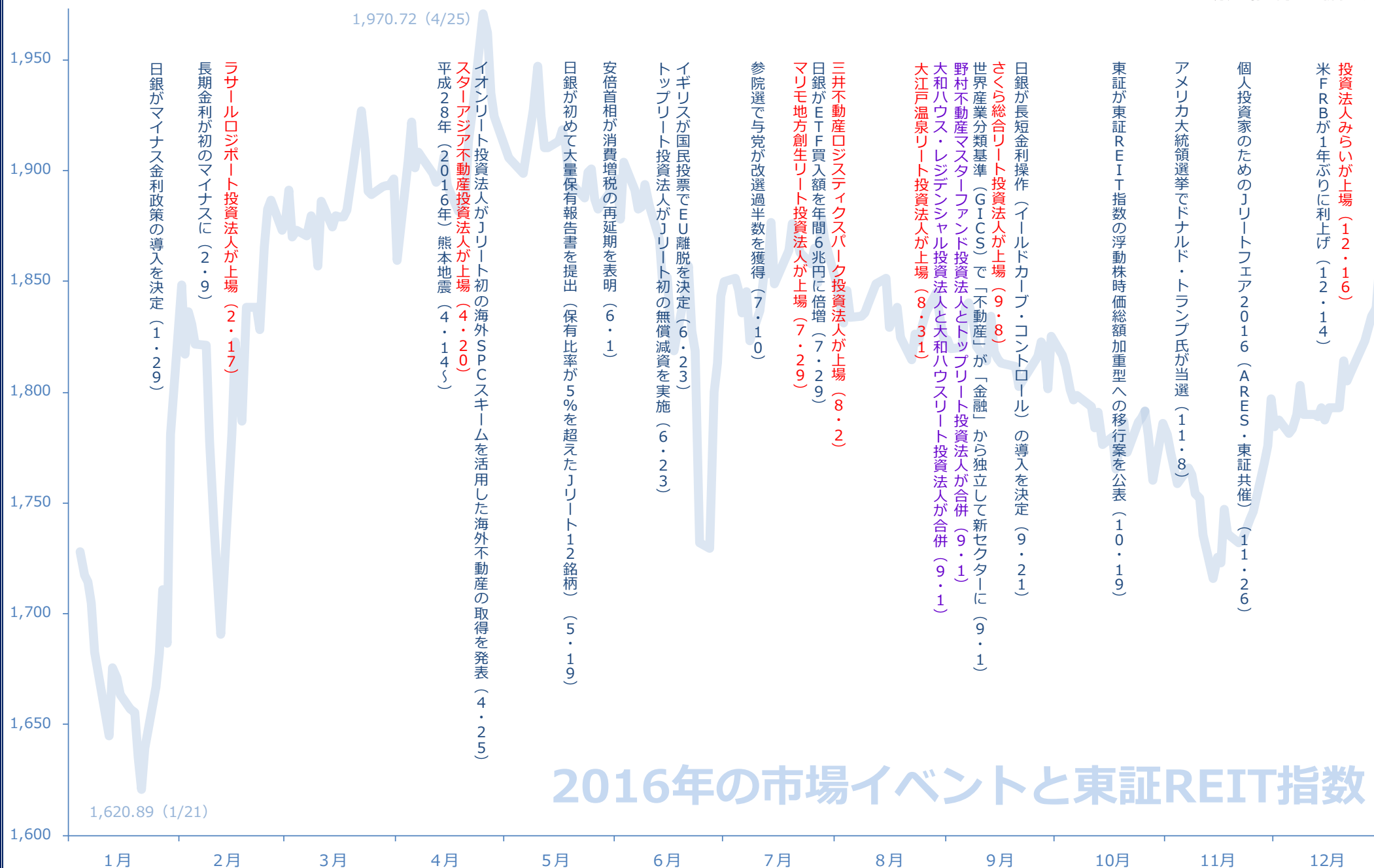




- 2016年のJ-REIT市場 振り返り -

(1) 東証REIT指数は6.2%上昇 / トータルリターンは9.9%

2016年末の東証REIT指数は1,855.83ポイントとなり、前年末に比べ6.2%（108.29ポイント）上昇した。1年間のトータルリターン（配当込み指数の年間騰落率）は9.9%であった【図表1-1】

1年を通して金利の変動が大きな関心事となり、日銀のマイナス金利政策導入（1月）やEU離脱を決めたイギリスの国民投票（6月）など、金融政策や海外の政治イベントによって市場が急激に動く局面もあった【図表1-2】

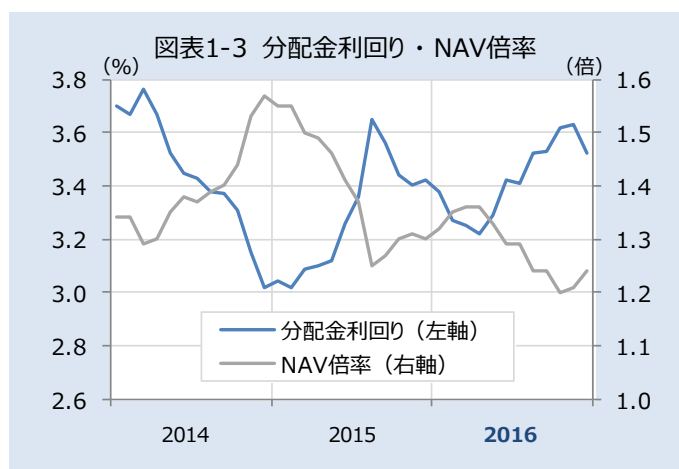
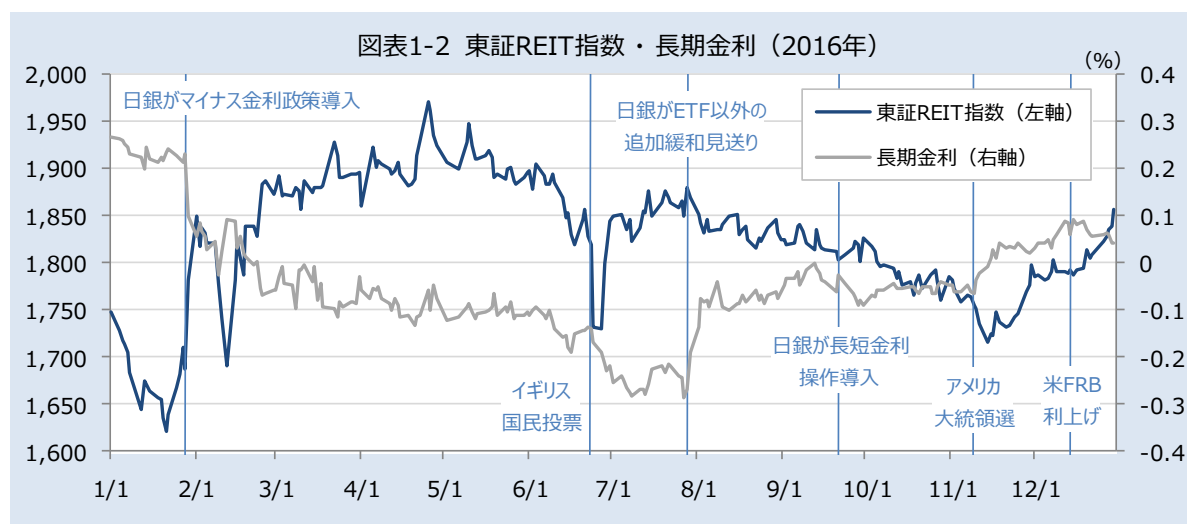
平均予想分配金利回りは概ね3.2～3.6%、平均NAV倍率は1.2～1.4倍の範囲で推移し、年末時点ではそれぞれ3.52%（前年末比+0.10）、1.24倍（△0.06）となった【図表1-3】

図表1-1 主要指数の年間騰落率

	指数	年間騰落率 (%)		
		2016年	2015年	2014年
J-REIT	東証REIT指数	+ 6.2	△ 7.9	+ 25.3
	オフィス	+ 7.7	△ 6.1	+ 18.6
	住宅	+ 9.0	△ 10.3	+ 43.6
	商業・物流等	+ 3.3	△ 9.0	+ 27.8
国内株	TOPIX	△ 1.9	+ 9.9	+ 8.1
	日経平均株価	+ 0.4	+ 9.1	+ 7.1
	TOPIX不動産業	△ 7.7	△ 3.2	△ 15.7
海外REIT	米国REIT	+ 4.8	△ 1.0	+ 23.4
	グローバルREIT	+ 2.6	△ 3.4	+ 17.8
配当込み指数	東証REIT指数	+ 9.9	△ 4.8	+ 29.7
	TOPIX	+ 0.3	+ 12.1	+ 10.3
	TOPIX不動産業	△ 6.4	△ 2.4	△ 15.0
	米国REIT	+ 8.6	+ 2.8	+ 28.0
	グローバルREIT	+ 6.9	+ 0.6	+ 22.8

（注）米国REIT：FTSE NAREIT All Equity REITs Index（米ドルベース）

グローバルREIT：S&P Global REIT Index（米ドルベース）

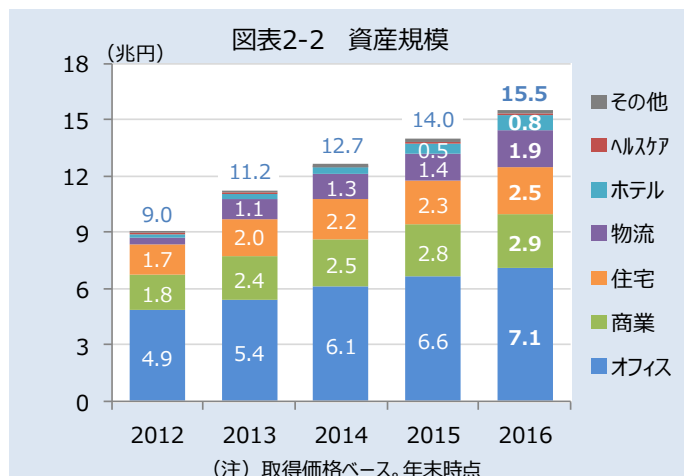
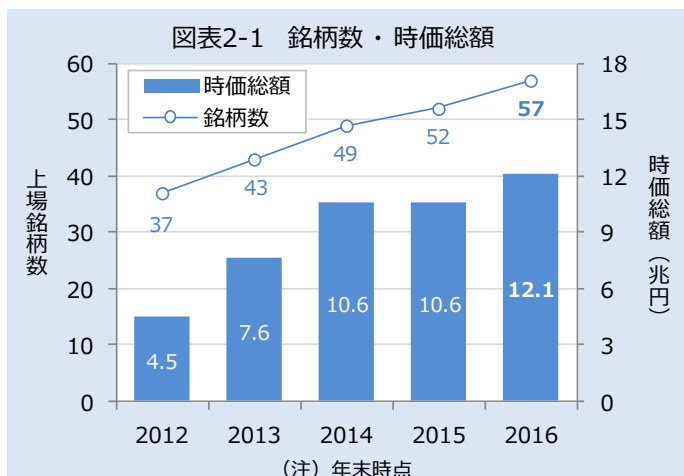


（注）本稿の図表のうち、出典が明示されていないものは、J-REIT 各社の開示資料などの公開情報を不動産証券化協会が集計した数値を基に作成しています（主要なものはJ-REIT.jpの統計データ「ARES J-REIT Databook」に収録しています）。指数や金利はBloomberg社のデータを使用しています。

(2) 時価総額 12 兆円・資産規模 15 兆円に 物流施設とホテルが高成長

上場銘柄数は1年で5銘柄増加（IPOで7増、合併で2減）して57銘柄となった。時価総額は年末時点で12兆1,233億円となり、前年末に比べ1兆5,630億円（+14.8%）増加した【図表2-1】

年末時点の資産規模は15兆5,085億円となり、1年で1兆5,330億円（+11.0%）増加した【図表2-2】。用途別で増加額が最も大きかったのは物流施設（4,603億円）で、オフィス（4,396億円）とホテル（2,807億円）が続いた。物流施設は、物流REIT2銘柄の新規上場に加え、既存の物流REITなどによる取得も活発だった。伸び率ではホテル（+51.6%）が最も大きく、物流施設（+31.8%）とともに高い成長を見せた。



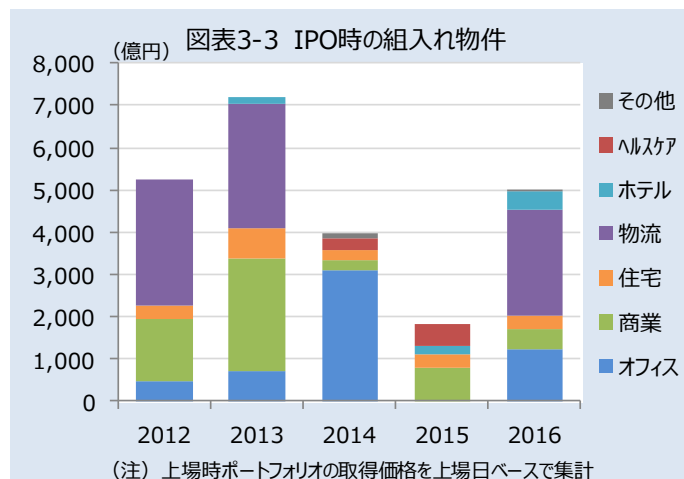
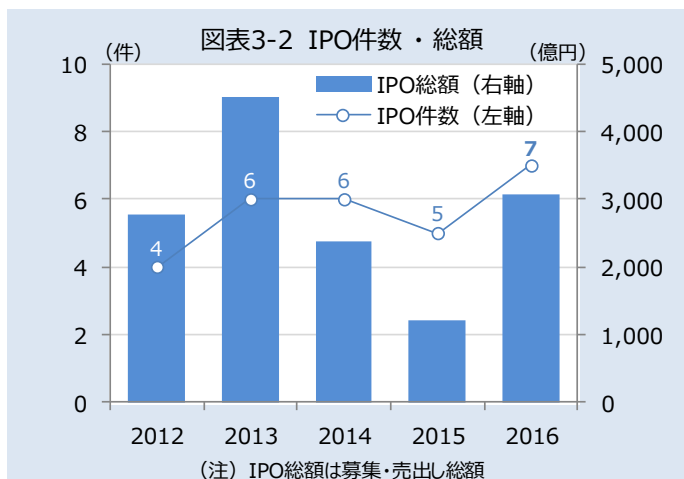
(3) IPOは過去10年で最多の7件

2016年の新規上場（IPO）は7件と、2007年以降の10年間で最多となった。IPO総額は3,064億円、組入れ物件の資産規模は4,996億円だった。大型の物流REIT2銘柄（図表3-1の1,4）がIPO総額および資産規模の半分以上を占め、上場後の投資口価格も他のIPO銘柄と比較して好調に推移した。IPOがすべて特化型だった前年とは対照的に総合型REITの上場が4件（2,3,6,7）あったほか、温泉・温浴関連施設に特化したREIT（5）も注目を集めた。また、海外で上場していたREITがポートフォリオをJ-REIT市場に移す形で上場した過去にない事例（6）も見られた。

図表3-1 2016年のIPO銘柄

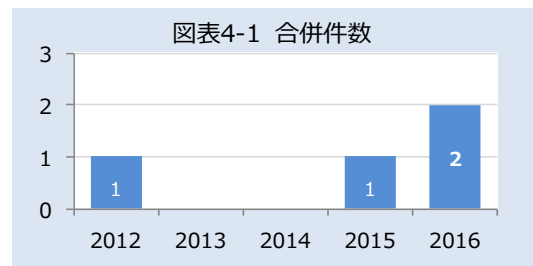
	上場日	証券コード	投資法人	資産運用会社	運用資産	資産規模 (億円)	IPO総額 (億円)
1	2/17	3466	ラサールロジポート	ラサールREITアドバイザーズ	物流施設	1,614	1,099
2	4/20	3468	スターアジア不動産	スターアジア投資顧問	オフィス、物流施設 他	615	248
3	7/29	3470	マリモ地方創生リート	マリモ・アセットマネジメント	住宅、商業施設 他	162	90
4	8/2	3471	三井不動産ロジスティクスパーク	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント	物流施設	755	602
5	8/31	3472	大江戸温泉リート	大江戸温泉アセットマネジメント	温泉・温浴関連施設	268	170
6	9/8	3473	さくら総合リート	さくら不動産投資顧問	オフィス、商業施設 他	574	302
7	12/16	3476	みらい	三井物産・イデラパートナーズ	オフィス、商業施設 他	1,007	554
					合計	4,996	3,064

(注) 資産規模は上場時ポートフォリオの取得価格合計、IPO総額は募集・売出し総額



(4) 成長戦略として2組が合併

2015年の野村不動産をスポンサーとする3投資法人の合併に続き、16年には大和ハウスをスポンサーとする大和ハウス・レジデンシャル投資法人と大和ハウスリート投資法人が、成長を加速するために合併して大型の総合型REITへ転換した。また、野村不動産マスターファンド投資法人が同じ総合型のトップリート投資法人を吸収合併し、業界トップクラスの資産規模に成長した。

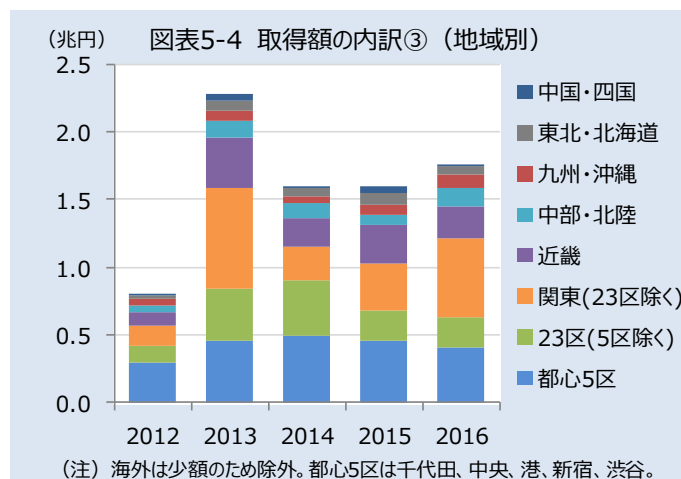
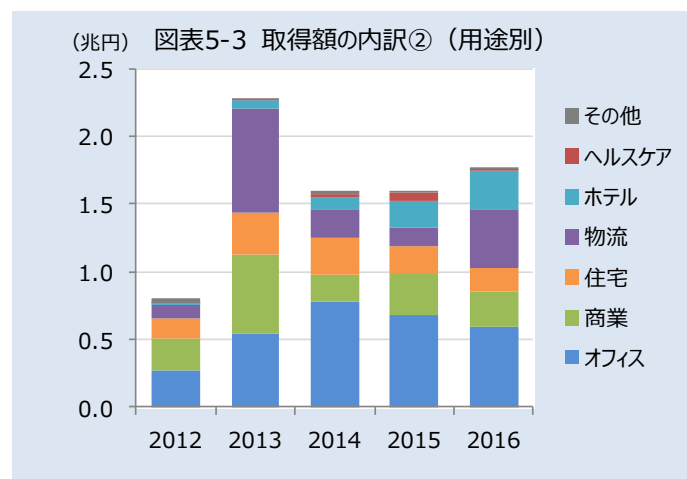
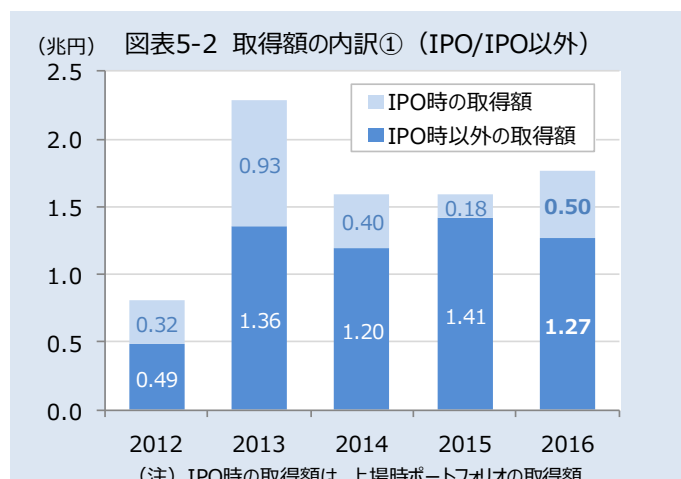
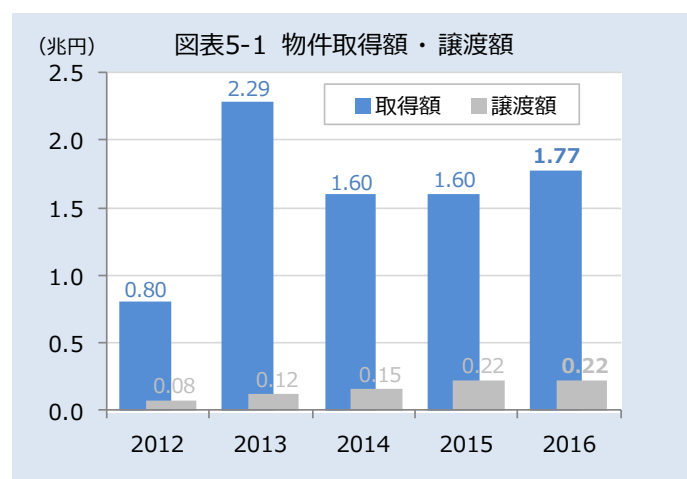


図表4-2 2016年の合併

	合併前		合併後	契約日	合併日
投資法人	大和ハウス・レジデンシャル	大和ハウスリート	大和ハウスリート		
資産運用会社	大和ハウス・アセットマネジメント	大和ハウス・リート・マネジメント	大和ハウス・アセットマネジメント		
スポンサー	大和ハウスグループ	大和ハウスグループ	大和ハウスグループ	4/15	9/1
運用タイプ	特化型（住宅）	複合型（物流・商業）	総合型		
資産規模	2,563 億円	2,063 億円	5,068 億円		
投資法人	野村不動産マスターファンド	トップリート	野村不動産マスターファンド		
資産運用会社	野村不動産投資顧問	トップリート・アセットマネジメント	野村不動産投資顧問		
スポンサー	野村不動産グループ	三井住友信託銀行、王子不動産	野村不動産グループ	5/26	9/1
運用タイプ	総合型	総合型	総合型		
資産規模	7,846 億円	1,904 億円	9,331 億円		

(注) 資産規模は合併契約時の合併説明会資料に基づく

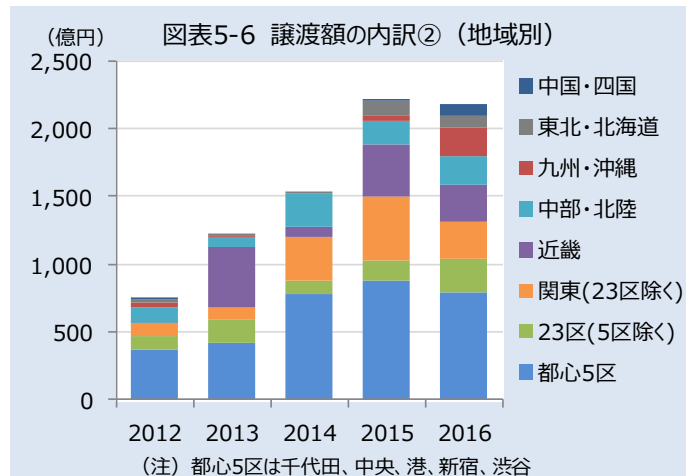
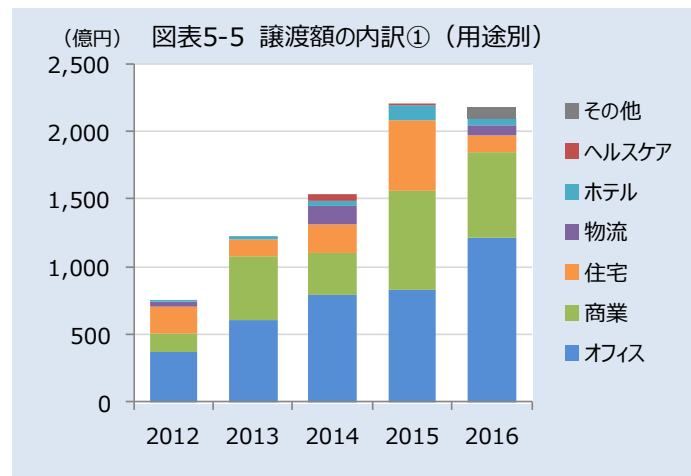
(5) 物流施設・オフィス・ホテルを中心に1兆7,700億円の物件取得



2016年の物件取得額は1兆7,692億円（前年比+10.8%、引渡日ベース）であった【図表5-1】。新規上場REITがIPO時に取得した物件が約5千億円で前年から大きく増加した一方、既存REITの取得額は減少した【図表5-2】

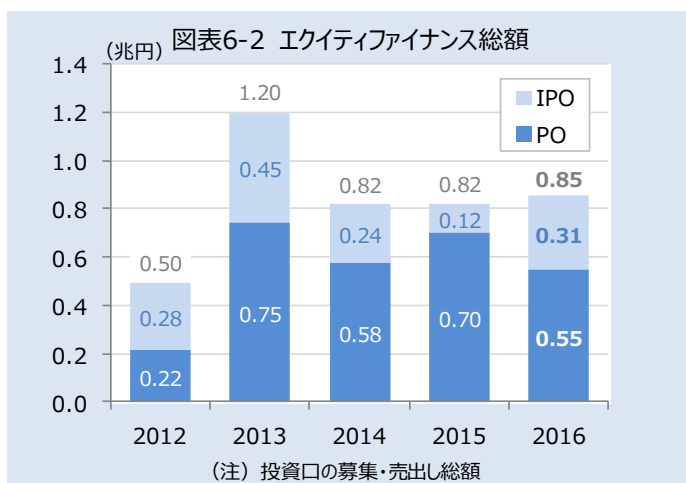
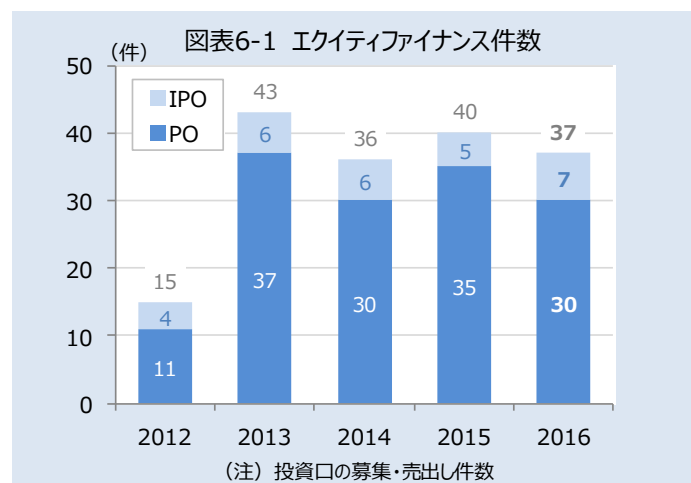
用途別では、取得額が大きい順にオフィス（5,868 億円、前年比△13.8%）、物流施設（4,389 億円、+204.1%）、ホテル（2,851 億円、+47.2%）、商業施設（2,664 億円、△12.8%）、住宅（1,696 億円、△14.7%）などとなり、ヘルスケア施設は 63 億円（△90.1%）にとどまった【図表 5-3】。地域別では、東京圏の大型物流施設の取得が多かったことなどから、関東の比率が高くなった【図表 5-4】

一方、物件譲渡額は前年並みの 2,186 億円（前年比△1.2%）であった【図表 5-5,5-6】。資産入替でオフィスの築古物件や郊外型商業施設を売却する動きが見られた。

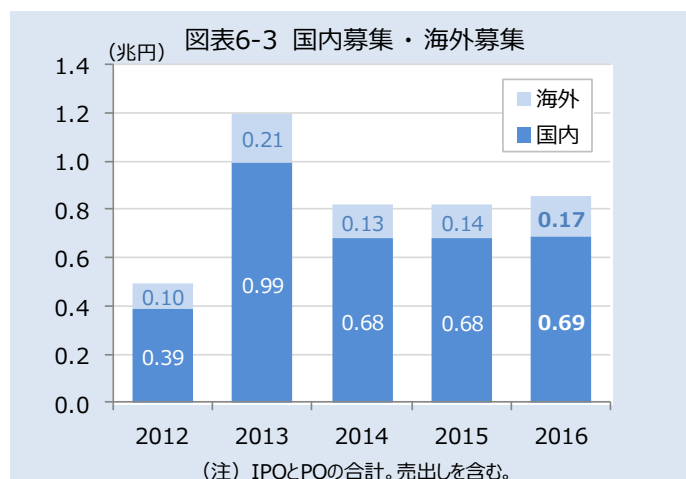


(6) 37 件・8,500 億円のエクイティファイナンス

I P O は大幅増、公募増資は減少

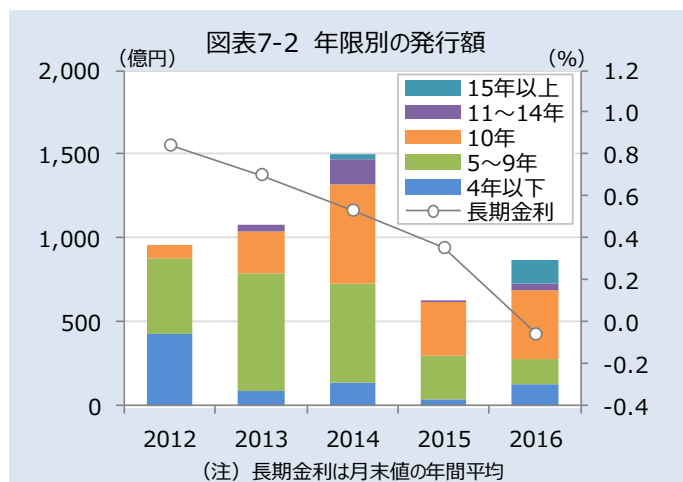
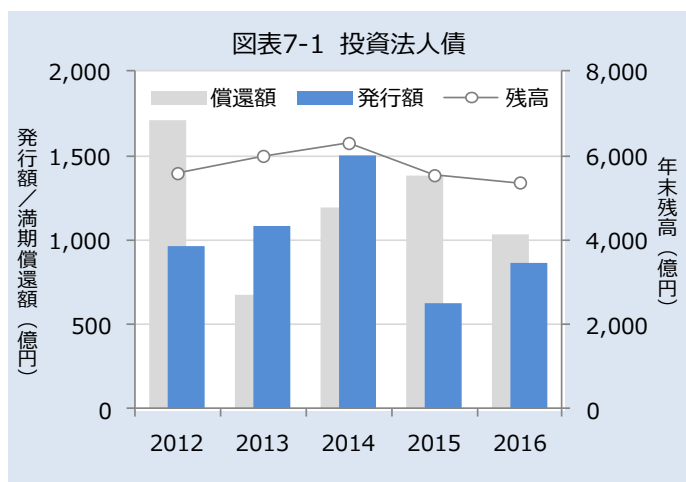


エクイティファイナンスはIPOが7件(前年比+2件)、公募増資(PO)が30件(△5件)であった【図表 6-1】。募集・売出し総額はIPOが3,064 億円(+155.0%)と大幅に増えた一方、POは減少し5,479 億円(△21.9%)となった【図表 6-2】。IPOとPOの合計額は8,543 億円(+3.9%)となり、国内外の内訳は国内募集が6,856 億円、海外募集が1,687 億円であった【図表 6-3】



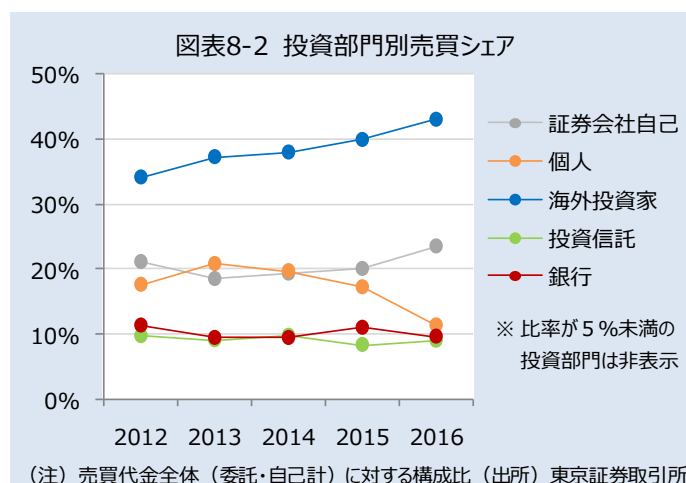
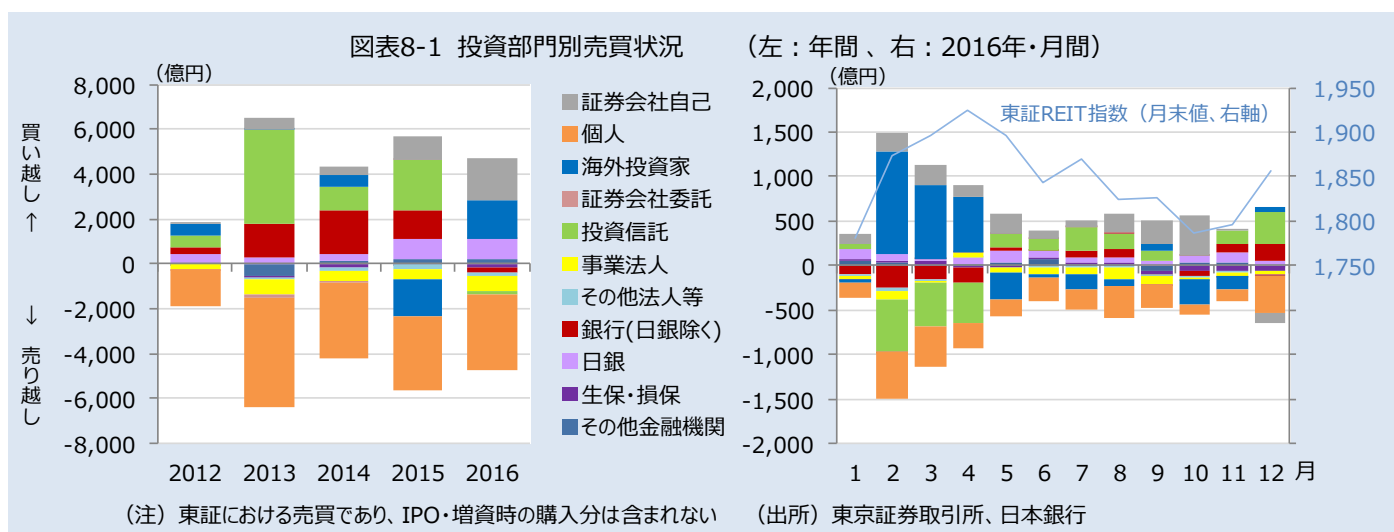
(7) 投資法人債 超長期債の発行が増加

投資法人債の発行額は 863 億円（前年比+38.7%）であった。マイナス金利政策で長期から超長期の金利が大きく低下したため、10 年債および 10 年超の超長期債の発行が増加し、過去最長の 30 年債も発行された。



(8) 投資部門別売買状況 海外投資家が2~4月に大幅買い越し / 投資信託は5月以降買い基調に

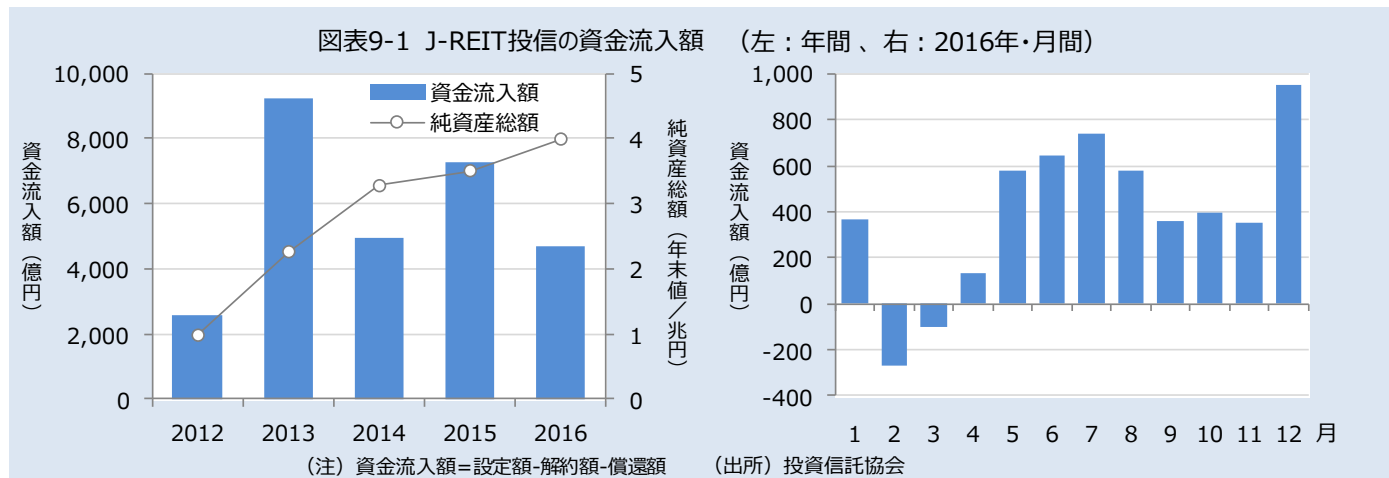
東証における年間の投資部門別売買状況を見ると、買越額が大きかったのは証券会社の自己売買部門（1,877 億円）と海外投資家（1,674 億円）であった。海外投資家はマイナス金利政策導入直後の2月から4月に合計 2,600 億円を越す買い越しとなり、相場の上昇を牽引した。自己売買部門の大幅な買い越しは、背後の機関投資家について憶測を呼んだ。投資信託は5月以降に買い越し基調に戻り、年後半（7~12月）の買越額は全部門で最大の 1,067 億円に上った。個人投資家は IPO や PO での購入割合が高いため、セカンダリー市場では売り越し主体となっている。



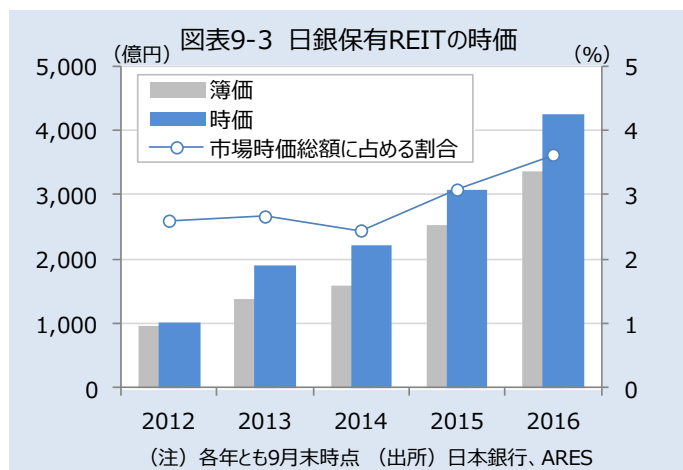
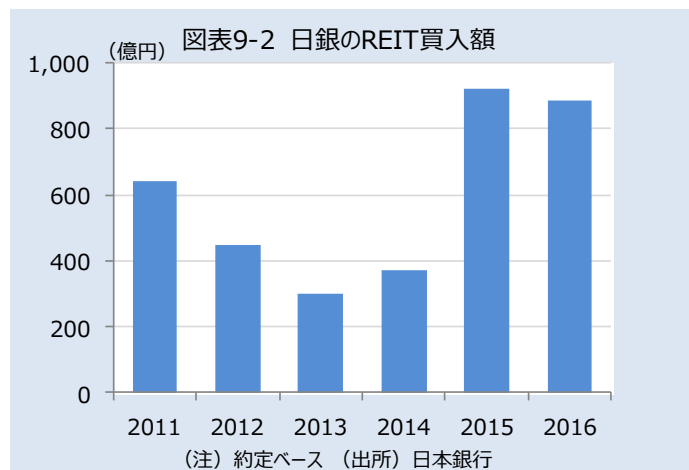
売買シェアは海外投資家が年々上昇しており、2016 年には売買代金全体（委託・自己計）に占めるシェアが 43.0%となった。一方、低下傾向が続く個人投資家の売買シェアは 11.3%となった。

(9) J-REIT 投信は 4,700 億円の資金流入で 4 兆円規模に / 日銀は 887 億円の買入れ

投資信託協会によると、J-REIT 投信（国内 REIT 型投信）の資金流入額は 4,712 億円（前年比△35.1%）だった。J-REIT 市場が急反発した 2、3 月は解約が増えたが、4 月以降は流入超が続き、年末残高は過去最高の 3 兆 9,951 億円となった。

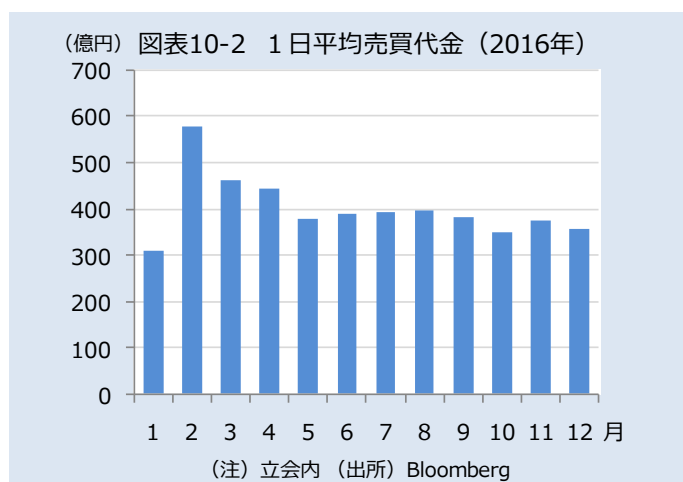
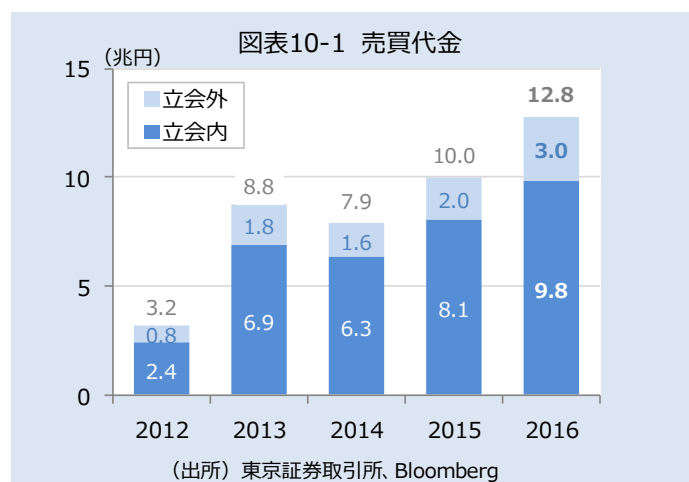


日銀の J-REIT 買入額は 887 億円（73 回）であった（16 年末までの累計買入額は 3,590 億円）。保有する J-REIT の時価は、9 月末時点で 4,260 億円（簿価 3,355 億円）と公表されており、当時の J-REIT 市場の時価総額（11.7 兆円）に占める割合は 3.6% だった。日銀は現在、年間約 900 億円のペースで J-REIT を購入している。16 年 5 月には、12 銘柄について保有比率が 5% を超えたため初めて大量保有報告書を提出した（年末時点では 15 銘柄に提出）。



(10) 売買代金は過去最高の 12.8 兆円

東証における投資口の売買代金は 12 兆 8 千億円となり、前年から 27.7% 増加して 2 年連続で過去最高を更新した。1 日当たりの平均売買代金は 523 億円（うち立会内 402 億円）であった。



- 2016 年 12 月 -

主要指標（2016年12月末）				＜ 用途別指数 ＞				時価総額 (57銘柄)	12 兆 1,233 億円
＜ 東証REIT指数 ＞		前月比	前年比	オフィス	1,851.45	+3.5%	+7.7%	平均予想 分配金利回り	3.52 %
配当なし	1,855.83	+3.3%	+6.2%	住宅	2,633.58	+5.1%	+9.0%		
配当込み	3,422.06	+3.7%	+9.9%	商業物流等	2,304.16	+2.3%	+3.3%		
トータルリターン（配当込み指数の騰落率）								物件取得・譲渡（12月発表分）	
指数	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	5年	10年	取得	譲渡
REIT	+3.7%	+2.6%	+2.4%	+9.9%	+4.5%	+169.8%	+49.0%	18 件	11 件
TOPIX	+3.5%	+15.0%	+23.1%	+0.3%	+12.4%	+131.3%	+10.1%	901 億円	414 億円

▶ みらい 東証に上場

投資法人みらい（コード：3476、資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ）が 12 月 16 日、東京証券取引所に上場した。初値は公募価格（183,000 円）を 3.8%下回る 176,000 円だった。

みらいは、上場に際して総額 554.5 億円の公募・売出しを実施し、品川シーサイドパークタワーなどのオフィス 4 物件（690.8 億円）、商業施設 4 物件（219.2 億円）、ホテル 7 物件（97.5 億円）の計 15 物件（1,007.5 億円）を取得して運用を開始した。2017 年 4 月期末時点の LTV は 47%程度を見込んでいる。

[ホームページ] <http://3476.jp/> [予想分配金] 3,258 円（17 年 4 月期）、5,100 円（17 年 10 月期）

▶ 日本プロロジスリート 神戸などの物流施設 3 物件を 306 億円で取得

日本プロロジスリート投資法人（NPR）は 12 月、公募増資等による調達資金で、プロロジスパーク神戸 2 などの物流施設 3 物件を総額 306.2 億円でプロロジス・グループから取得した。3 物件の平均鑑定 NOI 利回りは 5.1%、平均築年数は 2.5 年、総賃貸可能面積は約 15 万㎡で稼働率は 97.1%、平均賃貸借残存期間は 11.3 年となっている。

「神戸 2」と「古河 1」は医薬品卸のスズケンの専用施設として開発された新築物件であり、同社の東西における広域拠点として使用されている。

NPR は、スポンサーのパイプライン・サポートを活用し、2016 年に総額 727 億円の物流施設を取得した。年末時点のポートフォリオは 36 物件・4,778 億円となっている。

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 (%)	想定NOI 利回り (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	竣工 (年)
プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市西区	13,700	13,700	5.1	5.1	62,468	100.0	1	2016
プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡芝山町	9,240	9,240	5.3	4.9	52,983	91.8	11	2008
プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	7,680	7,680	5.0	5.1	34,158	100.0	1	2016
合計／平均		30,620	30,620	5.1	5.0	149,609	97.1	-	-

▶ インベスコ・オフィス・ジェイリート 晴海トリトンスクエア Z を 101 億円で売却

錦糸町プライムタワーを 151 億円で取得して資産入替 / オフィス以外にも投資対象を拡大

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（IOJ）は 12 月、晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワー Z（中央区）を 101 億円で外部の SPC に売却した。IOJ は Z 棟の 12 階から 17 階の半分（計 5.5 フロア）を保有し、隣接する Y 棟に本社を構える住友商事に賃貸して同社の関連子会社が使用していたが、同社の本社移転計画の報道を受けて潜在的なテナント退去リスクが高まったとして売却を決めた。本物件の売却で 7.8 億円の譲渡益が発生する。

IOJ は代替物件として、JR 錦糸町駅から徒歩 7 分の錦糸町プライムタワー（江東区）を 151.5 億円で取得する。売主は IOJ が出資する SPC で、IOJ は取得に係る優先交渉権を行使した。本物件は、1994 年に竣工した地上 17 階建・延床面積 28,789 ㎡のオフィスビル。賃貸可能面積は 17,606 ㎡で 15 社が入居し稼働率は 97.5%、鑑定 NOI 利回りは 4.7%（償却後利回り 4.3%）となっている。資産入替後のポートフォリオは 13 物件・1,601 億円となる。

また、IOJ はこれまで大都市圏に所在する大規模オフィスビルへの投資を行ってきたが、取得競争が厳しい昨今の不動産市況を鑑み、ポートフォリオの 30%以下の範囲でそれ以外の物件（主に都市型商業施設。その他に中規模オフィス、住宅、物流施設、ホテルなど）にも投資する方針を決定した（規約の変更を投資主総会に付議）。

➤ **日本プライムリアルティ** スポンサーとの資産入替で銀座並木通りの店舗ビルなど 134 億円で取得

日本プライムリアルティ投資法人（JPR）は 12 月、外資系ラグジュアリーブランドが多く出店する銀座・並木通りの「GINZA GATES」など都市型商業施設 2 物件を総額 133.5 億円で東京建物から取得した。GINZA GATES は晴海通りにも近く、高級紳士靴ブランド「ベルルッティ」などが出店している。

一方、JPR は、築年数の経過したオフィス 2 物件を 50 億円で東京建物に売却する。譲渡益は 2 億円を見込む。

なお、東京建物は 12 月、安田不動産と大成建設が保有する JPR の資産運用会社「東京リアルティ・インベストメント・マネジメント」の株式の一部を取得し、出資比率を 40%から 52%に引き上げて同社を連結子会社とした。

取得物件 《 商業施設 》	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 (%)	竣工 (年)	譲渡物件 《 オフィス 》	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	竣工 (年)
GINZA GATES (東京都中央区)	10,100	10,800	3.2	3.1	2008	福岡ビル (東京都中央区)	3,100	3,040	1990
FUNDES 水道橋 (東京都千代田区)	3,250	3,380	4.2	3.6	2015	JPR 博多中央ビル (福岡市博多区)	1,900	1,780	1993

(注) GINZA GATES の土地は普通借地権。利回りは想定収支に基づく。

➤ **プレミア** スポンサーと大阪で資産入替 / 淀屋橋のオフィス底地を売却、肥後橋のオフィスを取得

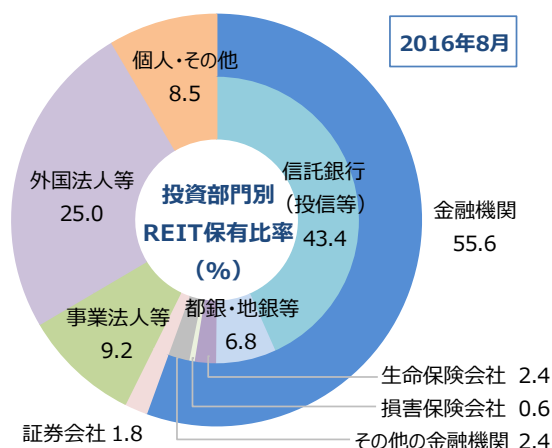
プレミア投資法人は 12 月、トレードピア淀屋橋（大阪市中区）の底地を 67 億円で建物所有者の NTT 都市開発に売却（譲渡益 1.4 億円）する一方、同社からアーバンエース肥後橋ビル（大阪市西区）を 46 億円（鑑定 NOI 利回り 5.1%）で取得した。取得物件は地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩 5 分に位置する 1997 年竣工のビルであり、NTT ファシリティーズが総賃貸可能面積（8,393 ㎡）の 86%を賃借している。

➤ **MCUBS MidCity** 仙台のオフィスを 55 億円で取得

MCUBS MidCity 投資法人は 12 月、JR 仙台駅から徒歩 4 分の仙台キャピタルタワー（仙台市青葉区）を 55 億円で取得すると発表した（売主は非開示）。本物件は 1974 年に竣工し、2014 年に大規模改修を実施している。賃貸可能面積は 13,000 ㎡で稼働率は 96.2%（84 テナント）、鑑定評価額は 62.2 億円、想定 NOI 利回りは 6.0%（償却後利回り 5.2%）となっている。

➤ **東証 REIT 投資主情報調査（2016 年 8 月）の結果公表**

東証など全国の証券取引所は 12 月、J-REIT の投資主分布の最新調査結果を公表した。本調査は 2014 年 8 月より年 2 回実施されており、今回の基準日は 16 年 8 月末で 52 銘柄が対象となっている。投資部門別保有比率を 16 年 2 月の前回調査と比較すると、外国人が増加（+2.7 ポイント）し、投資信託が減少（△2.1 ポイント）した。なお、52 銘柄の延べ投資主数は 65.3 万人（うち個人 62.4 万人）であった。



投資部門別REIT保有金額・比率（2016年8月）

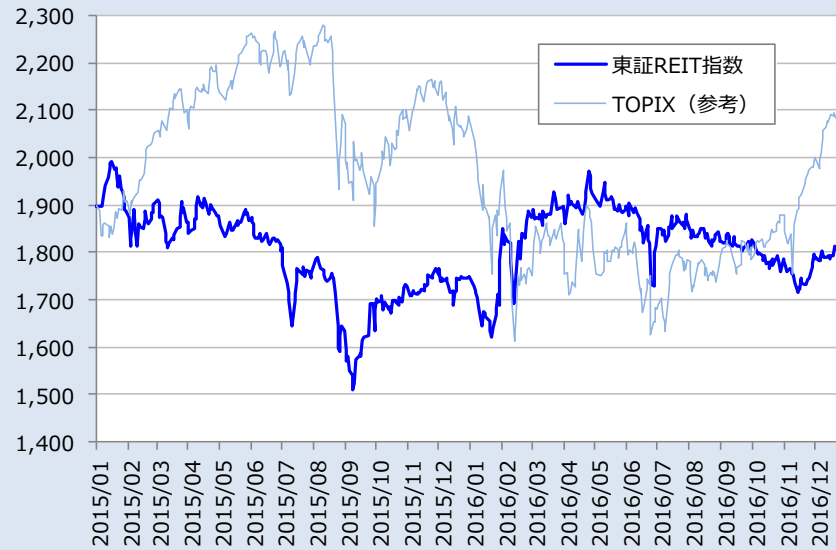
	保有金額 (億円)	保有比率 (%)	保有比率 増減
金融機関	64,256	55.6	△ 1.7
a 都銀・地銀等	7,807	6.8	0.0
b 信託銀行	50,192	43.4	△ 1.9
(a+bのうち投資信託)	40,871	35.4	△ 2.1
(a+bのうち年金信託)	1,034	0.9	0.0
c 生命保険会社	2,775	2.4	0.0
d 損害保険会社	684	0.6	0.1
e その他の金融機関	2,796	2.4	0.2
証券会社	2,089	1.8	△ 0.1
事業法人等	10,578	9.2	△ 0.4
外国法人等	28,858	25.0	2.7
個人・その他	9,774	8.5	△ 0.5
合計	115,557	100.0	-

(注) 保有比率増減は前回調査（2016年2月）との比較

(出所) 東証他「REIT投資主情報調査 2016年8月」

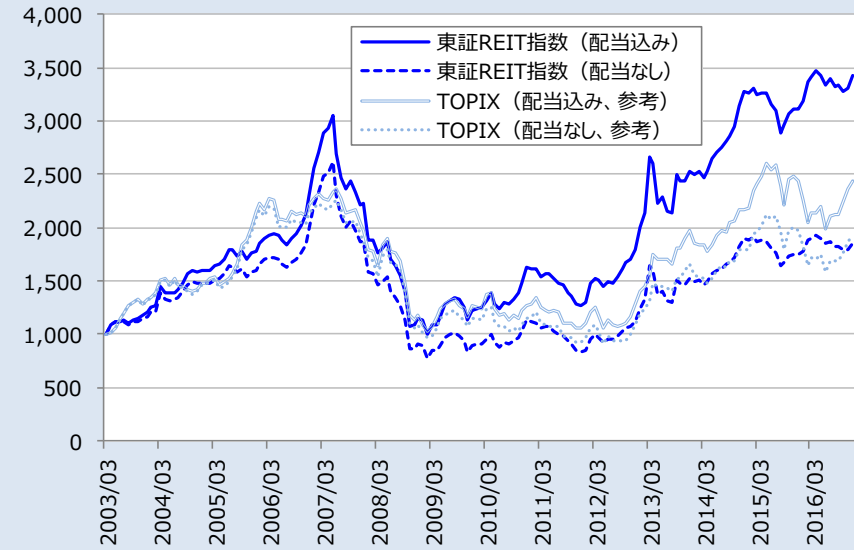
《 マーケット指標 》

東証REIT指数（2年間）



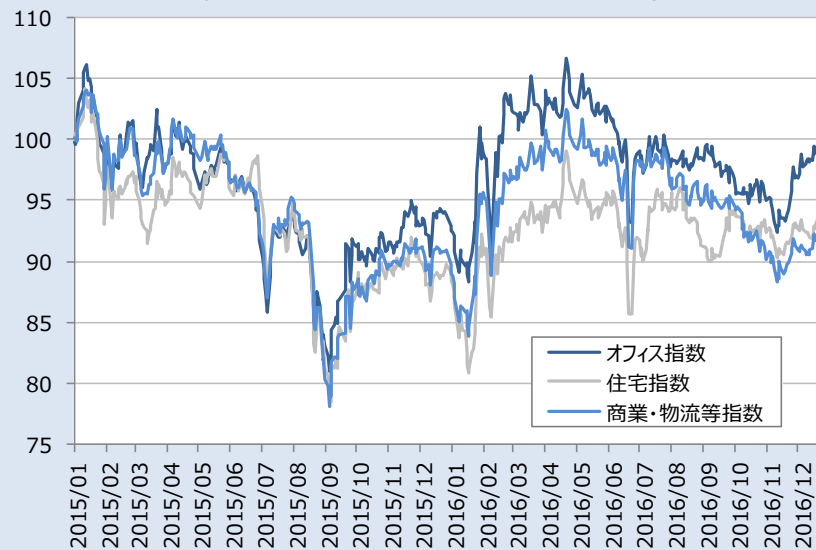
(注) TOPIXは東証REIT指数と始点を合わせた相対値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数（全期間）



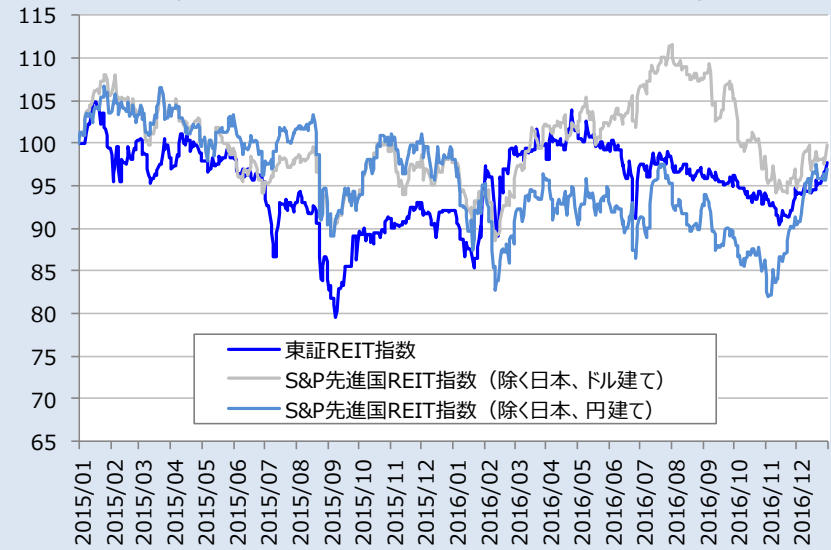
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月31日=1,000 (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズ（2年間）



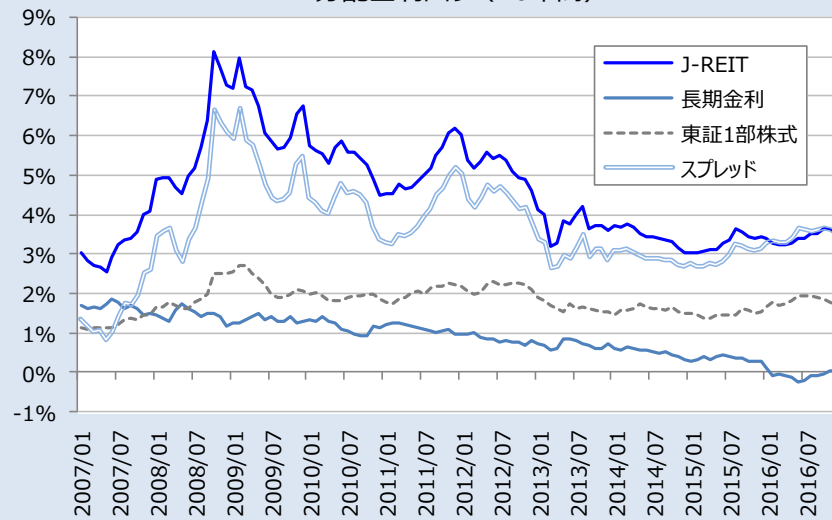
(注) 2014年12月末=100 (出所) Bloomberg

東証REIT指数・S&P先進国REIT指数（2年間）



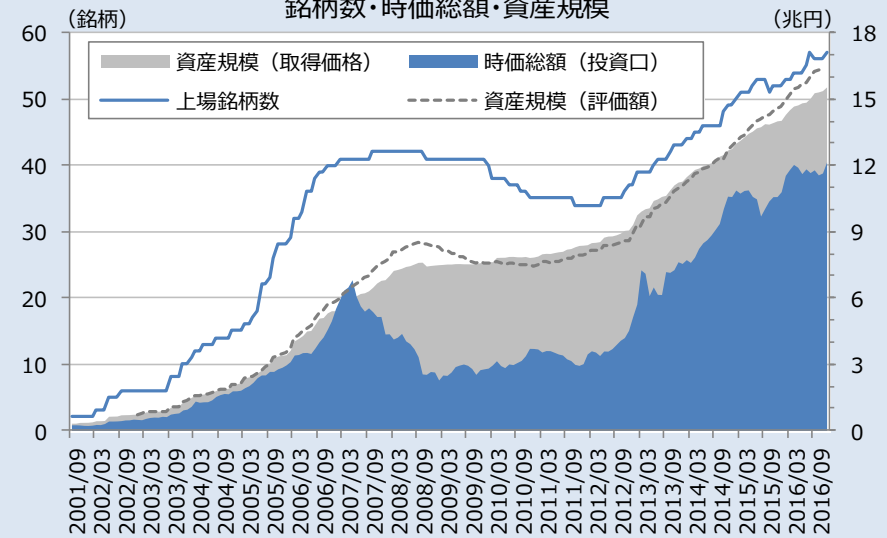
(注) 2014年12月末=100 (出所) Bloomberg

分配金利回り（10年間）



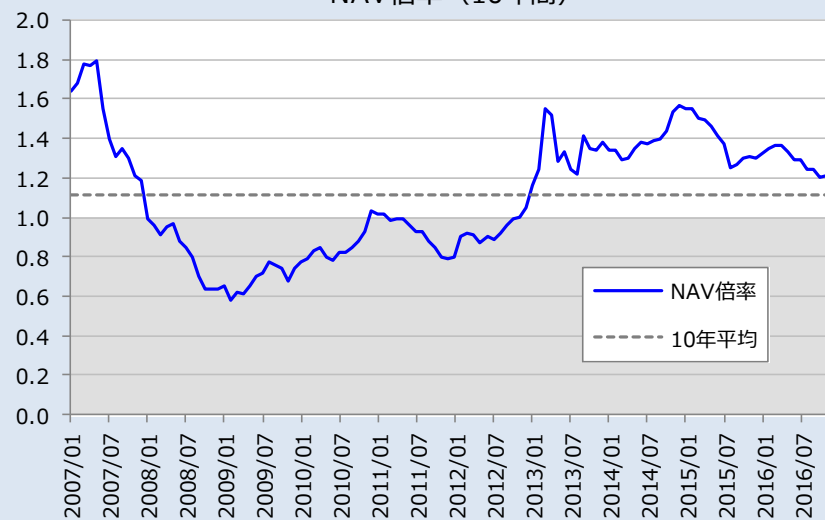
(出所) ARES J-REIT Databook、日本相互証券、東京証券取引所

銘柄数・時価総額・資産規模



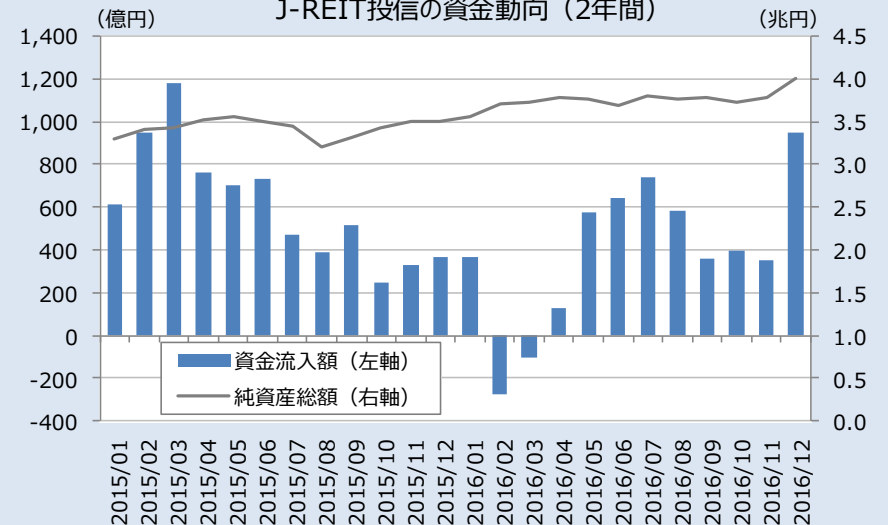
(出所) ARES J-REIT Databook、投資信託協会

NAV倍率（10年間）



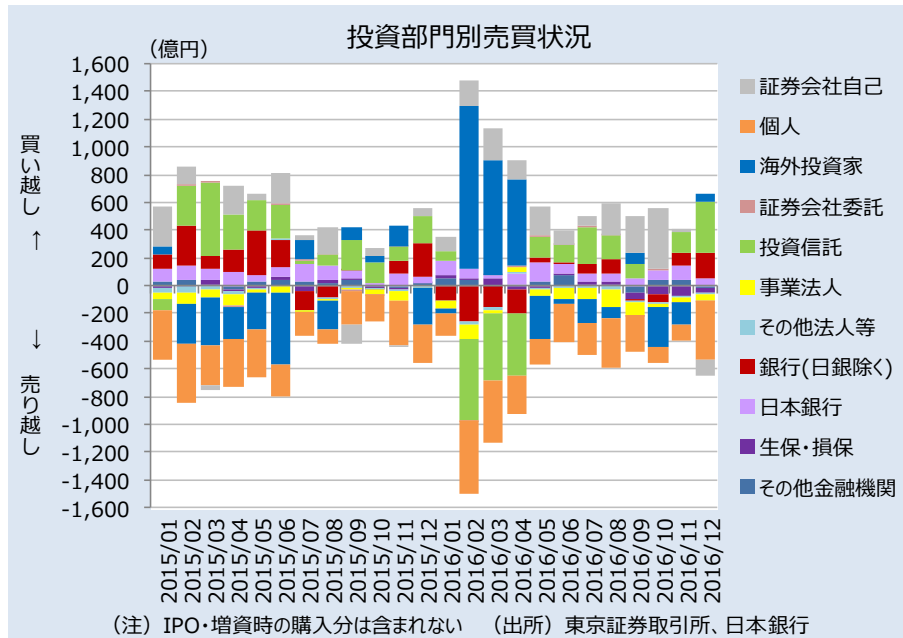
(出所) ARES J-REIT Databook

J-REIT投信の資金動向（2年間）



(注) 資金流入額 = 設定額 - 解約額 - 償還額 (出所) 投資信託協会

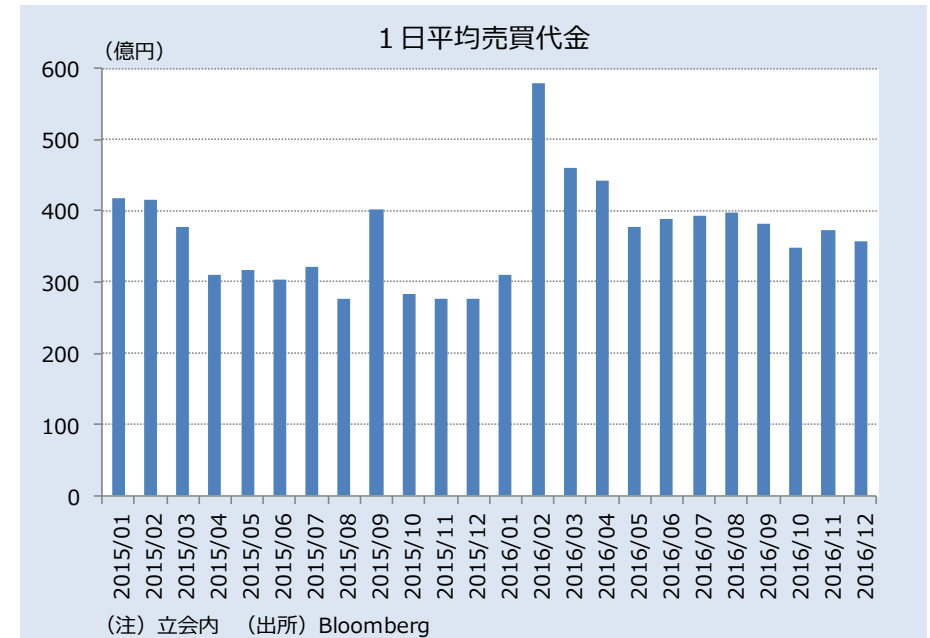
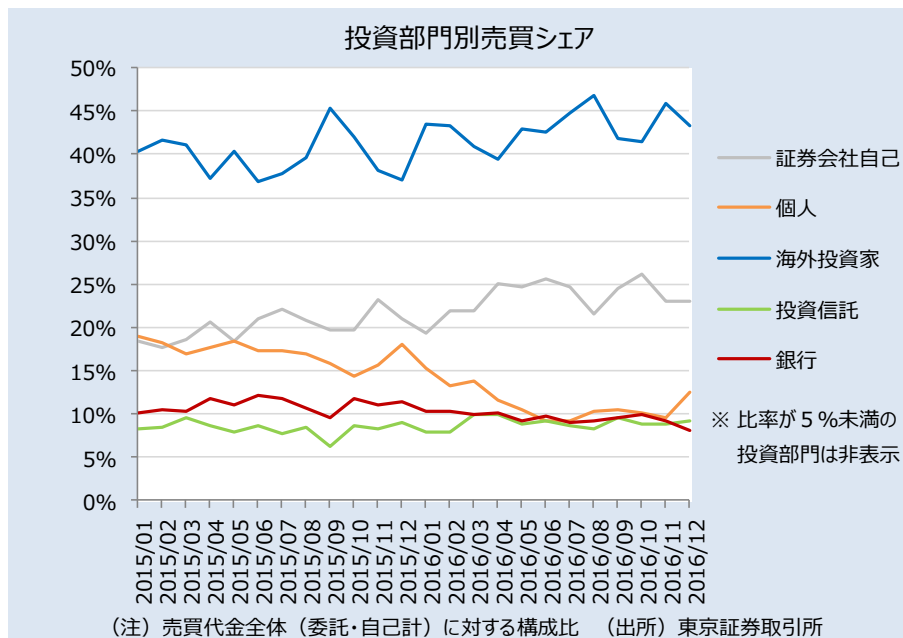
《 投資口売買状況 》



投資部門別 通算買越 (▲売越) 額

直近 1 年 (2016/1～2016/12)		直近 6 ヶ月 (2016/7～2016/12)	
証券会社自己	1,877 億円	投資信託	1,067 億円
海外投資家	1,674 億円	証券会社自己	910 億円
日本銀行	887 億円	日本銀行	383 億円
その他金融機関	239 億円	銀行 (日銀除く)	381 億円
証券会社委託	28 億円	その他金融機関	42 億円
投資信託	▲ 103 億円	証券会社委託	15 億円
生保・損保	▲ 128 億円	その他法人等	▲ 89 億円
その他法人等	▲ 153 億円	生保・損保	▲ 170 億円
銀行 (日銀除く)	▲ 266 億円	事業法人	▲ 415 億円
事業法人	▲ 674 億円	海外投資家	▲ 565 億円
個人	▲ 3,378 億円	個人	▲ 1,506 億円

(注) IPO・増資時の購入分は含まれない (出所) 東京証券取引所、日本銀行



《 物件売買一覧 》

12月の取得完了物件

取得日	投資法人	物件名称	所在地	用途	取得価格 (百万円)	取得先	備考
12/1	ユナイテッド・アーバン	ケーズデンキ名古屋北店	愛知県 西春日井郡豊山町	商業	1,750	非開示	
12/1	ユナイテッド・アーバン	セントヒルズ	大阪府 大阪市中央区	住宅	1,300	非開示	
12/1	ケネディクス・レジデンシャル	セレニテ西宮本町	兵庫県 西宮市	住宅	617	非開示	
12/1	ケネディクス・オフィス	アーク森ビル	東京都 港区	オフィス	4,169	森ビル株式会社	NEW
12/2	アクティビア・プロパティーズ	A-FLAG美術館通り	東京都 港区	商業	4,700	東急不動産株式会社	
12/2	アクティビア・プロパティーズ	汐留ビルディング（持分10%追加取得）	東京都 港区	オフィス	20,900	合同会社クラッセ、有限会社マーレ	
12/7	日本プロロジスリート	プロロジスパーク成田3	千葉県 山武郡芝山町	物流	9,240	成田3特定目的会社	NEW
12/7	日本プロロジスリート	プロロジスパーク古河1	茨城県 古河市	物流	7,680	月山特定目的会社	NEW
12/7	日本プロロジスリート	プロロジスパーク神戸2	兵庫県 神戸市西区	物流	13,700	神戸特定目的会社	NEW
12/13	コンフォリア・レジデンシャル	コンフォリア市谷薬王寺	東京都 新宿区	住宅	941	非開示	NEW
12/15	平和不動産リート	千住ミルデイスⅡ 番館	東京都 足立区	オフィス	1,650	非開示	NEW
12/15	日本プライムリアルティ	GINZA GATES	東京都 中央区	商業	10,100	東京建物株式会社	NEW
12/15	日本プライムリアルティ	FUNDES水道橋	東京都 千代田区	商業	3,250	東京建物株式会社	NEW
12/16	みらい	品川シーサイドパークタワー	東京都 品川区	オフィス	32,000	東品川2特定目的会社	
12/16	みらい	川崎テックセンター	神奈川県 川崎市幸区	オフィス	23,182	合同会社カッシーニ・ファンド	
12/16	みらい	新宿イーストサイドスクエア	東京都 新宿区	オフィス	10,000	合同会社シンジュクイースト	
12/16	みらい	ヒルコート東新宿	東京都 新宿区	オフィス	3,900	合同会社TSMX99	
12/16	みらい	miumiu神戸（土地）	兵庫県 神戸市中央区	商業	6,300	合同会社北青山サポート9号	
12/16	みらい	渋谷ワールドイーストビル	東京都 渋谷区	商業	3,200	合同会社三日月	
12/16	みらい	イオン葛西店	東京都 江戸川区	商業	9,420	合同会社TSMX99	
12/16	みらい	ダイキ和泉中央店	大阪府 和泉市	商業	3,000	ヒューリック株式会社	
12/16	みらい	ホテルサンルート新潟	新潟県 新潟市中央区	ホテル	2,108	フロントアベニュー・ベータ合同会社	
12/16	みらい	ダイワロイネットホテル秋田	秋田県 秋田市	ホテル	2,042	フロントアベニュー・ベータ合同会社	
12/16	みらい	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県 仙台市青葉区	ホテル	1,280	フロントアベニュー・アルファ合同会社	
12/16	みらい	スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府 大阪市天王寺区	ホテル	1,260	フロントアベニュー・アルファ合同会社	
12/16	みらい	スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県 さいたま市大宮区	ホテル	1,123	フロントアベニュー・アルファ合同会社	
12/16	みらい	スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府 京都市下京区	ホテル	1,030	フロントアベニュー・アルファ合同会社	
12/16	みらい	コンフォートホテル新山口	山口県 山口市	ホテル	902	フロントアベニュー・ベータ合同会社	
12/20	アクティビア・プロパティーズ	A-FLAG骨董通り	東京都 港区	商業	4,370	非開示	
12/20	プレミア	アーバンエース肥後橋ビル	大阪府 大阪市西区	オフィス	4,600	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	NEW
12/21	大和証券オフィス	新神田美倉町ビル	東京都 千代田区	オフィス	1,592	株式会社OHリアルエステート・マネジメント	NEW
12/22	産業ファンド	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都 羽村市	物流	820	非開示	NEW
12/27	ヒューリックリート	ヒューリック等々力ビル	東京都 世田谷区	商業	1,200	ヒューリック株式会社	NEW
合計					193,326	百万円（33 物件）	

1月以降の取得予定物件

取得 予定日	投資法人	物件名称	所在地	用途	取得予定価格 (百万円)	取得先	備考
1/6	アクティビア・プロパティーズ	A-FLAG代官山ウエスト	東京都 渋谷区	商業	2,280	合同会社トリトス	
1/13	ユナイテッド・アーバン	ザ・ビー六本木隣接地（土地）	東京都 港区	ホテル	140	非開示	
1/20	平和不動産リート	アクロス新川ビル	東京都 中央区	オフィス	3,250	平和不動産株式会社	
1/20	インベスコ・オフィス・ジェイリート	錦糸町プライムタワー	東京都 江東区	オフィス	15,145	合同会社コンドルプロパティ	NEW
1/23	平和不動産リート	HF博多東レジデンス	福岡県 福岡市博多区	住宅	880	非開示	NEW
1/25	ジャパンリアルエステイト	新宿イーストサイドスクエア（追加取得）	東京都 新宿区	オフィス	6,660	三菱地所株式会社	NEW
2/1	ケネディクス・オフィス	西新橋TSビル	東京都 港区	オフィス	8,400	ケネディクス・デベロップメント株式会社	
2/1	スターアジア不動産	アーバンパーク護国寺	東京都 豊島区	住宅	1,460	合同会社SAPR4	NEW
2/1	MCUBS MidCity	仙台キャピタルタワー	宮城県 仙台市青葉区	オフィス	5,500	非開示	NEW
3/16	日本ロジスティクスファンド	新木場物流センターⅡ	東京都 江東区	物流	15,270	合同会社IKインベストメント・スリー	
3/29	アドバンス・レジデンス	レジディア千里藤白台	大阪府 吹田市	住宅	1,430	非開示	
3/29	アドバンス・レジデンス	レジディア亀戸	東京都 江東区	住宅	2,988	伊藤忠商事株式会社	
3/29	アドバンス・レジデンス	レジディア高円寺	東京都 杉並区	住宅	1,380	伊藤忠商事株式会社	
8月頃	日本リテールファンド	春日井（底地）	愛知県 春日井市	商業	6,350	非開示	
12/26	オリックス不動産	（仮称）ホテルリブマックス名古屋栄アネックス	愛知県 名古屋市中区	ホテル	1,500	株式会社リブ・マックス	NEW
合計					72,633	百万円（15物件）	

12月の譲渡完了物件

譲渡日	投資法人	物件名称	所在地	用途	譲渡価格 (百万円)	譲渡先	備考
12/1	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	2,440	森ビル株式会社	NEW
12/7	オリックス不動産	東陽MKビル	東京都 江東区	オフィス	4,950	非開示	
12/16	インベスコ・オフィス・ジェイリート	晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ	東京都 中央区	オフィス	10,100	非開示	NEW
12/19	平和不動産リート	HF中目黒ビルディング	東京都 目黒区	オフィス	2,200	非開示	NEW
12/20	プレミア	トレードピア淀屋橋（底地）	大阪府 大阪市中央区	オフィス	6,700	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	NEW
12/26	日本アコモデーションファンド	パークアクシス渋谷	東京都 渋谷区	住宅	1,270	非開示	NEW
合計					27,660	百万円（6物件）	

1月以降の譲渡予定物件

譲渡 予定日	投資法人	物件名称	所在地	用途	譲渡予定価格 (百万円)	譲渡先	備考
1/25	ジャパンリアルエステイト	こころとからだの元気プラザ	東京都 千代田区	オフィス	6,890	三菱地所株式会社	NEW
1/31	東急リアル・エステート	第2東急鷺沼ビル	神奈川県 川崎市宮前区	商業	1,710	東京急行電鉄株式会社	
2/1	ケネディクス・オフィス	KDX日本橋兜町ビル	東京都 中央区	オフィス	12,400	平和不動産株式会社	
2/1	スターアジア不動産	アーバンパーク代々木公園	東京都 渋谷区	住宅	1,100	非開示	NEW
3/31	野村不動産マスターファンド	NOFテクノポートカマタセンタービル	東京都 大田区	オフィス	5,020	非開示	NEW
4/14	日本プライムリアルティ	福岡ビル	東京都 中央区	オフィス	3,100	東京建物株式会社	NEW
4/14	日本プライムリアルティ	JPR博多中央ビル	福岡県 福岡市博多区	オフィス	1,900	東京建物株式会社	NEW
6/5	野村不動産マスターファンド	イトーヨーカドー東習志野店	千葉県 習志野市	商業	664	野村不動産株式会社	NEW
合計					32,784	百万円 (8 物件)	

(注) 12月末時点の各社公表資料をもとに作成しています。引渡日や売買価格が未定のものは原則として記載していません。匿名組合出資持分および優先出資証券の取引は含みません。
12月に新たに公表された取引は、備考欄に「NEW」と記載しています。

《 上場 REIT 一覧 》

(時価総額順、2016年12月末時点)

証券 コード	投資法人 (下段は資産運用会社)	投資口 価格 (円)	騰落率		時価総額 (億円)	1口当たり分配金(注)			運用不動産		
			1ヶ月 (%)	1年 (%)		今期予想 (円)	利回り (%)	取得価格 (億円)	物件数	種類	
1	8951 日本ビルファンド (日本ビルファンドマネジメント)	647,000	+1.6	+12.1	9,136	8,650	17年 6月期	2.7	11,085	75	オフィスビル
2	8952 ジャパンリアルエステイト (ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント)	637,000	+2.9	+8.5	8,340	8,460	17年 3月期	2.7	9,264	69	オフィスビル
3	3462 野村不動産マスターファンド (野村不動産投資顧問)	176,800	+3.7	+18.3	7,396	2,905	17年 2月期	3.3	9,329	272	オフィスビル 住宅など
4	8953 日本リテールファンド (三菱商事・ユービーエス・リアルティ)	236,600	+1.9	+1.9	6,039	4,250	17年 2月期	3.6	8,473	92	商業施設
5	8960 ユナイテッド・アーバン (ジャパン・リート・アドバイザーズ)	177,900	+2.0	+8.5	5,414	3,150	17年 5月期	3.5	5,935	121	商業施設 オフィスビルなど
6	8954 オリックス不動産 (オリックス・アセットマネジメント)	184,500	+6.6	+18.0	4,658	3,000	17年 2月期	3.3	5,956	108	オフィスビル 商業施設など
7	3283 日本プロロジスリート (プロロジス・リート・マネジメント)	238,900	+0.8	+9.3	4,547	4,150	17年 5月期	3.5	4,778	36	物流施設
8	8984 大和ハウスリート (大和ハウス・アセットマネジメント)	295,600	+3.8	+18.4	4,491	4,700	17年 2月期	3.2	5,085	189	住宅 物流施設など
9	3269 アドバンス・レジデンス (A D インベストメント・マネジメント)	309,000	+7.2	+16.3	4,172	4,859	17年 1月期	3.1	4,369	257	住宅
10	8955 日本プライムリアルティ (東京リアルティ・インベストメント・マネジメント)	460,500	-1.0	+11.5	4,020	7,020	16年 12月期	3.0	4,215	63	オフィスビル 商業施設
11	3281 G L P (G L P ジャパン・アドバイザーズ)	134,600	+4.9	+15.2	3,840	2,479	17年 2月期	3.7	4,429	63	物流施設
12	3279 アクティビア・プロパティーズ (東急不動産アクティビア投信)	551,000	+9.5	+7.4	3,665	9,116	17年 5月期	3.3	3,868	37	商業施設 オフィスビル
13	8985 ジャパン・ホテル・リート (ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ)	78,600	-1.3	-12.2	2,957	3,356	16年 12月期	4.3	2,868	41	ホテル
14	8976 大和証券オフィス (大和リアル・エステート・アセット・マネジメント)	590,000	+1.9	-9.8	2,937	10,560	17年 5月期	3.6	4,693	54	オフィスビル
15	3234 森ヒルズリート (森ビル・インベストメントマネジメント)	157,900	+4.4	+1.9	2,764	2,600	17年 1月期	3.3	3,399	10	オフィスビル 住宅など
16	8972 ケネディクス・オフィス (ケネディクス不動産投資顧問)	672,000	+10.2	+18.9	2,721	11,500	17年 4月期	3.4	4,008	99	オフィスビル
17	8964 フロンティア不動産 (三井不動産フロンティアリートマネジメント)	499,500	-1.9	+3.1	2,478	9,800	17年 6月期	3.9	2,891	32	商業施設
18	3226 日本アコモデーションファンド (三井不動産アコモデーションファンドマネジメント)	511,000	+8.3	+21.7	2,476	8,250	17年 2月期	3.2	2,974	118	住宅
19	8961 森トラスト総合リート (森トラスト・アセットマネジメント)	184,400	+7.1	-10.6	2,434	3,600	17年 3月期	3.9	3,281	15	オフィスビル 商業施設など
20	8967 日本ロジスティクスファンド (三井物産ロジスティクス・パートナーズ)	246,400	+9.4	+5.2	2,168	4,040	17年 1月期	3.3	2,126	42	物流施設
21	3295 ヒューリックリート (ヒューリックリートマネジメント)	196,100	+5.5	+16.4	2,049	3,220	17年 2月期	3.3	2,313	37	オフィスビル 商業施設など
22	3249 産業ファンド (三菱商事・ユービーエス・リアルティ)	557,000	+5.3	-3.3	1,964	9,600	16年 12月期	3.4	2,127	49	物流施設 インフラ施設など
23	8963 インヴァンシブル (コンソナント・インベストメント・マネジメント)	52,700	-7.5	-25.1	1,937	1,240	17年 6月期	4.7	2,666	124	ホテル 住宅など
24	8987 ジャパンエクセレント (ジャパンエクセレントアセットマネジメント)	148,300	+4.0	+11.7	1,936	2,620	17年 6月期	3.5	2,870	31	オフィスビル
25	8956 プレミア (プレミア・リート・アドバイザーズ)	138,200	+2.3	+12.1	1,820	2,450	17年 4月期	3.5	2,341	59	オフィスビル 住宅
26	3292 イオンリート (イオン・リートマネジメント)	127,900	+4.2	-10.4	1,675	2,980	17年 1月期	4.7	2,686	31	商業施設
27	8957 東急リアル・エステート (東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント)	148,100	+4.4	-2.9	1,448	2,630	17年 1月期	3.6	2,236	29	オフィスビル 商業施設
28	8973 積水ハウス・S I レジデンシャル (積水ハウス・S I アセットマネジメント)	129,900	+6.7	+19.8	1,436	2,180	17年 3月期	3.4	2,077	113	住宅
29	8968 福岡リート (福岡リアルティ)	184,800	+1.1	-11.4	1,380	3,300	17年 2月期	3.6	1,730	26	商業施設 オフィスビルなど

証券 コード	投資法人 (下段は資産運用会社)	投資口 価格 (円)	騰落率		時価総額 (億円)	1口当たり分配金(注)		運用不動産				
			1ヶ月 (%)	1年 (%)		今期予想 (円)	利回り (%)	取得価格 (億円)	物件数	種類		
30	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)	262,500	+6.8	+14.9	1,348	4,510	17年 1月期	3.4	1,680	101	住宅
31	3309	積水ハウス・リート (積水ハウス投資顧問)	150,100	+5.3	+14.2	1,342	2,640	17年 4月期	3.5	1,796	6	オフィスビル
32	8986	日本賃貸住宅 (ミカサ・アセット・マネジメント)	78,400	-4.4	-8.2	1,286	1,740	17年 3月期	4.4	2,248	202	住宅
33	3466	ラサールロジポート (ラサールREITアドバイザーズ)	110,700	+0.0	-	1,218	2,545	17年 2月期	4.6	1,614	8	物流施設
34	8975	いちごオフィスリート (いちご投資顧問)	76,000	-1.6	-12.4	1,165	1,910	17年 4月期	5.0	1,945	86	オフィスビル
35	3453	ケネディクス商業リート (ケネディクス不動産投資顧問)	266,400	+3.5	+4.4	1,125	6,040	17年 3月期	4.5	1,601	41	商業施設
36	3296	日本リート (双日リートアドバイザーズ)	285,000	+4.3	-0.8	1,117	7,436	17年 6月期	5.2	2,049	65	オフィスビル 住宅など
37	3278	ケネディクス・レジデンシャル (ケネディクス不動産投資顧問)	316,500	+5.6	+6.2	1,105	6,420	17年 1月期	4.1	1,551	113	住宅
38	3287	星野リゾート・リート (星野リゾート・アセットマネジメント)	610,000	+1.2	-2.9	997	11,584	17年 4月期	3.8	1,092	48	ホテル
39	3227	MCUBS MidCity (MCUBS MidCity)	337,000	-1.6	-8.8	897	7,670	17年 6月期	4.6	2,171	19	オフィスビル など
40	8977	阪急リート (阪急リート投信)	146,100	-2.1	+14.1	873	2,620	16年 11月期	3.6	1,416	23	商業施設 オフィスビルなど
41	8966	平和不動産リート (平和不動産アセットマネジメント)	83,700	+6.6	-0.5	849	1,852	16年 11月期	4.4	1,617	97	住宅 オフィスビル
42	8958	グローバル・ワン不動産 (グローバル・アライアンス・リアルティ)	438,000	+3.2	+1.2	849	7,330	17年 3月期	3.3	1,613	9	オフィスビル
43	3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート (インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック)	96,400	+9.9	-6.0	786	3,523	17年 4月期	7.3	1,449	12	オフィスビル
44	3471	三井不動産ロジスティクスパーク (三井不動産ロジスティクスリートマネジメント)	333,000	+8.6	-	746	4,923	17年 1月期	3.0	755	9	物流施設
45	3476	みらい (三井物産・イデラパートナーズ)	171,200	-	-	503	3,258	17年 4月期	3.8	1,007	15	オフィスビル 商業施設など
46	8979	スターツプロシード (スターツアセットマネジメント)	151,100	+0.3	-11.8	388	4,200	17年 4月期	5.6	819	112	住宅
47	3290	S I A不動産 (シンプレクス・リート・パートナーズ)	396,000	+4.5	-15.4	375	11,120	17年 2月期	5.6	894	22	オフィスビル など
48	3468	スターアジア不動産 (スターアジア投資顧問)	97,600	+7.7	-	336	3,046	17年 1月期	6.2	615	18	オフィスビル 物流施設など
49	3463	いちごホテルリート (いちご投資顧問)	128,900	+3.3	-6.3	332	2,917	17年 1月期	4.5	477	19	ホテル
50	3473	さくら総合リート (さくら不動産投資顧問)	78,800	+2.7	-	262	1,164	17年 2月期	3.0	574	18	オフィスビル 商業施設など
51	3459	サムティ・レジデンシャル (サムティアセットマネジメント)	86,700	+2.8	+0.6	245	2,600	17年 1月期	6.0	516	49	住宅
52	3451	トーセイ・リート (トーセイ・アセット・アドバイザーズ)	107,700	-0.4	-6.8	197	3,359	17年 4月期	6.2	362	23	オフィスビル 住宅など
53	3472	大江戸温泉リート (大江戸温泉アセットマネジメント)	80,800	+1.8	-	142	2,513	17年 5月期	6.2	268	9	ホテル
54	3308	日本ヘルスケア (大和リアル・エステート・アセット・マネジメント)	177,200	-1.6	+1.0	132	4,100	17年 4月期	4.6	193	22	ヘルスケア施設
55	3455	ヘルスケア&メディカル (ヘルスケアアセットマネジメント)	104,800	-2.9	-3.0	126	2,360	17年 1月期	4.5	250	18	ヘルスケア施設
56	3460	ジャパン・シニアリビング (ジャパン・シニアリビング・パートナーズ)	141,200	-3.4	-1.3	120	3,500	17年 2月期	5.0	280	14	ヘルスケア施設
57	3470	マリモ地方創生リート (マリモ・アセットマネジメント)	80,900	+3.2	-	74	3,148	17年 6月期	7.8	162	17	住宅 商業施設など
合計／平均			121,233			3.5		155,085		3,487		

(注) 分配金利回り = 今期予想分配金 × 2 ÷ 投資口価格 (1年決算銘柄の場合は、分配金利回り = 今期予想分配金 ÷ 投資口価格)
今期予想分配金が発表されていない場合は前期分配金を使用。分配金には利益超過分配金を含む。全銘柄の平均は時価総額加重平均値。
各社ホームページ、プレスリリースなどの公開情報をもとに作成。

【発行】 一般社団法人不動産証券化協会 Jリート推進室
(TEL : 03-3505-8001)

【注意事項】

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。