

**J-REIT資産規模**

物件数：1,850件（前月1,846件）  
 資産総額（取得金額ベース）：7兆6,325億円（前月7兆6,000億円）  
 資産総額（鑑定評価額ベース）：8兆5,897億円（前月8兆6,034億円）  
 投資法人：42投資法人※（前月42投資法人） 2009年12月末日現在

資産規模は**微増**  
 運用時NOI利回りは**上昇**

- ◆東京都心5区を除くエリア、共同住宅で運用時NOI利回り**上昇**
- ◆リプラス・レジデンシャル投資法人名称を2009年1月21日に「日本賃貸住宅投資法人」に変更へ

**I. 投資口の動向**

- ◆日本の株価の動向  
日米の大幅な金融緩和策に伴い、金利が低下するなど、株式市場でも売り圧力が低下しつつあるとの評価も出ている。国内の景気・財政悪化による円相場の先高懸念に、積極的に上を追う動きもみられる。
- ◆J-REITの利回り動向  
J-REITの資金繰りを支える政府・金融機関を通じて資金を貸し出すとニュースを受け、市場の悪化懸念と政策期待が入り混じる中、ほぼ横ばいで推移している。

**II. 運用時NOI利回り：5.4%（前月5.3%）**

➡ +0.1P

- ◆エリア別  
 港・中央：6.0%（前月5.9%） 地方：6.0%（前月5.9%）
- ◆アセットタイプ別  
 オフィス：5.2%（前月5.1%） 共同住宅：5.4%（前月5.3%）

**III. 取得の動向：4件（前月4件）**

➡ +2件

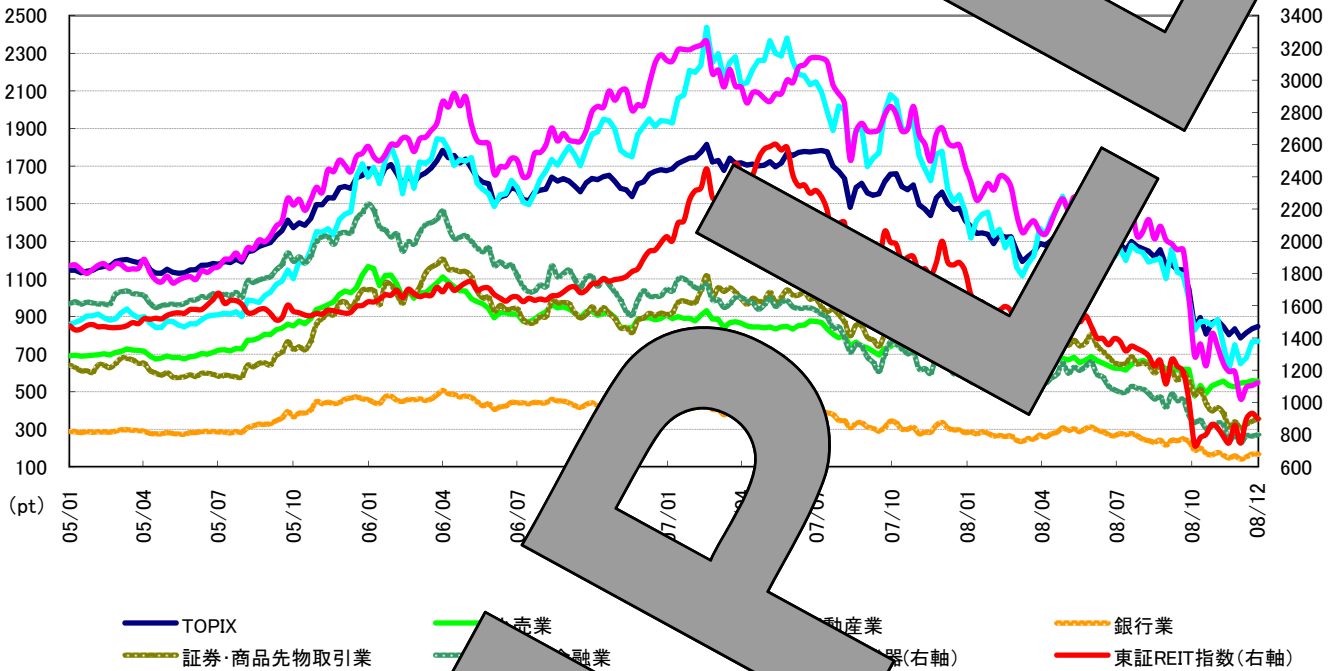
**IV. 売却の動向：2件（前月1件）**

➡ +1件

# I. 投資口の動向

## ◆ 日本の株価動向

■ 東証業種別株価動向

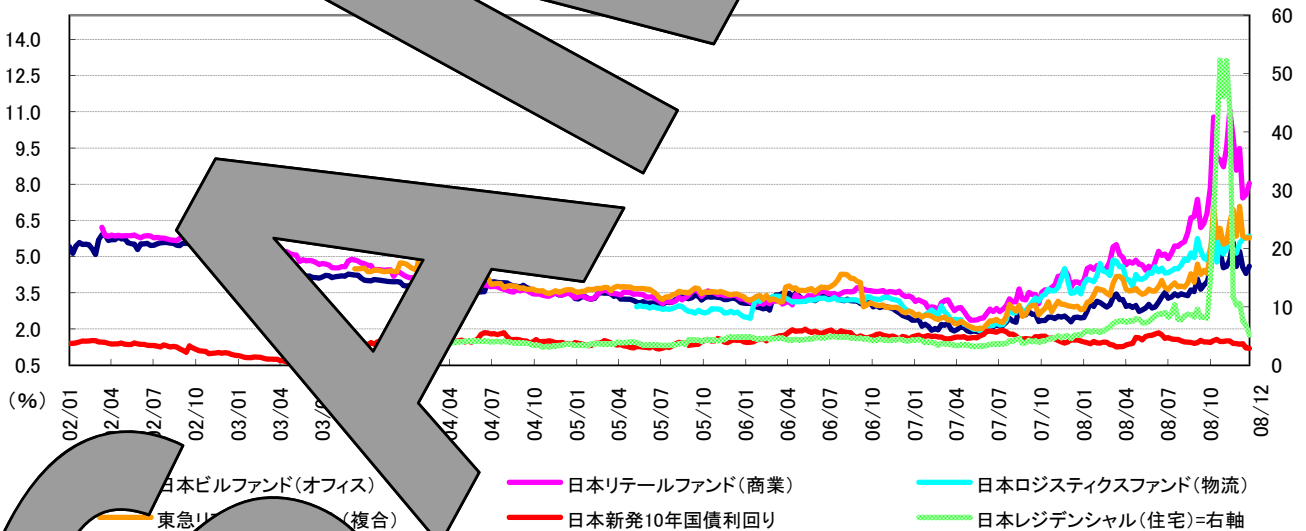


NAREITはグラフが分かりやすいよう、

ブルームバーグより作成

## ◆ 主な投資法人の予想配当利回りの動向

推移



ARESのデータより作成

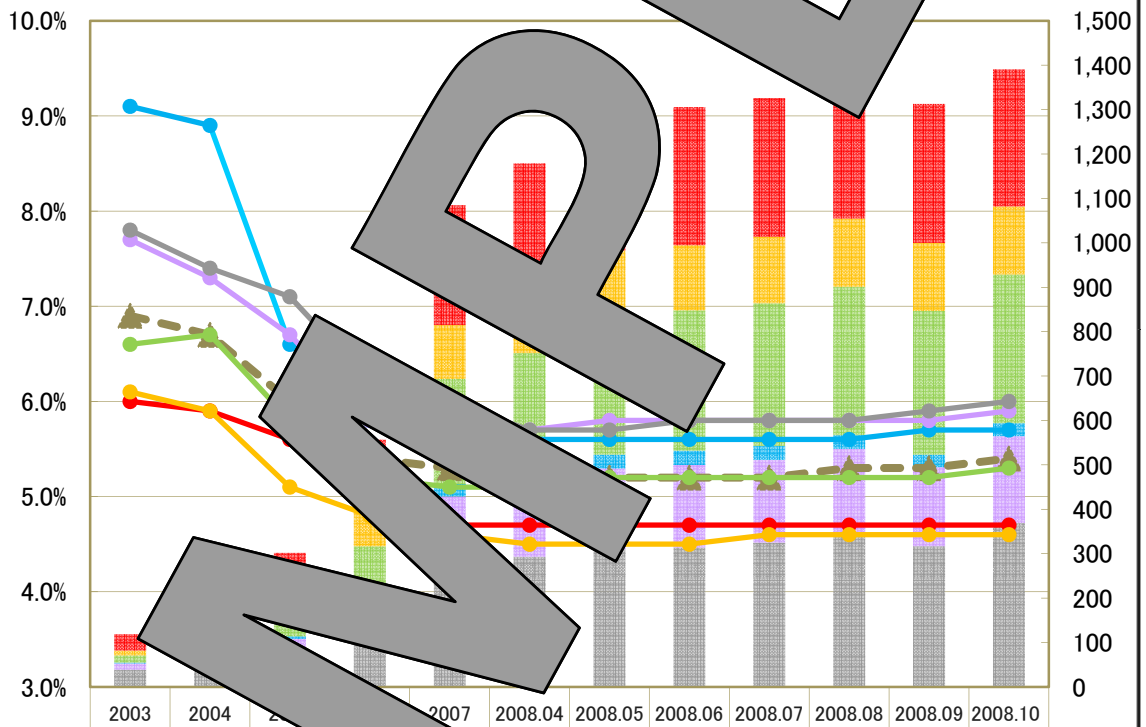
「国債利回り」のみブルームバーグより作成

## 東急不動産

## Ⅱ. 運用時NOI利回り（エリア）

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.4%	1391
港・千代田・中央区	4.7%	309
渋谷・新宿区	4.6%	153
その他18区	5.3%	335
東京都下	5.7%	29
その他首都圏	5.9%	196
地方	6.0%	369

運用時NOI利回り



	2003	2004	2005	2006	2007	2008.04	2008.05	2008.06	2008.07	2008.08	2008.09	2008.10
合計 物件数	119	150	302	500	1,179	1,292	1,306	1,326	1,371	1,313	1,391	
港、中央、千代田区	37	48	83	156	296	309	311	312	316	313	309	
渋谷、新宿区	17	17	47	84	121	131	147	147	150	154	153	153
その他18区	65	85	172	317	762	860	848	867	905	849	881	881
東京都下	0	2	0	0	28	30	31	32	32	31	28	29
その他首都圏	0	19	0	0	70	153	182	186	186	194	178	196
地方	0	0	67	118	276	293	310	314	325	342	317	369
平均	6.9%	6.0%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%	5.3%	5.4%
港、中央、千代田区	6.0%	5.6%	5.6%	5.0%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
渋谷、新宿区	6.1%	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%
その他18区	6.7%	6.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%
東京都下	0.0%	0.0%	6.6%	5.8%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	5.7%	5.7%
その他首都圏	7.1%	6.7%	6.7%	5.8%	5.9%	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.9%
地方	7.8%	7.1%	7.1%	6.2%	6.0%	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.8%	5.9%	6.0%
総額	1.35%	1.35%	1.470%	1.675%	1.550%	1.575%	1.740%	1.610%	1.530%	1.405%	1.480%	1.480%

東急不動産株式会社

2009年1月月次報告（2009.1.15）

3

無断転載を禁ず。東急不動産「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

## Ⅱ. 運用時NOI利回り【アセットタイプ】

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.4%	1391
オフィス	5.2%	401
共同住宅	5.4%	806
商業施設	5.2%	123
ホテル	5.7%	34
倉庫	5.4%	17
底地	6.3%	6
駐車場	5.8%	4

### 運用時NOI利回り【アセットタイプ】



	2003	2004	2005	2006	2007	2008.05	2008.06	2008.07	2008.08	2008.09	2008.10
合計 物件数	119	124	129	134	1,292	1,306	1,326	1,371	1,313	1,391	
■ オフィス	108	124	119	384	421	427	423	431	430	401	
■ 共同住宅	3	9	72	570	608	711	712	735	760	700	806
■ 商業施設	7	16	44	72	111	114	117	117	121	122	123
■ ホテル	1	1	2	3	24	24	24	25	32	34	34
■ 倉庫			0	0	17	16	16	16	17	17	17
■ 底地					5	6	6	6	6	6	6
■ 駐車場		0	0	0	0	4	4	4	4	4	4
● 平均	6.7%	6.7%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%	5.3%	5.4%
● オフィス	6.9%	6.8%	5.7%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%
● 共同住宅	6.0%	5.8%	5.1%	5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.4%
● 商業施設	7.7%	6.8%	5.3%	5.2%	5.0%	5.0%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.2%
● ホテル	7.4%	6.8%	5.8%	5.8%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.6%	5.7%	5.7%
● 倉庫				5.8%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%
● 底地			7.8%	7.8%	7.2%	6.4%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%
● 駐車場							5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	5.8%
● 運用時NOI利回り	1.350%	1.470%	1.675%	1.550%	1.575%	1.740%	1.610%	1.530%	1.405%	1.480%	1.480%

Ⅲ. 取得の動向

2008年12月取得済物件6件、取得金額合計 410,000,000円

なお、12月に公表された取得予定物件は次表のとおり。

物件名称	取得年月日	所在	取得先	取得金額(千円)
	投資法人名	用途	延床面積(m <sup>2</sup> )	鑑定評価CR(%)
汐留ビルディング	2008/12/19	港区	(有)マーレ	1,250,000
	ジャパンリアルエステイト	事務所	115,930.83	4.0
ホテルグレイスリー田町	2008/12/25	港区	ブルズ・エスピー	4,160,000
	阪急リート	ホテル、駐車場	79	4.9



IV. 売却の動向

2008年12月売却済物件2件、売却金額合計は2,000,000,000円。なお、12月に公表された売却予定物件は次表のとおり。

物件名称	投資法人名	所在	延床面積 (㎡)	取得日	A: 取得時NOI (千円)	B: 取得金額 (千円)	取得時NOI利回り (B)	A-C (千円)
		用途	売却先		C: 売却時NOI (千円)	D: 売却金額 (千円)	売却時NOI利回り (C/D)	
COI東日本橋ビル	クリード・オフィス	中央区	5,520.29	2006/3/16		2,700,000	6.2%	720,000
		事務所・駐車場	ヒューリック(株)	2008/12/18		2,000,000	6.5%	132%
加古川物流センター	日本ロジスティクスファンド	加古川市	9,900	2007/12/18	129,919	2,000,000	6.4%	177,000
		配送センター	新日鉄エンジニアリング(株)	2009/12/18	129,919	2,000,000	5.9%	109%
コスモ西大島グランステージ	エルシーピー	江東区	90	2006/12/18	54,286	909,000	6.0%	-909,000
		共同住宅	スタービル(株)	2009/12/18	56,764	710,000	8.0%	78%
※建物は区分所有権(専有面積2,320.00㎡/共有持分面積1,876.503㎡)								
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	日本リテールファンド	茅ヶ崎市	6,000	2007/12/13	534,512	8,300,000	6.4%	-550,000
		ショッピングセンター	三井住友ファイナンス&リース(株)	2009/12/18	455,000	7,750,000	5.9%	93%

## 【調査要領】

### 1 本調査について

本調査は、J-REITにおける実物不動産の利回りについて分析した結果を、毎にまとめたものです。データは、J-REIT各社による決算情報をデータベース化した「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)から取得しております。投資口の動向につきましては、ARES及びブルームバーグのデータを採用して作成しております。

### 2 利回りインデックス

本調査では、次の利回りについて、単純平均によりインデックスを作成しております。

$$\text{運用時NOI利回り} = \text{年額NOI} / \text{当該期末鑑定評価額}$$

### 3 年額NOI (Net Operating Income)

年額NOIは2期分の合計額により把握しております。

(※ホテル・マンション投資法人を除く)

$$\text{年額NOI} = \text{当該半期NOI} + \text{前々半期NOI}$$

- ・NOI = 賃貸事業収入 - 償却前賃料 - 費用
- ・NOI = 賃貸事業収入 - 償却前賃料
- ・NOIのみ開示の場合

(いずれも実績値)

### 4 利回り計算について

#### (1) J-REIT予想配当利回り(投資口) 投資口当たりの予想配当金

#### (2) 運用時NOI利回り

- ・2008年10月31日まで(前期末を迎え、2009年2月31日までに決算情報が公表された物件を対象として)おります。但し、取得後3回(取得後3期)の物件を除外しております。
- ・「追加取得」又は「一部売却」の物件については、追加取得あるいは一部売却の時点から2回目の決算を迎えるまで、当該物件をインデックスから除外しております。
- ・データ分析の有効性を高めるため、年額NOIが13%を超え算定されたデータはインデックスから除外しております。

#### (3) 鑑定評価

- ・取得価格の開示と鑑定評価額を直接還元法の還元利回り。
- ・予定取得価格と鑑定評価額は異なること及び鑑定評価額は直接還元法による収益価格と異なる場合があることにご注意ください。

#### (4) 取得時NOI利回り・売却時NOI利回り(売却の動向)

$$\text{取得時NOI利回り} = (\text{取得期の半期換算NOI} + \text{取得翌期の半期NOI}) \div \text{取得価格}$$
$$\text{売却時NOI利回り} = (\text{売却前前期の半期NOI} + \text{前々半期のNOI}) \div \text{売却価格}$$

#### (5) その他

- ・同一物件は、各期における値となっております。
- ・個人により情報開示内容が異なりますが、弊社が把握可能且つ信頼できると判断したデータを採用しております。

東急不動産株式会社

2009年1月月次報告 (2009.1.15) 7

無断転載を禁ず。東急不動産J-REITシステム(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

## 5 インデックスの継続性について

- ・各投資法人が開示情報の追加や変更報告等を行うことにより、過去のインデックスが変更されることがあります。
- ・東急不動産株式会社は事前の通知を行うことなく、発表した情報を修正することがあります。また、情報の提供を中断・廃止することがあります。

## 6 利用上の留意点

- ・本調査は、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終的な判断はご自身で行うことにおいて行われるようお願いいたします。
- ・作成時点において、入手可能な情報等に基づき作成したものであり、作成日に示したものと異なる場合があります。
- ・「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期しておりますが、その正確性、完全性に関して責任を負うものではありません。また、作成時点において、入手可能な情報等に基づき作成したものであり、作成日における判断を示したものです。
- ・この資料は、東急不動産株式会社が作成したものであり、内容に関する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、内容の全部または一部について複写・転載することはご遠慮ください。

※クリード・オフィス投資法人は、2008年10月に第5期決算を迎えたが、2008年10月の運用時NOI利益情報が公開がされなかったため2008年10月の運用時NOI利益を2008年9月のデータから除外しております。

※リプラス・レジデンシャル投資法人の2008年9月に第5期決算を迎えた情報が2008年12月に公表されたため、2008年9月のデータを変更しております。

※本報告は、ニューシティ・レジデンス投資法人のデータに基づいております。



# 東急不動産株式会社

CRE推進部 鑑定企画室

TEL 03-5458-0661  
FAX 03-5458-3918  
URL <http://tlc-jreit.com/>  
E-MAIL [tlcjreits@tokyuland.co.jp](mailto:tlcjreits@tokyuland.co.jp)

〒150-0002 東京都渋谷区道玄坂1-21-2

年間購読料 157,000円

月次報告及び四半期報告はホームページ(<http://tlc-jreit.com/>)  
をご覧ください。

なお、月次報告及び四半期報告の英語版もございます。  
ご希望の方はご相談下さい。

## 東急不動産 J-REIT システム

東急不動産株式会社

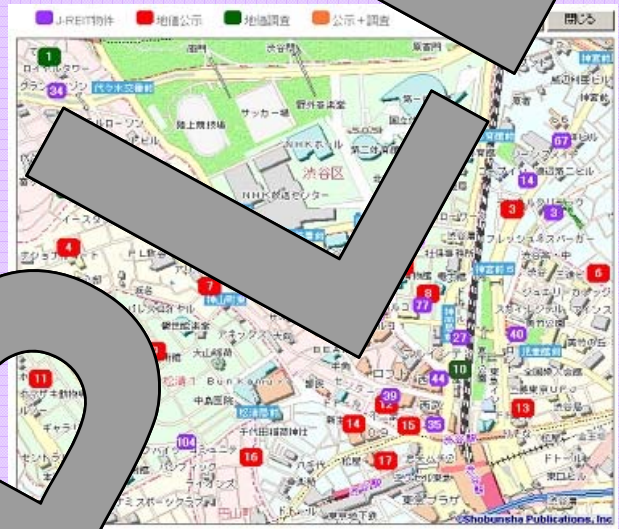
2009年1月月次報告 (2009.1.15) 9

無断転載を禁ず。東急不動産「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)並びに本調査が提供する内容について万全を期してはおりますが、その正確性、完全性に関して保証するものではありません。本調査が提供する情報をご利用の際には、ご自身で当該情報の正確性についてご判断頂く必要があります。

Copyright (C) 2009 TOKYU LAND CORPORATION. All rights reserved.



TOREIT(トゥーリート)はJ-REITに上場している全投資法人の物件情報を対象としたWEB版のデータベースシステムです。豊富なデータを利用者がほしい形で瞬時に収集・作成・加工することが可能で、データとネット配信型地図との連携により物件検索などの機能も充実しています。



物件番号	日数	名称	種別	上場年月日	決算期	物件主	取得資産 (円)	取得物件 (棟数)	取得面積 (㎡)
0001	0001	東京証券取引所	REIT	2004-08-01	03/31	東京証券取引所	1,000,000,000	1	10,000
0002	0002	日本郵政	REIT	2003-09-01	03/31	日本郵政	5,000,000,000	1	50,000
0003	0003	三菱東京UFJ銀行	REIT	2003-05-01	03/31	三菱東京UFJ銀行	1,000,000,000	1	10,000
0004	0004	三井住友銀行	REIT	2003-06-01	03/31	三井住友銀行	1,000,000,000	1	10,000
0005	0005	日本マクドナルド	REIT	2003-06-14	06/30	日本マクドナルド	1,000,000,000	1	10,000
0006	0006	日本郵便	REIT	2003-05-18	04/30	日本郵便	1,000,000,000	1	10,000
0007	0007	日本郵船	REIT	2003-05-18	04/30	日本郵船	1,000,000,000	1	10,000
0008	0008	日本郵船	REIT	2003-05-18	04/30	日本郵船	1,000,000,000	1	10,000
0009	0009	日本郵船	REIT	2003-05-18	04/30	日本郵船	1,000,000,000	1	10,000
0010	0010	日本郵船	REIT	2003-05-18	04/30	日本郵船	1,000,000,000	1	10,000

物件番号	名称	種別	取得資産 (円)	取得物件 (棟数)	取得面積 (㎡)
0001	東京証券取引所	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0002	日本郵政	REIT	5,000,000,000	1	50,000
0003	三菱東京UFJ銀行	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0004	三井住友銀行	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0005	日本マクドナルド	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0006	日本郵便	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0007	日本郵船	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0008	日本郵船	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0009	日本郵船	REIT	1,000,000,000	1	10,000
0010	日本郵船	REIT	1,000,000,000	1	10,000

【商品概要】

■基本情報の概要

1、投資法人情報(項目抜粋)

- (1)全REIT基本情報:全REITを合計した取得・売却・保有の金額と件数
- (2)全REIT別投資法人名称と各投資法人の取得資産の総額・総件数など
- (3)REIT別保有物件(既売却物件含む)の情報ほか

2、個別物件情報

- (1)物件追加取得情報:個別物件毎の追加取得情報の一覧
- (2)物件別収支情報:個別物件毎の指定した半期決算・年換算決算を一覧表示

■利用方法:

ログイン画面よりID・パスワードを入力することにより利用できます。  
 IDのご契約で、複数事業所間、複数人間による利用が可能です。

月額利用料PDF出力型 105,000円

EXCEL・CSV出力型 157,500円

※いずれも消費税を含んでおります。

<http://tlc-jreit.com/>