

# RESI J-REITレポート 2005 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	6
2 . J-REIT保有不動産の用途別分析	7
3 . J-REIT保有不動産の築年別分析	8
4 . J-REIT保有不動産の鑑定評価	9

## 【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

2005年 5月20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17銘柄（東証16銘柄、大証1銘柄）が上場されている。

前回調査時点（2004年11月15日）以降では、2004年12月15日上場の「ニューシティ・レジデンス投資法人」（当時の公募価格550,000円、公募証券口数72,800口）、2005年3月8日上場の「クレッシェンド投資法人」（当時の公募価格500,000円、公募証券口数30,000口）、2005年5月9日上場の「日本ロジスティクスファンド投資法人」（当時の公募価格550,000円、公募証券口数55,700口）の3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、「ニューシティ・レジデンス投資法人」は住宅用途、また、「日本ロジスティクスファンド投資法人」は物流施設のみを投資対象としている。住宅用途特化型の投資法人は、「日本レジデンシャル投資法人」に続き2例目となり、物流施設特化型の投資法人は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502物件（東証474物件、大証28物件）であり、当該保有不動産の取得価格の合計は2,387,498,623千円である。

## 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	47物件	399,945,553千円	平成16年12月31日	389,406,401千円
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	47物件	305,210,500千円	平成16年9月30日	240,113,000千円
8953	日本リテールファンド投資法人	平成14年3月12日	29物件	251,017,100千円	平成16年8月31日	188,269,000千円
8954	オリックス不動産投資法人	平成14年6月12日	46物件	148,981,000千円	平成16年8月31日	149,655,000千円
8955	日本プライムリアルティ投資法人	平成14年6月14日	41物件	188,002,000千円	平成16年12月31日	172,443,000千円
8956	プレミア投資法人	平成14年9月10日	25物件	80,386,470千円	平成16年10月31日	77,353,000千円
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	148,060,000千円	平成17年1月31日	133,595,362千円
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	平成15年9月25日	4物件	70,711,000千円	平成16年9月30日	58,485,000千円
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	20物件	189,670,000千円	平成16年10月31日	151,500,000千円
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16年11月30日	76,743,000千円
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16年9月30日	120,840,000千円
8962	日本レジデンシャル投資法人	平成16年3月2日	71物件	123,277,000千円	平成16年11月30日	56,380,000千円
8963	東京グロースリート投資法人	平成16年5月17日	28物件	28,564,000千円	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	6物件	64,800,000千円	平成16年12月31日	65,026,000千円
8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	平成16年12月15日	59物件	71,343,000千円	-	-
8966	クレッシェンド投資法人	平成17年3月8日	23物件	35,900,000千円	-	-
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	6物件	25,986,000千円	-	-
合計			502物件	2,387,498,623千円	-	1,892,905,763千円

## 【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、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、事務所用途・住宅用途が各々全体の3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約80%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7月～平成17年3月の価格時点では、総合還元利回り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。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5.3%であり、前回(平成16年1月～6月)の価格時点における利回りに比べ、0.3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5月20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、日本レジデンシャル投資法人(「ヴェール小日向」, 「マノア鷺沼」), 東京グロースリート投資法人(「ジェイドハウス」, 「ターキーズ田園調布第二」, 「マンション白陽」)といった上場して間もない投資法人からも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
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
	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
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
	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
東京グロースリート投資法人	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

平成17年5月20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25物件中16物件が東京23区内に所在しており、うち12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」をはじめとして、日本リート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「キュボ・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物件に加え、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	白金一丁目東地区第一種市街地再開発事業 業務棟	東京都港区	都心5区	4,373.93㎡	50,630.91㎡			28		H17.11
日本リートファンド投資法人	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	地方都市	11,222.09㎡	108,173.72㎡	区分	SRC	14	店舗・映画館	H19.9
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高麗橋ビル	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	愛知県名古屋市	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	キュボ・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
プレミア投資法人	プレミアプラン代々木公園	東京都渋谷区	都心5区	598.32㎡	3,162.73㎡		RC	12	共同住宅	H17.6
	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
	プレミアステージ市ヶ谷河田町	東京都新宿区	都心5区	627.13㎡	1,961.07㎡		RC	8	共同住宅・店舗	H17.7
	櫻岳ビル	東京都千代田区	都心5区	421.21㎡	2,776.30㎡		SRC	9	事務所	S63.3
	Walk赤坂	東京都港区	都心5区	595.52㎡	2,357.60㎡		RC	10	共同住宅	H16.11
	プレミアグランデ馬込	東京都大田区	その他23区	1,232.19㎡	2,446.34㎡		RC	6	共同住宅	H17.2
日本レジデンシャル投資法人	バシフィックレジデンス上目黒	東京都目黒区	その他23区	882.60㎡	1,740.62㎡		RC	6	居宅	H5.1
	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
東京グロースリート投資法人	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
東京グロースリート投資法人	IWATAビル	神奈川県横浜市	政令指定都市	634.00㎡	3,854.65㎡		S	8	事務所・店舗	H3.9
フロンティア不動産投資法人	ベルタウン丹波口駅前店	京都府京都市	政令指定都市	7,167.74㎡	11,176.34㎡		S	5	店舗	H17.9
	旧名古屋工場開発建物	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
クレッシェンド投資法人	浜松町SSビル	東京都港区	都心5区	294.50㎡	2,184.76㎡		S	10	事務所	H3.12
	東神田3丁目プロジェクト	東京都千代田区	都心5区	262.06㎡	1,646.03㎡		RC	12	共同住宅	H17.6
	東日本橋3丁目プロジェクト	東京都中央区	都心5区	312.76㎡	2,176.57㎡		RC	11	共同住宅	H17.6
	練馬3丁目プロジェクト	東京都練馬区	その他23区	368.78㎡	1,294.63㎡		RC	9	共同住宅	H17.6

## 【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が上場されており、このほか今年中に下記投資法人の上場が予定されている。

福岡リート投資法人（福岡証券取引所上場予定）は投資対象を九州中心とした地域特化型のREITで、首都圏以外の地域に限定した上場REITは初となる。主要な投資物件としては、「チャンネルシティ博多（福岡県）」、「パークプレイス大分（大分県）」、「呉服町ビジネスセンター（福岡県）」がある。

阪急リート投資法人は、阪急鉄道を設立母体としており、鉄道会社による投資法人設立は2例目となる。

秋に上場予定であるジャパン・ホテル・リートは、ホテル用途のみを投資対象とする特化型の投資法人である。また、エルピーシー投資法人（仮称）は、東京圏を中心として、全国の政令指定都市を含めた投資エリアを想定し、上場時の資産規模を400億円～500億円としている。

1 .

## J-REIT保有不動産の地域別分析

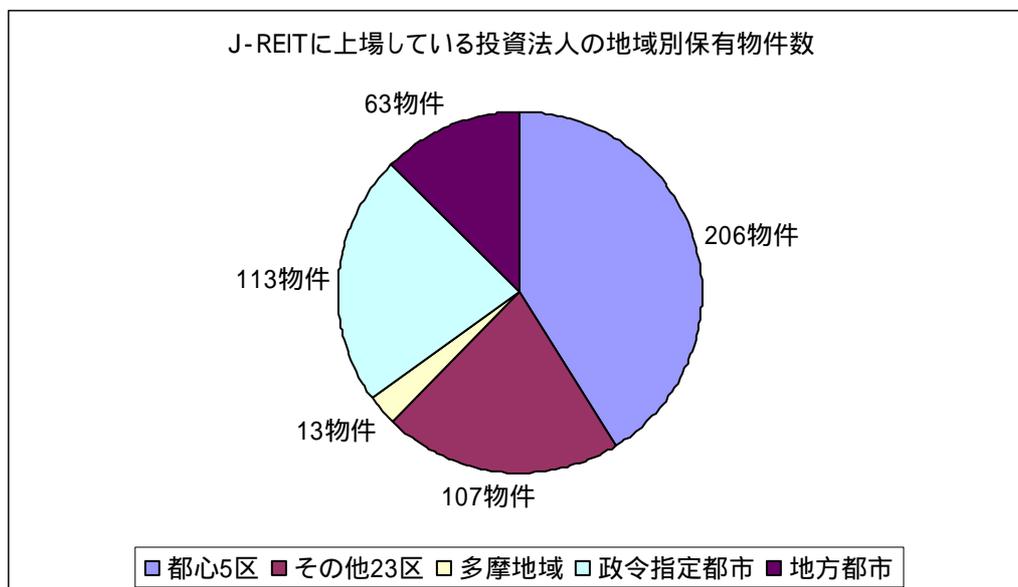
東京都23区内所在物件が全体の約6割を占めている。

## 【地域別保有物件数】

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の総数は502物件である。

地域別では，都心5区所在が206物件（41.0%），その他23区所在が107物件（21.3%），都内多摩地域所在が13物件（2.6%），政令指定都市所在が113物件（22.5%），地方都市所在が63物件（12.6%）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	206	107	13	113	63

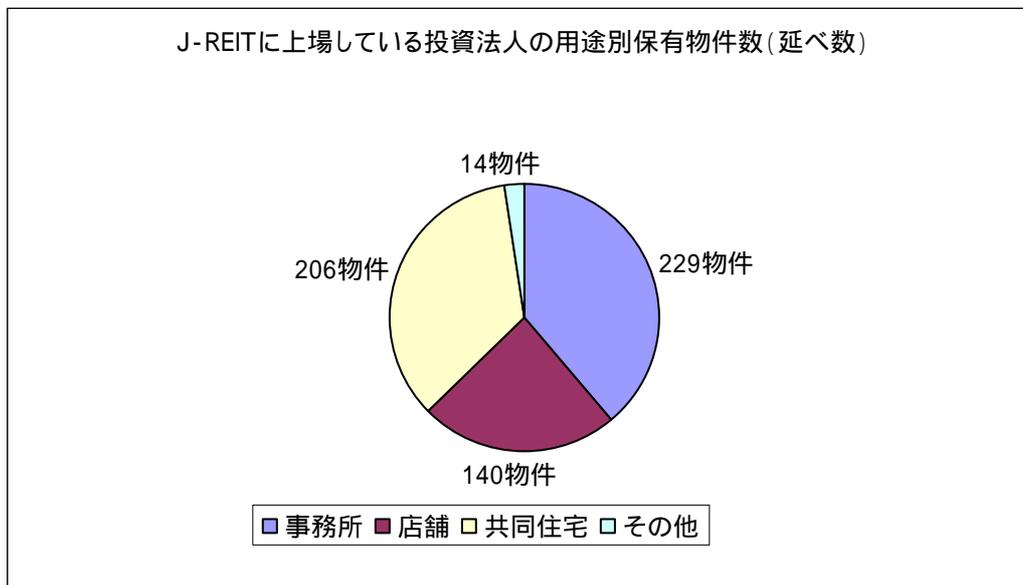


事務所用途・住宅用途が全体の各々3割以上を占めている。

### 【用途別保有物件数】

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用途ごとにみた内訳（延べ数）は，事務所用途が229物件（38.9%），店舗用途が140物件（23.7%），住宅用途が206物件（35.0%），その他の用途が14物件（2.4%）と，事務所用途及び住宅用途が各々3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2銘柄上場したことから，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	229	140	206	14

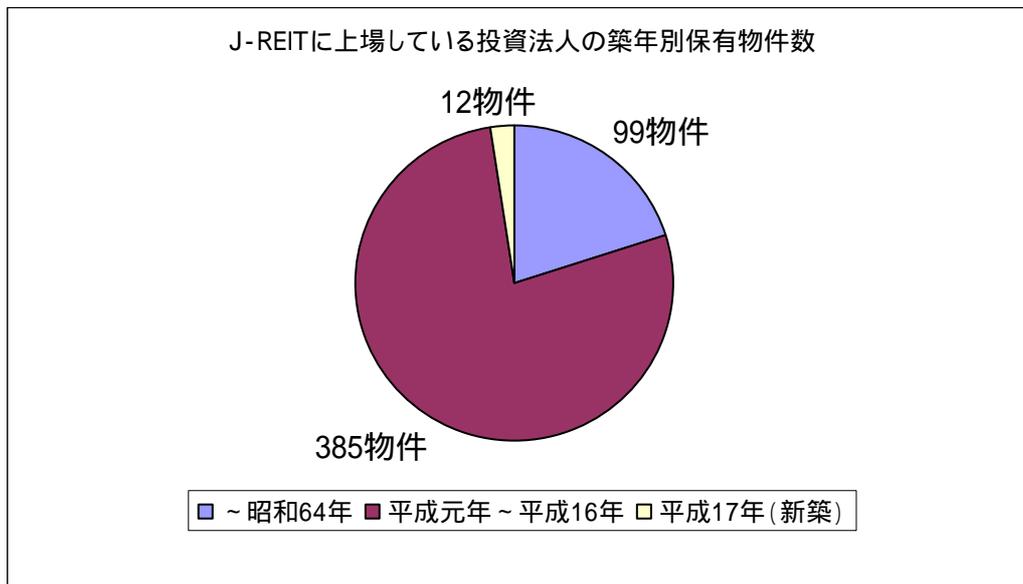


平成以降新築の物件が全体の約80%を占めている。

### 【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99物件（20.0%），平成元年以降平成16年以前に新築された物件が385物件（77.6%），平成17年新築の物件が12物件（2.4%）と，平成以降に新築された物件が全体の約80%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	99	385	12



4 .

J-REIT保有不動産の鑑定評価



都心5区の平均総合還元利回りは5.3%に。

### 【利回りの水準】

2004年7月～2005年3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5.3%、その他23区では、共に5.7%、多摩地域では5.9%・6.0%、政令指定都市では6.5%・6.3%、地方都市では、6.4%・6.2%となっている。また、最終還元利回りは、総合還元利回りに概ね0.3%～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	5.3%	5.7%	5.9%	6.5%	6.4%
割引率	5.3%	5.7%	6.0%	6.3%	6.2%
最終還元利回り	5.7%	6.1%	6.4%	6.8%	6.7%

