

# RESI J-REITレポート 2004 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2番1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	5
2 . J-REIT保有不動産の用途別分析	6
3 . J-REIT保有不動産の築年別分析	7
4 . J-REIT保有不動産の鑑定評価	8

## 【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）の全保有不動産を調査対象とする。

- ・ 調査時点

2004年11月15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は、新たに不動産投信市場が創設され、取引がスタートした。

スタート時に上場された投資法人は、三井不動産グループが中心となっている「日本ビルファンド投資法人」（当時の公募価格625,000円、公募証券口数82,900口）及び三菱地所グループが中心となっている「ジャパンリアルエステイト投資法人」（当時の公募価格525,000円、公募証券口数160,000口）の2銘柄であったが、調査時点現在、東証では13銘柄、大証では1銘柄が上場されている。

また、平成14年には、商業施設を投資対象とした「日本リテールファンド投資法人」、保有不動産数トップの「オリックス不動産投資法人」のほか、「日本プライムリアルティ投資法人」、「プレミア投資法人」の4銘柄が上場した。平成15年にも合計4銘柄（「東急リアル・エステート投資法人」、「グローバル・ワン不動産投資法人」、「野村不動産オフィスファンド投資法人」、「ユナイテッド・アーバン投資法人」）が上場し、平成16年には、J-REITにおいては、初めて住宅用途のみを投資対象とした「日本レジデンシャル投資法人」をはじめ、現在まで4銘柄（他、「森トラスト総合リート投資法人」、「東京グロースリート投資法人」、「フロンティア不動産投資法人」）が上場している。なお、シービー・リチャード・エリス・インベスターズグループが中心となって設立が進められていた「ニューシティーレジデンス投資法人」が、平成16年12月15日に東京証券取引所へ上場する予定であり、当法人が投資対象とする不動産が住宅用途であることから、J-REIT全体に占める住宅用途の割合はさらに増加していくことが予想される。

現在までの各投資法人の保有不動産総数は346物件（東証326物件、大証20物件）であり、当該保有不動産の取得価格の合計は1,866,166,553千円である。

## 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	期末鑑定額
8951	日本ビルファンド投資法人	平成13年9月10日	42物件	373,517,553千円	平成16年6月30日	334,920,000千円
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	40物件	245,327,000千円	平成16年3月31日	217,150,000千円
8953	日本リートファンド投資法人	平成14年3月12日	21物件	178,115,000千円	平成16年2月29日	159,280,000千円
8954	オリックス不動産投資法人	平成14年6月12日	49物件	153,281,000千円	平成16年8月31日	148,454,000千円
8955	日本プライムリアルティ投資法人	平成14年6月14日	40物件	175,819,000千円	平成16年6月30日	155,061,000千円
8956	プレミア投資法人	平成14年9月10日	23物件	77,144,000千円	平成16年4月30日	77,060,000千円
8957	東急リアル・エステート投資法人	平成15年9月10日	15物件	124,730,000千円	平成16年7月31日	111,740,000千円
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	平成15年9月25日	3物件	58,429,000千円	平成16年3月31日	64,200,000千円
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	18物件	151,540,000千円	平成16年4月30日	127,260,000千円
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	平成15年12月22日	18物件	75,731,000千円	平成16年5月31日	64,910,000千円
8961	森トラスト総合リート投資法人	平成16年2月13日	8物件	119,350,000千円	平成16年3月31日	108,148,000千円
8962	日本レジデンシャル投資法人	平成16年3月2日	43物件	54,588,000千円	平成16年5月31日	39,251,000千円
8963	東京グロースリート投資法人	平成16年5月17日	20物件	13,795,000千円	平成16年6月30日	11,948,000千円
8964	フロンティア不動産投資法人	平成16年8月9日	6物件	64,800,000千円	-	-
合計			346物件	1,866,166,553千円	-	1,619,382,000千円

## 【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約6割、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、事務所用途が全体の約5割を占め、最近ではレジデンシャルの投資法人も上場されるなど、住宅用途も増加傾向にある。また、建物の築年別では、平成以降新築の物件が全体の約75%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16年1月～6月の価格時点では、総合還元利回り4%台が見られるなど、特に都心部においてその低下傾向は顕著である。ちなみに、上記期間における都心5区の平均総合還元利回りは5.6%である。

## 【売却物件・新規取得物件の動向】

平成16年10月1日に、グローバル・ワン投資法人が保有する「近鉄大森ビル」が売却された。上場REITの物件売却は、2003年9月の日本プライムリアルティ投資法人「安田生命天六ビル」、2004年7月の日本ビルファンド投資法人「新宿余丁町ビル」、「稲毛海岸ビル」、「浜松シティビル」、「京町堀センタービルディング」に続く3例目となった。

## 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
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
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

平成16年11月15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6物件のいずれもが東京23区内に所在しており，うち5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「白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業業務棟」は，再開発事業により計画中のインテリジェントオフィスビルであり，超高層マンション，商業施設，工場，公共広場と一体で建築予定になっている。再開発事業の未竣工物件としては，J-REIT初となる。

## 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	白金一丁目東地区第一種市街地開発事業 業務棟	東京都港区	都心5区	4,373.93㎡	50,630.91㎡			28		H17.11
	虎ノ門琴平タワー	東京都港区	都心5区	3,647.30㎡	29,828.90㎡	区分		29		H16.11
	東銀座スクエア(仮称)	東京都中央区	都心5区	939.58㎡	7,212.37㎡			10		H17.3
プレミア投資法人	(仮称)三田慶大前レジデンス	東京都港区	都心5区	286.67㎡	1,761.35㎡		SRC・RC	11	共同住宅・店舗	H16.11
日本レジデンシャル投資法人	アパートメント白金台	東京都品川区	その他23区	661.15㎡	1,691.63㎡		RC	6	共同住宅	H16.5
	(仮称)水道橋マンション	東京都千代田区	都心5区	658.28㎡	4,042.95㎡		SRC	15	共同住宅	H17.2

## 【新規投資法人の動向】

外資系大手不動産会社のシービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社が組成するシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社が，平成16年11月4日付，投資信託委託業者の認可を取得し，「ニューシティレジデンス投資法人」が関東財務局の登録を終えた。

シービー・リチャード・エリス・インベスターズグループが中心となって設立が進められていたが，平成16年12月15日に東京証券取引所へ資産規模600億円超で上場された。資産規模としては中程度であるが，保有物件棟数は50棟と，上場時点においては，最大棟数を保有する銘柄となる。

1 .

## J-REIT保有不動産の地域別分析

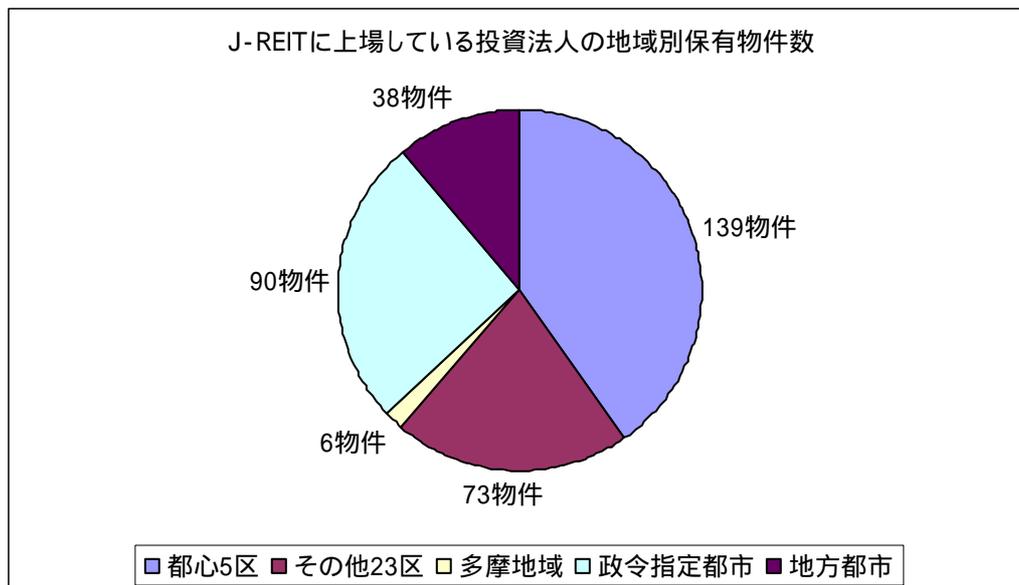
東京都23区内所在物件が全体の約6割を占めている。

## 【地域別保有物件数】

2004年11月15日現在，J-REITに上場している投資法人（全14法人）が保有する投資対象不動産の総数は346物件である。

地域別では，都心5区所在が139物件（40.2%），その他23区所在が73物件（21.1%），都内多摩地域所在が6物件（1.7%），政令指定都市所在が90物件（26.0%），地方都市所在が38物件（11.0%）となっている。都内23区に所在する物件が，全体の約6割を占めており，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	139	73	6	90	38



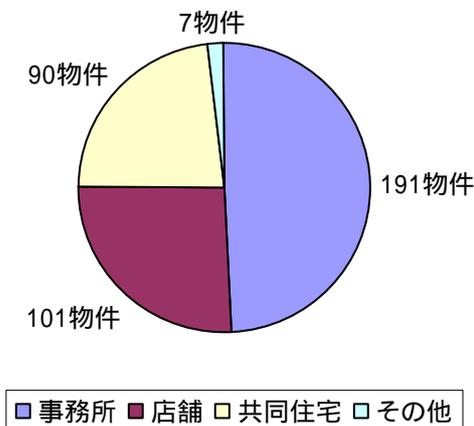
事務所用途が全体の約5割を占めている。住宅用途も増加傾向にある。

### 【用途別保有物件数】

2004年11月15日現在、J-REITに上場している投資法人（全14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191物件（49.1%）、店舗用途が101物件（26.0%）、住宅用途が74物件（23.1%）、その他の用途が6物件（1.8%）と、事務所用途が全体の約5割を占めている。なお、最近レジデンシャルの投資法人が上場したことから、住宅用途の割合が増加している。

	事務所	店舗	共同住宅	その他
保有物件数	191	101	90	7

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)

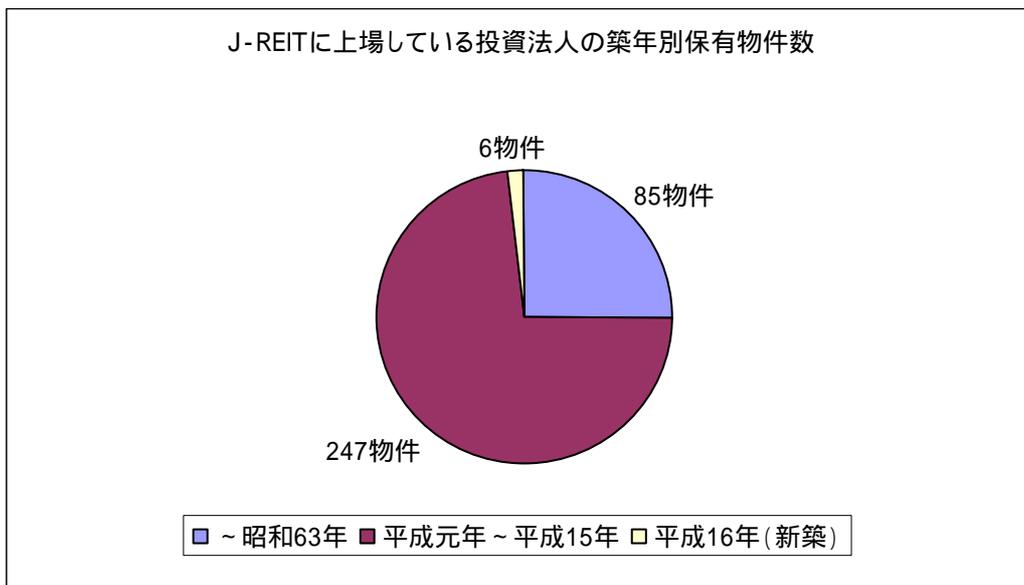


平成以降新築の物件が全体の約75%を占めている。

### 【築年別保有物件数】

2004年11月15日現在、J-REITに上場している投資法人（全14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63年以前に新築された物件が85物件（25.1%）、平成元年以降平成15年以前に新築された物件が247物件（73.1%）、平成16年新築の物件が6物件（1.8%）と、平成以降に新築された物件が全体の約75%を占めている。

	～昭和63年	平成元年～平成15年	平成16年（新築）
保有物件数	85	247	6





都心5区の平均総合還元利回りは5.6%に。

### 【利回りの水準】

2004年1月～6月の期間を価格時点とする，地域別利回りの水準を分析すると，総合還元利回り・割引率は，都心5区では共に5.6%，その他23区では，6.3%・6.1%，多摩地域では6.5%・6.7%，政令指定都市では6.8%・6.7%，地方都市では，6.9%・6.7%となっている。また，最終還元利回りは，多摩地域を除き，割引率に概ね0.5%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
総合還元利回り	5.6%	6.3%	6.5%	6.8%	6.9%
割引率	5.6%	6.1%	6.7%	6.7%	6.7%
最終還元利回り	6.1%	6.7%	7.0%	7.2%	7.2%

