

RESI J-REITレポート 2006 Summer

< 概要版 >

株式会社不動産市場科学研究所

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目4番2号

TEL 03-5218-5540 FAX 03-5219-9988

目 次

【調査の目的・対象・条件】	1
特集 最近のJ-REITの動向	2
1 . J-REIT保有不動産の地域別分析	7
2 . J-REIT保有不動産の用途別分析	8
3 . J-REIT保有不動産の築年別分析	9
4 . J-REIT保有不動産の鑑定評価	10

【調査の目的・対象・条件】

- ・ 調査目的

J-REITにおける各投資法人が所有する不動産につき、基礎データを収集・分析し、J-REITによる不動産投資の動向を把握する。

- ・ 調査対象

調査時点において、J-REIT上場投資法人（東証・大証・JASDAQ）の全保有不動産を調査対象とする。

- ・ 調査時点

2006年 5月 9日

- ・ 調査条件

分析に用いたデータは、上記調査時点において、東京証券取引所で閲覧可能な目論見書、有価証券届出書等及び各投資法人のホームページ記載のデータに基づいた。

保有不動産の規模については、土地については一棟の土地の地積、建物については一棟の延床面積に基づいた。



【上場銘柄一覧】

平成13年9月に東京証券取引所で不動産投信市場が創設されて以降、調査時点までに32銘柄（東証30銘柄、大証1銘柄、JASDAQ1銘柄）が上場されている。

前回調査時点（2005年12月4日）以降では、2006年2月15日上場の「ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人」（当時の公募価格520,000円、公募証券口数87,000口）、2006年3月1日上場の「トップリート投資法人」（当時の公募価格550,000円、公募証券口数145,300口）、2006年3月15日上場の「クリード・オフィス投資法人」（当時の公募価格500,000円、公募証券口数97,000口）、2006年3月22日上場の「ビ・ライフ投資法人」（当時の公募価格500,000円、公募証券口数37,800口）の4銘柄が新たに上場している。

これら新規上場の投資法人のうち、「ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人」は投資対象不動産がホテルであり、ホテル用途に特化した投資法人はJ-REIT初の上場となった。

現在までの各投資法人の保有不動産総数は999物件（東証934物件、大証29物件、JASDAQ36物件）であり、当該保有不動産の取得価格の合計は4,142,008,023千円である。

J-REIT上場銘柄一覧

コード	銘柄名	上場日	上場口数	保有不動産	保有不動産の取得価格総額	期末時点	期末算定額
8951	日本ビルファンド投資法人	平成13年9月10日	422,700口	55物件	599,828,953千円	平成17年12月31日	458,614,080千円
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	平成13年9月10日	345,400口	52物件	423,466,000千円	平成17年9月30日	326,982,000千円
8953	日本リテールファンド投資法人	平成14年3月12日	302,502口	35物件	338,557,100千円	平成17年8月31日	293,819,000千円
8954	オリックス不動産投資法人	平成14年6月12日	225,372口	39物件	183,859,000千円	平成17年8月31日	166,143,000千円
8955	日本プライムリアルティ投資法人	平成14年6月14日	530,000口	44物件	205,003,000千円	平成17年6月30日	180,907,000千円
8956	プレミア投資法人	平成14年9月10日	101,400口	31物件	91,298,470千円	平成19年10月31日	95,528,000千円
8957	東急リアル・エステート投資法人	平成15年9月10日	169,380口	17物件	149,820,000千円	平成17年7月31日	142,898,222千円
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	平成15年9月25日	76,400口	5物件	105,711,000千円	平成17年9月30日	70,004,000千円
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	平成15年12月4日	229,970口	28物件	240,820,000千円	平成17年4月30日	156,146,000千円
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	平成15年12月22日	159,843口	31物件	142,003,000千円	平成17年11月30日	136,263,000千円
8961	森トラスト総合リート投資法人	平成16年2月13日	160,000口	10物件	130,420,000千円	平成17年9月30日	132,949,000千円
8962	日本レジデンシャル投資法人	平成16年3月2日	144,327口	109物件	181,687,550千円	平成17年11月30日	159,641,000千円
8963	東京グロースリート投資法人	平成16年5月17日	28,899口	29物件	32,151,000千円	平成17年12月31日	22,303,000千円
8964	フロンティア不動産投資法人	平成16年8月9日	110,400口	8物件	91,730,000千円	平成17年12月31日	65,932,000千円
8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	平成16年12月15日	122,612口	91物件	136,274,600千円	平成17年8月31日	99,725,000千円
8966	クレッシェンド投資法人	平成17年3月8日	46,792口	33物件	53,840,000千円	平成17年11月30日	50,015,000千円
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	平成17年5月9日	59,500口	15物件	69,341,000千円	-	-
8968	福岡リート投資法人	平成17年6月21日	92,050口	7物件	85,273,000千円	平成17年8月31日	81,770,000千円
8969	プロスペクト・レジデンシャル投資法人	平成17年7月12日	75,100口	42物件	58,951,000千円	-	-
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	平成17年7月23日	34,111口	24物件	31,217,900千円	-	-
8972	ケネディクス不動産投資法人	平成17年7月21日	79,370口	60物件	138,203,000千円	平成17年10月31日	70,898,000千円
8973	ジョイント・リート投資法人	平成17年7月28日	56,000口	25物件	53,953,000千円	-	-
8974	イーアセット投資法人	平成17年9月7日	63,500口	16物件	54,028,000千円	-	-
8975	FCレジデンシャル投資法人	平成17年10月12日	32,700口	18物件	25,662,650千円	-	-
8976	DAオフィス投資法人	平成17年10月19日	100,000口	33物件	110,823,000千円	-	-
8977	阪急リート投資法人	平成17年10月26日	69,400口	6物件	50,668,000千円	平成17年9月30日	50,247,000千円
8978	アドバンス・レジデンス投資法人	平成17年11月22日	53,200口	29物件	49,159,000千円	-	-
8979	スタートアップリート投資法人	平成17年11月30日	750口	36物件	12,584,800千円	-	-
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	平成18年2月15日	87,000口	6物件	72,880,000千円	-	-
8982	トップリート投資法人	平成18年3月1日	145,300口	7物件	104,386,000千円	-	-
8983	クリード・オフィス投資法人	平成18年3月15日	97,000口	44物件	86,390,000千円	-	-
8984	ピ・ライフ投資法人	平成18年3月22日	37,800口	14物件	32,018,000千円	-	-
合計				999物件	4,142,008,023千円	-	2,760,784,302千円

【保有不動産の動向】

最近のJ-REITの動向を、保有不動産からみると、地域別では、東京23区内所在の物件が全体の6割以上、次いで政令指定都市所在物件が2割以上を占めている。用途別では、投資対象として汎用性が高く、比較的风险が低いと考えられる住宅用途が全体の4割以上を占めている。また、建物の築年別では、平成以降新築の物件が全体の8割以上を占める等、比較的築浅の物件が主な投資対象となっている。

なお、各保有物件について行われる鑑定評価の動向として、平成17年7月以降の価格時点では、還元利回り4%台の物件が多数見られたほか、3%台の物件も出てきている。都内の物件においては概ね横ばい～やや低下傾向、政令指定都市、地方都市の物件で低下傾向にある(MIN3.3%)。ちなみに、上記期間における都心5区の平均還元利回りは5.1%であり、前回(平成17年1月～平成17年12月)の価格時点における利回りに比べ、概ね横ばいとなっている。

【売却物件・新規取得物件の動向】

平成18年5月9日現在、既に売却された物件は下表のとおりである。黄網のかかった物件が前回以降に新たに売却された物件であり、日本ビルファンド投資法人(「JFEビル」他1物件)、東急リアルエステート投資法人(「横浜山下町ビル」)、クレッシェンド投資法人(「ZESTY 久が原」)、東京グロースリート投資法人(「ジョイ尾山台」他2物件)といった投資法人からの売却物件が見られた。

現在までの売却物件

投資法人	名称	所在	地域種別	地積	延床面積	区分	構造	階数	用途	新築年
日本ビルファンド投資法人	新宿余丁町ビル	東京都新宿区	都心5区	1,984.82㎡	7,185.38㎡		SRC	8	事務所	S64.1
	JFEビルディング	東京都千代田区	都心5区	5,495.49㎡	62,949.13㎡		S・RC	22	事務所	S49.6
	稲毛海岸ビル	千葉県千葉市	政令指定都市	1,884.29㎡	7,175.12㎡		SRC	7	事務所・店舗	H4.11
	浜松シティビル	静岡県浜松市	地方都市	1,144.81㎡	6,931.30㎡		S	9	事務所	H2.12
	京町堀センタービルディング	大阪府大阪市	政令指定都市	530.21㎡	3,919.95㎡		SRC	11	事務所	S62.4
	大手前センタービルディング	大阪府大阪市	政令指定都市	1,038.25㎡	7,580.74㎡		S・SRC	14	事務所	H4.6
オリックス不動産投資法人	日交神楽坂ビル	東京都新宿区	都心5区	560.76㎡	3,261.91㎡		SRC	10	事務所	H4.10
	ウエストサイド五反田	東京都品川区	その他23区	613.40㎡	1,822.33㎡		RC	5	事務所	H3.4
	ランディック五反田ビル	東京都品川区	その他23区	500.00㎡	3,595.81㎡		SRC	9	事務所	H9.4
	VX茅場町ビル	東京都中央区	都心5区	408.36㎡	2,085.85㎡		S・RC	9	事務所	H3.9
	オー・エクス岐阜ビル	岐阜県岐阜市	地方都市	661.13㎡	2,530.20㎡		SRC	5	事務所	H3.4
	サニービル	東京都新宿区	都心5区	911.54㎡	7,316.40㎡		S・RC	12	事務所・店舗	H7.9
	芝イーストビル	東京都港区	都心5区	183.63㎡	1,287.62㎡		S	9	事務所	H5.3
	センターまちや	東京都荒川区	その他23区	3,221.29㎡	24,295.10㎡	区分	SRC	24	事務所	H8.3
	早稲田駅前ビル	東京都新宿区	都心5区	597.31㎡	2,920.08㎡		SRC	8	事務所・店舗	H4.7
	オー・エクス芭蕉の辻ビル	宮城県仙台市	政令指定都市	565.83㎡	3,514.67㎡		SRC・S	8	事務所	H3.7
	オー・エクス大津ビル	滋賀県大津市	地方都市	516.12㎡	1,644.68㎡		SRC	4	事務所	S60.3
	オー・エクス亀戸ビル	東京都江東区	その他23区	177.18㎡	1,085.37㎡		S	8	事務所	H1.10
	オー・エクス水戸ビル	茨城県水戸市	地方都市	833.12㎡	2,438.57㎡		SRC	5	事務所	H3.7
アセンド神田	東京都千代田区	都心5区	598.78㎡	4,043.95㎡	区分	SRC	8	事務所	S63.11	
日本プライムリアルティ投資法人	安田生命天六ビル	大阪府大阪市	政令指定都市	642.06㎡	3,851.23㎡		SRC	9	事務所	H3.6
	JPR池袋ビル	東京都豊島区	その他23区	772.77㎡	6,468.08㎡		SRC	10	事務所	S55.10
	JPRパークウエスト高松	香川県高松市	地方都市	579.99㎡	3,471.55㎡		SRC	8	事務所	S56.8
	JPRSクエア博多イースト・ウエスト	福岡県福岡市	政令指定都市	2,500.86㎡	11,406.69㎡		SRC	11	事務所	S59.2
	SK広島ビル	広島県広島市	政令指定都市	502.41㎡	4,268.70㎡		SRC	10	事務所	H1.12
	パークイースト札幌	北海道札幌市	政令指定都市	1,808.26㎡	10,865.75㎡		SRC	9	事務所	S60.11
東急リアルエステート投資法人	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	政令指定都市	1,350.57㎡	8,583.54㎡		SRC	9	店舗	H5.7
グローバルワン不動産投資法人	近鉄大森ビル	東京都品川区	その他23区	1,764.29㎡	10,441.61㎡		SRC・S	14	事務所	H14.3
日本レジデンシャル投資法人	ヴェール小日向	東京都文京区	その他23区	466.41㎡	644.19㎡		RC	4	共同住宅	H10.3
	マリア鷺沼	神奈川県川崎市	政令指定都市	697.98㎡	1,687.13㎡		RC	7	共同住宅	H1.2
	シティーフォーラム上本郷	千葉県松戸市	地方都市	3,124.84㎡	7,337.07㎡		RC	8	共同住宅	H3.3
	ワコーレ東日暮里	東京都荒川区	その他23区	954.76㎡	3,236.20㎡		RC	8	共同住宅	H3.2
	ヴェール喜久井町	東京都新宿区	都心5区	570.16㎡	1,099.35㎡		RC	4	共同住宅	H10.3
	ボーン宇治	京都府宇治市	地方都市	2,864.71㎡	5,261.75㎡		RC	7	共同住宅	S62.3
	クレインマンション鶴見	神奈川県横浜市	政令指定都市	2,003.62㎡	3,573.86㎡		RC	7	共同住宅	H2.7
クレッシェンド投資法人	ZESTY久が原	東京都大田区	その他23区	238.36㎡	553.52㎡		RC	4	共同住宅	H15.9
東京グロースリート投資法人	ゼイドハウス	東京都杉並区	その他23区	224.03㎡	509.61㎡		RC	5	共同住宅	S62.4
	ターキーズ田園調布第二	東京都大田区	その他23区	248.88㎡	491.78㎡		RC	5	共同住宅	H1.2
	マンション白陽	東京都北区	その他23区	577.47㎡	2,189.67㎡		SRC	8	共同住宅	H3.8
	セジュール田町	東京都港区	都心5区	341.22㎡	1,554.00㎡		SRC・RC	11	共同住宅・事務所	S60.10
	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	その他23区	446.28㎡	1,221.70㎡		RC	5	共同住宅・店舗	S60.7
	ワコーレ方南町ビル	東京都杉並区	その他23区	585.91㎡	1,659.71㎡		RC	7	店舗・事務所・倉庫	H4.7
	クラウンパレス	埼玉県さいたま市	政令指定都市	739.50㎡	1,289.49㎡		RC	4	共同住宅・事務所	H2.6

平成18年5月9日現在、今後の取得が見込まれている物件は下表のとおりである。全27物件中17物件が東京23区内に所在しており、うち8物件は都心5区の所在となっている。

日本リートファンド投資法人が取得予定である「浦和PARCO（さいたま都市計画浦和駅東口駅前地区第二種市街地再開発事業）」をはじめとして、日本プライムリアルティ投資法人の「ライズアリーナビル（東池袋4丁目第一種市街地再開発事業）」等の再開発事業に係る案件

に加え、その他、未竣工物件の新規取得が多く見られる。

今後の新規取得予定物件

投資法人	名称	所在	地域種別	地積	延床面積	区分	構造	階数	用途	新築年
日本リートファンド投資法人	東和P&CO さいたま都市計画区域南東部東口駅前地区第二種市街地再開発事業	埼玉県さいたま市	地方都市	11,222.09㎡	108,173.72㎡	区分	SRC	14	店舗・映画館	H19.9
	京都ファミリー	京都府京都市	政令指定都市	23,119.27㎡	44,292.44㎡		R C	5	店舗・駐車場	S57.11
	ロックシティ大垣	岐阜県大垣市	地方都市	63,205.58㎡	62,235.71㎡		S	2	店舗・駐車場	H17.7
日本プライムリアルティ投資法人	タイスアールビル(東池袋4丁目第一種市街地再開発事業)	東京都豊島区	その他23区	9,377.28㎡	37,596.19㎡	区分	S・SRC	17	事務所・駐車場	H19.1
プレミア投資法人	プレミアステージ芝公園	東京都港区	都心5区	317.61㎡	2,222.33㎡		S・SRC	12	共同住宅	H18.9
	プレミアノッツェ祐天寺	東京都世田谷区	その他23区	895.62㎡	1,904.50㎡		SRC	5	共同住宅	H18.3
日本レジデンシャル投資法人	バシフィックタワー目黒山手	東京都品川区	その他23区	2,929.35㎡	31,520.09㎡		RC	33	共同住宅	H19.2
	バシフィックレジデンス東麻布	東京都港区	都心5区	284.52㎡	1,996.52㎡		RC	12	共同住宅	H18.5
	バシフィックレジデンス上落合	東京都新宿区	都心5区	819.34㎡	2,102.04㎡		RC	7	共同住宅	H18.9
	バシフィックレジデンス東品川	東京都品川区	その他23区	928.57㎡	3,433.30㎡		RC	11	共同住宅	H18.8
	バシフィックレジデンス日本橋馬喰町	東京都中央区	都心5区	1,095.23㎡	11,374.14㎡		RC	19	共同住宅	H19.3
バシフィックレジデンス虎ノ門	東京都港区	都心5区	302.11㎡	1,785.73㎡		RC	15	共同住宅	H18.11	
フロンティア不動産投資法人	旧名古屋工場開発建物(イオン大倉庫ショッピングセンター)	愛知県名古屋	政令指定都市	62,853.81㎡	154,288.07㎡		RC・S	5	店舗	H18.3
	ザミット新滝野川店	東京都北区	その他23区	1,905.97㎡	6,407.21㎡		RC	6	店舗・駐車場	H18.9
ニューシティレジデンス投資法人	NCR栄	愛知県名古屋	政令指定都市	497.65㎡	3,594.02㎡		RC	13	共同住宅	H19.3
	NCR品川シーサイドタワー	東京都品川区	都心5区	2,523.55㎡	17,509.66㎡		RC	27	共同住宅	H17.11
クレッシェンド投資法人	(仮称)上石神井プロジェクト	東京都練馬区	その他23区	536.09㎡	1,964.82㎡		RC	8	共同住宅	H18.6
福岡リート投資法人	シティハウス天神けやき通り	福岡市中央区	政令指定都市	784.24㎡	3,531.37㎡		RC	13	共同住宅	H19.11
	大博通りビジネスセンター	福岡市博多区	政令指定都市	2,513.30㎡	21,472.09㎡		S・SRC	14	事務所・共同住宅・駐車場	H14.3
ジャパンシングルレジデンス投資法人	シングルレジデンス武蔵小山	東京都品川	都心5区	455.93㎡	1,501.93㎡		RC	8	共同住宅	H18.11
	シングルレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	その他23区	735.60㎡	1,184.38㎡		RC	3	共同住宅	H18.8
ケネディクス不動産投資法人	コレクション東桜(仮称)	愛知県名古屋	政令指定都市	462.52㎡	3,284.54㎡		SRC	14	住居・店舗	H18.3
ジョイント・リート投資法人	(仮称)メゾン横浜	神奈川県横浜市	政令指定都市	611.41㎡	3,849.31㎡		RC	12	共同住宅	H19.1
	巢鴨四丁目プロジェクト(仮称)	東京都豊島区	その他23区	965.70㎡	3,115.00㎡		RC	9	共同住宅・店舗	H19.3
イーアセット投資法人	内神田ビル	東京都千代田区	その他23区	461.31㎡	3,548.62㎡		SRC	9	事務所	H14.6
	西野ビル	東京都八王子市	多摩地域	3,251.27㎡	9,738.89㎡		SRC・RC	7	共同住宅・店舗	H2.7
DAオフィス投資法人	新宿坂町23ビル	東京都新宿区	都心5区	1,133.40㎡	3,726.45㎡		SRC	7	事務所・駐車場	H4.5

【新規投資法人の動向】

2006年に入り、既に、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人、トップリート投資法人、クリード・オフィス投資法人、ピ・ライフ投資法人の4銘柄が上場されている。

今後、エルシーピー投資法人(資産運用会社:エルピーシー・リート・アドバイザーズ株)、日本ホテルファンド投資法人、リプラス・レジデンシャル投資法人、ジャパンエクセレント投資法人等が上場予定である。エルピーシー投資法人については、昨年、東証に上場予定であったが、構造計算書偽造問題に端を発する諸般の社会的情勢を鑑みて、上場を一時延長することを発表していた。また、日本ホテルファンド投資法人については、既に上場しているジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人に続き、J-REITでは2事例目のホテル用途特化型の投資法人である。

1 .

J-REIT保有不動産の地域別分析

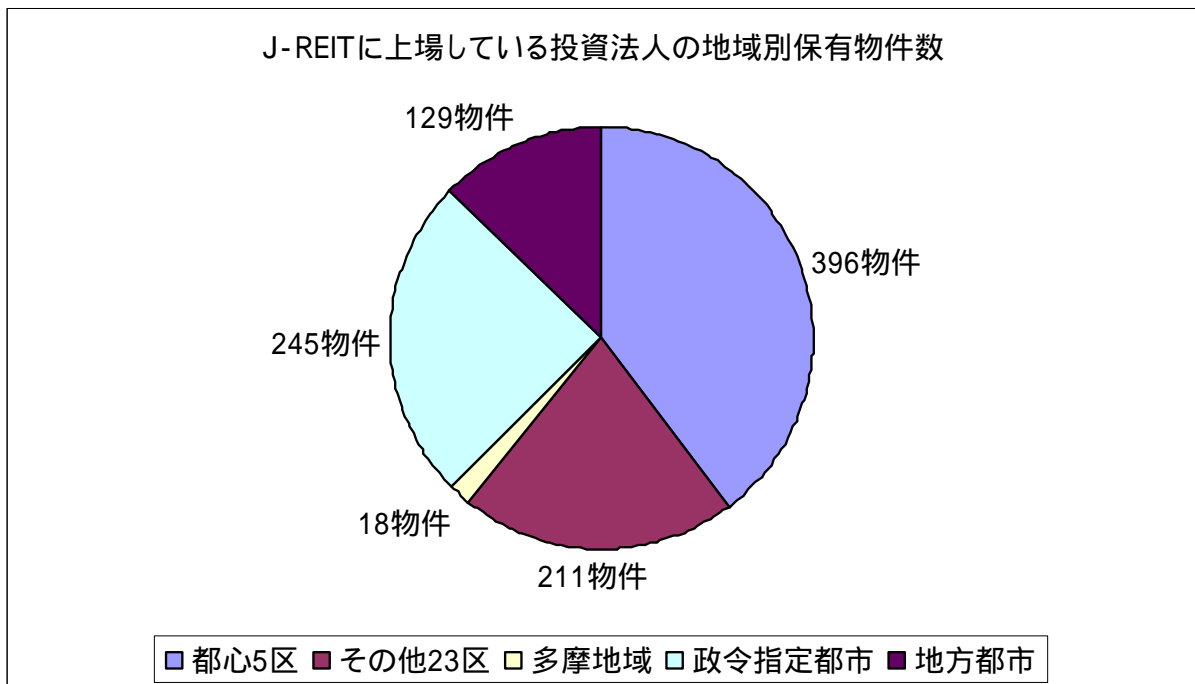
東京都23区内所在物件が全体の6割以上を占めている。

【地域別保有物件数】

2006年5月9日現在，J-REITに上場している投資法人（全32法人）が保有する投資対象不動産の総数は999物件である。

地域別では，都心5区所在が396物件（39.6%），その他23区所在が211物件（21.1%），都内多摩地域所在が18物件（1.8%），政令指定都市所在が245物件（24.5%），地方都市所在が129物件（12.9%）となっている。都内23区に所在する物件が，全体の6割以上を占めており，東京にREIT物件が集中している。

	都心5区	その他23区	多摩地域	政令指定都市	地方都市
保有物件数	396	211	18	245	129



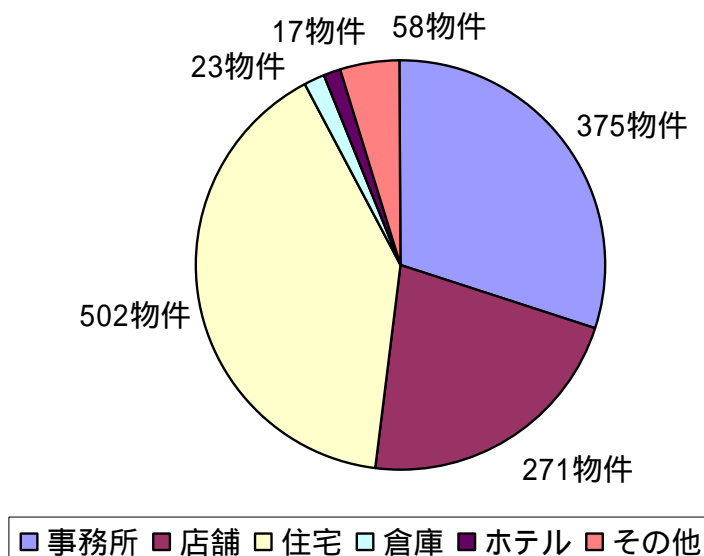
事務所用途で3割以上・住宅用途で4割以上を占めている。

【用途別保有物件数】

2006年5月9日現在，J-REITに上場している投資法人（全32法人）が保有する投資対象不動産を用途ごとにみた内訳（延べ数）は，事務所用途が375物件（30.1%），店舗用途が271物件（21.7%），住宅用途が502物件（40.3%），倉庫用途が23物件（1.8%），ホテル用途が17物件（1.4%）その他の用途が58物件（4.7%）と，事務所用途で3割以上，住宅用途で4割以上を占めている。住宅用途に特化したレジデンシャルの投資法人が7銘柄上場していることから，住宅用途の割合が依然として大きい。

	事務所	店舗	住宅	倉庫	ホテル	その他
保有物件数	375	271	502	23	17	58

J-REITに上場している投資法人の用途別保有物件数（延べ数）

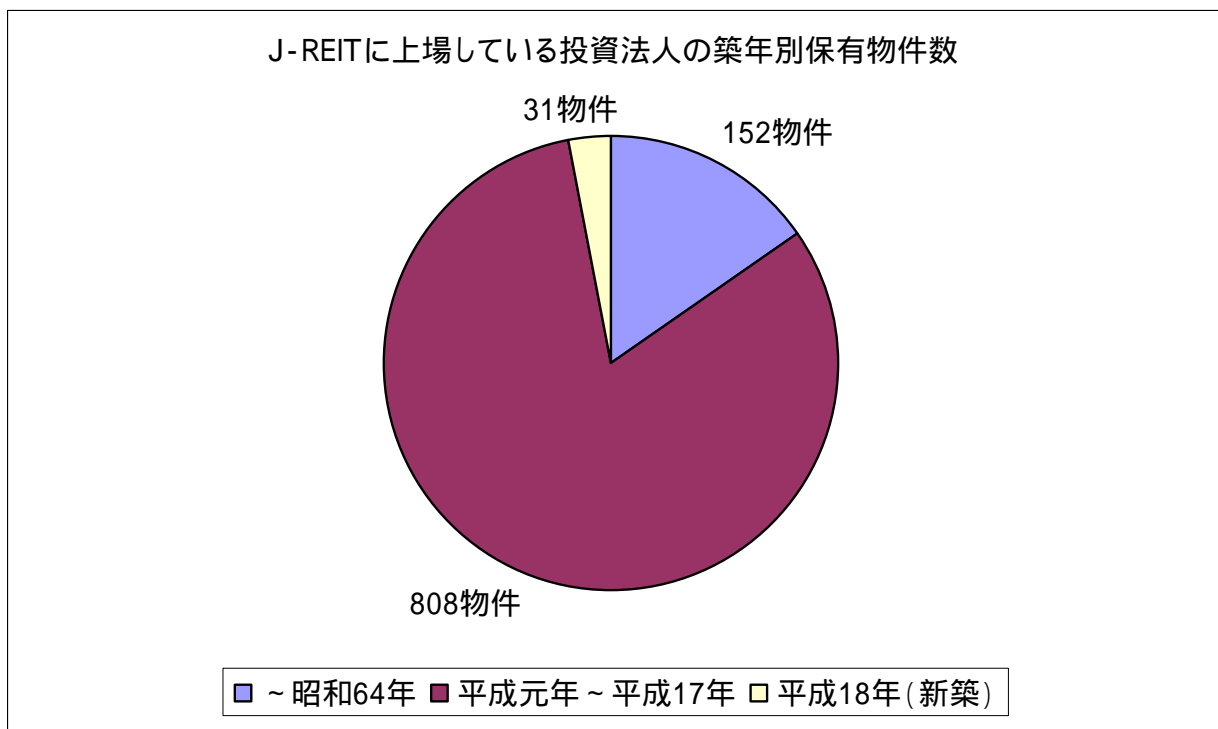


平成以降新築の物件が全体の8割以上を占めている。

【築年別保有物件数】

2006年5月9日現在，J-REITに上場している投資法人（全32法人）が保有する投資対象不動産を建物の新築年ごとにみた内訳は，昭和64年以前に新築された物件が152物件（15.3%），平成元年以降平成17年以前に新築された物件が808物件（81.5%），平成18年新築の物件が31物件（3.1%）と，平成以降に新築された物件が全体の8割以上を占めている。

	～昭和64年	平成元年～平成17年	平成18年(新築)
保有物件数	152	808	31



4 .

J-REIT保有不動産の鑑定評価



都心5区の平均還元利回りは5.1%を維持。

【利回りの水準】

2005年7月以降を価格時点とする、地域別利回りの水準を分析すると、還元利回り・割引率は、都心5区では共に5.1%・5.0%、その他23区では、5.4%・5.3%、多摩地域では5.8%・5.9%、政令指定都市では6.0%・5.7%、地方都市では、6.2%・5.9%となっている。また、最終還元利回りは、還元利回りに0.3%をオンした数値となっている。

	都心5区	その他23区	多摩地域	政令指定都市	地方都市
還元利回り	5.1%	5.4%	5.8%	6.0%	6.2%
割引率	5.0%	5.3%	5.9%	5.7%	5.9%
最終還元利回り	5.4%	5.7%	6.1%	6.2%	6.4%

