

J-REIT 市場の動向 (2006年2月15日)

I. 不動産取得の動向 (2006年1月1日~1月31日)

2006年1月(1月1日~1月31日)に、J-REIT(東京証券取引所に上場している26法人)が新規購入した不動産は、9件・23,324百万円(取得価格合計、新規上場分は除く)となり、2005年12月の13件・37,691百万円から物件数・取得金額ともに減少した。

2006年1月にJ-REITが新規取得した物件は、DAオフィス投資法人(DAO、8976)が取得した中小規模のオフィスビル5物件・7,970百万円と、住宅系J-REIT2法人が取得した住宅4物件・15,354百万円であった。

最近では、J-REITによるオフィスビルの取得は少なくなりつつあるが、これは物件取得競争が激しく、J-REITの運用対象となるオフィスビルが枯渇してきたことを示すものと思われる。J-REITのスポンサー企業が大手不動産会社であるなど、物件のパイプラインを確保しているJ-REITは、投資家から比較的高い評価を得ている。その結果、J-REIT市場では、このような銘柄と、物件取得ルートが不確定なJ-REITとの間で、株価の面で差が拡大している。

2006年1月にJ-REITが取得した物件の中で、取得価格が10,000百万円を超えるものは、ニューシティ・レジデンス投資法人(NCR、8965)の「ニューシティレジデンス高輪」(取得価格・10,995百万円、東京都港区高輪2丁目)のみであった。同物件は、2005年8月竣工の、DINKS向け及びファミリー向けを中心とする全169戸の大規模新築マンションであり、取得価格ベースではNCRの運用対象資産の中で最大物件となる。また、同物件は、J-REITが現時点で保有する住宅の中で、日本レジデンシャル投資法人(NRIC、8962)の「元麻布プレイス」(同・10,270百万円)を上回り最大物件となる。

II. 株価(投資口の価格)の動向

2006年1月の東証REIT指数は、中旬に一時的に軟調となる場面もあったが、1月全体を通じて右肩上がりとなり、総じて堅調な展開だった。

2006年1月中旬まで、10年債利回りが1.4%台前半で安定的に推移した。この結果、J-REITの配当利回りとのスプレッドが拡大し、J-REITの配当利回りが他の金融商品に対して相対的に優位であることが投資家に好感されるなどして、東証REIT指数は上昇した。また、東京都心部にあるオフィスビルの空室率の低下や、賃料の反転・上昇が確認されるなど好調な不動産市況も、東証REIT指数の堅調な推移の一因となったとみられる。このような中、国内株式市場がライブドア事件を受けて大幅に下落する一方、J-REITが価格変動リスクの比較的小さい金融商品であることなどから個人投資家を中心とする投資マネーを呼び、投資資金が国内株式市場からJ-REIT市場に流入する局面もあった。

みずほ証券 投資戦略部
エクイティ調査部

Fixed Income Research
Equity Research

本資料は情報の提供のみを目的としており、取引の勧誘を目的としておりません。投資の最終決定は投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。最後のページに当資料の利用に関する重要な留意点を掲載しています。

1月半ばには、東証REIT指数が2005年7月上旬以来、約半年ぶりに1,600ポイント中盤まで上昇したこともあり、一時的に利益確定とみられる売りが出た。しかし、その後は1月下旬にかけて、東証REIT指数は堅調に推移し、1,670ポイント近辺まで上昇した。J-REITの品薄感が広がる中、株価は割高ではあるものの、スポンサー企業に信用力のあるJ-REITに対し、投資家の需要が高まったと見られる。1月下旬には、1月23日にユナイテッド・アーバン投資法人（UUR、8960）、1月26日にクレッシェンド投資法人（CIC、8966）、1月27日に阪急リート投資法人（HRI、8977）、1月30日に日本レジデンシャル投資法人（NRIC、8962）の4法人がいずれも好決算を公表し、東証REIT指数のサポート要因となった。月末の東証REIT指数は1,661.34ポイントとなり、1月の騰落率は、前月末（1,601.68ポイント）比+3.72%となった。

Ⅲ. トピックス — J-REIT 投資に新たなリスク要因が顕在化

不動産分野では、2005年後半から、これまであまり意識されていなかった問題が次々と浮上している。

2005年6月29日に、クボタ（6326）がアスベスト汚染問題について公表して以来、J-REIT各社はアスベスト問題への対策を進めている。

森トラスト総合リート投資法人（MTR、8961）は、「日立本社ビル」（1983年3月竣工）について、約100万円の費用をかけて、アスベスト使用の状況などを調査した。

MTRは、「日立本社ビル」から日立製作所（6501）が退出することを契機に、新たな運用方針を検討している。その内容としては、① マスターレシーである森トラストと賃貸借契約を延長する、② 同ビルを現在の本社仕様からマルチテナント対応に改修し、新たなテナントを募集する、③ 同ビルを第三者に売却する、といった3つ選択肢が考えられている（2006年2月10日付・日経不動産マーケット情報）。このうち、②については、改修の際に、アスベストを除去することが検討されている。

2005年11月17日に、国土交通省の発表によって表面化した耐震強度偽装問題は、上場を延期するファンドが出るなど、J-REIT市場にも大きな影響を及ぼしている。住宅系J-REITの中には、12月中に株価が大きく低下した例も見られたが、2006年2月13日時では、一部を除き、株価は概ね回復している。しかし、姉齒（あねは）建築設計事務所が関与していない物件でも、耐震強度が不足している例が見つかるなど、耐震強度偽装問題は新たな局面を迎えており、J-REIT市場が、再び何らかの影響を受ける可能性もある。

2006年1月27日には、大手ビジネスホテルチェーン「東横イン」の無断改築問題が発覚した。

UURは、2005年2月に「東横イン品川駅高輪口」を取得する際に、建築基準法や東京都条例に適合していない部分を指摘し、一部について、東横インの負担で復旧工事を実施した。現在、UURは、東横インに対して、追加の改修工事を請求しており、東横インは対処する意向を示している。

UURは、「東横イン品川駅高輪口」について、固定賃料で長期間の契約を締結しているため、収益面での影響はないとしている（2006年2月1日付・日経不動産マーケット情報）。しかし、「東横イン」のブランドイメージの低下などが、UURの株価に影響をおよぼす可能性は否定できない。

今後も、不動産投資が盛んになるにつれて、新たなリスク要因が顕在化する可能性は、十分にあると考えられる。

（チーフ不動産アナリスト 石澤 卓志 03-5208-3363 takashi.ishizawa@mizuho-sc.com）

（不動産アナリスト 並木 幹郎 03-5208-2777 mikio.namiki@mizuho-sc.com）

■ 図表1: J-REITの概要①

投資法人・名称 (略称、コード)	日本ビルファンド投資法人 (NBF・8951)	ジャパンリアルエステイト 投資法人 (JRE・8952)	日本リテールファンド投資法人 (JRF・8953)	オリックス不動産投資法人 (OJR・8954)
運用会社名	日本ビルファンド マネジメント(株)(NBFM)	ジャパンリアルエステイトアセット マネジメント(株)(JREA)	三菱商事・ユービーエス・ リアルティ(株)	オリックス・アセット マネジメント(株)(OAM)
設立母体	三井不動産、住友生命 他	三菱地所、東京海上、第一生命	三菱商事、UBS・エイ・ジー	オリックス
発行済投資口数	422,700 口	345,400 口	302,502 口	225,372 口
出資総額	262,170 百万円	201,473 百万円	181,558 百万円	120,860 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 53物件 商業施設 0物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 53物件	オフィスビル 53物件 商業施設 0物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 53物件(注)	オフィスビル 0物件 商業施設 36物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 36物件	オフィスビル 35物件 商業施設 2物件 住宅 3物件 その他 1物件 合計 41物件
不動産価格 (取得額累計) 主要施設	約 588,870百万円 JFEビル、大和生命ビル 日本橋室町センタービル NBFプラチナタワー、芝NBFタワー	約 424,736百万円 渋谷カウワー、銀座三和ビル (仮称) 九段北プロジェクト 東京オペラシティビル	約 328,247百万円 エスキス表参道、ならファミリー 博多リバレイン/イミニエ イオン香椎浜SC	約 188,519百万円 クロスゲート (横浜桜木町ワシントン ホテル)、ランディック赤坂ビル *アロワック、シーフォート37/セカビビル等
株価 (投資口価格) の推移				
公募価格 (IPO時)	625,000 円(01/9/10)	525,000 円(01/9/10)	470,000 円(02/3/12)	520,000 円(02/6/12)
同 (P0時)	759,500 円(04/7/13)	490,980 円(02/5/7)	521,228 円(03/3/3)	480,200 円(03/9/18)
同 (P0時)	916,300 円(05/8/10)	629,000 円(03/10/27)	654,910 円(04/3/1)	725,200 円(05/9/14)
同 (P0時)	—	826,000 円(05/4/26)	798,700 円(05/3/8)	—
同 (P0時)	—	—	861,300 円(05/9/14)	—
高値	1,170,000 円(06/2/8)	1,060,000 円(06/2/9)	1,010,000 円(06/2/8)	836,000 円(05/7/11)
安値	471,000 円(02/1/25)	480,000 円(02/1/16)	433,000 円(02/3/13)	447,000 円(02/10/1)
最近時	1,040,000 円(06/1/31)	1,000,000 円(06/1/31)	983,000 円(06/1/31)	802,000 円(06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)				
	第8期 (05年6月期)	第8期 (05年9月期)	第7期 (05年8月期)	第7期 (05年8月期)
営業収益	16,731 百万円	13,120 百万円	12,226 百万円	7,373 百万円
賃貸事業費用	5,274 百万円	4,141 百万円	3,774 百万円	2,224 百万円
減価償却費	3,280 百万円	2,017 百万円	2,306 百万円	1,112 百万円
賃貸事業利益	8,177 百万円	6,962 百万円	6,145 百万円	3,826 百万円
当期利益	6,161 百万円	5,509 百万円	4,397 百万円	2,882 百万円
資産合計	449,556 百万円	355,968 百万円	312,350 百万円	197,039 百万円
短期借入金	52,700 百万円	40,000 百万円	25,860 百万円	27,900 百万円
長期借入金	97,000 百万円	27,000 百万円	14,170 百万円	66,550 百万円
投資法人債	50,000 百万円	55,000 百万円	35,000 百万円	0 百万円
出資総額	210,679 百万円	201,473 百万円	162,448 百万円	85,821 百万円
NOI	11,457 百万円	8,979 百万円	8,451 百万円	5,149 百万円
NOI利回り (対取得価格)	5.5 %	5.5 %	5.8 %	5.8 %
ROA (経常利益ベース)	2.8 %	3.2 %	3.2 %	3.1 %
FFO (年換算)	18,882 百万円	15,053 百万円	13,405 百万円	7,988 百万円
EBITDA	10,667 百万円	8,243 百万円	7,279 百万円	4,543 百万円
DSCR	9.1 倍	14.0 倍	19.5 倍	9.1 倍
LTV (期末、資産総額ベース)	44.4 %	34.3 %	45.5 %	47.9 %
長期有利子負債比率	73.6 %	67.2 %	65.5 %	70.5 %
発行済投資口数	364,700 口	345,400 口	279,502 口	175,372 口
1口当たり純資産額	594,571 円	599,254 円	596,935 円	505,805 円
1口当たりFFO (年換算)	51,774 円	43,582 円	47,960 円	45,549 円
1口当たり分配金	16,893 円	15,951 円	15,730 円	16,437 円
株価 (権利付最終取引日)	1,000,000 円(05/6/24)	903,000 円(05/9/26)	951,000 円(05/8/25)	806,000 円(05/8/25)
PER (株価収益率)	29.6 倍	28.3 倍	30.2 倍	24.5 倍
FFO倍率	19.3 倍	20.7 倍	19.8 倍	17.7 倍
PBR (株価純資産倍率)	1.7 倍	1.5 倍	1.6 倍	1.6 倍
配当利回り (%)	3.4 %	3.5 %	3.3 %	4.1 %
当期 (会社予想)				
	第9期 (05年12月期)	第9期 (06年3月期)	第8期 (06年2月期)	第8期 (06年2月期)
営業収入	18,873 百万円	13,820 百万円	12,968 百万円	8,071 百万円
当期利益	6,636 百万円	5,510 百万円	4,659 百万円	3,269 百万円
1口当たり分配金 (当期)	15,700 円	15,950 円	15,401 円	14,508 円
1口当たり分配金 (年換算)	31,400 円	31,900 円	30,802 円	29,016 円
1口当たり純資産額	635,927 円	599,256 円	615,588 円	550,776 円
PBR (株価純資産倍率)	1.6 倍	1.7 倍	1.6 倍	1.5 倍
配当利回り (年換算)	3.0 %	3.2 %	3.1 %	3.6 %
来期 (会社予想)				
	第10期 (06年6月期)	第10期 (06年9月期)	第9期 (06年8月期)	第9期 (06年8月期)
営業収入	17,842 百万円	14,700 百万円	12,867 百万円	7,687 百万円
当期利益	6,467 百万円	5,300 百万円	4,313 百万円	2,707 百万円
1口当たり分配金 (当期)	15,300 円	15,300 円	14,257 円	12,014 円
1口当たり分配金 (年換算)	30,600 円	30,600 円	28,514 円	24,028 円
1口当たり純資産額	635,527 円	598,648 円	614,444 円	548,282 円
PBR (株価純資産倍率)	1.6 倍	1.7 倍	1.6 倍	1.5 倍
配当利回り (年換算)	2.9 %	3.1 %	2.9 %	3.0 %

(注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。

2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。

3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。

4. JRE の物件では、『(仮称) 晴海センタービル』の開発を行なう『晴海フロント特定目的会社』発行の優先出資証券を1物件と数えている。また、JRF の物件では、『(仮称) ダイヤモンドシティ鶴見ショッピングセンター』の匿名組合出資持分を1物件と数えている。

5. JRF の LTV は、敷金・保証金を借入金として取り扱って算出している

(出所) 各 J-REIT の公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表2: J-REITの概要②

投資法人・名称 (略称、コード)	日本プライムリアルティ投資法人 (JPR・8955)	プレミアム投資法人 (PIC・8956)	東急リアル・エステート投資法人 (TRI・8957)	グローバル・ワン不動産 投資法人 (GOR・8958)
運用会社名	(株)東京リアルティ・インベスト メント・マネジメント (TRIM)	プレミアム・リート・ アドバイザーズ(株)	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)	グローバル・アライアンス・ リアルティ(株)
設立母体	東京建物、安田生命、大成建設 他	ケン・コーポレーション、日興ビル 他	東京急行電鉄、東急不動産	明治安田生命、三菱UFJグループ 他
発行済投資口数	530,000 口	101,400 口	169,380 口	76,400 口
出資総額	115,432 百万円	51,435 百万円	98,020 百万円	45,722 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 35物件 商業施設 11物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 46物件	オフィスビル 11物件 商業施設 0物件 住宅 20物件 その他 0物件 合計 31物件	オフィスビル 7物件 商業施設 10物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 17物件	オフィスビル 5物件 商業施設 0物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 5物件
不動産価格 (取得額累計) 主要施設	約 216,244百万円 兼松ビル、アルカイスト 渋谷タワーレコード、梅田ロフト 東京建物本町ビル、田無アスタ	約 91,324百万円 ホームウッドビル 六本木グリーンテラス かながわサイエンスパーク R&D棟	約 157,860百万円 0 FRONT、りそな・マルハビル さぎ沼とうきゅう 世田谷ビジネススクエア	約 105,711百万円 大手町ファーストスクエア スフィアタワー天王洲 TK南青山ビル
株価 (投資口価格) の推移				
公募価格 (IPO時)	200,000 円(02/6/14)	480,000 円(02/9/10)	530,000 円(03/9/10)	510,000 円(03/9/25)
同 (PO時)	237,160 円(03/7/14)	501,760 円(03/11/14)	652,484 円(04/8/2)	810,460 円(04/10/27)
同 (PO時)	272,440 円(05/2/1)	677,180 円(05/5/31)	761,950 円(05/8/1)	-
同 (PO時)	-	-	-	-
同 (PO時)	-	-	-	-
高値	364,000 円(06/2/10)	755,000 円(06/2/10)	843,000 円(06/1/11)	1,040,000 円(06/2/8)
安値	199,000 円(02/6/14)	434,000 円(02/9/27)	503,000 円(03/9/16)	494,000 円(03/9/25)
最近時	331,000 円(06/1/31)	710,000 円(06/1/31)	789,000 円(06/1/31)	1,000,000 円(06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)	第7期 (05年6月期)	第6期 (05年10月期)	第4期 (05年7月期)	第4期 (05年9月期)
営業収益	8,503 百万円	3,737 百万円	5,685 百万円	2,688 百万円
賃貸事業費用	2,324 百万円	1,013 百万円	1,882 百万円	540 百万円
減価償却費	1,444 百万円	640 百万円	895 百万円	520 百万円
賃貸事業利益	4,033 百万円	1,965 百万円	2,907 百万円	1,629 百万円
当期利益	3,376 百万円	1,482 百万円	1,959 百万円	1,159 百万円
資産合計	216,574 百万円	98,215 百万円	162,180 百万円	80,627 百万円
短期借入金	5,200 百万円	0 百万円	29,500 百万円	0 百万円
長期借入金	36,466 百万円	15,400 百万円	35,000 百万円	26,890 百万円
投資法人債	42,000 百万円	25,000 百万円	0 百万円	0 百万円
出資総額	115,432 百万円	51,435 百万円	77,860 百万円	45,722 百万円
NOI	6,179 百万円	2,605 百万円	3,803 百万円	2,149 百万円
NOI利回り (対取得価格)	6.3 %	5.7 %	5.1 %	6.1 %
ROA (経常利益ベース)	3.3 %	3.2 %	2.5 %	2.9 %
FFO (年換算)	9,641 百万円	4,244 百万円	5,709 百万円	3,358 百万円
EBITDA	5,399 百万円	2,422 百万円	3,221 百万円	1,871 百万円
DSCR	8.9 倍	9.3 倍	10.0 倍	11.7 倍
LTV (期末、資産総額ベース)	38.6 %	41.1 %	39.8 %	33.4 %
長期有利子負債比率	93.8 %	100.0 %	54.3 %	100.0 %
発行済投資口数	530,000 口	101,400 口	142,000 口	76,400 口
1口当たり純資産額	224,165 円	521,861 円	562,109 円	613,623 円
1口当たりFFO (年換算)	18,190 円	41,851 円	40,207 円	43,953 円
1口当たり分配金	6,370 円	14,614 円	13,798 円	15,170 円
株価 (権利付最終取引日)	328,000 円(05/6/24)	703,000 円(05/10/25)	801,000 円(05/7/25)	900,000 円(05/9/26)
PER (株価収益率)	25.7 倍	24.1 倍	29.0 倍	29.7 倍
FFO倍率	18.0 倍	16.8 倍	19.9 倍	20.5 倍
PBR (株価純資産倍率)	1.5 倍	1.3 倍	1.4 倍	1.5 倍
配当利回り (%)	3.9 %	4.2 %	3.4 %	3.4 %
当期 (会社予想)	第8期 (05年12月期)	第7期 (06年4月期)	第5期 (06年1月期)	第5期 (06年3月期)
営業収入	8,537 百万円	3,690 百万円	6,234 百万円	3,470 百万円
当期利益	3,286 百万円	1,369 百万円	2,269 百万円	1,453 百万円
1口当たり分配金 (当期)	6,200 円	13,500 円	13,400 円	19,000 円
1口当たり分配金 (年換算)	12,400 円	27,000 円	26,800 円	38,000 円
1口当たり純資産額	223,995 円	520,748 円	592,093 円	617,472 円
PBR (株価純資産倍率)	1.5 倍	1.4 倍	1.3 倍	1.6 倍
配当利回り (年換算)	3.7 %	3.8 %	3.4 %	3.8 %
来期 (会社予想)	第9期 (06年6月期)	第8期 (06年10月期)	第6期 (06年7月期)	第6期 (06年9月期)
営業収入	8,452 百万円	3,654 百万円	6,222 百万円	N.A. 百万円
当期利益	3,233 百万円	1,350 百万円	2,227 百万円	N.A. 百万円
1口当たり分配金 (当期)	6,100 円	13,300 円	13,100 円	N.A. 円
1口当たり分配金 (年換算)	12,200 円	26,600 円	26,200 円	N.A. 円
1口当たり純資産額	223,895 円	520,561 円	591,845 円	N.A. 円
PBR (株価純資産倍率)	1.5 倍	1.4 倍	1.3 倍	N.A. 倍
配当利回り (年換算)	3.7 %	3.7 %	3.3 %	N.A. %

(注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。

2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。

3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。

4. JPRの物件では、『川崎ダイスビル』の事業主体である『川崎ダイス特定目的会社』が発行する優先出資証券を1物件と数えている。

(出所) 各J-REITの公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表3: J-REITの概要③

投資法人・名称 (略称・コード)	野村不動産オフィスファンド 投資法人 (NOF・8959)	ユナイテッド・アーバン 投資法人 (UUR・8960)	森トラスト総合リート投資法人 (MTR・8961)	日本レジデンシャル投資法人 (NRIC・8962)
運用会社名	野村不動産投信(株)	ジャパン・リート・ アドバイザーズ(株)	森トラスト・ アセットマネジメント(株)	パシフィック・インベ ストメント・アドバイザーズ(株)
設立母体	野村不動産	リニティ・インベストメント・トラスト、丸紅 他	森トラスト	パシフィックマネジメント
発行済投資口数	229,970 口	159,843 口	160,000 口	186,809 口
出資総額	124,610 百万円	89,839 百万円	80,000 百万円	105,593 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 27物件 商業施設 0物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 27物件	オフィスビル 7物件 商業施設 5物件 住宅 12物件 その他 2物件 合計 26物件	オフィスビル 6物件 商業施設 3物件 住宅 1物件 その他 0物件 合計 10物件	オフィスビル 0物件 商業施設 0物件 住宅 107物件 その他 0物件 合計 107物件
不動産価格 (取得額累計)	約 237,120百万円	約 137,323百万円	約 136,077百万円	約 192,861百万円
主要施設	新宿野村ビル、JALビルディング イトーピア日本橋本町ビル 川崎東口三信ビル、宇都宮NFCビル	ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘 新宿ワシントンホテル本館 T&G浜松町ビル、駒沢コート	日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館 三田MTビル、丸紅大阪本社ビル イトーヨーカドー新浦安店	元麻布プレイス、パシフィックタワー-乃木坂 アパートマンダ西麻布、ウイングハウス広尾 パシフィックレジデンス赤坂増町
株価 (投資口価格) の推移				
公募価格 (IPO時)	500,000 円 (03/12/4)	480,000 円 (03/12/22)	730,000 円 (04/2/13)	500,000 円 (04/3/2)
同 (PO時)	588,000 円 (04/5/18)	698,250 円 (04/12/1)	—	663,899 円 (04/12/1)
同 (PO時)	740,782 円 (05/5/1)	—	—	630,140 円 (05/6/15)
同 (PO時)	—	—	—	552,000 円 (05/12/12)
同 (PO時)	—	—	—	—
高値	950,000 円 (06/2/9)	759,000 円 (04/11/1)	1,080,000 円 (05/7/11)	734,000 円 (04/10/27)
安値	505,000 円 (03/12/4)	481,000 円 (03/12/22)	748,000 円 (04/2/19)	509,000 円 (04/3/2)
最近時	873,000 円 (06/1/31)	696,000 円 (06/1/31)	1,030,000 円 (06/1/31)	617,000 円 (06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)	第4期 (06年10月期)	第4期 (05年11月期)	第7期 (05年9月期)	第3期 (05年5月期)
営業収益	8,641 百万円	5,605 百万円	4,764 百万円	4,628 百万円
賃貸事業費用	2,516 百万円	1,156 百万円	710 百万円	.880 百万円
減価償却費	1,229 百万円	1,034 百万円	631 百万円	828 百万円
賃貸事業利益	4,896 百万円	3,415 百万円	3,422 百万円	2,650 百万円
当期利益	3,484 百万円	2,385 百万円	2,948 百万円	2,021 百万円
資産合計	239,068 百万円	151,462 百万円	139,815 百万円	173,446 百万円
短期借入金	28,500 百万円	3,500 百万円	21,000 百万円	33,930 百万円
長期借入金	54,500 百万円	18,500 百万円	25,000 百万円	21,500 百万円
投資法人債	10,000 百万円	25,000 百万円	0 百万円	30,000 百万円
出資総額	124,610 百万円	89,839 百万円	80,000 百万円	82,937 百万円
NOI	6,125 百万円	4,449 百万円	4,054 百万円	3,478 百万円
NOI利回り (対取得価格)	5.8 %	6.6 %	6.2 %	4.5 %
ROA (経常利益ベース)	3.1 %	3.1 %	4.2 %	2.6 %
FFO (年換算)	9,426 百万円	6,837 百万円	7,158 百万円	5,698 百万円
EBITDA	5,340 百万円	3,828 百万円	3,770 百万円	3,213 百万円
DSCR	10.1 倍	9.9 倍	20.5 倍	8.9 倍
LTV (期末、資産総額ベース)	38.9 %	31.0 %	32.9 %	49.3 %
長期有利子負債比率	69.4 %	92.6 %	54.3 %	60.3 %
発行済投資口数	229,970 口	159,843 口	160,000 口	144,327 口
1口当たり純資産額	557,004 円	576,962 円	518,422 円	588,649 円
1口当たりFFO (年換算)	40,989 円	42,776 円	44,735 円	39,481 円
1口当たり分配金	15,150 円	14,919 円	18,422 円	14,002 円
株価 (権利付最終取引日)	804,000 円 (06/10/25)	710,000 円 (05/11/24)	1,010,000 円 (05/9/26)	626,000 円 (05/11/24)
PER (株価収益率)	26.5 倍	23.8 倍	27.4 倍	22.4 倍
FFO倍率	19.6 倍	16.6 倍	22.6 倍	15.9 倍
PBR (株価純資産倍率)	1.4 倍	1.2 倍	1.9 倍	1.1 倍
配当利回り (%)	3.8 %	4.2 %	3.6 %	4.5 %
当期 (会社予想)	第5期 (06年4月期)	第5期 (06年5月期)	第8期 (06年3月期)	第5期 (06年5月期)
営業収入	9,718 百万円	5,558 百万円	4,867 百万円	5,934 百万円
当期利益	3,518 百万円	2,351 百万円	2,880 百万円	2,625 百万円
1口当たり分配金 (当期)	15,300 円	14,700 円	18,000 円	14,050 円
1口当たり分配金 (年換算)	30,600 円	29,400 円	36,000 円	28,100 円
1口当たり純資産額	557,152 円	576,751 円	518,000 円	592,834 円
PBR (株価純資産倍率)	1.6 倍	1.2 倍	2.0 倍	1.0 倍
配当利回り (年換算)	3.5 %	4.2 %	3.5 %	4.6 %
来期 (会社予想)	第6期 (06年10月期)	第6期 (06年11月期)	第9期 (06年9月期)	第6期 (06年11月期)
営業収入	N.A.	5,673 百万円	N.A.	5,934 百万円
当期利益	N.A.	2,367 百万円	N.A.	2,624 百万円
1口当たり分配金 (当期)	N.A.	14,800 円	N.A.	14,050 円
1口当たり分配金 (年換算)	N.A.	29,600 円	N.A.	28,100 円
1口当たり純資産額	N.A.	576,852 円	N.A.	579,293 円
PBR (株価純資産倍率)	N.A.	1.2 倍	N.A.	1.1 倍
配当利回り (年換算)	N.A.	4.3 %	N.A.	4.6 %

(注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。

2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。

3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。

(出所) 各 J-REIT の公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表4：J-REITの概要④

投資法人・名称 (略称、コード)	フロンティア不動産投資法人 (FRI・8964)	ニューシティ・レジデンス 投資法人 (NCR・8965)	クレッシェンド投資法人 (CIC・8966)
運用会社名	フロンティア・リート・ マネジメント(株)	シービーアールイー・ レジデンシャルマネジメント(株)	カナル投信(株)
設立母体	日本たばこ産業	CB Richard Ellis Group 他	韓 充宏氏、平和不動産(株) 他
発行済投資口数	110,400 口	122,612 口	60,492 口
出資総額	58,583 百万円	65,106 百万円	28,412 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 0物件 商業施設 9物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 9物件	オフィスビル 0物件 商業施設 0物件 住宅 89物件 その他 0物件 合計 89物件	オフィスビル 10物件 商業施設 1物件 住宅 22物件 その他 0物件 合計 33物件
不動産価格 (取得額累計)	約 93,930百万円	約 130,513百万円	約 51,881百万円
主要施設	イオン品川シーサイドSC マイカル茨木、ジョイフルタウン岡山 パピヨンプラザ、上池台東急ストア	NCR南青山、NCR西麻布ツインタワ NCR目黒三田、NCR等々力 NCR横浜イースト、NCR船橋本町	恵比寿スクエア、朝日生命五反田ビル 水天宮平和ビル、第百生命新宿ビル ミルム若林公園、エステジ上野毛
株価 (投資口価格) の推移			
公募価格 (IPO時)	550,000 円 (04/8/9)	550,000 円 (04/12/15)	530,000 円 (05/3/8)
同 (PO時)	—	555,660 円 (05/9/13)	503,430 円 (05/12/15)
同 (PO時)	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—
高値	880,000 円 (06/1/20)	687,000 円 (05/6/30)	626,000 円 (05/4/12)
安値	581,000 円 (04/8/11)	497,000 円 (05/12/12)	451,000 円 (06/1/19)
最近時	874,000 円 (06/1/31)	572,000 円 (06/1/31)	479,000 円 (06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)	第2期 (05年6月期)	第1期 (05年8月期)	第8期 (05年11月期)
営業収益	2,511 百万円	3,225 百万円	1,591 百万円
賃貸事業費用	445 百万円	633 百万円	306 百万円
減価償却費	623 百万円	511 百万円	238 百万円
賃貸事業利益	1,444 百万円	1,143 百万円	1,046 百万円
当期利益	1,241 百万円	1,147 百万円	592 百万円
資産合計	81,761 百万円	104,679 百万円	54,356 百万円
短期借入金	0 百万円	36,700 百万円	16,930 百万円
長期借入金	0 百万円	25,500 百万円	13,000 百万円
投資法人債	0 百万円	0 百万円	0 百万円
出資総額	58,583 百万円	39,357 百万円	21,770 百万円
NOI	2,067 百万円	2,592 百万円	1,285 百万円
NOI利回り (対取得価格)	6.4 %	3.8 %	3.9 %
ROA (経常利益ベース)	4.4 %	1.5 %	1.9 %
FFO (年換算)	3,728 百万円	2,327 百万円	1,661 百万円
EBITDA	1,863 百万円	2,249 百万円	1,032 百万円
DSCR	0 倍	9.3 倍	6.3 倍
LTV (期末、資産総額ベース)	25.9 %	59.4 %	55.1 %
長期有利子負債比率	— %	41.0 %	43.4 %
発行済投資口数	110,400 口	74,556 口	46,792 口
1口当たり純資産額	541,887 円	543,268 円	477,914 円
1口当たりFFO (年換算)	33,770 円	31,210 円	35,493 円
1口当たり分配金	11,244 円	15,381 円	12,653 円
株価 (権利付最終取引日)	740,000 円 (05/6/24)	605,000 円 (05/8/25)	567,000 円 (05/11/24)
PER (株価収益率)	32.9 倍	28.0 倍	22.4 倍
FFO倍率	21.9 倍	19.4 倍	16.0 倍
PBR (株価純資産倍率)	1.4 倍	1.1 倍	1.2 倍
配当利回り (%)	3.0 %	3.6 %	4.5 %
当期 (会社予想)	第3期 (05年12月期)	第2期 (06年2月期)	第9期 (06年5月期)
営業収入	2,609 百万円	3,217 百万円	1,710 百万円
当期利益	1,268 百万円	1,364 百万円	665 百万円
1口当たり分配金 (当期)	11,485 円	11,129 円	11,003 円
1口当たり分配金 (年換算)	22,970 円	22,258 円	22,006 円
1口当たり純資産額	542,124 円	542,119 円	479,473 円
PBR (株価純資産倍率)	1.6 倍	1.1 倍	1.0 倍
配当利回り (年換算)	2.6 %	3.9 %	4.6 %
来期 (会社予想)	第4期 (06年6月期)	第3期 (06年8月期)	第10期 (06年11月期)
営業収入	N.A. 百万円	3,339 百万円	N.A. 百万円
当期利益	N.A. 百万円	1,438 百万円	N.A. 百万円
1口当たり分配金 (当期)	N.A. 円	11,730 円	N.A. 円
1口当たり分配金 (年換算)	N.A. 円	23,460 円	N.A. 円
1口当たり純資産額	N.A. 円	542,723 円	N.A. 円
PBR (株価純資産倍率)	N.A. 倍	1.1 倍	N.A. 倍
配当利回り (年換算)	N.A. %	4.1 %	N.A. %

- (注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。
 2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。
 3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。
 4. FRIのLTVは、敷金・保証金を借入金として取り扱って算出している。

(出所) 各J-REITの公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表5：J-REITの概要⑤

投資法人・名称 (略称、コード)	福岡リート投資法人 (FRC・8968)	プロスペクト・レジデンシャル 投資法人 (PRI・8969)	ジャパン・シングルレジデンス 投資法人 (JSR・8970)	ケネディクス不動産 投資法人 (KRI・8972)
運用会社名	(株)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)	ジャパン・シングルレジデンス アセットマネジメント (株)	ケネディクス・リート・ マネジメント (株)
設立母体	福岡地所、九州電力、福岡銀行	プロスペクト	ダーウィ、クリド、リマングラフーズ	ケネディクス
発行済投資口数	92,050 口	75,100 口	34,111 口	79,370 口
出資総額	49,168 百万円	34,622 百万円	17,444 百万円	44,285 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 3物件 商業施設 4物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 7物件	オフィスビル 0物件 商業施設 0物件 住宅 40物件 その他 0物件 合計 40物件	オフィスビル 0物件 商業施設 0物件 住宅 23物件 その他 2物件 合計 25物件	オフィスビル 13物件 商業施設 2物件 住宅 19物件 その他 0物件 合計 34物件
不動産価格 (取得額累計) 主要施設	約 85,273百万円 キャナルシティ博多、パークプレイス大分 キャナルシティビズネスセンタービル 呉服町ビズネスセンター	約 57,816百万円 TKワッツ渋谷、アーク外東雲橋 マンション・ガール麻布台 アーク外清澄庭園	約 33,717百万円 トゥールジョーヌ駒沢公園 ラ・レジダンス・ド・白金台 メゾン・ド・ヴィレ梅田	約 78,147百万円 日本橋313ビル、相互平河町ビル 東茅場町有楽ビル、ストーリー白金 神南坂フレーム
株価 (投資口価格) の推移				
公募価格 (IPO時)	880,000 円 (05/6/21)	480,000 円 (05/7/12)	530,000 円 (05/7/13)	580,000 円 (05/7/21)
同 (PO時)	—	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—	—
高値	910,000 円 (05/6/21)	480,000 円 (05/7/12)	535,000 円 (05/8/30)	670,000 円 (06/2/9)
安値	763,000 円 (05/9/15)	407,000 円 (06/2/1)	393,000 円 (05/12/15)	569,995 円 (05/10/19)
最近時	872,000 円 (06/1/31)	415,000 円 (06/1/31)	445,000 円 (06/1/31)	639,000 円 (06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)	第2期 (05年8月期)	第1期 (06年1月期)	第1期 (06年1月期)	第1期 (05年10月期)
営業収益	5,858 百万円	未公表	未公表	1,196 百万円
賃貸事業費用	2,001 百万円	未公表	未公表	251 百万円
減価償却費	764 百万円	未公表	未公表	268 百万円
賃貸事業利益	3,092 百万円	未公表	未公表	677 百万円
当期利益	1,762 百万円	未公表	未公表	242 百万円
資産合計	87,462 百万円	未公表	未公表	77,325 百万円
短期借入金	8,000 百万円	未公表	未公表	10,000 百万円
長期借入金	18,600 百万円	未公表	未公表	19,000 百万円
投資法人債	0 百万円	未公表	未公表	0 百万円
出資総額	49,168 百万円	34,622 百万円	17,444 百万円	44,285 百万円
NOI	3,856 百万円	N.A.	N.A.	945 百万円
NOI利回り (対取得価格)	5.9 %	N.A.	N.A.	5.4 %
ROA (経常利益ベース)	2.6 %	N.A.	N.A.	1.2 %
FFO (年換算)	3,115 百万円	N.A.	N.A.	2,025 百万円
EBITDA	3,450 百万円	N.A.	N.A.	858 百万円
DSCR	10.2 倍	N.A.	N.A.	9.8 倍
LTV (期末、資産総額ベース)	30.4 %	N.A.	N.A.	37.5 %
長期有利子負債比率	69.9 %	N.A.	N.A.	65.5 %
発行済投資口数	92,050 口	75,100 口	34,111 口	79,370 口
1口当たり純資産額	553,156 円	N.A.	N.A.	561,008 円
1口当たりFFO (年換算)	33,843 円	N.A.	N.A.	25,513 円
1口当たり分配金	19,014 円	N.A.	N.A.	3,052 円
株価 (権利付最終取引日)	605,000 円 (05/8/25)	N.A.	N.A.	582,000 円 (05/10/25)
PER (株価収益率)	25.8 倍	N.A.	N.A.	48.1 倍
FFO倍率	17.9 倍	N.A.	N.A.	22.8 倍
PBR (株価純資産倍率)	1.5 倍	N.A.	N.A.	1.0 倍
配当利回り (%)	3.9 %	N.A.	N.A.	2.1 %
当期 (会社予想)	第3期 (06年2月期)	第1期 (06年1月期)	第1期 (06年1月期)	第2期 (06年4月期)
営業収入	3,964 百万円	1,702 百万円	982 百万円	2,814 百万円
当期利益	1,537 百万円	442 百万円	330 百万円	1,034 百万円
1口当たり分配金 (当期)	16,700 円	5,868 円	9,492 円	13,000 円
1口当たり分配金 (年換算)	33,400 円	10,499 円	17,067 円	26,000 円
1口当たり純資産額	550,840 円	466,895 円	521,057 円	570,984 円
PBR (株価純資産倍率)	1.6 倍	0.9 倍	0.9 倍	1.1 倍
配当利回り (年換算)	3.8 %	2.5 %	3.8 %	4.1 %
来期 (会社予想)	第4期 (06年8月期)	第2期 (06年7月期)	第2期 (06年7月期)	第3期 (06年10月期)
営業収入	N.A. 百万円	1,532 百万円	904 百万円	2,877 百万円
当期利益	N.A. 百万円	622 百万円	345 百万円	977 百万円
1口当たり分配金 (当期)	N.A. 円	8,259 円	9,929 円	12,300 円
1口当たり分配金 (年換算)	N.A. 円	16,518 円	19,858 円	24,600 円
1口当たり純資産額	N.A. 円	469,292 円	521,497 円	570,266 円
PBR (株価純資産倍率)	N.A. 倍	0.9 倍	0.9 倍	1.1 倍
配当利回り (年換算)	N.A. %	4.0 %	4.5 %	3.8 %

(注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。

2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。

3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。

(出所) 各 J-REIT の公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表6: J-REITの概要⑥

投資法人・名称 (略称、コード)	ジョイント・リート 投資法人 (JOR・8973)	イーアセット 投資法人 (EAIC・8974)	FCレジデンシャル 投資法人 (FCR・8975)	DAオフィス 投資法人 (DAO・8976)
運用会社名	ジョイント・キャピタル・ パートナーズ (株)	アセット・リアルティ・ マネジャーズ (株)	FCリート・アドバイザーズ (株)	(株) ダヴィンチ・セレクト
設立母体	ジョイント・コーポレーション	アセット・マネジャーズ	ファンドクリエーション	ダヴィンチ・アドバイザーズ
発行済投資口数	56,000 口	63,500 口	32,700 口	100,000 口
出資総額	28,491 百万円	30,484 百万円	14,929 百万円	49,699 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 0物件 商業施設 3物件 住宅 19物件 その他 0物件 合計 22物件	オフィスビル 9物件 商業施設 1物件 住宅 5物件 その他 0物件 合計 15物件	オフィスビル 0物件 商業施設 0物件 住宅 15物件 その他 2物件 合計 17物件	オフィスビル 32物件 商業施設 0物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 32物件
不動産価格 (取得額累計)	約 49,896百万円	約 51,518百万円	約 24,313百万円	約 95,513百万円
主要施設	スペースシア銀座、スペースシア川崎 スペースシア恵比寿、フィットエル駒形 浜松プラザ、りんくう羽倉崎プラザ	35山京ビル、渋谷ウエストビル、 ラ・ポルト青山、ミルム代官山 ミルム乃木坂	7パシフィック赤坂、7パシフィック フォレシティ六本木、 フォレシティ秋葉原	ダヴィンチ銀座、アラム神谷町、 ダヴィンチ南青山、ダヴィンチ芝浦 東京生命福岡ビル
株価 (投資口価格) の推移				
公募価格 (IPO時)	530,000 円 (05/7/28)	500,000 円 (05/9/7)	475,000 円 (05/10/12)	515,000 円 (05/10/19)
同 (PO時)	—	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—	—
同 (PO時)	—	—	—	—
高値	588,000 円 (05/8/30)	504,000 円 (05/10/28)	466,000 円 (05/11/29)	516,000 円 (06/2/8)
安値	472,000 円 (05/12/19)	422,000 円 (05/12/16)	403,000 円 (05/12/16)	446,000 円 (05/10/19)
最近時	564,000 円 (06/1/31)	465,000 円 (06/1/31)	440,000 円 (06/1/31)	518,000 円 (06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)	第1期 (06年3月期)	第1期 (06年4月期)	第1期 (06年4月期)	第1期 (06年5月期)
営業収益	未公表	未公表	未公表	未公表
賃貸事業費用	未公表	未公表	未公表	未公表
減価償却費	未公表	未公表	未公表	未公表
賃貸事業利益	未公表	未公表	未公表	未公表
当期利益	未公表	未公表	未公表	未公表
資産合計	未公表	未公表	未公表	未公表
短期借入金	未公表	未公表	未公表	未公表
長期借入金	未公表	未公表	未公表	未公表
投資法人債	未公表	未公表	未公表	未公表
出資総額	28,491 百万円	30,484 百万円	14,929 百万円	49,699 百万円
NOI	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
NOI利回り (対取得価格)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
ROA (経常利益ベース)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
FFO (年換算)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
EBITDA	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
DSCR	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
LTV (期末、資産総額ベース)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
長期有利子負債比率	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
発行済投資口数	56,000 口	63,500 口	32,700 口	100,000 口
1口当たり純資産額	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
1口当たりFFO (年換算)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
1口当たり分配金	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
株価 (権利付最終取引日)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
PER (株価収益率)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
FFO倍率	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
PBR (株価純資産倍率)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
配当利回り (%)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
当期 (会社予想)	第1期 (06年3月期)	第1期 (06年4月期)	第1期 (06年4月期)	第1期 (06年5月期)
営業収入	2,080 百万円	2,250 百万円	793 百万円	3,575 百万円
当期利益	845 百万円	883 百万円	324 百万円	1,223 百万円
1口当たり分配金 (当期)	15,102 円	13,913 円	9,795 円	12,231 円
1口当たり分配金 (年換算)	22,317 円	21,518 円	17,787 円	20,019 円
1口当たり純資産額	523,858 円	493,969 円	466,446 円	509,217 円
PBR (株価純資産倍率)	1.1 倍	0.9 倍	0.9 倍	1.0 倍
配当利回り (年換算)	4.0 %	4.6 %	4.0 %	3.9 %
来期 (会社予想)	第2期 (06年9月期)	第2期 (06年10月期)	第2期 (06年10月期)	第2期 (06年11月期)
営業収入	1,549 百万円	1,732 百万円	730 百万円	3,037 百万円
当期利益	636 百万円	735 百万円	326 百万円	1,135 百万円
1口当たり分配金 (当期)	11,372 円	11,539 円	9,871 円	11,359 円
1口当たり分配金 (年換算)	22,744 円	23,078 円	19,742 円	22,718 円
1口当たり純資産額	520,126 円	491,638 円	466,508 円	508,337 円
PBR (株価純資産倍率)	1.1 倍	0.9 倍	0.9 倍	1.0 倍
配当利回り (年換算)	4.0 %	5.0 %	4.5 %	4.4 %

(注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。

2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。

3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。

(出所) 各 J-REIT の公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表7: J-REITの概要⑦

投資法人・名称 (略称、コード)	阪急リート 投資法人 (HRI - 8977)	アドバンス・レジデンス 投資法人 (ADR - 8978)
運用会社名	阪急リート投信	ADインベストメント・ マネジメント (株)
設立母体	阪急電鉄 (株)	伊藤忠商事 (株) 他
発行済投資口数	69,400 口	53,200 口
出資総額	34,700 百万円	24,650 百万円
運用対象不動産 (2006年1月時)	オフィスビル 1物件 商業施設 4物件 住宅 0物件 その他 0物件 合計 5物件	オフィスビル 0物件 商業施設 0物件 住宅 28物件 その他 0物件 合計 28物件
不動産価格 (取得額累計) 主要施設	約 48,981百万円 HEPファイブ (阪急ファイブビル) 北野阪急ビル デュー阪急山田 (山田西阪急ビル)	約 48,029百万円 日吉台学生ハイツ、 アルティスコート赤坂松町 スベシア新宿
株価 (投資口価格) の推移		
公募価格 (IPO時)	598,300 円 (05/10/26)	480,000 円 (05/11/22)
同 (PO時)	—	—
同 (PO時)	—	—
同 (PO時)	—	—
同 (PO時)	—	—
高値	760,000 円 (05/11/29)	483,000 円 (05/12/26)
安値	612,560 円 (05/10/26)	428,000 円 (06/1/19)
最近時	722,000 円 (06/1/31)	460,000 円 (06/1/31)
期近決算 (公表済みの最新の決算)		
	第1期 (05年11月期)	第1期 (06年6月期)
営業収益	3,618	未公表
賃貸事業費用	1,337	未公表
減価償却費	549	未公表
賃貸事業利益	1,732	未公表
当期利益	1,316	未公表
資産合計	58,232	未公表
短期借入金	3,000	未公表
長期借入金	7,500	未公表
投資法人債	0	未公表
出資総額	34,700 百万円	24,650 百万円
NOI	2,281	N.A.
NOI利回り (対取得価格)	5.6	N.A.
ROA (経常利益ベース)	2.7	N.A.
FFO (年換算)	2,246	N.A.
EBITDA	2,009	N.A.
DSCR	48.1	N.A.
LTV (期末、資産総額ベース)	37.0	N.A.
長期有利子負債比率	71.4	N.A.
発行済投資口数	69,400 口	53,200 口
1口当たり純資産額	518,962	N.A.
1口当たりFFO (年換算)	32,367	N.A.
1口当たり分配金	18,962	N.A.
株価 (権利付最終取引日)	685,000	N.A.
PER (株価収益率)	30.0	N.A.
FFO倍率	21.2	N.A.
PBR (株価純資産倍率)	1.3	N.A.
配当利回り (%)	3.3	N.A.
当期 (会社予想)		
	第2期 (06年5月期)	第1期 (06年6月期)
営業収入	2,586 百万円	1,617 百万円
当期利益	867 百万円	658 百万円
1口当たり分配金 (当期)	12,500 円	12,015 円
1口当たり分配金 (年換算)	25,000 円	19,844 円
1口当たり純資産額	512,493 円	475,707 円
PBR (株価純資産倍率)	1.4 倍	1.0 倍
配当利回り (年換算)	3.5 %	4.3 %
来期 (会社予想)		
	第3期 (06年11月期)	第2期 (06年12月期)
営業収入	N.A. 百万円	1,557 百万円
当期利益	N.A. 百万円	614 百万円
1口当たり分配金 (当期)	N.A. 円	11,213 円
1口当たり分配金 (年換算)	N.A. 円	22,426 円
1口当たり純資産額	N.A. 円	474,880 円
PBR (株価純資産倍率)	N.A. 倍	1.0 倍
配当利回り (年換算)	N.A. %	4.9 %

(注) 1. 各投資法人の運用状況予想は、ファンドによる予想である。みずほ証券による予想ではない。

2. 運用対象不動産には、取得予定物件を含み、売却予定物件を含まない。

3. 配当利回りは、期近決算については権利付最終取引日の株価、当期および来期については最近時の株価で計算している。

(出所) 各 J-REIT の公表資料により、みずほ証券が作成

■ 図表8：借入金等の状況①

日本ビルファンド投資法人 (NBF・8951)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第8期末 (05年6月末)	199,700	52,700	97,000	50,000	27,049	449,556	210,679	44.4	48.7	73.6
06年1月26日現在	257,500	54,500	143,000	60,000	N.A.	N.A.	262,170	N.A.	49.6	78.8

ジャパンリアルエステイト投資法人 (JRE・8952)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第8期末 (05年9月末)	122,000	40,000	27,000	55,000	22,644	355,968	201,473	34.3	37.7	67.2
06年2月1日現在	116,500	34,500	27,000	55,000	N.A.	N.A.	201,473	N.A.	36.6	70.4

日本リテールファンド投資法人 (JRF・8953)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				(④+⑤)÷⑥	(④+⑤)÷(④+⑤+⑦)	
第7期末 (05年8月末)	75,030	25,860	14,170	35,000	67,056	312,350	162,448	45.5	46.7	65.5
05年12月21日現在	86,270	37,100	14,170	35,000	70,730	N.A.	181,558	N.A.	46.4	57.0

オリックス不動産投資法人 (OJR・8954)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第7期末 (05年8月末)	94,450	27,900	66,550	0	11,112	197,039	85,821	47.9	52.4	70.5
05年12月20日現在	56,650	1,000	55,650	0	N.A.	N.A.	120,860	N.A.	31.9	98.2

日本プライムリアルティ投資法人 (JPR・8955)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第7期末 (05年6月末)	83,666	5,200	36,466	42,000	11,752	216,574	115,432	38.6	42.0	93.8
06年1月31日現在	90,966	7,500	41,466	42,000	N.A.	N.A.	115,432	N.A.	44.1	91.8

プレミア投資法人 (PIC・8956)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第6期末 (05年10月末)	40,400	0	15,400	25,000	3,946	98,215	51,435	41.1	44.0	100.0
06年1月13日現在	54,400	14,000	15,400	25,000	N.A.	N.A.	51,435	N.A.	51.4	74.3

東急リアル・エステート投資法人 (TRI・8957)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第4期末 (05年7月末)	64,500	29,500	35,000	0	15,777	162,180	77,860	39.8	45.3	54.3
06年1月25日現在	53,000	12,000	41,000	0	N.A.	N.A.	98,020	N.A.	35.1	77.4

(注) 1. LTV (資産総額ベース) = 有利子負債 ÷ 資産総額

LTV (出資総額ベース) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額)

有利子負債 = 短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 1年以内償還予定投資法人債

JRF、FRI、JLFについては、預り敷金・保証金(⑤)を借入金として扱い、LTVを求める際に有利子負債に加えている。

2. 長期有利子負債比率 = 長期借入金 ÷ (長期借入金 + 短期借入金)

(出所) 各 J-REIT の決算短信、決算説明会資料により、みずほ証券が作成

■ 図表9：借入金等の状況②

グローバル・ワン不動産投資法人 (GOR・8958)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第4期末 (05年9月末)	26,890	0	26,890	0	6,138	80,627	45,722	33.4	37.0	100.0
05年10月21日現在	61,890	0	26,890	35,000	N.A.	N.A.	45,722	N.A.	57.5	100.0

野村不動産オフィスファンド投資法人 (NOF・8959)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第4期末 (05年10月末)	93,000	28,500	54,500	10,000	14,850	239,068	124,610	38.9	42.7	69.4
05年12月9日現在	120,000	25,500	64,500	30,000	N.A.	N.A.	124,610	N.A.	49.1	78.8

ユナイテッド・アーバン投資法人 (UUR・8960)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第4期末 (05年11月末)	47,000	3,500	18,500	25,000	10,726	151,462	89,839	31.0	34.3	92.6
06年2月8日現在	48,000	4,500	18,500	25,000	N.A.	N.A.	89,839	N.A.	34.8	90.6

森トラスト総合リート投資法人 (MTR・8961)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第7期末 (05年9月末)	46,000	21,000	25,000	0	9,701	139,815	80,000	32.9	36.5	54.3
05年10月28日現在	51,500	23,500	28,000	0	N.A.	N.A.	80,000	N.A.	39.2	54.4

日本レジデンシャル投資法人 (NRIC・8962)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第4期末 (05年11月末)	85,430	33,930	21,500	30,000	2,108	173,446	82,937	49.3	50.7	60.3
06年1月11日現在	76,250	13,250	33,000	30,000	N.A.	N.A.	105,593	N.A.	41.9	82.6

フロンティア不動産投資法人 (FRI・8964)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				(④+⑤)÷⑥	(④+⑤)+(④+⑦)	
第2期末 (05年6月末)	0	0	0	0	21,137	81,761	58,583	25.9	26.5	N.A.
05年8月29日現在	0	0	0	0	21,771	81,761	58,583	26.6	27.1	N.A.

ニューシティ・レジデンス投資法人 (NCR・8965)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第1期末 (05年8月末)	62,200	36,700	25,500	0	1,191	104,679	39,357	59.4	61.2	41.0
06年2月1日現在	64,400	17,300	47,100	0	N.A.	N.A.	65,106	N.A.	49.7	73.1

(注) 1. LTV (資産総額ベース) = 有利子負債 ÷ 資産総額

LTV (出資総額ベース) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額)

有利子負債 = 短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 1年以内償還予定投資法人債

JRF、FRI、JLFについては、預り敷金・保証金(⑤)を借入金として扱い、LTVを求める際に有利子負債に加えている。

2. 長期有利子負債比率 = 長期借入金 ÷ (長期借入金 + 短期借入金)

(出所) 各J-REITの決算短信、決算説明会資料により、みずほ証券が作成

■ 図表10：借入金等の状況③

クレッシェンド投資法人 (CIC・8966)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				⑤	⑥	
第8期末 (05年11月末)	29,930	16,930	13,000	0	1,390	54,356	21,770	55.1	57.9	43.4
05年12月20日現在	25,770	10,770	15,000	0	N.A.	N.A.	28,412	N.A.	47.6	58.2

福岡リート投資法人 (FRC・8968)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				⑤	⑥	
第2期末 (05年8月末)	26,600	8,000	18,600	0	8,110	87,462	49,168	30.4	35.1	69.9
05年10月27日現在	31,300	12,700	18,600	0	N.A.	N.A.	49,168	N.A.	38.9	59.4

プロスペクト・レジデンシャル投資法人 (PRI・8969)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				⑤	⑥	
06年2月15日現在	24,780	11,780	13,000	0	N.A.	N.A.	34,622	N.A.	41.7	52.5

ジャパン・シングルレジデンス投資法人 (JSR・8970)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				⑤	⑥	
05年11月22日現在	13,380	2,680	10,700	0	N.A.	N.A.	17,444	N.A.	43.4	80.0

ケネディクス不動産投資法人 (KRI・8972)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				⑤	⑥	
第1期末 (05年10月末)	29,000	10,000	19,000	0	2,976	77,325	44,285	37.5	39.6	65.5
05年12月8日現在	37,000	11,000	26,000	0	N.A.	N.A.	44,285	N.A.	45.5	70.3

ジョイント・リート投資法人 (JOR・8973)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				⑤	⑥	
06年1月31日現在	15,700	3,500	12,200	0	N.A.	N.A.	28,491	N.A.	35.5	77.7

(注) 1. LTV (資産総額ベース) = 有利子負債 ÷ 資産総額

LTV (出資総額ベース) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額)

有利子負債 = 短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 1年以内償還予定投資法人債

JRF、FRI、JLFについては、預り敷金・保証金(⑤)を借入金として扱い、LTVを求める際に有利子負債に加えている。

2. 長期有利子負債比率 = 長期借入金 ÷ (長期借入金 + 短期借入金)

(出所) 各 J-REIT の決算短信、決算説明会資料により、みずほ証券が作成

■ 図表11：借入金等の状況④

イーアセット投資法人 (EAIC・8974)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
05年10月4日現在	25,500	0	25,500	0	N.A.	N.A.	30,484	N.A.	45.5	100.0

FCレジデンシャル投資法人 (FCR・8975)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
05年10月14日現在	10,000	0	10,000	0	N.A.	N.A.	14,929	N.A.	40.1	100.0

DAオフィス投資法人 (DAO・8976)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
06年1月27日現在	40,350	9,300	31,050	0	N.A.	N.A.	49,699	N.A.	44.8	77.0

阪急リート投資法人 (HRI・8977)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
第1期末 (05年11月末)	10,500	3,000	7,500	0	10,785	58,232	34,700	18.0	23.2	71.4
05年11月30日現在	10,500	3,000	7,500	0	N.A.	N.A.	34,700	N.A.	23.2	71.4

アドバンス・レジデンス投資法人 (ADR・8978)										
	有利子負債				預り敷金・ 保証金 (百万円)	資産総額 (百万円)	出資総額 (百万円)	LTV (%)		長期有利子 負債比率 (%)
	合計 (百万円)	短期借入金 (百万円)	長期借入金 (百万円)	投資法人債 (百万円)				資産総額 ベース	出資総額 ベース	
	④=①+②+③	①	②	③				④÷⑥	④÷(④+⑦)	
05年11月25日現在	17,100	0	17,100	0	N.A.	N.A.	24,650	N.A.	41.0	100.0

(注) 1. LTV (資産総額ベース) = 有利子負債 ÷ 資産総額

LTV (出資総額ベース) = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額)

有利子負債 = 短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 1年以内償還予定投資法人債

JRF、FRI、JLFについては、預り敷金・保証金(⑤)を借入金として扱い、LTVを求める際に有利子負債に加えている。

2. 長期有利子負債比率 = 長期借入金 ÷ (長期借入金 + 短期借入金)

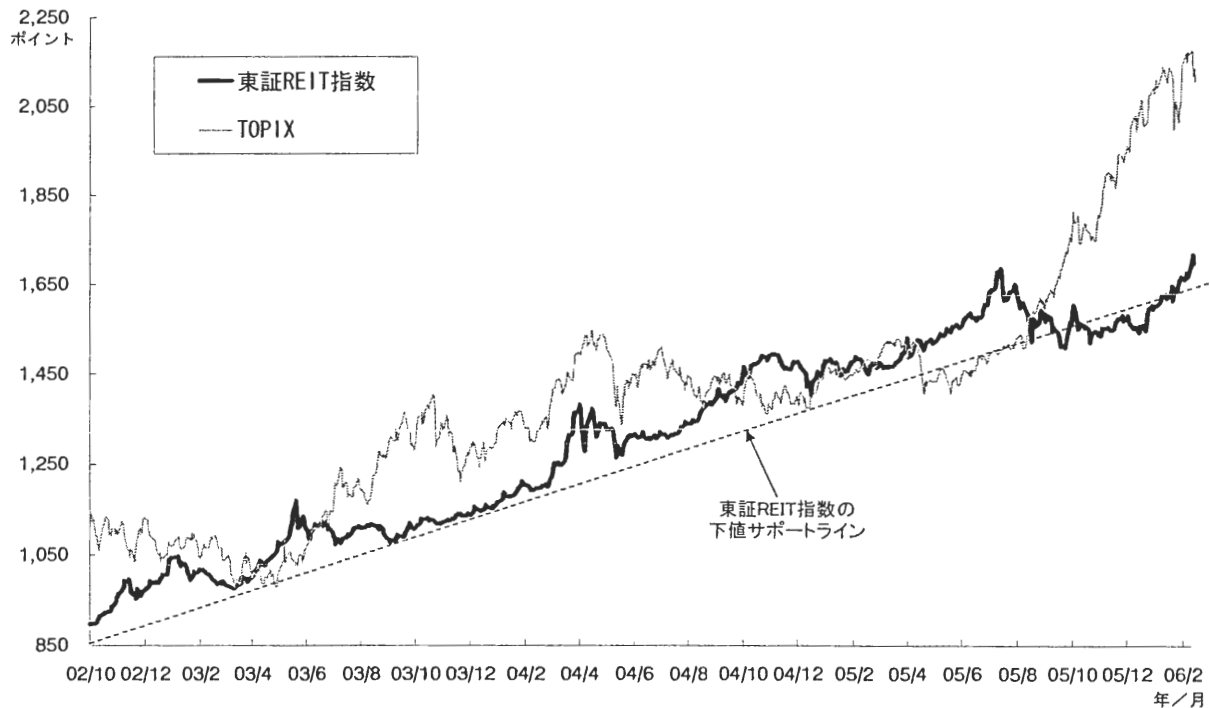
(出所) 各J-REITの決算短信、決算説明会資料により、みずほ証券が作成

■ 図表12 : J-REITの時価総額の推移

	2001年			2002年		2003年		2004年		2005年		2006年
	9月10日	9月末	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	6月末	12月末	1月末
日本ビルファンド投資法人 (NOF・8951)	172,911	159,718	138,947	155,508	174,595	184,420	193,122	220,911	318,748	364,700	420,587	439,608
ジャパンリアルエステイト投資法人 (JRE・8952)	87,418	86,616	82,606	116,532	136,142	146,059	176,551	198,425	224,986	325,367	335,729	345,400
日本リールファンド投資法人 (JRF・8953)	-	-	-	24,471	29,868	95,771	105,074	165,285	189,869	265,806	277,092	297,359
オリックス不動産投資法人 (OJR・8954)	-	-	-	62,550	64,153	63,166	91,544	108,205	119,253	140,648	173,762	180,748
日本プライムリアルティ投資法人 (JPR・8955)	-	-	-	57,920	68,925	70,373	113,950	122,120	126,420	173,840	175,430	175,430
プレミア投資法人 (PIC・8956)	-	-	-	-	28,987	30,116	41,050	46,687	55,580	71,994	72,095	71,994
東急リアル・エステート投資法人 (IRI・8957)	-	-	-	-	-	-	52,920	67,718	99,968	114,310	136,012	133,641
グローバル・ワン不動産投資法人 (GWR・8958)	-	-	-	-	-	-	27,975	36,978	68,378	67,843	76,247	76,400
野村不動産オフィスファンド投資法人 (NOF・8959)	-	-	-	-	-	-	78,758	115,960	139,965	193,635	193,175	200,764
ユナイテッド・アーバン投資法人 (UUR・8960)	-	-	-	-	-	-	38,679	47,144	110,132	113,169	110,292	111,251
森トラスト総合リート投資法人 (MTR・8961)	-	-	-	-	-	-	-	125,280	136,800	160,000	156,960	164,800
日本レジデンシャル投資法人 (NRIC・8962)	-	-	-	-	-	-	-	28,697	67,727	91,421	107,304	115,261
フロンティア不動産投資法人 (FRI・8964)	-	-	-	-	-	-	-	-	71,539	80,150	89,424	96,490
ニューシティ・レジデンス投資法人 (NCR・8965)	-	-	-	-	-	-	-	-	45,106	50,847	66,210	70,134
クレッシェンド投資法人 (CIC・8966)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,233	29,097	28,976
日本ロジスティクスファンド投資法人 (JLF・8967)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,900	48,552	48,195
福岡リート投資法人 (FRC・8968)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,235	78,150	80,268
プロスペクト・レジデンシャル投資法人 (PRI・8969)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,380	31,250
ジャパン・シングルレジデンス投資法人 (JSR・8970)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,395	15,179
ケネディクス不動産投資法人 (KRI・8972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,749	50,717
ジョイント・リート投資法人 (JOR・8973)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,664	31,584
イーアセット投資法人 (EAC・8974)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,512	29,528
FCレジデンシャル投資法人 (FCR・8975)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,374	14,388
DAオフィス投資法人 (DAO・8976)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,300	51,800
阪急リート投資法人 (HRI・8977)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,315	50,107
アドバンス・レジデンス投資法人 (ADR・8978)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,674	24,472
総計	260,329	246,334	221,553	416,980	502,670	589,905	919,623	1,283,410	1,774,471	2,364,098	2,829,481	2,935,744

(出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

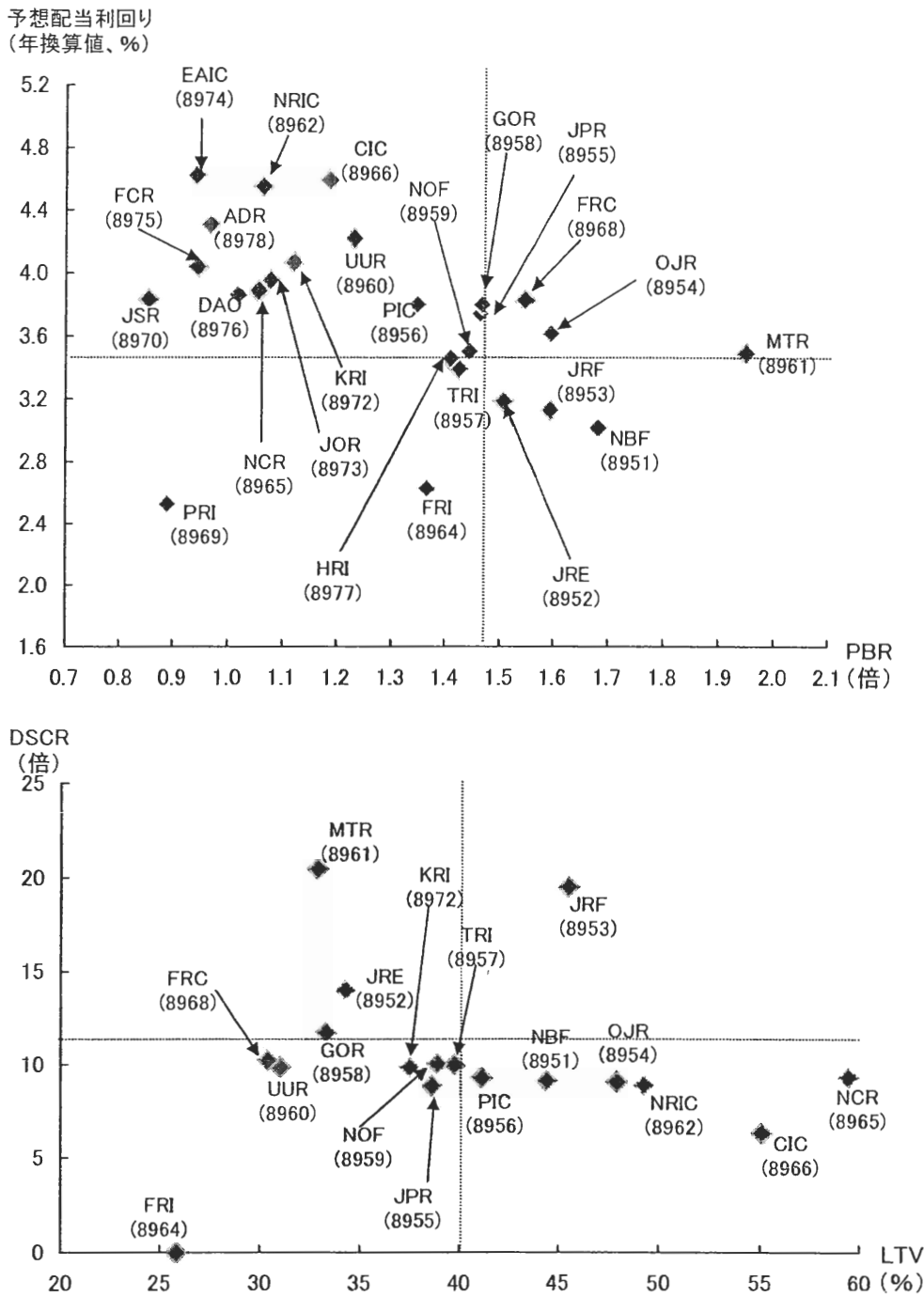
■ 図表13 : 東証REIT指数とTOPIXの推移



- (注) 1. 2002年10月1日～2006年2月10日の東証REIT指数とTOPIXの推移を示したもの。
- 2. 2002年10月1日～2003年3月31日の東証REIT指数は、みずほ証券が算出した。
- 3. TOPIXは、2003年3月31日を1,000として指数化した値である。

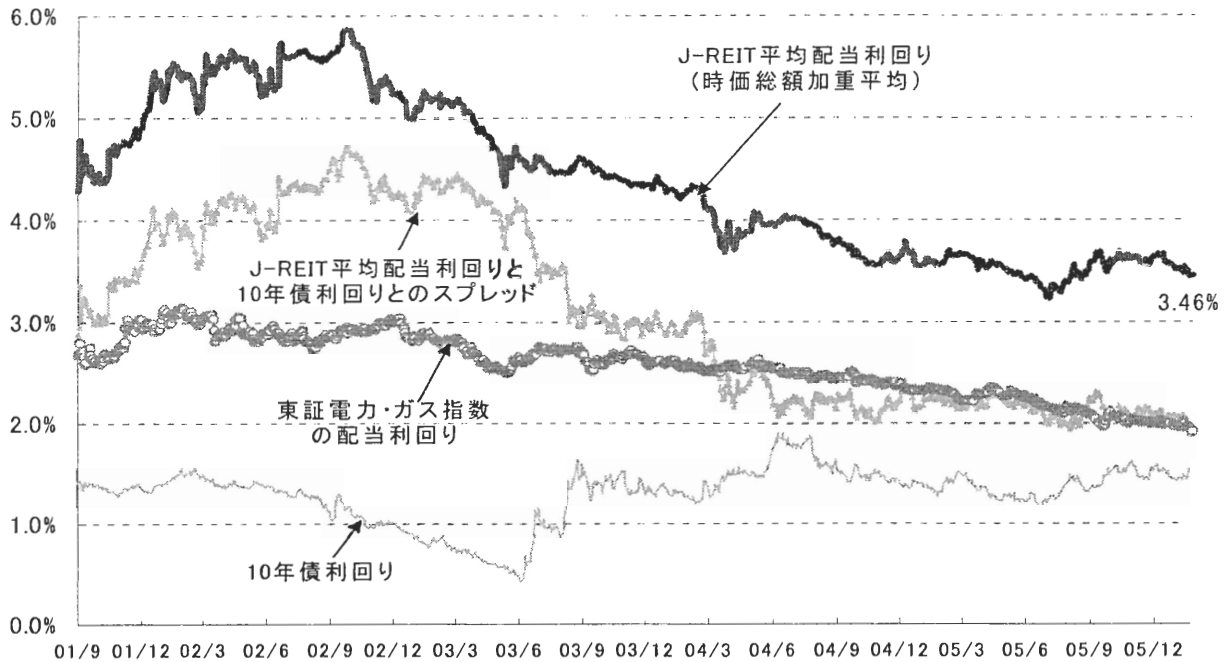
(出所) 東京証券取引所の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表14：J-REITの主要指標等



(注) 1. 予想配当利回りは会社予想値から算出。PRI, JSR, JOR, EAIC, FCR, DAO, ADR の PBR は、会社公表の財務データより推計。その他の PBR は実績値。内容の詳細は、図表 1 から図表 7 を参照。
 2. 予想配当利回り = 1 口当たり予想分配金 (年換算) ÷ 株価 (2006 年 1 月 31 日終値)
 PBR (Price Book Value Ratio、株価純資産倍率) = 株価 ÷ 1 口当たり純資産額
 DSCR (Debt Service Coverage Ratio) = (当期利益 + 支払利息 + 減価償却費 - 不動産売却益) ÷ 支払利息
 LTV (資産総額ベース) = 有利子負債 ÷ 資産総額
 有利子負債 = 短期借入金 + 長期借入金 + 投資法人債 + 1 年以内償還予定投資法人債
 3. FRI は借入金が存在しないため、DSCR はゼロとしている。なお、HRI は、LTV が 37.0%、DSCR が 48.1 倍である。
 4. JRF と FRI の LTV の算出では、「敷金・保証金」を借入金の一部として扱っている。
 5. 図中の破線は、各指標の平均値 (時価総額加重平均ベース) を示している。
 (出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

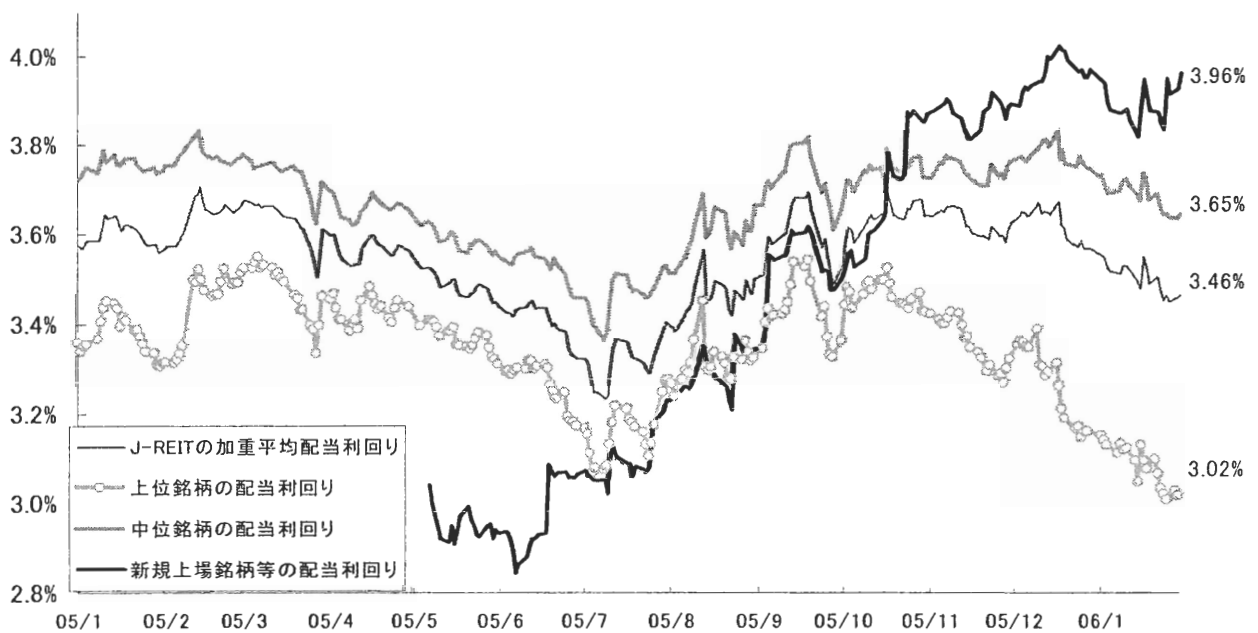
■ 図表15：東証J-REITの平均配当利回り等の推移（2001年9月10日～2006年1月31日）



- (注) 1.東証 J-REIT の配当利回りは、東証に上場している 26 銘柄の J-REIT の配当利回りを、時価総額で加重平均して求めた。
- 2. 各 J-REIT の配当利回りは、分配金の予想値（年換算値）から算出した。
- 3. 東証電力・ガス指数の配当利回りは、同指数を構成する銘柄の配当利回りを時価総額で加重平均して求めた。

(出所) Bloomberg、各 J-REIT の資料等からみずほ証券が作成

■ 図表16：J-REITの階層別平均配当利回りの推移（2005年1月4日～2006年1月31日）



- (注) 1.上位銘柄は、NBF, JRE, JRF。中位銘柄は、OJR から 2005 年 3 月に上場した CIC までが対象。新規銘柄等は、2005 年 5 月以降に上場した JLF から ADR を対象としている。
- 2. J-REIT の階層別配当利回りは、各階層を構成する銘柄の配当利回り（年換算値）を時価総額で加重平均して算出した。

(出所) Bloomberg、各 J-REIT の資料等からみずほ証券が作成

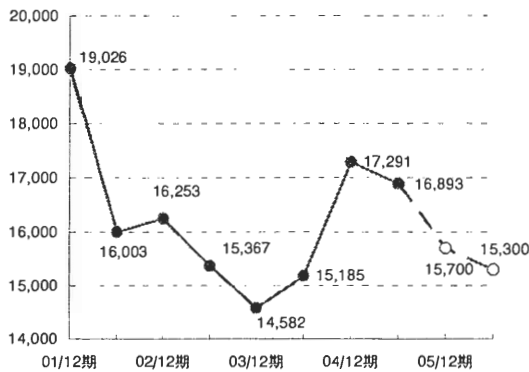
■ 図表17 : J-REITの分配金の推移 (2004年以降) ① (単位 : 円)

	2004年												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
NBF(8951)	15,185					17,291							
JRE(8952)	14,602			14,711						15,824			
JRF(8953)	16,918		14,452					15,419					
OJR(8954)	14,156		14,772					14,068					
JPR(8955)	6,081					6,671							
PIC(8956)	12,202				15,105				15,490				
TRI(8957)	9,488	14,230			13,045				21,693				
GOR(8958)	18,124			18,759					14,520				
NOF(8959)	10,273				14,114				14,520				
UUR(8960)	12,285				19,090				14,638				
MTR(8961)	-	15,243		16,503					17,493				
NRIC(8962)	-	18,263					13,599						
FRK(8964)	-								9,543				
NCR(8965)	-											15,381	
	2005年												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
NBF(8951)	16,893					15,700							
JRE(8952)	15,824			15,951						15,950			
JRF(8953)	15,419		15,730					15,401					
OJR(8954)	14,068		16,437					14,508					
JPR(8955)	6,370					6,200							
PIC(8956)	15,490				14,614				13,500				
TRI(8957)	13,045	13,798			13,400				19,000				
GOR(8958)	21,693			15,170					15,300				
NOF(8959)	14,520				15,150				15,300				
UUR(8960)	14,638				14,919				14,700				
MTR(8961)	17,493		18,422					18,000					
NRIC(8962)	13,599			14,000		14,002					14,050		
FRK(8964)	11,244					11,485							
NCR(8965)	15,381					11,129							
CIC(8966)	-	6,640			12,653				11,003				
JLF(8967)	-	17,000					16,700						
FRC(8968)	-	19,014					5,868						
PRI(8969)	-	5,868					9,492						
JSR(8970)	-	9,492					3,052						
KRI(8972)	-	3,052					13,000						
JOR(8973)	-	15,102					13,913						
EAIC(8974)	-	13,913					9,808						
FCR(8975)	-	9,808					12,231						
DAO(8976)	-	12,231					18,962						
HRI(8977)	-	18,962					12,500						
ADR(8978)	-	12,015					12,015						
	2006年												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
NBF(8951)	15,300					-							
JRE(8952)	15,950			15,300						-			
JRF(8953)	15,401		14,257					-					
OJR(8954)	14,508		12,014					-					
JPR(8955)	6,100					-							
PIC(8956)	13,500				13,300				-				
TRI(8957)	13,400	-			-				-				
GOR(8958)	19,000			-					-				
NOF(8959)	15,300				-				-				
UUR(8960)	14,700		-					-					
MTR(8961)	18,000		-					-					
NRIC(8962)	14,050					-							
FRK(8964)	-												
NCR(8965)	11,129		11,730					-					
CIC(8966)	11,003			-						-			
JLF(8967)	17,000		13,000					14,500					
FRC(8968)	16,700					-							
PRI(8969)	5,868	8,259			-				-				
JSR(8970)	9,492	9,929					-						
KRI(8972)	13,000			12,300				-					
JOR(8973)	15,102		11,372					-					
EAIC(8974)	13,913					11,569				-			
FCR(8975)	9,808					9,881				-			
DAO(8976)	12,231					11,359				-			
HRI(8977)	12,500					-							
ADR(8978)	12,015					11,213							

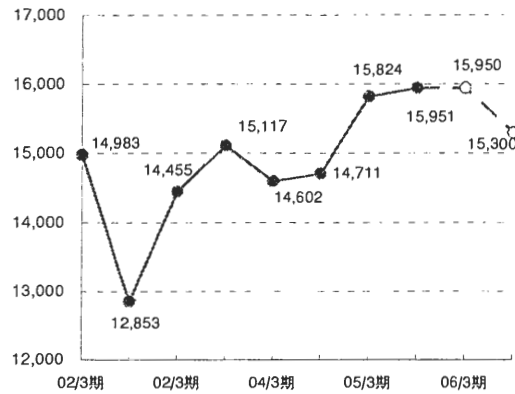
(注) 1. 斜体は各 J-REIT による予想分配金の額。
 2. 網掛け部分は、公募増資が行われた月を示す。
 (出所) 各 J-REIT の決算短信より、みずほ証券が作成

■ 図表18：J-REITの分配金の推移② (単位 円)

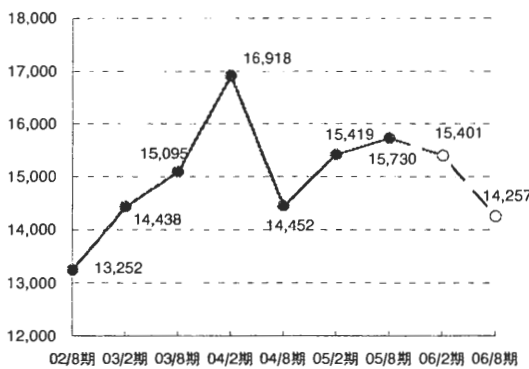
(1) NBF(8951)



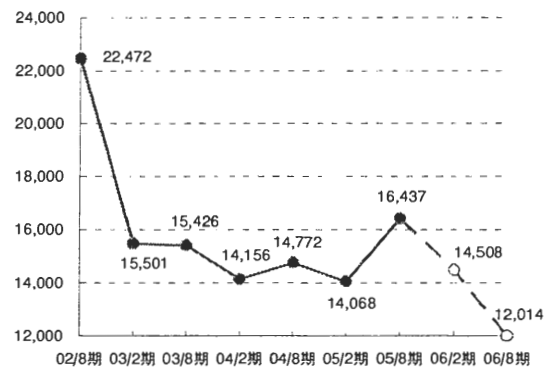
(2) JRE(8952)



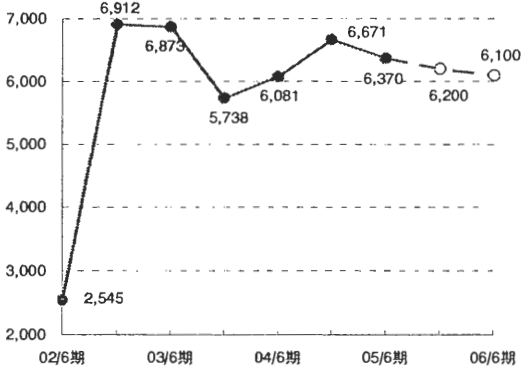
(3) JRF(8953)



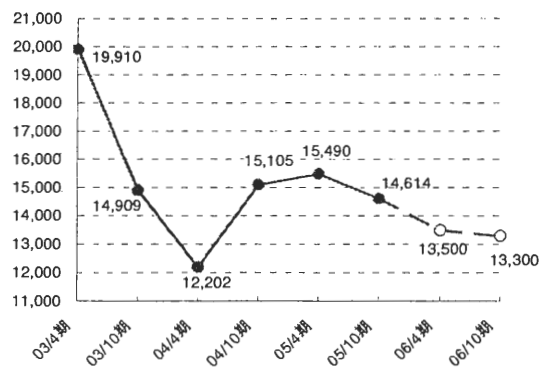
(4) OJR(8954)



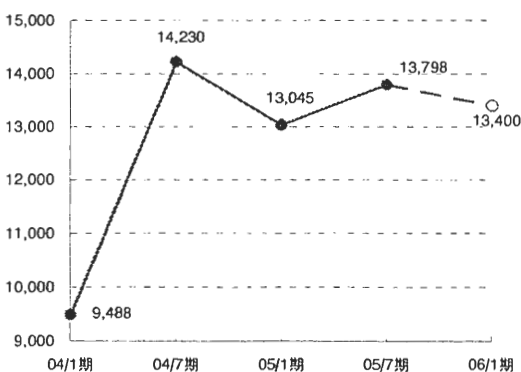
(5) JPR(8955)



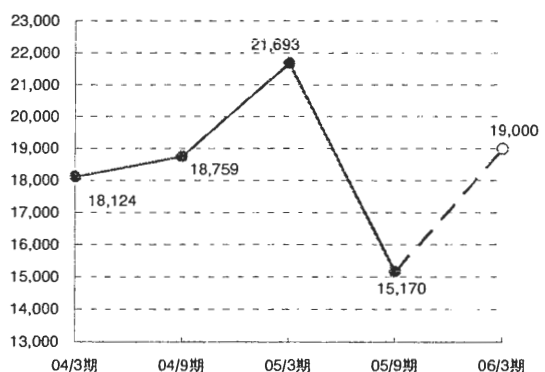
(6) PIC(8956)



(7) TRI(8957)

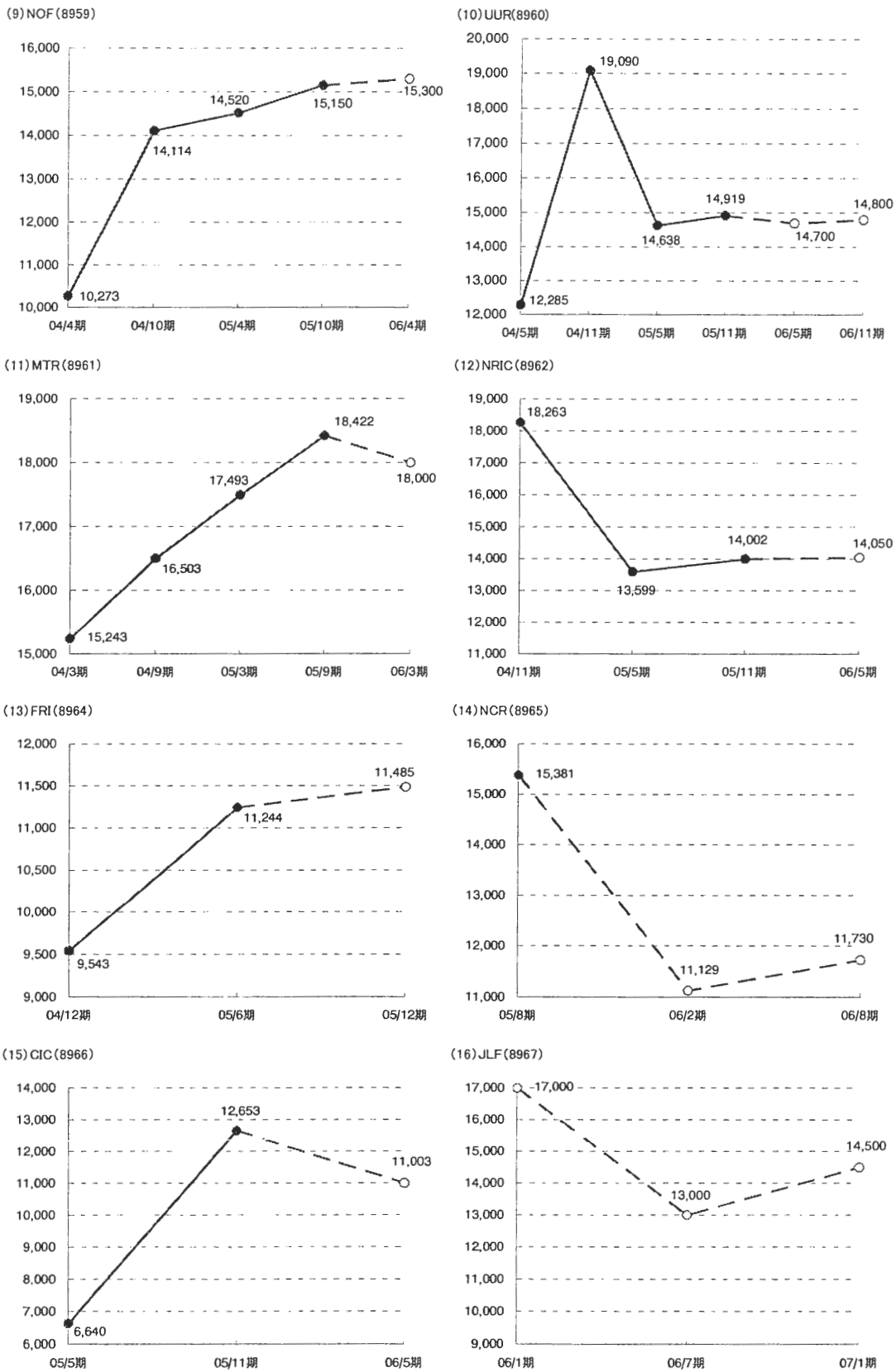


(8) GOR(8958)



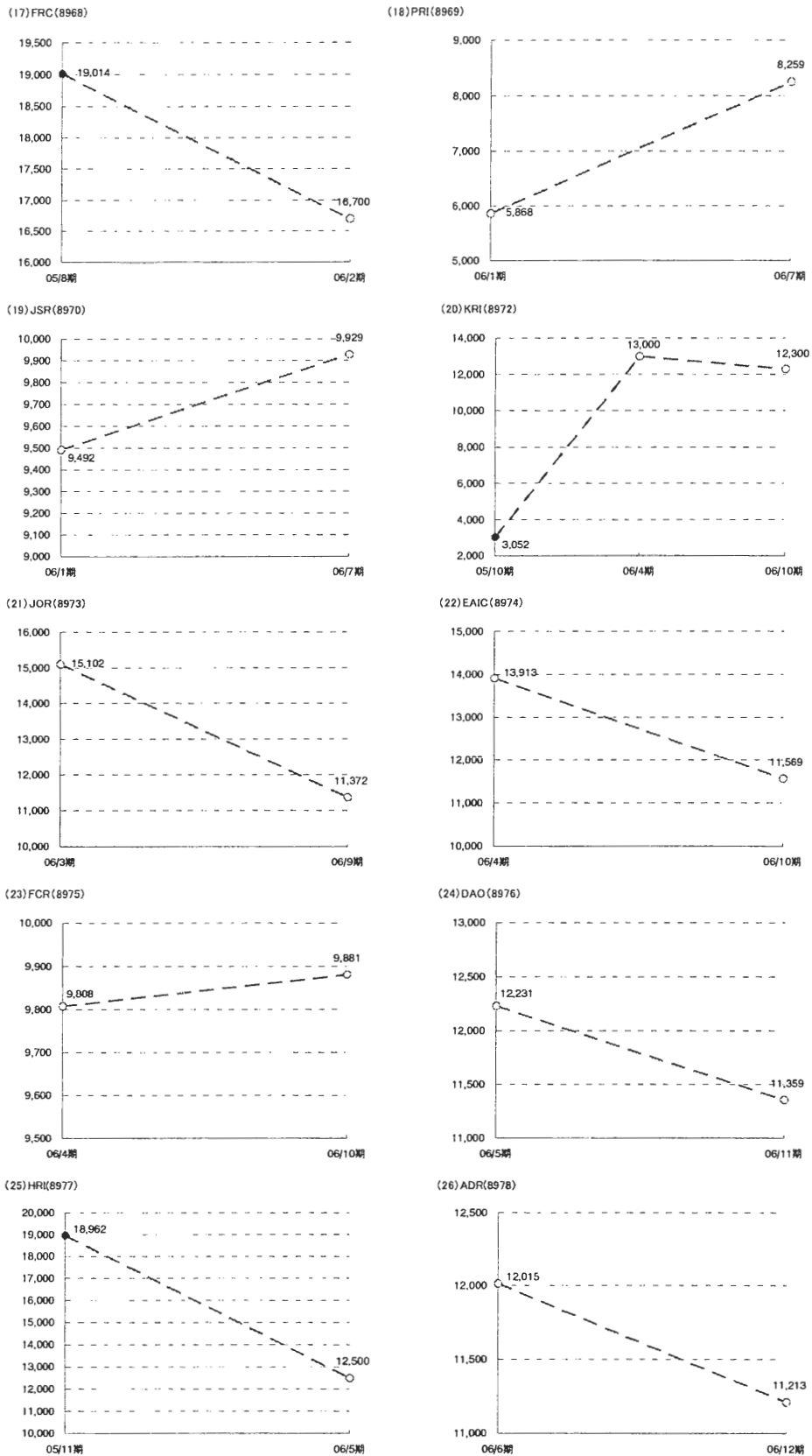
(注) 1. 破線は予想分配金の推移。予想分配金は会社予想。
 2. 分配金の実績は●、予想分配金は○で示している。
 (出所) 各 J-REIT の決算短信より、みずほ証券が作成

■ 図表19：J-REITの分配金の推移③（単位：円）



(注) 1. 破線は予想分配金の推移。予想分配金は会社予想。
 2. 分配金の実績は●、予想分配金は○で示している。
 (出所) 各 J-REIT の決算短信より、みずほ証券が作成

■ 図表20 : J-REITの分配金の推移④ (単位:円)



(注) 1. 破線は予想分配金の推移。予想分配金は会社予想。
 2. 分配金の実績は●、予想分配金は○で示している。
 (出所) 各 J-REIT の決算短信より、みずほ証券が作成

■ 図表21：J-REITの設立計画（今後の上場予定）①

設立母体	運用会社 (資産運用業 認可取得日)	投資法人	ファンド規模 (予定)	上場時期 取引所等 (予定)	主な運用対象等
住友不動産	住友不動産投資顧問 (2003-11-17)	東京オフィスビル ファンド投資法人	当初 1,000億円程度	上場時未定 東京証券取引所	住友芝大門ビル、 住友不動産築地ビル、 住友不動産一ツ橋ビルなど
The LCP Group、経東証券、 ゼクス不動産投資顧問、 日神不動産、実作建設工業、 ディックスクロキ、北建設、創建、 穴吹興産、サンシティ、ビッグ	エルシービー・ リート・ アドバイザーズ (2005-6-28)	エルシービー 投資法人	上場時 500億円前後	2006年 東京証券取引所	全国の賃貸マンションや、要介護者 向けのシニア住宅等、ゼクスは、エルシー ビー・リートに要介護者向け施設の「ボンセ ジュール」を売却する。
森ビル	森ビル・インベストメント マネジメント (2005-9-26)	2006年2月に 設立予定	上場時 1,500億円程度	2006年11-12月 東京証券取引所	私募ファンド(森ビル・アーバンファンド、約 800億円)の物件と、森ビルから開出される物件 (約700億円)を組み合わせる。東京都心部を中 心に、免震・耐震機能を備える築浅の優良ビル に限定する。 森ビル・アーバンファンドには、「六本木ヒル ズグレートタワー」、「アークフォレストビル ズ」、「後楽森ビル」など築後10年以内の6棟を 運用。
三井不動産	三井不動産 レジデンシャルファンド マネジメント (2005-9-26)	アコモデーション ファンド	上場時 900~1,000億円	2006年夏 東京証券取引所	三井不動産としては、NRFに続く第2のJ-REIT。 賃貸住宅特化。運用物件は東京都内を中心に首 都圏に所在するもので構成される。三井不動産 の賃貸マンション「パークアクシスシリーズ」 等の自社開発物件を拠出する他、他社から取得 した物流物件も組入れる
三井不動産	三井不動産商業 プロパティファンド マネジメント (2005-12-27)	-	上場時 600~700億円 3-4年後、2,000億円規模に	2006年度後半から 2007年度前半 東京証券取引所	商業施設特化。フィットネスクラブや映画館な どを併設した大型物件組入れる予定。
リプラス、エイブル、 UFJ銀行、三井住友銀行、 三軒不動産など計10社	リプラス・リート・ マネジメント (2005-10-4)	-	上場時 500億円から 1,000億円の間	2006年上半年	賃貸住宅特化。都心部コンパクト型、駅近ワン ルーム型、郊外ファミリー型の3タイプのマン ションに投資。年利1,000億~1,500億円の外部 成長を目指す。配当利回り4~5%を目指し、LTV は30~60%の範囲を想定。
クリエイティブ・リノベーション・ グループ・ジャパン、 共立メンテナンス、 中央三井信託銀行、 経東証券、ケンコーポレーション	ジャパン・ ホテル・リート・ アドバイザーズ (2005-10-4)	ジャパン・ホテル・ リート投資法人	当初 400億円、 上場後 3年間で 1,000億円	2006年 東京証券取引所	首都圏、政令指定都市等のシティホテル、ビジ ネスホテルに特化
長谷工コーポレーション、 明豊エンタープライズ、 楽天アセットマネジメント	エコロジー・アセット マネジメント (2005-12-15)	-	当初 500億円程度 3年以内に 1,000億規模 10年後に 3,000億規模	2006年5月~6月 東京証券取引所	外断熱工法採用など環境に配慮した賃貸マン ション等
三菱商事	JRFを運用する。三菱商事・ ユービーエス・リアルティ が兼務する可能性あり	-	上場時約 500億円 利率は 4,000億円規模	2006年 東京証券取引所	物流施設専門(東京都50%、 大阪・名古屋・地方中核都市50%) すでに 3物件の物流施設(資産規模135億円) を取得
シンプレクス・インベストメント ・アドバイザーズ	シンプレクス・リート パートナーズ (2005-12-27)	-	上場時 1,000億円規模	2006年3月 を目処 東京証券取引所	オフィスビルと商業ビルを中心に、住宅やホテ ルなど様々なタイプの不動産を投資対象とする 総合型REITを立ち上げる。投資エリアは全国。
興和不動産、第一生命 モルガンスタンレー・プロパティジャパン、 積水ハウス、第一ビルディング、 相互住宅、みずほコーポレート銀行、 みずほ信託銀行	ジャパンエクセレント アセットマネジメント (2006-2-6)	-	上場時 700~1,000億円 中期的に3,000億円以上	2006年夏 東京証券取引所	東京都心部で一定規模(50億円~100億円以上) を有する優良オフィスビルを主体とし、商業施 設や住宅をきむが、ホテルや物流施設は対象外 とする。 コア物件は、築年数10年程度、50億円規模以上 の物件を想定。
大和ハウス工業	-	-	上場時1,000億円	2007年3月 東京証券取引所	賃貸住宅、商業施設、物流施設の混合型REITを 組成。大和ハウス工業単独で組成・上場を目指す。
ヒューマックスグループ	-	-	上場時 500億円以上	2006年頃	複合商業ビル中心
伊藤忠	-	-	-	2006~2007年 東京証券取引所	物流施設専門 (生鮮食品センター、住宅資材センターなど) 現在は私募ファンド(資産規模300億円以上)で 運用中
パシフィックマネジメント	パシフィックコマース ・インベストメント	-	上場時2,000億円	2006年11月まで 東京証券取引所	日本レジデンシャル投資法人に次ぐ2本目のJ- REIT。オフィスビルと商業施設などを対象とする。 全額スポンサーとして複数のREITを運用する のは初めてのケース。J-REITの上場時における 資産規模としては過去最大を見込む。
松下興産	-	-	-	2006年度	オフィスビルや新規開発ビルを対象。 松下興産は、不動産投資事業の「エートスジャ パン」から再生支援として150億円の出資を受け ている。
ケネディクス	-	-	上場時 300~400億円	2006~2007年 東京証券取引所	KRIに続き、ケネディクスとしては2本目のJ- REITとなる。健康者が入居する有料老人ホーム といった高齢者施設や療養型病院、医療 モールを運用。
AMBブラックバイン (米國AMBプロパティの 日本法人)	-	-	上場時 1,000億円程度	2006~2008年 (目標)	物流施設専門(成田・羽田の空港周辺、江東・ 品川などの東京臨海部)をREITの対象に。 同社は、1999年の設立以来、日本国内の57万平 方メートル(17万坪)を超える物流施設を取 得・開発。2005年7月には、日本国内の物流・倉 庫専門の不動産投資会社として「AMCジャパン・ ファンドL.P.」(当初2,470億円)を組成。
野村不動産	野村不動産投信 (業業認可を 2006/2/7に取得)	-	-	2006年 東京証券取引所	NRFに続き、野村不動産投信としては2本目のJ- REITとなる。賃貸マンション「クラウド・フ ラット」を住宅REITの核に据える。

(注) ファンド規模、上場時期、運用対象は一部推測

(出所) 各種資料よりみずほ証券が作成

■ 図表22 : J-REITの設立計画 (今後の上場予定) ②

設立母体	運用会社 (資産運用業 認可取得日)	投資法人	ファンド規模 (予定)	上場時期 取引所等 (予定)	主な運用対象
トーセイ (旧:東誠不動産)	トーセイ・リート・ アドバイザーズ	-	上場時 300億円以上	2007年中	東京を中心とした中小規模のオフィスビルと、住居系不動産の複合型REIT。東誠不動産が開発した物件や、バリューアップ案件を組み合わせる。
マッコーリー・グループ	-	-	各 500億円規模	2007年頃	住宅系、物流系のそれぞれに特化した2本のJ-REITを立ち上げる
ダヴィンチ・アドバイザーズ	-	-	-	2007年頃	ホテルと関連施設に投資対象を限定したREITを上場させる計画。
ランドビジネス	-	-	上場時 300~600億円	2007年まで 東京証券取引所	既存のオフィスビルを中心とし、年間利回りは4%程度を目指す。
東建コーポレーション	-	-	上場時 400億円	2008年~2009年	中部圏を中心に首都圏や関西圏での賃貸住宅特化のファンドを組成予定。2008年~2009年に400億円規模のREITを上場予定。
エイブルグループ、 ミューチュアルリンクス	-	-	上場時 700~800億円	2007年12月 東京証券取引所	私募ファンド運営の「アジリティ・アセット・アドバイザーズ」が2006年1月にJ-REIT運営の準備室を開設。エイブルが拠点を置く全国主要都市の賃貸住宅で、1物件あたり1億~2億円程度の小規模物件を組み入れる。
プロロジス	-	-	上場時 1,210億円	-	日本法人の設立は1999年。現在、関東及び関西で開発中の施設も含め21の物流施設を運営・管理。 東京都江東区新砂に超大型マルチクライアント型物流施設の開発を発表。鹿島建設より土地を購入し、「プロロジスパーク東京Ⅱ」が建設される。着工は2005年4月初旬、竣工は2006年4月末を予定。「プロロジスパーク東京Ⅱ」は、東京都内5棟目の物流施設になる。
ヒューネット	ヒューネット・ アセットマネジメント	-	-	上場時期未定 ジャスダック	住宅中心
ジー・ゲート	-	-	-	-	投資用ワンルームマンションおよび投資用介護付き有料老人ホーム等を対象。減損会計対応で企業が手放す不動産などを組み込み、比較的高い利回りを目指す。私募ファンドを一本化し、REITとしての上場も視野に入れる。
キャピタランド (シンガポール政府系の東南アジア 最大の不動産会社)	-	-	-	未定	商業施設など。 同社が商業施設向けに組成した「キャピタリテール・ファンド」は3年後に1,500億円を目標。REITに切り替えるの上場も視野に。
サンシティ	-	-	-	未定	東北地区を中心とした賃貸マンションを運用対象とする「みちのくファンド」を2006年4月に組成。資産規模は当初30億円程度。1年以内に100億円、2年以内に300億円を予定。REIT市場への上場は未定。
レーサムリサーチ	-	-	上場時 300億円	未定	オフィスビル、商業施設、住宅など
コマースナル・アールイー (旧:幸洋コーポレーション)	-	-	-	-	倉庫他
学生情報センター	-	-	上場時 300億円	-	住宅
ローソン	-	-	-	-	ファンドで取得した店舗不動産をローソンがマスターリースしコンビニ営業を行う。当初は私募ファンドで50億円規模だが、毎年50億~100億円規模の後続ファンドを組成し、将来的にJ-REIT上場も視野に入れる。
グローバル・アセット	-	-	-	-	投資エリアを名古屋経済圏に特化した私募ファンドの「名古屋ファンド」を組成。当初は賃貸住宅を中心に150億円程度で運用開始。オフィスや商業施設も組み入れる。約3年で400億~500億円規模とし、J-REIT上場も視野に入れる。
ゴールドマン・サックス	-	-	-	-	ゴルフ場に特化したREITを構想中。 GSの100%子会社である「アコーディア・ゴルフ」は、日東興業グループなどが保有していたコースを含め、2005年7月現在で合計80コースのゴルフ場運営を手掛ける。
NTT都市開発	-	-	-	-	当初は100億円規模の私募ファンド「NTT-UDファンド」を組成。首都圏を中心としたオフィスビルやマンションなどが運用物件となる模様。将来はREITへの移行も視野に。
都市デザインシステム 野村プリンシパルファイナンス	-	-	上場時 200億円	-	高齢者施設
鹿島	-	-	上場時 300億円	-	-

(注) ファンド規模、上場時期、運用対象は一部推測

(出所) 各種資料よりみずほ証券が作成

■ 図表23 : J-REITの成長性

順位	J-REIT (略称)	証券 コード	資産規模 (百万円)		伸び率 (%) ①÷②	外部成長実績 (2002年以降) (百万円)									
			直近時 ①	上場時 ②		2002年 1-6月	2002年 7-12月	2003年 1-6月	2003年 7-12月	2004年 1-6月	2004年 7-12月	2005年 1-6月	2005年 7-12月	2006年 1-6月	2006年 7-12月
1	日本ビルファンド NBF	8951	588,870	226,584	159.9	19,479	14,218	15,773	9,633	50,494	57,620	20,385	125,210	49,474	-
2	ジャパン・リアルティ JRE	8952	424,736	92,845	357.5	22,780	19,945	9,380	26,905	17,050	17,830	65,840	16,396	96,906	268
3	日本リートリアルティ JRF	8953	328,247	40,917	702.2	-	1,974	69,547	21,347	52,390	24,320	75,742	23,640	▲14,500	5,550
4	野村不動産オフィスファンド NOF	8959	237,120	104,230	127.5	-	-	-	-	35,310	12,000	47,630	37,950	-	-
5	日本プライムリアルティ JPR	8955	216,244	92,180	134.6	-	2,417	31,200	13,852	24,010	15,970	18,023	6,564	6,560	-
6	日本レジデンシャル NRIC	8962	192,861	39,456	388.8	-	-	-	-	2,300	43,429	39,093	35,673	18,403	-
7	オリックス不動産 OJR	8954	188,519	99,614	89.2	-	5,300	9,577	27,025	11,765	▲4,300	27,792	▲1,914	13,660	-
8	東急リアル・エステート TRI	8957	157,860	80,300	96.6	-	-	-	-	29,860	23,200	14,700	9,800	-	-
9	ユナイテッド・アーバン UUR	8960	137,323	60,186	128.2	-	-	-	-	4,500	65,345	4,914	-	2,378	-
10	森トラスト総合リート MTR	8961	136,077	107,200	26.9	-	-	-	-	-	15,350	7,870	5,657	-	-
11	ニューシティ・レジデンス NCR	8965	130,513	60,983	114.0	-	-	-	-	-	-	19,865	26,198	23,467	-
12	グローバル・ワン不動産 GOR	8958	105,711	39,753	165.9	-	-	-	23,495	-	▲4,819	12,282	35,000	-	-
13	フロンティア不動産 FRI	8964	93,930	64,800	45.0	-	-	-	-	-	-	-	2,130	24,100	2,900
14	プレミア PIC	8956	91,324	46,111	98.1	-	-	2,910	16,859	11,265	1,580	7,061	5,538	-	-
15	DAオフィス DAO	8976	87,543	79,573	10.0	-	-	-	-	-	-	-	-	7,970	-
16	福岡リート FRC	8968	85,273	80,133	6.4	-	-	-	-	-	-	-	5,140	-	-
17	ケネディクス不動産 KRI	8972	78,147	61,083	27.9	-	-	-	-	-	-	-	15,800	1,264	-
19	アドバンス・レジデンシャル PRI	8969	57,816	45,394	27.4	-	-	-	-	-	-	-	6,488	5,934	-
20	クレッシェンド CIC	8966	51,881	32,141	61.4	-	-	-	-	-	-	9,290	9,500	-	950
21	イーアセット EAIC	8974	51,518	51,518	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	ジョイント・リート JOR	8973	49,896	41,392	20.5	-	-	-	-	-	-	-	1,018	3,886	-
23	阪急リート HRI	8977	48,981	48,981	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	アドバンス・レジデンス ADR	8978	48,029	46,406	3.5	-	-	-	-	-	-	-	-	1,623	-
18	日本レジデンシャル JLF	8967	69,341	25,986	166.8	-	-	-	-	-	-	-	4,159	39,196	-
25	ジャパン・シティレジデンス JSR	8970	33,717	26,494	27.3	-	-	-	-	-	-	-	2,723	2,000	-
26	FCレジデンシャル FCR	8975	24,313	24,313	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外部成長実績合計		-	-	-	-	42,259	43,854	138,387	139,116	238,944	267,525	370,487	372,669	282,321	9,668

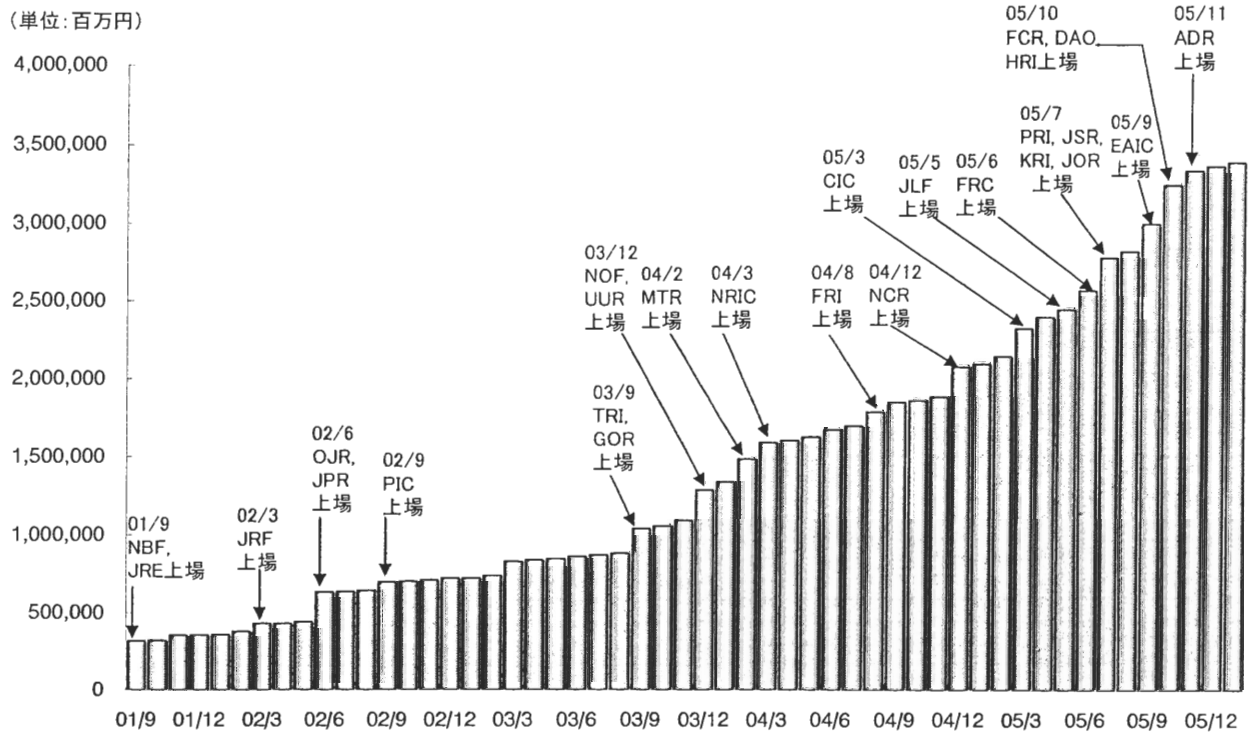
(注) 1. 順位は2006年2月10日時点の資産規模でランキングしたもの。表中のマイナスは、物件売却によるもの。

2. 資産総額は取得価格ベースで、今後の取得予定資産を含む。

3. 伸び率とは、各J-REIT上場時から直近までの期間について資産規模の成長率を計算したもの。

(出所) 各J-REITの資料等より、みずほ証券が作成

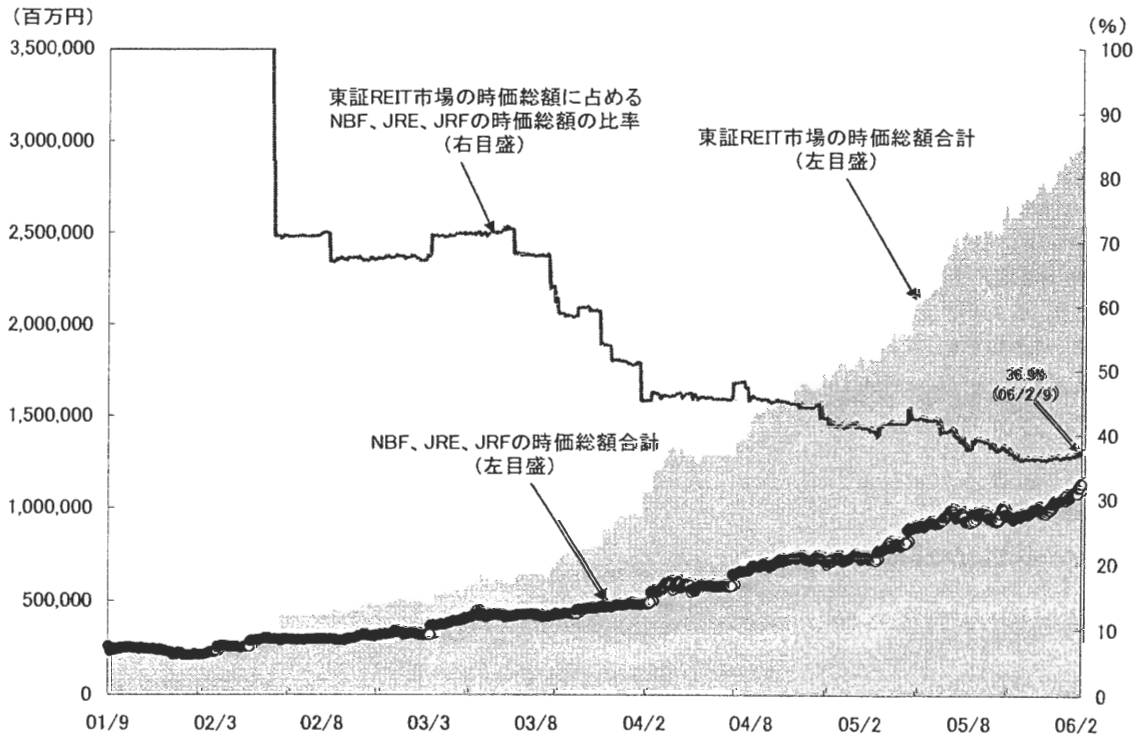
■ 図表24：J-REITの全運用対象資産合計（取得価格ベース）の推移（2001年9月のJ-REIT市場開設以来）



(注) 取得予定資産は含まない。

(出所) 各 J-REIT の資料等より、みずほ証券が作成

■ 図表25：NBF、JRE、JRFの東証REIT市場へのインパクト



(出所) Bloomberg、各 J-REIT の資料等からみずほ証券

■ 図表26：不動産取得の状況①（2004年1月以降）

日本ビルファンド投資法人 (8951)			ジャパンリアルエステイト投資法人 (8952)			日本リートファンド投資法人 (8953)			オリックス不動産投資法人 (8954)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)	取得日	物件名	取得金額 (百万円)	取得日	物件名	取得金額 (百万円)	取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年1月22日	新宿余丁町ビル (敷地の一部売却)	-	04年3月24日	日本フランスウィックビル	6,670	04年1月9日	原宿FACEビル	2,770	04年3月3日	青山246ビル	5,200
04年2月2日	渋谷ガーデンフロント	8,700	04年3月25日	NHK広島放送センタービル	1,320	04年1月15日	イオン東浦SC	6,700	04年3月31日	CUBE代官山	2,435
04年3月30日	NBF名古屋広小路ビル	5,406	04年4月1日	代々木一丁目ビル	8,700	04年1月29日	イオン香椎浜SC	13,300	04年4月27日	エクセレント川崎ビル	4,130
04年5月13日	NBF池袋シティビル	4,428	04年4月1日	恵比寿ネオナート (追加取得)	360	04年3月2日	エスキス表参道	14,500	04年12月17日	日交神楽坂ビル (売却)	-
04年5月14日	NBF恵比寿南ビル	1,000	04年8月2日	池袋YSビル	5,500	04年3月2日	イオン札幌苗穂SC	9,260	04年12月17日	ウエストサイド五反田 (売却)	-
04年5月20日	NBF厚木ビル	2,300	04年9月1日	新和ビルディング	7,830	04年4月30日	エスキス表参道アネックス	860	04年12月17日	ランディック五反田ビル (売却)	-
04年6月11日	NBF芝公園ビル	6,770	04年11月1日	東五反田一丁目ビル	5,500	04年6月24日	イトーヨーカドー柳屋店	5,000	05年3月1日	浜三松豊ビル	13,600
04年6月30日	NBF虎ノ門ビル	13,337	05年1月31日	山王グランドビル	10,200	04年9月29日	ビックカメラ立川店	11,920	05年4月27日	ORIX高層ビル	5,560
	NBF池袋タワー	4,695		定禅寺パークビル	1,000	04年12月9日	振興サティ	12,400	05年5月30日	ORE名古屋伏見ビル	10,040
	NBF谷町ビル	1,944	05年2月28日	ハーモニータワー	8,500	05年2月1日	北青山8953ビル	989	05年6月15日	オー・エックス横浜ビル (売却)	-
04年7月1日	NBF ALLIANCE	9,126	05年3月10日	銀座三和ビル	16,830	05年2月17日	イオン大和SC	16,823	05年6月16日	VX茅場町ビル (売却)	-
	アクア堂島東館	1,914	05年3月15日	渡辺イーストミラービル	5,354	05年3月9日	西友ひばりヶ丘店	6,100	05年9月27日	アセント神田 (売却)	-
04年7月30日	新宿余丁町ビル (売却)	-	05年3月29日	「(仮称) 晴海センタービル」の開発を行なう「晴海フロント特定目的会社」発行の優先出資証券①	956	05年3月9日	戸畑サティ	6,290	05年9月30日	シーフォートスクエア/センタービルディング	9,000
	稲毛海岸ビル (売却)	-	05年3月31日	八王子第一生命ビルディング	3,300	05年3月25日	ジャスコシティ高槻	11,700	05年10月27日	サニービル (売却)	-
	浜松シティビル (売却)	-	05年4月1日	二番町ガーデン	14,700	05年3月28日	「(仮称) ダイアモンドシティ鶴見ショッピングセンター」の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分①	840	05年11月1日	ゼイストビル (売却)	-
04年9月30日	アクア堂島NBFタワー	17,810	05年6月1日	天神クリスタルビル	5,000	05年3月28日	自由が丘8953ビルNEXT館	2,100	05年11月1日	オー・エックス巴島のビル (売却)	-
04年10月1日	シーノ大宮ノースウイング	11,236	05年7月29日	ビュレックス麹町	7,000	05年3月31日	自由が丘8953ビルコリス館	600	05年11月1日	オー・エックス大津ビル (売却)	-
04年11月1日	シーノ大宮ノースウイング (追加取得)	5,580	05年9月13日	東京オペラシティビル	9,350	05年3月31日	ワンダーシティ	15,900	05年11月1日	オー・エックス鶴戸ビル (売却)	-
04年11月30日	虎ノ門等平タワー	6,043	05年11月24日	「(仮称) 晴海センタービル」の開発を行なう「晴海フロント特定目的会社」発行の優先出資証券②	46	05年6月10日	ジャスコシティ八事	3,700	05年11月1日	オー・エックス水戸ビル (売却)	-
04年11月30日	札幌エルプラザ (追加取得)	239	06年2月1日	リットシティビル	4,650	05年6月29日	ジャスコ那覇店	10,700	06年3月1日	蒲田グリーンビル	5,640
04年12月24日	日本橋室町センタービル (追加取得)	14,000	06年2月24日	「(仮称) 九段北プロジェクト」	81,556	05年8月11日	テアーズ銀座	4,200	06年4月下旬	ラウンドクロス新宿	8,020
05年2月24日	赤坂山王スクエア	6,250	06年4月3日	山王グランドビル (追加取得)	10,700	05年12月30日	ジャスコシティ西大津	13,100			
05年3月25日	藤橋本町センタービル	6,500	06年11月24日	「(仮称) 晴海センタービル」の開発を行なう「晴海フロント特定目的会社」発行の優先出資証券②	268	05年12月30日	「(仮称) ダイアモンドシティ鶴見ショッピングセンター」の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分②	1,000			
05年3月28日	NBF東横スクエア	5,200				05年12月31日	「(仮称) ダイアモンドシティ鶴見ショッピングセンター」の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分③	600			
05年3月29日	NBF宇都宮ビル	2,435				06年2月6日	エスキス表参道 (建替えのため売却)	-			
05年8月31日	四谷メディカルビル	8,800				06年7月26日	ロックシティ大塚	4,950			
05年9月13日	ISTビル	35,200				07年12月25日	「(仮称) 浦和PARCO」	27,320			
05年9月27日	中目黒Gタワー (追加取得)	9,800									
05年9月30日	NBF小川町ビルディング	4,940									
05年9月30日	NBF浦和ビル	2,000									
05年10月5日	札幌エルプラザ (追加取得)	970									
05年10月20日	大和生命ビル	63,500									
06年2月1日	大手前センタービル (売却)	-									
06年3月31日	新川崎三井ビルディング	20,300									
06年3月31日	NBFプラチナタワー	31,000									

野村不動産リアルティ投資法人 (8959)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年2月26日	神田岩本町東誠ビル	3,080
04年2月27日	駿河台プラザビル	5,150
04年2月27日	天王洲パークサイドビル	14,800
04年5月25日	いすゞビル	10,000
04年6月25日	星和新宿ビル	2,280
04年9月28日	NBF渋谷公園通りビル	12,000
05年3月18日	JALビルディング	33,080
05年5月12日	朝日生命横浜西口ビル	5,050
05年6月30日	川崎東口三信ビル	9,500
05年9月29日	東横池ビル	7,400
05年9月29日	榊橋三信ビル	3,550
05年11月30日	西新宿昭和ビル	8,800
	仙台長和ビル	3,200
	大阪長和ビル	12,900
	広島長和ビル	2,100

東急リアル・エステート投資法人 (8957)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年1月15日	りそな・マルハビル	23,260
04年3月1日	TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア	6,600
04年8月3日	横浜山下町ビル (「(仮称) Y. 横浜店」)	5,050
04年12月15日	神田丸の内ビル (2006年2月1日より、TOKYU REIT 虎ノ門ビル)	8,630
05年4月6日	PICASSO347	14,700
05年8月2日	PICASSO347 (追加取得)	9,800

グローバル・ワン不動産投資法人 (8958)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年10月1日	近鉄大森ビル (売却)	-
05年3月31日	銀座ファーストビル	12,282
05年10月21日	TK南青山ビル	35,000

プレミア投資法人 (8956)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年3月26日	六番町ビル	7,860
04年3月26日	プレミアステージ日本橋茅場町	2,430
04年4月1日	プレミアガーデン本郷	975
04年11月30日	プレミアステージ三田慶大前	1,580
05年1月13日	プレミアロケット	1,662
05年6月3日	櫻丘ビル	1,796
	Walk赤坂	2,043
	プレミアグランデ馬込	1,560
05年7月20日	プレミアブラン代々木公園	2,330
05年7月29日	プレミアステージ市ヶ谷谷田町	1,460
05年9月30日	プレミアステージ内神田	1,724
05年10月31日	六番町ビル (敷地の一部売却)	▲ 655
	六番町ビル (敷地の一部取得)	555

日本プライムリアルティ投資法人 (8955)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年1月23日	堂島Fビルディング	2,140
04年2月13日	川口センタービル	8,100
04年3月1日	JPR上野イーストビル	3,250
04年5月28日	JPR市ヶ谷ビル	5,100
04年6月1日	オーバルコート大塚マークウエスト	3,500
04年6月11日	船場福岡ビル	1,920
04年7月2日	新宿スクエアタワー	10,000
04年10月5日	JPR代官山	2,160
04年11月9日	ビッグス新宿ビル	2,900
04年11月12日	新麹町ビル (追加取得)	200
04年11月26日	アクロス新川ビル・アネックス	710
05年2月4日	シュートラッセ一番町ビル (売却)	4,200
05年3月16日	JPR池袋ビル (売却)	-
05年3月16日	JPRスクエア博多イースト・ウエスト (売却)	-
05年3月16日	JPRパークウエスト高松 (売却)	-
05年3月22日	UFJセントラルリソース本社ビル	4,137
05年4月12日	ビッグス新宿ビル (追加取得)	8,921
05年4月15日	福岡ビル (追加取得)	1,120
05年5月31日	ペネトン心斎橋ビル	5,430
05年9月27日	SK広島ビル (売却)	-
05年9月28日	ハウジング・デザイン・センター神戸	7,220
05年9月30日	立川ビジネスセンタービル	888
05年11月30日	パークイースト札幌 (売却)	-
05年12月21日	川崎ダイス特定目的会社が発行する優先出資証券	1,554
06年3月24日	「(仮称) JPR神宮前432」	4,460
2006年3月 (予定)	キューボ・ラネ館棟	2,100
2007年3月 (予定)	ライズアリーナビル	5,467

(注) 上場後の追加取得状況 (外部成長の状況) をまとめたもの。取得予定物件を含む。
 (出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表27：不動産取得の状況②（2004年1月以降）

ユナイテッド・アーバン投資法人 (8960)			日本レジデンシャル投資法人 (8962)			ニューシティ・レジデンス投資法人 (8965)			プロスペクト・レジデンシャル投資法人 (8969)			
取得日	物件名	取得金額 (百万円)	取得日	物件名	取得金額 (百万円)	取得日	物件名	取得金額 (百万円)	取得日	物件名	取得金額 (百万円)	
04年3月29日	丸増麹ビル	2,350	04年6月24日	ジェイパーク永田町	1,000	05年2月25日	ニューシティレジデンス大塚 など全7物件	8,520	05年8月12日	プロスペクト麹町	2,258	
04年3月30日	六番町Kビル	2,150	04年6月30日	パシフィックレジデンス赤坂I	1,300	05年4月19日	ニューシティレジデンス浅草橋	870	05年8月31日	プロスペクト半蔵門	1,400	
04年9月17日	レランドショッピングセンター	5,200	04年8月30日	ソルシェ目白	7,350	05年4月21日	ニューシティレジデンス若林公園	970	05年8月31日	リビングステージ仙台	435	
04年10月15日	スカイコート芝大門	1,175	04年9月19日	グランブルー博多	1,582	05年5月31日	ニューシティレジデンス学芸大学	1,210	05年8月31日	リビングステージ南仙台	275	
04年10月26日	太平洋セメント社宅 (メゾン浮間)	3,530	04年9月30日	パシフィックタワー乃木坂	3,900	05年6月10日	ニューシティレジデンス神保町	2,803	05年9月29日	プロスペクト御茶ノ水	2,120	
04年10月26日	太平洋セメント社宅 (習志野社宅)	1,140	04年12月2日~3日	アパートメント白金台他 全15物件	30,597	05年6月10日	ニューシティレジデンス日本橋人形町III	1,662	06年2月3日	プロスペクト・グラサ広尾	4,000	
04年12月2日	新大阪セントラルタワー	24,000	05年1月28日	ヴェール小日向他 全2物件 (売却)	-	05年6月28日	クレスタ草津	3,830	06年2月10日	プロスペクト美草園	367	
04年12月3日	ダイヤモンドシティ・パルク	11,100	05年1月31日	梅田エクスセルハイズ他 全2物件	6,695	05年7月5日	ニューシティレジデンス神保町II	1,470	06年2月10日	プロスペクト豊中服部	396	
04年12月20日	川崎東芝ビル	19,200	05年2月25日	パシフィックレジデンス水産橋	2,330	05年7月28日	ニューシティレジデンス銀座イーストIII	841	06年3月3日	プロスペクト桂	570	
05年2月18日	東根一品川駅高輪口	1,884	05年3月15日	パシフィックレジデンス赤坂II	1,567	05年7月28日	ニューシティレジデンス新宿御苑Iなど全10物件	11,895	06年3月3日	クラウンハイム西田辺	601	
05年4月13日	アブリーレ新倉木一番館	3,031	05年3月25日	元麻布ブライス他 全7物件	20,300	05年7月29日	ニューシティレジデンス白鳥イースト	1,080				
06年2月8日	太平洋セメント蘇我表	620	05年3月30日	パシフィックレジデンス高輪	1,550		ニューシティレジデンス入谷	675				
06年3月28日	太平洋セメント東久留米森新館	480	05年3月31日	パシフィックレビュー京橋	1,401		ニューシティレジデンス高輪台II	1,530				
	(仮称) UIR札幌北三条東三丁目マンション	1,278	05年4月26日	ストーリー三軒茶屋	3,311		ニューシティレジデンス南麻布	840				
			05年5月18日	パシフィックレジデンス文京千石	1,558		ニューシティレジデンス池袋	3,227				
			05年6月20日	パシフィックレジデンス上目黒	1,000		ニューシティレジデンス本町イースト	1,740				
			05年8月5日	パシフィックレジデンス白壁東	1,070		ニューシティレジデンス新橋田	1,640				
			05年8月12日	パシフィックレビュー長者丸など6物件	9,549		ニューシティレジデンス南麻布イースト	1,260				
			05年8月19日	パシフィックレジデンス代々木公園	1,310		ニューシティレジデンス空輪	10,995				
			05年9月1日	パシフィックレジデンス大井	1,120		ニューシティレジデンス要町	1,360				
			05年9月7日	パシフィックレビュー早稲田西	1,100		ニューシティレジデンス上野タワー	2,990				
			05年9月1日	ウィンザーハウス広尾	2,000		ニューシティレジデンス静園匠匠	790				
			05年9月29日	レアル南青山	1,030		06年3月31日	ニューシティレジデンス銀座	4,000			
			05年9月29日	SOHO北青山	1,160		06年6月22日	ニューシティレジデンス日本橋水天宮	3,332			
			05年10月5日	パシフィックレビュー原宿	890							
			05年10月7日	パシフィックレビュー神田東	1,880							
			05年10月31日	KC21ビル	1,168							
			05年11月1日	マーレ	964							
				ルート麻布十番	2,220							
				メゾン八千代台	1,281							
				アプレスト茗西	807							
				メロディハイム新大塚	956							
				メロディハイム松原	643							
				パシフィックレジデンス太秦II	959							
				コスモ西船橋	800							
				シティフォーラム上本郷 (売却)	-							
				ワコーレ東日暮里II (売却)	-							
				パシフィックレビュー広尾	1,742							
				パシフィックレジデンス泉	4,400							
				パシフィックレジデンス三宮東	2,247							
				ヴェール高久井町 (売却)	-							
				ポーン宇治I・II (売却)	-							
				クレインマンション鶴見 (売却)	-							
				パシフィックレジデンス築地	1,320							
				パシフィックタワー六本木	8,443							
				パシフィックレビュー機場内など9物件	8,760							
				パシフィックレビュー駒公園	1,200							
				パシフィックタワー目黒山手	14,508							

森トラスト総合リート投資法人 (8961)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
04年7月30日	イトーヨーカドー新浦安店	12,150
04年12月24日	パークレーンプラザ	3,200
05年3月31日	大崎MTビル	7,870
05年10月28日	大崎MTビル (追加取得)	5,657

フロンティア不動産投資法人 (8964)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
05年8月29日	(仮称) ベルタウン丹波口駅前店	2,130
06年3月1日	(仮称) イオン大曾根SC (旧: (仮称) 旧名古屋工場開発建物)	24,100
2006年9月	(仮称) サミット新滝野川店	2,900

日本ロジスティクスファンド投資法人 (8967)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
05年9月22日	東京新木場物流センター	2,454
05年11月18日	羽生物流センター	1,705
06年2月9日	川崎物流センター	10,905
	習志野物流センター	1,690
	横須賀物流センター	3,305
	八千代物流センター	2,266
06年2月17日	船橋西浦物流センター	5,700
06年3月17日	船橋西浦物流センターII	9,330
06年4月21日	浦安千鳥物流センター	6,000

福岡リート投資法人 (8968)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
05年9月30日	サニックス博多ビル	4,400
05年12月20日	小瀬台コミュニティモール	740

クレッシェンド投資法人 (8966)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
05年3月29日	NV富岡ビル	2,500
05年3月31日	コスモグラフィ麻布十番	1,260
05年6月1日	浜松町SSビル	1,530
05年6月14日	アドバンテージ学芸大学	1,000
05年6月30日	エルミタージュ東神田	1,100
05年6月30日	エルミタージュ東日本橋	1,200
05年6月30日	エルミタージュ練馬	690
05年7月15日	国際溜池ビル	2,700
05年8月1日	グレイスビル泉岳寺前	1,220
05年9月13日	ランドステージ白金高輪	4,030
05年12月20日	日経第15ビル	1,550
06年6月以降	(仮称) 上石神井プロジェクト	950

ケネディクス不動産投資法人 (8972)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
05年9月21日	ポルタス・センタービル	5,570
05年9月30日	代々木Mビル	2,480
05年11月1日	ベルモードビル	5,950
05年12月8日	びなす ひばりが丘	1,800
06年5月20日	(仮称) コレクション東橋	1,264

DAオフィス投資法人 (8976)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
06年1月27日	BPSスクエア	1,560
	ダヴィンチ西五反田I	1,640
	ダヴィンチ築地	1,240
	ダヴィンチ新橋浜214	2,180
	ダヴィンチ新橋浜131	1,350

アドバンスレジデンス投資法人 (8978)		
取得日	物件名	取得金額 (百万円)
06年3月1日	アルティス文京本郷	1,623

(注) 上場後の追加取得状況 (外部成長の状況) をまとめたもの。取得予定物件を含む。

(出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表28 J-REITの増資額ランキング

順位	J-REIT名	日付	摘要	新投資口数 (口)	発行価額 (円)	発行価額総額 (百万円)
1	ジャパンリアルエステイト (JRE、8952)	2005-4-26	公募 (3回目)	85,000	800,288	68,024
2	日本ビルファンド (NBF、8951)	2004-7-13	公募 (1回目)	80,000	735,475	58,838
		2004-8-10	第三者割当増資	4,000		2,942
		合計		84,000		61,780
3	日本ビルファンド (NBF、8951)	2005-8-10	公募 (2回目)	58,000	887,782	51,491
4	ユナイテッド・アーバン (UUR、8960)	2004-12-1	公募	75,800	673,312	51,037
		2004-12-22	第三者割当増資	305		205
		合計		76,105		51,242
5	日本リテールファンド (JRF、8953)	2003-3-3	公募 (1回目)	95,000	502,080	47,698
		2003-3-26	第三者割当増資	5,102		2,562
		合計		100,102		50,259
6	日本リテールファンド (JRF、8953)	2005-3-8	公募 (3回目)	56,000	770,990	43,175
		2005-3-29	第三者割当増資	4,000		3,084
		合計		60,000		46,259
7	日本リテールファンド (JRF、8953)	2004-3-1	公募 (2回目)	67,000	630,852	42,267
8	オリックス不動産人 (OJR、8954)	2005-9-16	公募 (2回目)	47,500	700,780	33,287
		2005-10-12	第三者割当増資	2,500		1,752
		合計		50,000		35,039
9	日本レジデンシャル (NRIC、8962)	2004-12-1	公募 (1回目)	50,000	640,663	32,033
		2004-12-17	第三者割当増資	963		617
		合計		50,963		32,650
10	野村不動産オフィスファンド (NOF、8959)	2005-5-1	公募 (2回目)	44,000	715,837	31,497
		2005-5-24	第三者割当増資	1,320		945
		合計		45,320		32,442
11	日本プライムリアルティ (JPR、8955)	2003-7-14	公募	134,400	228,859	30,759
		2003-8-8	第三者割当増資	6,000		1,373
		合計		140,400		32,132
12	ジャパンリアルエステイト (JRE、8952)	2002-5-7	公募 (1回目)	65,000	475,268	30,892
13	東急リアル・エステート (TRI、8957)	2004-8-2	公募 (1回目)	42,000	630,512	26,482
		2004-8-24	第三者割当増資	2,000		1,261
		合計		44,000		27,743
14	日本プライムリアルティ (JPR、8955)	2005-2-1	公募 (2回目)	95,000	263,177	25,002
		2005-3-1	第三者割当増資	5,000		1,316
		合計		100,000		26,318
15	日本レジデンシャル (NRIC、8962)	2005-6-15	公募 (2回目)	41,000	608,716	24,957
		2005-7-8	第三者割当増資	1,482		902
		合計		42,482		25,859
16	ニューシティ・レジデンス (NCR、8965)	2005-9-13	公募	46,600	535,815	24,969
		2005-10-12	第三者割当増資	1,456		780
		合計		48,056		25,749
17	オリックス不動産 (OJR、8954)	2003-9-18	公募	52,000	463,873	24,121
18	日本レジデンシャル (NRIC、8962)	2005-12-12	公募 (3回目)	41,000	533,312	21,866
		2006-1-11	第三者割当増資	1,482		790
		合計		42,482		22,656
19	グローバル・ワン不動産 (GOR、8958)	2004-10-27	公募	28,000	782,094	21,899
20	ジャパンリアルエステイト (JRE、8952)	2003-10-27	公募 (2回目)	35,000	608,456	21,296
21	野村不動産オフィスファンド (NOF、8959)	2004-5-18	公募 (1回目)	35,000	567,600	19,866
		2004-6-15	第三者割当増資	1,050		596
		合計		36,050		20,462
22	東急リアル・エステート (TRI、8957)	2005-8-1	公募 (2回目)	26,700	736,292	19,659
		2005-8-26	第三者割当増資	680		501
		合計		27,380		20,160
23	日本リテールファンド (JRF、8953)	2005-9-14	公募 (4回目)	23,000	830,850	19,110
24	プレミア (PIC、8956)	2005-5-31	公募 (2回目)	22,000	653,686	14,381
25	プレミア (PIC、8956)	2003-11-14	公募 (1回目)	18,000	483,328	8,700
		2003-12-9	第三者割当増資	2,000		967
		合計		20,000		9,667
26	クレッシェンド (CIC、8966)	2005-12-15	公募	13,700	484,746	6,641

(注) 日付欄には、払込期日を記載。

(出所) 各J-REITの資料により、みずほ証券が作成

■ 図表29：格付取得と投資法人債の発行状況

① 格付取得の状況

会社名	日本ビルファンド 投資法人 (NBF・8951)	ジャパンリアル エステイト投資法人 (JRE・8952)	日本リテール ファンド投資法人 (JRF・8953)	日本プライム リアルティ投資法人 (JPR・8955)	プレミア 投資法人 (PIC・8956)	東急リアル・ エステート投資法人 (TRI・8957)	グローバル・ワン 不動産投資法人 (GOR・8958)	野村不動産オフィス ファンド投資法人 (NOF・8959)	ユナイテッド・ アーバン投資法人 (UUR・8960)	日本レジデンシャル 投資法人 (NRIC・8962)	ニューシティ・ レジデンス投資法人 (NCR・8965)	福岡リート 投資法人 (FRC・8968)
R&I (Outlook)	AA-	AA	AA-	A+	A	A+	-	A+	A-	A+	-	-
S&P (Outlook)	A (長期) A-1 (短期) 安定的	A+ (長期) A-1 (短期) 安定的	A+ (長期) A-1 (短期) 安定的	A- (長期) A-2 (短期) 安定的	-	A (長期) A-1 (短期) 安定的	-	A (長期) A-1 (短期) 安定的	-	-	-	A- (長期) A-2 (短期) 安定的
MDYS (Outlook)	A2 ポジティブ	A1 安定的	A2 ポジティブ	A3 安定的	A3 安定的	A2 安定的	(P)A3 安定的	A3 安定的	-	A3 安定的	A3 安定的	-
R&Iの推移	新規 2004/10/21	新規 2004/12/20	新規 2004/9/28	新規 2004/1/16	新規 2005/7/14	新規 2005/9/6	-	新規 2005/2/21	新規 2005/6/15	新規 2005/12/26	-	-
S&Pの推移	新規 2002/5/1	据え置き 2004/12/9	新規 2004/9/28	据え置き 2005/12/28	-	新規 2005/9/6	-	新規 2004/7/8	-	-	-	新規 2005/9/20
MDYSの推移	安定 → ポジ 2005/11/29	A2 → A1 2004/11/11	安定 → ポジ 2005/11/29	新規 2004/1/23	新規 2005/7/14	新規 2005/9/6	新規 2005/9/7	新規 2004/7/8	-	新規 2005/5/9	新規 2005/12/20	-

(注) 1.R&Iは長期優先債務格付 (PIC、TRI、UURは発行体格付)、MDYSは発行体格付および無担保長期債務格付 (GORは国内発行登録格付、TRIは発行体格付)、S&Pは会社格付。

2.MDYSは、2005年11月29日に、NBFとJREの発行体格付および無担保長期優先債務格付の見直しを「安定的」から「ポジティブ」に変更した。

(出所) 各J-REITの資料より、みずほ証券が作成

② 投資法人債の発行状況

	日本ビルファンド 投資法人 (NBF・8951)	ジャパンリアル エステイト投資法人 (JRE・8952)	日本リテール ファンド投資法人 (JRF・8953)	日本プライム リアルティ投資法人 (JPR・8955)	プレミア 投資法人 (PIC・8956)	グローバル・ワン 不動産投資法人 (GOR・8958)	野村不動産オフィス ファンド投資法人 (NOF・8959)	ユナイテッド・ アーバン投資法人 (UUR・8960)	日本レジデンシャル 投資法人 (NRIC・8962)
第1回	発行(払込期日)	2001年5月23日	2002年6月21日	2005年2月9日	2004年2月12日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年3月16日	2005年7月12日
	償還期限	2004年5月21日	2007年6月21日	2010年2月9日	2008年2月12日	2010年9月8日	2010年10月21日	2015年3月16日	2010年7月12日
	期間	約3年	5年	5年	5年	5年	4年	10年	5年
	発行総額	8,000百万円	25,000百万円	20,000百万円	10,000百万円	15,000百万円	25,000百万円	5,000百万円	15,000百万円
第2回	発行(払込期日)	2003年2月10日	2003年4月30日	2005年2月9日	2004年2月12日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年3月16日	2005年7月12日
	償還期限	2007年2月9日	2008年4月30日	2010年2月9日	2010年2月12日	2012年9月7日	2012年10月19日	2020年3月16日	2015年7月12日
	期間	4年	5年	10年	6年	7年	7年	15年	10年
	発行総額	10,000百万円	10,000百万円	15,000百万円	7,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	5,000百万円	10,000百万円
第3回	発行(払込期日)	2003年6月12日	2003年4月30日	2006年2月22日	2004年2月12日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年11月28日	2005年9月26日
	償還期限	2018年6月12日	2010年4月30日	2016年2月22日	2014年2月12日	2012年9月7日	2012年10月19日	2010年11月29日	2012年9月24日
	期間	15年	7年	10年	10年	5年	5年	5年	7年
	発行総額	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	5,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円
第4回	発行(払込期日)	2004年9月22日	2005年9月29日	2005年9月29日	2004年11月4日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年11月28日	2006年2月20日
	償還期限	2009年9月22日	2025年9月29日	2025年9月29日	2009年11月4日	2012年9月7日	2012年10月19日	2015年11月30日	2011年2月18日
	期間	5年	20年	20年	5年	5年	5年	10年	5年
	発行総額	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円
第5回	発行(払込期日)	2004年9月22日	2011年9月22日	2011年9月22日	2004年11月4日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年11月28日	2006年2月20日
	償還期限	2011年9月22日	2011年9月22日	2011年9月22日	2011年11月4日	2012年9月7日	2012年10月19日	2015年11月30日	2011年2月18日
	期間	7年	7年	7年	7年	5年	5年	10年	5年
	発行総額	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	5,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円
第6回	発行(払込期日)	2005年3月9日	2010年3月9日	2010年3月9日	2004年11月4日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年11月28日	2006年2月20日
	償還期限	2010年3月9日	2010年3月9日	2010年3月9日	2014年11月4日	2012年9月7日	2012年10月19日	2015年11月30日	2011年2月18日
	期間	5年	5年	5年	10年	5年	5年	10年	5年
	発行総額	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	5,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円
第7回	発行(払込期日)	2005年11月9日	2015年11月9日	2015年11月9日	2004年11月4日	2005年9月8日	2005年10月21日	2005年11月28日	2006年2月20日
	償還期限	2015年11月9日	2015年11月9日	2015年11月9日	2011年11月4日	2012年9月7日	2012年10月19日	2015年11月30日	2011年2月18日
	期間	10年	10年	10年	10年	5年	5年	10年	5年
	発行総額	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	5,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円	10,000百万円

(注) NBFの第6回および第7回、JREの第4回、JRFの第1回および第2回、PICの第1回および第2回、GORの第1回および第2回、NOFの第3回および第4回、NRICの第1回から第3回のみ公募。その他はプロ私募。

(出所) 各J-REITの資料より、みずほ証券が作成

■ 図表30：REITを組み込むFOFの純資産額等（次ページへ続く）

1	ファンド名	運用会社	設定日	基準日	基準価額 (円)	分配金込み基準 価額の騰落率 (6か月)	純資産額 (百万円)	うちJ-REIT		投資対象
								投資額 (百万円)	投資比率	
1	財産3分法ファンド(不動産・債券・株式)毎月分配型	日興アセット	2003/8/5	2006/1/31	12,336	12.27%	594,235	146,182	24.6%	株式、債券、J-REIT
2	ワールド・リート・セレクション(米国)	日本投信	2003/9/30	2006/1/12	9,962	3.9%	29,938	-	-	US-REIT
3	GS 米国REITファンドAコース(毎月分配型、為替ヘッジあり)	ゴールドマン	2003/10/27	2005/12/30	12,209	2.1%	26,510	-	-	US-REIT
4	GS 米国REITファンドBコース(毎月分配型、為替ヘッジなし)	ゴールドマン	2003/10/27	2005/12/30	13,808	11.20%	72,540	-	-	US-REIT
5	DKA J-REITインデックスファンド(毎月決算型)	第一勧業アセット	2003/10/30	2006/2/3	14,880	4.80%	39,400	38,691	98.2%	J-REIT
6	ダイワJ-REITオープン	大和投資信託	2003/11/14	2006/1/31	14,071	3.54%	18,700	18,569	99.3%	J-REIT
7	フィデリティ・USリート・ファンドA(為替ヘッジあり)	フィデリティ投信	2003/12/9	2005/12/30	12,646	2.41%	1,410	-	-	US-REIT
8	フィデリティ・USリート・ファンドB(為替ヘッジなし)	フィデリティ投信	2003/12/9	2005/12/30	14,412	11.22%	5,730	-	-	US-REIT
9	利回り財産3分法ファンド(不動産・債券・株式)毎月分配型	日興アセット	2003/12/18	2006/1/31	12,408	6.38%	24,263	8,274	34.1%	J-REIT含む
10	みずほJ-REITファンド	第一勧業アセット	2003/12/18	2006/2/3	14,306	6.96%	42,300	41,158	97.3%	J-REIT
11	DIAM J-REITオープン	興銀第一ライフ	2003/12/25	2006/2/6	13,602	7.47%	7,172	7,065	98.8%	J-REIT
12	日興・AMPグローバルREITファンド(毎月分配型)	日興アセット	2004/1/27	2006/1/31	13,621	9.19%	146,693	555	0.4%	J-REIT含むグローバルREIT
13	野村US-REITオープンA	野村アセット	2004/1/29	2005/12/30	10,724	-	830	-	-	US-REIT
14	野村US-REITオープンB	野村アセット	2004/1/29	2005/12/30	11,651	-	2,190	-	-	US-REIT
15	野村US-REITオープンC	野村アセット	2004/1/29	2005/12/30	10,661	-	330	-	-	US-REIT
16	野村US-REITオープンD	野村アセット	2004/1/29	2005/12/30	11,402	-	3,800	-	-	US-REIT
17	三井住友・グローバルリート・オープン	三井住友アセット	2004/1/30	2006/2/3	14,572	9.20%	102,223	0	0.0%	J-REIT含むグローバルREIT
18	AIG米国REITインカムファンドAコース(為替ヘッジあり)	AIG投信投資顧問	2004/2/23	2006/1/20	11,058	5.10%	2,517	-	-	US-REIT
19	AIG米国REITインカムファンドBコース(為替ヘッジなし)	AIG投信投資顧問	2004/2/23	2006/1/20	11,027	10.20%	1,699	-	-	US-REIT
20	DIAM J-REITオープン(2か月決算コース)	興銀第一ライフ	2004/2/27	2006/2/6	13,038	7.40%	5,239	5,176	98.9%	J-REIT
21	ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)	日興アセット	2004/3/26	2006/1/31	13,670	9.78%	30,394	30	0.1%	J-REIT含むグローバルREIT
22	J-REITパッケージ	新光投信	2004/4/12	2006/1/28	11,885	1.70%	1,699	1,627	96.3%	J-REIT
23	新光J-REITオープン	新光投信	2004/4/23	2006/1/18	12,131	2.90%	18,418	18,179	98.7%	J-REIT
24	DIAMワールド・リート・インカム・オープン(毎月決算コース)	興銀第一ライフ	2004/4/23	2006/1/31	10,809	9.57%	133,704	-	-	グローバルREIT
25	ノムラ日米REITファンド	野村アセット	2004/4/30	2005/12/30	12,959	10.10%	8,790	2,658	30.2%	J-REIT含む
26	日興ワールドREITファンド	日興アセット	2004/5/11	2006/1/31	14,870	10.02%	2,708	3	0.1%	J-REIT含むグローバルREIT
27	ダイワJ-REITオープン(毎月分配型)	大和投資信託	2004/5/18	2006/1/31	12,590	3.47%	47,800	47,388	98.7%	J-REIT
28	ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)	大和投資信託	2004/5/20	2005/12/30	12,972	7.00%	6,600	-	-	US-REIT
29	J-REITアクティブオープン毎月決算コース	富士投信投資顧問	2004/6/4	2006/2/3	13,637	7.20%	6,200	6,111	98.8%	J-REIT
30	三井住友・グローバルリート・オープン(3か月決算型)	三井住友アセット	2004/6/18	2006/2/3	14,354	9.00%	9,319	0	0.0%	J-REIT含むグローバルREIT
31	DKA J-REITインデックスファンド(OC年金)	第一勧業アセット	2004/6/21	2006/1/31	13,012	3.22%	775	760	98.0%	J-REIT
32	三菱UFJ リートオープン(3か月決算型)	三菱UFJ投信	2004/6/22	2006/2/3	11,777	5.42%	95,561	99,821	95.0%	J-REIT
33	日興・INGグローバル・インカムREITファンド	日興アセット	2004/6/30	2006/1/31	11,687	2.38%	1,986	-	-	グローバルREIT
34	ニッセイ/AEW・米国リートオープンA(為替ヘッジあり)	ニッセイアセット	2004/6/30	2005/12/30	11,534	2.09%	640	-	-	US-REIT
35	ニッセイ/AEW・米国リートオープンB(為替ヘッジなし)	ニッセイアセット	2004/6/30	2005/12/30	12,669	11.79%	840	-	-	US-REIT
36	日興・AMPグローバルREITファンド(6か月決算型)	日興アセット	2004/7/1	2006/1/31	14,124	3.17%	1,045	4	0.4%	J-REIT含むグローバルREIT
37	ワールド・リート・オープン	国際投信投資顧問	2004/7/2	2006/2/3	13,492	9.10%	86,000	1,376	1.6%	J-REIT含むグローバルREIT
38	ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Aコース(為替ヘッジあり)	大和投資信託	2004/7/21	2005/12/30	11,184	▲1.91%	1,200	-	-	US-REIT
39	ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Bコース(為替ヘッジなし)	大和投資信託	2004/7/21	2005/12/30	12,312	6.72%	7,600	-	-	US-REIT
40	OC-ダイワJ-REITオープン	大和投資信託	2004/8/31	2005/12/30	11,865	▲0.57%	226	225	99.5%	J-REIT
41	中央三井リートファンド	中央三井アセット	2004/8/31	2006/2/3	12,234	7.69%	8,462	8,005	94.8%	J-REIT
42	米国不動産投信ハイ・インカムオープン	野村アセット	2004/9/1	2006/2/3	10,908	4.50%	34,710	-	-	US-REIT
43	新光 US-REITオープン	新光投信	2004/9/30	2006/2/6	12,367	8.70%	20,366	-	-	US-REIT
44	インデックスファンド・リート	日興アセット	2004/10/22	2006/1/31	11,203	3.35%	3,534	3,495	98.9%	J-REIT
45	オーストラリアリート・オープン(毎月決算型)	三菱UFJ投信	2004/11/19	2006/1/10	11,613	12.66%	13,610	-	-	オーストラリアREIT
46	日本リートオープン(毎月分配型)	日本投信	2004/12/16	2006/1/20	10,685	2.52%	4,822	4,619	95.0%	J-REIT
47	J-REITアクティブファンド(OC年金)	富士投信投資顧問	2004/12/30	2006/1/31	11,949	5.80%	118	115	97.2%	J-REIT
48	住信J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)	住信アセット	2005/1/17	2006/2/3	11,538	7.54%	5,060	5,004	98.9%	J-REIT
49	グローバル・リート・セレクション	日本投信	2005/1/27	2006/1/18	9,950	8.21%	24,140	0	0.0%	J-REIT含むグローバルREIT
50	しんきんリートオープン(毎月決算型)	しんきんアセット	2005/2/1	2006/1/31	11,460	15.05%	5,897	5,858	99.5%	J-REIT
51	グローバルREITオープン	野村アセット	2005/2/21	2006/2/3	11,324	8.30%	227,380	0	0.0%	J-REIT含むグローバルREIT
52	J-REITオープン	野村アセット	2005/2/21	2006/1/31	11,259	7.50%	19,170	18,729	97.7%	J-REIT
53	新財産活用ファンド	日本投信	2005/3/18	2006/1/31	10,678	-	1,580	327	20.7%	株式、J-REIT
54	しんきん3資産ファンド(毎月決算型)	しんきんアセット	2005/3/28	2006/1/31	11,724	11.23%	21,433	10,303	33.0%	J-REIT含む
55	ワールド・リート・セレクション(米国) 為替ヘッジあり	日本投信	2005/4/1	2006/1/12	10,369	▲0.90%	44	-	-	US-REIT
56	野村J-REITファンド(確定拠出年金向け)	野村アセット	2005/4/11	2006/1/31	11,560	非開示	非開示	非開示	非開示	J-REIT含む
57	グローバルREITポートフォリオ	日興アセット	2005/4/22	2005/12/30	12,105	9.03%	4,323	106	0.4%	J-REIT含むグローバルREIT
58	ダイワ・グローバルREIT・オープン(毎月分配型)	大和投資信託	2005/6/24	2005/12/30	10,634	7.23%	11,800	-	-	グローバルREIT
59	ダイワ日本発配当株ファンド	大和投資信託	2005/7/20	2006/1/31	10,199	-	195,600	7,628	3.9%	純資産総額の5%以内で J-REITに投資可
60	野村世界不動産投信(毎月分配型)	野村アセット	2005/7/28	2006/2/3	10,865	-	20,480	-	-	J-REIT含むグローバルREIT
61	三井住友・アジア・オセアニア好配当株式オープン	三井住友アセット	2005/7/29	2006/2/3	10,905	10.20%	13,952	-	-	アジア・オセアニアの 株式とグローバルREIT
62	DC-ダイワグローバルREITインデックスファンド	大和投資信託	2005/8/31	2006/1/31	11,615	-	3	-	-	グローバルREIT

■ 図表31：REITを組み込むFOFの純資産額等（前ページの続き）

ファンド名	運用会社	設定日	基準日	基準価額 (円)	分配金込み基準 価額の騰落率 (6か月)	純資産額 (百万円)	うちJ-REIT		投資対象
							投資額 (百万円)	投資比率	
63 世界三資産バランスファンド(毎月分配型)	野村アセット	2005/9/1	2005/12/30	10,238	-	8,600	33	0.4%	世界の債券、株式、REITに7:2:1の割合で分散投資
64 新光J-REITオープン(DC年金)	新光投信	2005/9/20	2006/1/31	11,064	-	468	460	98.8%	J-REIT含む
65 三菱県庁債ファンド	日本投信	2005/9/22	2006/1/20	10,453	-	6,133	1,527	24.9%	株式、債券、J-REIT。J-REITの投資比率は約25%±5%程度
66 DKA トリニティオープン(毎月決算型)	第一勧業アセット	2005/9/22	2006/2/3	10,577	-	15,100	3,715	24.6%	株式、債券、J-REIT
67 世界の財産3分法ファンド(安定重視)毎月分配型	日興アセット	2005/9/29	2006/1/31	10,463	非開示	非開示	非開示	非開示	国内外の債券、株式、REIT
68 世界の財産3分法ファンド(インカム重視)毎月分配型	日興アセット	2005/9/29	2006/1/31	10,580	非開示	非開示	非開示	非開示	国内外の債券、株式、REIT
69 世界の財産3分法ファンド(バランス重視)毎月分配型	日興アセット	2005/9/29	2006/1/31	10,895	非開示	非開示	非開示	非開示	国内外の債券、株式、REIT
70 世界の財産3分法ファンド(成長重視)毎月分配型	日興アセット	2005/9/29	2006/1/31	11,273	非開示	非開示	非開示	非開示	国内外の債券、株式、REIT
71 DIAM世界インカム・オープン(毎月決算コース)	興銀第一ライフ	2005/9/29	2006/2/6	10,724	-	24,086	-	-	株式、債券、グローバルREIT
72 野村世界REITファンドAコース(野村SMA向け)	野村アセット	2005/9/29	2005/12/30	10,488	-	290	-	-	グローバルREIT
73 野村世界REITファンドBコース(野村SMA向け)	野村アセット	2005/9/29	2005/12/30	10,984	-	280	-	-	グローバルREIT
74 グローバル3資産ファンド	三井住友アセット	2005/9/30	2006/2/3	10,587	-	17,561	-	-	株式、債券、グローバルREIT
75 野村世界6資産分散投信(安定コース)	野村アセット	2005/10/3	2005/12/30	-	-	5,050	258	5.1%	国内外の債券、株式、REIT
76 野村世界6資産分散投信(分散コース)	野村アセット	2005/10/3	2005/12/30	-	-	15,010	766	5.1%	国内外の債券、株式、REIT
77 野村世界6資産分散投信(成長コース)	野村アセット	2005/10/3	2005/12/30	-	-	7,210	353	4.9%	国内外の債券、株式、REIT
78 ダイワ・バランス3資産(外債・海外REIT、好配当日本株)	大和投資信託	2005/10/3	2006/1/31	11,277	-	1	0	0.0%	日本株、外債、グローバルREIT
79 グローバル財産3資産ファンド(毎月決算型)	国際投資信託顧問	2005/10/14	2006/2/3	11,073	-	3,515	19	0.5%	世界各国の株式、REIT、新興国の債券
80 ダイワ・マルチアセット・ファンド・シリーズ(奇数月分配型)安定重視	大和投資信託	2005/11/14	2006/1/31	10,485	-	88	4	5.0%	国内外の債券、株式、REIT
81 ダイワ・マルチアセット・ファンド・シリーズ(奇数月分配型)インカム重視	大和投資信託	2005/11/14	2006/1/31	10,716	-	190	10	5.0%	国内外の債券、株式、REIT
82 ダイワ・マルチアセット・ファンド・シリーズ(奇数月分配型)成長重視	大和投資信託	2005/11/14	2006/1/31	11,148	-	93	5	5.0%	国内外の債券、株式、REIT
83 ダイワ・マルチアセット・ファンド・シリーズ(偶数月分配型)安定重視	大和投資信託	2005/11/14	2006/1/31	10,496	-	6	0	5.2%	国内外の債券、株式、REIT
84 ダイワ・マルチアセット・ファンド・シリーズ(偶数月分配型)インカム重視	大和投資信託	2005/11/14	2006/1/31	10,550	-	11	1	4.8%	国内外の債券、株式、REIT
85 ダイワ・マルチアセット・ファンド・シリーズ(偶数月分配型)成長重視	大和投資信託	2005/11/14	2006/1/31	11,180	-	128	6	5.0%	国内外の債券、株式、REIT
86 リモな・世界資産分散ファンド	大和投資信託	2005/11/18	2006/1/27	10,197	-	72,700	-	-	世界各国の株式、債券、REIT
87 トリプルインカム(3資産バランスオープン)	中央三井アセット	2005/11/30	2006/2/3	10,342	-	53,023	5,408	10.2%	外債(70%)、日本株(20%)、J-REIT(10%)
88 ダイワ・グローバルREITファンド(ダイワSMA専用)	大和投資信託	2005/11/30	2006/1/31	10,391	-	51	-	-	海外のREITを中心に組入れる
89 三菱UFJ 3資産分散ファンド(毎月決算型)	三菱UFJ投信	2005/12/9	2006/2/3	10,275	-	63,268	12,420	19.6%	主要国の公社債、日本株、J-REIT
90 福井県庁債ファンド	日本投信	2005/12/27	2006/1/31	10,241	-	-	-	-	株式、債券、J-REIT。J-REITの投資比率は約25%±5%程度
91 DIAM パッシブ資産分散ファンド	興銀第一ライフ	2005/12/28	2006/1/31	10,269	-	-	-	-	主要国の公社債、日本株、海外REIT
92 DCダイワ・ワールドアセット(六つの彩/安定コース)	大和投資信託	2006/1/12	2006/1/31	10,172	-	1	0	15.0%	各国の株式、債券、REITに投資。J-REITは15%を目処とする
93 DCダイワ・ワールドアセット(六つの彩/分散コース)	大和投資信託	2006/1/12	2006/1/31	10,193	-	1	0	16.7%	各国の株式、債券、REITに投資。J-REITは16.7%を目処とする
94 DCダイワ・ワールドアセット(六つの彩/成長コース)	大和投資信託	2006/1/12	2006/1/31	10,224	-	1	0	20.0%	各国の株式、債券、REITに投資。J-REITは20%を目処とする
95 三菱UFJ 財産分散ファンド(毎月決算型)	三菱UFJ投信	2006/2/17	-	-	-	-	-	-	外債、国内株式、J-REITに投資。J-REITは20%を目処とする
96 フィデリティ・世界3資産ファンド(毎月決算型)	フィデリティ投信	2006/2/3	-	-	-	-	-	-	世界各国の株式(15%)、債券(70%)、REIT(15%)に投資
合計(参考値)						2,708,548	523,822		

(注) 1. 網掛け部分は、J-REIT を組み入れている FOF（現在は J-REIT を組み込んでいなくても、今後、組み込む可能性のある FOF も含む）62 本、日本株投信 1 本を示している。

2. 基準日は運用会社のレポート作成日によって異なる。そのため、合計は一時点の残高を示すものではなく、参考値である。

(出所) 各運用会社の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表32：立地別の構成比で見た、各J-REITのポートフォリオ①

① 特化型（オフィスビル専門、商業施設専門、住宅専門、物流施設専門）

投資法人名 (略称・証券コード)	日本ビルファンド 投資法人 (NBF・8951)			ジャパンリアル エステイト投資法人 (JRE・8952)			グローバル・ワン 不動産投資法人 (GOR・8958)			野村不動産オフィス ファンド投資法人 (NOR・8959)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル		
東京都心（千代田、中央、港）	17	316,485	53.7	17	214,476	50.5	3	70,777	67.0	5	46,230	19.5
東京都心（新宿、渋谷、品川）	6	52,005	8.8	10	96,573	22.7	1	18,082	17.1	7	115,190	48.6
その他23区	5	77,158	13.1	6	24,754	5.8	0	0	0.0	3	19,030	8.0
その他東京圏	9	71,072	12.1	4	12,249	2.9	0	0	0.0	3	16,390	6.9
大阪圏	7	42,522	7.2	4	22,564	5.3	0	0	0.0	4	26,530	11.2
名古屋圏	1	5,406	0.9	2	16,398	3.9	1	16,852	15.9	1	3,550	1.5
地方都市	8	24,221	4.1	10	37,722	8.9	0	0	0.0	4	10,200	4.3
計	53	588,870	100.0	53	424,736	100.0	5	105,711	100.0	27	237,120	100.0

投資法人名 (略称・証券コード)	DAオフィス 投資法人 (DAO・8976)			日本リテール ファンド投資法人 (JRF・8953)			フロンティア不動産 投資法人 (FRI・8964)			日本レジデンシャル 投資法人 (NRI・8962)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	オフィスビル			商業施設			商業施設			住宅		
東京都心（千代田、中央、港）	15	63,564	66.6	3	10,539	3.2	0	0	0.0	26	73,415	38.1
東京都心（新宿、渋谷、品川）	3	6,128	6.4	3	4,865	1.5	1	20,100	21.4	24	46,195	24.0
その他23区	4	9,151	9.6	2	15,100	4.6	2	4,390	4.7	28	36,956	19.2
その他東京圏	2	3,530	3.7	11	117,482	35.8	1	9,300	9.9	10	9,710	5.0
大阪圏	0	0	0.0	5	72,781	22.2	2	20,230	21.5	8	13,115	6.8
名古屋圏	0	0	0.0	6	45,130	13.7	1	24,100	25.7	6	8,672	4.5
地方都市	8	13,140	13.8	6	62,350	19.0	2	15,810	16.8	5	4,798	2.5
計	32	95,513	100.0	36	328,247	100.0	9	93,930	100.0	107	192,861	100.0

投資法人名 (略称・証券コード)	ニューシティ・ レジデンス投資法人 (NCR・8965)			プロスペクト・ レジデンシャル投資法人 (PRI・8969)			アドバンス・レジデンス 投資法人 (ADR・8978)			日本ロジスティクス ファンド投資法人 (JLF・8967)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	住宅			住宅			住宅			物流施設		
東京都心（千代田、中央、港）	25	53,675	41.1	6	10,400	18.0	6	13,022	27.1	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	11	15,254	11.7	5	16,184	28.0	4	9,120	19.0	0	0	0.0
その他23区	22	30,550	23.4	11	18,576	32.1	10	16,825	35.0	1	2,454	3.5
その他東京圏	19	17,910	13.7	4	3,225	5.6	2	4,190	8.7	11	53,944	77.8
大阪圏	7	10,769	8.3	7	4,485	7.8	3	2,841	5.9	2	11,713	16.9
名古屋圏	0	0	0.0	5	4,236	7.3	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	5	2,355	1.8	2	710	1.2	3	2,031	4.2	1	1,230	1.8
計	89	130,513	100.0	40	57,816	100.0	28	48,029	100.0	15	69,341	100.0

(注) 各 J-REIT の保有資産を立地別にまとめたもの。取得予定物件を含む。データは 2006 年 2 月 10 日現在。

(出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表33：立地別の構成比で見た、各J-REITのポートフォリオ②

② 複合型（2種類の不動産で運用するタイプ）

投資法人名 (略称・証券コード)	日本プライム リアルティ投資法人 (JPR・8955)			プレミア 投資法人 (PIC・8956)			東急リアル・ エステート投資法人 (TRI・8957)			福岡リート 投資法人 (FRC・8968)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル		
東京都心（千代田、中央、港）	9	47,600	31.5	4	23,066	47.6	2	26,830	38.5	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	3	24,741	16.4	3	12,193	25.2	2	11,280	16.2	0	0	0.0
その他23区	4	18,097	12.0	1	1,456	3.0	3	31,570	45.3	0	0	0.0
その他東京圏	5	15,185	10.1	3	11,694	24.2	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	4	16,260	10.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	2	8,687	5.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	8	20,310	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	3	30,200	100.0
小計	35	150,880	100.0	11	48,409	100.0	7	69,680	100.0	3	30,200	100.0
	商業施設			住宅			商業施設			商業施設		
東京都心（千代田、中央、港）	0	0	0.0	12	26,043	60.7	1	4,800	5.4	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	3	18,620	28.5	6	14,336	33.4	4	51,970	58.9	0	0	0.0
その他23区	0	0	0.0	2	2,535	5.9	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	4	16,894	25.8	0	0	0.0	5	31,410	35.6	0	0	0.0
大阪圏	3	25,650	39.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	1	4,200	6.4	0	0	0.0	0	0	0.0	4	55,073	100.0
小計	11	65,364	100.0	20	42,915	100.0	10	88,180	100.0	4	55,073	100.0
	全物件			全物件			全物件			全物件		
東京都心（千代田、中央、港）	9	47,600	22.0	16	49,109	53.8	3	31,630	20.0	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	6	43,361	20.1	9	26,529	29.0	6	63,250	40.1	0	0	0.0
その他23区	4	18,097	8.4	3	3,991	4.4	3	31,570	20.0	0	0	0.0
その他東京圏	9	32,079	14.8	3	11,694	12.8	5	31,410	19.9	0	0	0.0
大阪圏	7	41,910	19.4	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	2	8,687	4.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	9	24,510	11.3	0	0	0.0	0	0	0.0	7	85,273	100.0
合計	46	216,244	100.0	31	91,324	100.0	17	157,860	100.0	7	85,273	100.0

投資法人名 (略称・証券コード)	ジャパン・シングル レジデンス投資法人 (JSR・8970)			FCレジデンシャル 投資法人 (FCR・8975)			飯急リート 投資法人 (HRI・8977)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	住宅			住宅			オフィス		
東京都心（千代田、中央、港）	8	9,971	31.6	10	13,127	75.3	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	0	0	0.0	2	1,642	9.4	0	0	0.0
その他23区	3	9,072	28.7	3	2,664	15.3	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	5	7,299	23.1	0	0	0.0	1	2,980	100.0
名古屋圏	1	695	2.2	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	6	4,529	14.3	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	23	31,566	100.0	15	17,433	100.0	1	2,980	100.0
	ホテル			ホテル			商業施設		
東京都心（千代田、中央、港）	0	0	0.0	1	3,470	50.4	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
その他23区	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	2	2,151	100.0	1	3,410	49.6	4	46,001	100.0
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	2	2,151	100.0	2	6,880	100.0	4	46,001	100.0
	全物件			全物件			全物件		
東京都心（千代田、中央、港）	8	9,971	29.6	11	16,597	68.3	0	0	0.0
東京都心（新宿、渋谷、品川）	0	0	0.0	2	1,642	6.8	0	0	0.0
その他23区	3	9,072	26.9	3	2,664	11.0	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	7	9,450	28.0	1	3,410	14.0	5	48,981	100.0
名古屋圏	1	695	2.1	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	6	4,529	13.4	0	0	0.0	0	0	0.0
合計	25	33,717	100.0	17	24,313	100.0	5	48,981	100.0

(注) 各 J-REIT の保有資産を立地別にまとめたもの。取得予定物件を含む。データは 2006 年 2 月 10 日現在。

(出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表34：立地別の構成比で見た、各J-REITのポートフォリオ③

③ 総合型(不動産の用途を限定しないタイプ)・1

投資法人名 (略称・証券コード)	オリックス 不動産投資法人 (OJR・8954)			ユナイテッド・ アーバン投資法人 (UUR・8960)			森トラスト総合リート 投資法人 (MTR・8961)			クレッシェンド 投資法人 (CIC・8966)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル		
東京都心(千代田、中央、港)	17	59,035	35.9	3	6,757	14.2	3	72,000	68.6	5	7,950	38.4
東京都心(新宿、渋谷、品川)	8	41,094	25.0	0	0	0.0	1	13,527	12.9	3	9,740	47.0
その他23区	5	28,416	17.3	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2,500	12.1
その他東京圏	1	2,200	1.3	1	19,200	40.2	1	6,900	6.6	1	520	2.5
大阪圏	2	19,160	11.7	1	14,279	29.9	1	12,500	11.9	0	0	0.0
名古屋圏	2	14,540	8.8	1	5,400	11.3	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	1	2,080	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	35	164,445	100.0	7	47,716	100.0	6	104,927	100.0	10	20,710	100.0
	商業施設			商業施設			商業施設			商業施設		
東京都心(千代田、中央、港)	1	2,548	51.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
東京都心(新宿、渋谷、品川)	1	2,435	48.9	0	0	0.0	0	0	0.0	1	4,760	100.0
その他23区	0	0	0.0	1	15,300	39.1	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	1	5,200	13.3	3	27,950	100.0	0	0	0.0
大阪圏	0	0	0.0	2	7,539	19.3	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	1	11,100	28.4	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	2	4,983	100.0	5	39,139	100.0	3	27,950	100.0	1	4,760	100.0
	住宅			住宅			住宅			住宅		
東京都心(千代田、中央、港)	1	1,219	30.1	1	1,175	6.6	0	0	0.0	6	10,201	38.6
東京都心(新宿、渋谷、品川)	0	0	0.0	1	1,355	7.6	1	3,200	100.0	3	2,285	8.7
その他23区	2	2,832	69.9	4	7,928	44.6	0	0	0.0	8	10,140	38.4
その他東京圏	0	0	0.0	3	2,240	12.6	0	0	0.0	5	3,785	14.3
大阪圏	0	0	0.0	1	3,031	17.1	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	2	2,035	11.5	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	3	4,051	100.0	12	17,764	100.0	1	3,200	100.0	22	26,411	100.0
	ホテル・その他			ホテル・その他			ホテル・その他			ホテル・その他		
東京都心(千代田、中央、港)	0	0	0.0	1	1,884	5.8	0	0	0.0	0	0	0.0
東京都心(新宿、渋谷、品川)	0	0	0.0	1	21,100	64.5	0	0	0.0	0	0	0.0
その他23区	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	1	15,040	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	0	0	0.0	0	9,721	29.7	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	1	15,040	100.0	2	32,704	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0
	全物件			全物件			全物件			全物件		
東京都心(千代田、中央、港)	19	62,802	33.3	5	9,816	7.1	3	72,000	52.9	11	18,151	35.0
東京都心(新宿、渋谷、品川)	9	43,529	23.1	2	22,455	16.4	2	16,727	12.3	7	16,785	32.4
その他23区	7	31,248	16.6	5	23,228	16.9	0	0	0.0	9	12,640	24.4
その他東京圏	2	17,240	9.1	5	26,640	19.4	4	34,850	25.6	6	4,305	8.3
大阪圏	2	19,160	10.2	4	34,570	25.2	1	12,500	9.2	0	0	0.0
名古屋圏	2	14,540	7.7	1	5,400	3.9	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	4	15,215	11.1	0	0	0.0	0	0	0.0
合計	41	188,519	100.0	26	137,323	100.0	10	136,077	100.0	33	51,881	100.0

(注) 1.各 J-REIT の保有資産を立地別にまとめたもの。取得予定物件を含む。データは 2006 年 2 月 10 日現在。

2.UUR の大阪圏の「ホテル・その他」について 0 件・9,721 百万円となっているが、オフィスとホテルで構成される「新大阪セントラルタワー」を「オフィスビル」として計上しているためである。ホテル部分の金額が 9,721 百万円である。

(出所) 各 J-REIT の資料により、みずほ証券が作成

■ 図表35：立地別の構成比で見た、各J-REITのポートフォリオ④

③ 総合型(不動産の用途を限定しないタイプ)・2

投資法人名 (略称・証券コード)	ケネディクス不動産 投資法人 (KRI・8972)			ジョイント・リート 投資法人 (JOR・8973)			イーアセット 投資法人 (EAIC・8974)		
	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	物件 数	取得価格 (百万円)	構成比 (%)
	オフィスビル			オフィスビル			オフィスビル		
東京都心(千代田、中央、港)	7	29,420	67.3	0	0	0.0	2	6,238	30.6
東京都心(新宿、渋谷、品川)	2	4,060	9.3	0	0	0.0	1	2,017	9.9
その他23区	2	3,237	7.4	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	0	0	0.0	2	4,227	20.8
大阪圏	1	5,570	12.7	0	0	0.0	2	3,784	18.6
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	1	1,430	3.3	0	0	0.0	2	4,097	20.1
小計	13	43,717	100.0	0	0	0.0	9	20,363	100.0
	商業施設			商業施設			商業施設		
東京都心(千代田、中央、港)	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
東京都心(新宿、渋谷、品川)	2	12,380	100.0	1	1,043	4.9	1	14,024	100.0
その他23区	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	0	0	0.0	1	4,697	22.3	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0	1	15,360	72.8	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	2	12,380	100.0	3	21,100	100.0	1	14,024	100.0
	住宅			住宅			住宅		
東京都心(千代田、中央、港)	6	9,357	42.4	4	9,340	32.4	3	7,582	44.3
東京都心(新宿、渋谷、品川)	3	3,305	15.0	5	5,292	18.4	2	9,549	55.7
その他23区	5	4,528	20.5	5	7,266	25.2	0	0	0.0
その他東京圏	1	945	4.3	4	6,598	22.9	0	0	0.0
大阪圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	3	2,115	9.6	1	300	1.0	0	0	0.0
地方都市	1	1,800	8.2	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	19	22,050	100.0	19	28,796	100.0	5	17,131	100.0
	ホテル・その他			ホテル・その他			ホテル・その他		
東京都心(千代田、中央、港)	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
東京都心(新宿、渋谷、品川)	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
その他23区	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
その他東京圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
大阪圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
名古屋圏	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
地方都市	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
小計	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
	全物件			全物件			全物件		
東京都心(千代田、中央、港)	13	38,777	49.6	4	9,340	18.7	5	13,820	26.8
東京都心(新宿、渋谷、品川)	7	19,745	25.3	6	6,335	12.7	4	25,590	49.7
その他23区	7	7,765	9.9	5	7,266	14.6	0	0	0.0
その他東京圏	1	945	1.2	4	6,598	13.2	2	4,227	8.2
大阪圏	1	5,570	7.1	1	4,697	9.4	2	3,784	7.3
名古屋圏	3	2,115	2.7	2	15,660	31.4	0	0	0.0
地方都市	2	3,230	4.1	0	0	0.0	2	4,097	8.0
合計	34	78,147	100.0	22	49,896	100.0	15	51,518	100.0

(注) 各J-REITの保有資産を立地別にまとめたもの。取得予定物件を含む。データは2006年2月10日現在。

(出所) 各J-REITの資料により、みずほ証券が作成

■ 図表36：東証上場26銘柄のJ-REITの用途別・立地別構成比（参考）

	取得価格 (百万円)	構成比 (%)	東京都心部の比率 (%) (東京6区)	首都圏の比率 (%) (東京都心～その他東京圏)	地方の比率 (%) (大阪圏、名古屋圏、地方都市)
① オフィスビル					
東京都心 (千代田、中央、港)	990,428	26.60	37.52	47.68	10.22
東京都心 (新宿、渋谷、品川)	406,630	10.92			
その他23区	215,369	5.78			
その他東京圏	163,167	4.38			
大阪圏	166,149	4.46			
名古屋圏	70,833	1.90			
地方都市	143,400	3.85			
計	2,155,977	57.90			
② 商業施設					
東京都心 (千代田、中央、港)	17,887	0.48	3.98	10.50	11.01
東京都心 (新宿、渋谷、品川)	130,197	3.50			
その他23区	34,790	0.93			
その他東京圏	208,236	5.59			
大阪圏	176,898	4.75			
名古屋圏	84,590	2.27			
地方都市	148,533	3.99			
計	801,130	21.51			
③ 住宅					
東京都心 (千代田、中央、港)	238,527	6.41	9.84	15.17	2.04
東京都心 (新宿、渋谷、品川)	127,718	3.43			
その他23区	149,872	4.02			
その他東京圏	48,603	1.31			
大阪圏	41,541	1.12			
名古屋圏	16,018	0.43			
地方都市	18,258	0.49			
計	640,536	17.20			
④ ホテル					
東京都心 (千代田、中央、港)	5,354	0.14	0.71	1.11	0.41
東京都心 (新宿、渋谷、品川)	21,100	0.57			
その他23区	0	0.00			
その他東京圏	15,040	0.40			
大阪圏	15,282	0.41			
名古屋圏	0	0.00			
地方都市	0	0.00			
計	56,775	1.52			
⑤ その他 (物流施設)					
東京都心 (千代田、中央、港)	0	0.00	0.00	1.51	0.35
東京都心 (新宿、渋谷、品川)	0	0.00			
その他23区	2,454	0.07			
その他東京圏	53,944	1.45			
大阪圏	11,713	0.31			
名古屋圏	0	0.00			
地方都市	1,230	0.03			
計	69,341	1.86			
①～⑤の累計					
東京都心 (千代田、中央、港)	1,252,196	33.63	52.04	75.98	24.02
東京都心 (新宿、渋谷、品川)	685,644	18.41			
その他23区	402,485	10.81			
その他東京圏	488,989	13.13			
大阪圏	411,583	11.05			
名古屋圏	171,441	4.60			
地方都市	311,421	8.36			
計	3,723,759	100.00			

(注) 上記の数値は取得価格ベース。取得予定資産を含む。データは2006年2月10日現在。

(出所) 各J-REITの資料により、みずほ証券が作成

【アナリスト確認事項】

本資料に記述された有価証券や発行体に関する意見は、本資料に記載されたアナリストの見解を正確に反映したものであり、また、直接間接を問わず本資料記載の特定の投資判断または見解の対価として報酬を受け、もしくは、報酬の受領を約していないことをアナリスト自身がここに確認するものです。

【留意事項】

本資料は、みずほ証券/Mizuho International plcにより、両社およびその関連会社の顧客を対象に情報提供のみを目的として作成されたものです。本資料は、英国金融サービス庁(Financial Services Authority)規則により規定されている個人投資家や、米国および日本の証券規制法規により配布を制限されている投資家を対象にしたものではありません。また、本資料は特定の有価証券の取引の勧誘、または特定の取引の勧誘を目的としたものではありません。

本資料は、みずほ証券/Mizuho International plcがすべて公に入手可能な情報に基づき作成したものです。本資料には、信頼に足るものと判断した情報、データを掲載していますが、みずほ証券/Mizuho International plcは、その正確性、確実性を保証するものではありません。過去のパフォーマンスは、将来のパフォーマンスを示唆するものではありません。本資料に記載された今後の見通しは、アナリストの見解を反映させたものであり、実際のパフォーマンスとは異なり、今後のパフォーマンスに関する保証をするものではありません。本資料に記載された内容は事前連絡なしに変更されることもあります。

みずほ証券、Mizuho International plcおよびその関連会社等は、本資料に記載された発行者の発行する有価証券およびその派生商品について、本資料読者の売買の相手方となり、本資料において推奨された内容と異なる売買、ポジションの保有、マーケットメイク、自己あるいは委託売買を行う場合があります。また、本資料記載の有価証券等の発行者に対して金融・顧問サービスを提供する場合があります。本資料に記載された有価証券等および同取引にはリスクが伴います。投資家は、かかるリスクや投資判断、個別の事情に応じた投資適合性について、顧問の金融、法務、会計、税務アドバイザーにご相談の上、お取り扱い下さるようお願い致します。また、みずほ証券および Mizuho International plc は、いかなる投資の妥当性についても保証するものではありません。投資の最終決定は、投資家ご自身の判断と責任においてなされるようお願い致します。アナリスト、みずほ証券/Mizuho International plc はいかなる場合においても、本資料を提供した投資家ならびに直接間接を問わず本資料を当該投資家から受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等（本資料の使用に直接または間接的に起因したと思われる場合、または本資料の使用上の誤り、あるいは本資料の内容の脱落または誤りによるものを含みますが、これに限定されるものではありません。）について、賠償責任を負うものではなく、投資家のみずほ証券/Mizuho International plc に対する賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

英国・欧州経済地域：本資料の英国における配布については、Mizuho International plc, (Bracken House, One Friday Street, London EC4M 9JA. Phone: 44-20-7236-1090, FAX: 44-20-7236-0484)が認可を受けています。Mizuho International plc は、英国金融サービス庁の規制の下にあるロンドン証券取引所会員会社です。米国：外国社債、ソブリン債およびそれらに関連する取引については、Mizuho Securities USA Inc.,が Mizuho International plc の代理としてこれを行います。Mizuho Securities USA Inc.は、それら取引の成立を保証するものではなく、決済に関与するものでもありません。本資料の内容に関する問合せは、Mizuho Securities USA Inc. (1251 Avenue of the Americas 33rd Floor New York, NY 10020. Phone: 1-212-209-9300) 日本：本資料の日本での配布は、みずほ証券株式会社（東京都千代田区大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア、電話 03-5208-3210）がこれを行います。アジア：香港および日本以外のアジア諸国への配布は、Mizuho Securities Asia Limited, 10th Floor, CITIC Tower, 1 Tim Mei Avenue, Central, Hong Kong がこれを行います。

本資料の著作権はみずほ証券/Mizuho International plc に属し、その目的を問わず無断で引用または複製することを禁じます。

MIZUHO

みずほ証券株式会社

投資戦略部・エクイティ調査部

〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目5番1号 大手町ファーストスクエア

Tel.03-5208-3110 Fax.03-3516-7242