

2007.7.5

J-REITの現状について

住信基礎研究所

研究部 J-REITグループ

河合 延昭

J-REITの基本構造

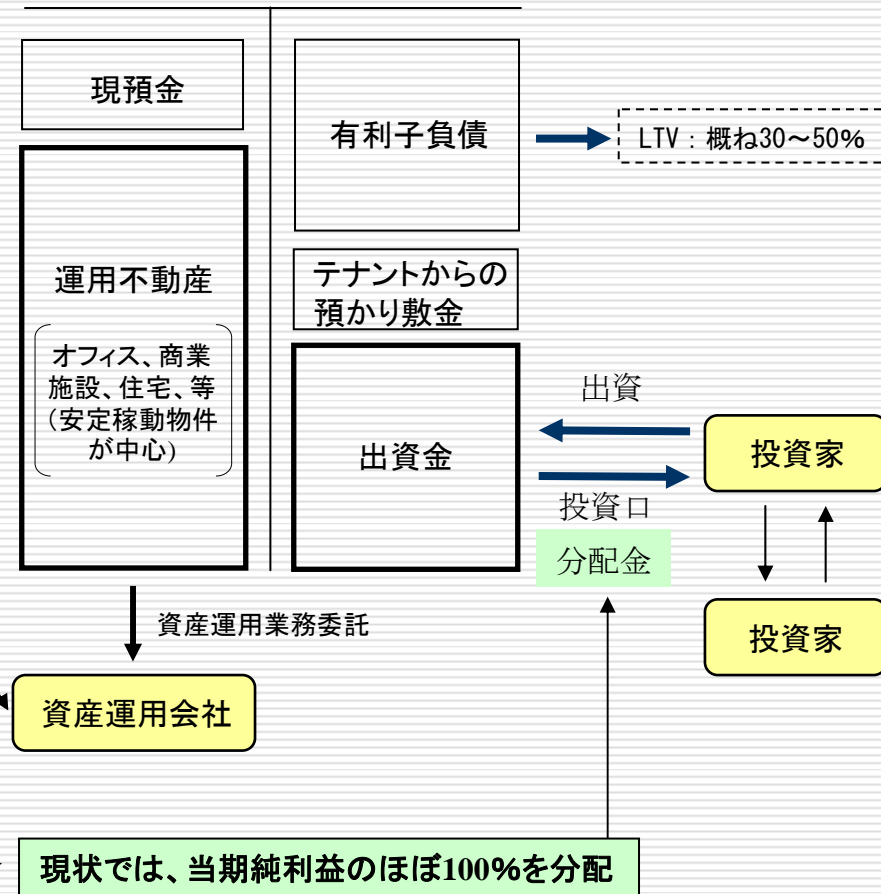
J-REITのP/L (イメージ)

	構成比 (%)	運用不動産簿価に対する利回り (%)
営業収益	100	9.0
賃貸事業収入	85	7.7
その他賃貸収入	15	1.4
賃貸事業費用	53	4.8
公租公課	11	1.0
諸経費	25	2.3
<small>(不動産管理委託費、水道光熱費、修繕費、保険料等)</small>		
減価償却費	17	1.5
賃貸事業利益	47	4.2
NOI (Net Operating Income)	64	5.8
資産運用報酬	4	0.4
その他一般管理費	1	0.1
営業利益	42	3.8
支払利息	8	0.7
その他	1	0.1
経常利益	33	3.0
当期純利益	33	3.0

(注) NOI (Net Operating Income) : 償却前賃貸事業利益

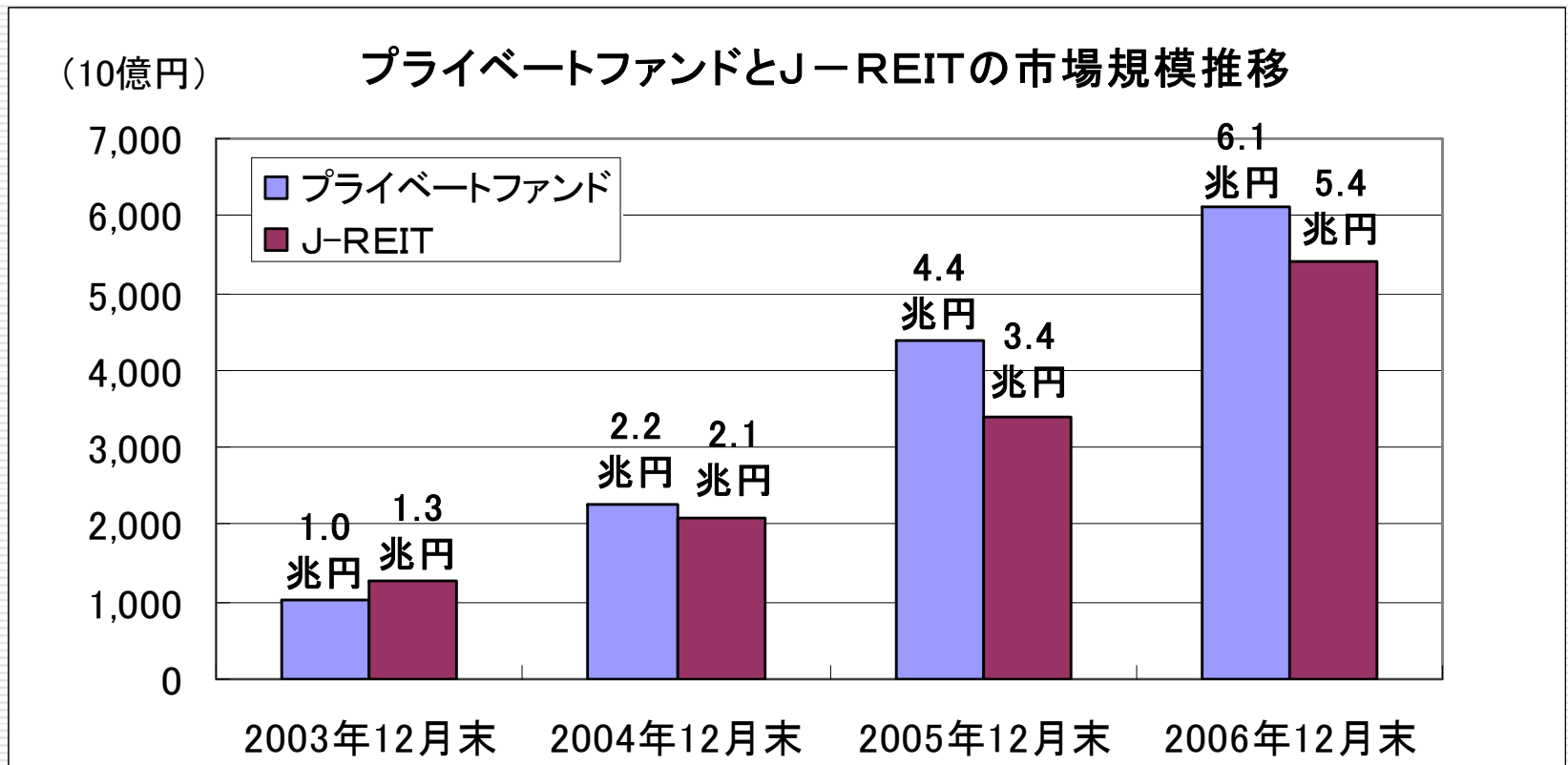
※配当等の額が配当可能所得の90%超であることや
同族会社規定などの要件を満たせば、REITは実質非課税
(分配金相当額を損金算入)

J-REITのB/S



国内不動産証券化市場の拡大

- J-REITと私募ファンドが両輪となって市場拡大



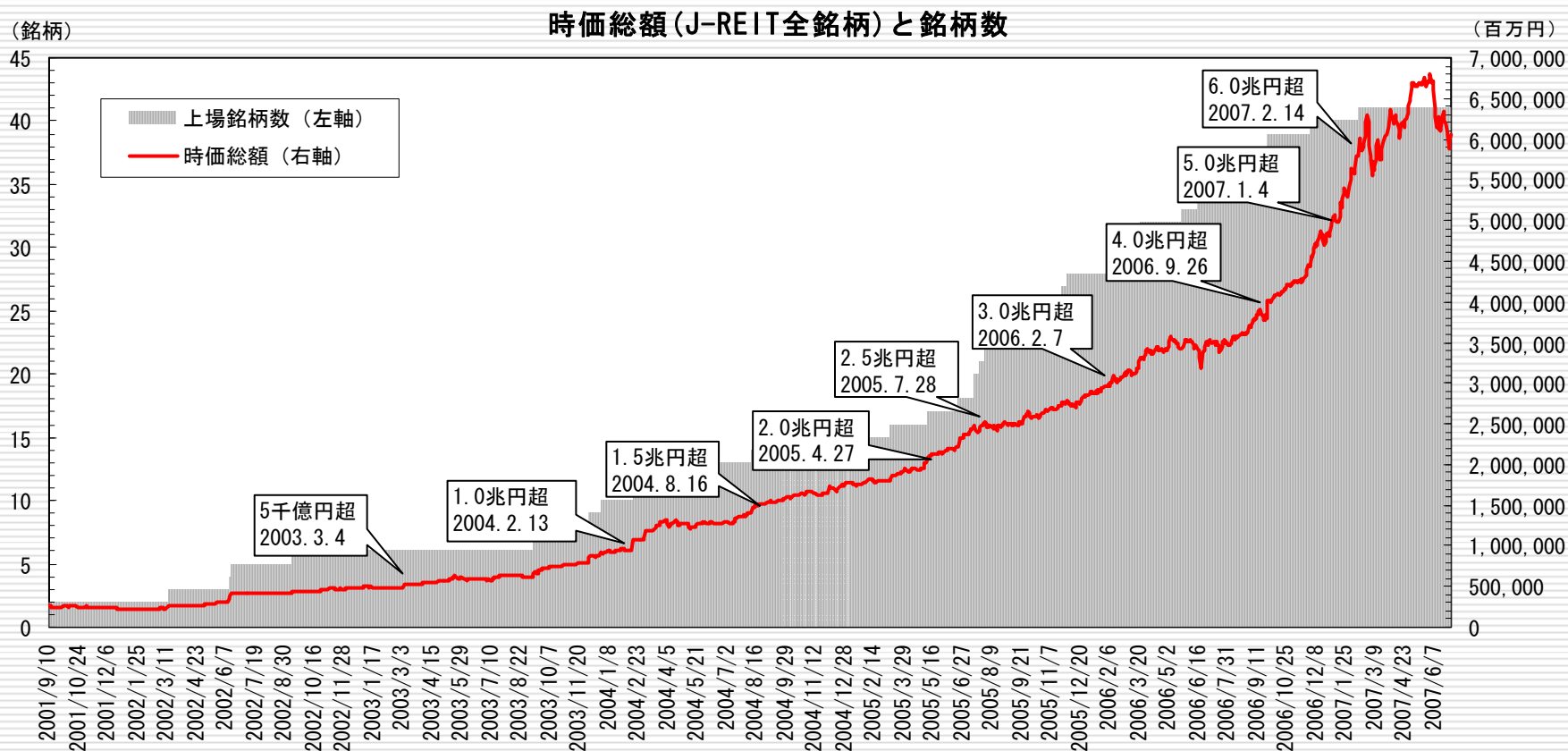
出所: アンケート、公表データ、ヒアリング等を基に住信基礎研究所にて推計

※市場規模は当該時点で運用中のファンドが保有している不動産の取得額合計を指す。

※プライベートファンドについては、外国籍のファンド、個人投資家を主な対象とする公募型のファンド、外部投資家がない流動化型の案件、相対による共同投資等を除く。

J-REIT市場の拡大

- 2007年6月末時点の時価総額 6兆483億円
(全41銘柄: 東証40銘柄、大証1銘柄、福証1銘柄、ジャスダック1銘柄)



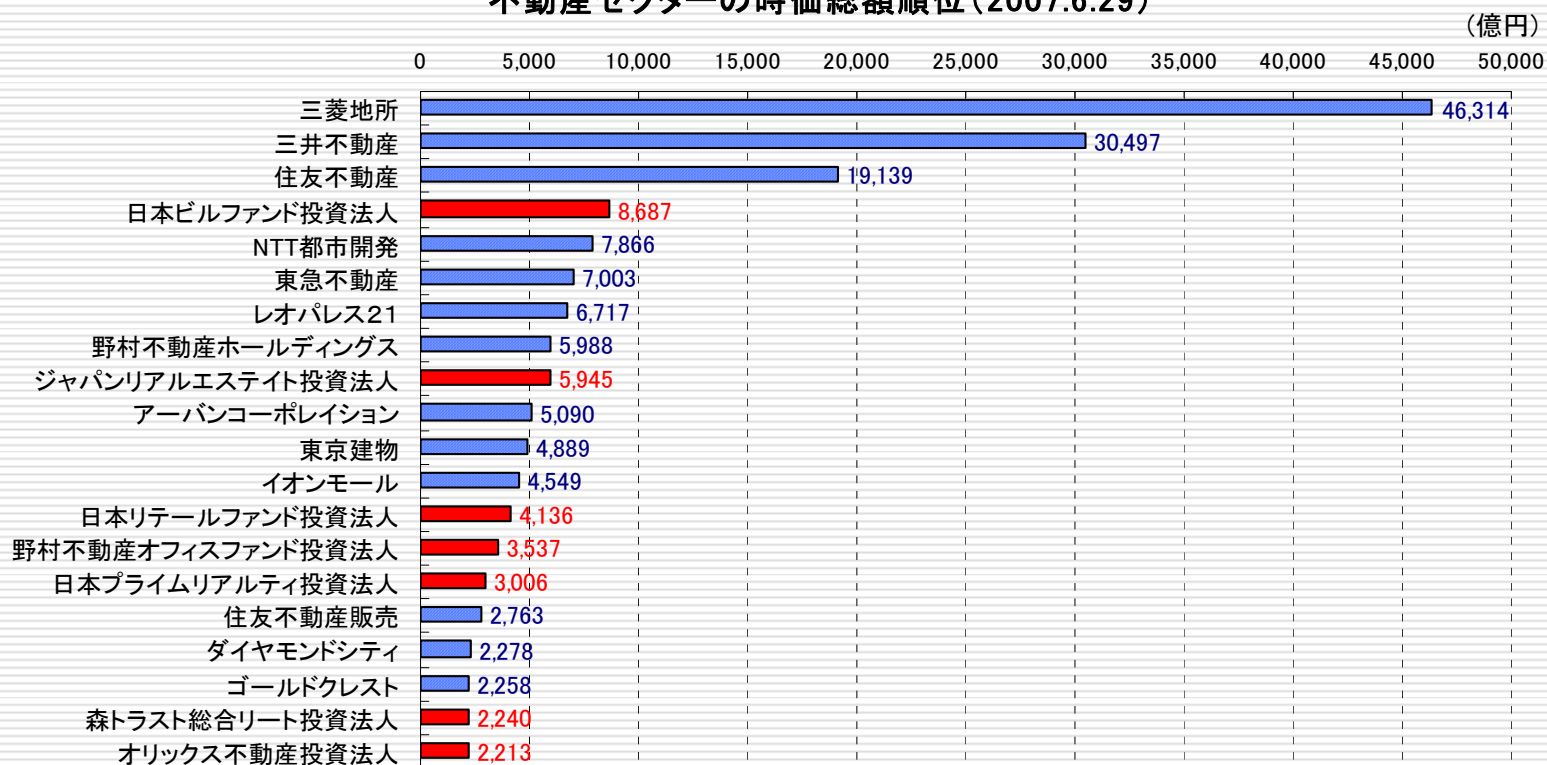
(期間) 2001年9月10日～2007年6月30日

(出所) 住信基礎研究所

不動産セクターにおけるJ-REIT

- 上場不動産会社との比較においても、J-REITは不動産セクターで一定のポジションを有している

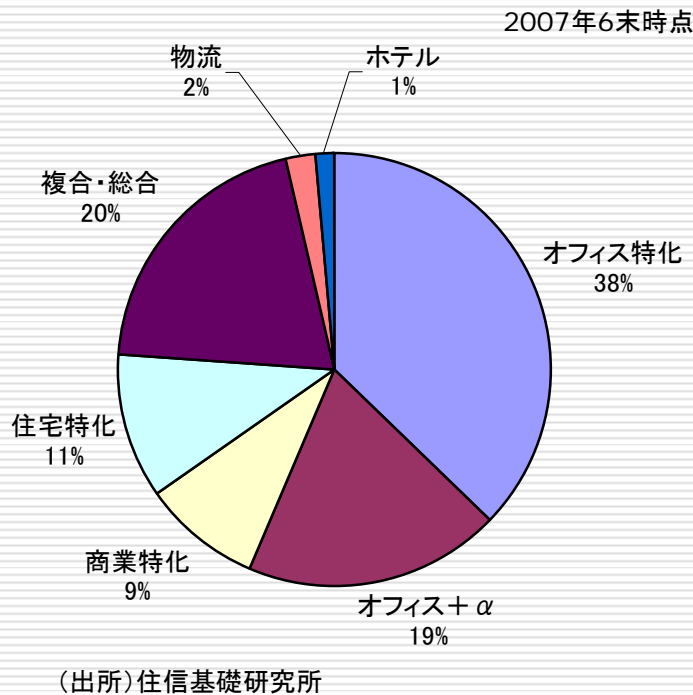
不動産セクターの時価総額順位(2007.6.29)



(出所) 住信基礎研究所

J-REITの銘柄構成 : 運用スタイル別時価総額

- オフィス系リートと複合・総合型が多いのがJ-REIT市場の特徴
- 1銘柄平均の時価総額は、オフィス特化と商業特化が相対的に大きく、住宅特化は小さい
 - オフィス特化 3,217億円、商業特化 2,674億円
 - 住宅特化601億円(ただし大型3銘柄の平均は1,284億円)



2007年6末時点

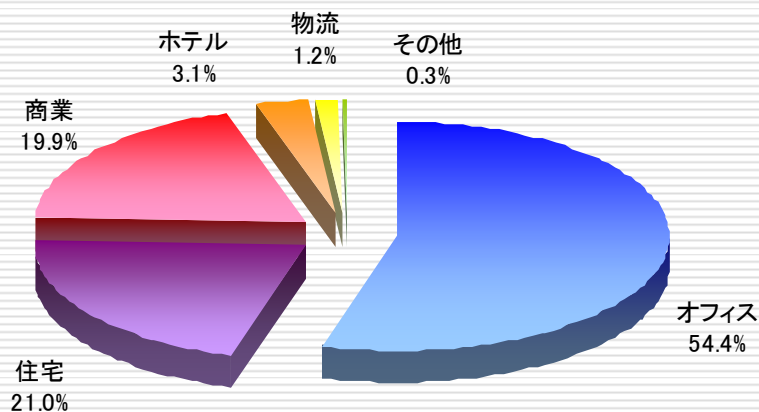
運用スタイル	時価総額 (十億円)	投資法人数
オフィス特化	2,252	7
オフィス+α	1,163	6
商業特化	535	2
住宅特化	662	11
複合・総合	1,225	12
物流	125	1
ホテル	86	2
合計	6,048	41

(出所)住信基礎研究所

J-REITの運用資産 (2006年6月末)

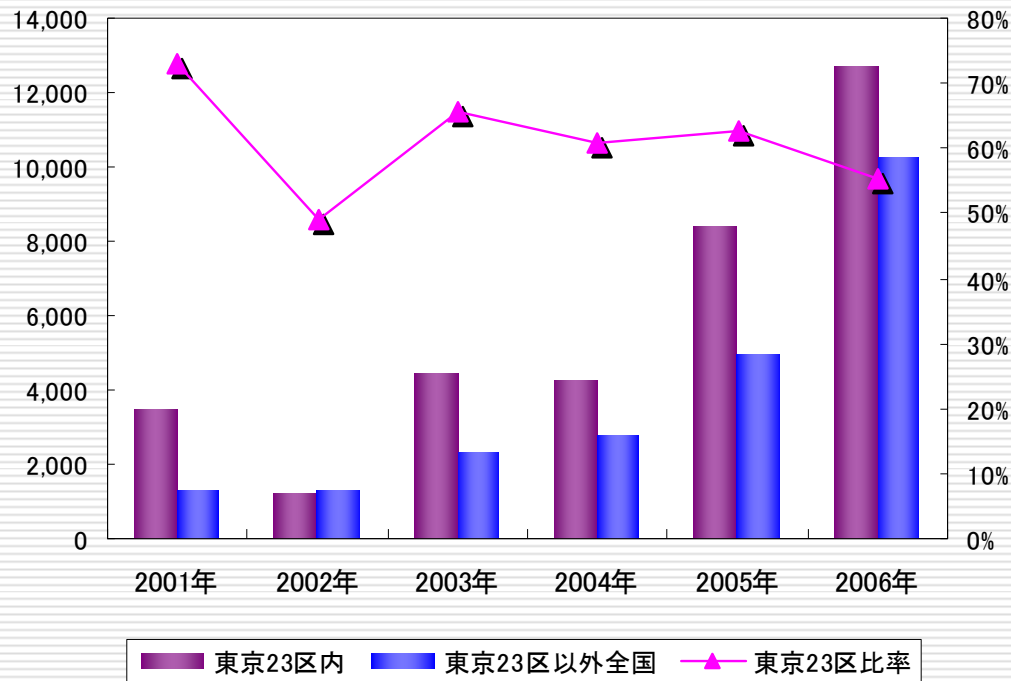
- J-REITの運用資産は、約6.3兆円(保有および取得予定物件の取得額合計)
- 用途別: オフィス 54.4%、商業 19.9%、住宅 21.0%
- 地域別: 東京23区 59.9%(うち都心5区 44.7%)、関東以外の地方都市 25.9%

東証J-REIT保有物件用途別構成(取得価格ベース)
~07.6.30時点の保有及び取得予定の物件~



(出所) 住信基礎研究所

(億円) 取得資産状況(東京23区 vs. 23区外全国)



(注) 各年間におけるJREIT全銘柄の資産取得額合計
(出所) 住信基礎研究所

J-REITの成長要因

□ J-REITの成長：1口当り利益、1口当り純資産の増大

J-REITは、以下の成長要因の組み合わせによって成長してきた。

- 内部成長（保有資産の利益成長）
 - ROA上昇：賃貸収益の上昇、費用削減

- 外部成長（追加物件取得による利益成長）
 - 規模拡大によるスケールメリット（利益率改善、資金調達力向上、リスク分散）
 - J-REIT市場からの要求利回りに留意した取得

- 財務戦略
 - 保守的なレバレッジ・コントロールによって、資金調達力を確保
 - 金利上昇リスクへの対応

- 1口当り純資産額(BPS)の増大（資本市場との対話による利益成長）
 - BPSを上回る投資口価格での増資：分配金増加、NAV増大にも寄与

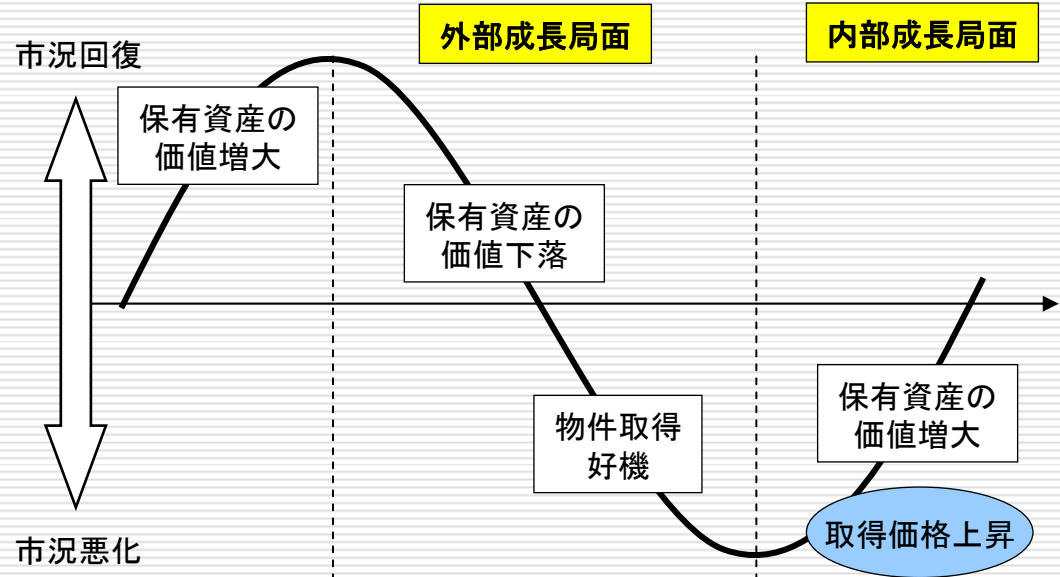
不動産市況とJ-REITの成長

J-REITは不動産投資・保有主体 (開発は不動産会社)

- 実質的に法人税非課税で、不動産保有主体として有利
- 不動産不況期は、物件価格下落により投資のチャンス
- 既存保有資産の収益減少を物件追加取得でカバー
- 外部成長期待から投資口価格が安定推移し、物件取得のための資金調達も可能



- 不動産市況の回復とともに、保有資産価値の増大、賃貸収益の上昇が期待される
- 物件価格上昇により、外部成長から内部成長へ戦略シフト
- 金利上昇に対応可能な不動産収益の上昇、財務戦略が重要となっている



不動産市場	賃貸収益下落 物件価格下落	賃貸収益上昇 物件価格上昇
資本市場 金融市場	金利低下 資金調達コストの低下	金利上昇 資金調達コストの上昇
成長 戦略	借入 → 物件取得 ↑ 増資	賃料上昇 ↑ 金利上昇

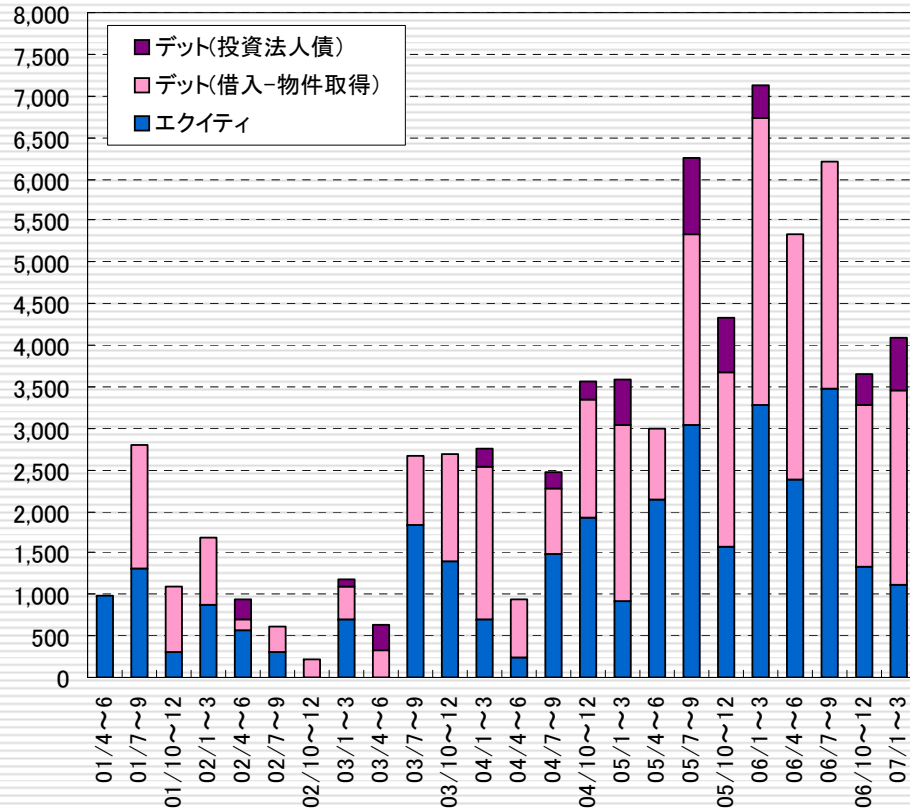
(出所)住信基礎研究所

資金調達と物件取得の推移

- J-REITは、順調な資金調達を背景に追加物件取得を継続し規模拡大してきた
- 物件取得力は、資本市場・金融市場の影響を受けている

(億円)

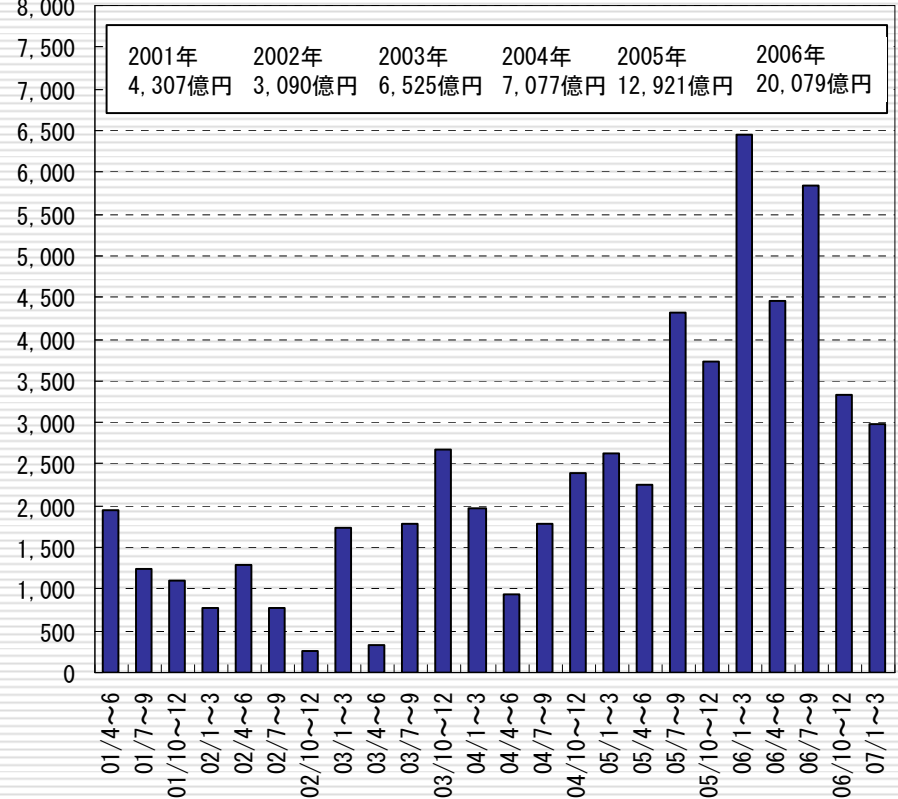
資金調達額の推移(J-REIT全投資法人)



※エクイティは上場前を含む。(出所) 住信基礎研究所

(億円)

物件取得額の推移

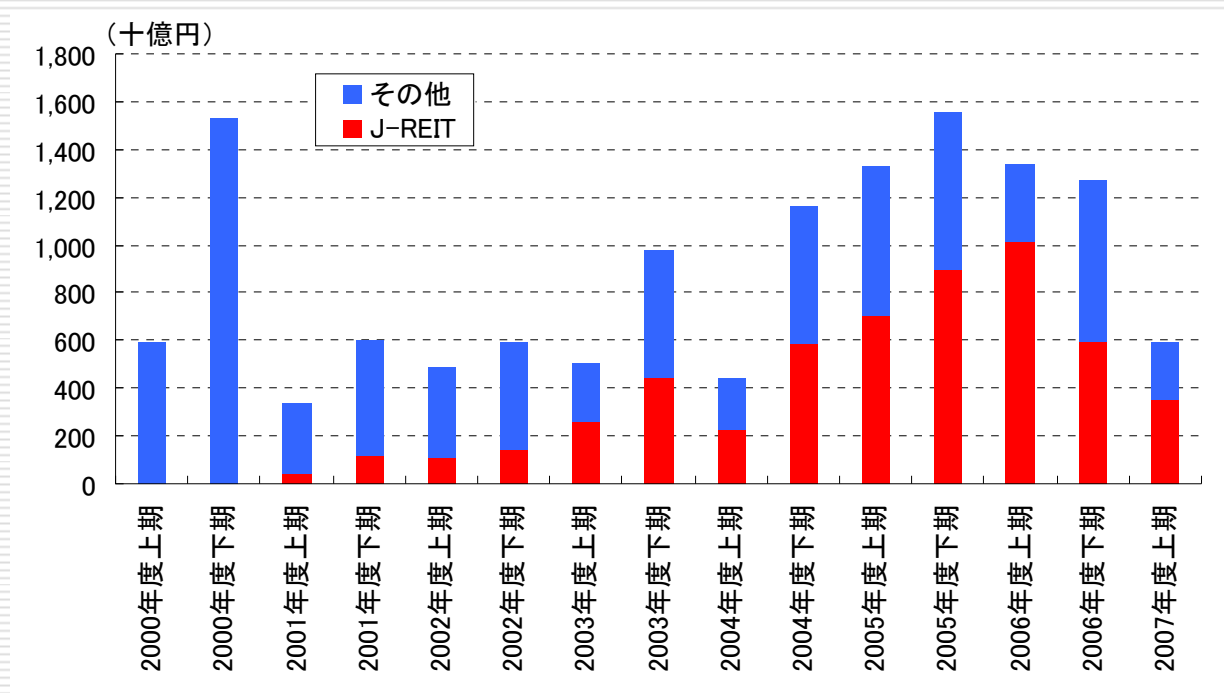


(出所) 住信基礎研究所

不動産売買市場におけるJ-REITの存在感

- 資金調達力を背景とした物件取得力により、J-REITは不動産売買市場で大きな存在感を有している

不動産取得における買主別動向



(注)

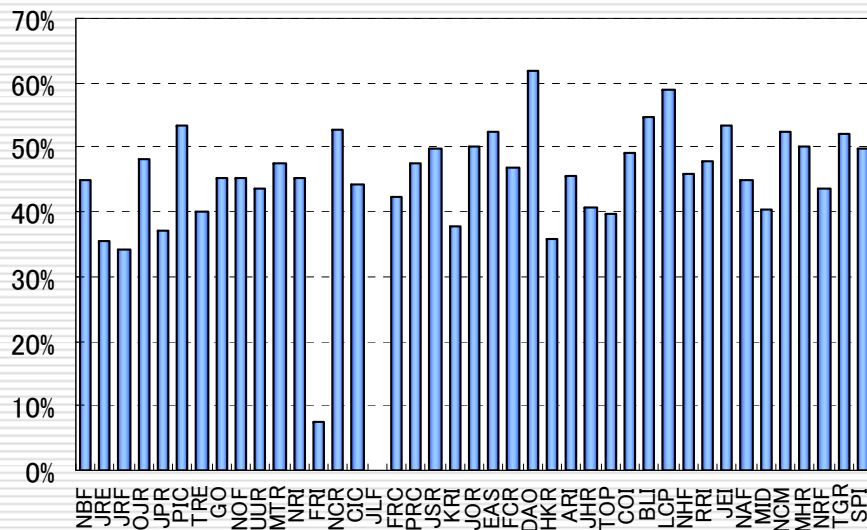
- ・企業開示情報「固定資産の譲渡に関する開示情報」、「営業上の固定資産の譲渡に関する開示情報」を集計
 - ・上期は4～9月、下期は10～3月を示す
 - ・2007年度上期は2007年6月分までの集計
 - ・価格別集計には物件単位の価格が不明な取引は含まない
- (出所) 東京証券取引所TDnetをもとに住信基礎研究所が作成

財務状況：レバレッジ、負債コスト

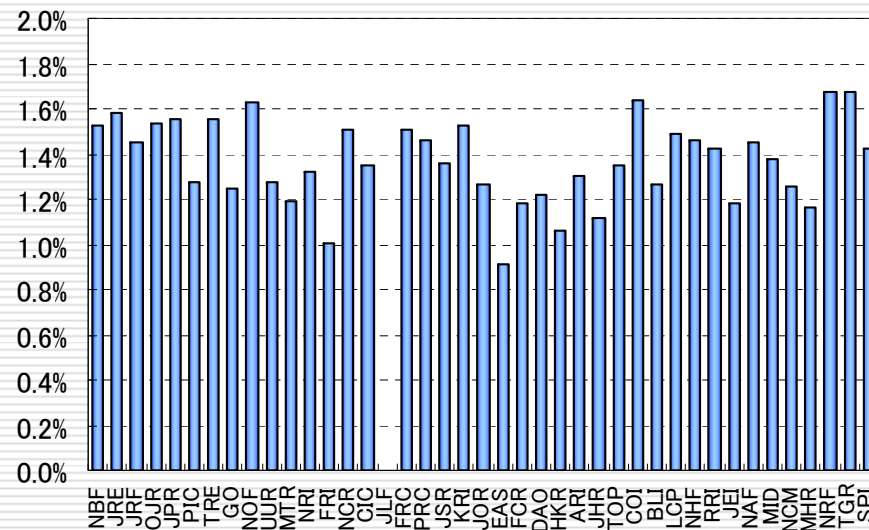
- 保守的なレバレッジ：LTV(有利子負債比率)は概ね30~50%
- 金利上昇に加えて、長期固定化推進等によりコストは徐々に上昇傾向にある

(2007年6月30日現在)

J-REIT(40銘柄) 有利子負債比率



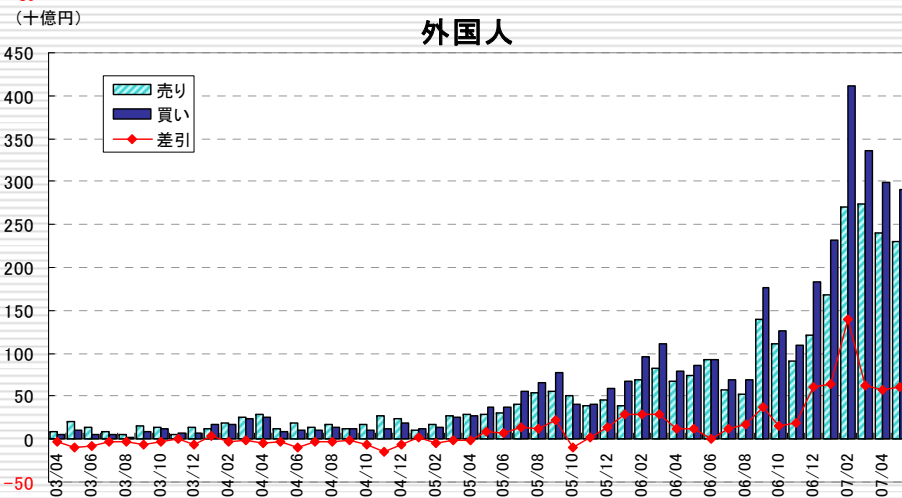
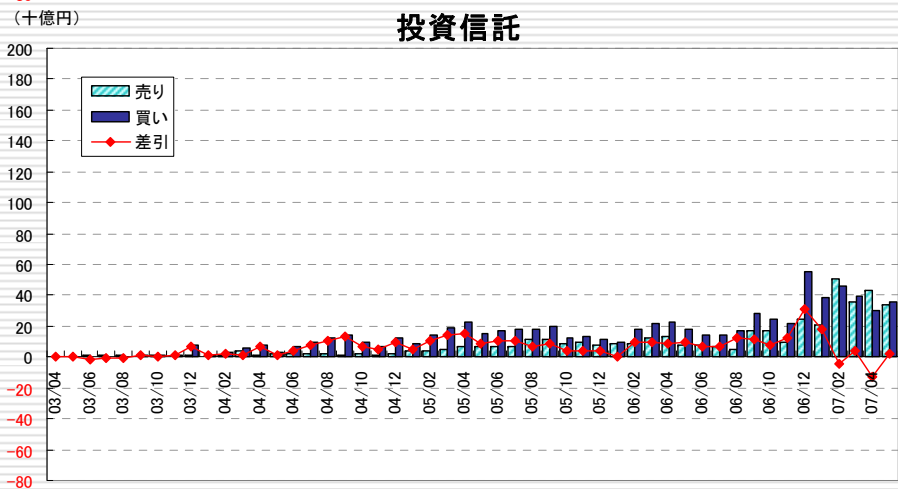
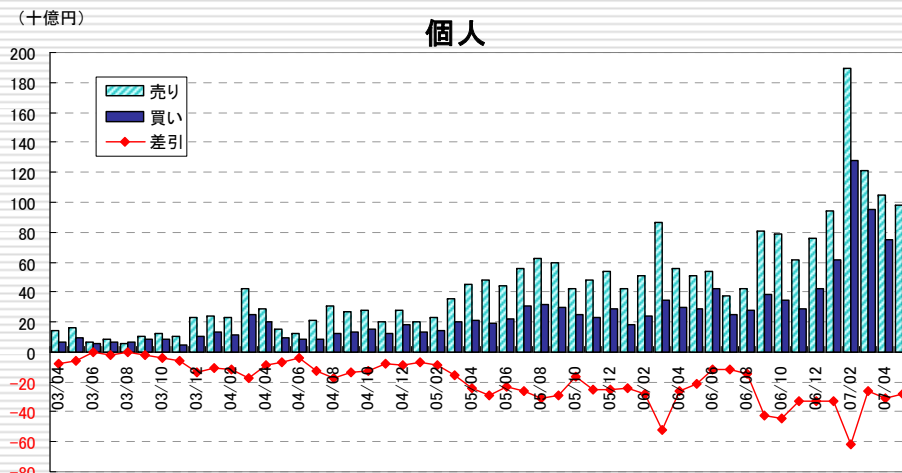
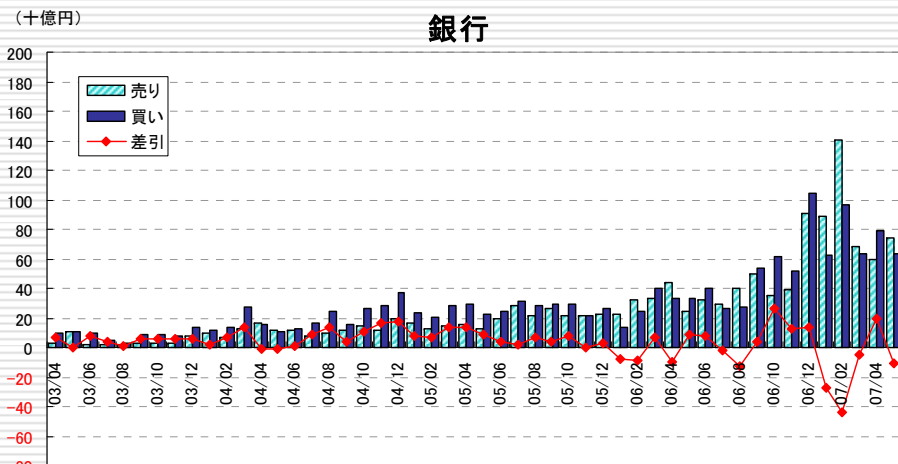
J-REIT(40銘柄) 有利子負債の平均利率



(注) 有利子負債比率 = 有利子負債総額 ÷ (出資総額 + 有利子負債総額)

(出所) 住信基礎研究所

投資主体別売買動向(抜粋)



(出所) 東京証券取引所データより住信基礎研究所

投資口保有状況(決算期末)

- 投資法人により異なるものの、多くの投資法人において、国内金融機関が4～6割、外国人が2～3割程度保有している状況にある

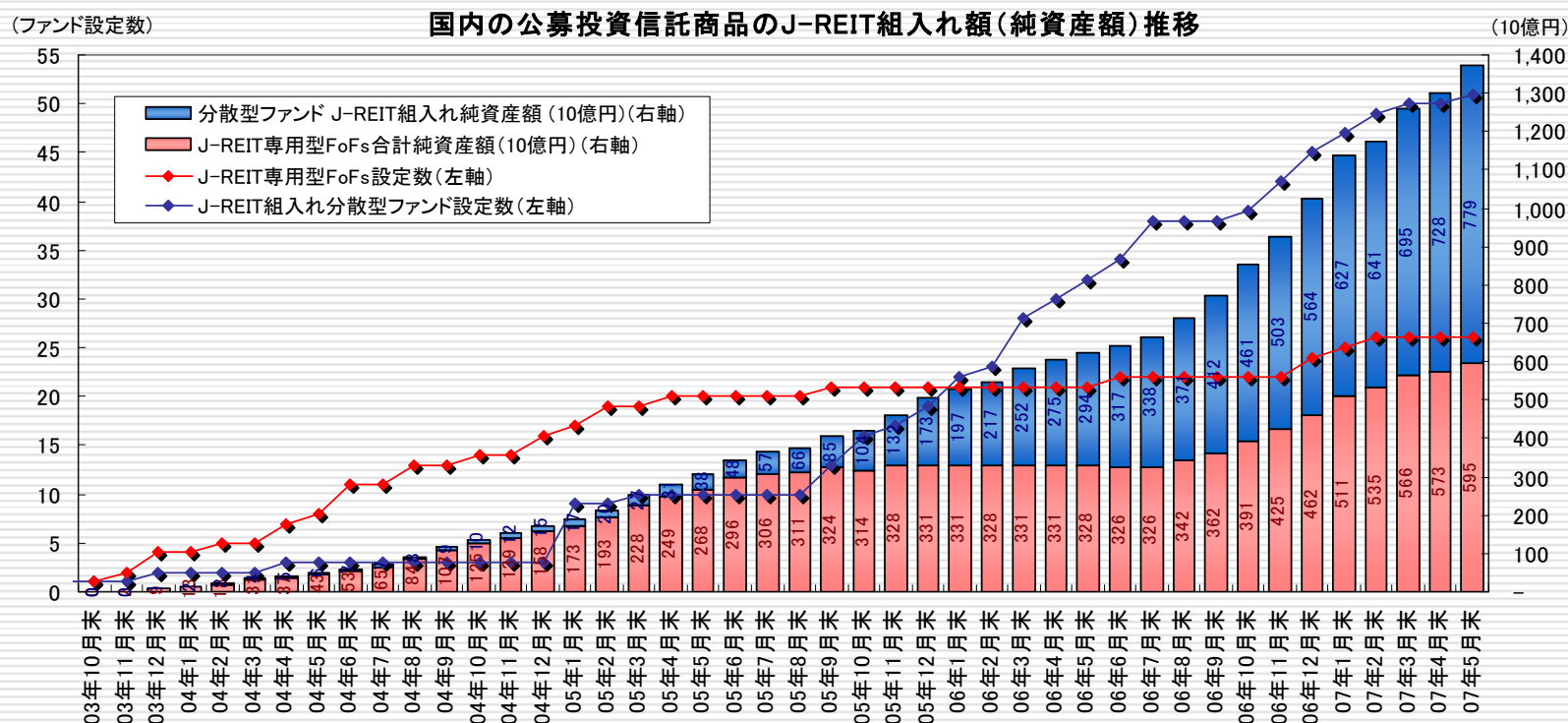
直近決算期末の投資口保有状況（例：日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人）

保有者区分	日本ビルファンド投資法人 06年12月期		ジャパンリアルエステイト投資法人 07年3月期		
	投資口数	比率	投資口数	比率	
銀行・信託銀行	都市銀行	17,620	3.5%	11,673	2.8%
	地方銀行	55,530	10.9%	72,542	17.7%
	信託銀行	151,213	29.8%	114,121	27.8%
	小計	224,363	44.2%	198,336	48.4%
保険会社	生命保険会社	33,433	6.6%	16,824	4.1%
	損害保険会社	14,208	2.8%	13,942	3.4%
	小計	47,641	9.4%	30,766	7.5%
その他金融		11,276	2.2%	15,576	3.8%
金融機関	小計	283,280	55.8%	244,678	59.7%
証券会社		9,710	1.9%	2,188	0.5%
その他国内法人		53,022	10.4%	22,260	5.4%
個人・その他		40,943	8.1%	35,038	8.5%
外国法人・個人		121,044	23.8%	105,836	25.8%
合計		508,000	100.0%	410,000	100.0%

(出所) 各投資法人資料により住信基礎研究所

J-REITを組み込み対象とする国内公募ファンド

- 個人向けにJ-REITマザーファンドを組み込む公募投資信託商品の販売が順調に推移
- J-REIT専用型のFoFsに加え、他資産(株式・債券)と組み合わせる資産分散型のファンドの増加によりJ-REITマザーへの投資額が増加

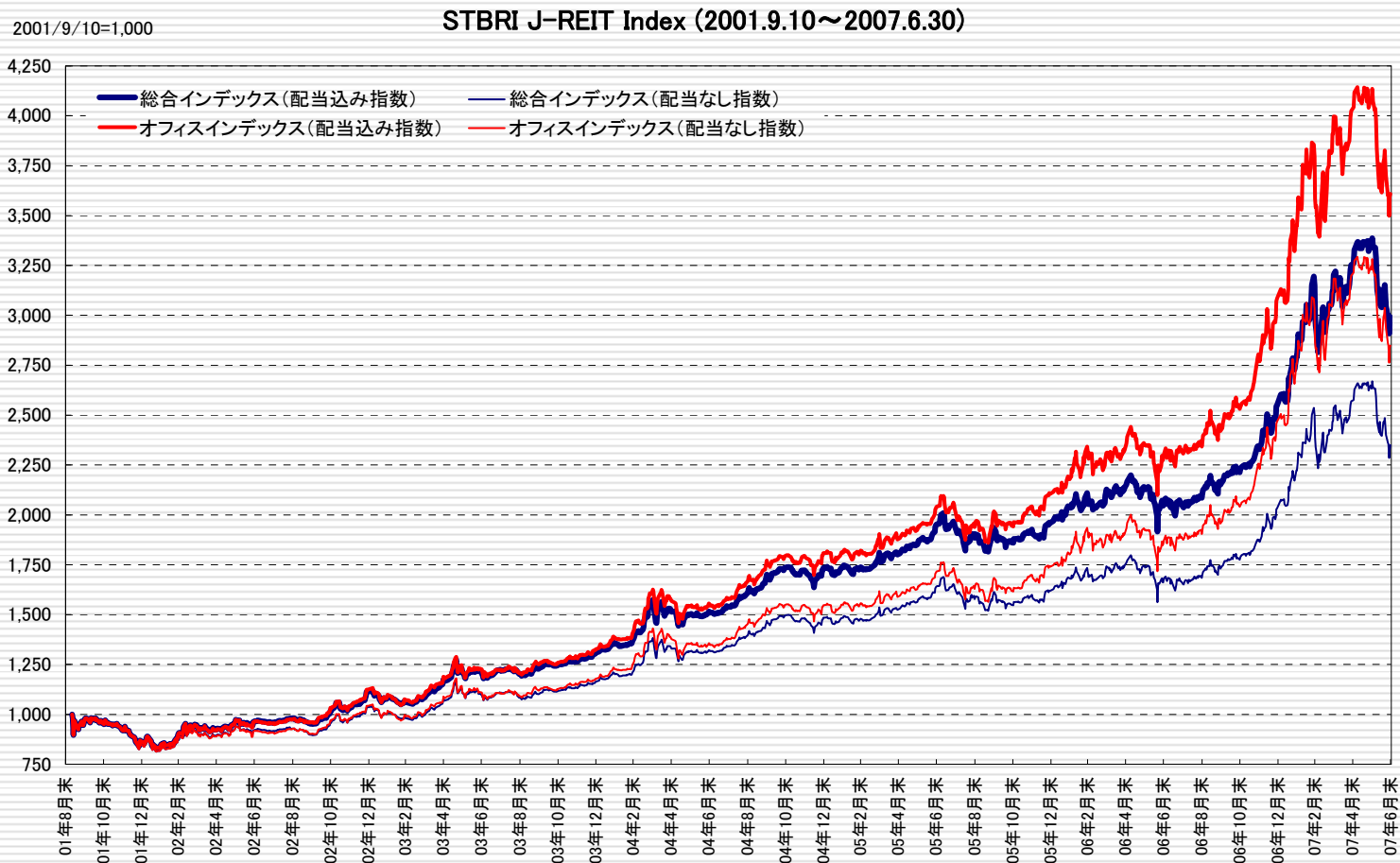


(注) 上記組入れ価額は、各ファンドの純資産額とJ-REITマザーファンド組入れ比率を基に算出した推定値。

組入れ比率は、主にファンド設定当初の**予定組入れ比率**を用いている。

(出所) 投信各社の目論見書・運用レポート、Bloombergデータを元に住信基礎研究所作成

STBRI J-REIT Index



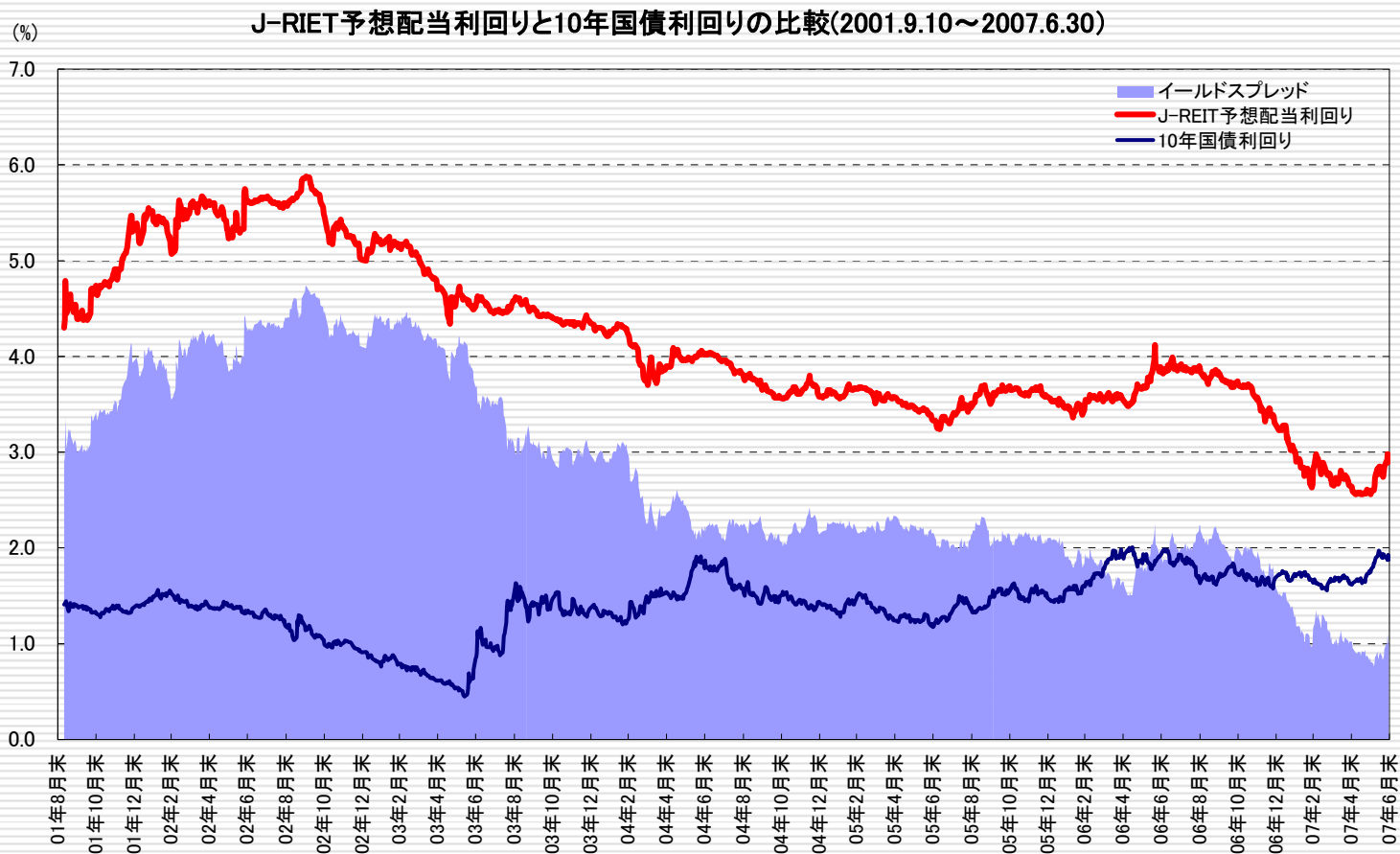
(出所) 住信基礎研究所

STBRI J-REIT Indexは住信基礎研究所が独自に開発したJ-REITインデックスです。STBRI J-REIT Indexは住信基礎研究所の知的財産であり、STBRI J-REIT Indexの算出、数値の公表、利用などSTBRI J-REIT Indexに関する権利は、住信基礎研究所が所有しております。「STBRI J-REIT Index®」は、住信基礎研究所の登録商標です。

配当利回りの推移

□ 平均配当利回り(07.6.29) 2.90%(平均LTV45.9%)

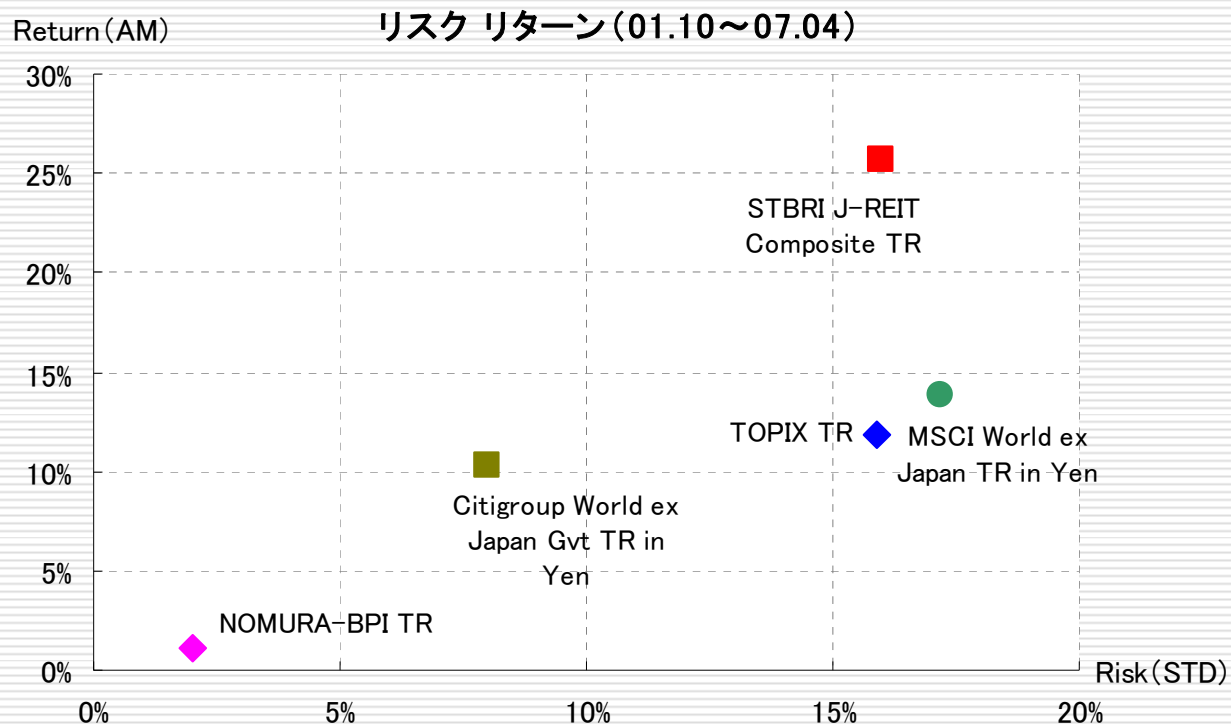
※LTV (Loan to Value)
 有利子負債比率＝
 (借入金＋投資法人債) ÷ (有利子負債＋出資総額)



(出所) Bloomberg、住信基礎研究所

J-REITと他資産：リスク・リターン

- 01.10～07.04では株式と同程度のリスク、他資産を上回るリターン



(出所) Ibbotson、住信基礎研究所

參考資料

資本市場からの不動産要求利回り

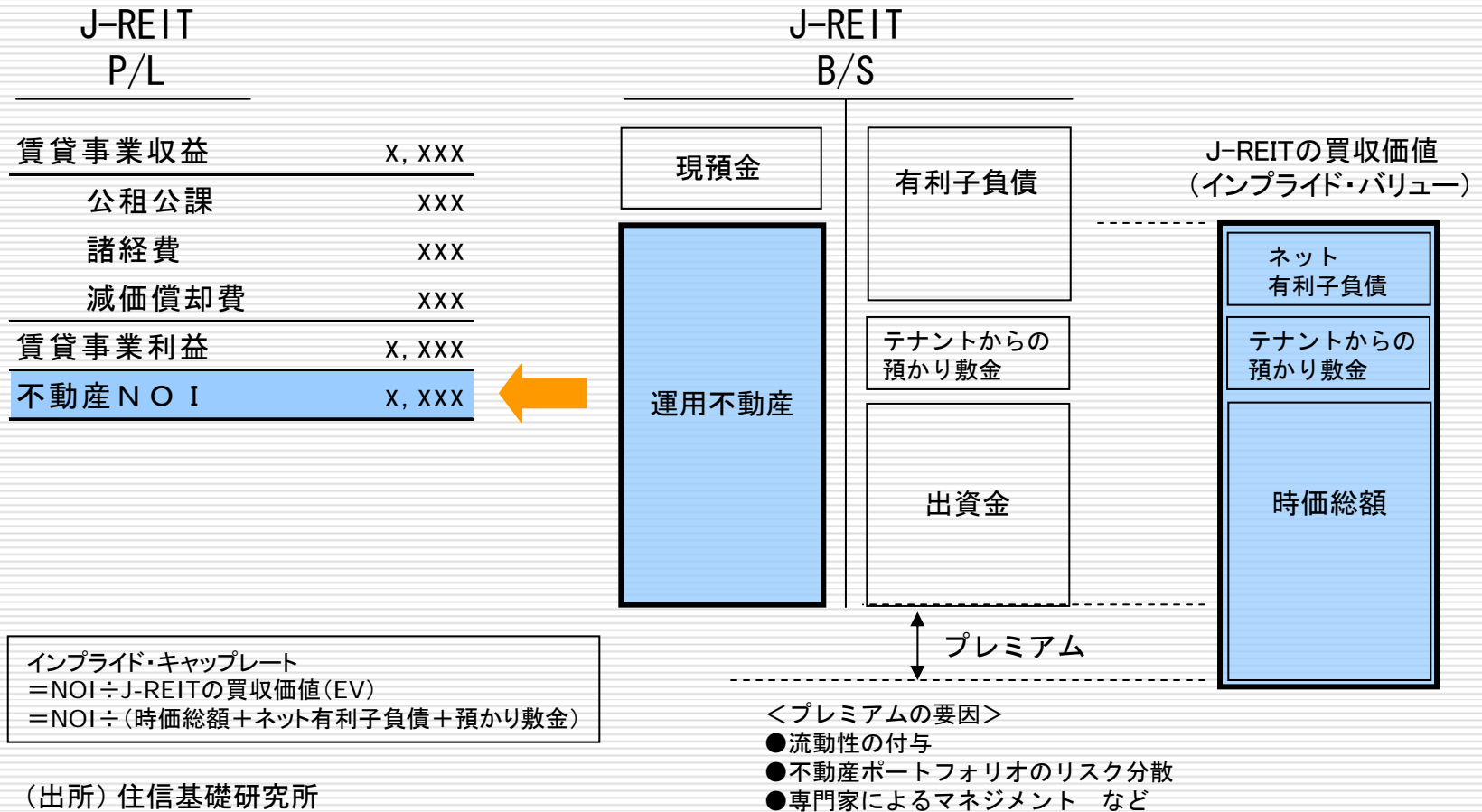
- インプライド・キャップレートは、J-REIT市場（資本市場の投資家）が示す不動産要求利回りである。J-REITの物件取得価格は、資本市場に影響を受ける

- インプライド・キャップレート
= $\text{NOI} \div \text{J-REITの買収価値 (J-REITのEV)}$
= $\text{NOI} \div (\text{時価総額} + \text{ネット有利子負債} + \text{預かり敷金})$
※ NOI: Net Operating Income (減価償却前賃貸事業利益)

- 現在のJ-REIT市場
 - 運用資産NOI利回り > インプライド・キャップレート
 - 運用資産価値（実物不動産の価値） < J-REITの買収価値（EV）
 - 理由は、流動性、ポートフォリオ分散、マネジメント能力など

- インプライド・キャップレートの変化が不動産市場に影響
 - 実物不動産キャップレートの先行指標にもなり得る

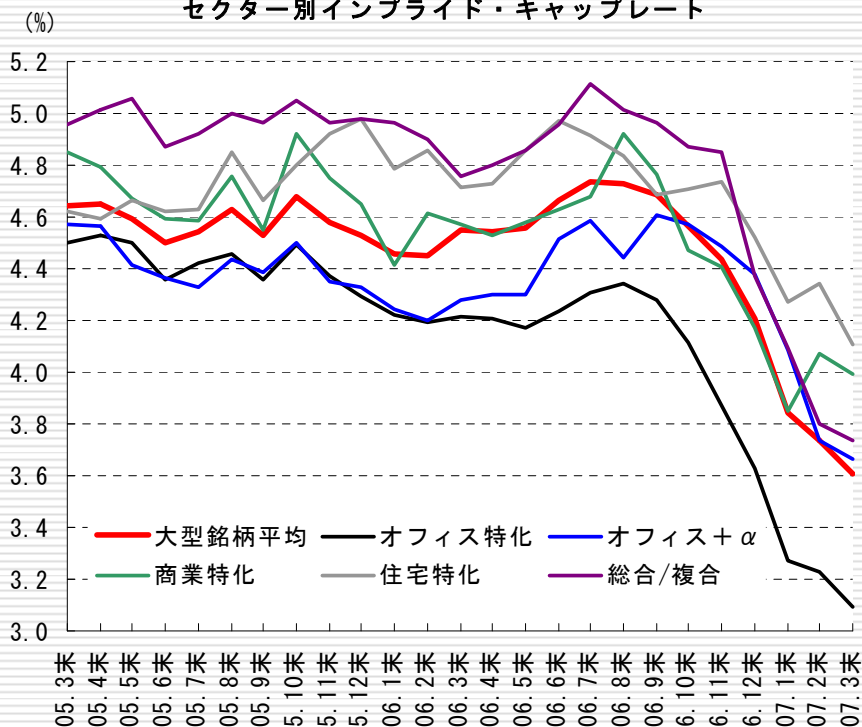
<図解>インプライド・キャップレート



インプライド・キャップレートの推移(大型銘柄)

- 07年3月末 大型銘柄のインプライド・キャップレートは平均3.6%
- 主要銘柄: オフィス特化3.0%、商業特化3.9%、住宅特化4.1%

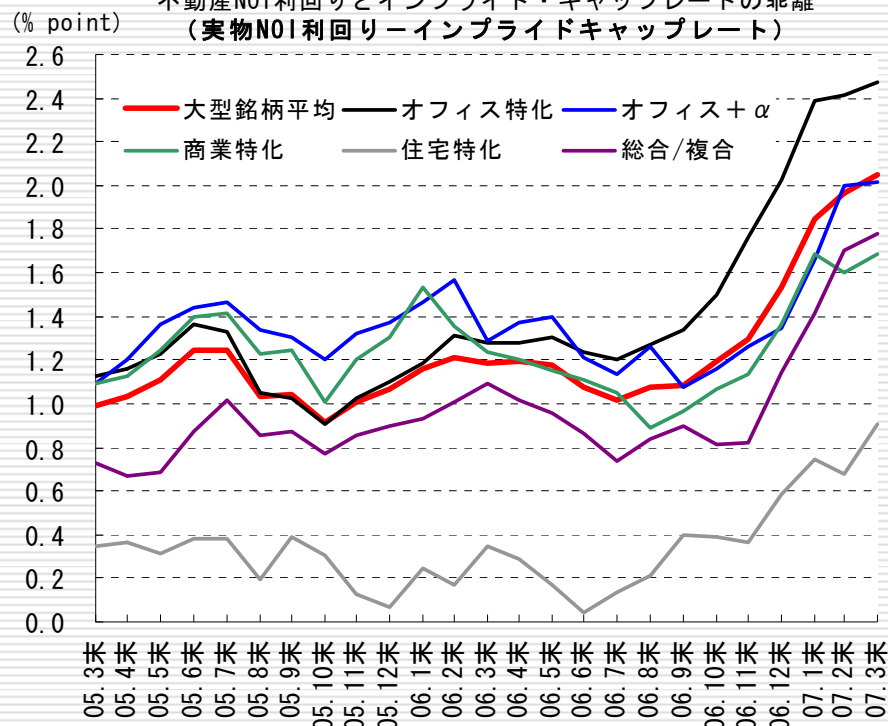
セクター別インプライド・キャップレート



(注) 1. インプライド・キャップレート = 年間NOI (Net Operating Income) ÷ (時価総額 + ネット有利子負債 + 預かり敷金・保証金)
 2. 各JREITの年間NOI及びB/Sは、各時点におけるSTBRI予想に基づく。
 年間NOIは固定資産税費用化調整後の標準NOI (取得予定含む)

(出所) 住信基礎研究所

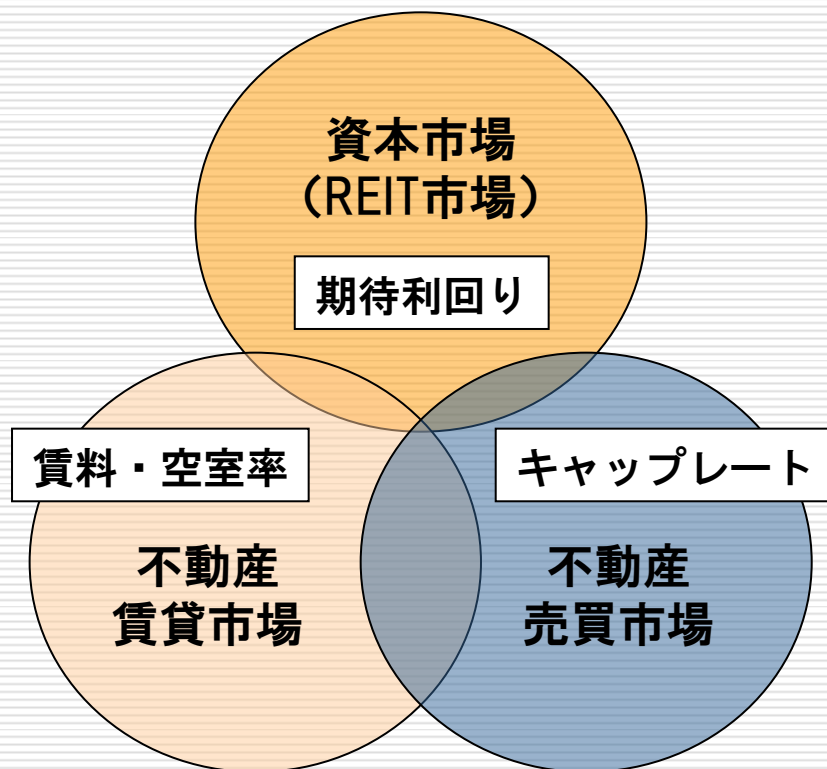
不動産NOI利回りとインプライド・キャップレートの乖離 (実物NOI利回り-インプライドキャップレート)



(注) 1. 不動産NOI利回り = 年間NOI ÷ 不動産取得価格合計
 2. 各JREITの年間NOI及びB/Sは、各時点におけるSTBRI予想に基づく。
 年間NOIは固定資産税費用化調整後の標準NOI (取得予定含む)

(出所) 住信基礎研究所

資本市場による不動産市場のコントロール



◇J-REIT市場を含む資本市場は他の金融資産との関係からJ-REITにリスクプレミアムを加えた期待利回りを要求する

◇J-REIT（賃貸不動産業）は、この期待利回りに応じた配当を出すべく、NOIを確保するか、不動産取得額のコントロールをする

◇不動産売買市場での取引は、収益還元的な価格を前提としており、常に賃貸市場の動向と一体的に変化する

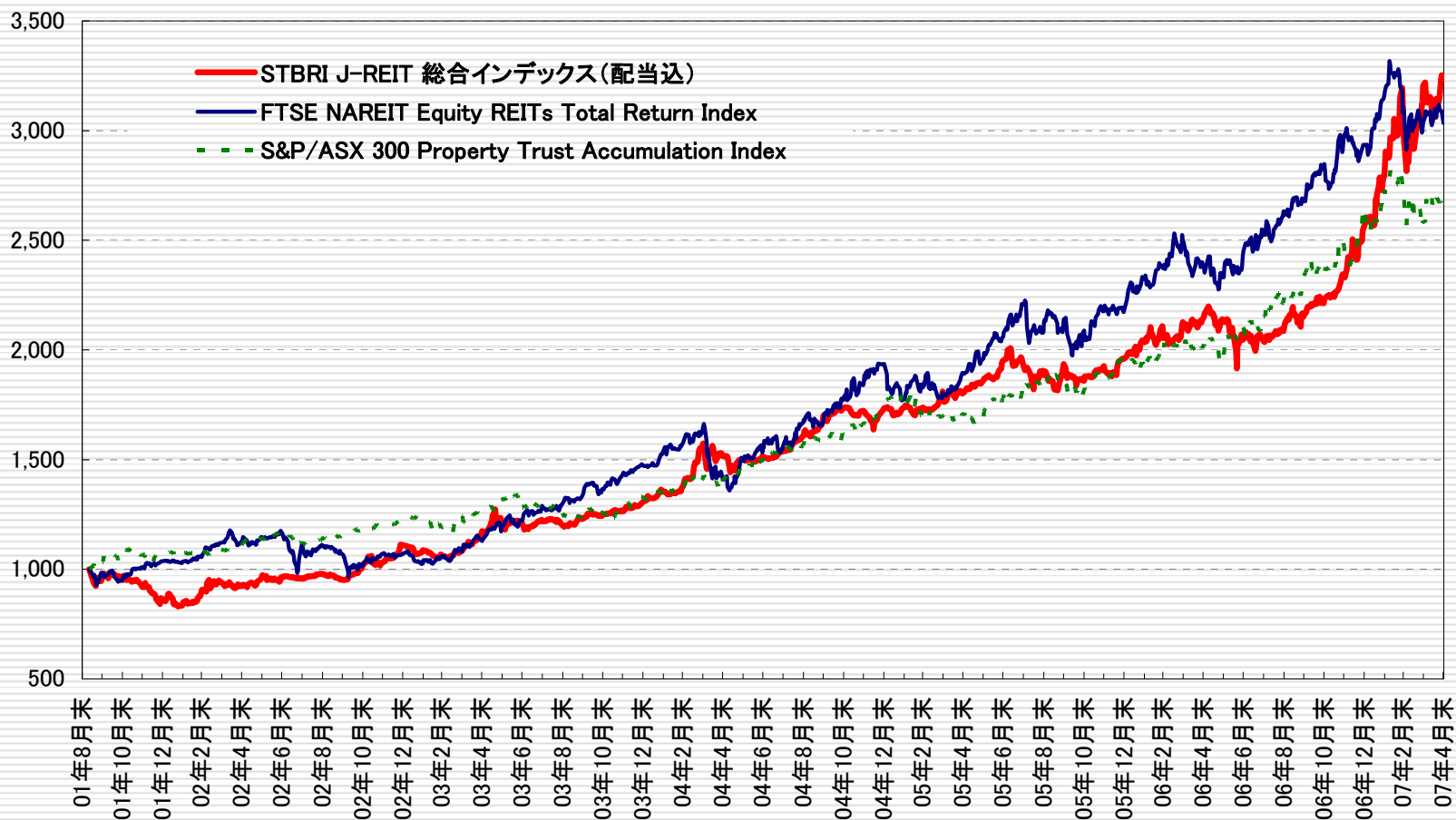
◇ファンドマネジャーの不動産投資利回りは、資本市場の期待利回りに影響を受ける

◇ただし資本市場の期待利回りの変化は、実物不動産キャッシュフローの変化よりも早く、大きく変動する可能性があるため、ファンドマネジャーの取得価格決定は慎重になる（インプライドキャップと実物利回りには一定のスプレッドが要求される）

日・米・豪のREIT市場比較

日・米・豪のREITパフォーマンス比較 (2001.9.10～2007.4.30)

2001年9月10日=1,000



(出所) 住信基礎研究所

日・米・豪のREIT市場比較

□ 市場規模の比較

為替レート: 1USD=119.52円, 1AUD=99.21円, 2007/4/30

REIT市場	日本(J-REIT)	米国(US-REIT)	オーストラリア(LPT)
市場規模 (2007.4.30)	約6.5兆円	約49.9兆円	約13.9兆円
株式時価総額に占める比率	1.1%	2.3%	9.1%

注: REIT市場規模は、上場REIT全銘柄の時価総額の合計

各国の株式時価総額は以下による

- 日本は東京、大阪、名古屋、福岡、札幌の各証券取引所、JASDAQの時価総額合計（データ出所；Bloomberg）
- 米国はNYSE, AMEX, NASDAQ, BSE, CHX, NSX, PCX, PHLX, SDSEの時価総額合計（データ出所；Bloomberg）
- オーストラリアは、ASXの時価総額（データ出所；ASX）

（出所）住信基礎研究所

日・米・豪のREIT市場比較

□ トータルリターン、相関関係

◇ トータルリターン（～2007.4末）

REIT市場	日本(J-REIT)	米国(US-REIT)	オーストラリア(LPT)
直近1年間のトータルリターン (2006.5.1～2007.4.30)	52.3%	26.5%	33.2%
J-REIT上場からのトータルリターン (年換算) (2001.9.10～2007.4.30)	23.3%	21.8%	19.1%

◇ 月次トータルリターンの相関（2001.9末～2007.4末）

	J-REIT	US-REIT	LPT
J-REIT	1.00		
US-REIT	0.25	1.00	
LPT	0.21	0.28	1.00

注：日本(J-REIT)はSTBRI J-REIT総合インデックス（配当込み）より算出
 米国(US-REIT)はFTSE NAREIT Equity REITs Total Return Indexより算出
 オーストラリア(LPT)はS&P/ASX 300 Property Trust Accumulation Indexより算出
 (出所) Bloomberg データにより住信基礎研究所

J-REIT銘柄一覧

名称	日本ビルファンド投資法人	ジャパンリアルエステイト投資法人	日本リートリアルファンド投資法人	オリックス不動産投資法人	日本プライムリアルティ投資法人	プレミア投資法人	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	森トラスト総合リート投資法人	日本レジデンシャル投資法人	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
略称	NBF	JRE	JRF	OJR	JPR	PIC	TRE	GO	NOF	UUR	MTR	NRI	TGR	FRI
証券コード	8951(東証)	8952(東証)	8953(東証)	8954(東証)	8955(東証)	8956(東証)	8957(東証)	8958(東証)	8959(東証)	8960(東証)	8961(東証)	8962(東証)	8963(東証・大証)	8964(東証)
特色	オフィスビル運用型(都心5区中心)	オフィスビル運用型	商業施設運用型	首都圏特化型(運用資産は総合型)	全国分散型(運用資産はオフィス・商業施設)	首都圏特化型(運用資産はオフィスビル・住宅の複合型)	首都圏特化型(運用資産はオフィスビル・商業施設)	オフィスビル運用型(3大都市圏)	オフィスビル運用型(東京都心、首都圏等)	総合型(商業、ホテル、オフィスビル、住宅)	総合型(商業、ホテル、オフィスビル、住宅)	住宅特化型	首都圏特化型(運用資産はオフィスビル・住宅の複合型)	商業施設運用型
所在地	東京都中央区八重洲二丁目7番2号	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	東京都千代田区丸の内2-7-3 東京ビルディング20階	東京都港区浜松町二丁目4番1号	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	東京都港区西麻布一丁目2番7号	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号	東京都千代田区麹町四丁目1番地	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階	東京都港区虎ノ門一丁目25番5号	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	東京都千代田区九段北四丁目1番9号	東京都港区赤坂二丁目17番22号
運用会社	日本ビルファンドマネジメント株式会社	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	オリックス・アセットマネジメント株式会社	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	野村不動産投信株式会社	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	パンフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社	グロースリート・アドバイザーズ株式会社	フロンティア・リート・マネジメント株式会社
設立年月日	2001年3月16日	2001年5月11日	2001年9月14日	2001年9月10日	2001年9月14日	2002年5月2日	2003年6月20日	2003年4月16日	2003年8月7日	2003年11月4日	2001年10月2日	2002年12月6日	2002年1月18日	2004年5月12日
上場年月日	2001年9月10日	2001年9月10日	2002年3月12日	2002年6月12日	2002年6月14日	2002年9月10日	2003年9月10日	2003年9月25日	2003年12月4日	2003年12月22日	2004年2月13日	2004年3月2日	2004年5月17日(大証) 2006年8月1日(東証)	2004年8月9日
決算期	6月末、12月末	3月末、9月末	2月末、8月末	2月末、8月末	6月末、12月末	4月末、10月末	1月末、7月末	3月末、9月末	4月末、10月末	5月末、11月末	3月末、9月末	5月末、11月末	6月末、12月末	6月末、12月末
主要物件	大和生命ビル、西新宿三井ビルディング、ISTビル	北の丸スクエア、三菱UFJ信託銀行本店ビル、渋谷クロスタワー	東戸塚オーロラシティ、ならファミリア、ダイヤモンドシティ・リーファ	オリックス赤坂2丁目ビル、シーフォートスクエア/センタービルディング、クロスゲート	兼松ビル、JPR梅田ロフトビル、JPR渋谷タワーレコードビル	六番町ビル、ランドィック第2新橋ビル、かながわサイエンスパークR&D棟	cocoti(旧PICASSO347)、リそな・マルハビル、世田谷ビジネススクエア	TK南青山ビル、大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲	新宿野村ビル、JALビルディング、オムロン京都センタービル	新大塚セントラルタワー、新宿ワントンホテル本館、川崎東芝ビル	赤坂見附MTビル、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル	元麻布ブレイス、パシフィックタワー六本木、アパートメント西麻布	日本橋第二ビル、パークビル八雲、上野東相ビル	イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター、イオン品川、シーサイドショッピングセンター、マイカル茨木
運用会社の主要株主	三井不動産(株)、住友生命保険(相)	三菱地所(株)、東京海上火災保険(株)、第一生命保険(相)、三井物産(株)	三菱商事(株)、ユービーエス・エイ・シー	オリックス(株)	東京建物(株)、明治安田生命保険(相)、大成建設(株)、安田不動産(株)、損害保険ジャパン	関ヶ谷・コーポレーション、日興プロパティズ(株)、中央三井アセットマネジメント(株)、三井住友海上火災保険(株)	東京急行電鉄(株)、東急不動産(株)	明治安田生命保険(相)、近畿日本鉄道(株)、キャップマークジャパン(株)、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行(株)	野村不動産ホールディングス(株)	丸紅(株)、クレディスイス・フリントハル・インベストメント・リミテッド、東京支店、極東証券(株)	森トラスト(株)、(株)バルコ、(株)損害保険ジャパン、(株)三井住友銀行、(株)UFJ銀行、(株)みずほコーポレート銀行	パンフィック・インベストメント(株)、第一生命保険(相)、(株)モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、(株)三菱東京UFJ銀行、(株)三菱UFJ信託銀行、(株)住友商事(株)、小田急不動産(株)	(株)パレックス、(株)城西企業、(株)武蔵総合管理	日本たばこ産業(株)

(出所) 住信基礎研究所

J-REIT銘柄一覧

名称	ニューシティレジデンス投資法人	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	FCL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	スターツプロシード投資法人
略称	NCR	CIC	JLF	FRC	PRC	JSR	KRI	JOR	EAS	FCR	DAO	HKR	ARI	SPI
証券コード	8965(東証)	8966(東証)	8967(東証)	8968(東証・福証)	8969(東証)	8970(東証)	8972(東証)	8973(東証)	8974(東証)	8975(東証)	8976(東証)	8977(東証)	8978(東証)	8979(ジャスダック)
特色	住宅特化型(首都圏中心)	首都圏複合型(オフィス、住宅)	物流施設特化型	福岡・九州地域特化型(商業施設中心の総合型)	住宅特化型(首都圏中心)	住宅(単身者向け)特化型(宿泊特化型ホテル含む)	総合型(オフィス中心、首都圏中心)	総合型(住宅・商業中心、首都圏中心)	総合型(オフィスビル・商業・住宅、首都圏中心)	住宅特化型(宿泊特化型ホテル含む、東京都中心)	オフィスビル運用型(東京都中心)	複合型(商業中心、関西圏中心)	住宅特化型(東京都中心)	住宅特化型(首都圏中心)
所在地	東京都港区六本木一丁目10番6号	東京都港区愛宕二丁目5番1号	東京都千代田区神田錦町三丁目5番地1	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号	東京都港区麻布台一丁目7番2号 神谷町サンケイビル9階	東京都港区新橋二丁目2番9号 NTB・Mビル6階	東京都目黒区目黒二丁目10番11号	東京都千代田区九段北四丁目1番7号	東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ヒルズ森タワー37階	東京都中央区銀座六丁目2番1号	大阪市北区茶屋町19番19号	東京都千代田区紀尾井町3番12号	東京都中央区日本橋三丁目3番11号
運用会社	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	カナル投信株式会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	株式会社福岡リアルティ	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ	ファンドクリエーション不動産投信株式会社	株式会社ダヴィンチ・セレクト	阪急リート投信株式会社	ADインベストメント・マネジメント株式会社	スターツアセット・マネジメント投信株式会社
設立年月日	2004年9月27日	2002年1月31日	2005年2月22日	2004年7月2日	2005年4月22日	2005年2月16日	2005年5月6日	2005年4月20日	2005年5月2日	2005年6月23日	2005年7月11日	2004年12月3日	2005年9月12日	2005年5月2日
上場年月日	2004年12月15日	2005年3月8日	2005年5月9日	2005年6月21日	2005年7月12日	2005年7月13日	2005年7月21日	2005年7月28日	2005年9月7日	2005年10月12日	2005年10月19日	2005年10月26日	2005年11月22日	2005年11月30日
決算期	2月末、8月末	5月末、11月末	1月末、7月末	2月末、8月末	1月末、7月末	1月末、7月末	4月末、10月末	3月末、9月末	4月末、10月末	4月末、10月末	5月末、11月末	5月末、11月末	6月末、12月末	4月末、10月末
主要物件	カテリーナ三田ワースイート、NCR高輪、NCR品川シーサイドタワー	恵比寿スクエア、エムズ原宿、ランドステージ白金高輪	川崎物流センター、船橋西浦物流センターII、船橋物流センター	キャナルシティ博多、パークプレイス大分、キャナルシティ・ビジネスセンタービル	TKフラッツ渋谷、プロスペクト・グラーサ広尾、プロスペクト東雲橋	トゥールジョーヌ駒沢公園、シングルレジデンス梅田TOWER、シングルレジデンス平尾	神南坂フレーム、KDX御茶ノ水ビル、KDX芝大門ビル	浜松プラザ、b6、スベシア銀座	ラ・ポルト青山、ミルム代官山、35山京ビル	アパニシェル赤坂、ファルコン心齋橋、フォレシティ秋葉原	ダヴィンチ銀座、ダヴィンチ神谷町、ダヴィンチ芝浦	HEPファイブ(阪急ファイブビル)、高槻城西ショッピングセンター、北野阪急ビル	アルティスコート赤坂松町、日吉台学生ハイツ、アルティス上野御徒町	プロシード三田、第1パークハウス、プロシード大井町
運用会社の主要株主	シービー・リチャード・エリス・インベスターズ㈱、エヌシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー、㈱GSK	轉充宏(カナル投信(株代表取締役)、平和不動産) 他	三井物産㈱、中央三井信託銀行㈱、ケネディクス㈱	福岡地所㈱、エフ・ジェイ都市開発㈱、九州電力㈱、ロイヤル㈱	㈱プロスペクト	㈱インボイスRM、リーマン・ブラザーズ・インベストメント・ジャパン・インク、㈱ダヴィンチ・アドバイザーズ	ケネディクス㈱	㈱ジョイント・コーポレーション	アセット・マネジャーズ㈱、アセット・インベスターズ㈱	㈱ファンドクリエーション	㈱ダヴィンチ・アドバイザーズ	阪急電鉄㈱	伊藤忠商事㈱、伊藤忠都市開発㈱、日本土地建物㈱	スターツアメニティー㈱、スターツコーポレーション㈱

(出所) 住信基礎研究所

J-REIT銘柄一覧

														上場延期
名称	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	ビ・ライフ投資法人	エルシービー投資法人	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	日本アコモデーションファンド投資法人	MIDリート投資法人	日本コマースリアル投資法人	森ビルズリート投資法人	野村不動産レジデンシャル投資法人	エコロジー・リート投資法人
略称	JHR	TOP	COI	BLI	LCP	NHF	RRI	JEI	NAF	MID	NCM	MHR	NRF	ECO
証券コード	8981(東証)	8982(東証)	8983(東証)	8984(東証)	8980(東証)	8985(東証)	8986(東証)	8987(東証)	3226(東証)	3227(東証)	3229(東証)	3234(東証)	3240(東証)	8988(東証)
特色	ホテル及びリゾート施設特化型	総合型(オフィス・商業・住宅)	オフィスビル運用型(中規模オフィス)	複合型(住宅・商業・首都圏中心)	総合型(シニア含む住宅中心、首都圏中心)	ホテル特化型(シティホテル・ビジネスホテル、首都圏中心)	住宅特化型	オフィスビル運用型(都心6区中心)	住宅特化型(首都圏中心)	複合型(オフィス中心、大阪圏中心)	複合型(オフィス・商業施設、都心中心)	複合型(オフィス・商業施設、首都圏中心)	住宅特化型(首都圏中心)	複合型(住宅・オフィスビル、首都圏中心)
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号、六本木ヒルズ森タワー	東京都中央区日本橋一丁目13番1号、日銀日本橋ビル	東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号	東京都渋谷区渋谷三丁目9番10号、KDC渋谷ビル4階	東京都中央区日本橋一丁目5番3号、日本橋西川ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号、虎ノ門タワースオフィス	東京都港区赤坂一丁目9番20号	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	大阪府大阪市北区堂島浜一丁目4番4号	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	東京都港区六本木六丁目10番1号	東京都新宿区西新宿八丁目5番1号	東京都港区赤坂二丁目19番4号
運用会社	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社	トップリート・アセットマネジメント株式会社	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社	モリモト・アセットマネジメント株式会社	エルシービー・リート・アドバイザーズ株式会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社	リプラス・リート・マネジメント株式会社	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	MIDリートマネジメント株式会社	バシフィック・コマースリアル・インベストメント株式会社	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	野村不動産投信株式会社	エコロジー・アセットマネジメント株式会社
設立年月日	2005年9月8日	2005年11月2日	2005年11月18日	2005年6月7日	2005年9月20日	2005年11月10日	2005年10月7日	2006年2月20日	2005年10月12日	2006年6月1日	2006年2月22日	2006年2月2日	2006年8月3日	2006年4月4日
上場年月日	2006年2月15日	2006年3月1日	2006年3月15日	2006年3月22日	2006年5月23日	2006年6月14日	2006年6月22日	2006年6月27日	2006年8月4日	2006年8月29日	2006年9月26日	2006年11月30日	2007年2月14日	2006年7月7日
決算期	8月末	4月末、10月末	4月末、10月末	5月末、11月末	2月末、8月末	3月末、9月末	3月末、9月末	6月末、12月末	2月末、8月末	6月末、12月末	2月末、8月末	1月末、7月末	5月末、11月末	3月末、9月末
主要物件	ホテル日航アピラ、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル	日本電気本社ビル、晴海アイランドトリートメントスクエアオフィスタワー、相模原ショッピングセンター	新ビル、名古屋フラザビル、GOI五反田ビル	クイズ恵比寿、目黒かむろ坂レジデンスシア、イブセ麻布十番七面坂	レキシントンプラザ八幡、ウィンベル神楽坂、レキシントンスクエア伏見	ザ・ビーチタワー沖縄、新宿NHビル、茅場町NHビル	磯子フラット、Kiyosumi ht、o-MA3	大森ベルポートD館、武蔵小杉タワープレイス、興和川崎東口ビル	大川端賃貸棟、パークアクセス御茶ノ水ステージ、パークアクセス日本橋ステージ	ツイン21、イオン津田沼ショッピングセンター、松下IMPビル	心斎橋OPA本館、日立ハイテクビルディング、後樂園新宿ビル	六本木ヒルズグランドタワー、元麻布ビルズ、後楽森ビル	アーバンステージ勝どき、プラウドフラット隣田リバーサイド、プライムアーバン門前仲町	サンフレ豊洲プロセンチュリー、国際箱崎ビル、エコロジー浅草橋レジデンス
運用会社の主要株主	MLQ Investors.LP.	住友信託銀行株、株新日鉄都市開発、王子不動産株	株クリード、伊藤忠商事株、中央三井信託銀行株、株三井住友銀行、株モリガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	株モリモト、大和ハウス工業株、株モリガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、中央三井信託銀行株、株みずほ銀行、株三井住友銀行	株ザ・エルシービー・グループ・エルビー、株極東証券株、株ゼクス不動産投資顧問、日神不動産株、矢作建設工業株、株ディックスクロキ	株リプラス、株三菱東京UFJ銀行、株三井住友銀行	株興和不動産株、株第一生命保険(相)、株積水ハウス株、株モリガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、株第一ビルディング、株相互住宅株、株みずほコーポレート銀行株	株三井不動産株	株MID都市開発株	株バシフィックマネジメント株	株森ビル株	株野村不動産ホールディング株	株榊田エンタープライズ、株長谷工コーポレーション、株楽天アセットマネジメント株、株デベロッパー三信、株三交不動産株	

(出所) 住信基礎研究所

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料のご提供方法は、当社からの直接提供のみです。提供されましたお客さま限りでご利用ください。この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. STBRI J-REIT Indexは当社が独自に開発したJ-REITインデックスです。STBRI J-REIT Indexは当社の知的財産であり、STBRI J-REIT Indexの算出、数値の公表、利用などSTBRI J-REIT Indexに関する権利は当社が所有しております。「STBRI J-REIT Index®」は当社の登録商標です。