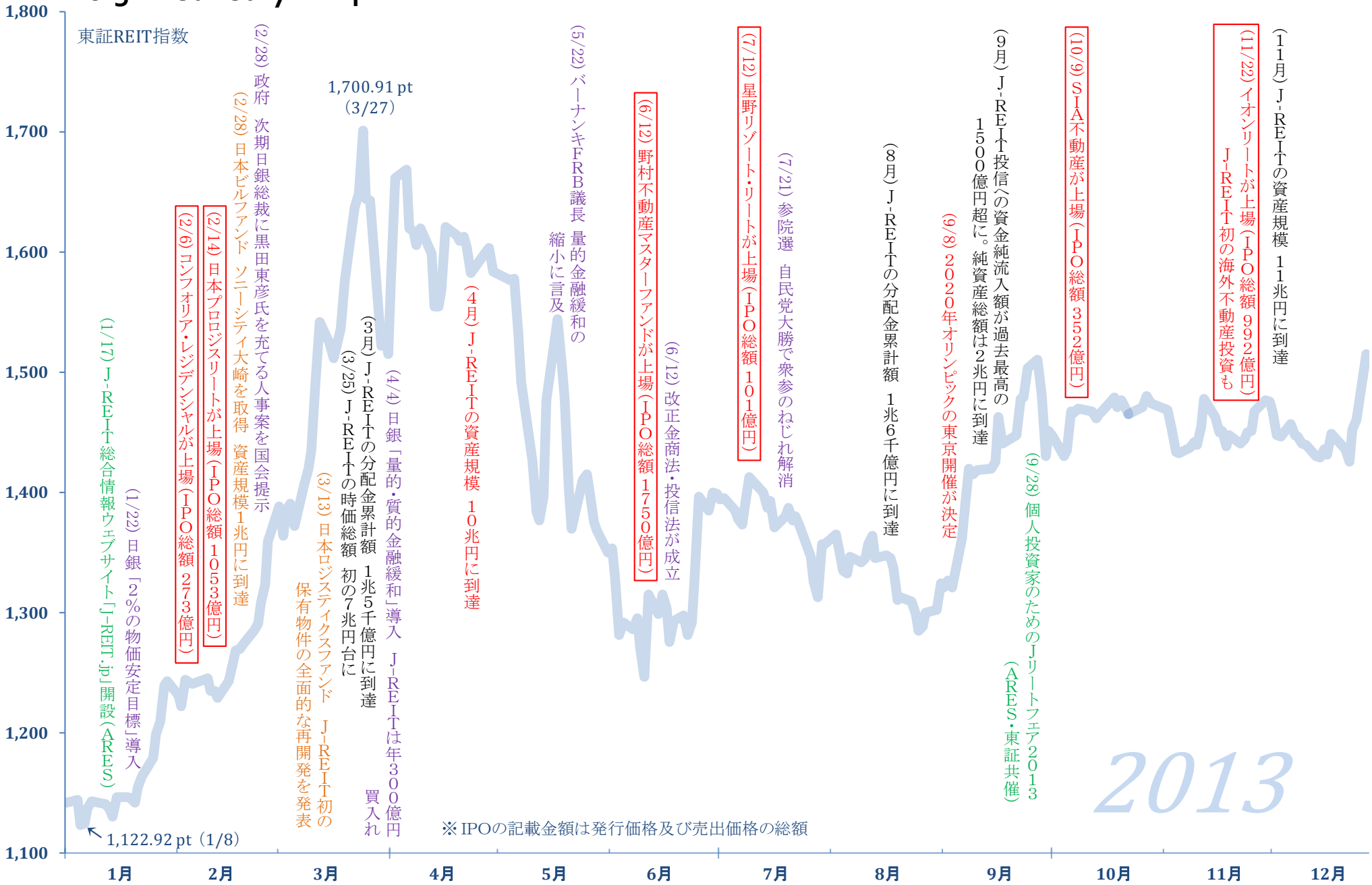
ARES J-REIT REPORT

No.50　January 2014

2013 年 J-REIT 市場の軌跡

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会



2013 年の J-REIT 市場回顧

＜ 2013年　J-REIT市場の概況 ＞

	2012年(末)	2013年(末)	前年比	備考
東証REIT指数				
配当なし	1,114.68	1,515.01	+ 35.9 %	過去最高の上昇率
配当込み	1,788.86	2,524.39	+ 41.1 %	過去最高の上昇率
用途別指数				
オフィス	1,130.31	1,543.74	+ 36.6 %	
住宅	1,491.84	1,875.22	+ 25.7 %	
商業・物流等	1,364.18	1,919.25	+ 40.7 %	過去最高の上昇率
上場銘柄数	37 銘柄	43 銘柄	+ 6 銘柄	過去最高
時価総額	4 兆 5,132 億円	7 兆 6,144 億円	+ 68.7 %	過去最高
資産規模(取得価格ベース)	9 兆　472 億円	11 兆 2,102 億円	+ 23.9 %	過去最高
分配金利回り	4.7 %	3.6 %	- 1.1	
イールドスプレッド	3.9 %	2.9 %	- 1.0	10年国債利回りとの差
NAV倍率	1.1 倍	1.4 倍	+ 0.3	投資口価格／純資産価値
売買高(東証)	13.8 百万口	32.8 百万口	+ 137.1 %	過去最高
売買代金(東証)	3 兆 2,213 億円	8 兆 7,386 億円	+ 171.3 %	過去最高
資産取得額(引渡日ベース)	7,879 億円	2 兆 2,334 億円	+ 183.5 %	過去最高
資産譲渡額(引渡日ベース)	752 億円	1,222 億円	+ 62.4 %	
エクイティファイナンス(増資)				IPO、公募、第三者割当
件数	15 件	44 件	+ 29 件	過去最高
調達額(払込みベース)	4,697 億円	1 兆 1,079 億円	+ 135.8 %	過去最高
投資法人債発行額	960 億円	1,083 億円	+ 12.8 %	
分配金(支払開始日ベース)	1,877 億円	2,224 億円	+ 18.5 %	過去最高

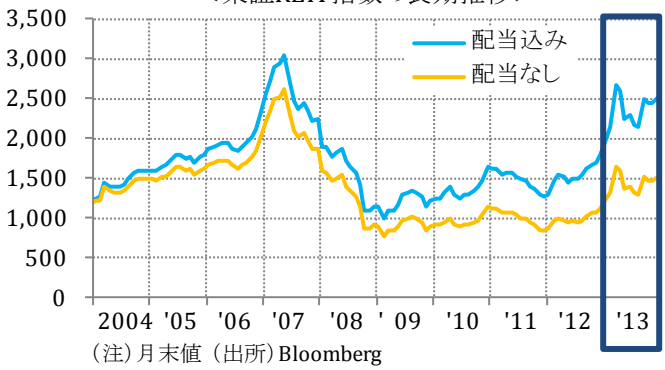
※金額は単位未満切捨て。分配金は利益超過分配金を除く。

J-REIT 市場にとって 2013 年は大きな飛躍の年となった。東証 REIT 指数は第 1 四半期に急伸した後、調整局面はあったものの秋以降は持ち直し、一年を通して 35.9%上昇した。堅調な投資口価格を背景に、驚異的とも言えるペースでエクイティファイナンスが実施された。6 銘柄が新たに上場したほか、既上場 REIT も非常に活発な公募増資を行い、通年のエクイティ調達額は 1 兆 1 千億円に及んだ。これに借入れを合わせた良好な資金調達環境と、不動産市況の回復期待もあって積極的な物件取得が行われ、一年間の資産取得額は 2 兆 2 千億円に達した。この結果、J-REIT の資産規模は 11 兆円を超えるに至っている。また、分配金総額（2.2 千億円）も 5 年ぶりに過去最高を更新した。

【１】投資口価格・売買動向

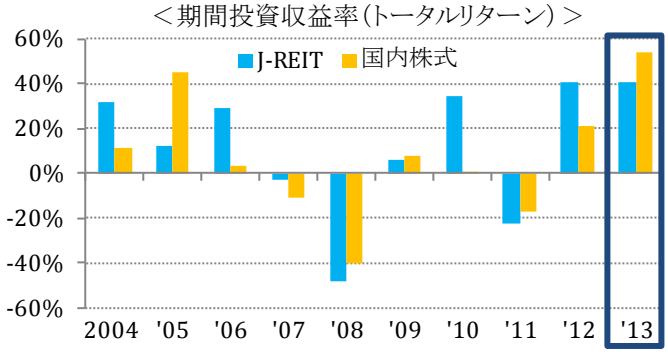
2013 年末の東証 REIT 指数は 1,515.01 ポイントとなり、前年末に比べ 35.9%（400.33 ポイント）上昇した。分配金収益を含むトータルリターンを表す配当込み指数の上昇率は 41.1%であった（ともに 2 年連続で過去最高更新）。

＜東証REIT指数の長期推移＞



（注）月末値（出所）Bloomberg

＜期間投資収益率(トータルリターン)＞

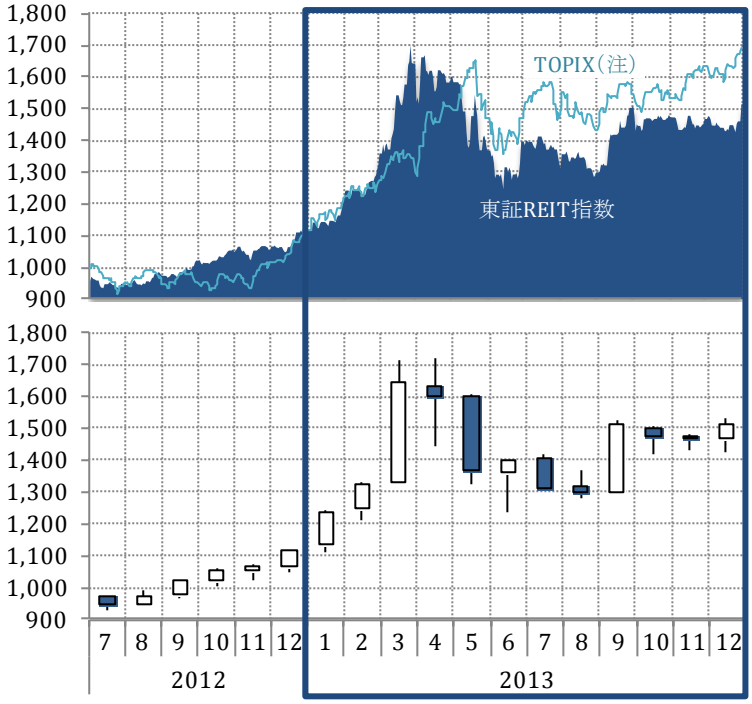


（注）東証REIT指数及びTOPIX(配当込み)の騰落率（出所）Bloomberg

《東証 REIT 指数の推移》

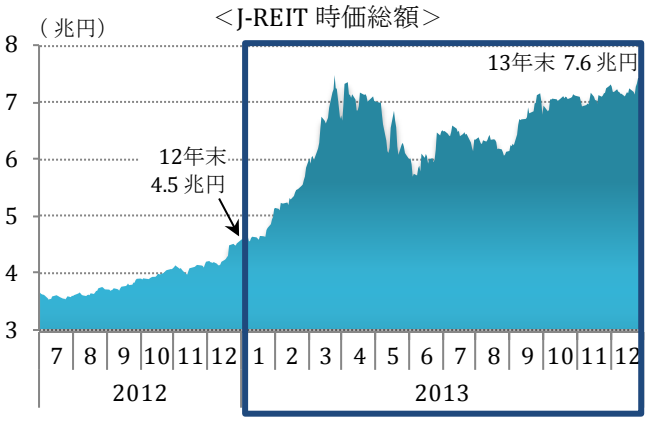
東証 REIT 指数は 1 月から 3 月末にかけて急騰（＋47.4%）し、一時は約 5 年ぶりに 1,700 ポイントを付けた。デフレ脱却に向けた安倍政権の経済政策への期待や日銀による 2%の物価安定目標の導入、さらに黒田新総裁のもとでの日銀の強力な金融緩和への期待感から、急激な資金流入があった。4 月には「異次元緩和」とも称される日銀の「量的・質的金融緩和」の導入があったものの、利益を確定しようとする売りが優勢となり、9 ヶ月ぶりに下落した。5 月になると長期金利が上昇したことを嫌気して大きく下げ、米国の量的緩和政策の縮小観測により投資家のリスク回避姿勢が強まったこともあり、過去 3 番目の月間下落率（－14.5%）を記録した。その後は一進一退の展開となったが、9 月に 2020 年オリンピックの東京開催が決定されたことなどを受けて再び大きく買われた。年末にかけては、1,400 ポイント台半ばを挟む形で比較的安定的に推移した。

＜東証REIT指数＞



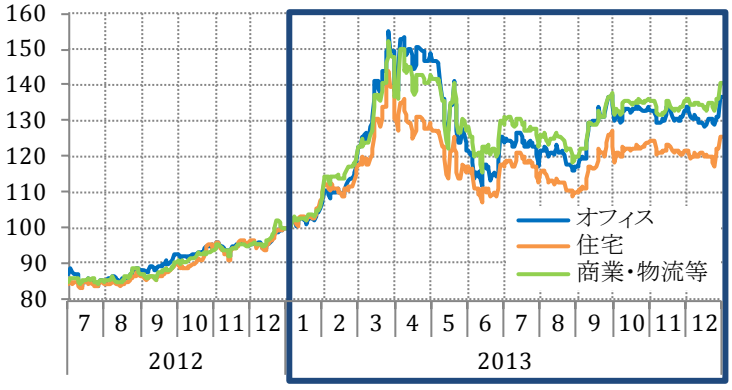
（注）TOPIXは2012年末を東証REIT指数に揃えた（出所）Bloomberg

＜J-REIT 時価総額＞



（出所）ARES

＜東証REIT用途別指数シリーズ＞



（注）2012年末の指数値=100　（出所）Bloomberg

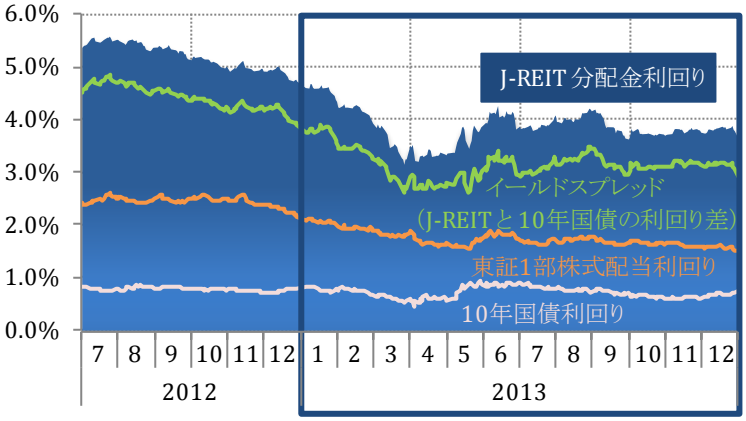
《時価総額》

2013 年末の J-REIT の時価総額は、前年末の 4 兆 5,132 億円（37 銘柄）から約 3 兆 1 千億円（68.7%）増加して、過去最高の 7 兆 6,144 億円（43 銘柄）となった。3 月にそれまでの過去最高（6 兆 8 千億円、2007 年 5 月）を更新し、秋以降は 7 兆円台が定着した。投資口価格の上昇に加え、活発なエクイティファイナンスが時価総額の増加に寄与した。

《分配金利回り》

2012 年末に 4.7%であった分配金利回りは、投資口価格の上昇に伴い、2013 年末には 3.6%となった。一方、前年末に約 0.8%であった長期金利は 0.7%台前半に低下した。年後半のイールドスプレッド（分配金利回りと長期金利の利回り差）は 3%前後で推移した。

＜分配金利回り＞

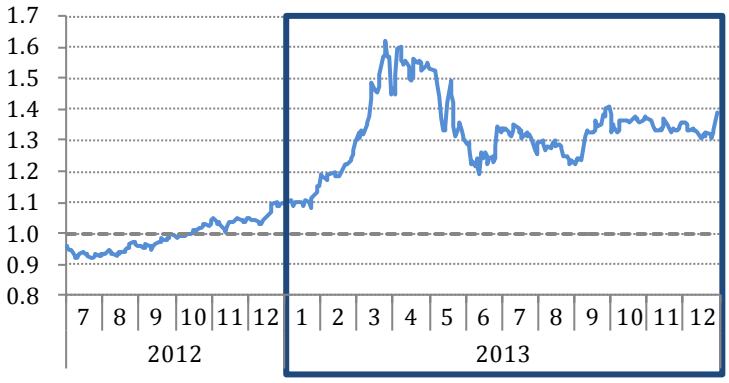


（出所）ARES、Bloomberg

《NAV 倍率》

J-REIT の保有不動産等を時価評価した純資産価値（Net Asset Value）に対して投資口価格が何倍であるかを示す NAV 倍率は、1 倍を大きく上回る水準で推移し、エクイティファイナンスの活性化につながった。

＜NAV倍率＞

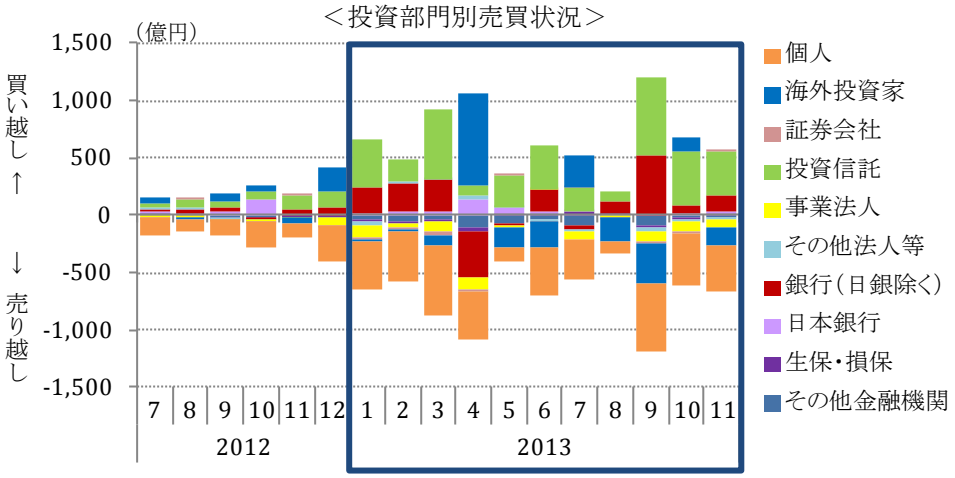


（出所）ARES

《投資部門別売買状況・J-REIT 投信》

東証における投資部門別売買状況をみると、一年を通して「投資信託」が主な買い越し主体であった。J-REIT 特化型投資信託（J-REIT 投信）を経由して、個人投資家の資金が J-REIT 市場に流入した。J-REIT 投信の純資産総額は 2 兆円台に到達している。投信を経由しない「個人」の直接投資では、投資口価格の上昇を受けて利益確定売りが続いたが、個人投資家は IPO や公募増資（下表には表れない）における中心的な購入者であることに留意する必要がある。

＜投資部門別売買状況＞

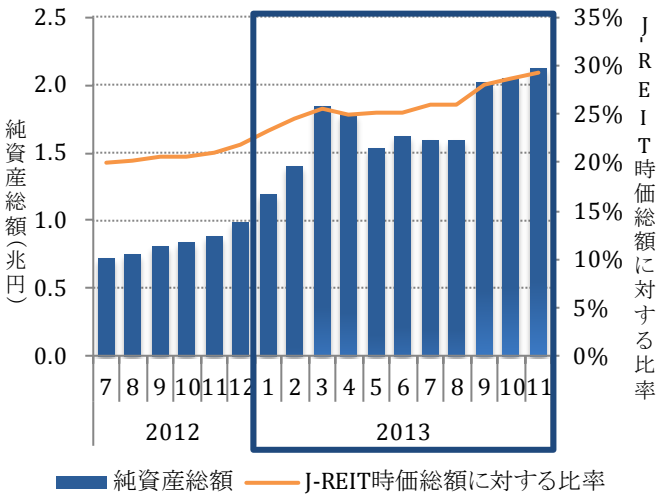


（注）資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買（委託取引）。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行（日銀除く）」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。（出所）東京証券取引所、日本銀行

＜ J-REIT投信への資金流入額 ＞

（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、東京証券取引所

＜ J-REIT投信の純資産総額 ＞



（注）月末値　（出所）投資信託協会、東京証券取引所

《日銀による買入れ》

日銀が 4 月に導入した「量的・質的金融緩和」においては、日銀による J-REIT の保有残高が年間約 300 億円増加するよう買入れを行うものとされた。2013 年は前半にその枠の大部分を消化したため、年後半の買入れ額は微々たるものとなった。

2013 年末時点の保有残高は 1,402 億円であり、今後 2014 年末までに約 300 億円を買入れ、保有残高を約 1,700 億円にする予定となっている。

＜日銀の J-REIT 保有残高（億円）＞

（出所）日本銀行

【２】６銘柄が新規上場　　市場の多様化が進展

2013 年の新規上場（IPO）は、4 銘柄が上場した前年を件数・規模ともに上回るものとなった。

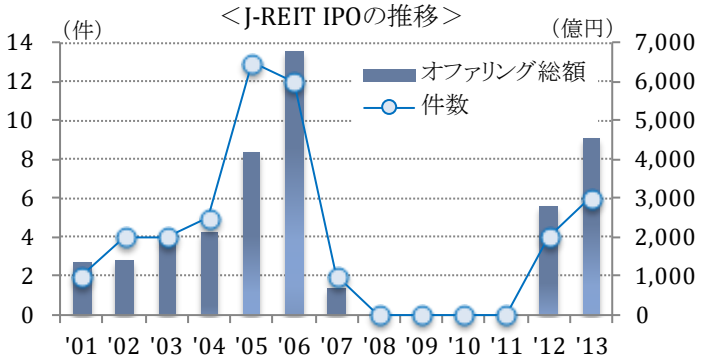
まず 2 月に、2010 年から私募で運用実績を積み重ねてきたコンフォリア・レジデンシャル投資法人が上場した。同じく 2 月に上場した物流施設特化型の日本プロロジスリート投資法人は、上場後 2 回の公募増資を実施し、上場から僅か 10 ヶ月で資産規模を倍増させた。6 月には市況に陰りがみられたなか、野村不動産マスターファンド投資法人がオファリング総額 1,750 億円という J-REIT では過去最大の IPO を成功させた。7 月には、星野リゾートグループが運営する高級旅館に投資する星野リゾート・リート投資法人が上場した。10 月に上場したＳＩＡ不動産投資法人は、7 年ぶりにオフィスビルが主体の REIT の IPO となった。そして 11 月には、イオングループが運営する国内外の大規模商業施設に投資するイオンリート投資法人が上場し、J-REIT では初の海外不動産投資として、マレーシアのショッピングセンターを今年組み入れる予定となっている。

星野リゾート・リートとイオンリートは、それぞれ宿泊業、小売業からの初の J-REIT 市場への参入となった。これらは、「所有」と「運営」の分離により、REIT とスポンサーの双方の利益を向上させる好循環を志向している。また、スポンサーがメインテナントとなるため、長期・固定賃料を中心とした安定的な賃貸借契約が締結されている。

新規上場銘柄の組入資産を用途別にみると、物流施設が前年に続き約 3 千億円でトップとなり、次いで商業施設の約 2,700 億円となった。住宅とオフィスは各約 700 億円、ホテル・旅館は 150 億円であった。

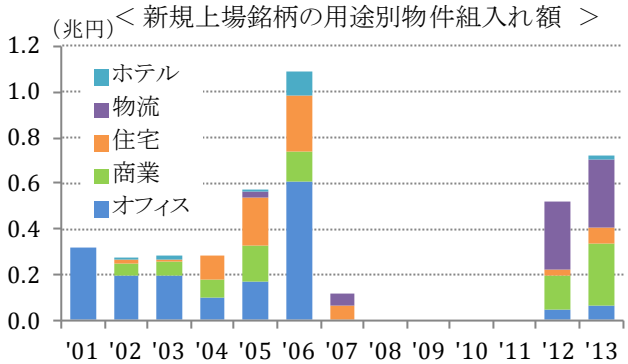
これら 6 件の新規上場により、J-REIT の上場銘柄数は過去最多の 43 銘柄となっている。

＜J-REIT IPOの推移＞



（注1）オファリング総額は発行価格及び売出価格の総額
（注2）投資法人公表資料より作成

＜新規上場銘柄の用途別物件組入れ額　＞



（注）取得価格ベース。有価証券届出書などをもとに作成

＜2013年 IPO一覧＞

上場日	コード	投資法人	資産運用会社	オファリング総額	主な投資対象	物件数	資産規模
2月6日	3282	コンフォリア・レジデンシャル	東急不動産ｺﾝﾌｫﾘｱ投信	273 億円	賃貸住宅	53	712 億円
2月14日	3283	日本プロロジスリート	ﾌﾟﾛﾛｼﾞｽ･ﾘｰﾄ･ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	1,053 億円	物流施設	12	1,730 億円
6月12日	3285	野村不動産マスターファンド	野村不動産投資顧問	1,750 億円	物流施設、商業施設	54	2,276 億円
7月12日	3287	星野リゾート・リート	星野ﾘｿﾞｰﾄ･ｱｾｯﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	101 億円	旅館、ホテル	6	150 億円
10月9日	3290	SIA不動産	ｼﾝﾌﾟﾚｸｽ･ﾘｰﾄ･ﾊﾟｰﾄﾅｰｽﾞ	352 億円	オフィス、商業施設	20	747 億円
11月22日	3292	イオンリート	ｲｵﾝ･ﾘｰﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	992 億円	商業施設	17	1,589 億円
			合　計	4,524 億円		162	7,205 億円

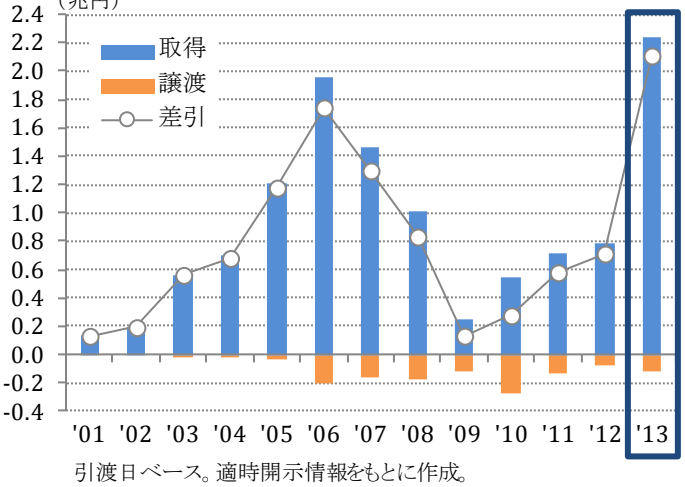
（注）オファリング総額は発行価格及び売出価格の総額。資産規模は組入れ物件の取得価格の総額。単位未満切捨て。
物件数・資産規模は上場当初の（IPOの際の有価証券届出書に記載された）ポートフォリオ。各投資法人公表資料をもとに作成。

【３】資産取得額　　過去最高の 2 兆 2 千億円　　前年比 2.8 倍

J-REIT の 2013 年の資産取得額（引渡日ベース）は 2 兆 2,334 億円（前年比 183.5%増、473 件）となり、過去最高を 7 年ぶりに更新した。不動産市況の先行きに明るさがみえ、また資金調達環境も良好であったことから、J-REIT の物件取得意欲は旺盛であった。

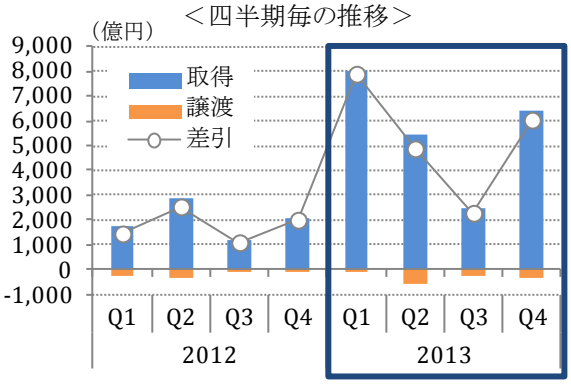
取得物件を用途別にみると、物流施設が約 7,700 億円でトップとなり、商業施設が約 5,900 億円、オフィスが約 5,400 億円、住宅が約 2,400 億円などとなっている。新規上場に伴う物件取得で物流施設と商業施設への投資額が膨らんだ。地域別では、物流施設や郊外型商業施設の取得が多かったこともあり、東京を始め大都市の近郊に所在する物件の取得が増加した。取得先（売主）の属性別では、74%がスポンサー関連からの取得であり、その他の第三者からの取得は 26%であった。スポンサーのパイプラインサポートを活用した取得が多いものの、スポンサー以外からの取得も前年比で 1.9 倍に増加している。

＜資産取得・譲渡額＞

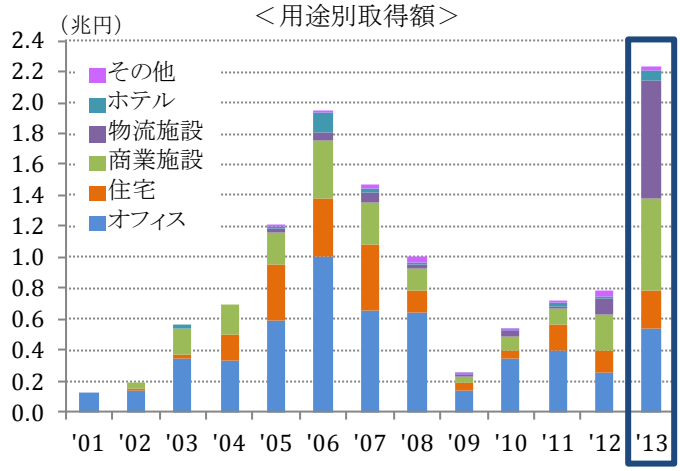


引渡日ベース。適時開示情報をもとに作成。

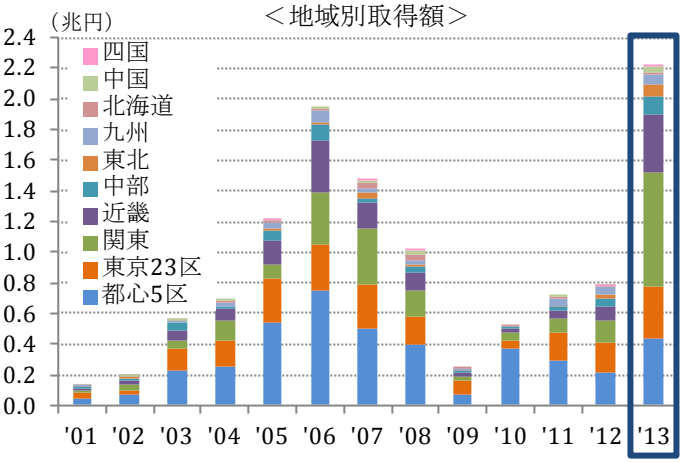
＜四半期毎の推移＞



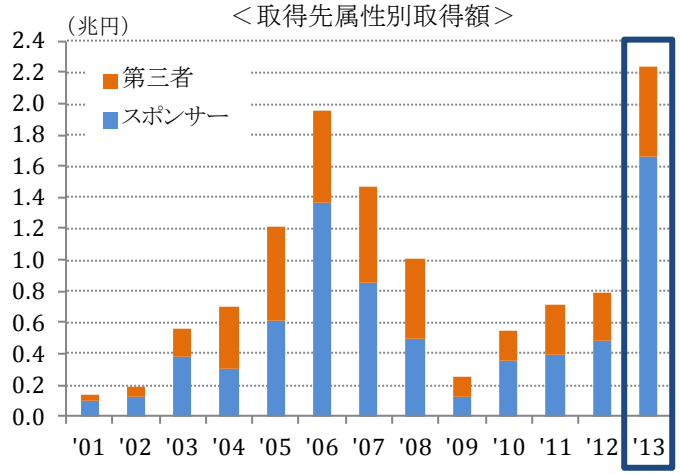
＜用途別取得額＞



＜地域別取得額＞



＜取得先属性別取得額＞



「スポンサー」は投信法上の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係者

＜2013年投資法人別取得額トップ10＞

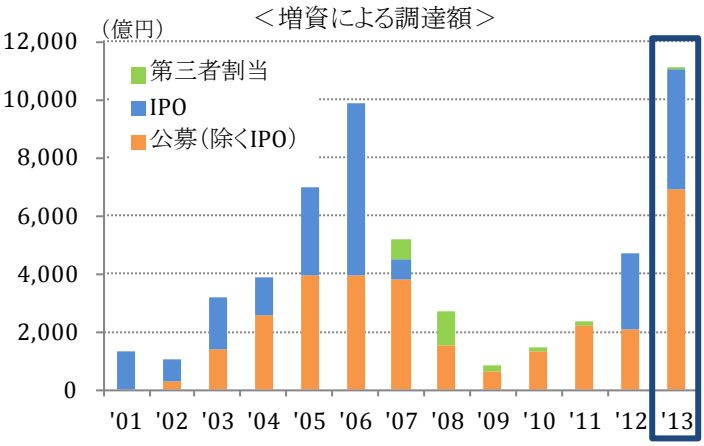
順位	投資法人	取得総額
1	日本プロロジスリート	3,595 億円
2	GLP	2,488 億円
3	野村不動産マスターファンド	2,380 億円
4	イオンリート	1,583 億円
5	日本ビルファンド	1,569 億円
6	SIA不動産	747 億円
7	日本リテールファンド	740 億円
8	ケネディクス・レジデンシャル	689 億円
9	オリックス不動産	571 億円
10	ユナイテッド・アーバン	555 億円

引渡日ベース。単位未満切捨て。

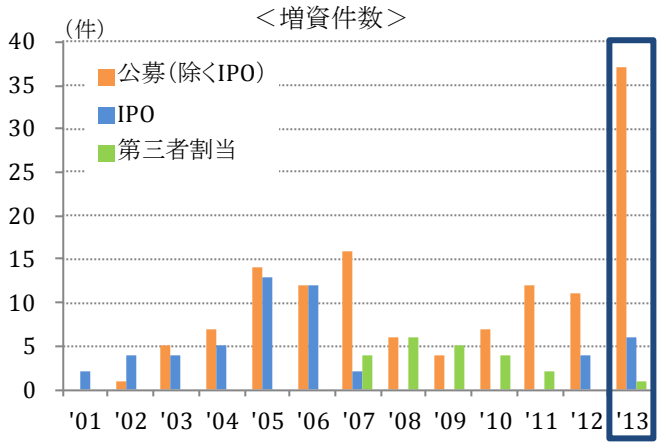
【4】極めて活発なエクイティファイナンス　44 件で総額 1 兆 1 千億円を調達

年初から多くの公募増資や IPO が公表され、一年を通じて極めて活発な資本調達が行われた。通年では IPO 6 件、公募増資 37 件、第三者割当増資 1 件の計 44 件のエクイティファイナンスが実施され、調達額（払込金額の総額）は 1 兆 1,079 億円（前年比 135.8%増）に達した。公募増資については、2 回（2 期連続で）実施する投資法人も多くみられた。投資口価格が堅調に推移するなか、各投資法人とも、不動産市況の回復を見越した物件取得のための資金調達や、今後の物件取得を見据え、高止まりしていた LTV 水準を低下させることに成功した。

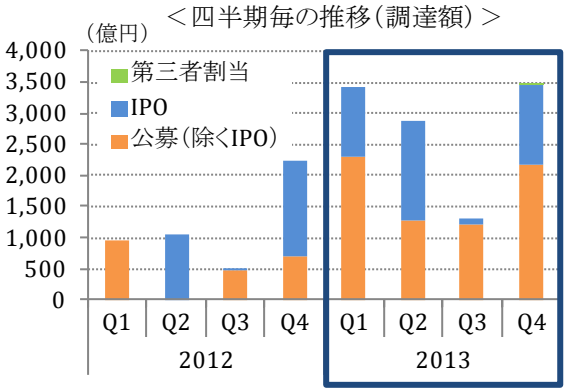
なお、44 件のうち 11 件がグローバル・オファリング（国内と海外の同時募集）であり、海外市場からの調達額は約 2 千億円であった。

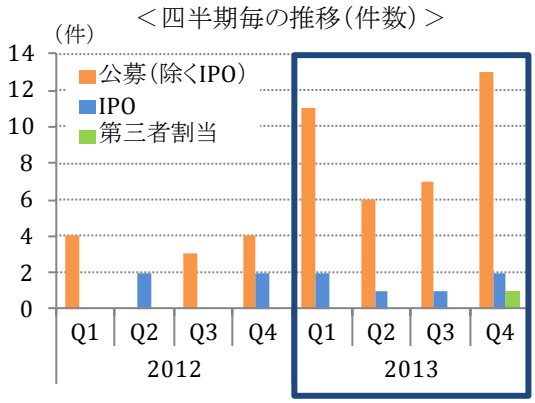


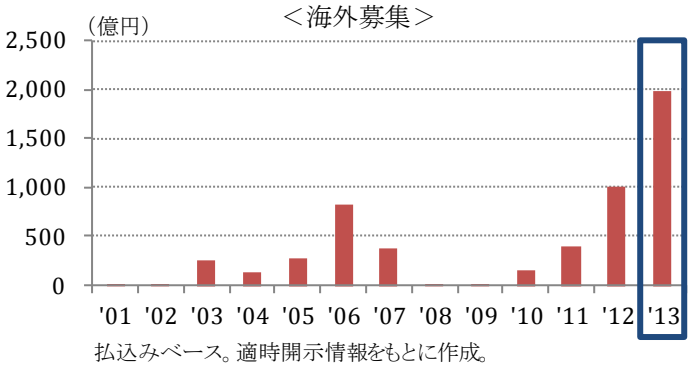
払込みベース。オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当は公募・IPOに含む。適時開示情報をもとに作成。



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は公募・IPOに含む。適時開示情報をもとに作成。







払込みベース。適時開示情報をもとに作成。

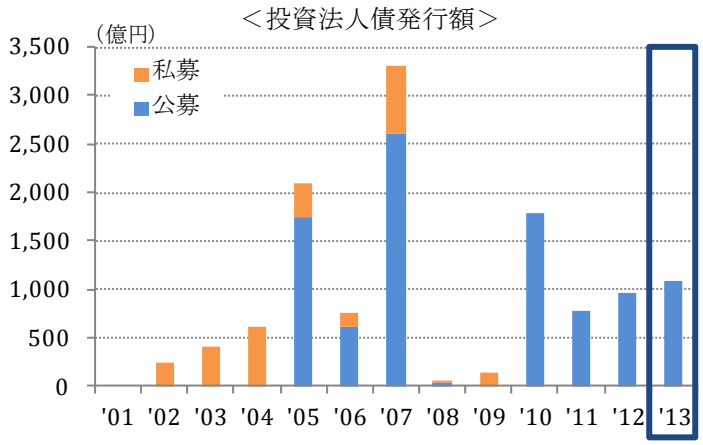
＜2013年 大型増資・IPOトップ10＞

順位	投資法人	摘要	払込期日（一般募集）	調達額（払込金額）
1	野村不動産マスターファンド	IPO	6 月	1,609 億円
2	日本プロロジスリート	IPO	2 月	968 億円
3	イオンリート	IPO	11 月	958 億円
4	日本プロロジスリート	公募	6 月	711 億円
5	日本ビルファンド	公募	1 月	682 億円
6	日本リテールファンド	公募	10 月	434 億円
7	ケネディクス・レジデンシャル	公募	8 月	348 億円
8	アクティビア・プロパティーズ	公募	12 月	326 億円
9	SIA不動産	IPO	10 月	324 億円
10	日本プロロジスリート	公募	12 月	299 億円

調達額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を含む（ただし、年内に払込みが完了したものに限る）。単位未満切捨て。

【５】投資法人債発行額は３年ぶりに１千億円超え

＜投資法人債発行額＞

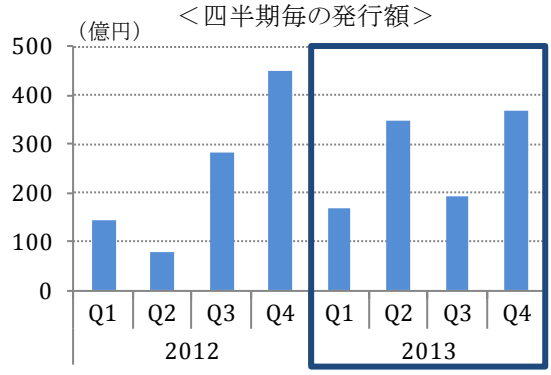


適時開示情報をもとに作成。

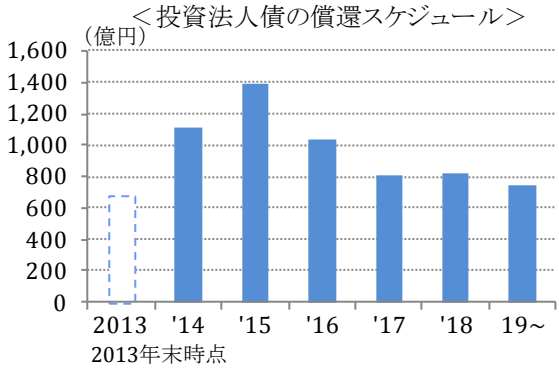
投資法人債発行額は 1,083 億円（前年比 12.8%増）となり、3 年ぶりに 1 千億円を上回った。調達資金の使途をみると、既に発行された投資法人債の償還資金とするもの（借換債）よりも、既存借入金の返済資金とするものが多く、有利子負債の長期化や金利の固定化を目的とした発行が多くみられた。

平均年限（発行額による加重平均）は 6.4 年であり、前年の 5.0 年から長期化する一方、平均利率（同）は前年の 0.90%より低い 0.80%であった。

＜四半期毎の発行額＞



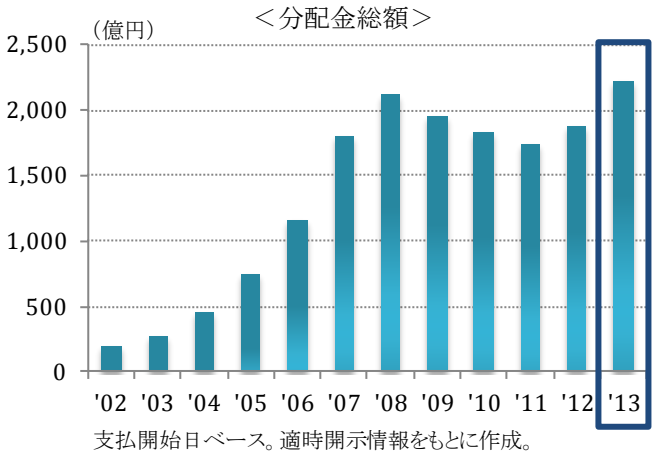
＜投資法人債の償還スケジュール＞



【６】分配金総額は過去最高の 2.2 千億円

2013 年に J-REIT が分配した分配金の総額は 2,224 億円（前年比＋18.5%、支払開始日ベース、利益超過分配金を除く）となり、過去最高を 5 年ぶりに更新した。全体として既存物件の収益向上には至っていないものの、新規資産取得（外部成長）や負債コストの低減などにより、分配金総額を増加させている。なお、市場創設来の分配金総額は 1 兆 6 千億円に到達した。

＜分配金総額＞



支払開始日ベース。適時開示情報をもとに作成。

【７】ＮＩＳＡ対応で相次いだ投資口分割

個人投資家層の拡大と投資口流動性の向上を企図して、3 月に大和ハウス・レジデンシャル投資法人とオリックス不動産投資法人が投資口分割を行った。その後は同様の動きがなかったものの、11 月以降、2014 年 1 月 1 日に NISA（少額投資非課税制度）が導入されることを踏まえた投資口分割が相次いで発表されている。分割の理由に NISA への対応を挙げる事例は 2013 年末現在 8 件に上る。

＜2013年に発表もしくは実施された投資口分割＞

発表日	投資法人	分割割合	効力発生日
2012/12/17	大和ハウス・レジデンシャル	2 分割	2013/3/1
2013/1/18	オリックス不動産	5 分割	2013/3/1
2013/11/13	日本ビルファンド	2 分割	2014/1/1
2013/11/18	ジャパンリアルエステイト	2 分割	2014/1/1
2013/11/21	ジャパンエクセレント	5 分割	2014/1/1
2013/12/10	フロンティア不動産	2 分割	2014/1/1
2013/12/17	日本ロジスティクスファンド	5 分割	2014/2/1
2013/12/18	森ヒルズリート	5 分割	2014/2/1
2013/12/19	日本プロロジスリート	5 分割	2014/3/1
2013/12/19	東急リアル・エステート	5 分割	2014/2/1

2013年末時点。適時開示情報をもとに作成。

― 以下、2013 年 12 月のマーケット動向 ―

主要指標（2013年12月末時点）

東証REIT指数	前月末比	用途別指数	前月末比	時価総額（43銘柄）	7 兆 6,144 億円
配当なし	1,515.01 （＋3.2％）	オフィス	1,543.74 （＋2.8％）	売買代金（立会内）	
配当込み	2,524.39 （＋3.7％）	住宅	1,875.22 （＋3.3％）	12月月間	5,211 億円
平均予想分配金利回り	3.6％	商業・物流等	1,919.25 （＋4.0％）	1日平均	260 億円

	トータルリターン（総合収益率、累積）							資産の取得・譲渡（12月発表分）	
	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	5年	10年	取 得	譲 渡
REIT	＋3.7％	＋1.3％	＋10.6％	＋41.1％	＋99.0％	＋120.7％	＋109.3％	13 件	3 件
TOPIX	＋3.6％	＋9.2％	＋15.8％	＋54.4％	＋86.6％	＋68.3％	＋48.0％	219 億円	51 億円

➢ インヴィンシブル　第三者割当増資で 30 億円調達 ／ メガバンクを中心とするリファイナンスも

インヴィンシブル投資法人（8963、INV）は 12 月、第三者割当による 224,887 口の追加発行を実施し、約 30 億円を調達した。フォートレス・グループが約 20 億円、セキュアード・キャピタルの関係会社が約 10 億円を引き受けた。併せて、INV は三井住友銀行と三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン 203.5 億円を調達し、既存借入金のうち 227.6 億円を返済してリファイナンスを行った。

本増資により、既存投資口に対して 16.7％の希薄化が生じるが、本リファイナンスによって支払利息が年間約 8.1 億円の減少が見込まれるため、2014 年 6 月期の純利益は前年同期比約 2.2 倍に増加する。1 口当たり分配金についても、2010 年の合併以降の実績である 200 円から 132％増の 464 円になると予想している。

また、上記施策により、出資総額ベースの有利子負債比率（LTV）は、2013 年 6 月末時点の 57.5％から 53.9％に、鑑定評価額ベースの LTV は 59.0％から 55.6％にそれぞれ低下した。平均借入金利率も 3.66％から 1.94％まで低減する見込みとしている。なお、本増資により、フォートレス・グループによる INV 投資口の所有割合は 48.3％となった。

➢ ケネディクス不動産　「ケネディクス・オフィス投資法人」に名称変更へ

ケネディクス不動産投資法人（8972、KRI）は、2 月 3 日付で名称を「ケネディクス・オフィス投資法人」に変更する。併せて、中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオの構築を行う方針であることを明確にするため、現在は「オフィス、住宅及び商業施設等」としている主たる投資対象を、「オフィス」とする規約変更を行う。なお、KRI の 12 月末時点のポートフォリオは、「オフィス 90.4％、都市型商業施設 6.9％、住宅 2.6％」（89 物件、取得価格の総額 3,207 億円）となっている。

《 決 算 発 表 》

12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
8972	ケネディクス不動産												
		13年10月期 第17期	9,819	(△0.5)	4,240	(△3.7)	2,832	(△5.7)	2,831	(△5.7)	9,881 円	9,302 円	―
	(予想)	14年4月期 第18期	10,177	(3.7)	4,515	(6.5)	3,114	(9.9)	3,112	(9.9)	9,463 円	9,360 円	―
8959	野村不動産オフィスファンド												
		13年10月期 第20期	12,378	(△2.3)	5,127	(△7.5)	3,636	(△9.7)	3,635	(△9.7)	10,413 円	10,000 円	―
	(予想)	14年4月期 第21期	12,165	(△1.7)	4,959	(△3.3)	3,567	(△1.9)	3,566	(△1.9)	9,573 円	10,000 円	―
3287	星野リゾート・リート												
	(注2)	13年10月期 第1期	424	(―)	224	(―)	50	(―)	49	(―)	(注3)	2,439 円	―
	(予想)	14年4月期 第2期	725	(70.6)	329	(46.9)	260	(416.0)	259	(425.4)	12,817 円	12,817 円	―
	(予想)	14年10月期 第3期	780	(7.6)	341	(3.7)	275	(5.7)	274	(5.7)	13,552 円	13,552 円	―
8975	いちご不動産												
		13年10月期 第16期	4,572	(10.3)	2,293	(12.6)	1,490	(229.8)	1,489	(230.1)	1,619 円	1,537 円	―
	(予想)	14年4月期 第17期	4,590	(0.4)	2,205	(△3.8)	1,300	(△12.8)	1,299	(△12.8)	1,260 円	1,530 円	―
8979	スターツプロシード												
		13年10月期 第16期	1,903	(25.3)	842	(27.5)	633	(43.9)	631	(43.8)	4,356 円	4,356 円	―
	(予想)	14年4月期 第17期	1,927	(1.3)	820	(△2.6)	603	(△4.7)	601	(△4.7)	4,150 円	4,150 円	―
	(予想)	14年10月期 第18期	1,924	(△0.2)	801	(△2.3)	583	(△3.4)	581	(△3.4)	4,010 円	4,010 円	―
8956	プレミア												
		13年10月期 第22期	6,213	(0.3)	2,633	(△4.4)	1,924	(△4.0)	1,922	(△4.0)	9,773 円	10,000 円	―
	(予想)	14年4月期 第23期	6,573	(5.8)	2,835	(7.7)	2,118	(10.1)	2,117	(10.1)	9,680 円	9,680 円	―
8982	トップリート												
		13年10月期 第15期	5,154	(△11.8)	2,172	(△11.2)	1,580	(△13.3)	1,579	(△13.3)	10,191 円	10,191 円	―
	(予想)	14年4月期 第16期	5,586	(8.4)	2,466	(13.5)	1,840	(16.4)	1,839	(16.4)	10,450 円	10,450 円	―

(注1)利益超過分配金は含まない

(注2)星野リゾート・リートの第1期の実質的な資産運用期間は2013年7月16日から2013年10月31日までの108日間

(注3)5,163円(実質的な資産運用期間の開始日を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(20,012口)により算出した1口当たり当期純利益は2,468円)

(注4)適時開示情報をもとに作成

《 資産売買一覧 》

12月 公表分			
	取 得	13 件	21,909 百万円
	譲 渡	3 件	5,120 百万円

(注)下表の備考欄に「NEW」と記載された取引

【 12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
12/2	8972	ケネディクス不動産	KDX新橋ビル(追加取得)	東京都	港区	オフィス	1,038	非開示(国内一般事業会社及び個人)	
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク東京新木場	東京都	江東区	物流	13,600	東京新木場特定目的会社	
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県	横浜市鶴見区	物流	13,800	横浜鶴見特定目的会社	
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク大阪4	大阪府	大阪市西淀川区	物流	21,000	大阪4特定目的会社	
12/3	3283	日本プロロジスリート	プロロジスパーク岩沼1	宮城県	岩沼市	物流	5,670	岩沼1特定目的会社	
12/6	8955	日本プライムリアルティ	芝大門センタービル	東京都	港区	オフィス	3,420	コトーネ・キャピタル有限会社	NEW
12/6	8955	日本プライムリアルティ	サイエンスプラザ・四番町プラザ	東京都	千代田区	オフィス	2,660	コトーネ・キャピタル有限会社	NEW
12/10	8975	いちご不動産	いちご神田小川町ビル	東京都	千代田区	オフィス	2,210	合同会社小川町ホールディングス	
12/10	8975	いちご不動産	いちご八丁堀ビル	東京都	中央区	オフィス	1,905	非開示(国内の株式会社)	
12/10	8975	いちご不動産	いちご渋谷文化村通りビル	東京都	渋谷区	商業	2,400	非開示(国内の合同会社)	
12/10	8975	いちご不動産	トワイシア横濱磯子	神奈川県	横浜市磯子区	商業	1,620	合同会社銀座ホールディングス	
12/12	3249	産業ファンド	合同会社SBSﾛｼﾞﾌｧﾝﾄﾞ1号匿名組合出資持分	ー	ー	出資等	10	合同会社SBSロジファンド1号	NEW
12/13	3285	野村不動産マスターファンド	Recipe SHIMOKITA	東京都	世田谷区	商業	10,407	非開示(国内一般事業会社)	
12/16	8951	日本ビルファンド	西新宿三井ビルディング(追加取得)	東京都	新宿区	オフィス	135	個人3名	NEW
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	神戸旧居留地25番館	兵庫県	神戸市中央区	商業	21,330	合同会社SSG9	
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	東急プラザ 札幌	北海道	札幌市中央区	商業	4,410	合同会社バレッタ	
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	鎌田興産ビル	東京都	渋谷区	商業	6,370	東急不動産株式会社	
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	ジェイコア大森	東京都	大田区	商業	5,790	東急不動産株式会社	
12/19	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア高島平	東京都	板橋区	住宅	502	株式会社ダイイチ企業	NEW
12/19	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア志村坂上	東京都	板橋区	住宅	580	株式会社ダイイチ企業	NEW
12/19	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都	板橋区	住宅	1,093	株式会社ダイイチ企業	NEW
12/19	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都	板橋区	住宅	411	株式会社ダイイチ企業	NEW
12/20	8966	平和不動産リート	HF桜通ビルディング	愛知県	名古屋市中区	オフィス	4,900	平和不動産株式会社	
12/20	8966	平和不動産リート	日本橋浜町セントラルビルディング	東京都	中央区	オフィス	1,900	平和不動産株式会社	
12/20	8966	平和不動産リート	仙台グリーンプレイス	宮城県	仙台市青葉区	オフィス	2,700	平和不動産株式会社	
12/20	8954	オリックス不動産	クリオ藤沢駅前	神奈川県	藤沢市	商業	3,900	非開示(国内の特定目的会社)	NEW
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート浅草橋	東京都	台東区	住宅	1,616	合同会社ジェイ・エフ・エム	
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート丸の内	愛知県	名古屋市中区	住宅	3,757	合同会社ジェイ・エフ・エム	
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート四谷	東京都	新宿区	住宅	1,717	合同会社ジェイ・エフ・エム	
12/25	8986	日本賃貸住宅	リエトコート元赤坂	東京都	港区	住宅	1,096	合同会社ジェイ・エフ・エム	
12/27	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア墨田立花	東京都	墨田区	住宅	938	合同会社スカイツリープロジェクト	NEW
						合計	142,884	百万円	

【 1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
1/10	3279	アクティビア・プロパティーズ	五反田フロント	東京都	品川区	オフィス	5,730	東急不動産株式会社	
1/10	3279	アクティビア・プロパティーズ	品川プレイス	東京都	港区	オフィス	3,800	モモ・ホールディングス有限会社	
1/31	8954	オリックス不動産	J-ONE SQUARE	東京都	渋谷区	商業	1,510	ジャパン・コア・アセット・ナイン有限会社	NEW
1/10	8954	オリックス不動産	クロスモール下関長府	山口県	下関市	商業	2,400	オリックス不動産株式会社	NEW
1/10	8972	ケネディクス不動産	アプラス東京ビル	東京都	新宿区	オフィス	4,350	株式会社アプラス 、芳栄商事株式会社 他	NEW
3/3	3281	GLP	GLP 浦安Ⅲ	千葉県	浦安市	物流	18,200	浦安 3ロジスティック特定目的会社	
3/3	3281	GLP	GLP 小牧	愛知県	小牧市	物流	10,300	小牧ロジスティック特定目的会社	
3/6	8986	日本賃貸住宅	グランパーク天神	福岡県	福岡市中央区	住宅	4,698	合同会社ジェイ・エフ・エヌ	
3/25	3285	野村不動産マスターファンド	領家キャピタル合同会社匿名組合出資持分	ー	ー	出資等	500	領家キャピタル合同会社	
						合計	51,488	百万円	

【 12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
12/20	8958	グローバル・ワン不動産	スフィアタワー天王洲	東京都	品川区	オフィス	9,500	ハーバーキャピタル特定目的会社	
12/26	8984	大和ハウス・レジデンシャル	フォレオタウン筒井	奈良県	大和郡山市	商業	990	非開示（国内の一般事業会社）	NEW
						合計	10,490	百万円	

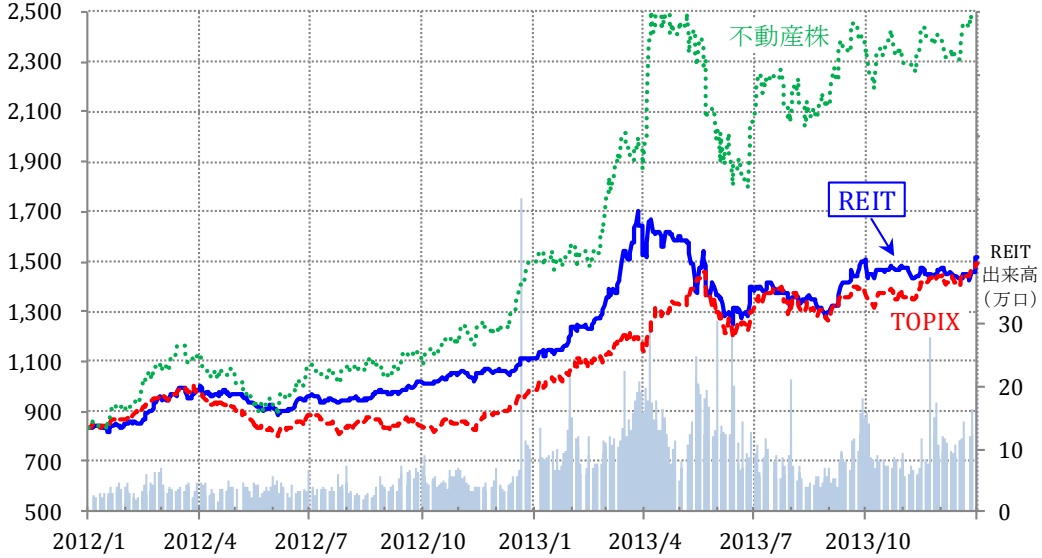
【 1月以降　譲渡予定資産 】

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
1/10	8951	日本ビルファンド	GSK ビルの敷地の一部	東京都	渋谷区	オフィス	3,085	東京都	
1/24	8985	ジャパン・ホテル・リート	ドーミーインなんば	大阪府	大阪市浪速区	ホテル	700	非開示	NEW
3/24	8953	日本リテールファンド	イオンタウン大垣	岐阜県	大垣市	商業	3,430	三井住友ファイナンス＆リース株式会社	NEW
3/27	8958	グローバル・ワン不動産	近鉄新名古屋ビル（67％共有持分）	愛知県	名古屋市中村区	オフィス	12,328	東和不動産株式会社	
4/30	8975	いちご不動産	COI新橋ビル	東京都	港区	オフィス	6,151	非開示（国内の一般事業会社）	
6/20	8964	フロンティア不動産	イオン秦野ショッピングセンター（持分25%）	神奈川県	秦野市	商業	2,950	合同会社ダブルオーワン	
10/9	8958	グローバル・ワン不動産	近鉄新名古屋ビル（33％共有持分）	愛知県	名古屋市中村区	オフィス	6,072	東和不動産株式会社	
11/28	8964	フロンティア不動産	イオン秦野ショッピングセンター（持分20%）	神奈川県	秦野市	商業	2,360	合同会社ダブルオーワン	
						合計	37,076	百万円	

（注）2013年12月末現在。適時開示情報をもとに作成。

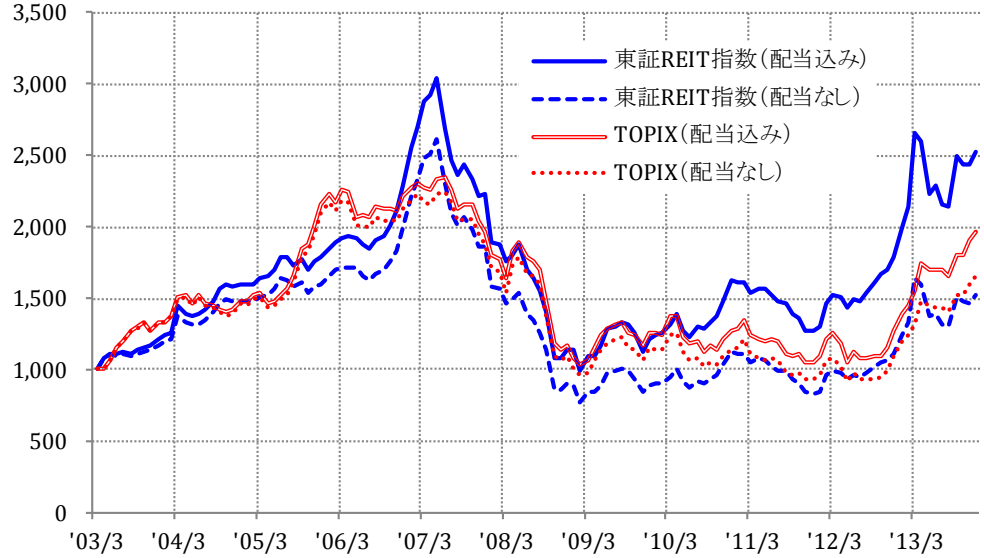
《 マーケット指標 》

東証REIT指数・TOPIX・東証業種別株価指数（不動産業）（配当なし、2年間）



（注）TOPIXと東証業種別株価指数（不動産業）は東証REIT指数と始点を揃えて表示 （出所）Bloomberg

東証REIT指数・TOPIX の長期推移（2003年3月末~2013年12月末）



（注）東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 （出所）Bloomberg

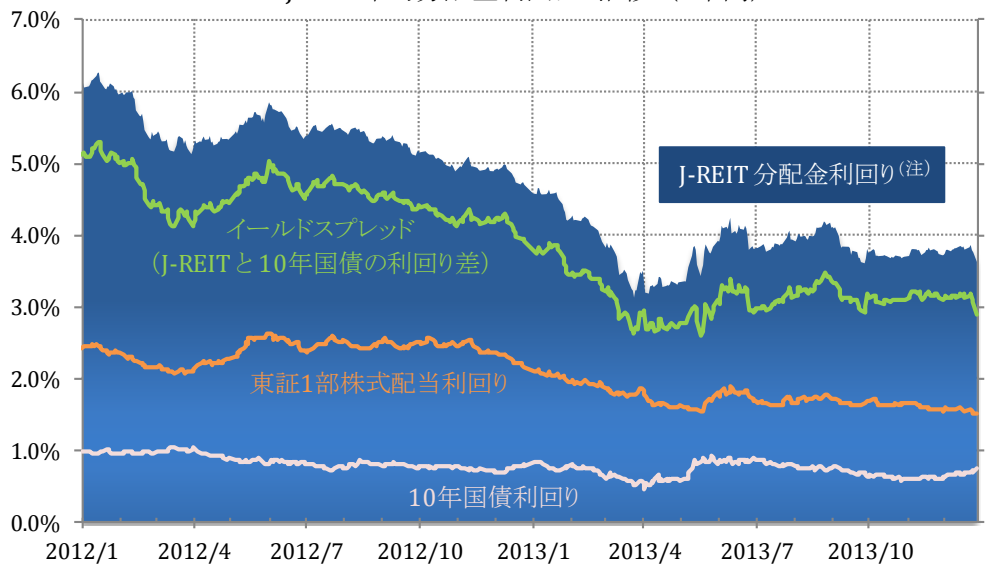
東証REIT指数・TOPIX・東証業種別株価指数（不動産業）（配当込み、2年間）

（注）2011年12月末=100 （出所）Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移（2年間）

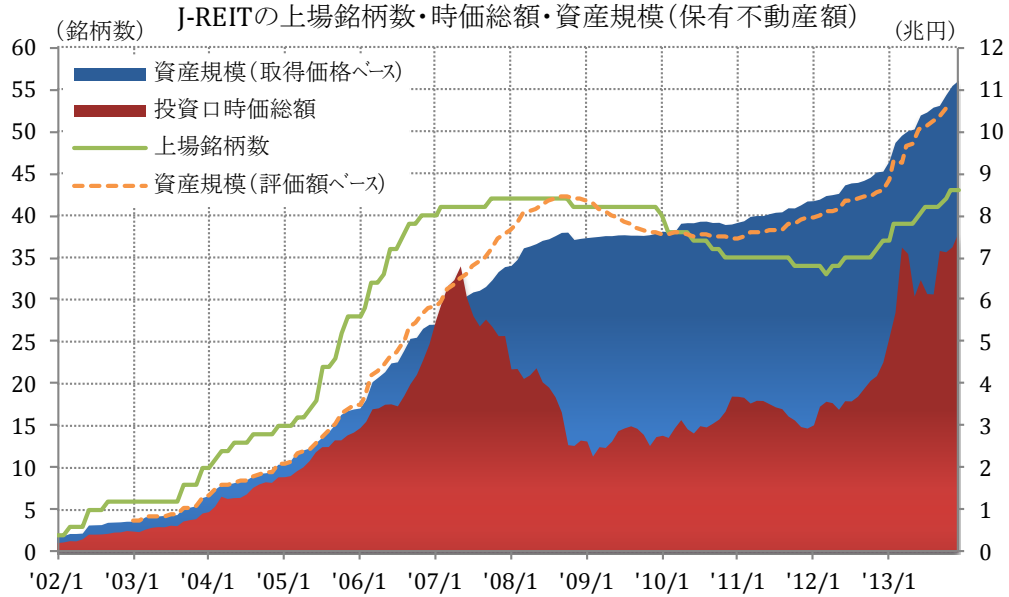
（注）2011年12月末=100 （出所）Bloomberg

J-REIT平均分配金利回りの推移（2年間）



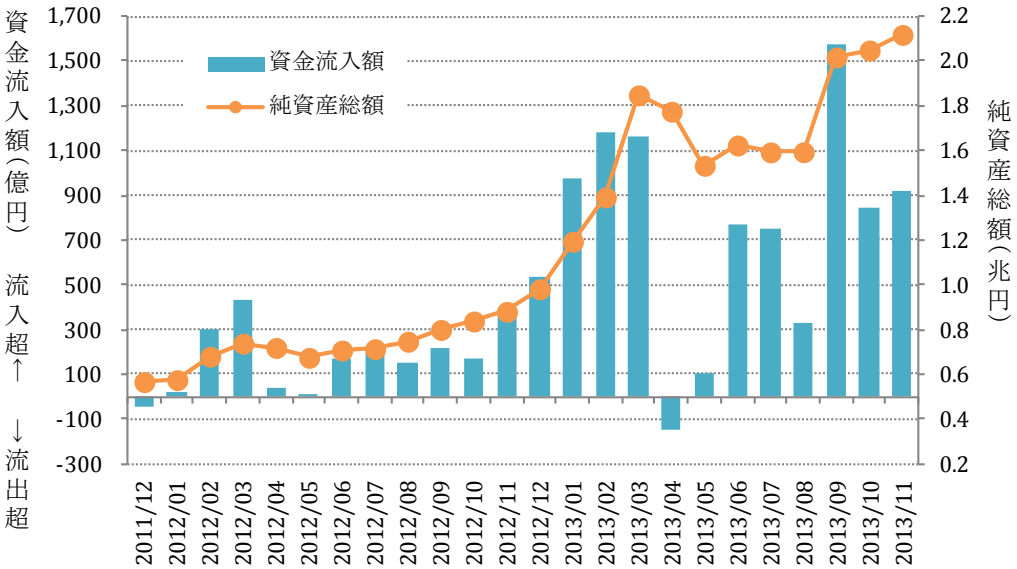
（注）投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均　（出所）Bloomberg、ARES

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模（保有不動産額）



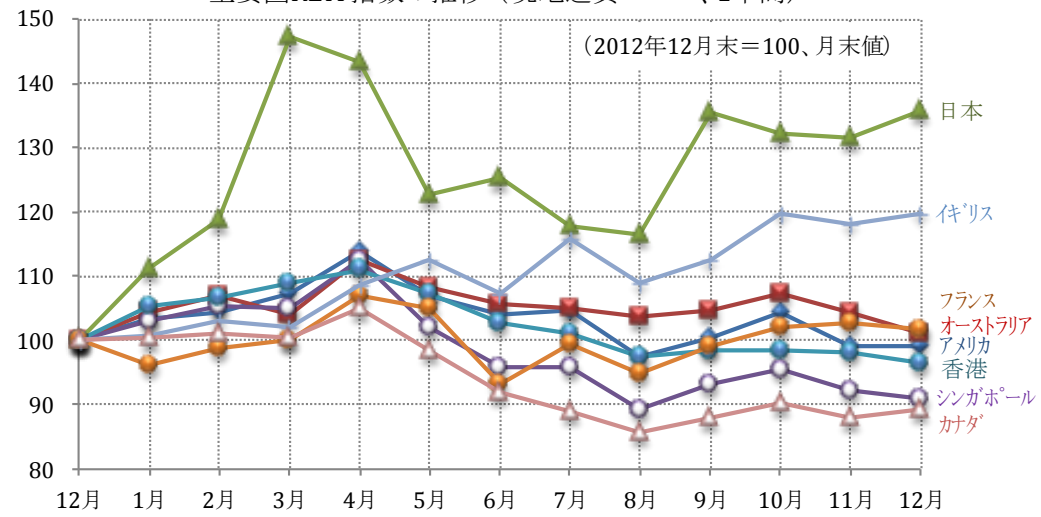
（注）月末値　（出所）投資法人公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

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）



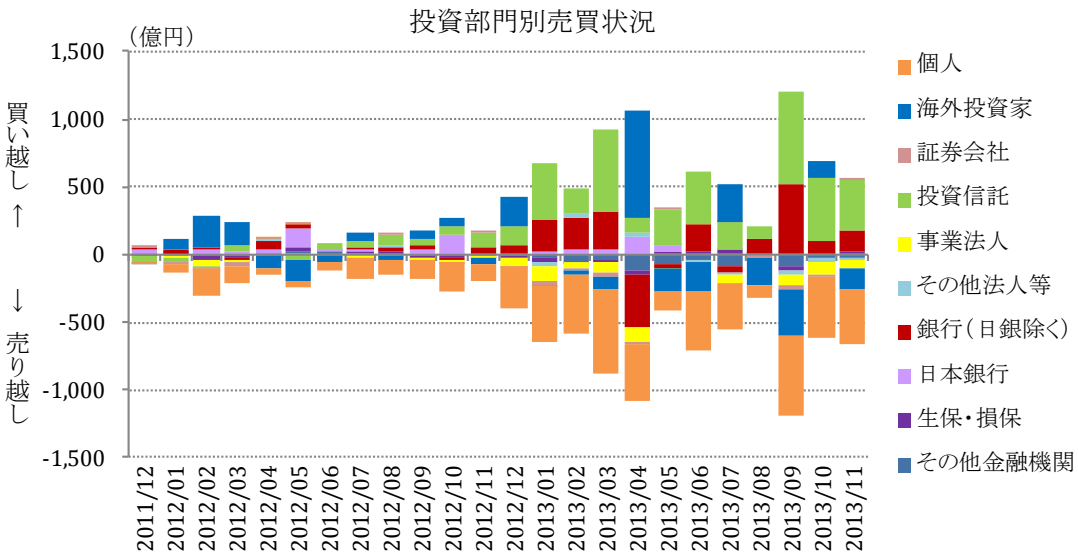
日本：東証REIT指数，ｱﾒﾘｶ：FTSE NAREIT All Equity REITs Index，ﾌﾗﾝｽ：FTSE EPRA/NAREIT France Index，ｵｰｽﾄﾗﾘｱ：S&P/ASX 200 A-REIT Index，ｲｷﾞﾘｽ：FTSE EPRA/NAREIT UK Index，ｶﾅﾀﾞ：S&P/TSX Capped REIT Index，ｼﾝｶﾞﾎﾟｰﾙ：FTSE ST REIT Index，　香港：HS REIT Index　　（出所）Bloomberg

＜主要指数のリターン＞

		2013年12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**	**2,524.39**	累積	**+ 3.7%**	**+ 1.3%**	**+ 10.6%**	**+ 41.1%**	**+ 99.0%**	**+ 54.9%**	**+ 107.7%**	**+ 120.7%**	**+ 13.4%**	**+ 9.9%**	**+ 41.6%**	**+ 58.7%**	**+ 109.3%**
			年率	–	–	–	–	**+ 41.1%**	**+ 15.7%**	**+ 20.1%**	**+ 17.2%**	**+ 2.1%**	**+ 1.4%**	**+ 4.4%**	**+ 5.3%**	**+ 7.7%**
	TOPIX	1,746.17	累積	+ 3.6%	+ 9.2%	+ 15.8%	+ 54.4%	+ 86.6%	+ 54.9%	+ 56.4%	+ 68.3%	- 0.1%	- 11.2%	- 8.5%	+ 32.9%	+ 48.0%
			年率	–	–	–	–	+ 36.6%	+ 15.7%	+ 11.8%	+ 11.0%	- 0.0%	- 1.7%	- 1.1%	+ 3.2%	+ 4.0%
	日経平均株価 （日経平均トータルリターン）	23,573.02	累積	+ 4.1%	+ 12.8%	+ 20.0%	+ 59.3%	+ 100.2%	+ 69.0%	+ 66.8%	+ 102.0%	+ 19.1%	+ 7.1%	+ 15.8%	+ 64.2%	+ 78.3%
			年率	–	–	–	–	+ 41.5%	+ 19.1%	+ 13.6%	+ 15.1%	+ 2.9%	+ 1.0%	+ 1.8%	+ 5.7%	+ 6.0%
	東証業種別（不動産業）	2,295.86	累積	+ 7.0%	+ 9.5%	+ 25.0%	+ 71.9%	+ 213.5%	+ 133.6%	+ 147.4%	+ 165.7%	+ 33.2%	+ 6.8%	+ 21.7%	+ 146.2%	+ 231.0%
			年率	–	–	–	–	+ 77.0%	+ 32.7%	+ 25.4%	+ 21.6%	+ 4.9%	+ 0.9%	+ 2.5%	+ 10.5%	+ 12.7%
配当なし	東証REIT指数	1,515.01	累積	+ 3.2%	+ 0.3%	+ 8.5%	+ 35.9%	+ 81.6%	+ 34.0%	+ 69.6%	+ 68.3%	- 18.9%	- 23.9%	- 5.4%	+ 2.4%	+ 29.9%
	東証REITオフィス指数	1,543.74	累積	+ 2.8%	- 0.3%	+ 9.1%	+ 36.6%	+ 87.2%	+ 30.6%	–	–	–	–	–	–	–
	東証REIT住宅指数	1,875.22	累積	+ 3.3%	- 1.0%	+ 6.8%	+ 25.7%	+ 64.3%	+ 30.9%	–	–	–	–	–	–	–
	東証REIT商業・物流等指数	1,919.25	累積	+ 4.0%	+ 2.0%	+ 8.3%	+ 40.7%	+ 80.0%	+ 43.2%	–	–	–	–	–	–	–
	TOPIX	1,302.29	累積	+ 3.5%	+ 9.1%	+ 14.9%	+ 51.5%	+ 78.7%	+ 44.9%	+ 43.5%	+ 51.6%	- 11.7%	- 22.5%	- 21.1%	+ 13.3%	+ 24.8%
	日経平均株価	16,291.31	累積	+ 4.0%	+ 12.7%	+ 19.1%	+ 56.7%	+ 92.7%	+ 59.3%	+ 54.5%	+ 83.9%	+ 6.4%	- 5.4%	+ 1.1%	+ 41.8%	+ 52.6%
	東証業種別（不動産業）	1,914.16	累積	+ 7.0%	+ 9.4%	+ 24.6%	+ 70.8%	+ 207.6%	+ 126.0%	+ 136.3%	+ 150.1%	+ 23.7%	- 1.4%	+ 11.8%	+ 124.2%	+ 199.1%

（注）Bloomberg のデータをもとに作成

《 投資口売買状況 》

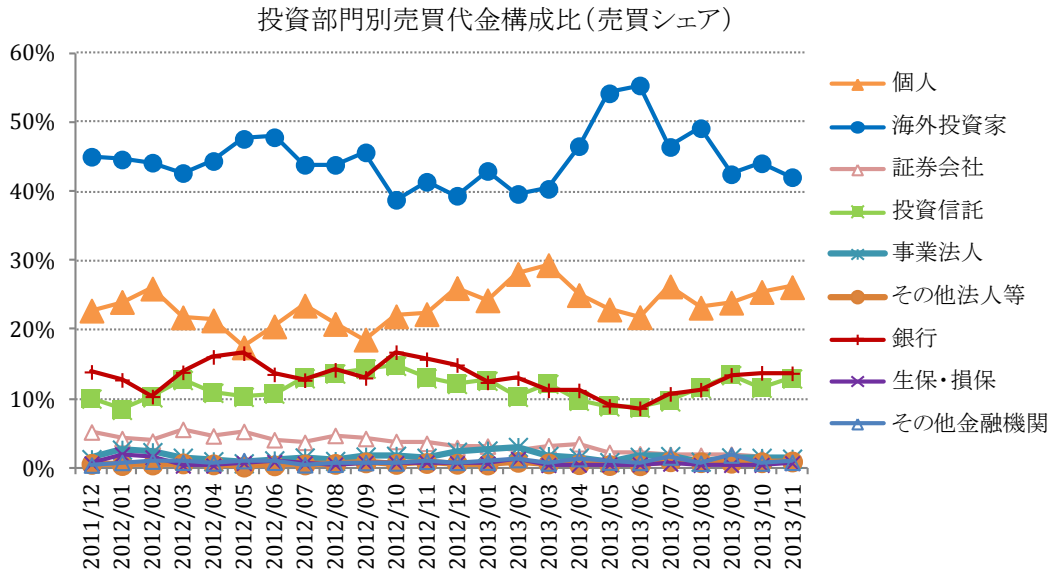


（注）資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買（委託取引）。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行（日銀除く）」は 東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。
（出所）東京証券取引所、日本銀行

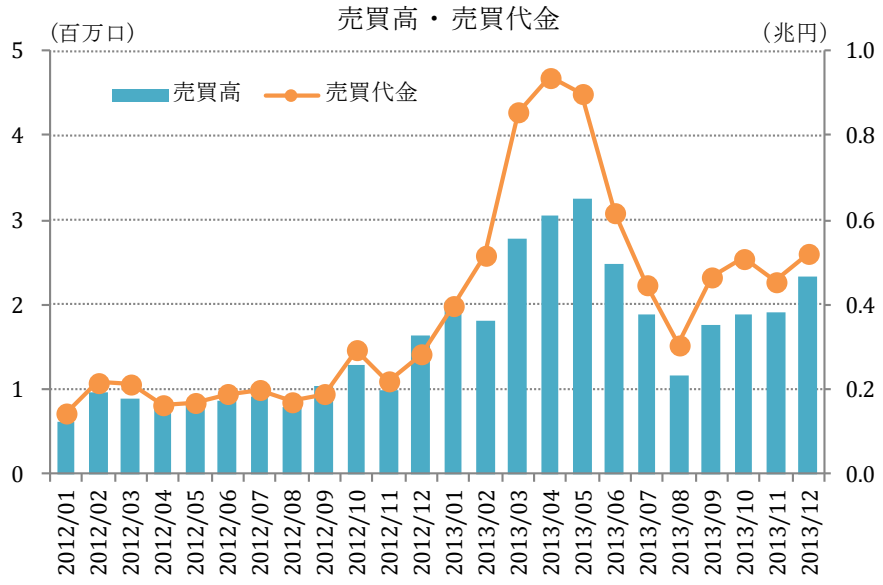
投資部門別　通算買越（売越）額

1 年 通算（2012.12 ～ 2013.11）			6 ヶ月 通算（2013.6 ～ 2013.11）		
投資信託	3,925	億円	投資信託	2,206	億円
銀行（日銀除く）	1,392	億円	銀行（日銀除く）	1,008	億円
日本銀行	294	億円	生保・損保	47	億円
海外投資家	183	億円	日本銀行	27	億円
生保・損保	-43	億円	証券会社	-48	億円
その他法人等	-65	億円	その他法人等	-109	億円
証券会社	-116	億円	その他金融機関	-247	億円
その他金融機関	-544	億円	事業法人	-296	億円
事業法人	-721	億円	海外投資家	-528	億円
個人	-4,659	億円	個人	-2,330	億円

（注）左図の注に同じ　（出所）東京証券取引所、日本銀行



（注）委託売買代金全体に対する構成比（出所）東京証券取引所

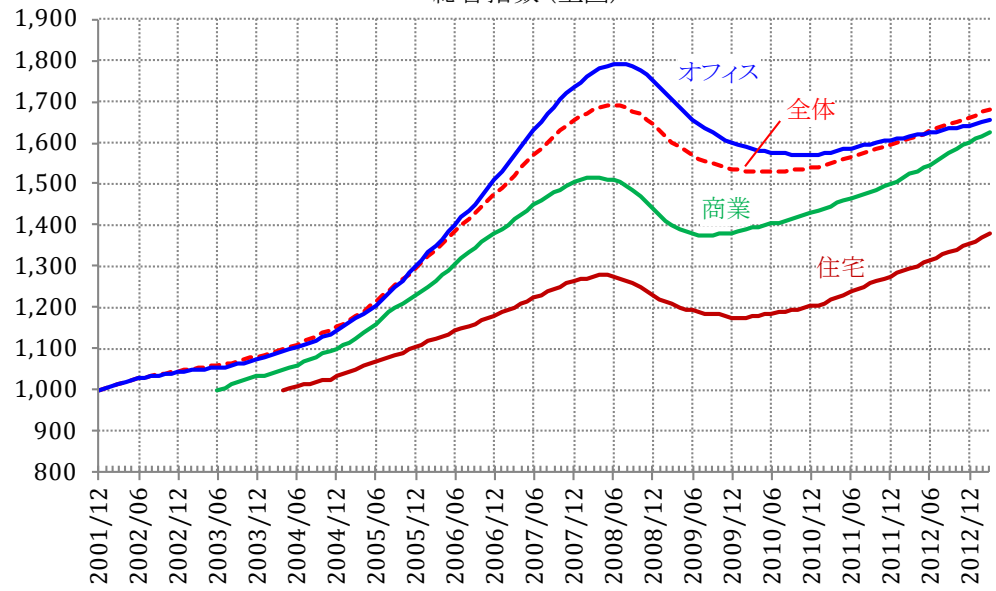


（注）立会内　（出所）Bloomberg

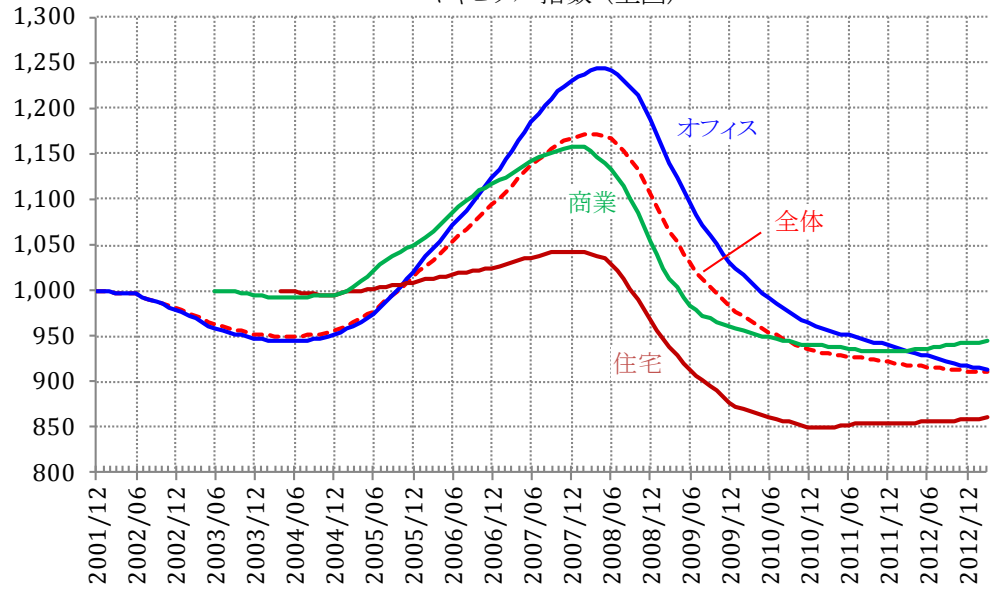
《 ARES Japan Property Index - *A J P I* - 》

確定値（2013 年 3 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）

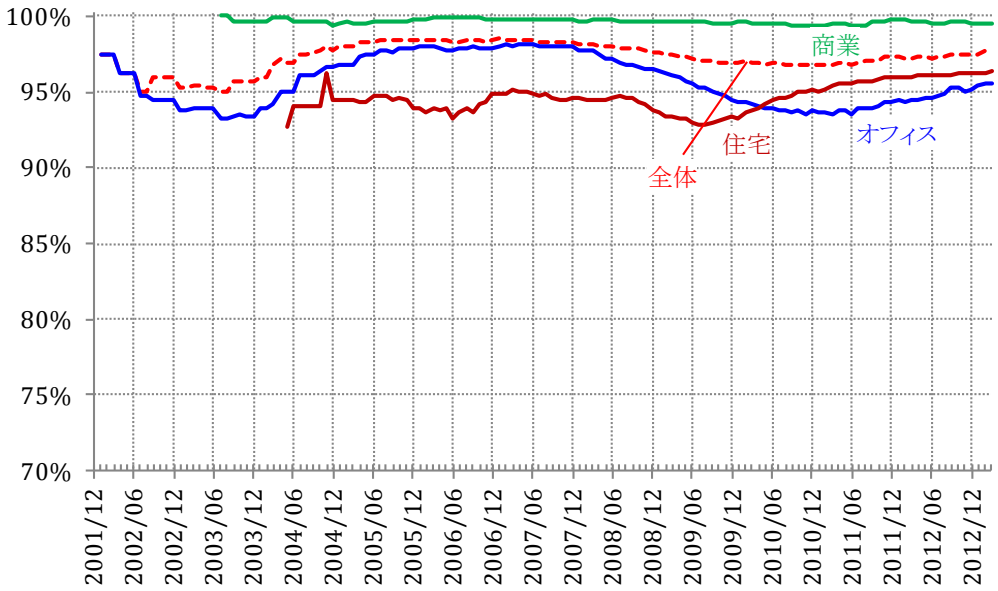
総合指数（全国）



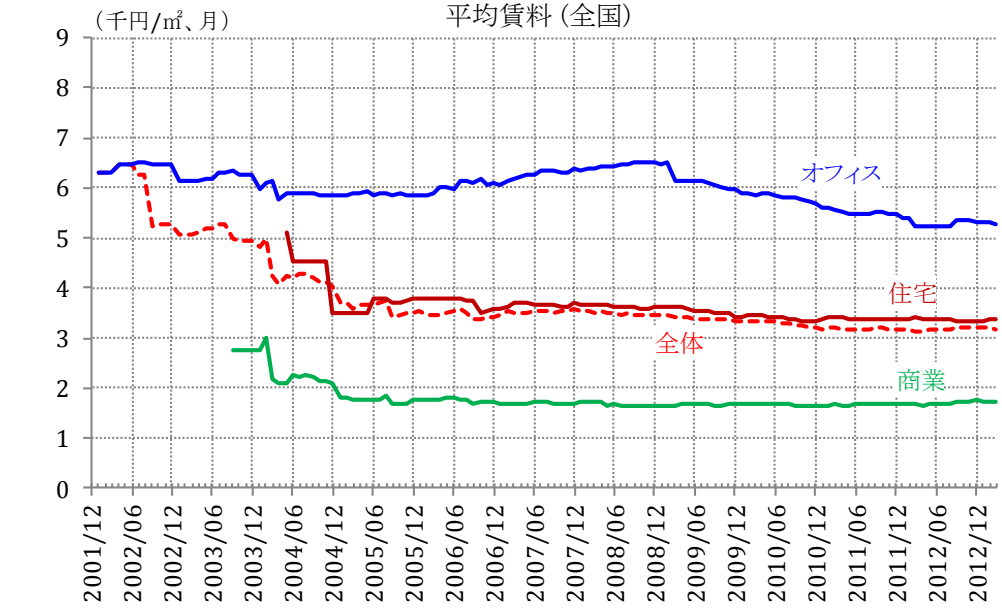
キャピタル指数（全国）

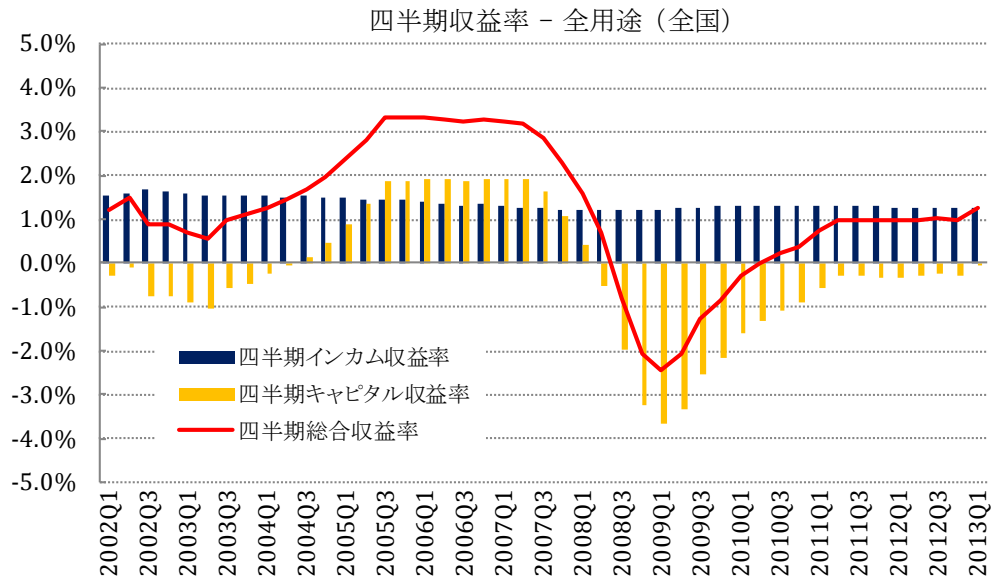


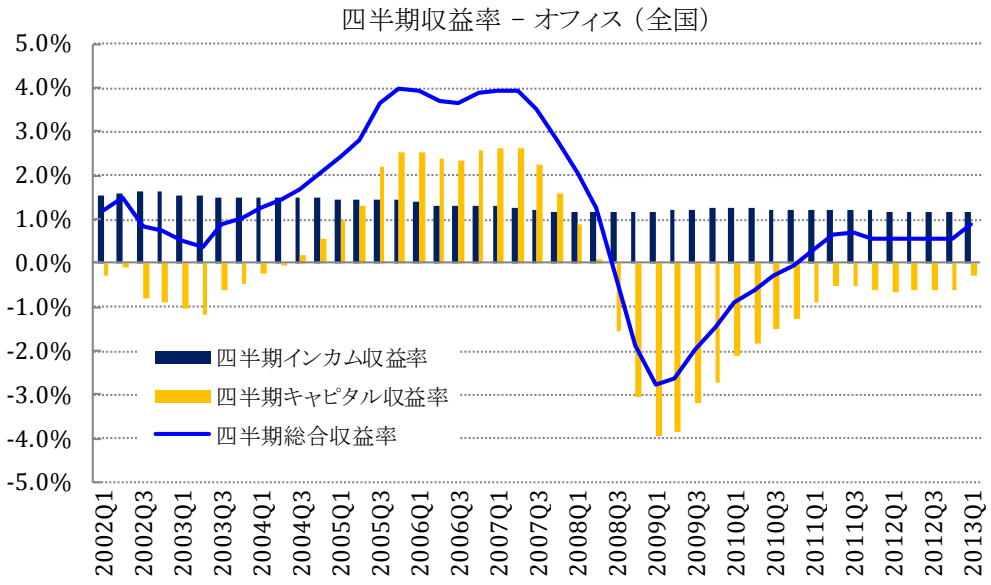
平均稼働率（全国）

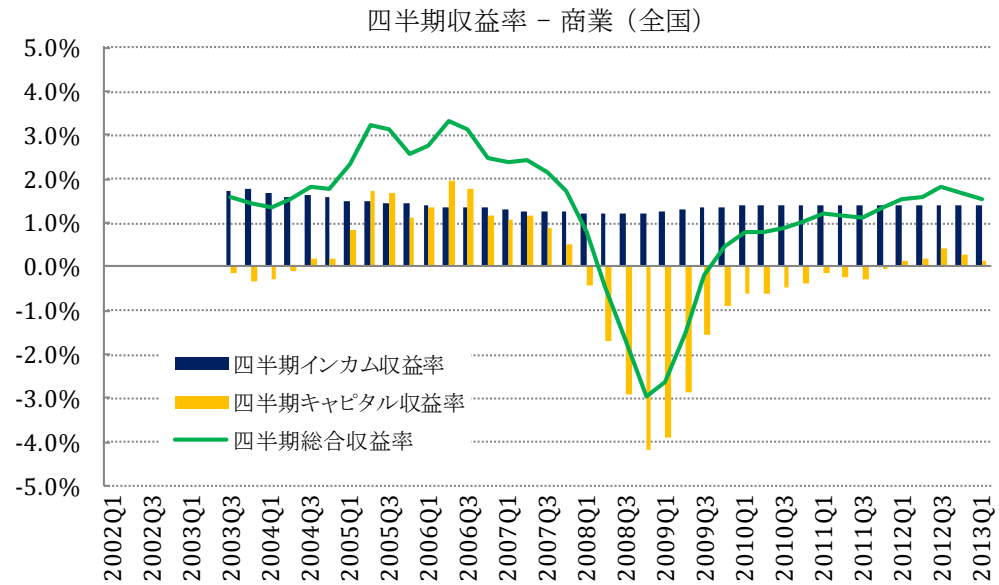


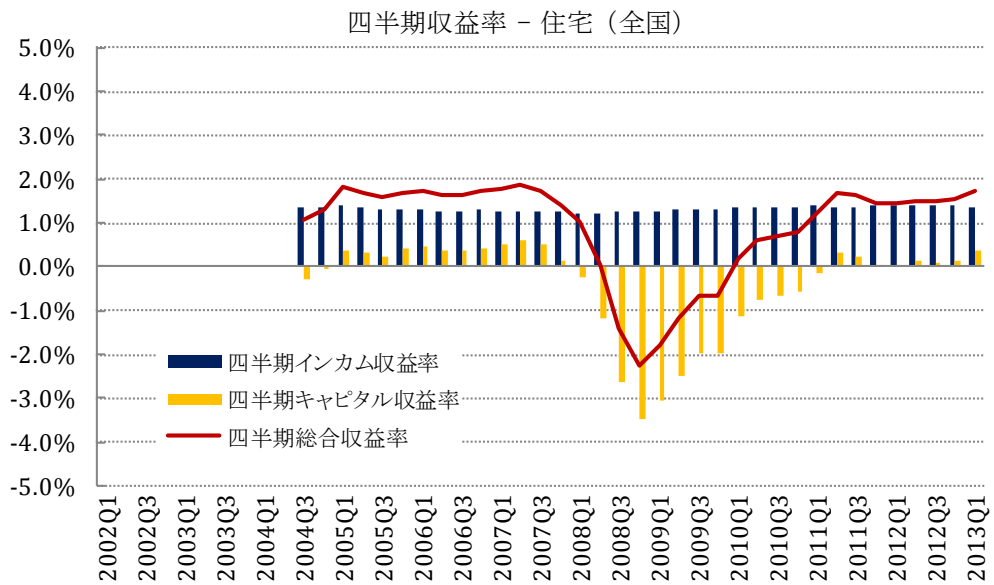
平均賃料（全国）




四半期収益率 – 全用途（全国）
5.0%
4.0%
3.0%
2.0%
1.0%
0.0%
-1.0%
-2.0%
-3.0%
-4.0%
-5.0%
四半期インカム収益率
四半期キャピタル収益率
四半期総合収益率
2002Q1
2002Q3
2003Q1
2003Q3
2004Q1
2004Q3
2005Q1
2005Q3
2006Q1
2006Q3
2007Q1
2007Q3
2008Q1
2008Q3
2009Q1
2009Q3
2010Q1
2010Q3
2011Q1
2011Q3
2012Q1
2012Q3
2013Q1


四半期収益率 – オフィス（全国）
5.0%
4.0%
3.0%
2.0%
1.0%
0.0%
-1.0%
-2.0%
-3.0%
-4.0%
-5.0%
四半期インカム収益率
四半期キャピタル収益率
四半期総合収益率
2002Q1
2002Q3
2003Q1
2003Q3
2004Q1
2004Q3
2005Q1
2005Q3
2006Q1
2006Q3
2007Q1
2007Q3
2008Q1
2008Q3
2009Q1
2009Q3
2010Q1
2010Q3
2011Q1
2011Q3
2012Q1
2012Q3
2013Q1


四半期収益率 – 商業（全国）
5.0%
4.0%
3.0%
2.0%
1.0%
0.0%
-1.0%
-2.0%
-3.0%
-4.0%
-5.0%
四半期インカム収益率
四半期キャピタル収益率
四半期総合収益率
2002Q1
2002Q3
2003Q1
2003Q3
2004Q1
2004Q3
2005Q1
2005Q3
2006Q1
2006Q3
2007Q1
2007Q3
2008Q1
2008Q3
2009Q1
2009Q3
2010Q1
2010Q3
2011Q1
2011Q3
2012Q1
2012Q3
2013Q1


四半期収益率 – 住宅（全国）
5.0%
4.0%
3.0%
2.0%
1.0%
0.0%
-1.0%
-2.0%
-3.0%
-4.0%
-5.0%
四半期インカム収益率
四半期キャピタル収益率
四半期総合収益率
2002Q1
2002Q3
2003Q1
2003Q3
2004Q1
2004Q3
2005Q1
2005Q3
2006Q1
2006Q3
2007Q1
2007Q3
2008Q1
2008Q3
2009Q1
2009Q3
2010Q1
2010Q3
2011Q1
2011Q3
2012Q1
2012Q3
2013Q1

《 上場 J-REIT 一覧（43 投資法人）》

（時価総額順、2013年12月末時点）

証券コード	投資法人	投資口価格（12月末）	騰落率			時価総額（12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	612,000 円	+ 1.7%	+ 6.6%	+ 37.1%	8,470 億円	16,854 (2分割前)	13年 6月期	17,300 (2分割前)	13年 12月期	10,507 億円	71	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	564,000 円	+ 4.3%	+ 1.9%	+ 32.7%	6,701 億円	15,366 (2分割前)	13年 9月期	7,580	14年 3月期	7,942 億円	62	オフィス
8953	日本リテールファンド	214,200 円	+ 6.0%	+ 3.4%	+ 35.1%	4,944 億円	3,929	13年 8月期	4,073	14年 2月期	7,940 億円	84	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	151,300 円	+ 3.0%	+ 12.8%	+ 52.5%	3,601 億円	2,750	13年 5月 期	2,750	13年 11月期	4,748 億円	97	オフィス / 商業他
3283	日本プロロジスリート	1,006,000 円	+ 1.6%	+ 16.8%	-	3,146 億円	8,713	13年 5月 期	18,191	13年 11月期	3,595 億円	24	物流
3269	アドバンス・レジデンス	227,000 円	+ 2.2%	+ 5.7%	+ 28.2%	2,814 億円	4,597	13年 7月期	4,500	14年 1月期	4,018 億円	210	住宅
8955	日本プライムリアルティ	337,000 円	- 1.7%	+ 11.0%	+ 35.2%	2,780 億円	6,031	13年 6月期	6,000	13年 12月期	4,047 億円	62	オフィス / 商業
8964	フロンティア不動産	520,000 円	+ 8.6%	+ 14.3%	+ 37.7%	2,579 億円	18,347 (2分割前)	13年 6月期	18,700 (2分割前)	13年 12月期	2,592 億円	28	商業
8954	オリックス不動産	131,700 円	+ 3.1%	+ 16.0%	+ 54.8%	2,222 億円	2,411	13年 8月期	2,370	14年 2月期	4,072 億円	79	オフィス / 商業他
8961	森トラスト総合リート	838,000 円	- 2.3%	- 5.5%	+ 15.3%	2,212 億円	17,830	13年 9月期	17,200	14年 3月期	3,273 億円	16	オフィス / 商業他
3281	GLP	102,800 円	+ 0.3%	+ 6.3%	+ 55.9%	2,156 億円	2,189	13年 8月期	2,167	14年 2月期	2,488 億円	40	物流
3279	アクティビア・プロパティーズ	829,000 円	+ 4.5%	+ 6.1%	+ 53.0%	2,058 億円	16,946	13年 5月 期	15,218	13年 11月期	2,221 億円	25	商業 / オフィス
8976	大和証券オフィス	491,500 円	+ 16.5%	+ 28.2%	+ 64.7%	1,945 億円	6,542	13年 5月 期	7,200	13年 11月期	3,527 億円	44	オフィス
3234	森ヒルズリート	698,000 円	- 0.3%	+ 13.1%	+ 50.8%	1,933 億円	9,552	13年 7月期	10,000	14年 1月期	2,527 億円	9	オフィス / 住宅他
8967	日本ロジスティクスファンド	1,115,000 円	+ 11.8%	+ 23.1%	+ 48.8%	1,850 億円	17,500	13年 7月期	18,000	14年 1月期	1,923 億円	36	物流
8959	野村不動産オフィスファンド	489,000 円	+ 0.7%	+ 12.4%	- 1.6%	1,821 億円	10,000	13年 10月期	10,000	14年 4月期	3,830 億円	53	オフィス
3285	野村不動産マスターファンド	108,400 円	+ 7.8%	+ 10.2%	-	1,805 億円	751	13年 8月期	2,780	14年 2月期	2,380 億円	55	物流 / 商業
8972	ケネディクス不動産	499,500 円	+ 4.7%	+ 26.5%	+ 65.9%	1,661 億円	9,302	13年 10月期	9,360	14年 4月期	3,207 億円	89	オフィス 他
3226	日本アコモデーションファンド	708,000 円	+ 1.3%	+ 9.1%	+ 18.0%	1,633 億円	13,717	13年 8月期	14,400	14年 2月期	2,717 億円	108	住宅
8984	大和ハウス・レジデンシャル	419,500 円	+ 3.5%	+ 5.8%	+ 24.1%	1,568 億円	8,300	13年 8月期	8,470	14年 2月期	2,299 億円	132	住宅
8987	ジャパンエクセレント	123,300 円	+ 1.7%	+ 10.3%	+ 27.1%	1,386 億円	12,200 (5分割前)	13年 6月期	12,300 (5分割前)	13年 12月期	2,455 億円	28	オフィス
3249	産業ファンド	877,000 円	- 2.6%	- 9.1%	+ 35.8%	1,371 億円	15,643	13年 6月期	15,958	13年 12月期	1,638 億円	29	インフラ / 物流他
8985	ジャパン・ホテル・リート	50,400 円	+ 4.6%	+ 34.4%	+ 111.1%	1,321 億円	1,427	12年 12月 期	1,896	13年 12月期	1,589 億円	28	ホテル
8957	東急リアル・エステート	649,000 円	+ 6.0%	+ 12.5%	+ 37.9%	1,268 億円	12,019	13年 7月期	12,400	14年 1月期	2,296 億円	30	オフィス / 商業
3292	イオンリート	129,200 円	+ 12.8%	-	-	1,227 億円	322	14年 1月期	2,400	14年 7月期	1,583 億円	16	商業
8968	福岡リート	852,000 円	+ 5.1%	+ 8.4%	+ 29.5%	1,175 億円	16,458	13年 8月期	16,200	14年 2月期	1,634 億円	23	商業 / オフィス他
3263	大和ハウスリート	790,000 円	+ 5.5%	+ 10.8%	+ 43.9%	968 億円	16,055	13年 8月期	15,600	14年 2月期	1,170 億円	25	物流 / 商業
8986	日本賃貸住宅	64,500 円	+ 0.5%	- 8.8%	+ 14.0%	951 億円	1,471	13年 9月期	1,580	14年 3月期	1,752 億円	185	住宅
8956	プレミア	407,000 円	+ 2.0%	+ 6.8%	+ 27.8%	890 億円	10,000	13年 10月期	9,680	14年 4月期	2,179 億円	57	オフィス / 住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	545,000 円	+ 1.1%	+ 12.7%	+ 14.0%	876 億円	12,170	13年 5月 期	12,100	13年 11月期	1,619 億円	155	住宅
8982	トップリート	494,000 円	+ 9.3%	+ 11.1%	+ 33.0%	869 億円	10,191	13年 10月期	10,450	14年 4月期	1,978 億円	22	オフィス / 商業他
8973	積水ハウス・SI	512,000 円	+ 3.0%	+ 8.6%	+ 29.3%	817 億円	10,537	13年 9月期	10,700	14年 3月期	1,476 億円	93	住宅 / 商業
8966	平和不動産リート	81,000 円	+ 5.5%	+ 16.7%	+ 41.1%	710 億円	1,640	13年 5月 期	1,652	13年 11月期	1,476 億円	92	住宅 / オフィス他

証券コード	投資法人	投資口価格（12月末）	騰落率			時価総額（12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
8958	グローバル・ワン不動産	715,000 円	+8.7%	+24.1%	+39.1%	692 億円	13,281	13年9月期	19,000	14年3月期	1,447 億円	8	オフィス
8975	いちご不動産	64,500 円	+1.3%	+1.6%	+37.5%	656 億円	1,537	13年10月期	1,530	14年4月期	1,205 億円	72	オフィス / 住宅他
8977	阪急リート	547,000 円	+0.7%	+10.7%	+32.4%	575 億円	11,806	13年5月期	12,700	13年11月期	1,278 億円	19	商業 / オフィス
3278	ケネディクス・レジデンシャル	227,600 円	+4.9%	+3.5%	+21.5%	549 億円	5,390	13年7月期	6,100	14年1月期	990 億円	80	住宅
3282	コンフォリア・レジデンシャル	742,000 円	+5.1%	+7.8%	-	499 億円	16,205	13年7月期	16,200	14年1月期	745 億円	55	住宅
3227	MIDリート	234,600 円	+0.3%	+5.9%	+14.7%	430 億円	567	13年6月期	6,051	13年12月期	1,576 億円	12	オフィス / 商業他
8963	インヴィンシブル	19,430 円	+43.9%	+41.9%	+215.4%	305 億円	264	13年6月期	200	13年12月期	771 億円	78	住宅 / オフィス他
3290	SIA不動産	401,500 円	-5.0%	-	-	301 億円	4,327	14年2月期	13,331	14年8月期	747 億円	20	オフィス / 商業
8979	スターツプロシード	176,000 円	+1.9%	+2.3%	+37.4%	255 億円	4,356	13年10月期	4,150	14年4月期	478 億円	88	住宅
3287	星野リゾート・リート	663,000 円	+16.5%	-	-	134 億円	2,439	13年10月期	12,817	14年4月期	150 億円	6	旅館、ホテル
			TOTAL			76,144 億円					112,102 億円	2,545	物件

（注1）上場後第1期の決算発表を経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。
分配金には利益超過分配金を含む。
（注2）資産規模は保有物件の取得価格の総額
（注3）適時開示情報、Bloombergのデータなどをもとに作成

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。