

ARES J-REIT REPORT

No.57 August 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 4 決算発表 5 資産売買一覧

7 マーケット指標 10 投資口売買状況 11 AJPI 13 上場 J-REIT 一覧

主要指標 (2014年7月末時点)

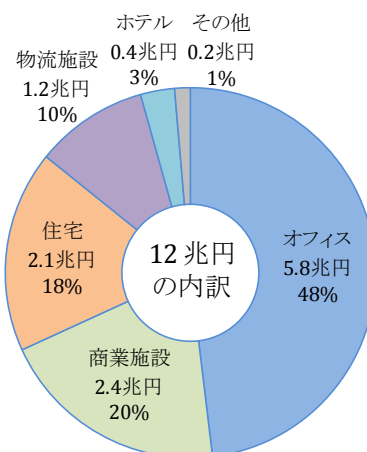
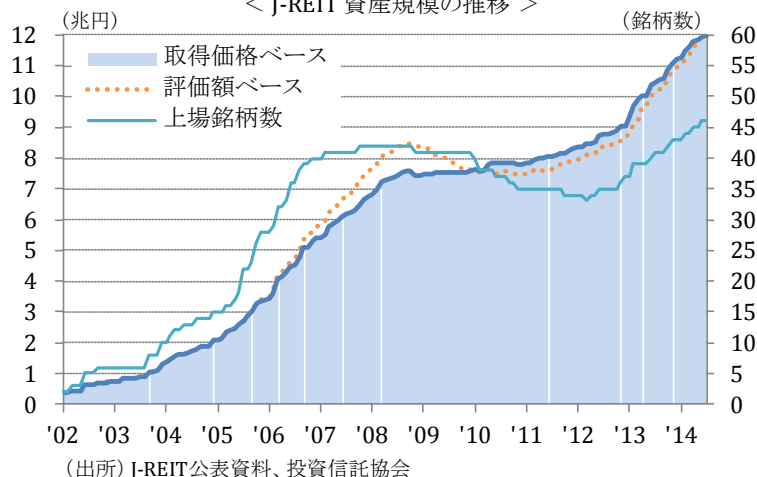
東証REIT指数	前月末比			用途別指数		前月末比		時価総額 (46銘柄)	8 兆 6,157 億円
配当なし	1,616.95 (+ 1.2 %)			オフィス		1,599.55 (+ 0.8 %)		売買代金 (立会内)	
配当込み	2,749.06 (+ 1.4 %)			住宅		2,051.36 (+ 1.0 %)		7月月間	4,789 億円
平均予想分配金利回り	3.5 %			商業・物流等		2,121.56 (+ 1.8 %)		1日平均	217 億円
	トータルリターン (総合収益率、累積)							資産の取得・譲渡 (7月発表分)	
	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年	5年	10年	取 得	譲 渡
REIT	+ 1.4 %	+ 9.1 %	+ 9.9 %	+ 27.8 %	+ 85.5 %	+ 110.2 %	+ 94.3 %	14 件	3 件
TOPIX	+ 2.1 %	+ 11.1 %	+ 6.8 %	+ 16.2 %	+ 82.7 %	+ 50.7 %	+ 35.0 %	635 億円	31 億円

J-REIT の資産規模 12 兆円に到達 / 用途分散が進む

J-REIT の資産規模 (保有不動産の取得価格合計) が 7 月、12 兆円 (2,735 棟) に到達した。昨年 11 月に 11 兆円に達して以降、3 件の新規上場により約 2,500 億円増加したほか、既存 REIT による物件取得も引き続き活発であった。

用途別に見ると、10 兆円到達時 (昨年 4 月) に 52% を占めたオフィスの比率が 48% まで低下し、物流施設や商業施設の比率が上昇した。

< J-REIT 資産規模の推移 >



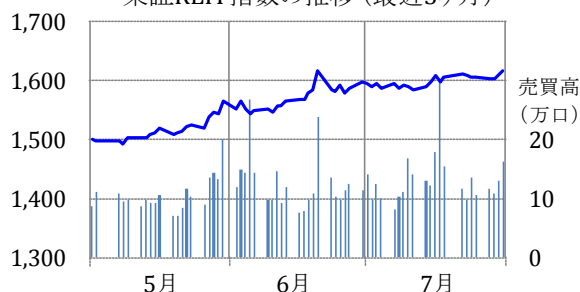
東証 REIT 指数 1,600 ポイント前後で堅調に推移

東証 REIT 指数の 7 月終値は、前月末比 1.2% (18.68 ポイント) 高い 1,616.95 ポイントとなり、4 ヶ月続伸となった。

用途別指数シリーズを見ると、商業・物流等指数が 1.8% の上昇となり、全体を牽引した。

他方、1 日当たりの平均売買代金は 217 億円と、比較的薄商いの状況が続いている。

東証REIT指数の推移 (最近3ヶ月)



(出所) 東京証券取引所

➤ 森ヒルズリート 六本木ヒルズ森タワー (1フロア) とアークヒルズサウスタワー (共有持分 25%) を総額 290 億円で取得 / グローバル・オフリングで 260 億円を調達

森ヒルズリート投資法人 (3234、MHR) は 8 月、公募増資等による調達資金で、六本木ヒルズ森タワーの 1 フロア (20 階、98.9 億円) 及びアークヒルズサウスタワーの共有持分 25% (191.5 億円) を森ビルから取得する。2 物件の平均 NOI 利回りは既存ポートフォリオと同じ 4.0% であり、取得価格は鑑定評価額を 8.4% 下回る (含み益 26.6 億円)。

六本木ヒルズ森タワーは、地下 6 階・地上 54 階建て、高さ 238m の超高層オフィスビルであり、国内最大級の規模と最高水準の設備を備えた日本を代表するオフィスビルの一つ。オフィスフロアの基準階貸室面積は約 1,360 坪、天井高は 2.7m～3.0m の無柱の大空間であり、国内最高グレードの耐震性能を有するほか、3 重のバックアップシステムを持った発電施設から電力が供給されるなど、災害時におけるテナントの安定的かつ継続的な事業活動を強力にサポートすることが可能となっている。なお、本追加取得により、MHR は六本木ヒルズ森タワーの 5 フロア（19 階・20 階・22～24 階）、専有面積にして 21,499 m²（全体の約 6.8%）を保有することになる（総投資額 572 億円）。

アークヒルズサウスタワーは、アークヒルズの南の玄関口に位置し、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅と直結した地下 4 階・地上 20 階建て、高さ約 108m の超高層複合オフィスビル。1 フロアの貸室面積約 570 坪の整形なオフィス、約 20 の商業店舗、超高層ビルとして都心部最大の屋上庭園などから構成されている。各フロアには 3 種類の制振装置が採用され、東日本大震災等の極めて稀に起きる大地震が発生しても構造に大きな損傷を与えず、事業継続性を実現する高い耐震性能を有している。さらに、非常用電源として最大 72 時間の給電が可能なディーゼル発電機を設置するとともに、災害用井戸や備蓄倉庫が整備され、BCP の需要を満たすビルとなっている。

2 物件の取得により、MHR のポートフォリオは 10 物件・取得価格合計 2,817 億円となる。

昨年 9 月以来となる公募増資は、公募口数の半数を海外募集に割り当てるグローバル・オファリングとした。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、最大で 260 億円の調達を予定している。

< 取得予定物件の概要 >

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	想定NOI 利回り	建築 時期	総賃貸 可能面積 (注3)	賃借人	契約形態
六本木ヒルズ森タワー(注1)	港区六本木6	9,890	11,400	4.0 %	2003 年	3,879 m ²	森ビル	固定型マスターリース(5年)
アークヒルズサウスタワー(注2)	港区六本木1	19,150	20,300	4.0 %	2013 年	9,007 m ²	森ビル	固定型マスターリース(注4)
		29,040	31,700	4.0 %		12,886 m ²		

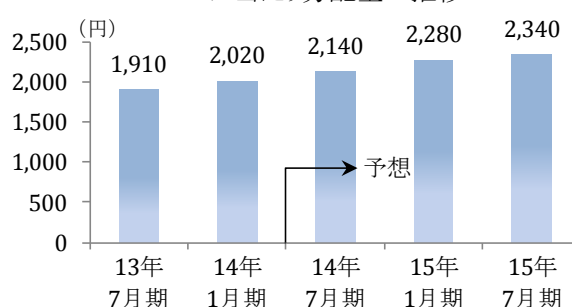
(注1) 20階部分 (注2) 共有持分25% (注3) 今回取得する部分もしくは持分に相当する面積 (注4) 2年目以降はパススルー型 (出所) 適時開示情報をもとに作成

< 公募増資の概要 >

公募	176,300 口
(内訳) 国内募集	88,150 口
海外募集	88,150 口
オーバーアロットメントによる売出し	8,815 口
発行価格・売価格	146,016 円
発行価格・売価格の総額	27,029 百万円
払込金額	140,924 円
払込金額の総額(注)	26,087 百万円
増資後の発行済投資口数(注)	1,570,040 口
投資口増加率(注)	+ 13.4 %
グローバル・コーディネーター	みずほ証券 他

(注) 第三者割当増資(上限8,815口、1,242百万円)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 >



(注) 投資口分割調整後
(出所) 適時開示情報をもとに作成

➤ ケネディクス・レジデンシャル 東京 23 区を中心に賃貸住宅 8 物件を 140 億円で取得

公募増資で 85 億円を調達

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(3278、KDR)は 8 月、公募増資等による調達資金で、東京 23 区に所在する 7 物件と大阪府枚方市の 1 物件の計 8 物件を約 140.6 億円で取得する。KDR は、本増資及び資産取得を通じて、着実な資産規模の拡大と分配金の維持・向上を図るとともに、市場評価(相対的に出遅れた水準にある KDR 投資口価格のパフォーマンス)の見直しの契機を作ることを目指す。そして今後、資金調達コストの適正化を実現したうえで、ブリッジファンド(KDR が匿名組合出資をし、その保有資産の取得に関する優先交渉権を KDR に付与している SPC)の形で確保している具体的なパイプライン等を活用しながら、更なる資産規模拡大と分配金の維持・向上を目指し、中長期的な観点から投資主価値の最大化を図る方針としている。

今回取得する 8 物件のうち、4 物件がブリッジファンドからの取得、残る 4 物件がケネディクスの SPC 及び子会社からの取得となっている。本取得により、KDR のポートフォリオは 89 物件・取得価格合計 1,144 億円となる。なお、本取得後においても、KDR に対して優先交渉権を付与しているブリッジファンドが運用する物件は合計 7 物件(最低購入価格の合計約 150 億円)あり、引き続き着実な外部成長を実現しうる環境にある。

1年ぶり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最大で37,500口を発行し、85億円を調達する見通し。

< 取得予定物件の概要 >

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 戸数	賃貸可能 面積	稼働率	取得ルート
KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	996	1,040	5.1%	2005年	28戸	1,756㎡	100.0%	スポンサー
KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	530	578	5.5%	2002年	27戸	877㎡	90.9%	スポンサー
KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	1,268	1,360	5.1%	2006年	48戸	1,637㎡	96.5%	スポンサー
KDXレジデンス戸越	東京都品川区	3,745	3,990	5.3%	2006年	144戸	4,591㎡	99.3%	独自
KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2,593	2,880	5.5%	2006年	127戸	3,314㎡	99.0%	独自
KDXレジデンス大島	東京都江東区	1,857	1,980	5.4%	2008年	117戸	2,372㎡	98.3%	独自
KDXレジデンス大山	東京都板橋区	2,679	2,840	5.6%	2008年	145戸	4,009㎡	94.8%	独自
メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	400	476	8.3%	1989年	36戸	2,297㎡	89.2%	スポンサー
		14,068	15,144	5.4%		672戸	20,855㎡	96.6%	

(出所) 有価証券届出書、適時開示情報をもとに作成

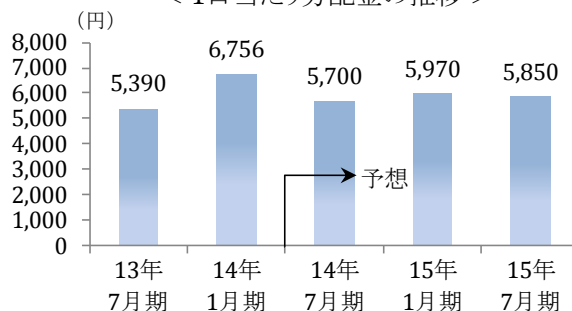
< 公募増資の概要 >

一般募集	36,375口
オーバーアロットメントによる売出し	1,125口
発行価格・売出価格	235,657円
発行価格・売出価格の総額	8,837百万円
払込金額	227,439円
払込金額の総額(注)	8,528百万円
増資後の発行済投資口数(注)	279,122口
投資口増加率(注)	+15.5%
主幹事	SMBC日興証券 他

(注) 第三者割当増資(上限1,125口、255百万円)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

▶ グローバル・ワン不動産 横浜駅近くのオフィスビルを179億円で取得

グローバル・ワン不動産投資法人(8958)は8月、横浜プラザビル(横浜市神奈川区)をランドビジネスから179.5億円で取得する。本物件の所在する横浜市は、人口370万人の政令指定都市で全国第2位の規模を誇り、国内における企業活動主要拠点の一つに位置付けられ、上場企業本社数は第4位、外資系企業立地数は第2位と、横浜経済は幅広く底堅い需要に下支えされている。横浜市の中心部である横浜駅周辺は、繁华性が高く人材派遣業や各種教室等の集客型テナントの需要が多いエリアで、オフィスビル立地として高い地区ポテンシャルを有していると評価した。

本物件は、JR・京急線・東急線・みなとみらい線(合計9路線)横浜駅から徒歩5分の距離にあり、近年形成された「横浜ポートサイド地区」に属する。本物件の周辺には、横浜そごうや横浜ベイクォーター等の集客力の高い商業施設や高層マンションが集積しており、業務、商業、住居が融合した賑わいを見せている。

本物件は、築4年、地下1階地上12階建であり、基準階面積約356坪、有効天井高3,000mm、フリーアクセスフロア100mmの貸室スペックを有する。また、地震の揺れを吸収する粘性体制震壁を採用し、高い制振性能を有する他、テナント専用の非常用発電機設置スペースを確保しており、BCP(事業継続計画)ニーズにも対応できる。

現在20社のテナントで満室稼働しており、一部の大口テナントとの契約形態は長期の定期借家契約であることから、本物件の収益は安定的と評価した。想定NOI利回りは4.5%、鑑定評価額は179.8億円となっている。

本取得により、グローバル・ワン不動産のポートフォリオは9物件・取得価格合計1,612億円となる。

▶ 日本ロジスティクスファンド 八千代物流センター再開発事業の100%稼働が内定

日本ロジスティクスファンド投資法人(8967)は7月、現在OBR(Own Book Redevelopment=投資法人自らが行う保有物件の再開発)を進めている八千代物流センター再開発事業について、日立物流との間で賃貸借予約契約を締結した。これにより、2014年12月(予定)の新築工事完了前に本物件全体についてテナントの入居が内定した。

< 賃貸借予約契約の状況 >

テナント名	業種	賃貸面積	比率	契約の種類	契約期間	賃料改定	中途解約
TOTO株式会社	衛生陶器製造	13,816㎡	24.3%	定期建物賃貸借契約	7年	不可	不可
株式会社日立物流	一般貨物自動車運送業	43,032㎡	75.7%	定期建物賃貸借契約	10年	不可	不可
合計		56,849㎡	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～7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	8,361 億円 (- 41 %)	発行額	930 億円 (+ 56 %)
譲渡額	610 億円 (- 10 %)		
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	2,618 億円 (- 33 %)	支払額	1,520 億円 (+ 28 %)
	15 件 (- 4 件)		
IPO	1,474 億円 (- 48 %)		
	3 件 (- 1 件)		
第三者割当	0 億円 (-)		
	0 件 (± 0 件)		
合計	4,092 億円 (- 39 %)		
	18 件 (- 5 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 》

7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
3279	アクティビア・プロパティーズ								
		14年5月期 第5期	7,778 (27.0)	4,580 (25.8)	3,998 (25.5)	3,997 (25.5)	16,194 円	15,922 円	-
	(予想)	14年11月期 第6期	8,147 (4.7)	4,515 (△1.4)	3,958 (△1.0)	3,957 (△1.0)	15,763 円	15,763 円	-
3283	日本プロロジスリート								
		14年5月期 第3期	12,693 (25.5)	6,322 (12.4)	5,186 (11.7)	5,185 (11.7)	3,320 円	3,316 円	477 円
	(予想)	14年11月期 第4期	12,787 (0.7)	6,047 (△4.3)	5,006 (△3.5)	5,041 (△2.8)	3,223 円	3,223 円	477 円
	(予想)	15年5月期 第5期	12,757 (△0.2)	6,088 (0.7)	5,057 (1.0)	5,056 (0.3)	3,233 円	3,233 円	477 円
3240	野村不動産レジデンシャル								
		14年5月期 第15期	5,594 (3.5)	2,513 (△1.7)	1,956 (△0.5)	1,955 (△0.5)	12,161 円	12,161 円	-
	(予想)	14年11月期 第16期	5,406 (△3.3)	2,382 (△5.2)	1,826 (△6.6)	1,825 (△6.7)	11,351 円	11,600 円	-
8960	ユナイテッド・アーバン								
		14年5月期 第21期	17,548 (0.8)	8,017 (3.8)	6,694 (9.5)	6,674 (9.2)	2,804 円	2,804 円	-
	(予想)	14年11月期 第22期	18,349 (4.6)	8,407 (4.9)	7,060 (5.5)	7,060 (5.8)	2,810 円	2,810 円	-
	(予想)	15年5月期 第23期	18,184 (△0.9)	8,493 (1.0)	7,236 (2.5)	7,236 (2.5)	2,880 円	2,880 円	-
8977	阪急リート								
		14年5月期 第18期	4,460 (△1.9)	1,750 (△3.5)	1,312 (△4.0)	1,311 (△4.0)	12,462 円	12,462 円	-
	(予想)	14年11月期 第19期	4,764 (6.8)	1,905 (8.9)	1,483 (13.0)	1,481 (13.0)	12,400 円	12,400 円	-
8966	平和不動産リート								
		14年5月期 第25期	5,059 (9.6)	2,168 (8.2)	1,445 (8.2)	1,444 (8.2)	1,653 円	1,670 円	-
	(予想)	14年11月期 第26期	5,052 (△0.1)	2,133 (△1.6)	1,484 (2.7)	1,484 (2.7)	1,684 円	1,684 円	-
8976	大和証券オフィス								
		14年5月期 第17期	8,587 (1.8)	3,760 (2.3)	3,005 (1.7)	3,016 (1.9)	7,620 円	7,621 円	-
	(予想)	14年11月期 第18期	9,692 (12.9)	4,351 (15.7)	3,450 (14.8)	3,448 (14.3)	7,820 円	7,820 円	-
	(予想)	15年5月期 第19期	9,842 (1.6)	4,444 (2.1)	3,674 (6.5)	3,672 (6.5)	8,328 円	8,328 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 》

7月 公表分	取得	14 件	63,591 百万円
	譲渡	3 件	3,100 百万円

(注) 下表の備考欄に「NEW」と記載された取引

【7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
7/1	8984	大和ハウス・レジデンシャル	森のとなり	東京都 品川区	住宅	1,020	第一交通産業株式会社	
7/1	8986	日本賃貸住宅	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県 仙台市青葉区	住宅	2,750	非開示(国内特定目的会社)	
7/4	8976	大和証券オフィス	麻布グリーンテラス	東京都 港区	オフィス	14,000	麻布グリーンテラス合同会社	
7/9	8985	ジャパン・ホテル・リート	ベストウェスタンホテル札幌中島公園	北海道 札幌市中央区	ホテル	6,797	グローバル・アセット・トラエンティワン・ホールディング'特定目的会社	
7/10	3278	ケネディクス・レジデンシャル	合同会社クークインベストメント・スリー 匿名組合出資持分	— —	出資等	150	合同会社クークインベストメント・スリー	NEW
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ京都四条	京都府 京都市下京区	ホテル	6,024	四条通ホールディング特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター	千葉県 浦安市	ホテル	4,930	Zephyrus 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ舞浜	千葉県 浦安市	ホテル	4,870	Zephyrus 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルビスタプレミオ堂島	大阪府 大阪市北区	ホテル	3,845	Danube 特定目会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県 名古屋市中区	ホテル	2,958	Zephyrus 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ堺筋本町	大阪府 大阪市中央区	ホテル	2,514	長堀橋ホールディング特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ横浜	神奈川県 横浜市中区	ホテル	2,119	Zephyrus 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ日暮里	東京都 荒川区	ホテル	1,898	西特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ福岡天神南	福岡県 福岡市中央区	ホテル	1,570	四条通ホールディング特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン飯田橋	東京都 新宿区	ホテル	1,381	Aki 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ上野稲荷町	東京都 台東区	ホテル	1,331	西特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン品川	東京都 品川区	ホテル	1,242	西特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン常盤台	東京都 板橋区	ホテル	1,242	Aki 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン巣鴨	東京都 豊島区	ホテル	1,192	Aki 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	ホテルマイステイズ大手前	大阪府 大阪市中央区	ホテル	1,192	Aki 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン清澄白河	東京都 江東区	ホテル	749	Aki 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン中延 P1	東京都 品川区	ホテル	589	Aki 特定目的会社	
7/17	8963	インヴィンシブル	フレックスステイイン中延 P2	東京都 品川区	ホテル	283	Aki 特定目的会社	
7/18	8972	ケネディクス・オフィス	豊中プロパティー特定目的会社 優先出資証券	— —	出資等	1,583	豊中プロパティー特定目的会社	NEW
7/30	8955	日本プライムリアルティ	芝大門センタービル(追加取得)	東京都 港区	オフィス	800	個人	NEW
7/31	8975	いちご不動産	いちご・みらい信金ビル(追加取得)	大分県 大分市	オフィス	58	大分みらい信用金庫	
合計						67,087	百万円	

【8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
8/1	3269	アドバンス・レジデンス	レジディア新大阪	大阪府 大阪市淀川区	住宅	2,644	信和不動産株式会社	
8/1	8976	大和証券オフィス	北浜グランドビル	大阪府 大阪市中央区	オフィス	9,482	合同会社ノースビーチ	
8/1	3234	森ヒルズリート	六本木ヒルズ森タワー(追加取得)	東京都 港区	オフィス	9,890	森ビル株式会社	NEW
8/1	3234	森ヒルズリート	アークヒルズサウスタワー	東京都 港区	オフィス	19,150	森ビル株式会社	NEW
8/1	8958	グローバル・ワン不動産	横浜プラザビル	神奈川県 横浜市神奈川区	オフィス	17,950	株式会社ランドビジネス	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス日本橋浜町	東京都 中央区	住宅	996	有限会社ケイディーエックス・シックス	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都 中央区	住宅	530	株式会社スペースデザイン	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス自由が丘	東京都 目黒区	住宅	1,268	有限会社ケイディーエックス・シックス	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス戸越	東京都 品川区	住宅	3,745	合同会社クリークインベストメント	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス品川シーサイド	東京都 品川区	住宅	2,593	合同会社クリークインベストメント	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス大島	東京都 江東区	住宅	1,857	合同会社クリークインベストメント	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	KDX レジデンス大山	東京都 板橋区	住宅	2,679	合同会社クリークインベストメント	NEW
8/7	3278	ケネディクス・レジデンシャル	メロディーハイム御殿山	大阪府 枚方市	住宅	400	有限会社ケイディーエックス・シックス	NEW
9/26	8984	大和ハウス・レジデンシャル	カスタリア目黒平町	東京都 目黒区	住宅	1,165	非開示(国内の一般事業会社)	
9/30	3298	インバスコ・オフィス・ジェイリート	クイーンズスクエア横浜	神奈川県 横浜市西区	オフィス	16,034	三井住友ファイナンス&リース株式会社	
合計						90,383	百万円	

【7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
7/2	8986	日本賃貸住宅	ドーム高峯	愛知県 名古屋市昭和区	住宅	210	プライムエステート株式会社	
7/31	8972	ケネディクス・オフィス	KDX南船場第1ビル	大阪府 大阪市中央区	オフィス	950	富士工営株式会社	NEW
合計						1,160	百万円	

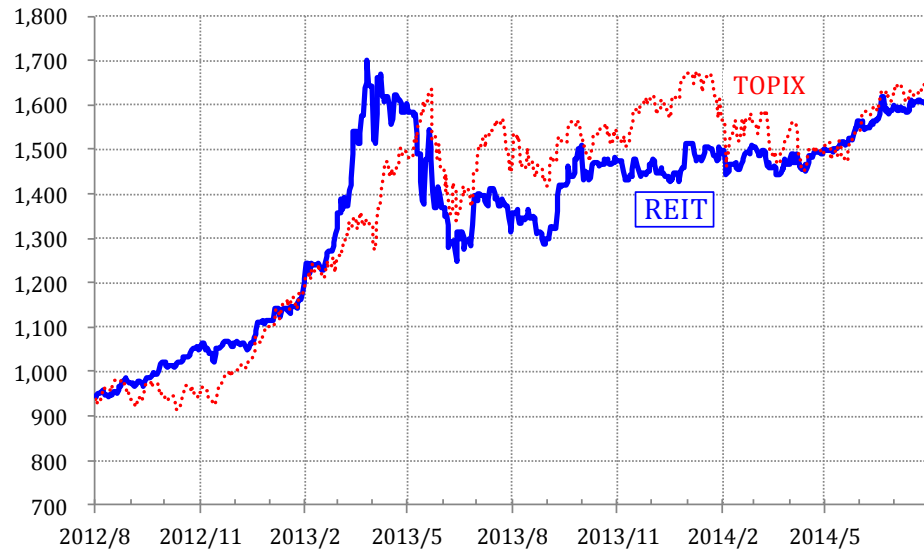
【8月以降 譲渡予定資産】

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
8/8	8957	東急リアル・エステート	ビーコンヒルプラザ(イトーヨーカドー能見台店)	神奈川県 横浜市金沢区	商業	8,720	株式会社イトーヨーカ堂	
8/19	8972	ケネディクス・オフィス	日総第17ビル	神奈川県 横浜市港北区	オフィス	1,650	非開示(国内の一般事業会社)	NEW
9/3	3290	SIA不動産	NEXT21	新潟県 新潟市中央区	オフィス	500	非開示(国内の一般事業会社)	NEW
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 名古屋市小村区	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						19,302	百万円	

(注) 2014年7月末現在。適時開示情報をもとに作成。

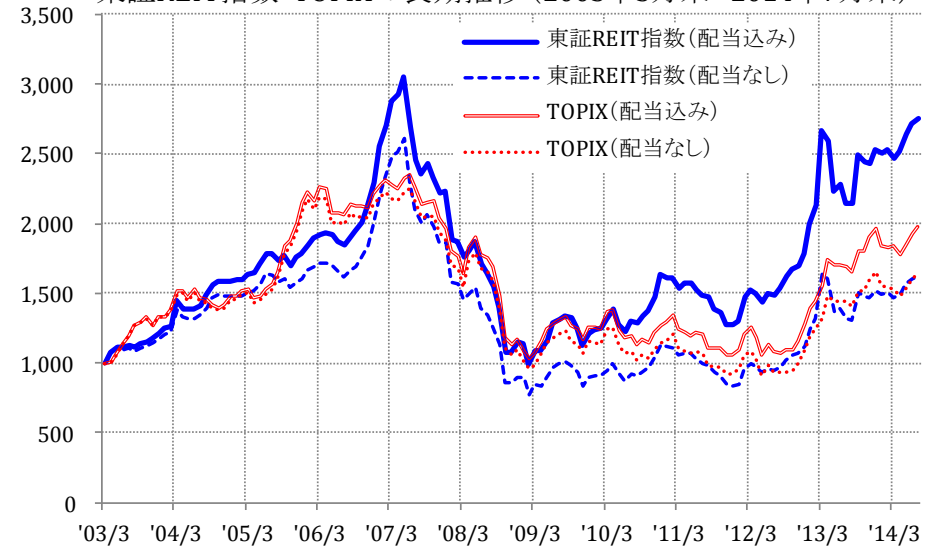
《 マーケット指標 》

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7月末)



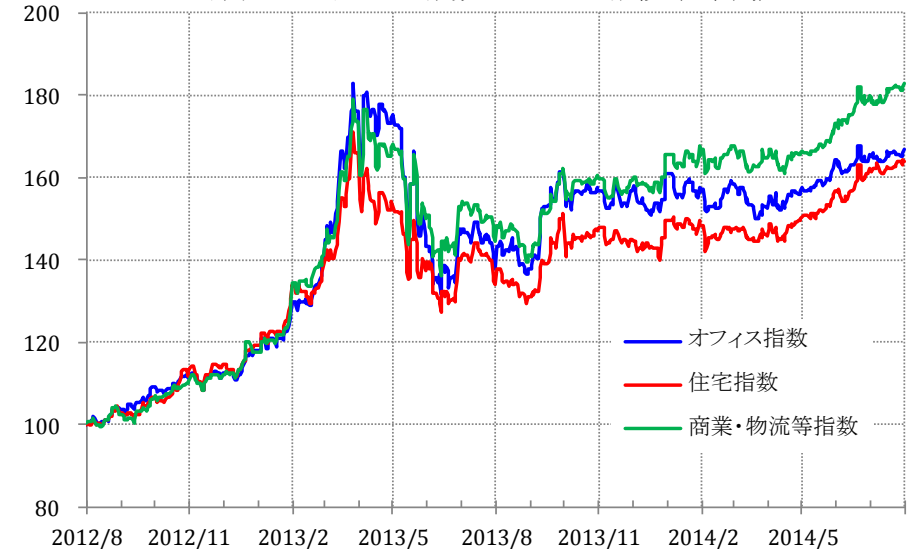
(注) 東証REIT指数の基準日2003年3月末=1,000、月末値 (出所) Bloomberg

東証REIT指数と東証株価指数(TOPIX)の推移(配当込み、2年間)



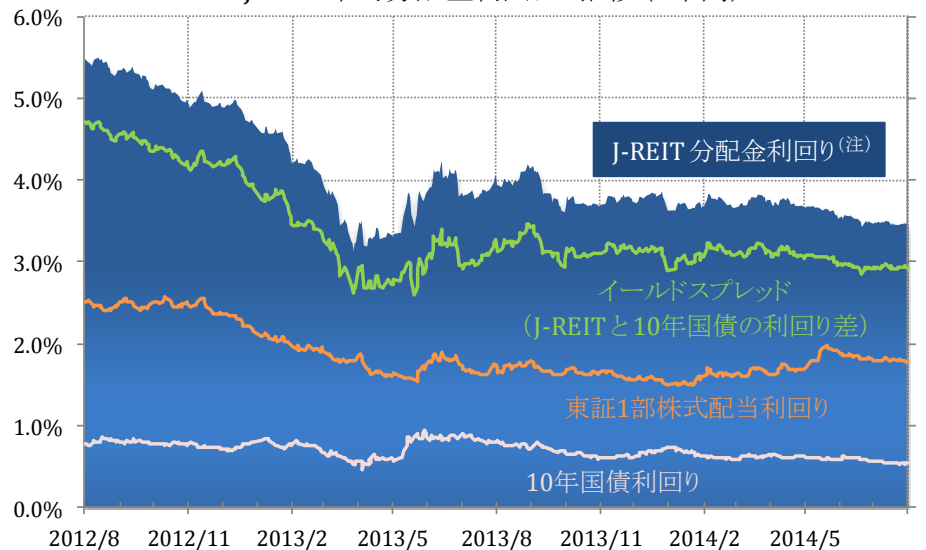
(注) 2012年7月末=100 (出所) Bloomberg

東証REIT用途別指数シリーズの推移(2年間)



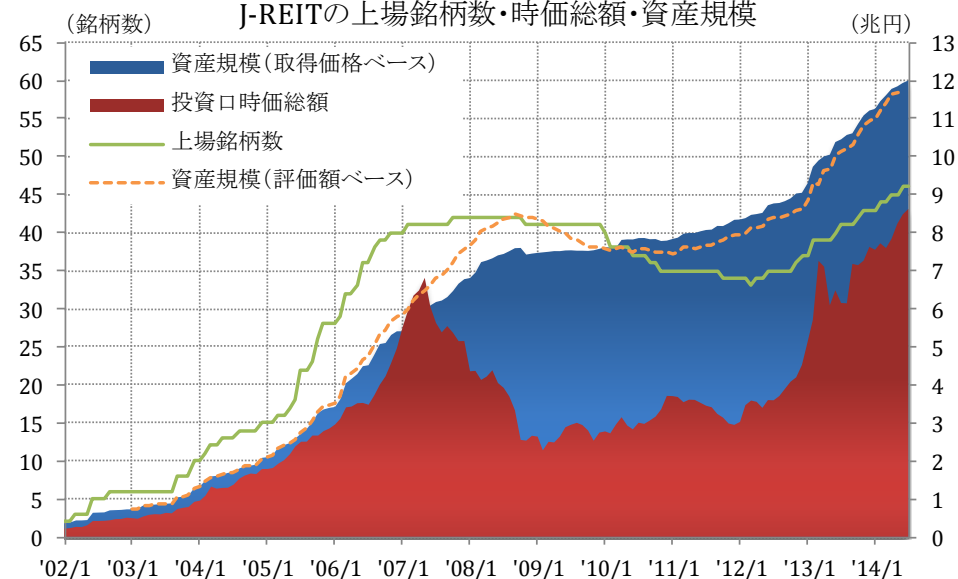
(注) 2012年7月末=100 (出所) Bloomberg

J-REIT平均分配金利回りの推移(2年間)



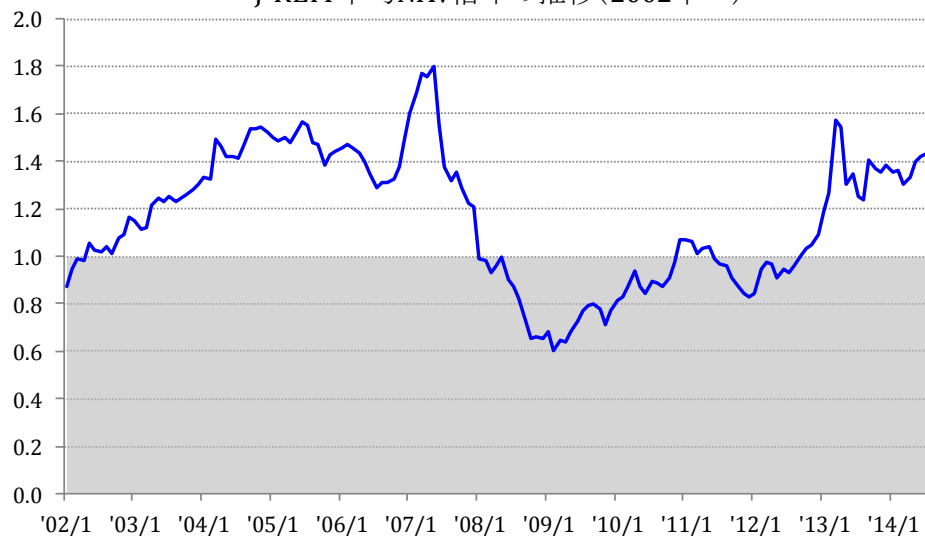
(注) 投資法人予想分配金に基づく利回りの時価総額加重平均 (出所) ARES, Bloomberg

J-REITの上場銘柄数・時価総額・資産規模



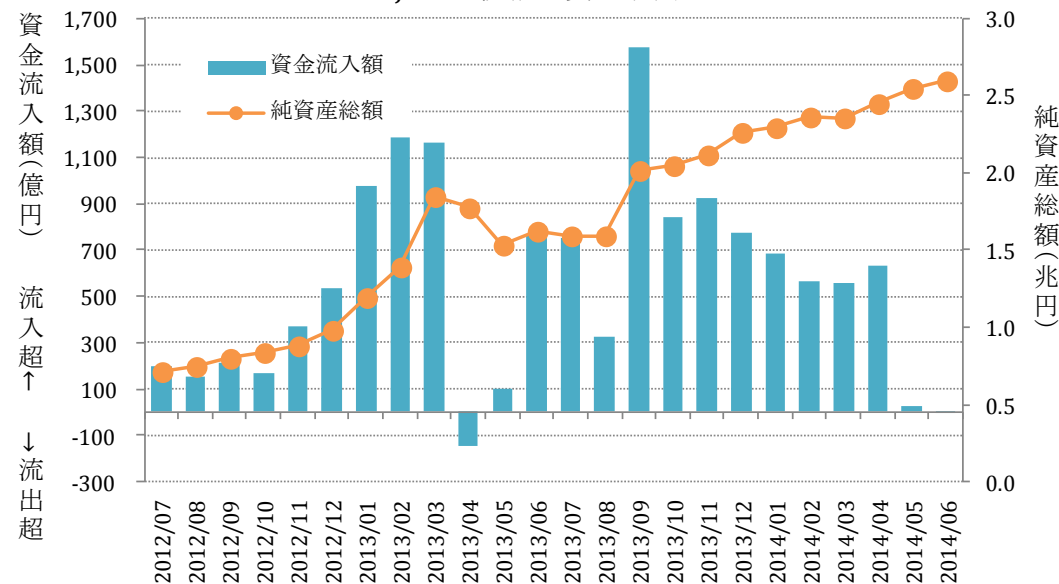
(注) 月末値 (出所) J-REIT公表資料、東京証券取引所、投資信託協会

J-REIT平均NAV倍率の推移(2002年～)



(出所) ARES

J-REIT投信の資金動向



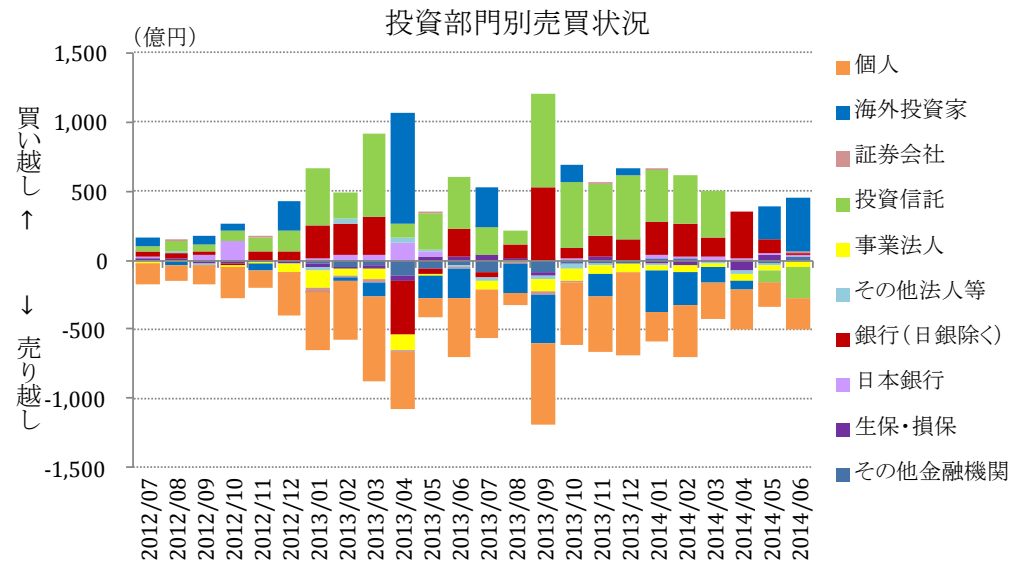
(注) 資金流入額は設定額から解約額・償還額を差し引いた金額 (出所) 投資信託協会

< 主要指数のリターン >

	2014年7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	2,749.06	累積	+1.4%	+9.1%	+9.9%	+27.8%	+85.5%	+85.8%	+112.4%	+110.2%	+66.9%	+11.7%	+49.2%	+53.8%	+94.3%
			年率	-	-	-	-	+36.2%	+22.9%	+20.7%	+16.0%	+8.9%	+1.6%	+5.1%	+4.9%	+6.9%
	TOPIX	1,748.81	累積	+2.1%	+11.1%	+6.8%	+16.2%	+82.7%	+63.7%	+65.7%	+50.7%	+12.1%	-12.9%	-4.4%	+26.1%	+35.0%
			年率	-	-	-	-	+35.2%	+17.9%	+13.5%	+8.5%	+1.9%	-2.0%	-0.6%	+2.6%	+3.0%
	日経平均株価 (日経平均トータルリターン)	22,812.87	累積	+3.0%	+9.4%	+5.7%	+16.2%	+86.3%	+68.3%	+77.0%	+65.5%	+30.6%	+2.9%	+16.1%	+52.4%	+61.9%
			年率	-	-	-	-	+36.5%	+18.9%	+15.3%	+10.6%	+4.6%	+0.4%	+1.9%	+4.8%	+4.9%
	東証業種別(不動産業)	1,959.09	累積	+0.1%	+10.0%	-1.0%	+6.9%	+104.9%	+116.0%	+146.1%	+93.1%	+33.9%	-8.8%	+11.8%	+92.8%	+109.0%
			年率	-	-	-	-	+43.1%	+29.3%	+25.3%	+14.1%	+5.0%	-1.3%	+1.4%	+7.6%	+7.7%
配 当 な し	東証REIT指数	1,616.95	累積	+1.2%	+8.1%	+8.0%	+23.2%	+71.2%	+62.0%	+75.9%	+63.2%	+20.3%	-23.0%	-0.3%	-0.9%	+20.6%
	東証REITオフィス指数	1,599.55	累積	+0.8%	+6.4%	+6.1%	+21.1%	+66.8%	+54.0%	+63.5%	-	-	-	-	-	-
	東証REIT住宅指数	2,051.36	累積	+1.0%	+9.2%	+10.6%	+22.2%	+63.8%	+55.3%	+91.6%	-	-	-	-	-	-
	東証REIT商業・物流等指数	2,121.56	累積	+1.8%	+10.3%	+9.8%	+26.7%	+83.0%	+83.2%	+94.0%	-	-	-	-	-	-
	TOPIX	1,289.42	累積	+2.1%	+10.9%	+5.6%	+13.9%	+75.1%	+53.3%	+51.8%	+35.7%	-1.1%	-24.4%	-18.0%	+7.0%	+13.2%
	日経平均株価	15,620.77	累積	+3.0%	+9.2%	+4.7%	+14.3%	+79.7%	+58.9%	+63.8%	+50.8%	+16.8%	-9.4%	+1.1%	+31.3%	+37.9%
	東証業種別(不動産業)	1,627.20	累積	+0.1%	+10.0%	-1.4%	+6.2%	+101.5%	+109.6%	+135.6%	+82.6%	+24.8%	-15.9%	+2.6%	+75.8%	+89.1%

(注) Bloomberg のデータをもとに作成

《 投資口売買状況 》



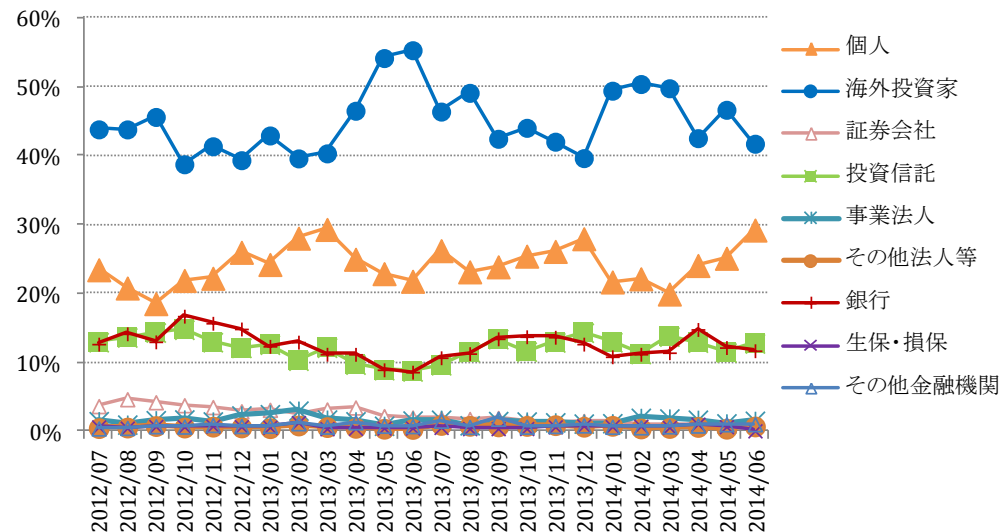
(注) 資本金30億円以上の証券会社を通じた東証における売買(委託取引)。増資時の購入分は含まないため、IPOや増資での購入比率が高い「個人」は売り越し額が大きくなる傾向がある。「日本銀行」は日銀が公表する日次の買入結果を集計。「銀行(日銀除く)」は東証資料中の「銀行」から上記「日本銀行」を控除した金額。(出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別 通算買越(売越)額

1年 通算 (2013.7 ~ 2014.6)		6ヶ月 通算 (2014.1 ~ 2014.6)	
投資信託	3,022 億円	銀行(日銀除く)	1,078 億円
銀行(日銀除く)	2,035 億円	投資信託	729 億円
日本銀行	124 億円	日本銀行	102 億円
証券会社	-46 億円	その他金融機関	29 億円
生保・損保	-74 億円	証券会社	-8 億円
その他法人等	-174 億円	その他法人等	-80 億円
その他金融機関	-197 億円	生保・損保	-97 億円
海外投資家	-360 億円	海外投資家	-98 億円
事業法人	-582 億円	事業法人	-221 億円
個人	-4,052 億円	個人	-1,535 億円

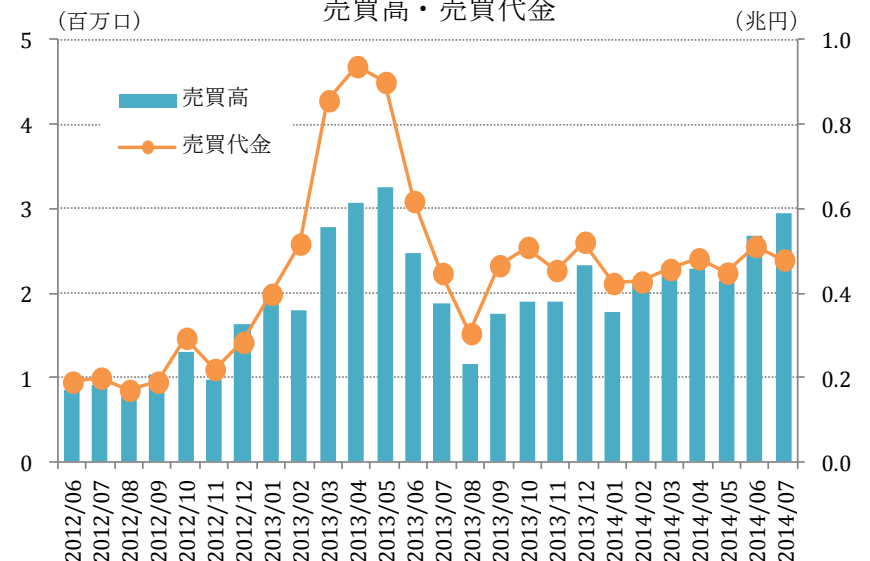
(注) 左図の注に同じ (出所) 東京証券取引所、日本銀行

投資部門別売買代金構成比(売買シェア)



(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

売買高・売買代金

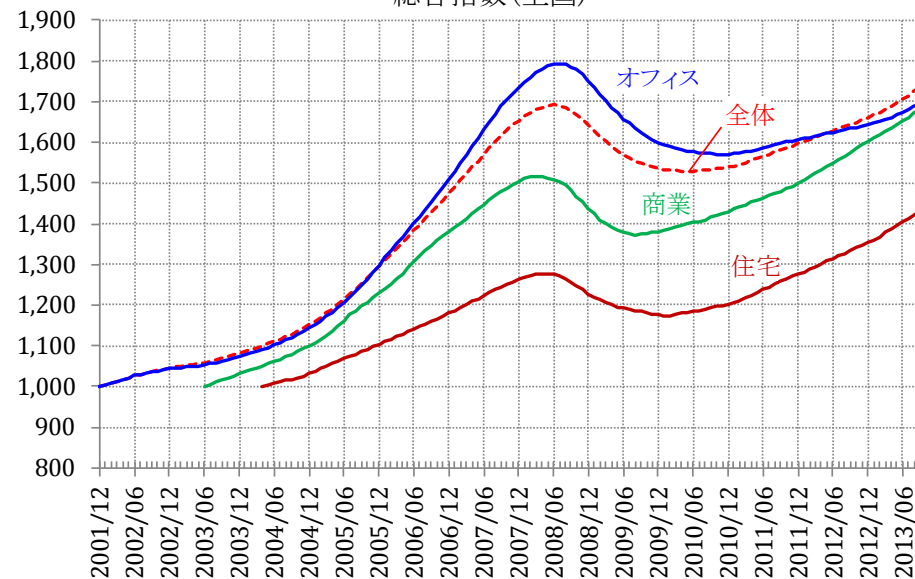


(注) 立会内 (出所) Bloomberg

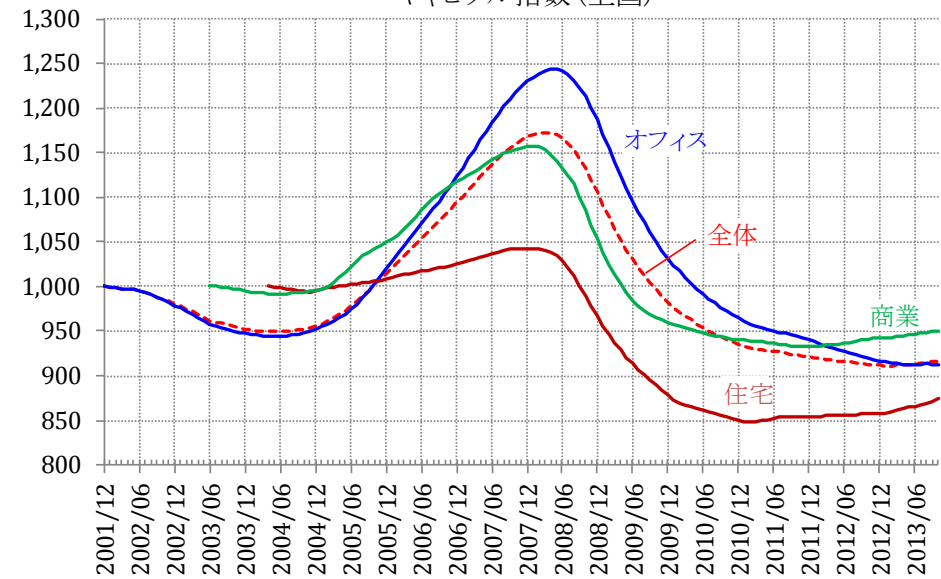
《 ARES Japan Property Index - A J P I - 》

確定値（2013年10月まで）を掲載しています。インデックスの詳細及びデータのダウンロードは、AJPI 専用ウェブサイトをご参照ください (<http://index.ares.or.jp/index-ja.php>)

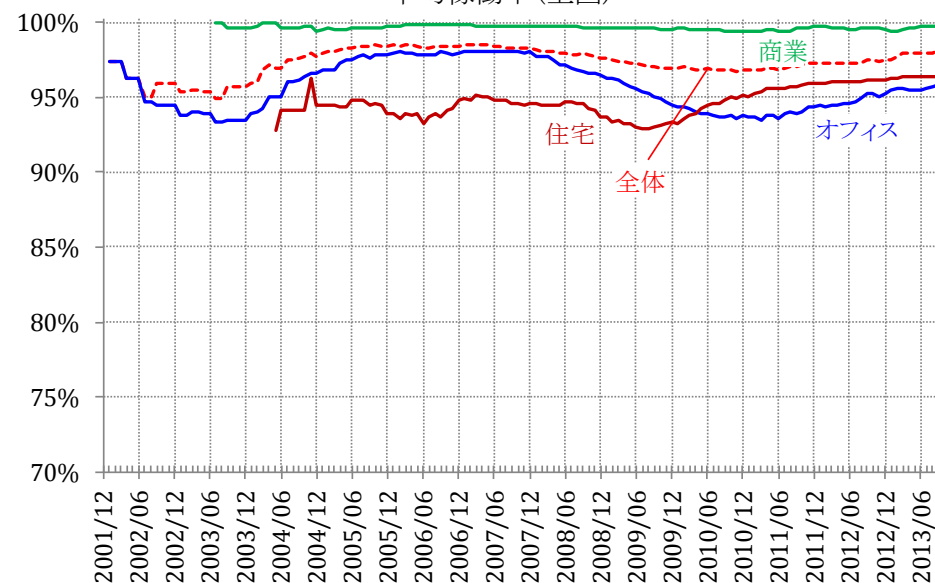
総合指数(全国)



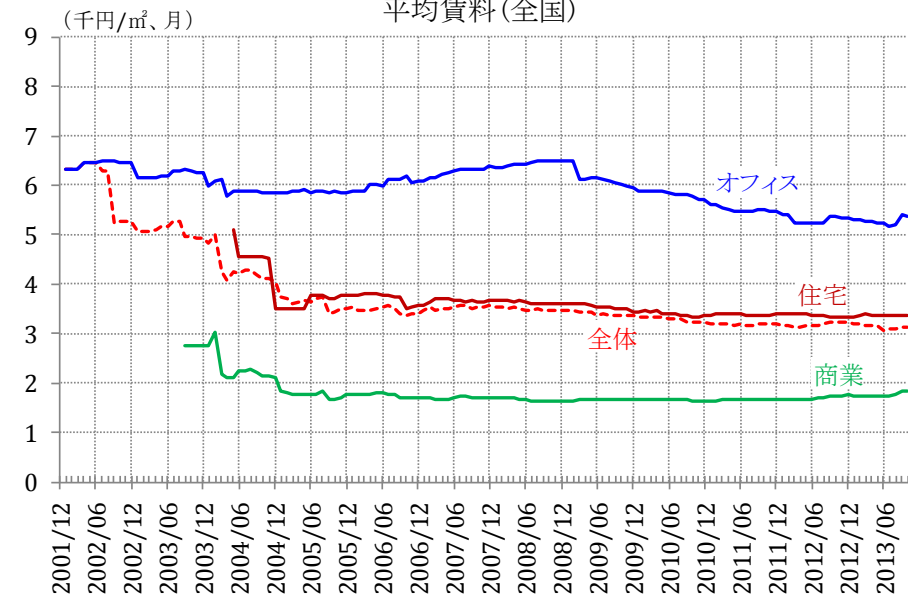
キャピタル指数(全国)

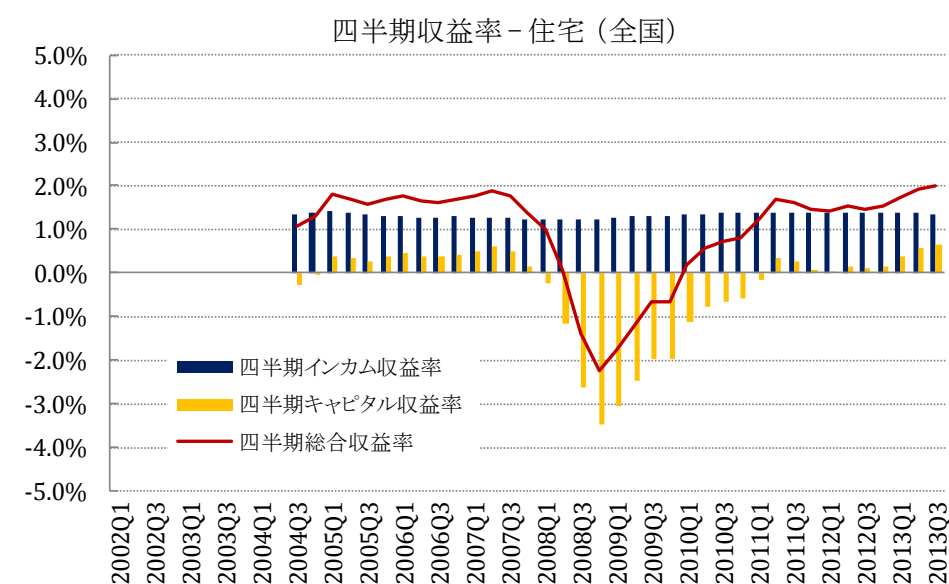
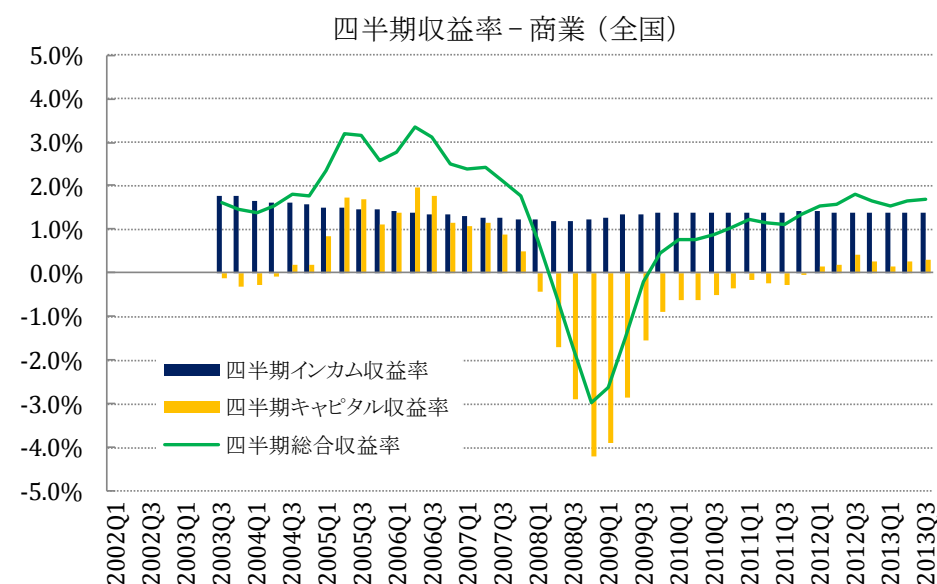
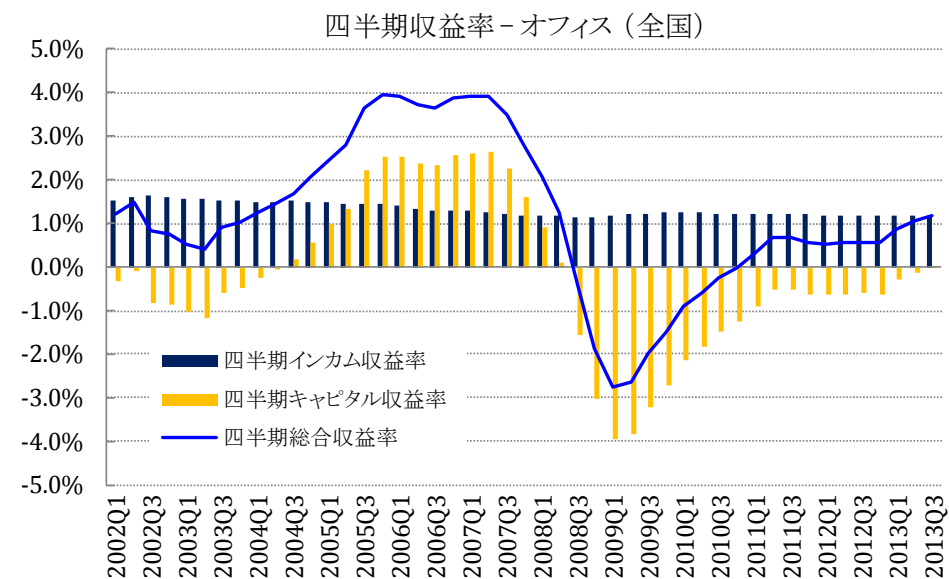
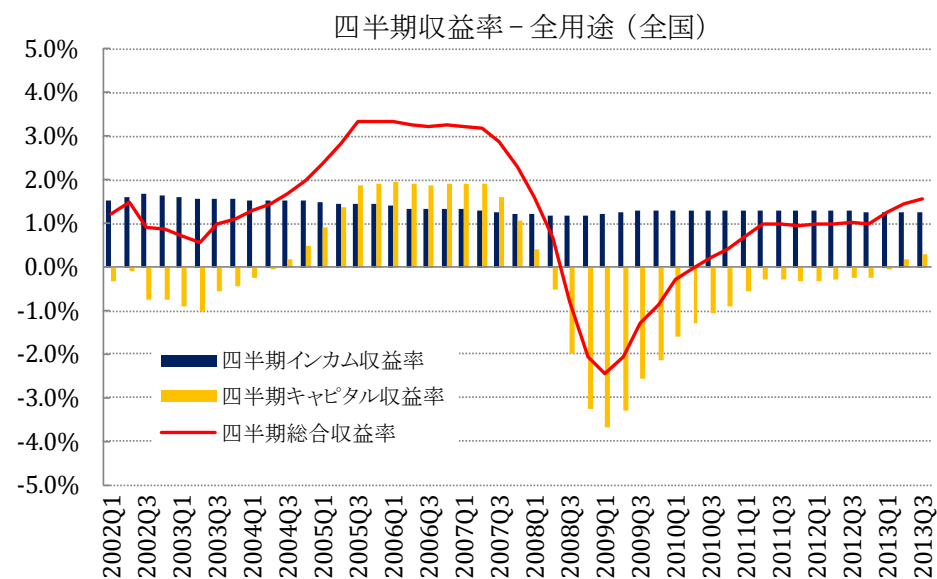


平均稼働率(全国)



平均賃料(全国)





《 上場 J-REIT 一覧 (46 銘柄) 》

(時価総額順、金額は単位未満切捨て、2014年7月末時点)

証券コード	投資法人	投資口価格 (7月末)	騰落率		時価総額 (7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	580,000 円	-2.0%	+8.7%	8,189 億円	17,290 (2分割前)	13年 12月期	8,000	14年 6月期	10,743 億円	73	オフィス
8952	ジャパンリアルエステイト	582,000 円	-1.4%	+12.4%	7,283 億円	7,633	14年 3月期	7,600	14年 9月期	8,380 億円	64	オフィス
8953	日本リテールファンド	227,600 円	-0.1%	+17.9%	5,253 億円	4,120	14年 2月期	4,125	14年 8月期	8,021 億円	84	商業
8960	ユナイテッド・アーバン	165,900 円	+1.5%	+36.2%	4,167 億円	2,804	14年 5月期	2,810	14年 11月期	4,967 億円	104	オフィス / 商業他
3283	日本プロロジスリート	240,300 円	+1.7%	+42.0%	3,757 億円	3,793	14年 5月期	3,700	14年 11月期	3,595 億円	24	物流
3269	アドバンス・レジデンス	245,500 円	-4.1%	+23.9%	3,191 億円	4,615	14年 1月期	4,500	14年 7月期	4,202 億円	222	住宅
8955	日本プライムリアルティ	357,500 円	-1.7%	+33.2%	2,949 億円	6,006	13年 12月期	6,100	14年 6月期	4,055 億円	62	オフィス / 商業
8964	フロンティア不動産	567,000 円	+2.9%	+36.1%	2,812 億円	18,810 (2分割前)	13年 12月期	9,900	14年 6月期	2,678 億円	30	商業
8954	オリックス不動産	141,800 円	-0.1%	+29.5%	2,788 億円	2,479	14年 2月期	2,480	14年 8月期	4,599 億円	89	オフィス / 商業他
3281	GLP	114,800 円	+1.2%	+20.2%	2,408 億円	2,190	14年 2月期	2,150	14年 8月期	2,850 億円	44	物流
8961	森トラスト総合リート	176,500 円	+3.3%	+4.9%	2,329 億円	17,233 (5分割前)	14年 3月期	3,480	14年 9月期	3,273 億円	16	オフィス / 商業他
3279	アクティビア・プロパティーズ	918,000 円	+3.0%	+31.0%	2,304 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
8976	大和証券オフィス	519,000 円	+7.7%	+44.6%	2,288 億円	7,621	14年 5月期	7,820	14年 11月期	3,780 億円	45	オフィス
3234	森ヒルズリート	151,100 円	+2.9%	+37.9%	2,092 億円	10,099 (5分割前)	14年 1月期	2,140	14年 7月期	2,527 億円	9	オフィス / 住宅他
3285	野村不動産マスターファンド	124,900 円	+0.9%	+28.6%	2,079 億円	2,919	14年 2月期	2,400	14年 8月期	2,380 億円	55	物流 / 商業
8972	ケネディクス・オフィス	562,000 円	+2.0%	+44.1%	1,995 億円	9,638	14年 4月期	9,900	14年 10月期	3,492 億円	91	オフィス
8967	日本ロジスティクスファンド	236,700 円	-1.5%	+36.0%	1,964 億円	18,196 (5分割前)	14年 1月期	3,720	14年 7月期	1,989 億円	38	物流
8959	野村不動産オフィスファンド	488,500 円	+2.1%	+14.0%	1,819 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
3226	日本アコモデーションファンド	393,500 円	+2.5%	+22.2%	1,815 億円	14,888 (2分割前)	14年 2月期	7,300	14年 8月期	2,877 億円	112	住宅
8984	大和ハウス・レジデンシャル	484,000 円	+1.9%	+27.7%	1,809 億円	8,688	14年 2月期	8,470	14年 8月期	2,353 億円	134	住宅
8987	ジャパンエクセレント	138,300 円	+2.7%	+32.7%	1,677 億円	12,334 (5分割前)	13年 12月期	2,450	14年 6月期	2,654 億円	30	オフィス
3249	産業ファンド	904,000 円	-0.3%	+3.1%	1,496 億円	16,043	13年 12月期	16,184	14年 6月期	1,820 億円	36	インフラ / 物流他
8985	ジャパン・ホテル・リート	57,000 円	+6.9%	+51.0%	1,494 億円	1,939 (1年間)	13年 12月期	1,940 (1年間)	14年 12月期	1,644 億円	28	ホテル
8957	東急リアル・エステート	140,100 円	-0.8%	+37.4%	1,369 億円	12,823 (5分割前)	14年 1月期	2,500	14年 7月期	2,296 億円	30	オフィス / 商業
3263	大和ハウズリート	458,000 円	+2.2%	+36.3%	1,344 億円	15,992 (2分割前)	14年 2月期	7,800	14年 8月期	1,441 億円	32	物流 / 商業
8968	福岡リート	187,000 円	+5.1%	+25.5%	1,290 億円	16,219 (5分割前)	14年 2月期	3,220	14年 8月期	1,646 億円	24	商業 / オフィス他
3292	イオンリート	135,200 円	+1.5%	-	1,284 億円	686	14年 1月期	2,450	14年 7月期	1,589 億円	17	商業
3295	ヒューリックリート	177,200 円	+10.1%	-	1,155 億円	2,305	14年 8月期	2,797	15年 2月期	1,014 億円	21	オフィス / 商業他
8986	日本賃貸住宅	75,700 円	+11.0%	+13.3%	1,116 億円	1,617	14年 3月期	1,720	14年 9月期	1,875 億円	188	住宅
8973	積水ハウス・SI レジデンシャル	105,600 円	+3.5%	+17.5%	966 億円	11,062 (5分割前)	14年 3月期	2,120	14年 9月期	1,710 億円	99	住宅
8956	プレミア	418,500 円	+3.8%	+10.6%	915 億円	10,121	14年 4月期	9,700	14年 10月期	2,163 億円	56	オフィス / 住宅
3240	野村不動産レジデンシャル	548,000 円	+0.4%	+12.0%	881 億円	12,161	14年 5月期	11,600	14年 11月期	1,599 億円	152	住宅

証券コード	投資法人	投資口価格 (7月末)	騰落率		時価総額 (7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
8982	トップリート	454,500 円	+ 0.3%	+ 9.4%	799 億円	10,864	14年 4月期	10,600	14年 10月期	1,978 億円	22	オフィス / 商業他
3282	コンフォリア・レジデンシャル	188,600 円	- 1.8%	+ 20.1%	759 億円	16,813	14年 1月期	16,600	14年 7月期	1,162 億円	80	住宅
8966	平和不動産リート	86,000 円	- 1.3%	+ 27.6%	758 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
8975	いちご不動産	71,200 円	+ 5.3%	+ 18.7%	730 億円	1,541	14年 4月期	1,530	14年 10月期	1,144 億円	71	オフィス / 住宅他
8963	インヴィンシブル	26,190 円	+ 8.0%	+ 90.5%	684 億円	237	13年 12月期	550	14年 6月期	1,179 億円	91	住宅 / ホテル他
8977	阪急リート	563,000 円	+ 1.6%	+ 16.3%	672 億円	12,462	14年 5月期	12,400	14年 11月期	1,393 億円	23	商業 / オフィス
8958	グローバル・ワン不動産	307,000 円	+ 2.9%	+ 12.5%	594 億円	19,365 (2分割前)	14年 3月期	5,800	14年 9月期	1,488 億円	9	オフィス
3278	ケネディクス・レジデンシャル	240,000 円	+ 2.0%	+ 9.6%	579 億円	6,756	14年 1月期	5,700	14年 7月期	1,003 億円	81	住宅
3227	MIDリート	240,300 円	+ 2.5%	+ 9.0%	441 億円	6,404	13年 12月期	6,170	14年 6月期	1,576 億円	12	オフィス / 商業他
3298	インベスコ・オフィス・ジェイリート	101,100 円	- 5.7%	-	437 億円	836	14年 10月期	2,298	15年 4月期	626 億円	4	オフィス
3287	星野リゾート・リート	950,000 円	+ 8.6%	+ 68.1%	408 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
3296	日本リート	262,800 円	+ 2.8%	-	398 億円	666	14年 6月期	7,062	14年 12月期	703 億円	20	オフィス / 住宅他
3290	SIA不動産	451,500 円	+ 7.4%	-	339 億円	4,884	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	178,400 円	+ 1.9%	+ 7.1%	258 億円	4,196	14年 4月期	4,010	14年 10月期	479 億円	89	住宅
					TOTAL	86,157 億円	120,032 億円 2,735 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。