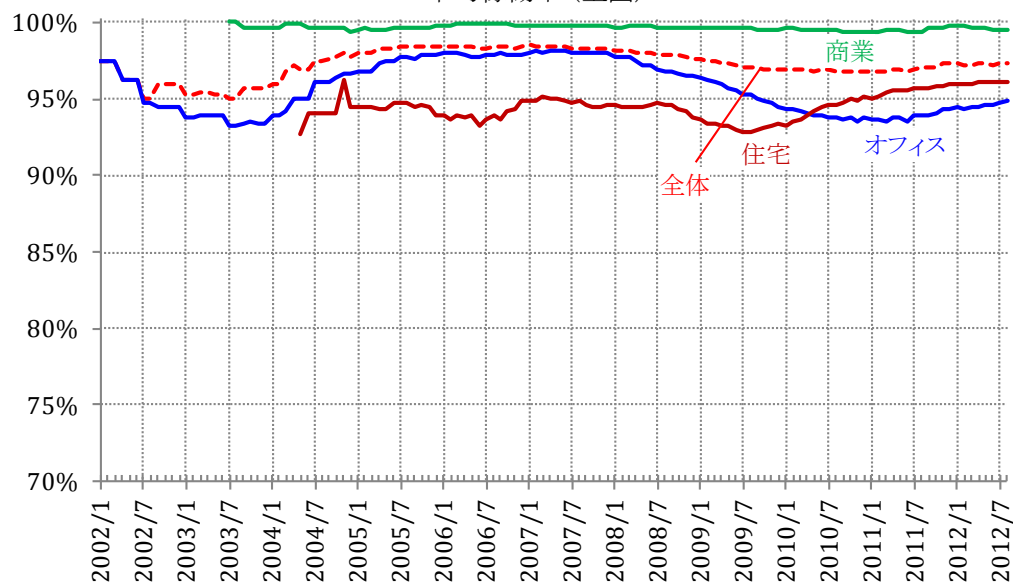
総合指数 (全国)



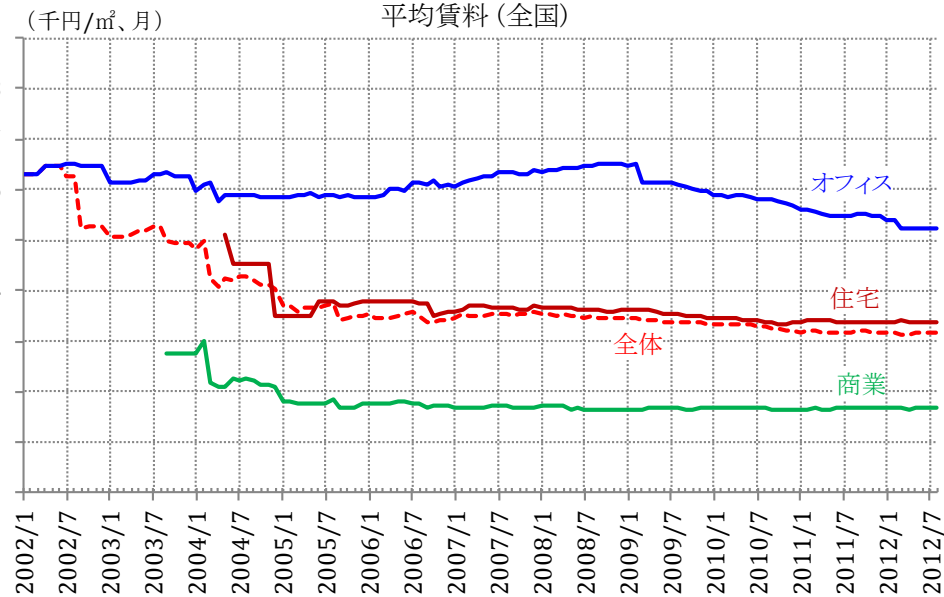
キャピタル指数 (全国)



平均稼働率 (全国)



平均賃料 (全国)



# 《 上場 J-REIT 一覧 (39 投資法人) 》

(時価総額順、2013年5月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (5月末)	騰落率			時価総額 (5月末)	1口当たり分配金(円)(注1)		運用不動産(注2)					
			1ヶ月	6ヶ月	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	1,045,000 円	-25.5%	+21.1%	+46.2%	7,231 億円	15,754	12年12月期	16,000	13年6月期	10,664 億円	74	オフィス	
8952	ジャパンリアルエステイト	1,003,000 円	-23.2%	+23.8%	+44.9%	5,959 億円	15,140	13年3月期	15,160	13年9月期	7,824 億円	60	オフィス	
8953	日本リテールファンド	192,000 円	-16.9%	+28.0%	+55.7%	3,992 億円	3,868	13年2月期	3,890	13年8月期	7,203 億円	76	商業	
8960	ユナイテッド・アーバン	130,400 円	-18.8%	+39.5%	+54.0%	3,006 億円	2,750	12年11月期	2,750	13年5月期	4,712 億円	97	オフィス/商業他	
3269	アドバンス・レジデンス	210,300 円	-9.8%	+21.6%	+45.4%	2,607 億円	4,505	13年1月期	4,500	13年7月期	3,938 億円	204	住宅	
8955	日本プライムリアルティ	315,500 円	-11.9%	+29.4%	+41.0%	2,602 億円	6,093	12年12月期	5,800	13年6月期	3,986 億円	60	オフィス/商業	
8964	フロンティア不動産	933,000 円	-6.3%	+32.3%	+39.0%	2,313 億円	18,382	12年12月期	18,100	13年6月期	2,716 億円	29	商業	
8961	森トラスト総合リート	805,000 円	-15.0%	+16.3%	+20.3%	1,948 億円	19,774	13年3月期	17,500	13年9月期	3,273 億円	16	オフィス/商業他	
8959	野村不動産オフィスファンド	577,000 円	-7.2%	+16.9%	+32.0%	1,760 億円	12,824	12年10月期	12,300	13年4月期	3,721 億円	50	オフィス	
8954	オリックス不動産	110,000 円	-16.4%	+33.3%	+57.1%	1,750 億円	11,764 (5分割前)	13年2月期	2,280	13年8月期	3,830 億円	73	オフィス/商業他	
3281	GLP	93,800 円	-6.6%	-	-	1,723 億円	531 (447)	13年2月期	2,160 (1,900)	13年8月期	2,213 億円	33	物流	
3279	アクティビア・プロパティーズ	772,000 円	-7.5%	+51.1%	-	1,584 億円	13,938	12年11月期	16,610	13年5月期	1,812 億円	20	商業/オフィス	
8976	大和証券オフィス	394,000 円	-15.0%	+47.9%	+102.6%	1,559 億円	5,986	12年11月期	6,250	13年5月期	3,320 億円	41	オフィス	
3234	森ヒルズリート	601,000 円	-11.2%	+42.8%	+88.7%	1,530 億円	9,169	13年1月期	9,400	13年7月期	2,308 億円	9	オフィス/商業他	
3283	日本プロロジスリート	823,000 円	-8.7%	-	-	1,504 億円	7,989 (6,574)	13年5月期	18,162 (15,922)	13年11月期	1,730 億円	12	物流	
3249	産業ファンド	941,000 円	-9.1%	+47.7%	+93.4%	1,472 億円	14,387	12年12月期	15,567	13年6月期	1,638 億円	29	インフラ/物流他	
3226	日本アコモデーションファンド	637,000 円	-15.6%	+8.3%	+24.7%	1,469 億円	14,890	13年2月期	13,350	13年8月期	2,597 億円	102	住宅	
8967	日本ロジスティクスファンド	942,000 円	-10.6%	+30.7%	+35.5%	1,394 億円	18,215	13年1月期	17,500 (14,300)	13年7月期	1,651 億円	32	物流	
8984	大和ハウス・レジデンシャル	391,500 円	-5.7%	+24.3%	+46.6%	1,377 億円	16,947 (2分割前)	13年2月期	8,300	13年8月期	2,184 億円	125	住宅	
8987	ジャパンエクセレント	587,000 円	-11.6%	+27.3%	+40.4%	1,320 億円	12,242	12年12月期	12,200	13年6月期	2,455 億円	28	オフィス	
8972	ケネディクス不動産	390,000 円	-14.8%	+42.6%	+51.6%	1,117 億円	9,557	12年10月期	9,360	13年4月期	2,909 億円	82	オフィス他	
8968	福岡リート	773,000 円	-6.2%	+27.8%	+36.6%	1,066 億円	16,289	13年2月期	16,200	13年8月期	1,634 億円	23	商業/オフィス他	
8985	ジャパン・ホテル・リート	39,650 円	-3.8%	+64.6%	+94.8%	1,039 億円	1,427	12年12月期	1,670	13年12月期	1,569 億円	29	ホテル	
8957	東急リアル・エステート	593,000 円	-4.4%	+33.6%	+51.5%	1,004 億円	11,146	13年1月期	12,000	13年7月期	2,042 億円	27	商業/オフィス	
8986	日本賃貸住宅	69,900 円	-8.3%	+28.3%	+91.5%	930 億円	1,471	13年3月期	1,450	13年9月期	1,562 億円	177	住宅	
3263	大和ハウスリート	712,000 円	-2.5%	+42.1%	-	872 億円	7,278	13年2月期	15,400	13年8月期	1,170 億円	25	物流/商業	
3240	野村不動産レジデンシャル	524,000 円	-13.1%	+13.2%	+34.4%	790 億円	12,424	12年11月期	12,100	13年5月期	1,509 億円	152	住宅	
8956	プレミア	394,500 円	-12.6%	+31.5%	+36.2%	775 億円	10,084	12年10月期	10,000	13年4月期	1,994 億円	55	オフィス/住宅	
8973	積水ハウス・SI	476,500 円	-4.2%	+25.9%	+45.3%	760 億円	10,459	13年3月期	10,526	13年9月期	1,441 億円	89	住宅/商業	
8982	トップリート	454,500 円	-12.9%	+23.0%	+3.3%	704 億円	12,912	12年10月期	11,500	13年4月期	1,855 億円	19	オフィス/商業他	
8975	いちご不動産	61,800 円	-3.1%	+40.9%	+79.4%	576 億円	1,387	12年10月期	1,430	13年4月期	1,043 億円	66	オフィス/住宅他	
8958	グローバル・ワン不動産	583,000 円	-11.4%	+16.8%	+14.1%	564 億円	14,483	13年3月期	12,400	13年9月期	1,569 億円	9	オフィス	
8966	平和不動産リート	68,500 円	-14.6%	+26.9%	+58.2%	544 億円	1,560	12年11月期	1,640	13年5月期	1,382 億円	91	住宅/オフィス他	
3282	コンフォリア・レジデンシャル	694,000 円	-3.5%	-	-	467 億円	15,440	13年7月期	15,380	14年1月期	712 億円	53	住宅	
8977	阪急リート	539,000 円	-16.3%	+36.6%	+50.3%	460 億円	12,228	12年11月期	11,500	13年5月期	1,161 億円	16	商業/オフィス他	
3227	MIDリート	231,800 円	-10.8%	+12.7%	+10.3%	425 億円	7,210	12年12月期	418	13年6月期	1,600 億円	11	オフィス/商業	
8979	スターツプロシード	181,000 円	-2.4%	+49.0%	+70.6%	262 億円	3,998	12年10月期	4,020	13年4月期	478 億円	88	住宅	
8963	インヴィンシブル	13,300 円	+3.3%	+114.2%	+104.9%	179 億円	117	12年12月期	200	13年6月期	771 億円	78	住宅/オフィス他	
3278	ケネディクス・レジデンシャル	206,100 円	-5.9%	+18.6%	+15.8%	155 億円	6,145	13年1月期	5,300	13年7月期	304 億円	20	住宅	
TOTAL						60,807 億円					100,497 億円	2,280 物件		

(出所) 適時開示情報、Bloomberg のデータ等をもとに不動産証券化協会が作成

(注1) 上場後第1期の決算発表を経していない投資法人の分配金は、上場後第1期の予想分配金を「直近実績」欄に、翌期の予想分配金を「次期予想」欄に記載  
分配金に利益超過分配金を含む場合、利益超過分配金を含まない金額を括弧内に記載

(注2) 資産規模は保有物件の取得価格の合計

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](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。