

RESI J-REITレポート 2005 Winter

< 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

2005年12月4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28銘柄（東証26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5月20日)以降では、2005年6月21日上場の「福岡リート投資法人」(当時の公募価格880,000円、公募証券口数66,100口)、2005年7月12日上場の「プロスペクト・レジデンシャル投資法人」(当時の公募価格480,000円、公募証券口数74,698口)、2005年7月23日上場の「ジャパン・シングルレジデンス投資法人」(当時の公募価格530,000円、公募証券口数33,550口)、2005年7月21日上場の「ケネディクス不動産投資法人」(当時の公募価格580,000円、公募証券口数75,000口)、2005年7月28日上場の「ジョイント・リート投資法人」(当時の公募価格530,000円、公募証券口数53,800口)、2005年9月7日上場の「イーアセット投資法人」(当時の公募価格500,000円、公募証券口数58,300口)、2005年10月12日上場の「FCレジデンシャル投資法人」(当時の公募価格475,000円、公募証券口数32,300口)、2005年10月19日上場の「DAオフィス投資法人」(当時の公募価格515,000円、公募証券口数99,600口)、2005年10月26日上場の「阪急リート投資法人」(当時の公募価格620,000円、公募証券口数69,400口)、2005年11月22日上場の「アドバンス・レジデンス投資法人」(当時の公募価格480,000円、公募証券口数53,000口)、2005年11月30日上場の「スタートアップロシード投資法人」(当時の公募価格200,000円、公募証券口数750口)の11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、「福岡リート投資法人」は投資対象地域が九州圏中心の地方圏に特化したファンドであり、地域特化型の投資法人はJ-REIT初の上場となった。また、「スタートアップロシード投資法人」がJASDAQのリート市場第一号として上場している。

現在までの各投資法人の保有不動産総数は798物件(東証743物件、大証30物件、JASDAQ25物件)であり、当該保有不動産の取得価格の合計は3,386,852,223千円である。

J-REIT上場銘柄一覧

コード	銘柄名	上場日	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	52物件	514,385,553千円	平成17年6月30日	408,052,721千円
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	51物件	408,116,000千円	平成17年3月31日	291,327,000千円
8953	日本リテールファンド投資法人	平成14年3月12日	33物件	294,547,100千円	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	36物件	154,659,000千円	平成17年8月31日	136,144,000千円
8955	日本プライムリアルティ投資法人	平成14年6月14日	42物件	196,653,000千円	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	30物件	89,575,470千円	平成17年4月30日	80,302,000千円
8957	東急リアル・エステート投資法人	平成15年9月10日	17物件	157,860,000千円	平成17年7月31日	147,819,139千円
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	平成15年9月25日	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	27物件	237,120,000千円	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	23物件	125,225,000千円	平成17年5月31日	137,131,000千円
8961	森トラスト総合リート投資法人	平成16年2月13日	10物件	130,420,000千円	平成17年3月31日	133,506,000千円
8962	日本レジデンシャル投資法人	平成16年3月2日	92物件	151,978,550千円	平成17年5月31日	123,808,000千円
8963	東京グロースリート投資法人	平成16年5月17日	30物件	31,410,000千円	平成16年12月31日	13,097,000千円
8964	フロンティア不動産投資法人	平成16年8月9日	7物件	66,930,000千円	平成17年6月30日	64,404,000千円
8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	平成16年12月15日	82物件	106,388,600千円	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	32物件	50,330,000千円	平成17年5月31日	36,411,000千円
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	8物件	30,145,000千円	-	-
8968	福岡リート投資法人	平成17年6月21日	6物件	84,533,000千円	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	35物件	51,882,000千円	-	-
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	22物件	29,217,900千円	-	-
8972	ケネディクス不動産投資法人	平成17年7月21日	32物件	75,082,000千円	-	-
8973	ジョイント・リート投資法人	平成17年7月28日	17物件	42,400,000千円	-	-
8974	イーアセット投資法人	平成17年9月7日	15物件	51,518,000千円	-	-
8975	FCレジデンシャル投資法人	平成17年10月12日	17物件	24,313,150千円	-	-
8976	DAオフィス投資法人	平成17年10月19日	22物件	79,573,000千円	-	-
8977	阪急リート投資法人	平成17年10月26日	5物件	49,350,000千円	-	-
8978	アドバンス・レジデンス投資法人	平成17年11月22日	25物件	39,826,000千円	-	-
8979	スタートアップシード投資法人	平成17年11月30日	25物件	7,702,900千円	-	-
合計			798物件	3,386,852,223千円	-	2,454,372,860千円

【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、レジデンシャルの投資法人が相次いで上場されたことにより、住宅用途が急増したため、住宅用途で全体の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1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るなど、特に都心部においてその低下傾向は顕著である（MIN4.1%）。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16年7月～平成17年3月）の価格時点における利回りに比べ、0.2ポイントの低下が見られる。

【売却物件・新規取得物件の動向】

平成17年12月4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，オリックス不動産投資法人（「VX茅場町ビル」他10物件），日本プライムリアルティ投資法人（「SK広島ビル」他1物件），日本レジデンシャル投資法人（「シティーフォーラム上本郷」他4物件），東京グロースリート投資法人（「セジュール田町」）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
	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
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パークウェスト高松	香川県高松市	地方都市	579.99㎡	3,471.55㎡		SRC	8	事務所	S56.8
	JPRスクエア博多イースト・ウェスト	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
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
	マノア鷺沼	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
	ポーン宇治	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
東京グロースリート投資法人	ジェイドハウス	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

平成17年12月4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35物件中18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。

日本ビルファンド投資法人が取得予定である「NBFプラチナタワー」をはじめとして，日本リテールファンド投資法人の「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）」，日本プライムリアルティ投資法人の「キュポ・ラ本館棟（川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟）」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増えてきている。

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
日本ビルファンド投資法人	NBFプラチナタワー	東京都港区	都心5区	4,373.93㎡	50,630.91㎡			28		H17.11
日本リテールファンド投資法人	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)	埼玉県さいたま市	政令指定都市	11,222.09㎡	108,173.72㎡	区分	SRC	14	店舗・映画館	H19.9
	ジャスコシティ西大津	滋賀県大津市	地方都市	22,002.04㎡	66,463.04㎡		R C	5	店舗・駐車場	H8.11
	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
オリックス不動産投資法人	第三松豊ビル	大阪府大阪市	政令指定都市	2,306.90㎡	23,483.28㎡		S・SRC・RC	16	事務所・店舗	S61.4
	ラウンドクロス新宿	東京都渋谷区	都心5区		6,426.21㎡		S・SRC	11	事務所・店舗	H17.10
	ORIX高層ビル	大阪府大阪市	政令指定都市	1,668.18㎡	9,478.43㎡		S・SRC	9	事務所	H16.7
	ORE名古屋伏見ビル	愛知県名古屋	政令指定都市	1,998.46㎡	15,817.39㎡		S	12	事務所	H16.2
日本プライムリアルティ投資法人	キュポ・ラ本館棟(川口1丁目1番第一種市街地再開発事業 公益・商業施設棟)	埼玉県川口市	地方都市	15,008.28㎡	49,287.28㎡	区分	S	10		H18.3
	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)	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	プレミアステージ内神田	東京都千代田区	都心5区	524.33㎡	2,563.48㎡		SRC	10	共同住宅・店舗	H17.9
ユナイテッド・アーバン投資法人	(仮称)UUR札幌北三条東三丁目マンション	北海道札幌市	政令指定都市	1,249.45㎡	7,035.94㎡		RC	15	共同住宅	H18.2
森トラスト総合リート投資法人	大崎MTビル	東京都品川区	その他23区	10,850.67㎡	26,980.68㎡		S・SRC	17	事務所・店舗・駐車場	H6.7
日本レジデンシャル投資法人	バシフィックタワー六本木	東京都港区	都心5区	1,065.45㎡	10,013.44㎡		RC・S	30	共同住宅	H18.2
	バシフィックレジデンス築地	東京都中央区	都心5区	382.26㎡	2,671.25㎡		RC	11	共同住宅	H17.12
	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三宮東	兵庫県神戸市	政令指定都市	1,159.16㎡	7,654.02㎡		RC	15	共同住宅	H17.12
	バシフィックレビュー横浜関内	神奈川県横浜市	政令指定都市	497.58㎡	2,702.28㎡		SRC	11	共同住宅	H16.8
	バシフィックレビュー入谷	東京都台東区	その他23区	311.47㎡	1,984.18㎡		SRC	11	共同住宅	H16.12
	K2	東京都文京区	その他23区	177.71㎡	1,107.00㎡		SRC	12	共同住宅	H4.9
	フラッツ大倉山	神奈川県横浜市	政令指定都市	973.82㎡	1,795.76㎡		RC	5	共同住宅・車庫	H10.3
	ピアネット汐留	東京都港区	都心5区	345.68㎡	2,815.62㎡		RC	12	共同住宅・店舗	H17.2
	ZESTY駒込大学	東京都世田谷区	その他23区	209.47㎡	616.00㎡		RC	4	共同住宅	H16.10
	ZESTY代々木	東京都渋谷区	都心5区	230.58㎡	545.43㎡		RC	4	共同住宅	H17.2
	ZESTY西新宿	東京都新宿区	都心5区	220.85㎡	498.65㎡		RC	5	共同住宅	H17.2
	ZESTY終堂	東京都世田谷区	その他23区	264.89㎡	513.74㎡		RC	4	共同住宅	H17.2
	バシフィックレビュー朝公園	大阪府大阪市	政令指定都市	467.41㎡	4,062.30㎡		SRC	15	共同住宅	H18.1
バシフィックレジデンス泉	愛知県名古屋市	政令指定都市	2,575.53㎡	12,872.19㎡		SRC	15	共同住宅	H17.12	
フロンティア不動産投資法人	旧名古屋工場開発建物(イオン大曽根ショッピングセンター)	愛知県名古屋市	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	ニューシティレジデンス静岡園匠	静岡県静岡市	地方都市	511.80㎡	2,111.51㎡		RC	12	共同住宅	H18.3
クレッシェンド投資法人	日総15ビル	神奈川県横浜市	政令指定都市	668.00㎡	4,321.23㎡		SRC	9	店舗・事務所・駐車場	H6.8
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
	スベシア目黒	東京都目黒区	その他23区	578.01㎡	1,357.61㎡		RC	5	共同住宅	H17.12
	フィットエル亀戸	東京都江東区	その他23区	438.43㎡	3,073.79㎡		SRC	11	共同住宅・店舗	H17.12

【新規投資法人の動向】

2005年に入り，既に，クレッシェンド投資法人，日本ロジスティクスファンド投資法人，福岡リート投資法人，プロスペクト・レジデンシャル投資法人，ジャパン・シングルレジデンス投資法人，ケネディクス不動産投資法人，ジョイント・リート投資法人，イーアセット投資法人，FCレジデンシャル投資法人，DAオフィス投資法人，阪急リート投資法人，アドバンス・レ

ジデンス投資法人，スタートプロシード投資法人の13銘柄が上場されている。

今後，ビ・ライフ投資法人（資産運用会社：モリモト・アセットマネジメント㈱），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㈱）等が上場予定である。エルピーシー投資法人については，12月21日付で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

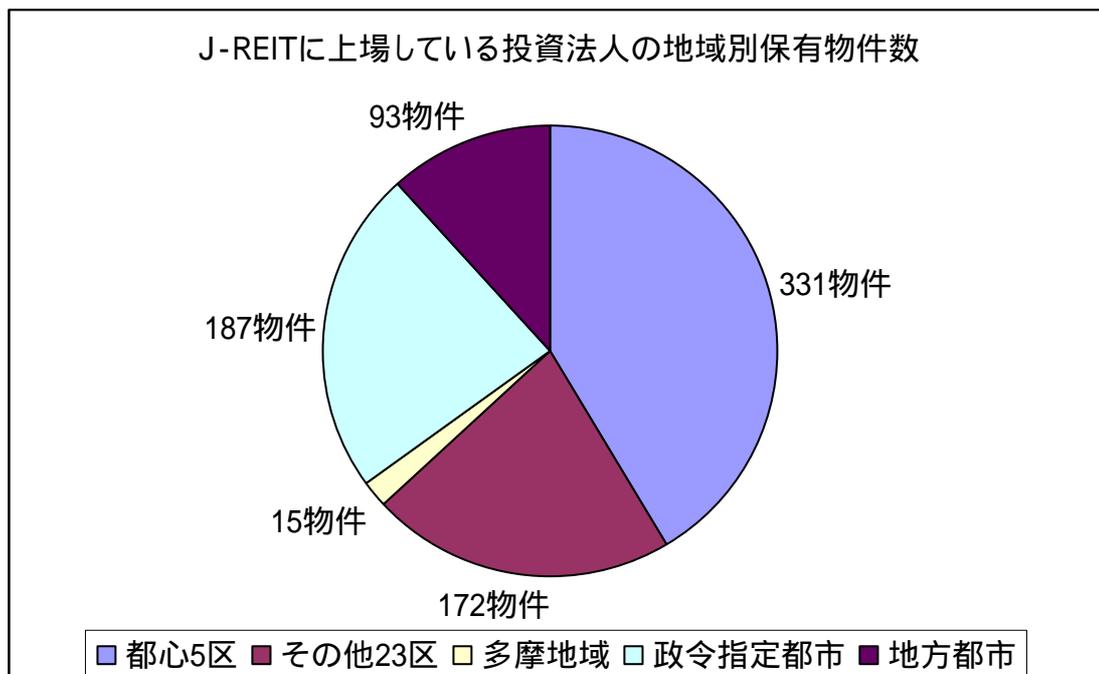
東京都23区内所在物件が全体の6割以上を占めている。

【地域別保有物件数】

2005年12月4日現在，J-REITに上場している投資法人（全28法人）が保有する投資対象不動産の総数は798物件である。

地域別では，都心5区所在が331物件（41.5%），その他23区所在が172物件（21.6%），都内多摩地域所在が15物件（1.9%），政令指定都市所在が187物件（23.4%），地方都市所在が93物件（11.7%）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	331	172	15	187	93

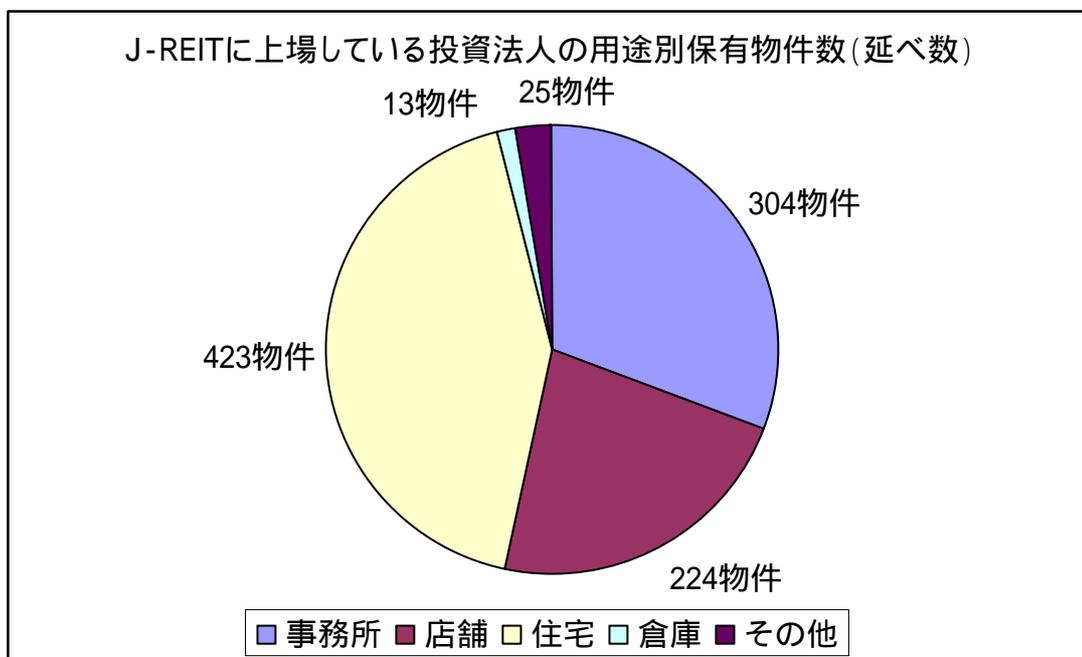


事務所用途で3割以上・住宅用途で4割以上を占めている。

【用途別保有物件数】

2005年12月4日現在，J-REITに上場している投資法人（全28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304物件（30.7%），店舗用途が224物件（22.6%），住宅用途が423物件（42.8%），倉庫用途が13物件（1.3%），その他の用途が25物件（2.5%）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6銘柄上場していることから，住宅用途の割合が増加している。

	事務所	店舗	住宅	倉庫	その他
保有物件数	304	224	423	13	25



3 .

J-REIT保有不動産の築年別分析

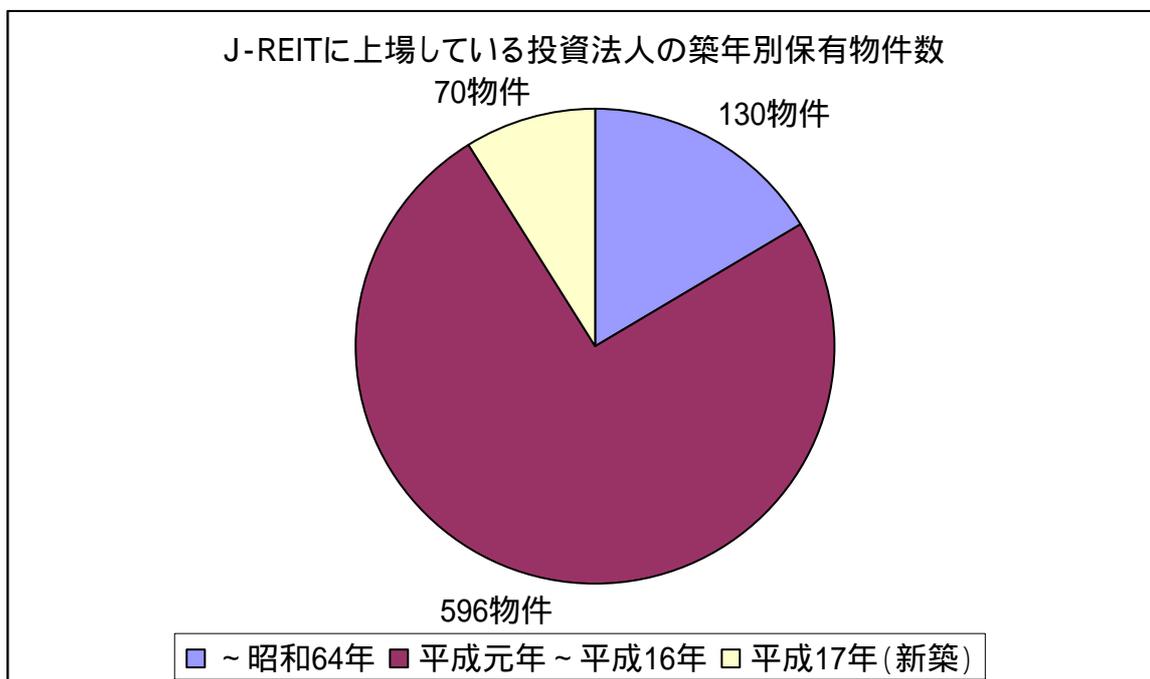


平成以降新築の物件が全体の8割以上を占めている。

【築年別保有物件数】

2005年5月20日現在，J-REITに上場している投資法人（全17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130物件（16.3%），平成元年以降平成16年以前に新築された物件が596物件（74.9%），平成17年新築の物件が70物件（8.8%）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16年	平成17年（新築）
保有物件数	130	596	70



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%に。

【利回りの水準】

2005年1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6.1%・5.9%，地方都市では，6.3%・6.1%となっている。また，最終還元利回りは，還元利回りに0.4%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%	6.1%	6.3%
割引率	5.0%	5.3%	5.9%	5.9%	6.1%
最終還元利回り	5.5%	5.8%	6.2%	6.5%	6.7%

