

ARES J-REIT REPORT

No.61 December 2014

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会

J-REIT.jp

<http://j-reit.jp>

—CONTENTS—

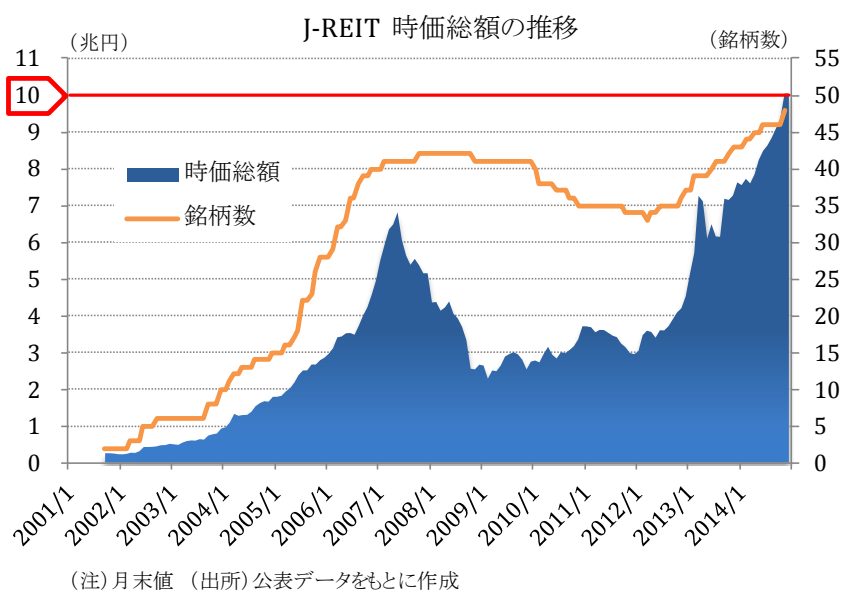
1 Market News 7 決算発表 8 資産売買一覧
12 マーケット指標 15 投資口売買状況 16 AJPI 18 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2014年11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 (48銘柄)	10 兆 285 億円	
配当なし	1,826.72 (+ 6.4 %)		オフィス		1,763.47 (+ 2.7 %)		売買代金 (立会内)		
配当込み	3,139.72 (+ 6.7 %)		住宅		2,462.06 (+ 12.0 %)		11月月間	7,310 億円	
平均予想分配金利回り	3.1 %		商業・物流等		2,410.12 (+ 8.8 %)		1日平均	406 億円	
	トータルリターン (総合収益率、累積)							資産の取得・譲渡 (11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	+ 6.7 %	+ 46.8 %	+ 41.0 %	+ 29.0 %	+ 84.7 %	+ 178.5 %	+ 98.7 %	42 件	19 件
TOPIX	+ 5.8 %	+ 31.0 %	+ 27.8 %	+ 14.3 %	+ 87.7 %	+ 86.4 %	+ 53.6 %	1,252 億円	415 億円

J-REIT の時価総額 10 兆円に到達

11月28日、J-REITの投資口時価総額が初めて10兆円を超えた。2001年9月に2銘柄・時価総額約2,600億円で始まったJ-REIT市場は、リーマン・ショック等の困難な局面を乗り越え、累計で1.9兆円を超える分配を安定的に行い、48銘柄・時価総額10兆285億円(11月28日終値)の市場へと成長を遂げた。



➤ 日本ヘルスケアが上場

日本初のヘルスケア施設特化型リートである日本ヘルスケア投資法人(3308)が11月5日、東京証券取引所に上場した。初値は公開価格の150,000円を48.1%も上回る222,200円を付けた。11月末の投資口価格は242,200円、時価総額は142億円となっている。

日本ヘルスケアは、IPOで調達した資金及び借入金により、有料老人ホーム6物件を60億円で取得した。上場前からの保有物件と合わせ、日本ヘルスケアのポートフォリオは有料老人ホーム14物件・取得価格合計132億円となった。

[日本ヘルスケアの詳細は本レポート No.60 参照] [投資法人ウェブサイト] <http://www.nippon-healthcare.co.jp/>

< 運用状況の予想 >

	営業収益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
15年4月期 (第2期)	507	142	3,150 円	2,340 円	810 円
15年10月期 (第3期)	511	181	3,750 円	2,982 円	768 円

(注) 予想期末発行済投資口数 60,800 口
(出所) 2014年11月5日付適時開示情報をもとに作成

▶ トーセイ・リートが上場

トーセイ・リート投資法人（3451）が11月27日、東京証券取引所に上場した。初値は公開価格の103,000円を11.7%上回る115,000円を付けた。11月末時点の時価総額は103億円となっている。

トーセイ・リートは、IPOで調達した資金及び借入金により、オフィス・商業施設・住宅の計12物件を174億円で取得し、運用を開始した。

日本ヘルスケアとトーセイ・リートの上場により、J-REITの上場銘柄数は48となった。

[トーセイ・リートの詳細は本レポート No.60 参照] [投資法人ウェブサイト] <http://www.tosei-reit.co.jp/ja/index.html>

< 運用状況の予想 >

	営業収益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金
15年4月期 (第1期)	638	35	373円
15年10月期 (第2期)	759	266	2,772円

(注) 予想期末発行済投資口数 96,000 口

(出所) 2014年11月27日付適時開示情報をもとに作成

▶ アクティビア・プロパティーズ 汐留ビルディングの持分15%など3物件を409億円で取得

グローバル・オフアリングで223億円を調達へ

アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279、API）は11月、公募増資等による調達資金で、オフィス2物件と商業施設1物件を総額409.7億円で東急不動産グループから取得すると発表した。最大物件の汐留ビルディング（持分15%、303億円）は、東急不動産が三菱地所と共同で開発した延床面積115,930㎡の大規模築浅ビルであり、JR「浜松町」駅、都営地下鉄「大門」駅から徒歩3分の距離に位置する。オフィス基準階面積1,000坪超の広大な無柱空間は希少性が高く、大規模な本社ニーズに対応可能であると同時に、フロア分割により、幅広いテナントニーズにも対応可能となっている。なお、本物件については、ジャパンリアルエステイト投資法人（8952）も持分40%を保有している。大阪中之島ビル（持分50%、58.5億円）は、京阪中之島線「大江橋」駅徒歩1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩5分と良好な立地条件を有し、日本銀行大阪支店や大阪市役所にも近い。本物件は、2013年1月にAPIと東急不動産が共同で取得した物件であり、今回の持分50%の取得により、APIが一棟全体を保有することとなる。マーケットスクエア相模原（48.2億円）は、東急不動産が開発した物件であり、家電量販店、食品スーパー、回転寿司チェーンの3テナントで構成される生活密着型の商業施設。各テナントとは10年以上の長期契約を締結している。本取得により、APIのポートフォリオは30物件・取得価格合計2,826億円となる。

2012年6月のIPOを含め3年連続となるグローバル・オフアリング（国内と海外の同時募集）では、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め、223億円の調達を予定している（発行価格等決定前）。なお、東急不動産はセიმボート出資として、新規発行投資口数の約10%を取得する。

< 取得予定資産の概要 >

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	建築 時期	賃貸可能 面積(注)	稼働率	テナント 数
オフィス	汐留ビルディング(持分15%)	東京都港区	30,300	30,450	4.2%	2007年	12,058㎡	98.2%	36
オフィス	大阪中之島ビル(持分50%)	大阪府大阪市	5,850	5,900	5.5%	1984年	10,176㎡	96.6%	40
商業施設	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	4,820	4,820	5.5%	2014年	15,152㎡	100.0%	3
合計/平均			40,970	41,170	4.5%	—	37,386㎡	98.5%	79

(注) 賃貸可能面積は取得対象持分に相当する数値を記載 (出所) 適時開示情報をもとに作成

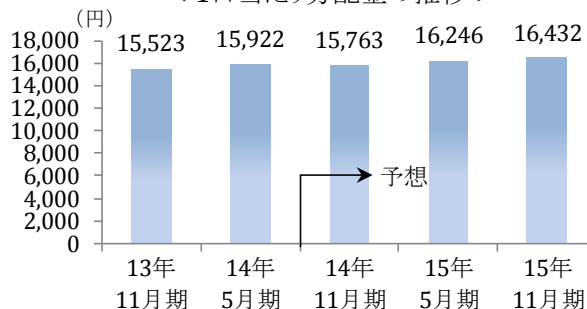
< グローバル・オフアリングの概要(予定) >

公募	24,050口
(内訳) 国内一般募集	13,500口
海外募集	10,550口
オーバーアロットメントによる売出し	2,020口
発行価格等決定日	12月10日～16日
払込金額の総額(注)	22,371百万円
増資後の発行済投資口数(注)	277,132口
投資口増加率(注)	+10.4%
グローバル・コーディネーター	野村證券

(注) 第三者割当増資(上限2,020口、1,733百万円)を含む

(出所) 適時開示情報をもとに作成

< 1口当たり分配金の推移 >



(出所) 適時開示情報をもとに作成

➤ ケネディクス・オフィス グローバル・オフアリングで 295 億円を調達

名古屋・横浜等のオフィスビル 5 物件を 148 億円で取得

ケネディクス・オフィス投資法人（8972）は 11 月、公募増資による調達資金で、名古屋・横浜などに所在するオフィスビル 5 物件を総額 148 億円でケネディクスグループから取得すると発表した。ケネディクス・オフィスは、前回の公募増資以降、4 物件（234 億円）を資産運用会社独自ルートで取得しており、これらを合わせた新規取得資産は 9 物件（382 億円）となる。新規取得資産 9 物件の平均鑑定 NOI 利回りは 6.1%であり、前回公募増資後のポートフォリオ平均 NOI 利回り 4.5%を上回る。また、取得（予定）価格の合計は鑑定評価額の合計を 6.3%（25.8 億円）下回っている。本取得により、ケネディクス・オフィスのポートフォリオは 99 物件・取得価格合計 3,847 億円に拡大し、ポートフォリオに占めるオフィスビルへの投資比率は 91.6%、東京経済圏への投資比率は 80.2%となる。

公募増資は、3 期連続のグローバル・オフアリングとした。一般募集で 282.6 億円を調達したほか、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でさらに 12.9 億円を調達する予定。

有利子負債比率（LTV）は、10 月末時点の 48.7%から、44.3%以下に低下する見通し。

＜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)	鑑定NOI 利回り	建築 時期	賃貸可能 面積	稼働率	テナント 数
横浜西口SIAビル	横浜市西区	2,750	2,830	5.5 %	1988 年	4,978 m ²	100.0 %	15
新横浜 214ビル	横浜市港北区	2,200	2,200	6.0 %	1989 年	4,608 m ²	83.0 %	14
KDX南本町ビル	大阪市中央区	2,200	2,490	5.9 %	2009 年	5,285 m ²	98.8 %	22
ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	2,030	5.0 %	2011 年	1,900 m ²	100.0 %	1 (注)
KDX桜通ビル	名古屋市中区	5,900	7,140	6.9 %	1992 年	12,342 m ²	82.3 %	26
合計／平均		14,800	16,690	6.1 %	—	29,116 m ²	89.6 %	78

(注)ビュレックス虎ノ門は、スペースデザインに対して賃料固定型マスターリースにより一括して賃貸予定

(出所)適時開示情報をもとに作成

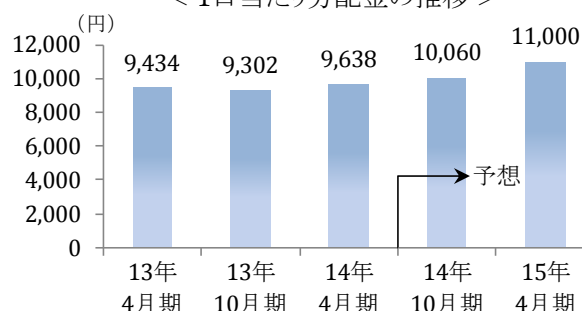
＜グローバル・オフアリングの概要＞

公募	47,685 口
（内訳）国内一般募集	23,750 口
海外募集	23,935 口
オーバーアロットメントによる売出し	2,190 口
1口当たり発行価格・売出価格	614,250 円
発行価格・売出価格の総額	30,635 百万円
1口当たり払込金額	592,830 円
払込金額の総額（注）	29,567 百万円
増資後の発行済投資口数（注）	404,885 口
投資口増加率（注）	+ 14.0 %
ジョイント・グローバル・コーディネーター	
野村証券、UBS証券、SMBC日興証券	

(注)第三者割当増資（上限2,190口、1,298百万円）を含む

(出所)適時開示情報をもとに作成

＜1口当たり分配金の推移＞



(出所)適時開示情報をもとに作成

➤ いちご不動産 総額 432 億円の資産組換え 中規模オフィスを中心としたポートフォリオに

公募増資で 83 億円を調達

いちご不動産投資法人（8975）は 11 月、公募増資等による調達資金で、オフィスビル 8 物件及び商業施設 3 物件の計 11 物件を 267 億円で取得する一方、賃貸マンション 15 物件を 165 億円でいちごグループに一括譲渡すると発表した。本取引により、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は 66.0%から 77.9%に増加する。バリューアップ余地のある「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオを構築することにより、収益の安定性を確保しながら、さらなる成長性を追求する方針。本資産組換えにより、ポートフォリオ NOI 利回りは 5.5%（4 月末）から 5.7%に、償却後利回りは 4.5%（同）から 4.6%にそれぞれ向上する。本資産組換え後のポートフォリオは、66 物件・取得価格合計 1,238 億円となる。

公募増資では、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め、83 億円の調達を予定している。

譲渡予定資産					
物件タイプ	物件数	譲渡予定価格	鑑定評価額	NOI利回り	稼働率
レジデンス 100 %	15 物件	165 億円	165 億円	4.9 %	98.2 %



資産の組換え

取得予定資産					
物件タイプ	物件数	取得予定価格	鑑定評価額	NOI利回り	稼働率
オフィス 79.3 % 商業施設 20.7 %	11 物件	267 億円	272 億円	5.6 %	99.0 %

(出所) 有価証券届出書をもとに作成

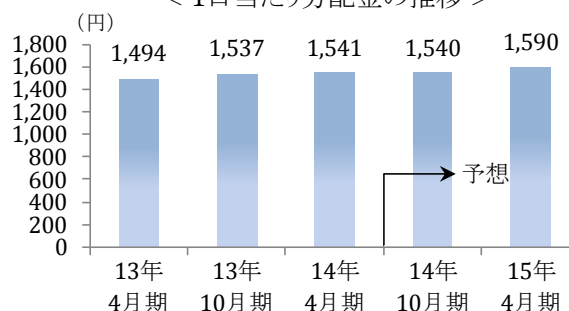
< 公募増資の概要 >

一般募集	95,680 口
オーバーアロットメントによる売出し	8,320 口
発行価格・売出価格	83,167 円
発行価格・売出価格の総額	8,649 百万円
払込金額	80,266 円
払込金額の総額(注)	8,347 百万円
増資後の発行済投資口数(注)	1,130,323 口
投資口増加率(注)	+ 10.1 %
主幹事	SMBC日興証券

(注) 第三者割当増資(上限8,320口、667百万円)を含む

(出所) 適時開示情報をもとに作成

< 1口当たり分配金の推移 >



(出所) 適時開示情報をもとに作成

ユナイテッド・アーバン 公募増資で 228 億円調達へ / 物流施設など 3 物件を 116 億円で取得

ユナイテッド・アーバン投資法人(8960)は11月、公募増資等による調達資金で、有明の物流施設1物件と大阪市の商業施設の底地2物件を総額116.4億円で取得すると発表した。ユナイテッド・アーバンは、今年6月の前回公募増資後に既に3物件を取得しており、これらを合わせた新規取得資産は6物件(268.9億円)となる。新規取得資産6物件の平均NOI利回りは5.4%であり、既存ポートフォリオ(5.4%：14年5月期)と同等の水準となっており、償却後利回りは4.5%と既存ポートフォリオの4.1%を上回る。本取得により、ユナイテッド・アーバンのポートフォリオは、110物件・取得価格合計5,236億円となる。

公募増資では、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め、228億円の調達を見込んでいる(発行価格等決定前)。調達資金は有利子負債の返済資金のほか、上記物件取得資金に充当する。

< 取得予定資産の概要 >

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	建築時期 (注)	賃貸可能 面積	稼働率	テナント 数
物流施設	第1・第2MT有明センタービル	東京都江東区	8,000	8,160	5.2 %	4.5 %	1989 年	23,934 m ²	100.0 %	3
商業施設	ライフ西九条店(敷地)	大阪市此花区	1,760	1,800	5.0 %	5.0 %	—	3,252 m ²	100.0 %	1
商業施設	ライフ玉造店(敷地)	大阪市東成区	1,880	1,920	5.2 %	5.2 %	—	2,391 m ²	100.0 %	1
合計／平均			11,640	11,880	5.2 %	4.7 %	—	29,578 m ²	100.0 %	5

(注) 第1・第2MT有明センタービルの建築時期は主たる建物である第1ビルの竣工年 (出所) 有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

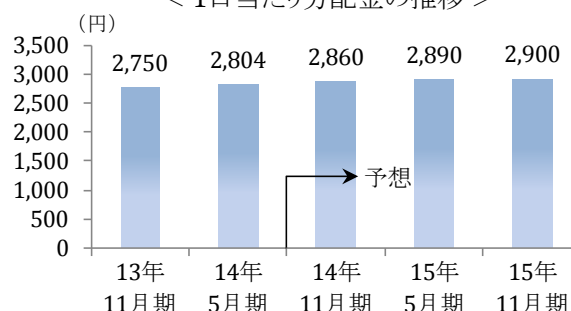
< 公募増資の概要 >

一般募集	120,000 口
オーバーアロットメントによる売出し	12,065 口
発行価格等決定日	12月2日～5日
払込金額の総額(予定)(注)	22,884 百万円
増資後の発行済投資口数(注)	2,644,311 口
投資口増加率(注)	+ 5.3 %
主幹事	SMBC日興証券

(注) 第三者割当増資(上限12,065口、2,090百万円)を含む

(出所) 適時開示情報をもとに作成

< 1口当たり分配金の推移 >



(出所) 適時開示情報をもとに作成

▶ 平和不動産リート オフィスビル等 4 物件を 91 億円で取得 / 公募増資で 58 億円を調達

平和不動産リート投資法人（8966）は 12 月、公募増資等による調達資金で、東京都区部のオフィスビル 3 物件と J R 仙台駅徒歩圏の賃貸マンション 1 物件を総額 91 億円で取得する。取得先はブリッジファンド（台和上野ビル、麹町 H F ビル）及び平和不動産（H F 九段南ビルディング、H F 仙台レジデンス E A S T）。景気回復局面において賃料上昇が期待でき、収益のアップサイドを享受可能なオフィスを中心とする投資を加速させる。

4 物件とも満室稼働しており、平均 NOI 利回りは 5.44%、平均償却後利回りは 4.35%と、いずれも既存ポートフォリオ（各 4.95%、3.80%：14 年 5 月期）を上回っている。本取得により、平和不動産リーートのポートフォリオは 96 物件・取得価格合計 1,567 億円となる。

3 年連続となる公募増資では、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め、58 億円の調達を予定している。

< 取得予定資産の概要 >

物件名称	所在地	用途	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	建築時期	賃貸可能 面積	稼働率
台和上野ビル	東京都台東区	オフィス	3,400	3,660	5.39 %	4.27 %	1990 年	4,160 m ²	100.0 %
麹町 H F ビル	東京都千代田区	オフィス	1,350	1,550	5.44 %	4.66 %	1994 年	2,117 m ²	100.0 %
H F 九段南ビルディング	東京都千代田区	オフィス	2,720	2,830	5.00 %	4.31 %	1991 年	2,614 m ²	100.0 %
H F 仙台レジデンス E A S T	仙台市宮城野区	レジデンス	1,630	1,660	6.26 %	4.31 %	2008 年	4,088 m ²	100.0 %
合計／平均			9,100	9,700	5.44 %	4.35 %	—	12,980 m ²	100.0 %

(出所) 有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

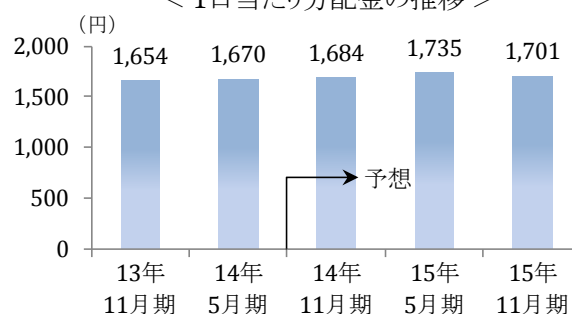
< 公募増資の概要 >

一般募集	66,400 口
オーバーアロットメントによる売出し	3,300 口
発行価格・売出価格	86,790 円
発行価格・売出価格の総額	6,049 百万円
払込金額	83,852 円
払込金額の総額(注)	5,844 百万円
増資後の発行済投資口数(注)	951,147 口
投資口増加率(注)	+ 7.9 %
主幹事	SMBC日興証券

(注) 第三者割当増資(上限 3,300 口、276 百万円)を含む

(出所) 適時開示情報をもとに作成

< 1 口当たり分配金の推移 >



(出所) 適時開示情報をもとに作成

▶ アドバンス・レジデンス ブリッジファンドから 13 物件を 102 億円で取得

アドバンス・レジデンス投資法人（3269、ADR）は 12 月、福岡市や神奈川県などに所在する賃貸マンション 13 物件を 102 億円で取得する。取得先の合同会社 R I S I N G 3 は、不動産売買市場が過熱する以前より、運用会社独自のネットワークによって得た物件について、優先交渉権を確保し将来の取得候補物件としてストックする目的で匿名組合出資を行ってきたブリッジファンド。ADR は今回、その優先交渉権を行使して 13 物件を取得する。13 物件の平均 NOI 利回りは 6.4%、平均償却後利回りは 5.0%と、既存ポートフォリオの利回り（各 5.6%、4.4%：14 年 7 月期）を大きく上回る。平均築年数は 8.4 年、鑑定評価額の合計は 114 億円となっている。

一方、ADR は、築 45.7 年と ADR のポートフォリオ（平均築年数 9.6 年）の中でも突出して築年数の経過している学生寮「東京・スチューデントハウス日吉台」（横浜市港北区）を 38 億円で合同会社日吉プロパティーズ（伊藤忠商事が過半を出資予定）に譲渡する。本譲渡により、譲渡益 857 百万円の発生を見込んでいる。

本取得及び譲渡により、ADR のポートフォリオは 236 物件・取得価格合計 4,299 億円となる。

▶ 大和証券オフィス 東新宿駅近くの複合ビルを 84 億円で取得

大和証券オフィス投資法人（8976）は 12 月、ラクアス東新宿（東京都新宿区）を 84.5 億円で東新宿ビルディング特定目的会社から取得する。本物件は、東京メトロ副都心線、都営地下鉄大江戸線の東新宿駅より徒歩 2 分の明治通り沿いに位置し、1 階が店舗、2 階から 7 階までがオフィス、8 階から 10 階までが共同住宅で構成されるオフィス主体のビルとなっている。延床面積 9,958 m²の規模で 2010 年に竣工した。オフィス部分については、基準階天井高 2,700mm、別途 OA フロア 100mm、ワンフロア 300 坪を超える無柱空間となっており、さまざまなレイアウトにフレキシブルに対応できる高いスペックを備えている。住宅部分については、高い設備水準を備えた 1K を中心に、44 戸

で構成されている。鑑定評価額は 90.3 億円、現在の稼働率 100%を前提とした想定 NOI 利回りは 4.1%となっている。本取得により、大和証券オフィスのポートフォリオは 48 物件・取得価格合計 4,001 億円となる。

➤ 森トラスト総合リート 三田MTビルを 130 億円で譲渡

森トラスト総合リート投資法人（8961）は 12 月、三田MTビル（東京都港区）を 130 億円で森トラストに譲渡する。本物件は、2012 年 11 月に事務所部分を一括賃借していた大口テナントが退去した後、成約賃料の低下、稼働率の伸び悩みにより収益性が低下する一方、竣工から 40 年が経過し、今後、修繕費等の増大も懸念されていた。このような状況のなか、本物件の競争力や将来発生しうる費用等を総合的に勘案し、譲渡価格が帳簿価額を下回るものの（譲渡損約 26 億円）、保有を継続するよりも譲渡することが投資法人の利益に資するものと判断した。譲渡先については、本物件の譲渡に関し優先交渉権を有し、本物件のマスターリース先でありスポンサーである森トラストに対して取得検討を依頼したところ、鑑定評価額（120 億円）を上回る価格にて回答があり、同社に譲渡することを決定した。本譲渡により、森トラスト総合リーートのポートフォリオは 16 物件・取得価格合計 3,376 億円となる。

➤ 日賃貸の資産運用会社ミカサ・アセット・マネジメントに大和証券グループが資本参加

大和証券グループ本社は 11 月、日本賃貸住宅投資法人（8986、JRH）の資産運用会社であるミカサ・アセット・マネジメント（MAM）の大株主であり、大手投資ファンド運営会社の米国オークツリー・キャピタル・マネジメント・エル・ピーが助言する、アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド（ARV）及びアップルリング・インベストメンツ・ビー・ヴィー（ARI）との協議の結果、ARV が保有する MAM の発行済株式の約 30%及び JRH の発行済投資口の約 2.5%につき大和証券グループ本社が譲り受けることに合意した。

さらに、ARV 及び ARI が引き続き保有することとなる MAM 株式（発行済株式の約 68%）についても、大和証券グループ本社と ARV 及び ARI の間の関連諸契約に定める一定の条件を充足すれば大和証券グループが追加取得できる権利を有することで合意した。

＜ 異動前後の株主構成 ＞

株主	株式保有比率	
	異動前	異動後
アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド (ARV)	87.4 %	57.4 %
アップルリング・インベストメンツ・ビー・ヴィー (ARI)	10.6 %	10.6 %
大和証券グループ本社	—	30.0 %
三菱東京 UFJ 銀行	1.0 %	1.0 %
三井住友銀行	1.0 %	1.0 %
合計	100.0 %	100.0 %

(出所)適時開示情報をもとに作成

＜ 2014 年 J-REIT の資産取得・エクイティファイナンス等の実績 ＞

(金額は単位未満切捨て)

2014年(1月～11月)実績			
資産取得(引渡日ベース)(注1)		投資法人債	
	前年同期比		前年同期比
取得額	13,337 億円 (- 36 %)	発行額	1,321 億円 (+ 38 %)
譲渡額	1,077 億円 (- 4 %)		
エクイティファイナンス(払込みベース)(注2)		分配金(支払開始日ベース)(注3)	
	前年同期比		前年同期比
公募増資	4,858 億円 (- 21 %)	支払額	2,621 億円 (+ 30 %)
	26 件 (- 7 件)		
IPO	1,616 億円 (- 60 %)		
	5 件 (- 1 件)		
第三者割当	0 億円 (—)		
	0 件 (± 0 件)		
合計	6,474 億円 (- 37 %)		
	31 件 (- 8 件)		

(注1) 上場前の取得物件は含まない。
(注2) 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の金額は、「公募増資」「IPO」に含む。
(注3) 利益超過分配金は含まない。
(出所)適時開示情報をもとに作成。

《 決 算 発 表 》

11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口当たり 利益超過 分配金
8986	日本賃貸住宅												
		14年9月期 第17期	7,131	(10.7)	3,311	(9.6)	2,597	(10.9)	2,596	(11.0)	1,760 円	1,761 円	-
		(予想) 15年3月期 第18期	7,096	(△0.5)	3,184	(△3.8)	2,382	(△8.3)	2,382	(△8.3)	1,615 円	1,615 円	-
8961	森トラスト総合リート												
		14年9月期 第25期	8,946	(1.8)	5,319	(0.4)	4,696	(3.2)	4,695	(3.2)	3,556 円	3,557 円	-
		(予想) 15年3月期 第26期	13,217	(47.7)	6,232	(17.2)	5,568	(18.6)	5,379	(14.6)	4,075 円	3,800 円	-
8958	グローバル・ワン不動産												
		14年9月期 第22期	3,981	(△36.8)	1,658	(△35.9)	1,174	(△43.6)	1,173	(△43.6)	6,053 円	6,053 円	-
		(予想) 15年3月期 第23期	5,235	(31.5)	2,569	(55.0)	2,023	(72.3)	2,022	(72.4)	10,400 円	9,400 円	-
8952	ジャパンリアルエステイト												
		14年9月期 第26期	27,760	(4.4)	11,255	(3.9)	9,582	(5.5)	9,572	(5.5)	7,683 円	7,648 円	-
		(予想) 15年3月期 第27期	28,070	(1.1)	11,230	(△0.2)	9,580	(△0.0)	9,570	(△0.0)	7,650 円	7,650 円	-
		(予想) 15年9月期 第28期	28,440	(1.3)	11,340	(1.0)	9,750	(1.8)	9,740	(1.8)	7,780 円	7,780 円	-
8973	積水ハウス・SIレジデンシャル												
		14年9月期 第18期	5,591	(12.9)	2,463	(9.9)	1,952	(10.5)	1,950	(10.5)	2,163 円	2,131 円	-
		(予想) 15年3月期 第19期	6,252	(11.8)	2,771	(12.5)	2,249	(15.2)	2,247	(15.2)	2,235 円	2,130 円	-

(注)利益超過分配金は含まない (出所)決算短信をもとに作成

《 資産売買一覧 》

11月 公表分	取得	42 件	125,256 百万円
	譲渡	19 件	41,570 百万円

【 11月 取得完了資産 】

(注) 下表の備考欄に「NEW」と記載された取引

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
11/4	8967	日本ロジスティクスファンド	多治見物流センター(追加取得)	岐阜県 多治見市	物流	2,335	合同会社多治見ロジスティクス	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾン森下	東京都 江東区	住宅	1,720	積水ハウス株式会社	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾン品川	東京都 品川区	住宅	1,680	積水ハウス株式会社	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾン大通公園	北海道 札幌市中央区	住宅	2,660	積水ハウス株式会社	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾン南2条	北海道 札幌市中央区	住宅	1,470	積水ハウス株式会社	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾン鴨々川	北海道 札幌市中央区	住宅	970	積水ハウス株式会社	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県 福岡市東区	住宅	2,230	積水ハウス株式会社、福岡商事株式会社	
11/4	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	マストライフ八広	東京都 墨田区	住宅	1,670	積和不動産株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード日本橋堀留町	東京都 中央区	住宅	1,486	スターツデベロップメント株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード TX 流山セントラルパーク	千葉県 流山市	住宅	980	スターツコーポレーション株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード行徳2	千葉県 市川市	住宅	830	スターツデベロップメント株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード西葛西	東京都 江戸川区	住宅	876	スターツデベロップメント株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード金山2	愛知県 名古屋市中区	住宅	2,040	スターツデベロップメント株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード新瑞橋	愛知県 名古屋市瑞穂区	住宅	2,130	スターツデベロップメント株式会社	
11/4	8979	スターツプロシード	プロシード筑波学園都市	茨城県 つくば市	住宅	776	スターツデベロップメント株式会社	
11/4	8968	福岡リート	グランフォーレ薬院南	福岡県 福岡市中央区	住宅	1,100	非開示(国内の事業会社)	
11/5	3308	日本ヘルスケア	レストヴィラ笠山公園	神奈川県 横須賀市	ヘルスケア	1,839	合同会社さくらシニアレジデンス	
11/5	3308	日本ヘルスケア	ラ・ナシカあらこがわ	愛知県 名古屋市港区	ヘルスケア	1,279	合同会社こだまシニアレジデンス	
11/5	3308	日本ヘルスケア	さわやか日の出館	新潟県 新潟市中央区	ヘルスケア	773	合同会社はやてシニアレジデンス	
11/5	3308	日本ヘルスケア	さわやかリバーサイド栗の木	新潟県 新潟市中央区	ヘルスケア	266	合同会社はやてシニアレジデンス	
11/5	3308	日本ヘルスケア	さわやか大島参番館	福岡県 北九州市小倉北区	ヘルスケア	289	合同会社はやてシニアレジデンス	
11/5	3308	日本ヘルスケア	スーパー・コートJR奈良駅前	奈良県 奈良市	ヘルスケア	1,569	合同会社つばさシニアレジデンス	
11/7	3295	ヒューリックリート	御茶ノ水ソラシティ	東京都 千代田区	オフィス	22,854	ヒューリック株式会社	
11/12	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア上野池之端	東京都 台東区	住宅	1,700	株式会社エドウィン	NEW
11/13	3282	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア西新宿	東京都 新宿区	住宅	1,625	非開示(国内の特別目的会社)	NEW
11/14	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県 神戸市東灘区	住宅	973	非開示(国内の合同会社)	
11/25	8960	ユナイテッド・アーバン	第1・第2MT有明センタービル	東京都 江東区	物流	8,000	非開示(国内の特定目的会社)	NEW
11/28	3278	ケネディクス・レジデンシャル	レオパレス Flat 新栄	愛知県 名古屋市中区	住宅	3,500	非開示(国内の合同会社)	
11/28	3451	トーセイ・リート	多摩センタートーセイビル	東京都 多摩市	オフィス	3,370	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	KM新宿ビル	東京都 新宿区	オフィス	2,057	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	日本橋浜町ビル	東京都 中央区	オフィス	1,830	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	稲毛海岸ビル	千葉県 千葉市美浜区	商業	2,380	トーセイ株式会社	

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
11/28	3451	トーセイ・リート	T's garden高円寺	東京都 杉並区	住宅	1,544	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	ライブ赤羽	東京都 北区	住宅	1,227	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	月光町アパートメント	東京都 目黒区	住宅	1,000	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	T's garden川崎大師	神奈川県 川崎市川崎区	住宅	980	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	アビタート蒲田	東京都 大田区	住宅	836	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	マーランドファイブ	埼玉県 富士見市	住宅	830	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	アブニール白妙	神奈川県 横浜市南区	住宅	780	トーセイ株式会社	
11/28	3451	トーセイ・リート	ドミトリー原町田	東京都 町田市	住宅	600	トーセイ株式会社	
合計						87,053	百万円	

【12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
12/1	8976	大和証券オフィス	Daiwa 恵比寿4丁目ビル	東京都 渋谷区	オフィス	4,135	非開示(国内事業会社)	
12/2	8972	ケネディクス・オフィス	横浜西口SIAビル	神奈川県 横浜市西区	オフィス	2,750	合同会社ケイディー・エックス・イレブン	NEW
12/2	8972	ケネディクス・オフィス	新横浜 214ビル	神奈川県 横浜市港北区	オフィス	2,200	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・シックス	NEW
12/2	8972	ケネディクス・オフィス	KDX南本町ビル	大阪府 大阪市中央区	オフィス	2,200	ケネディクス・デベロップメント株式会社	NEW
12/3	8972	ケネディクス・オフィス	ビュレックス虎ノ門	東京都 港区	オフィス	1,750	株式会社スペースデザイン	NEW
12/3	3309	積水ハウス・リート	ガーデンシティ品川御殿山	東京都 品川区	オフィス	39,700	積水ハウス株式会社	
12/3	3309	積水ハウス・リート	御殿山SHビル	東京都 品川区	オフィス	51,500	積水ハウス株式会社	
12/3	3309	積水ハウス・リート	本町南ガーデンシティ	大阪府 大阪市中央区	オフィス	23,100	積水ハウス株式会社	
12/3	8976	大和証券オフィス	ラクアス東新宿	東京都 新宿区	オフィス	8,450	東新宿ビルディング特定目的会社	NEW
12/4	8966	平和不動産リート	台和上野ビル	東京都 台東区	オフィス	3,400	合同会社Herb	NEW
12/4	8966	平和不動産リート	麹町HFビル	東京都 千代田区	オフィス	1,350	合同会社Herb	NEW
12/4	8966	平和不動産リート	HF九段南ビルディング	東京都 千代田区	オフィス	2,720	平和不動産株式会社	NEW
12/4	8966	平和不動産リート	HF仙台レジデンスEAST	宮城県 仙台市宮城野区	住宅	1,630	平和不動産株式会社	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア練馬	東京都 練馬区	住宅	502	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア相模原	神奈川県 相模原市中央区	住宅	1,050	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア横浜馬車道	神奈川県 横浜市中区	住宅	735	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア岡山駅前	岡山県 岡山市北区	住宅	772	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア京都岡崎	京都府 京都市左京区	住宅	227	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア仙台一番町	宮城県 仙台市青葉区	住宅	1,083	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア北二条イーストⅡ	北海道 札幌市中央区	住宅	538	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア高宮	福岡県 福岡市南区	住宅	488	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア桑園	北海道 札幌市中央区	住宅	384	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア天神	福岡県 福岡市中央区	住宅	1,122	合同会社RISING3	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
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア薬院大通	福岡県 福岡市中央区	住宅	1,123	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア博多Ⅱ	福岡県 福岡市博多区	住宅	1,358	合同会社RISING3	NEW
12/4	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア警固	福岡県 福岡市中央区	住宅	834	合同会社RISING3	NEW
12/10	8975	いちご不動産	恵比寿グリーングラス	東京都 渋谷区	オフィス	5,900	合同会社恵比寿ホールディングス	NEW
12/10	8975	いちご不動産	いちご大宮ビル	埼玉県 さいたま市大宮区	オフィス	3,430	合同会社大宮ホールディングス	NEW
12/10	8975	いちご不動産	いちご仙台イーストビル	宮城県 仙台市宮城野区	オフィス	1,840	合同会社仙台ホールディングス	NEW
12/15	8975	いちご不動産	いちご大森ビル	東京都 品川区	オフィス	3,850	合同会社大森ホールディングス	NEW
12/15	8975	いちご不動産	いちご高田馬場ビル	東京都 新宿区	オフィス	1,580	合同会社高田馬場ホールディングス	NEW
12/15	8975	いちご不動産	いちご大船ビル	神奈川県 鎌倉市	オフィス	2,000	非開示(国内の合同会社)	NEW
12/15	8975	いちご不動産	いちご熊本ビル	熊本県 熊本市中央区	オフィス	1,450	非開示(国内の株式会社)	NEW
12/15	8975	いちご不動産	ライオンズスクエア川口	埼玉県 川口市	商業	2,430	合同会社川口ホールディングス	NEW
12/15	8975	いちご不動産	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県 横浜市港北区	商業	1,700	合同会社新横浜ホールディングス	NEW
12/16	3295	ヒューリックリート	千葉ネットワークセンター	千葉県 印西市	インフラ等	7,060	合同会社NC2 ファンディング	
12/16	3295	ヒューリックリート	札幌ネットワークセンター	北海道 札幌市北区	インフラ等	2,510	合同会社NC2 ファンディング	
12/19	3279	アクティビア・プロパティーズ	大阪中之島ビル(持分50%)	大阪府 大阪市北区	オフィス	5,850	合同会社ベルフラワー	NEW
12/22	8954	オリックス不動産	堂島プラザビル	大阪府 大阪市北区	オフィス	9,500	非開示(国内の一般事業法人)	
1/9	8972	ケネディクス・オフィス	KDX桜通ビル	愛知県 名古屋市中区	オフィス	5,900	KRF53 特定目的会社	NEW
1/9	8975	いちご不動産	いちご相模原ビル	神奈川県 相模原市中央区	オフィス	1,175	非開示(国内の特定目的会社)	NEW
1/9	8975	いちご不動産	いちご蒲田ビル	東京都 大田区	商業	1,400	非開示(国内の特定目的会社)	NEW
1/9	3279	アクティビア・プロパティーズ	汐留ビルディング(持分15%)	東京都 港区	オフィス	30,300	合同会社クラッセ	NEW
1/9	3279	アクティビア・プロパティーズ	マーケットスクエア相模原	神奈川県 相模原市中央区	商業	4,820	東急不動産株式会社	NEW
1/15	8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	プライムメゾン恵比寿	東京都 渋谷区	住宅	3,585	積水ハウス株式会社	
3/2	8960	ユナイテッド・アーバン	ライフ西九条店(敷地)	大阪府 大阪市此花区	商業	1,760	三井住友ファイナンス&リース株式会社	NEW
3/2	8960	ユナイテッド・アーバン	ライフ玉造店(敷地)	大阪府 大阪市東成区	商業	1,880	三井住友ファイナンス&リース株式会社	NEW
3/3	8967	日本ロジスティクスファンド	相模原物流センター	神奈川県 相模原市	物流	8,032	合同会社IKインベストメント・ツー	
合計						263,053	百万円	

【11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
11/7	8956	プレミア	神田中央通ビル	東京都 千代田区	オフィス	2,778	非開示(国内の事業会社)	
11/13	8982	トップリート	神田パークプラザ	東京都 千代田区	オフィス	5,350	非開示(国内事業会社)	NEW
11/13	8982	トップリート	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都 千代田区	ホテル	2,900	新日鉄興和不動産株式会社	NEW
11/27	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ駒沢	東京都 世田谷区	住宅	461	非開示(国内の一般事業会社)	
11/28	3240	野村不動産レジデンシャル	アーバンステージ南行徳Ⅱ	千葉県 市川市	住宅	240	非開示(国内の一般事業会社)	
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						14,089	百万円	

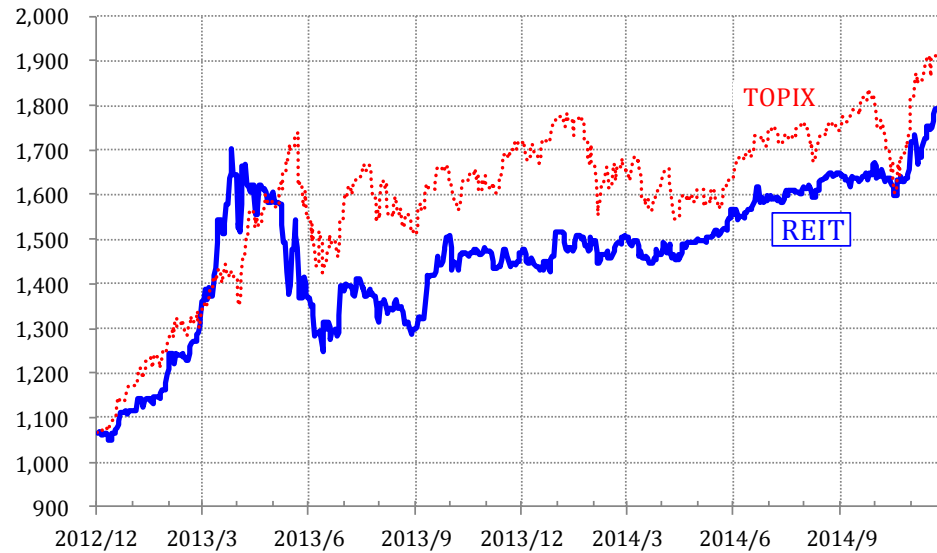
【12月以降 譲渡予定資産】

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
12/1	8961	森トラスト総合リート	銀座MTRビル(共有持分 50%)	東京都 中央区	オフィス	12,000	非開示(国内の事業会社)	
12/10	8961	森トラスト総合リート	三田MTビル	東京都 港区	オフィス	13,000	森トラスト株式会社	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ六本木	東京都 港区	住宅	1,570	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ麻布十番	東京都 港区	住宅	1,135	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ麻布十番貳番館	東京都 港区	住宅	1,224	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ白金台	東京都 港区	住宅	750	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ秋葉原	東京都 千代田区	住宅	2,191	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	スイート・ワン・コート	東京都 中央区	住宅	655	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ笹塚	東京都 渋谷区	住宅	959	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	グランプレzzo河田町	東京都 新宿区	住宅	500	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ桜新町	東京都 世田谷区	住宅	716	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ新蒲田	東京都 大田区	住宅	990	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ中落合	東京都 新宿区	住宅	335	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ富ヶ谷	東京都 渋谷区	住宅	1,650	合同会社プレツー	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ両国	東京都 墨田区	住宅	1,080	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ豊洲	東京都 江東区	住宅	1,785	合同会社プレワン	NEW
12/12	8975	いちご不動産	フォレシティ西本町	大阪府 大阪市西区	住宅	980	合同会社プレワン	NEW
1/28	3269	アドバンス・レジデンス	東京・スチューデントハウス日吉台	神奈川県 横浜市港北区	住宅	3,800	合同会社日吉プロパティーズ	NEW
4/13	8961	森トラスト総合リート	銀座MTRビル(共有持分 50%)	東京都 中央区	オフィス	12,000	非開示(国内の事業会社)	
合計						57,320	百万円	

(注) 2014年11月末現在。適時開示情報をもとに作成。

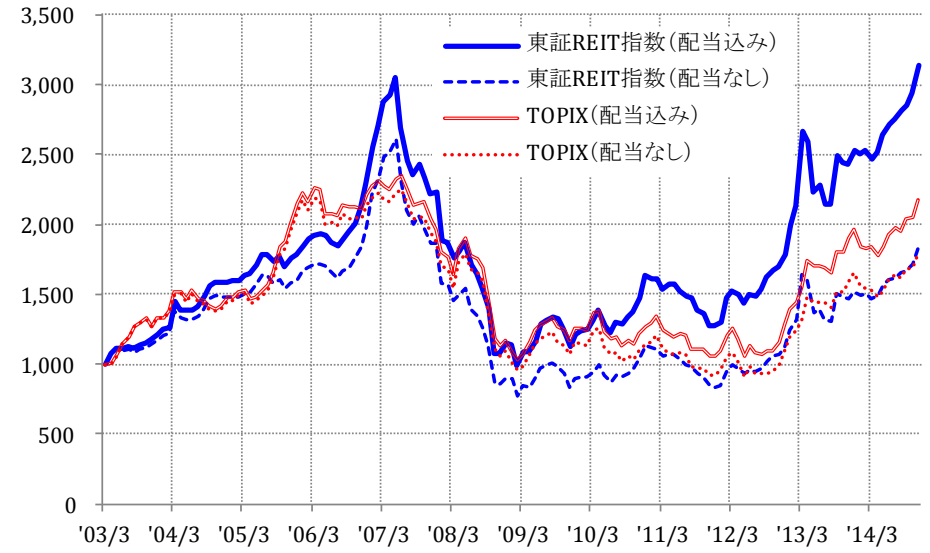
《 マーケット指標 》

東証REIT指数と東証株価指数(TOPIX)の推移(配当なし、2年間)



(注) TOPIXは東証REIT指数と始点を合わせた相対値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数・TOPIXの長期推移(2003年3月末～2014年11月末)



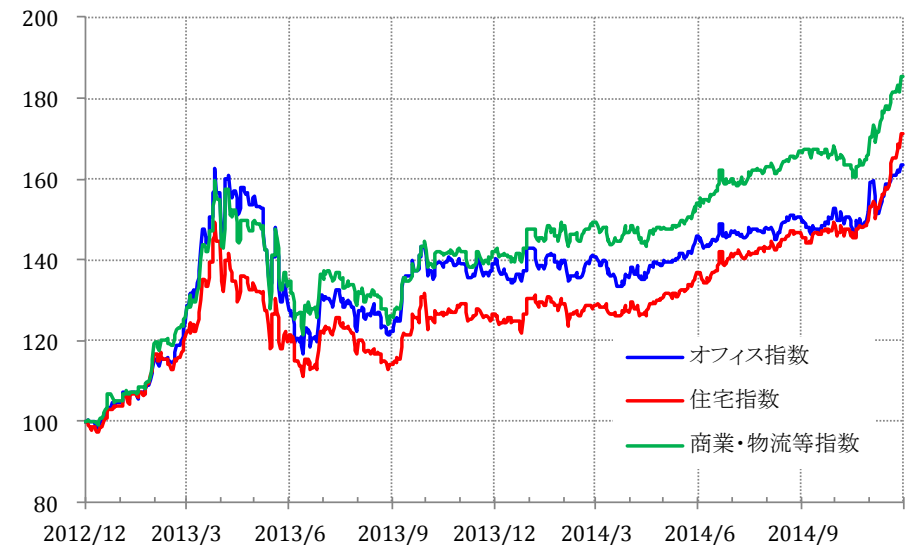
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数と東証株価指数(TOPIX)の推移(配当込み、2年間)



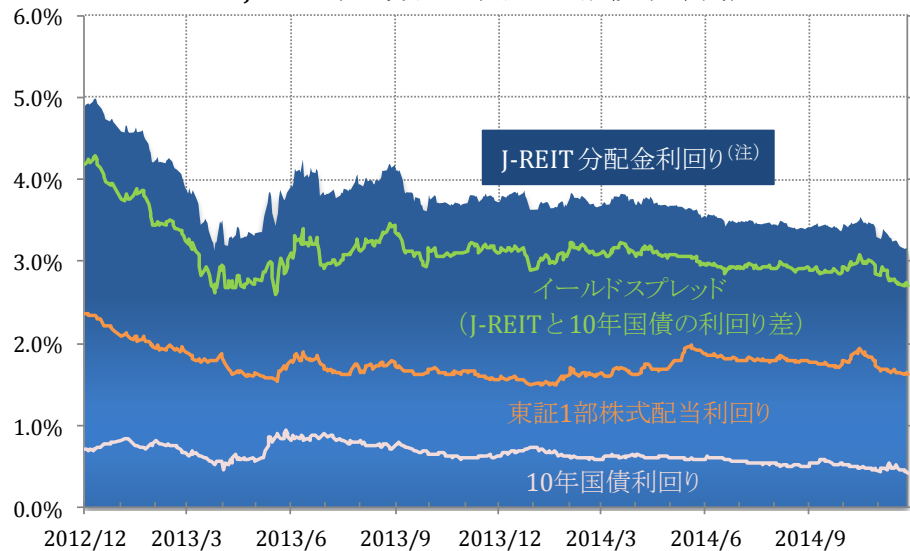
(注) 2012年11月末=100 (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移(2年間)



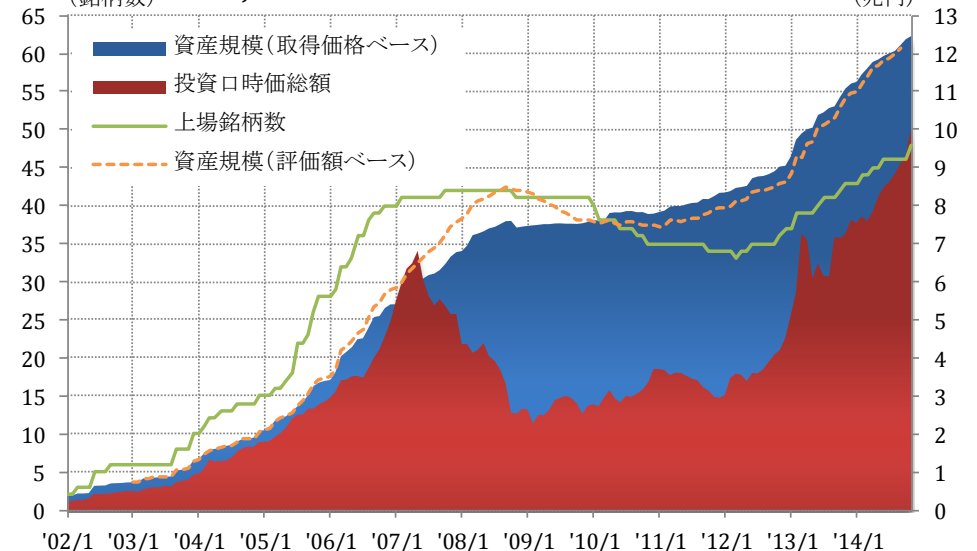
(注) 2012年11月末=100 (出所) Bloomberg

J-REIT平均分配金利回りの推移(2年間)



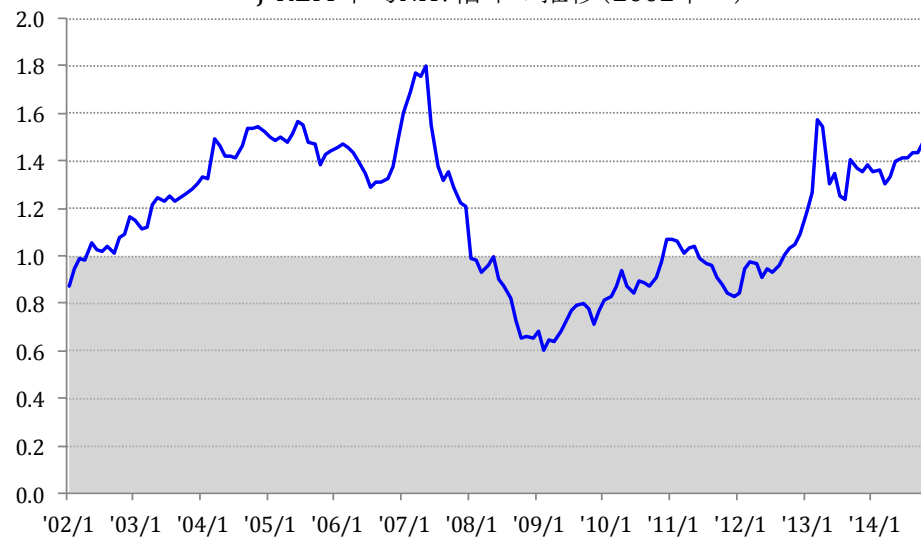
(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均 (出所) ARES、Bloomberg

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模



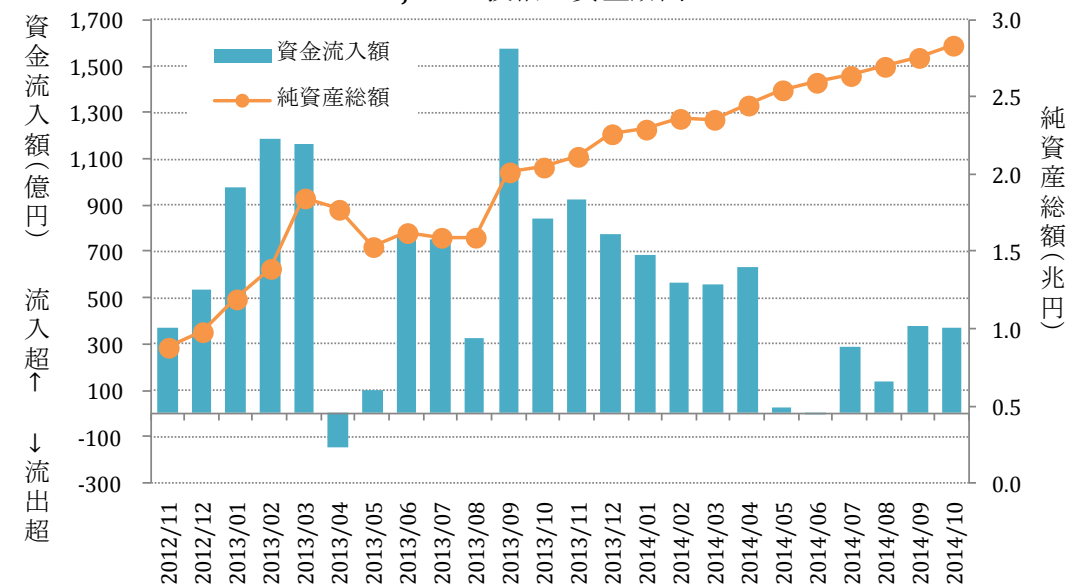
(注) 月末値 (出所) J-REIT公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

J-REIT平均NAV倍率の推移(2002年～)



(出所) ARES

J-REIT投信の資金動向



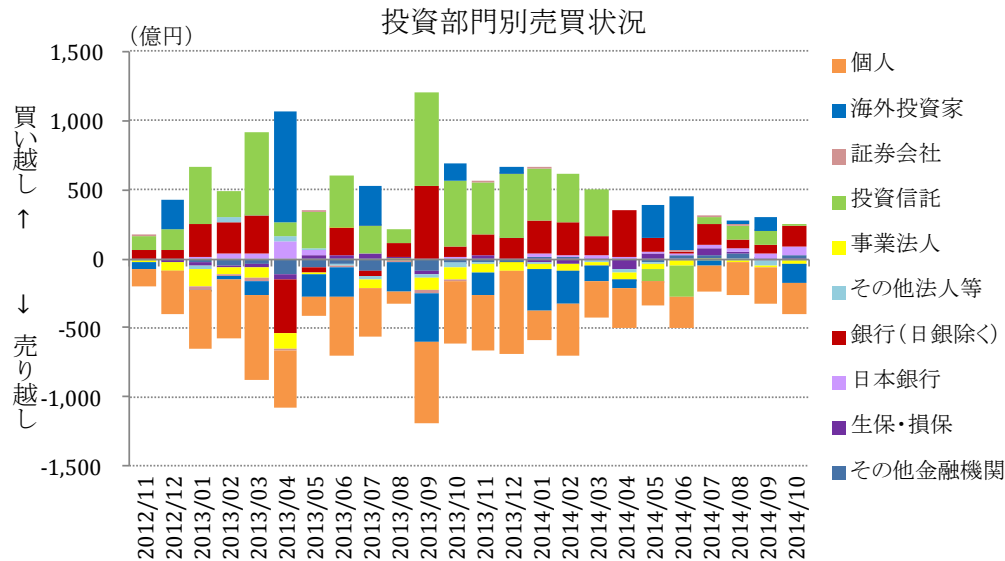
(注) 資金流入額は設定額から解約額・償還額を差し引いた金額 (出所) 投資信託協会

< 主要指数のリターン >

	2014年11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	3,139.72	累積	+ 6.7%	+ 11.5%	+ 18.7%	+ 29.0%	+ 84.7%	+ 145.6%	+ 112.8%	+ 178.5%	+ 191.1%	+ 41.7%	+ 48.5%	+ 79.1%	+ 97.4%
			年率	-	-	-	-	+ 35.9%	+ 34.9%	+ 20.8%	+ 22.7%	+ 19.5%	+ 5.1%	+ 5.1%	+ 6.7%	+ 7.0%
	TOPIX	1,926.93	累積	+ 5.8%	+ 11.1%	+ 18.5%	+ 14.3%	+ 87.7%	+ 106.2%	+ 78.6%	+ 86.4%	+ 91.4%	+ 6.3%	+ 2.9%	+ 8.5%	+ 46.7%
			年率	-	-	-	-	+ 37.0%	+ 27.3%	+ 15.6%	+ 13.3%	+ 11.4%	+ 0.9%	+ 0.4%	+ 0.9%	+ 3.9%
	日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	25,665.29	累積	+ 6.4%	+ 13.9%	+ 20.3%	+ 13.4%	+ 91.2%	+ 118.8%	+ 89.6%	+ 105.1%	+ 129.3%	+ 26.6%	+ 23.5%	+ 36.6%	+ 78.7%
			年率	-	-	-	-	+ 38.3%	+ 29.8%	+ 17.4%	+ 15.5%	+ 14.8%	+ 3.4%	+ 2.7%	+ 3.5%	+ 6.0%
	東証業種別(不動産業)	2,001.33	累積	- 1.0%	+ 6.5%	+ 5.0%	- 6.7%	+ 85.1%	+ 154.5%	+ 121.8%	+ 134.7%	+ 136.8%	+ 1.8%	- 2.3%	+ 35.0%	+ 114.7%
			年率	-	-	-	-	+ 36.1%	+ 36.5%	+ 22.0%	+ 18.6%	+ 15.4%	+ 0.3%	- 0.3%	+ 3.4%	+ 7.9%
配 当 な し	東証REIT指数	1,826.72	累積	+ 6.4%	+ 10.8%	+ 16.7%	+ 24.4%	+ 71.4%	+ 115.6%	+ 77.5%	+ 118.5%	+ 113.0%	- 2.2%	- 0.7%	+ 15.5%	+ 23.5%
	東証REITオフィス指数	1,763.47	累積	+ 2.7%	+ 8.6%	+ 11.9%	+ 17.4%	+ 63.4%	+ 105.7%	+ 61.2%	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	2,462.06	累積	+ 12.0%	+ 16.9%	+ 25.3%	+ 35.6%	+ 71.4%	+ 123.0%	+ 98.9%	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	2,410.12	累積	+ 8.8%	+ 11.1%	+ 20.1%	+ 30.6%	+ 85.3%	+ 127.6%	+ 99.9%	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,410.34	累積	+ 5.8%	+ 10.4%	+ 17.4%	+ 12.1%	+ 80.5%	+ 93.6%	+ 63.8%	+ 67.9%	+ 68.9%	- 7.9%	- 12.0%	- 8.2%	+ 22.7%
	日経平均株価	17,459.85	累積	+ 6.4%	+ 13.2%	+ 19.3%	+ 11.5%	+ 84.8%	+ 107.0%	+ 75.7%	+ 86.8%	+ 105.1%	+ 11.3%	+ 7.3%	+ 17.4%	+ 52.0%
	東証業種別(不動産業)	1,656.17	累積	- 1.0%	+ 6.1%	+ 4.6%	- 7.4%	+ 82.5%	+ 147.8%	+ 112.9%	+ 122.5%	+ 121.0%	- 6.1%	- 10.5%	+ 23.0%	+ 94.0%

(注) Bloomberg のデータをもとに作成

《 投資口売買状況 》

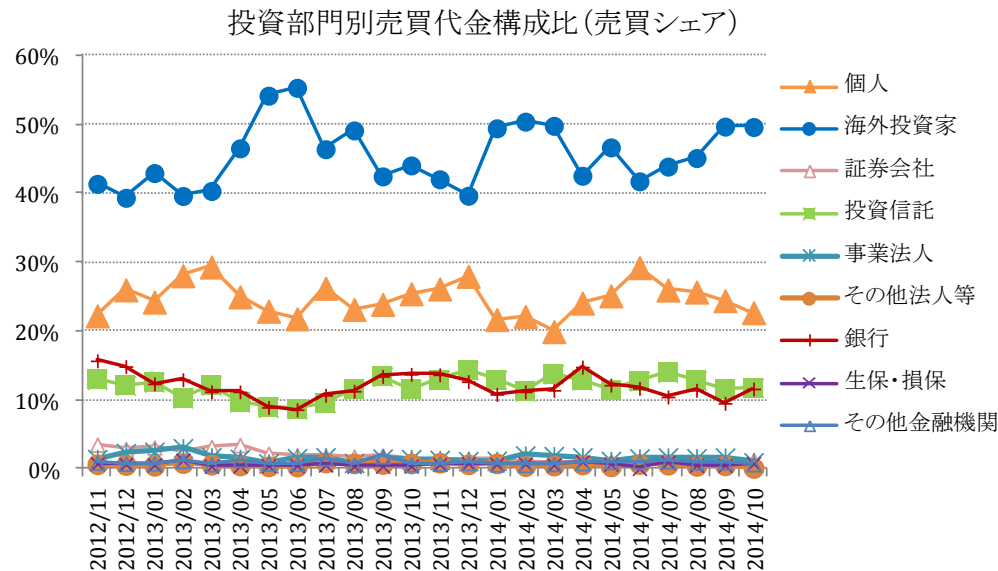


(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。(出所) 東京証券取引所、日本銀行

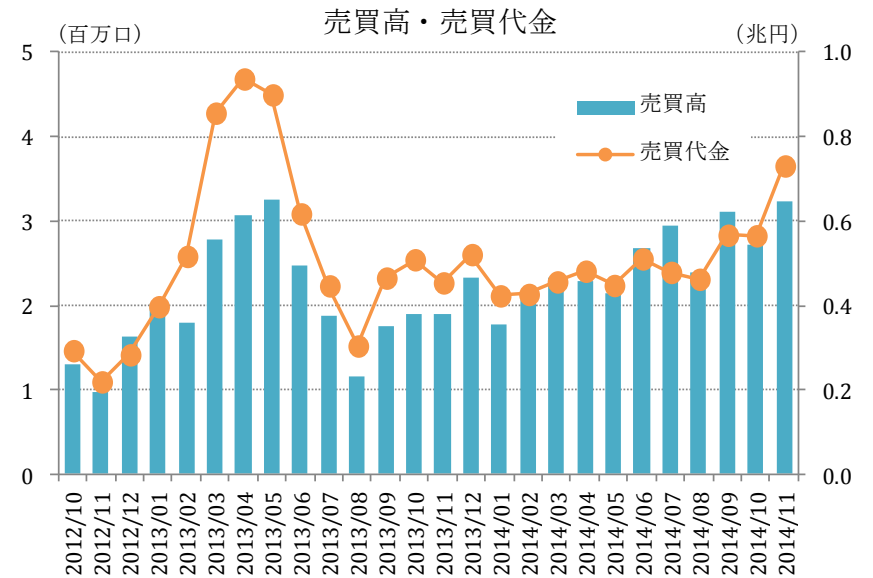
投資部門別 通算買越(売越)額

1年 通算 (2013.11 ~ 2014.10)	6ヶ月 通算 (2014.5 ~ 2014.10)
投資信託	1,837 億円
銀行 (日銀除く)	1,794 億円
日本銀行	257 億円
その他金融機関	77 億円
証券会社	6 億円
生保・損保	-34 億円
その他法人等	-134 億円
海外投資家	-252 億円
事業法人	-408 億円
個人	-3,488 億円
海外投資家	579 億円
銀行 (日銀除く)	555 億円
日本銀行	160 億円
その他金融機関	92 億円
証券会社	85 億円
生保・損保	6 億円
投資信託	-48 億円
その他法人等	-57 億円
事業法人	-144 億円
個人	-1,329 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

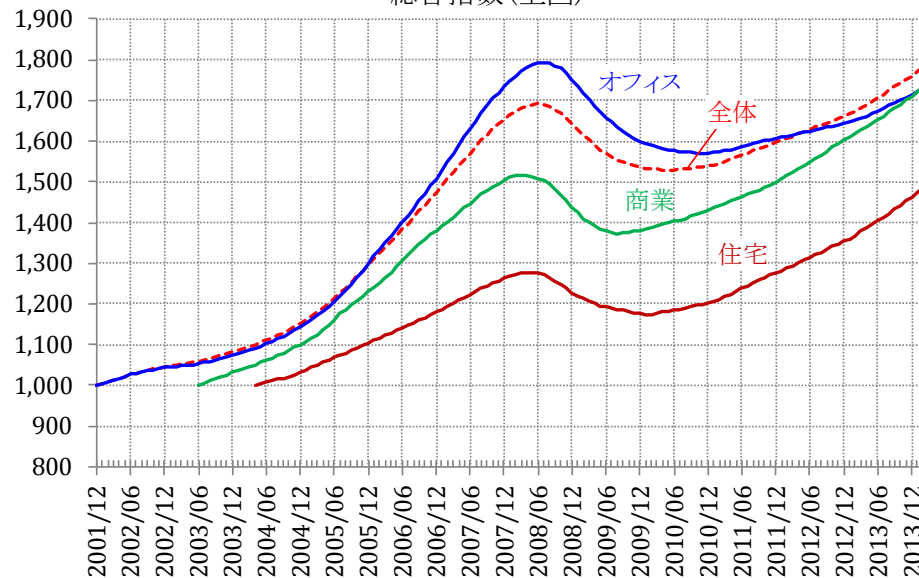


(注) 立会内 (出所) Bloomberg

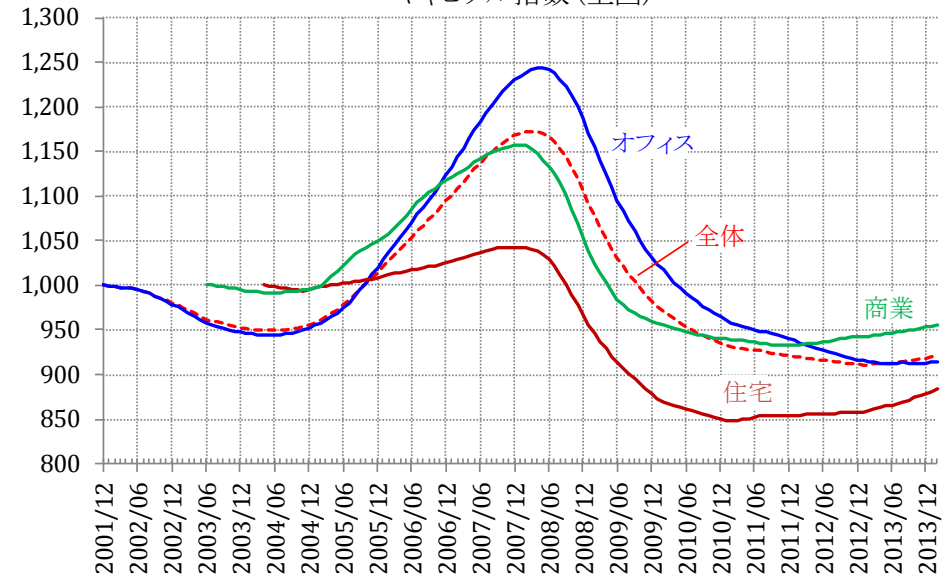
《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2014年2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>）

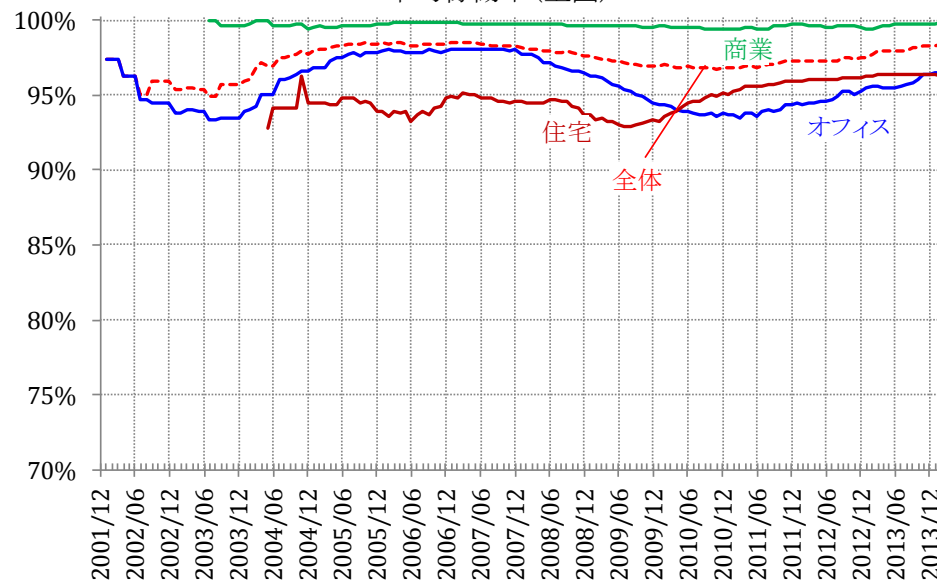
総合指数(全国)



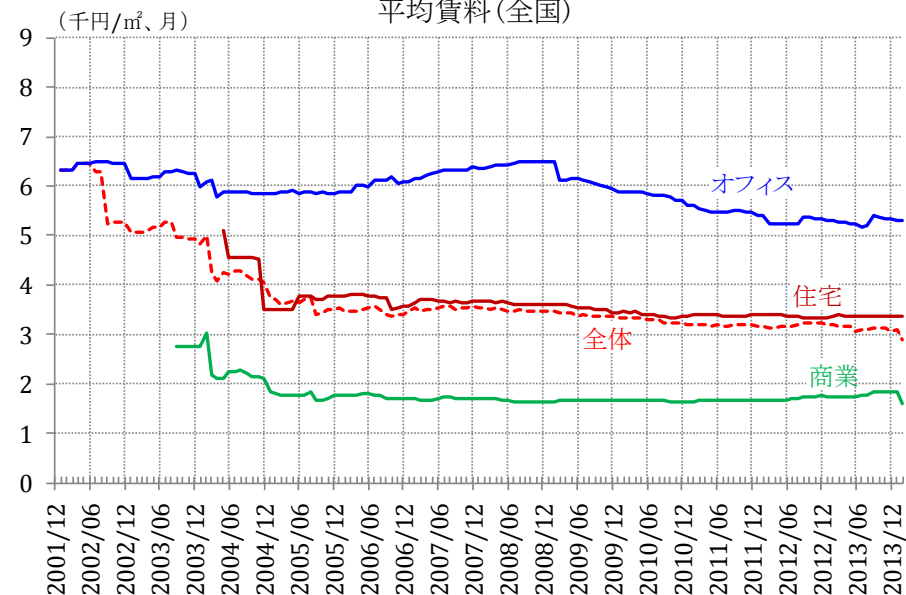
キャピタル指数(全国)



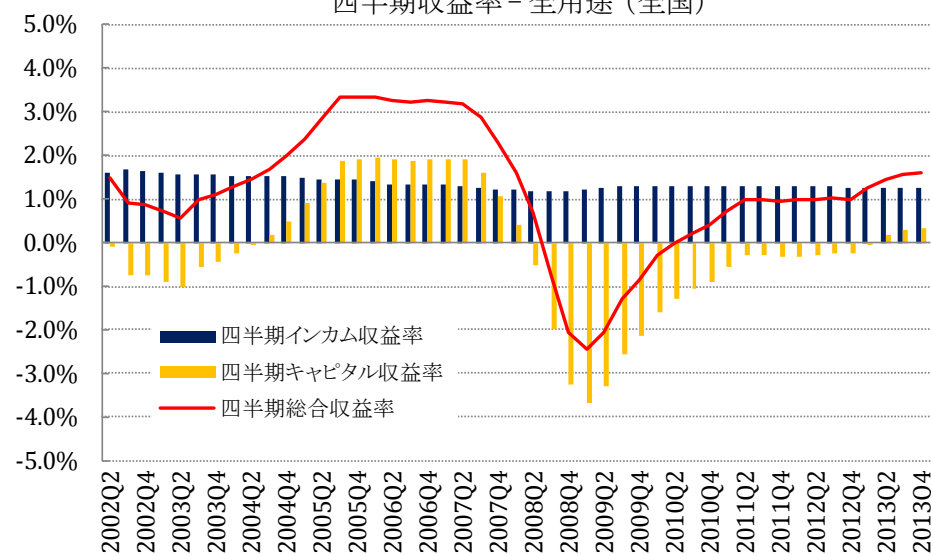
平均稼働率(全国)



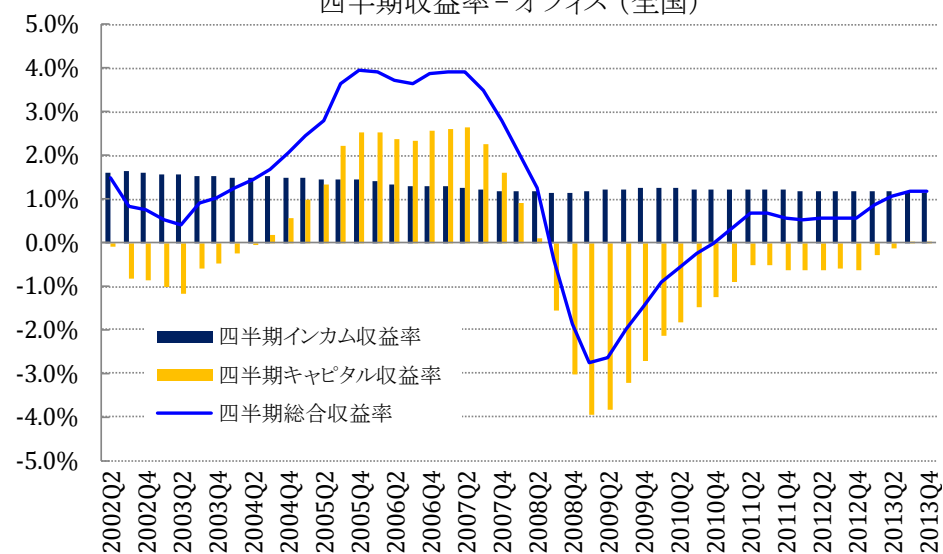
平均賃料(全国)



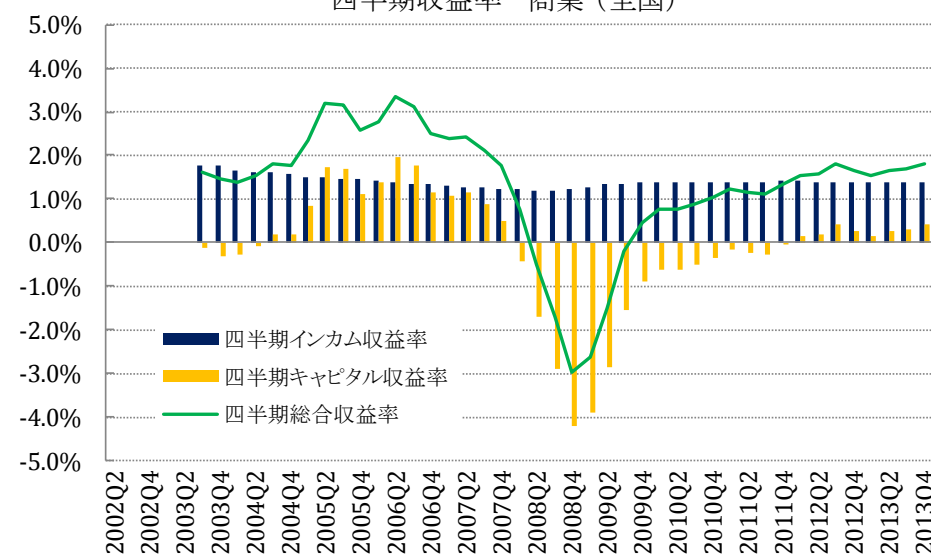
四半期収益率 - 全用途 (全国)



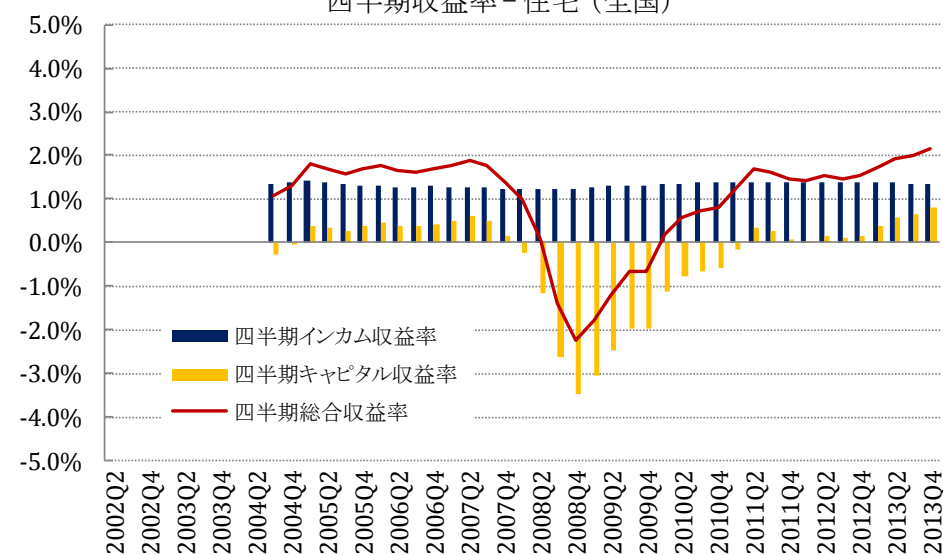
四半期収益率 - オフィス (全国)



四半期収益率 - 商業 (全国)



四半期収益率 - 住宅 (全国)



《 上場 J-REIT 一覧（48 銘柄） 》

（時価総額順、金額は単位未満切捨て、2014年11月末時点）

証券コード	投資法人	投資口価格 (11月末)	騰落率		時価総額 (11月末)	1口当たり分配金(円) (注1)			運用不動産 (注2)		
			1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	598,000 円	- 3.9%	- 0.7%	8,443 億円	8,152	14年 6月期	7,520 14年 12月期	10,743 億円	73	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	585,000 円	- 3.8%	+ 8.1%	7,321 億円	7,648	14年 9月期	7,650 15年 3月期	8,611 億円	65	オフィス
8953	日本リートールファンド	247,000 円	+ 10.4%	+ 22.3%	6,002 億円	4,165	14年 8月期	4,170 15年 2月期	8,466 億円	87	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	190,700 円	+ 8.9%	+ 29.8%	4,790 億円	2,804	14年 5月期	2,860 14年 11月期	5,199 億円	108	オフィス / 商業他
3283	日本プロロジスリート	258,700 円	+ 0.0%	+ 30.9%	4,477 億円	3,793	14年 5月期	3,700 14年 11月期	4,050 億円	29	物流
3269	アドバンス・レジデンス	290,000 円	+ 10.9%	+ 30.6%	3,770 億円	4,593	14年 7月期	5,130 15年 1月期	4,231 億円	224	住宅
8955	日本プライムリアルティ	430,500 円	+ 5.0%	+ 25.5%	3,551 億円	6,150	14年 6月期	6,180 14年 12月期	4,055 億円	62	オフィス / 商業
8954	オリックス不動産	164,800 円	+ 11.4%	+ 29.1%	3,495 億円	2,604	14年 8月期	2,580 15年 2月期	4,926 億円	95	オフィス / 商業他
3281	GLP	136,800 円	+ 8.9%	+ 34.1%	3,270 億円	2,176	14年 8月期	2,243 15年 2月期	3,388 億円	53	物流
8961	森トラスト総合リート	224,700 円	+ 12.7%	+ 30.9%	2,966 億円	3,557	14年 9月期	3,800 15年 3月期	3,616 億円	17	オフィス / 商業他
8964	フロンティア不動産	550,000 円	+ 7.2%	+ 14.8%	2,728 億円	10,211	14年 6月期	9,400 14年 12月期	2,659 億円	29	商業
8972	ケネディクス・オフィス	655,000 円	+ 10.6%	+ 37.3%	2,637 億円	9,638	14年 4月期	10,060 14年 10月期	3,699 億円	94	オフィス
8976	大和証券オフィス	598,000 円	+ 0.7%	+ 41.7%	2,637 億円	7,621	14年 5月期	8,210 14年 11月期	3,875 億円	46	オフィス
3234	森ヒルズリート	166,100 円	+ 6.4%	+ 18.6%	2,607 億円	2,151	14年 7月期	2,280 15年 1月期	2,817 億円	10	オフィス / 住宅他
3285	野村不動産マスターファンド	153,900 円	+ 14.1%	+ 53.0%	2,562 億円	2,450	14年 8月期	2,420 15年 2月期	2,535 億円	56	物流 / 商業
3279	アクティビア・プロパティーズ	981,000 円	+ 8.5%	+ 23.7%	2,462 億円	15,922	14年 5月期	15,763 14年 11月期	2,416 億円	28	商業 / オフィス
8967	日本ロジスティクスファンド	266,600 円	+ 6.5%	+ 33.7%	2,212 億円	3,743	14年 7月期	3,900 15年 1月期	1,886 億円	36	物流
3226	日本アコモデーションファンド	469,000 円	+ 15.7%	+ 34.2%	2,164 億円	7,672	14年 8月期	7,750 15年 2月期	2,877 億円	112	住宅
8985	ジャパン・ホテル・リート	77,200 円	+ 12.4%	+ 60.2%	2,154 億円	1,939 (1年間)	13年 12月期	2,058 (1年間) 14年 12月期	1,734 億円	30	ホテル
8984	大和ハウス・レジデンシャル	541,000 円	+ 15.1%	+ 33.4%	2,022 億円	8,686	14年 8月期	8,600 15年 2月期	2,376 億円	136	住宅
8987	ジャパンエクセレント	155,900 円	+ 5.8%	+ 28.6%	1,890 億円	2,482	14年 6月期	2,465 14年 12月期	2,654 億円	30	オフィス
8959	野村不動産オフィスファンド	495,500 円	+ 0.3%	+ 2.1%	1,846 億円	10,000	14年 4月期	10,400 14年 10月期	4,095 億円	54	オフィス
3249	産業ファンド	1,053,000 円	+ 15.7%	+ 17.0%	1,743 億円	16,617	14年 6月期	16,850 14年 12月期	1,820 億円	36	インフラ / 物流他
3292	イオンリート	171,200 円	+ 21.1%	+ 49.5%	1,626 億円	2,461	14年 7月期	2,440 15年 1月期	1,589 億円	17	商業
8957	東急リアル・エステート	159,800 円	+ 3.4%	+ 30.6%	1,562 億円	2,517	14年 7月期	2,500 15年 1月期	2,201 億円	29	オフィス / 商業
3263	大和ハウスリート	528,000 円	+ 5.9%	+ 41.0%	1,549 億円	8,039	14年 8月期	8,400 15年 2月期	1,475 億円	33	物流 / 商業
8968	福岡リート	220,000 円	+ 5.7%	+ 35.6%	1,518 億円	3,278	14年 8月期	3,350 15年 2月期	1,657 億円	25	商業 / オフィス他
3295	ヒューリックリート	182,100 円	+ 9.0%	-	1,422 億円	2,383	14年 8月期	2,800 15年 2月期	1,385 億円	26	オフィス / 商業他
8986	日本賃貸住宅	84,800 円	+ 9.6%	+ 32.1%	1,250 億円	1,761	14年 9月期	1,615 15年 3月期	1,895 億円	189	住宅
8973	積水ハウス・SIレジデンシャル	122,300 円	+ 12.2%	+ 23.0%	1,245 億円	2,131	14年 9月期	2,130 15年 3月期	1,824 億円	105	住宅
8963	インヴィンシブル	44,000 円	+ 15.8%	+ 225.9%	1,174 億円	573	14年 6月期	656 14年 12月期	1,179 億円	91	住宅 / ホテル他

証券コード	投資法人	投資口価格 (11月末)	騰落率		時価総額 (11月末)	1口当たり分配金(円) (注1)			運用不動産 (注2)		
			1ヶ月	1年		直近実績	次期予想		資産規模	物件数	種 別
8956	プレミア	514,000 円	+ 5.0%	+ 28.8%	1,124 億円	10,121 14年 4月期	9,700 14年 10月期		2,138 億円	55	オフィス / 住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	666,000 円	+ 13.3%	+ 23.6%	1,070 億円	12,161 14年 5月期	11,600 14年 11月期		1,593 億円	150	住宅
3282	コンフォリア・レジデンシャル	243,000 円	+ 16.7%	+ 37.7%	978 億円	17,074 14年 (4分割前) 7月期	4,220 15年 1月期		1,178 億円	81	住宅
3278	ケネディクス・レジデンシャル	324,500 円	+ 10.6%	+ 49.5%	905 億円	6,033 14年 7月期	6,030 15年 1月期		1,189 億円	91	住宅
8975	いちご不動産	85,500 円	+ 2.2%	+ 34.2%	877 億円	1,541 14年 4月期	1,540 14年 10月期		1,140 億円	70	オフィス / 住宅他
8977	阪急リート	146,100 円	+ 14.9%	+ 34.5%	872 億円	12,462 14年 (5分割前) 5月期	12,400 14年 (5分割前) 11月期		1,393 億円	23	商業 / オフィス
8982	トップリート	466,000 円	+ 1.4%	+ 3.1%	820 億円	10,864 14年 4月期	10,600 14年 10月期		1,901 億円	20	オフィス / 商業他
8966	平和不動産リート	90,200 円	- 1.1%	+ 17.4%	795 億円	1,670 14年 5月期	1,684 14年 11月期		1,476 億円	92	住宅 / オフィス他
8958	グローバル・ワン不動産	397,000 円	+ 15.1%	+ 20.7%	769 億円	6,053 14年 9月期	9,400 15年 3月期		1,612 億円	9	オフィス
3296	日本リート	369,000 円	+ 14.6%	-	560 億円	1,207 14年 6月期	7,062 14年 12月期		703 億円	20	オフィス / 住宅他
3227	MIDリート	289,700 円	+ 3.7%	+ 23.8%	531 億円	6,318 14年 6月期	5,800 14年 12月期		1,576 億円	12	オフィス / 商業他
3287	星野リゾート・リート	1,209,000 円	+ 7.5%	+ 112.5%	519 億円	13,081 14年 4月期	16,212 14年 10月期		333 億円	30	旅館、ホテル
3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート	104,200 円	+ 3.0%	-	450 億円	836 14年 10月期	2,298 15年 4月期		786 億円	5	オフィス
3290	SIA不動産	437,000 円	+ 4.0%	+ 3.4%	328 億円	13,760 14年 8月期	11,800 15年 2月期		743 億円	19	オフィス / 商業
8979	スターツプロシード	187,500 円	+ 3.1%	+ 8.6%	325 億円	4,196 14年 4月期	4,010 14年 10月期		571 億円	96	住宅
3308	日本ヘルスケア	242,200 円	-	-	142 億円	3,150 15年 4月期	3,750 15年 10月期		132 億円	14	ヘルスケア
3451	トーセイ・リート	108,000 円	-	-	103 億円	373 15年 4月期	2,772 15年 10月期		174 億円	12	オフィス / 住宅他
			TOTAL		100,285 億円				124,595 億円	2,824 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

(出所) J-REIT公表資料、Bloomberg のデータをもとに作成

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。