

資産規模	2008年12月末時点で、7兆6,325億円(取得金額ベース)となった。10-12月期は、取引が縮小し、取得売却の件数・金額とも減少となったが、取得が売却を上回り、依然として市場規模は微増傾向が続いている。
取得時鑑定キャップレート	4.9%(前期4.7%、対前期+0.2ポイント) 共同住宅が2期連続で上昇し、上昇傾向を示した。
運用時NOI利回り	5.3%(前期5.2%、対前期+0.1ポイント) 運用実績に基づく運用時NOI利回りが、上昇傾向を示し、地方で上昇した。

### 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より、銀行間金利低下など、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。ただ、米国の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は限られると思われる。

#### ◆J-REITの利回り動向

J-REITの資金繰りを支援するため、金利低下を通じて資金を貸し出すとニュースを受け一時上昇した。しかし、実態経済の悪化懸念と円高が入り混じる中ほぼ横ばいで推移している。(P.3)

### J-REIT資産規模

物件数: **1,850件**(前期 1,811件)  
 資産総額(取得金額ベース): **7兆6,325億円**(前期 7兆5,901億円)  
 資産総額(鑑定評価額ベース): **8兆5,694億円**(前期 8兆5,996億円)  
 投資法人: **42**(前期 42投資法人)

  
**+424億円**

取得: **13件** 2,316億円(取得金額ベース)(前期 30件 2,316億円)  
 売却: **6件** 591億円(売却金額ベース)(前期 13件 591億円) (P.4-5)

取得時動向 予定取得物件一覧(取得価格・取得時鑑定キャップレート等) (P.6-7)

売却時動向 予定売却物件一覧(売却価格・売却時NOI利回り等) (P.8)

**取得時鑑定キャップレート: 4.9%** (前期 4.7%)

◆エリア	港・中央・千代田区: <b>4.6%</b> (前期4.1%)	地方: <b>5.2%</b> (前期5.2%)
◆アセットタイプ	オフィス: <b>4.7%</b> (前期4.3%)	共同住宅: <b>5.2%</b> (前期5.2%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: <b>4.5%</b> (前期4.2%)	地方: <b>5.1%</b> (前期4.5%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: <b>取得なし</b> (前期4.5%)	地方: <b>5.2%</b> (前期5.9%)

(P.8-11)

**運用時NOI利回り: 5.3%** (前期5.2%)

◆エリア	港・中央・千代田区: <b>4.7%</b> (前期4.7%)	地方: <b>5.9%</b> (前期5.8%)
◆アセットタイプ	オフィス: <b>5.2%</b> (前期5.2%)	共同住宅: <b>5.3%</b> (前期5.3%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: <b>4.6%</b> (前期4.6%)	地方: <b>6.0%</b> (前期5.9%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: <b>4.7%</b> (前期4.7%)	地方: <b>6.0%</b> (前期5.8%)

(P.12-15)

**賃料水準: 月額 14,010円** (前期14,010円) **稼働率: 95.6%** (前期95.6%) (P.17)

**経費率: 24.2%** (P.18) **NOI指数: 年額 39,590円/㎡** (P.19)

**期末総額指数: 2,668.80円/㎡** (前期2,668.80円/㎡)

**運用時NOI利回り: 5.5%** (前決算5.2%) **+0.1P**

※ 最新決算を迎えた物件を、前決算の値と比較しております。

◆エリア	港・中央・千代田区: <b>4.7%</b> (前決算4.6%)	地方: <b>5.9%</b> (前決算5.7%)
◆アセットタイプ	オフィス: <b>5.2%</b> (前決算5.2%)	共同住宅: <b>5.4%</b> (前決算5.2%)
◆オフィス	港・中央・千代田区: <b>4.7%</b> (前決算4.7%)	地方: <b>6.2%</b> (前決算5.9%)
◆共同住宅	港・中央・千代田区: <b>4.7%</b> (前決算4.7%)	地方: <b>5.9%</b> (前決算5.6%)

(P.21-22)

**賃料水準: 月額 13,400円** (前期13,400円) **稼働率: 95.4%** (P.24)

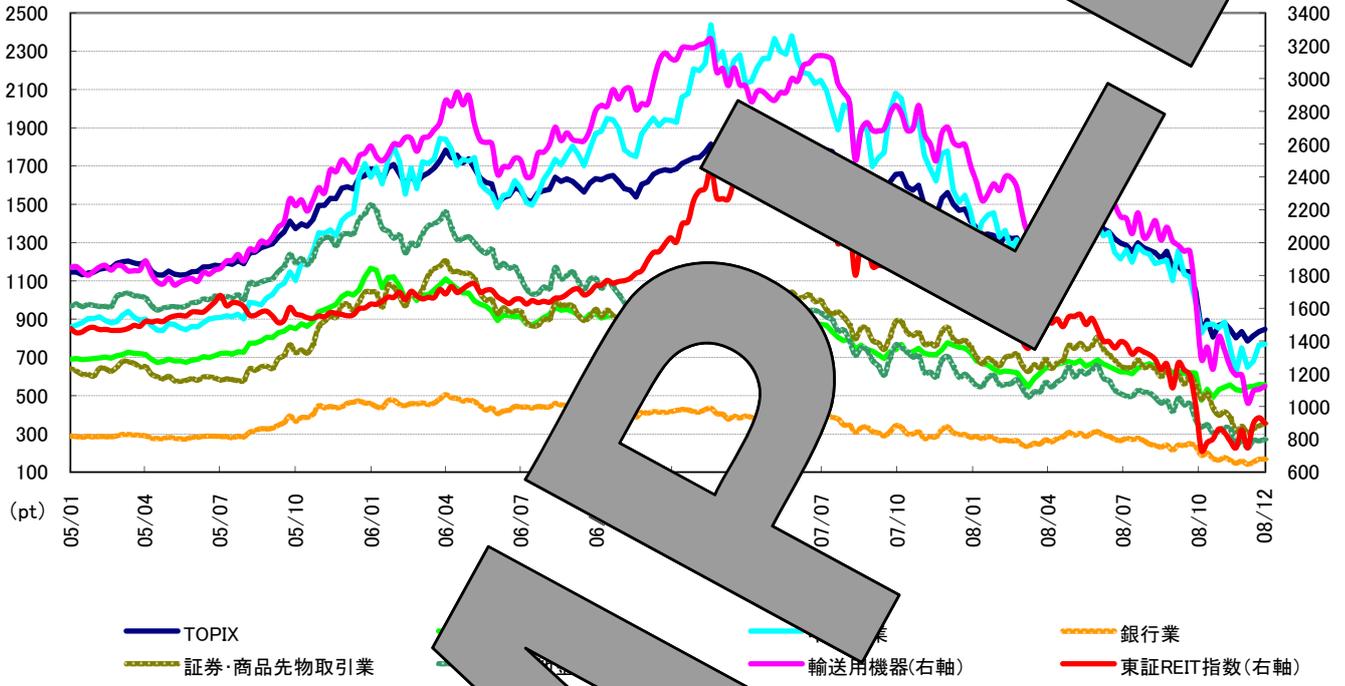
**経費率: 24.8%** (P.25) **NOI指数: 年額 37,520円/㎡** (P.26)

**期末総額指数: 2,555.24円/㎡** (前期2,555.24円/㎡)

各利回りは前期と比較して  
上昇: 赤、横ばい: 黄色、低下: 緑  
で表示しております。

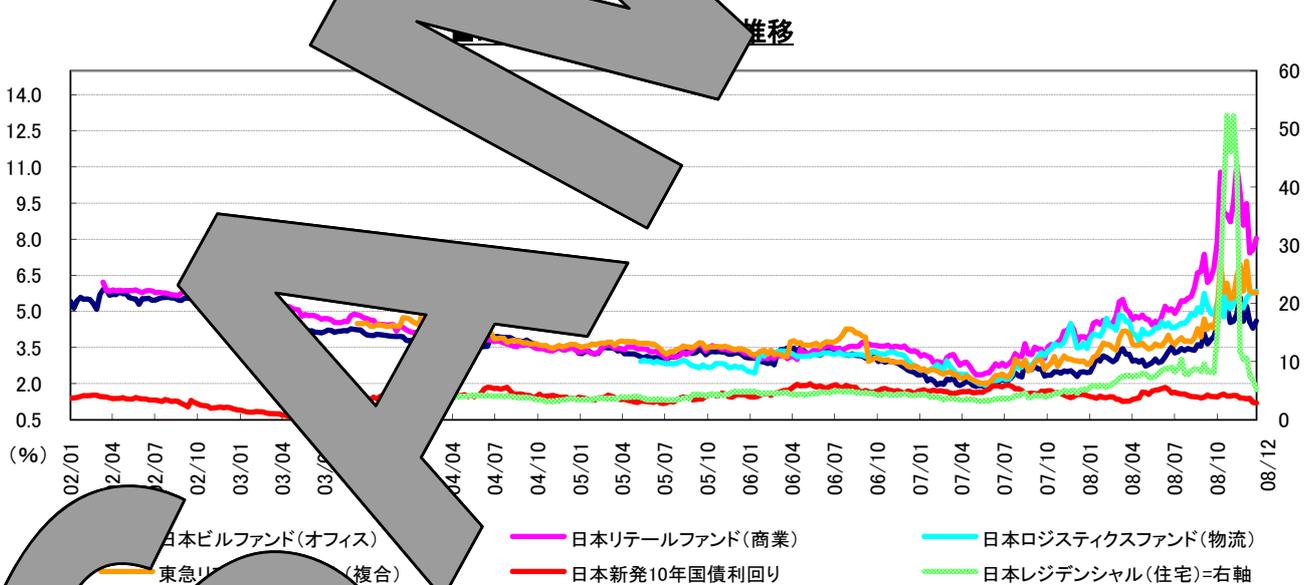
◆ 日本の株価動向

■ 東証業種別株価動向



出典:ブルームバーグ

◆ 主な投資法人の予想配当率の動向

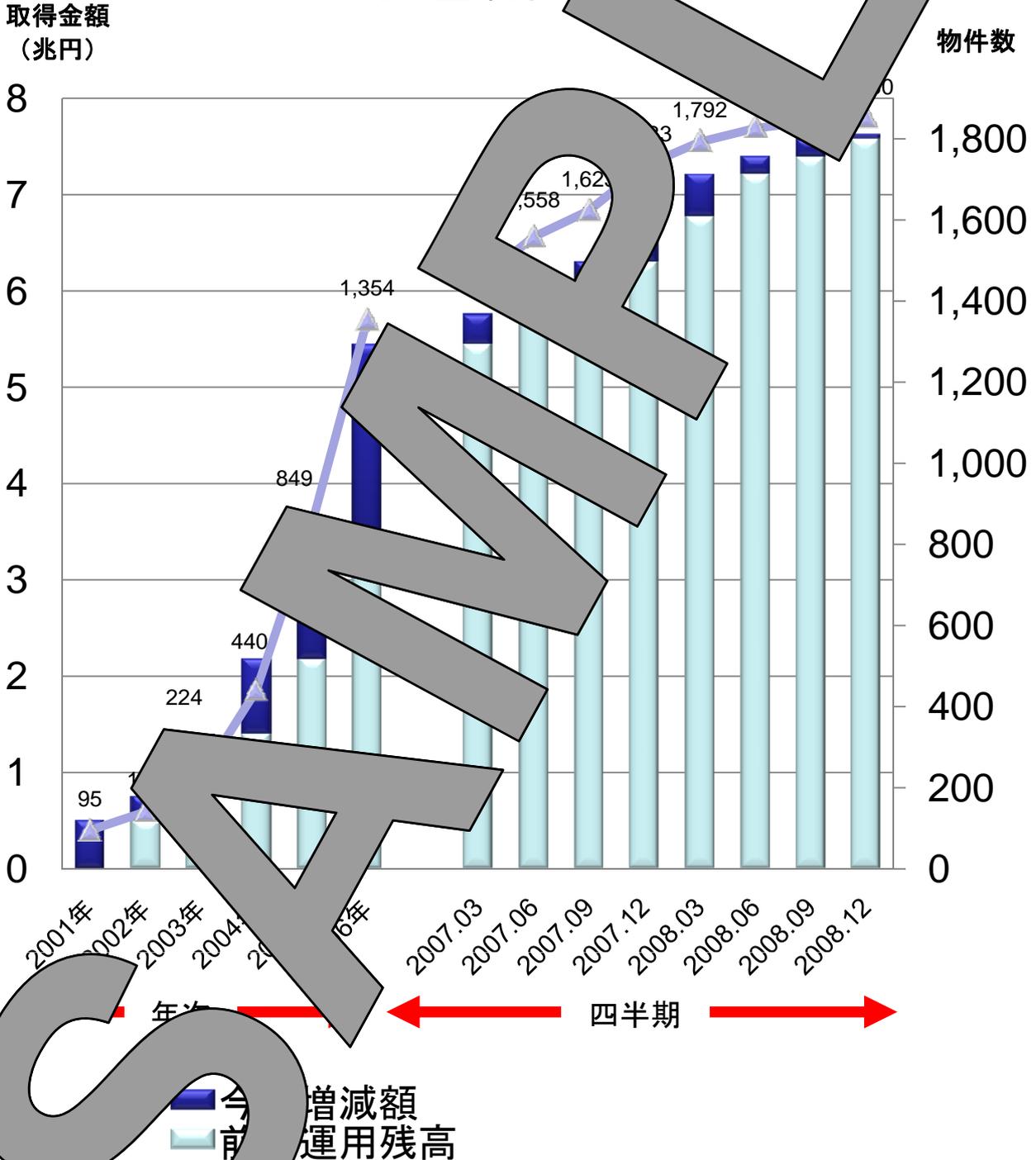


出典:ARES

国債利回りのみブルームバーグ

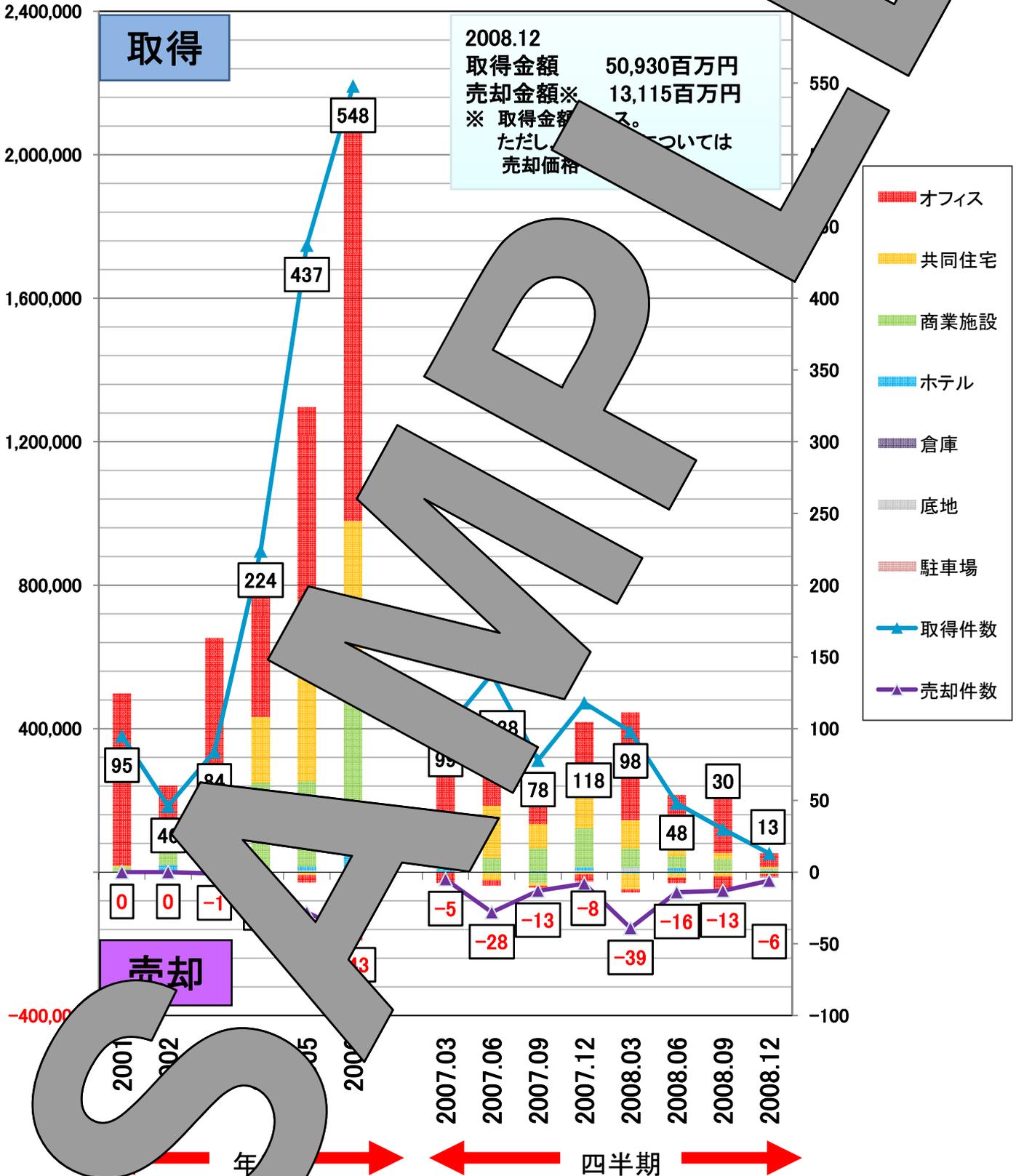
資産総額 7兆6,325億円(取得金額)  
 資産総額 8兆5,694億円(鑑定評価額)  
 物件数 1,850件

資産規模推移



# 取得/売却動向

取得金額  
(百万円)



2008年10月から12月に公表された取得予定物件の概要

### 【取得予定物件一覧】

物件名称	取得年月日	所在	取得先	延床面積(千円)
	投資法人名	用途	延床面積(m <sup>2</sup> )	鑑定評価CR(%)
菱進原宿ビル	2008/10/3	渋谷区	個人3名	1,196,000
	東急リアル・エステート	事務所・店舗	78,796.00	3.7
UT STORE HARAJUKU	2008/10/15	渋谷区	ホテルディング特定目的会社	3,100,000
	フロンティア不動産	店舗・事務所	1,196.00	3.8
川崎日進町ビルディング	2008/10/17	川崎市川崎区	事務所	300,000
	ジャパン・エクセレント	店舗	30.00	5.2
PMO日本橋本町	2008/11/5	東京都中央区	野村不動産(株)	5,000,000
	野村不動産オフィスビル	事務所	3,507.37	4.4
野村不動産札幌ビル	2008/11/5	札幌市中央区	野村不動産(株)	5,300,000
	野村不動産オフィスビル	事務所	9,603.81	5.4
イトーヨーカドー東大和店	2009/1/17	東京都大和市	ミカノハラ・ベータ・スリー(有)	11,600,000
	フロンティア不動産	駐車場	53,374.72	5.0
汐留ビルディング	2009/2/19	港区	(有)マーレ	21,250,000
	ジャパン・エクセレント	事務所	115,930.83	4.0
ホテルグレイスリー田町	2009/2/19	港区	(有)イーホテルズ・エスピー	4,160,000
	阪急リート	駐車場	4,979.95	4.9

2008年10月から12月に公表された売却予定物件の順

【売却予定物件一覧】

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)	NOI利回り (A/B)	A-C (千円)
		用途	売却先	売却日	C: 売却時NOI (千円)	D: 売却金額 (千円)	売却時利回り (C/D)	D/B
NORTH33ビル	日本プライムリアルティ	札幌市中央区	10,568.23	2002/12/1	93,697	3,700,000	8.7%	-180,000
		事務所	ヒューリック(株)	2008/10/30	35,000	3,500,000	4.8%	95%
パークハビオ京橋	日本レジデンシヤル	中央区	5,056.14	2004/12/2	1,000,000	20,000,000	5.0%	-105,000
		共同住宅・事務所	非開示		155,480	2,000,000	5.9%	96%
TKフラッツ田園調布アネックス	プロスペクト・レジデンシヤル	大田区		2008/1/2	13,997	249,000	5.6%	-24,000
		共同住宅	(有)さくら(株)	2008/1/2	10,610	225,000	4.7%	90%
COI東日本橋ビル	クリード・オフィス	中央区	10,029	2006/7/1	141,874	2,280,000	6.2%	720,000
		事務所・駐車場	ヒューリック(株)	2008/1/2	195,056	3,000,000	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		2008/1/2	129,919	2,023,000	6.4%	177,000
		配送センター	新日鉄エンジニアリング(株)	2008/1/2	129,919	2,200,000	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	20,663.90	2009/1/2	54,286	909,000	6.0%	-909,000
		共同住宅	(株)	2009/1/2	56,764	710,000	8.0%	78%
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		2002/3/13	534,512	8,300,000	6.4%	-550,000
		ショッピングセンター	ナナ(株)	2008/1/2	455,000	7,750,000	5.9%	93%

## 取得時鑑定キャップレートの推移 (エリア)

	鑑定CR	物件数
合計	4.9%	12
港・中央・千代田区	4.6%	4
渋谷・新宿区	3.8%	1
その他18区	5.2%	1
東京都下	-	0
その他首都圏	-	0
地方	5.2%	6

### 取得時鑑定キャップレートの推移 (エリア)



合計物件数	120	166	172	41	124	65	111	96	46	21	12
港・中央・千代田区	10	11	11	11	24	8	7	18	7	7	4
渋谷・新宿区	1	1	1	1	13	4	8	9	10	1	1
その他18区	7	45	11	23	25	22	31	19	10	5	1
東京都下	0	0	0	1	1	0	10	3	3	0	0
その他首都圏	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地方	22	30	10	27	52	22	31	31	11	6	6
平均鑑定CR	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.1%	5.0%	5.2%	5.0%	4.8%	4.7%	4.9%
港・中央・千代田区	5.0%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.4%	4.5%	4.6%	4.1%	4.6%
渋谷・新宿区	5.0%	4.9%	4.9%	4.1%	4.7%	4.7%	4.2%	4.5%	4.5%	4.4%	3.8%
その他18区	5.3%	5.1%	4.9%	5.0%	4.8%	4.8%	4.9%	4.7%	4.8%	4.9%	5.2%
東京都下	5.0%	5.0%	5.3%	5.6%	4.8%		5.2%	5.1%	5.2%		
その他首都圏	5.0%	5.7%	5.5%	6.0%	5.4%	5.2%	5.5%	5.1%	5.5%	5.3%	
地方	5.8%	5.4%	5.5%	5.6%	5.6%	5.5%	5.6%	5.5%	5.0%	5.0%	5.2%
国債利回り	1.920%	1.670%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.550%	1.275%	1.610%	1.480%	1.480%

## 取得時鑑定キャップレート (セグメントタイプ)

	鑑定CR	物件数
合計	4.9%	12
オフィス	4.7%	5
共同住宅	5.2%	4
商業施設	3.8%	1
ホテル	4.9%	1
倉庫	5.3%	1
底地	-	0

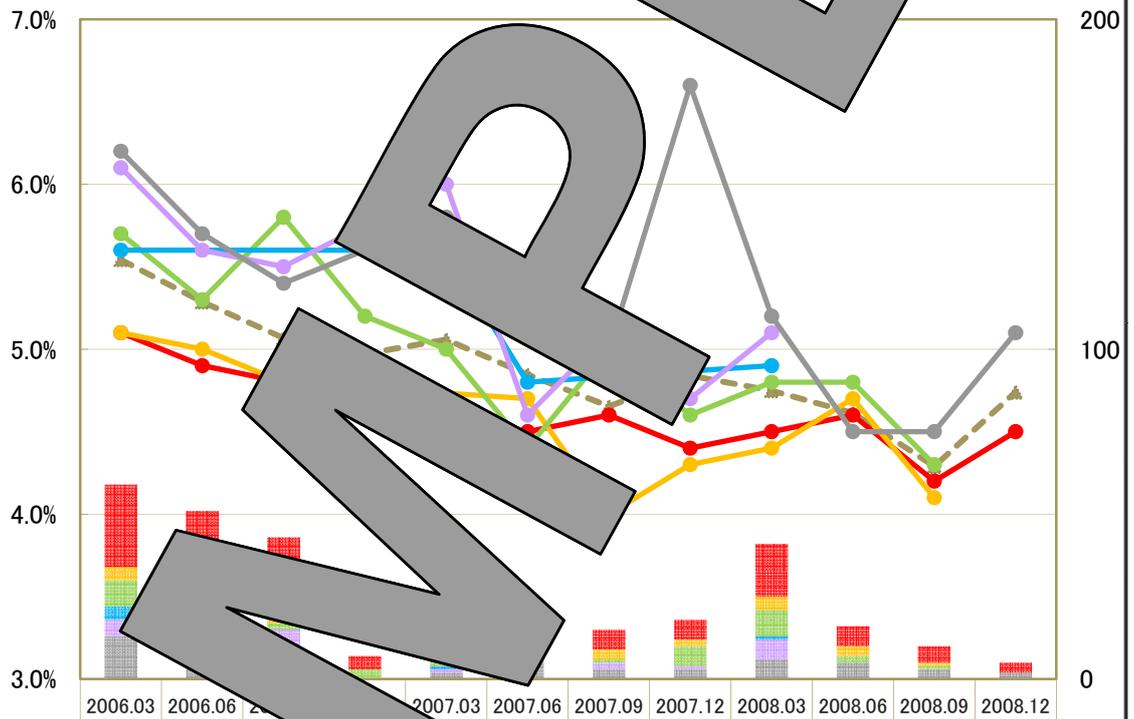
### 取得時鑑定キャップレート (セグメントタイプ)



	2006.03	2006.06	2006.09	2006.12	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09	2008.12
合計物件数	120	166	172	41	8	24	65	111	96	46	21	12
オフィス	1	1	43	7	12	24	15	18	41	16	10	5
共同住宅	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
商業施設	9	1	1	1	1	4	4	7	6	5	4	1
ホテル	1	1	1	2	4	0	2	1	1	2	0	1
倉庫	6	1	1	0	0	0	2	11	3	0	1	1
底地	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0
平均	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%	5.2%	4.9%	4.8%	4.7%	4.9%
オフィス	5.5%	5.3%	5.0%	5.1%	4.9%	4.7%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.3%	4.7%
共同住宅	5.1%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.1%	5.3%	5.1%	5.0%	5.1%	5.2%	5.2%
商業施設	5.5%	4.9%	5.5%	4.8%	5.4%	4.9%	5.4%	4.9%	5.4%	4.5%	4.9%	3.8%
ホテル	5.0%	5.9%	5.1%	5.7%	5.3%	6.0%	5.3%	5.3%	5.3%	4.9%	4.9%	4.9%
倉庫	5.2%	5.3%	5.7%	5.6%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.3%
底地	1.770%	1.670%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.550%	1.275%	1.610%	1.480%	1.480%	1.480%

	鑑定CR	物件数
合計	4.7%	5
港・中央・千代田区	4.5%	3
渋谷・新宿区	—	0
その他18区	—	0
東京都下	—	0
その他首都圏	—	0
地方	5.1%	2

### 取得時鑑定キャップレート（オフィス）

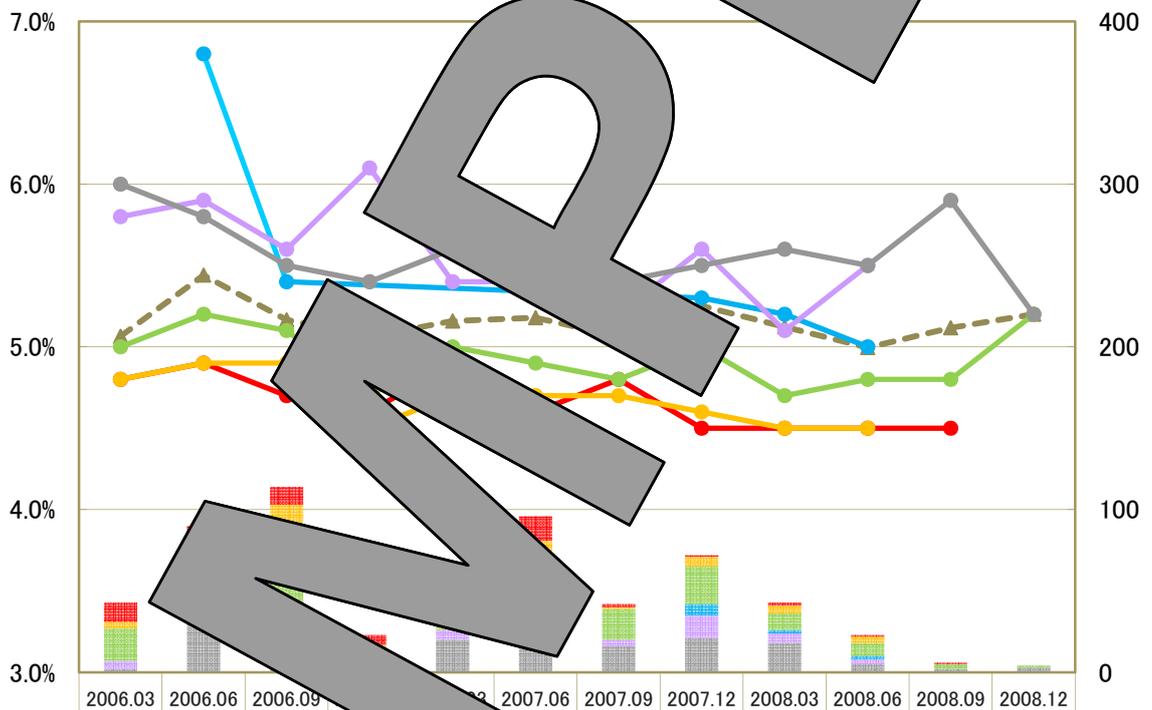


	2006.03	2006.06	2006.09	2006.12	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09	2008.12
合計物件数	59	51	43	35	24	15	18	41	16	10	5	
港・中央・千代田区	25	14	21	4	6	6	6	16	6	5	3	
渋谷・新宿区	0	0	0	0	4	3	2	4	3	1	0	
その他18区	0	0	0	0	3	2	1	6	8	2	1	0
東京都下	4	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0
その他首都圏	0	8	0	0	1	2	2	1	6	0	0	0
地方	0	0	10	0	2	9	3	3	6	5	3	2
平均	5.5%	5.1%	5.0%	5.1%	4.8%	4.7%	4.8%	4.7%	4.6%	4.3%	4.7%	
港・中央・千代田区	5.1%	4.8%	4.8%	4.5%	4.5%	4.6%	4.4%	4.5%	4.6%	4.2%	4.5%	
渋谷・新宿区	5.1%	5.3%	4.8%	5.2%	4.7%	4.0%	4.3%	4.4%	4.7%	4.1%		
その他18区	5.1%	5.3%	4.8%	5.2%	4.4%	5.0%	4.6%	4.8%	4.8%	4.3%		
東京都下	5.1%	5.3%	4.8%	5.2%	5.6%	4.8%		4.9%				
その他首都圏	6.0%	6.6%	5.5%	6.0%	4.6%	5.1%	4.7%	5.1%				
地方	6.2%	6.7%	5.4%	5.8%	5.3%	5.0%	6.6%	5.2%	4.5%	4.5%	5.1%	
取得単価	1.70%	1.920%	1.670%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.550%	1.275%	1.610%	1.480%	1.480%

## 取得時鑑定キャップレート（共同住宅）

	鑑定CR	物件数
合計	5.2%	4
港・千代田・中央区	—	0
渋谷・新宿区	—	0
その他18区	5.2%	1
東京都下	—	0
その他首都圏	—	0
地方	5.2%	3

### 取得時鑑定キャップレート（共同住宅）



合計 物件数	2006.03	2006.06	2006.09	2006.12	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09	2008.12
合計 物件数	43	90	114	23	96	42	72	43	23	6	4	
港・中央・千代田		12	11	6	5	15	2	1	2	1	1	0
渋谷・新宿区						9	1	6	5	4	0	0
その他18区		20	19	23	19	23	23	10	8	3	1	
東京都下		1	0	0	0	0	7	2	2	0	0	
その他首都圏		11	4	6	6	4	14	6	3	0	0	
地方	2	8	5	20	43	16	21	18	5	2	3	
平均	5.1%	5.2%	5.1%	5.2%	5.2%	5.1%	5.3%	5.1%	5.0%	5.1%	5.2%	
港・中央・千代田	4.8%	4.5%	4.6%	4.9%	4.6%	4.8%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	
渋谷・新宿区	4.8%	4.9%	4.5%	4.7%	4.7%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%			
その他18区	5.2%	4.7%	4.7%	5.0%	4.9%	4.8%	5.0%	4.7%	4.8%	4.8%	5.2%	
東京都下		5.4%					5.3%	5.2%	5.0%			
その他首都圏	5.8%	5.6%	6.1%	5.4%	5.4%	5.2%	5.6%	5.1%	5.5%			
地方	6.0%	5.5%	5.4%	5.6%	5.6%	5.4%	5.5%	5.6%	5.5%	5.9%	5.2%	
平均	1.77%	1.70%	1.670%	1.675%	1.650%	1.675%	1.550%	1.275%	1.610%	1.480%	1.480%	

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.3%	1418
港・千代田・中央区	4.7%	317
渋谷・新宿区	4.6%	155
その他18区	5.2%	339
東京都下	5.7%	31
その他首都圏	5.8%	198
地方	5.9%	378

### 運用時NOI利回り



	2002	2003	2004	2007.0	2007.0	2007.0	2007.1	2008.0	2008.0	2008.0		
合計 物件数	24	119	150	302	563	648	787	917	1085	1153	1306	1,418
港・中央・千代田			48	83	156	176	217	223	270	293	310	317
渋谷・新宿区						93	103	110	121	130	147	155
その他18区		16		14	133	163	193	237	249	318	339	
東京都下		2		5	15	15	16	21	28	30	31	31
その他首都圏		4		42	70	80	104	130	153	160	186	198
地方	10		46	67	118	151	184	240	276	291	314	378
平均	7.1%		7%	6.0%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%	5.3%
港・千代田区	6.6%	6.0%		5.6%	5.0%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
渋谷区	6.0%	6.1%		5.1%	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.6%
その他18区	6.6%	6.6%	6.7%	5.8%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%
東京都下			8.9%	6.6%	5.8%	6.0%	5.9%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.7%
その他首都圏	6.9%		7.3%	6.7%	5.8%	5.9%	6.1%	5.9%	5.9%	5.8%	5.8%	5.8%
地方	7.8%		7.4%	7.1%	6.2%	6.1%	6.1%	6.0%	6.0%	5.8%	5.8%	5.9%
運用時NOI利回り	0.6%	1.50%	1.435%	1.470%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.555%	1.275%	1.610%	1.480%

## 運用時NOI利回り（アパートタイプ）

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.3%	1418
オフィス	5.2%	430
共同住宅	5.4%	805
商業施設	5.2%	122
ホテル	5.7%	34
倉庫	5.4%	17
底地	6.3%	6
駐車場	5.9%	4

### 運用時NOI利回り【アパートタイプ】

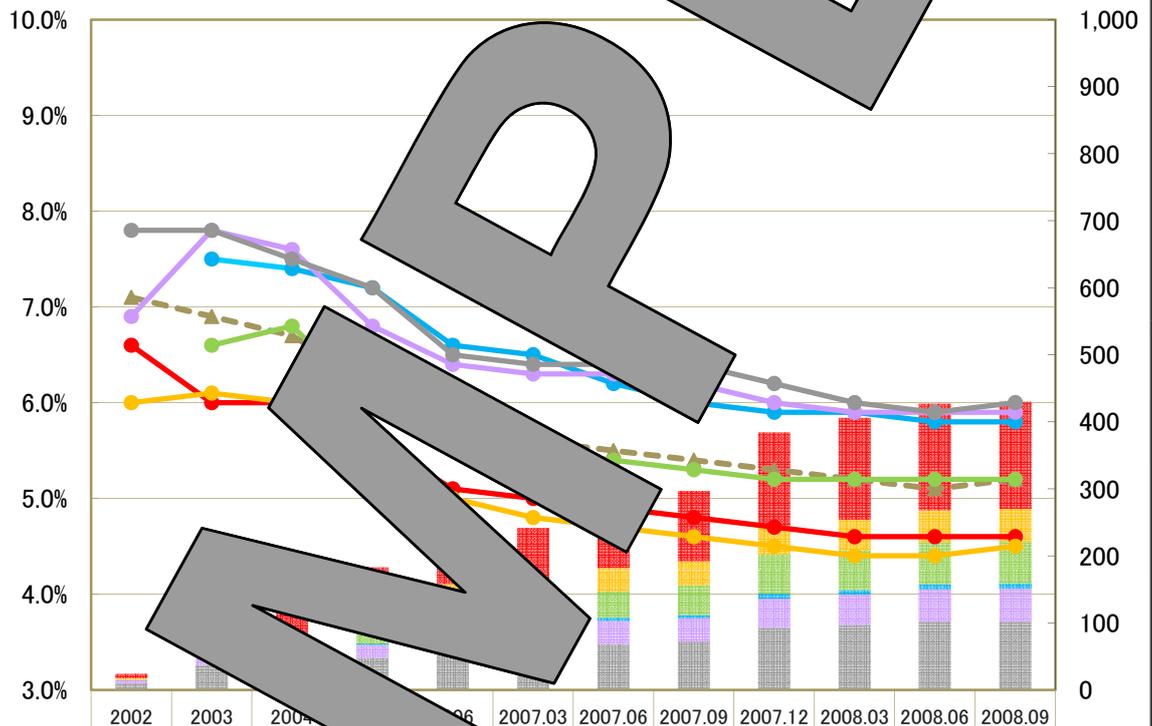


	2002	2003	2004	2005	2006	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09
合計 物件数	24	119	150	211	241	648	787	917	1085	1153	1306	1,418
オフィス	24	108	124	183	211	72	285	297	384	406	427	430
共同住宅	-	3	9	72	241	315	401	498	570	591	712	805
商業施設	-	-	-	72	-	76	81	86	95	111	117	122
ホテル	-	-	-	-	-	5	8	15	15	24	24	34
倉庫	-	-	-	-	-	8	9	17	17	16	16	17
底地	-	-	-	1	1	2	3	4	4	5	6	6
駐車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
平均	7.1%	6.9%	6.7%	6.0%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%	5.3%
オフィス	7.1%	6.9%	6.7%	6.2%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.2%
共同住宅	-	6.0%	5.8%	5.8%	5.1%	5.2%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.3%	5.4%
商業施設	-	7.7%	6.8%	5.7%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.2%	5.0%	5.1%	5.2%
ホテル	-	-	6.8%	6.4%	5.8%	5.7%	5.8%	5.9%	5.8%	5.6%	5.5%	5.7%
倉庫	-	-	-	-	-	6.1%	6.1%	5.8%	5.8%	5.4%	5.4%	5.4%
底地	-	-	-	7.8%	7.8%	7.6%	8.2%	7.4%	7.2%	6.4%	6.3%	6.3%
駐車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.8%	5.9%
平均利回り	0.900%	1.435%	1.470%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.555%	1.275%	1.610%	1.480%	

## 運用時NOI利回り (アベリクス)

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.2%	430
港・千代田・中央区	4.6%	160
渋谷・新宿区	4.5%	49
その他18区	5.2%	62
東京都下	5.8%	8
その他首都圏	5.9%	49
地方	6.0%	102

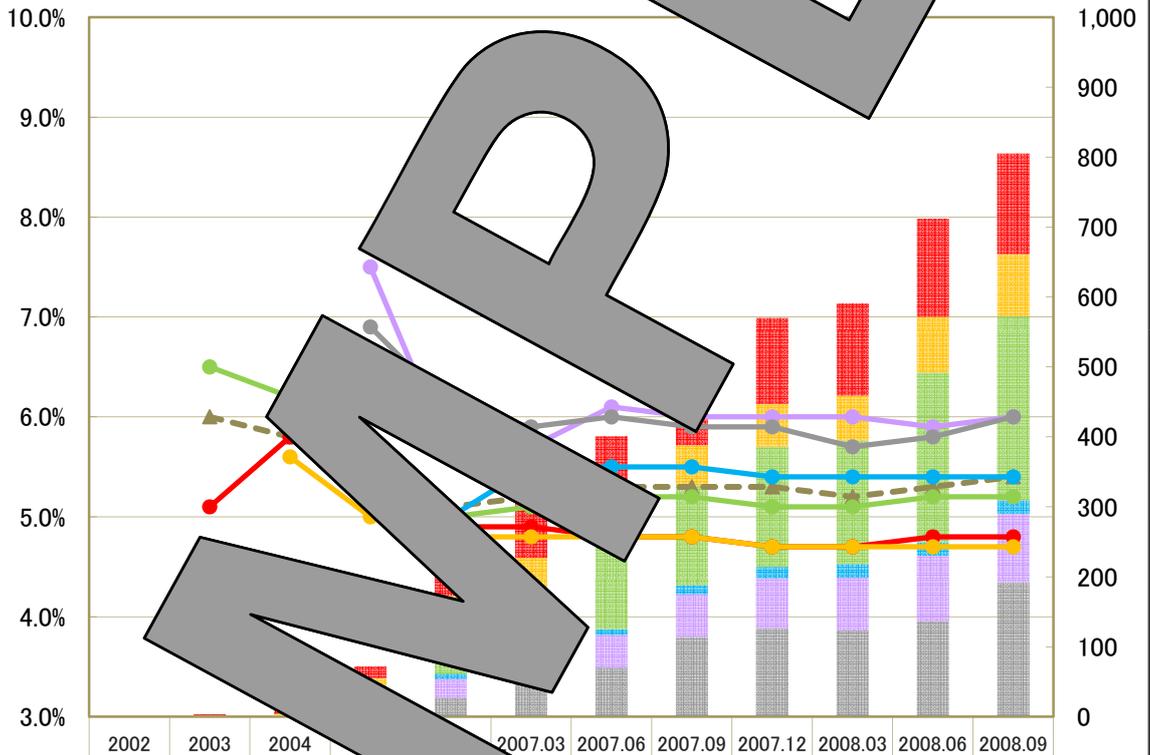
### 運用時NOI利回り



	2002	2003	2004	2006	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09
合計 物件数	24	108	124	183	242	285	297	384	406	427	430
港・中央・千代田区	6	36	42	63	82	82	103	105	139	152	159
渋谷・新宿区				21	31	35	36	43	46	48	49
その他18区				87	37	39	44	58	59	62	62
東京都下		1	2	5	5	5	5	8	7	8	8
その他首都圏		10		19	25	25	35	35	43	45	48
地方			40	48	60	62	68	72	93	97	102
平均	7.1%	6.7%	6.2%	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.2%
港・千代田区	6.6%	6.0%	5.9%	5.6%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.6%
渋谷・新宿区	6.0%	6.1%	5.8%	5.4%	5.0%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%
その他18区	6.6%	6.6%	6.3%	6.0%	5.7%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.2%	5.2%
東京都下	7.5%	7.4%	7.4%	7.2%	6.6%	6.5%	6.2%	6.0%	5.9%	5.9%	5.8%
その他首都圏	6.9%	7.6%	7.6%	6.8%	6.4%	6.3%	6.3%	6.2%	6.0%	5.9%	5.9%
地方	7.8%	7.5%	7.5%	7.2%	6.5%	6.4%	6.4%	6.4%	6.2%	6.0%	5.9%
平均	0.90%	1.60%	1.435%	1.470%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.555%	1.275%	1.610%
NOI利回り											1.480%

	運用時NOI利回り	物件数
合計	5.4%	805
港・千代田・中央区	4.8%	144
渋谷・新宿区	4.7%	88
その他18区	5.2%	264
東京都下	5.4%	19
その他首都圏	6.0%	98
地方	6.0%	192

運用時NOI利回り

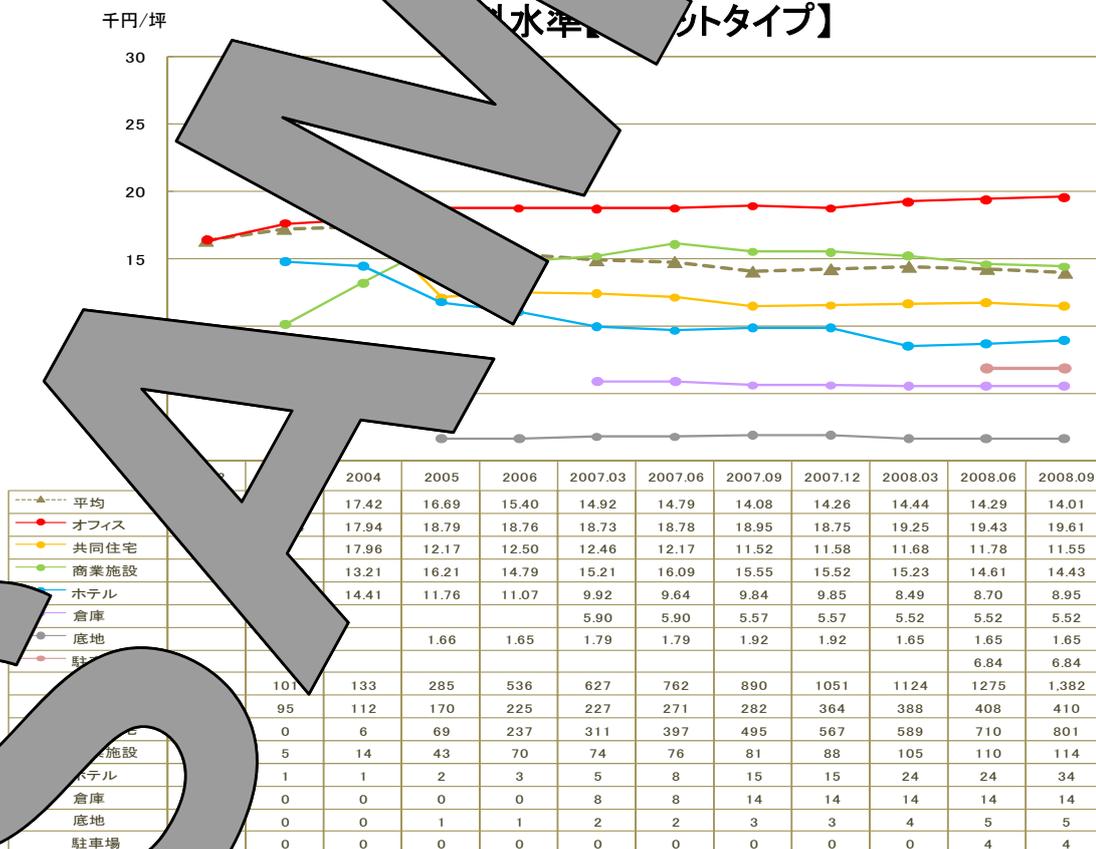


	2002	2003	2004	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09		
合計 物件数	0	3	9	72	315	401	498	570	591	712	805	
港・中央・千代田			5	17	68	88	107	110	123	132	140	144
渋谷・新宿区				5	10	47	51	57	61	64	80	88
その他18区		2		72	90	118	143	172	177	243	264	
東京都下		-		2	7	7	8	13	16	19	19	19
その他首都圏				7	27	33	47	61	72	76	94	98
地方			-	6	27	50	70	114	126	123	136	192
平均		5.8%	5.8%	5.1%	5.2%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.3%	5.4%	
千代田区		5.1%	5.5%	4.9%	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	
渋谷区		5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	
その他18区		5.5%	5.2%	5.7%	5.0%	5.1%	5.2%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	
東京都下				5.4%	5.0%	5.5%	5.5%	5.5%	5.4%	5.4%	5.4%	
その他				7.5%	5.6%	5.7%	6.1%	6.0%	6.0%	5.9%	6.0%	
地方				6.9%	6.1%	5.9%	6.0%	5.9%	5.7%	5.8%	6.0%	
運用時NOI利回り	0.0%	1.35%	1.435%	1.470%	1.675%	1.650%	1.865%	1.675%	1.555%	1.275%	1.610%	1.480%

賃料水準【エリア別】



賃料水準【物件タイプ別】

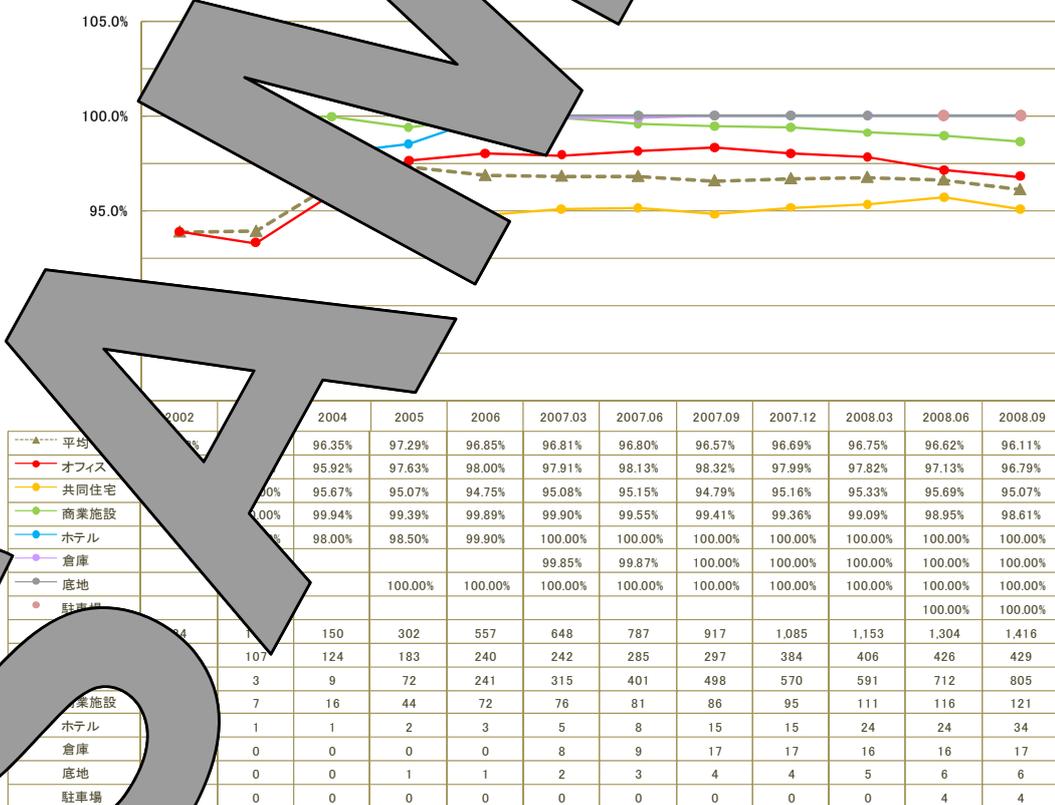


稼働率

稼働率【エリア】



稼働率【物件タイプ】



経費率

経費率【エリア】



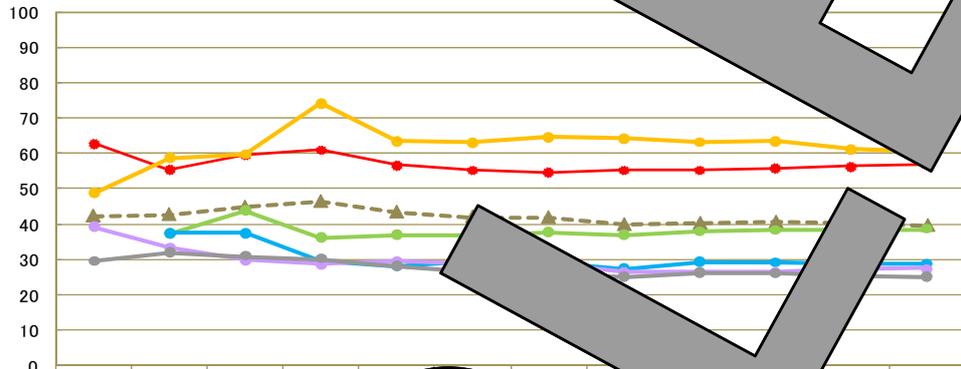
経費率【アセットタイプ】



NOI 指

NOI指数【エリア別】

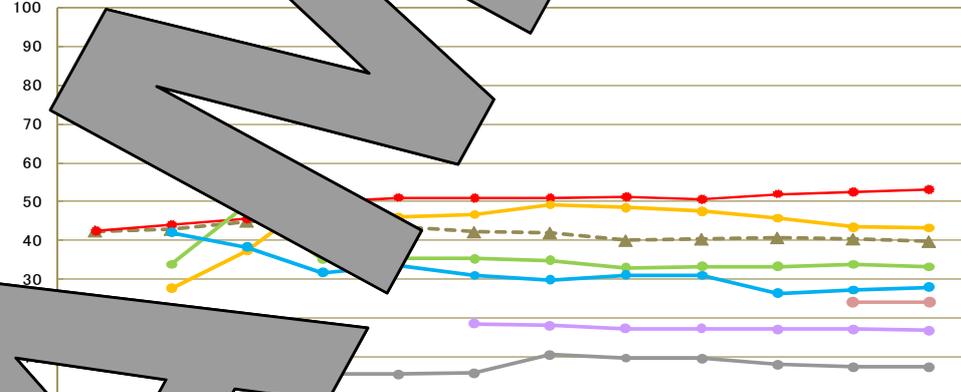
千円/㎡



	2002	2003	2004	2005	2006	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09
平均	42.27	42.69	44.82	46.40	43.40	42.04	41.82	39.84	40.20	40.55	40.23	39.59
港・中央・千代田区	62.83	55.32	59.46	60.96	63.04	63.04	63.04	55.16	55.16	56.00	56.18	56.61
渋谷・新宿区	48.79	58.79	59.70	74.40	63.04	63.04	63.04	64.17	63.14	63.48	61.10	60.36
その他18区		37.23	43.80	37.23	38.94	36.74	36.74	36.96	37.83	38.25	38.43	38.54
東京都下		37.50	37.35	28.13	29.37	27.24	29.32	27.24	29.32	29.11	28.67	28.73
その他首都圏	39.24	33.36	29.79	29.42	28.90	26.39	26.34	26.34	26.52	26.34	27.21	27.35
地方	29.50	32.03	30.98	29.50	29.50	25.25	25.19	26.25	26.25	26.03	25.41	25.03
合計 物件数	24	119	150	150	787	917	1085	1153	1306	1418		
港・中央・千代田区	6	37	48	83	217	223	270	293	310	317		
渋谷・新宿区	3	11	17	47	87	110	121	130	147	155		
その他18区	0	16	17	58	114	193	237	249	318	339		
東京都下	0	2	15	15	15	28	30	31	31			
その他首都圏	5	14	70	80	160	153	160	186	198			
地方	10	39	151	184	240	276	291	314	378			

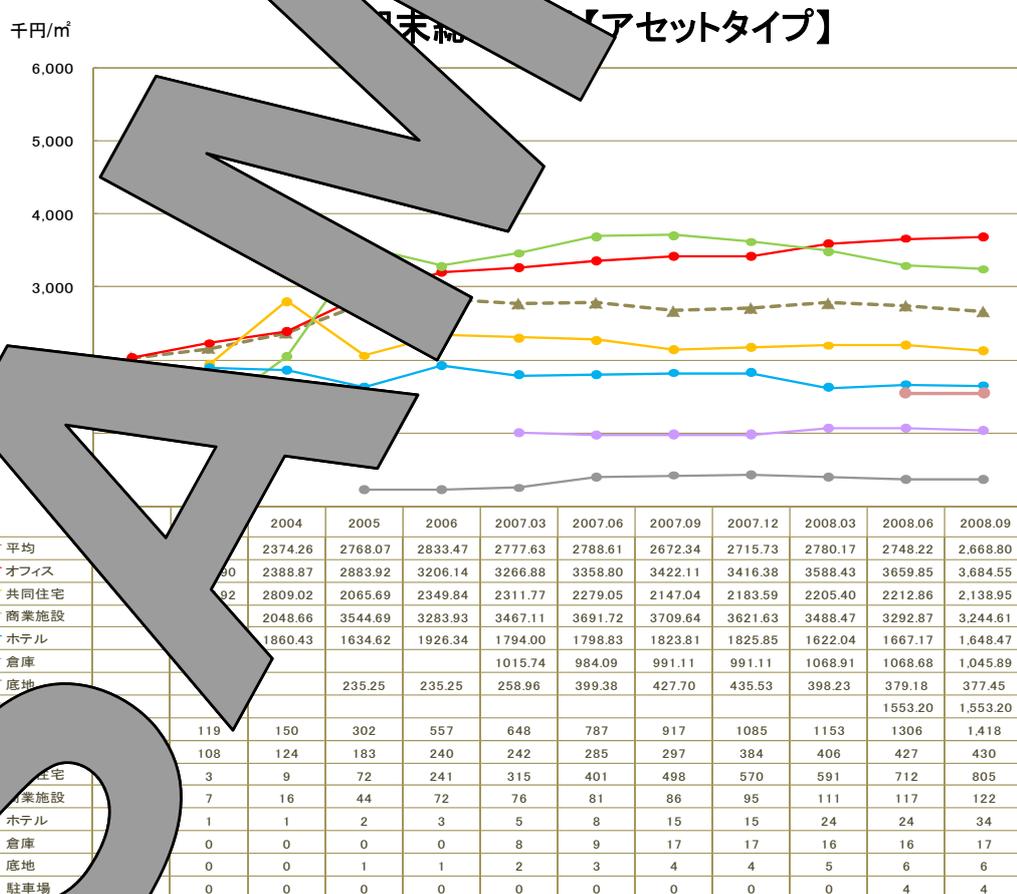
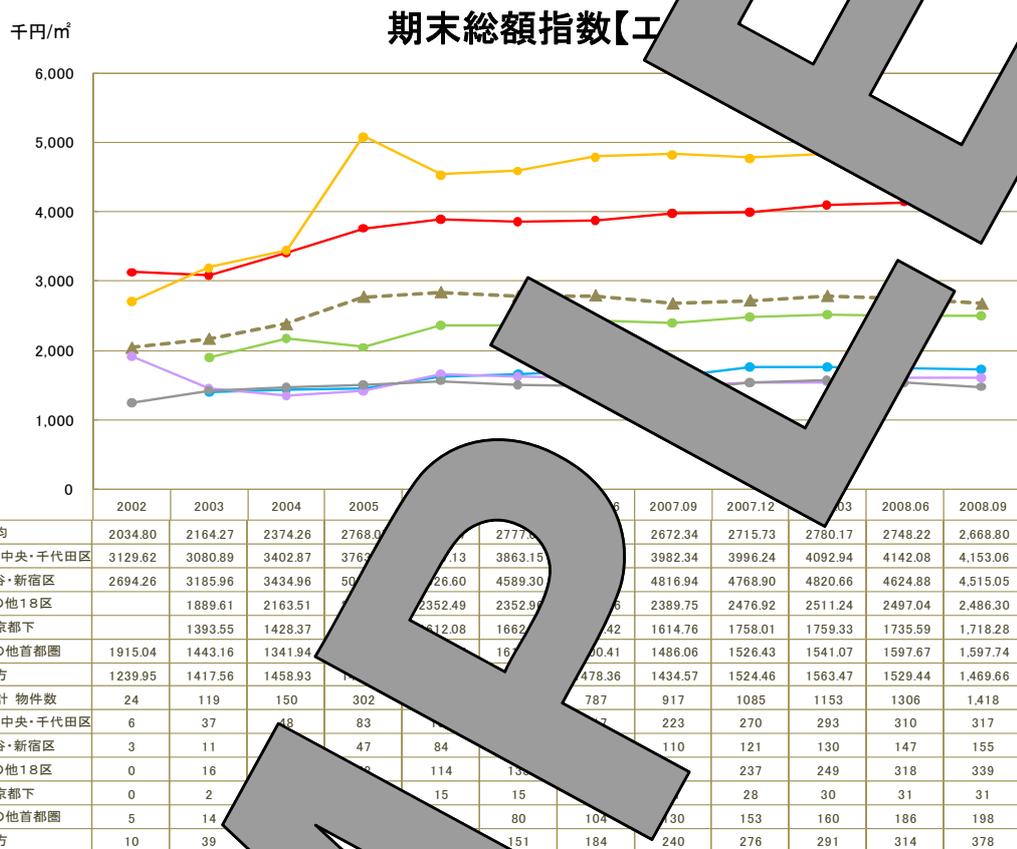
NOI指数【物件タイプ別】

千円/㎡

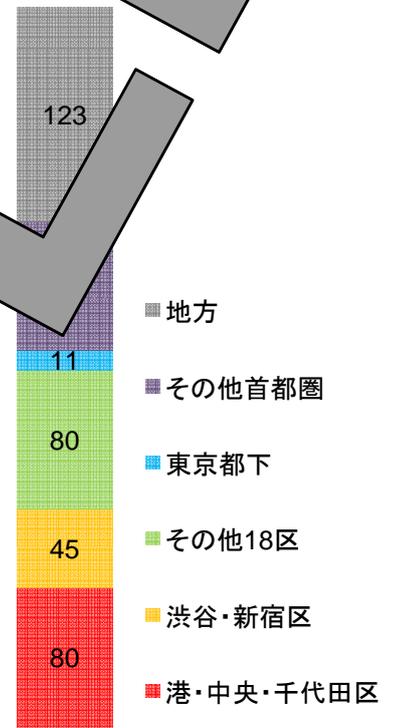
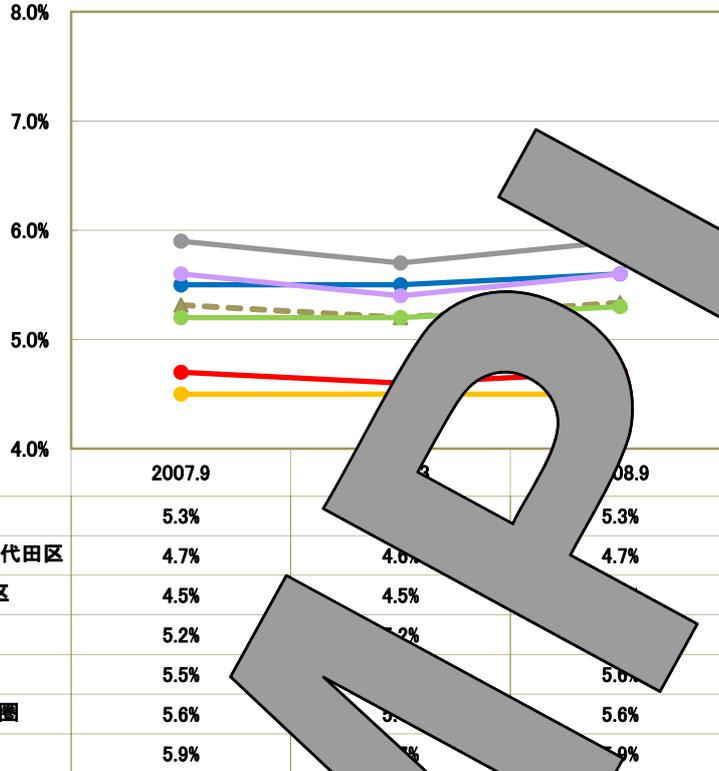


	2002	2003	2004	2005	2006	2007.03	2007.06	2007.09	2007.12	2008.03	2008.06	2008.09
平均	42.27	42.69	44.82	46.40	43.40	42.04	41.82	39.84	40.20	40.55	40.23	39.59
オフィス	42.83	45.54	50.01	50.94	50.73	50.84	51.13	50.47	51.90	52.46	53.05	
共同住宅	37.50	37.31	51.65	45.95	46.67	49.21	48.39	47.45	45.71	43.40	43.17	
商業施設	48.79	49.02	35.01	35.41	35.25	34.91	32.91	33.22	33.28	33.71	33.14	
ホテル	39.24	38.20	31.80	33.50	30.94	29.92	31.03	30.95	26.39	27.22	27.96	
倉庫					18.56	18.08	17.25	17.22	17.18	17.15	16.77	
底地			5.52	5.52	5.97	10.51	9.73	9.58	8.04	7.52	7.52	
駐車場											24.14	24.14
合計 物件数	24	106	150	302	557	648	787	917	1085	1153	1306	1,418
オフィス	7	16	44	72	76	81	86	95	111	117	122	
共同住宅	3	9	72	241	315	401	498	570	591	712	805	
商業施設	1	1	2	3	5	8	15	15	24	24	34	
ホテル	0	0	0	0	8	9	17	17	16	16	17	
倉庫	0	0	1	1	2	3	4	4	5	6	6	
底地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	
駐車場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

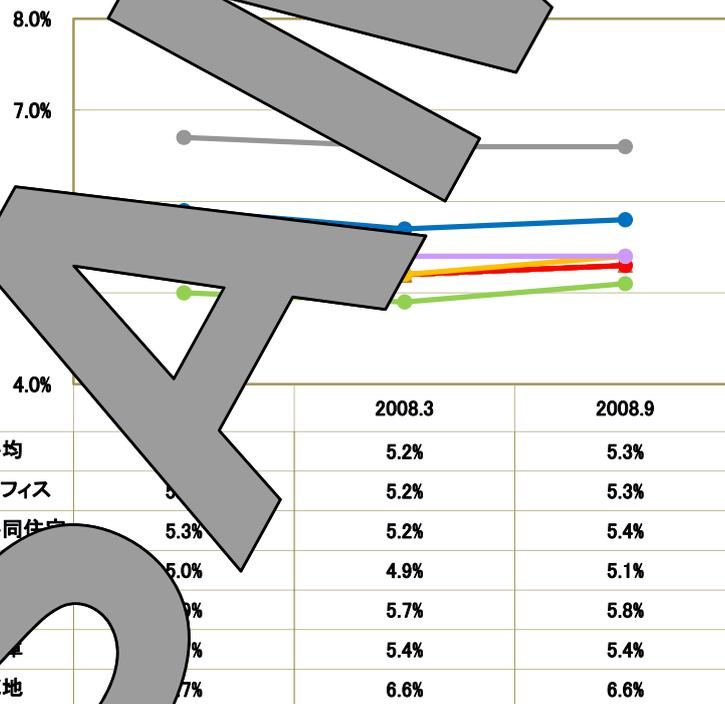
期末総額指数



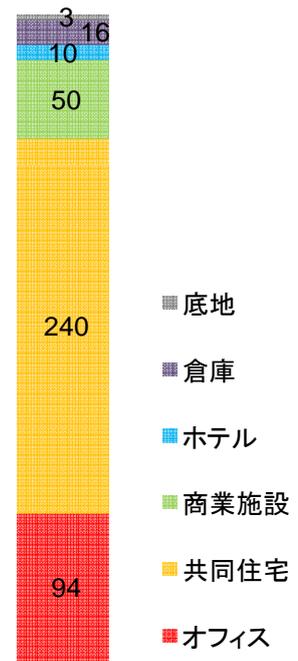
運用時NOI利回り(対前決算比較)【エリア】



運用時NOI利回り(対前決算比較)【アセットタイプ】

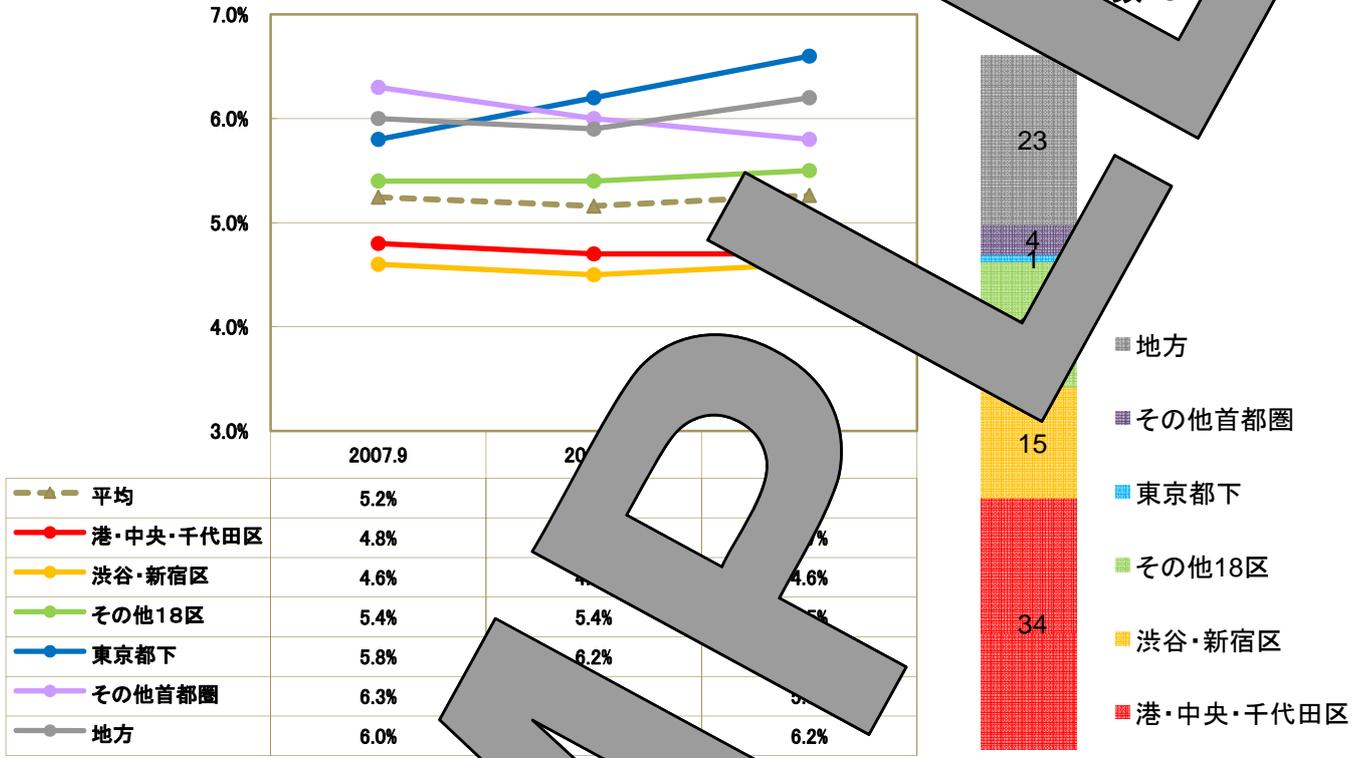


物件数 413件



運用時NOI利回り(対前決算比較)【オフィス】

物件数 94件

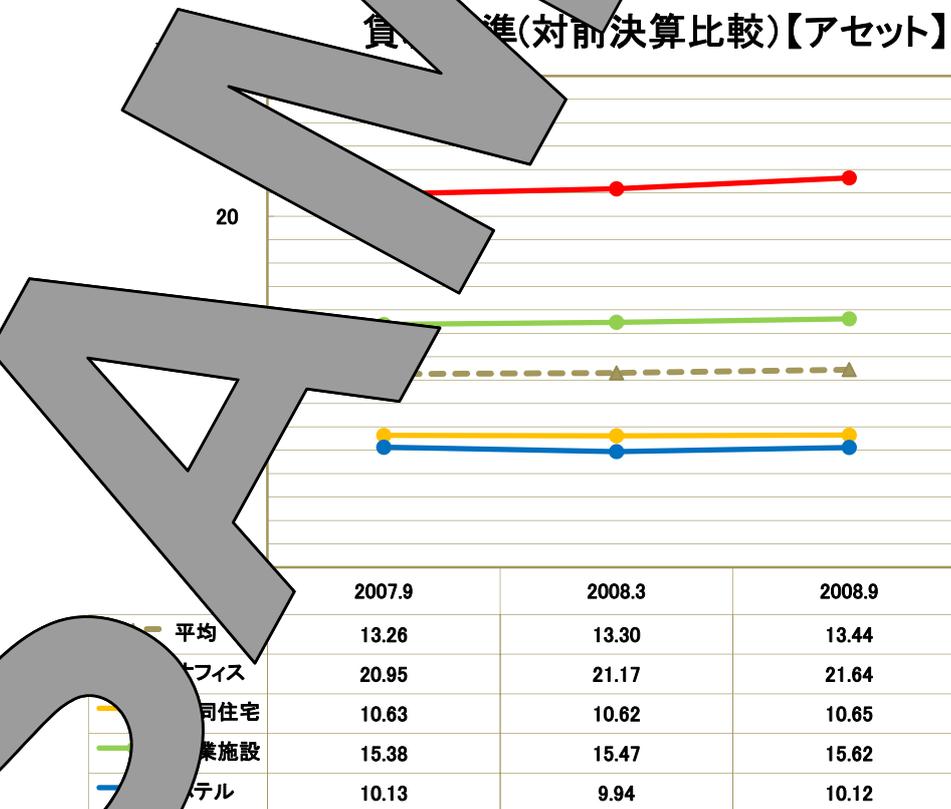
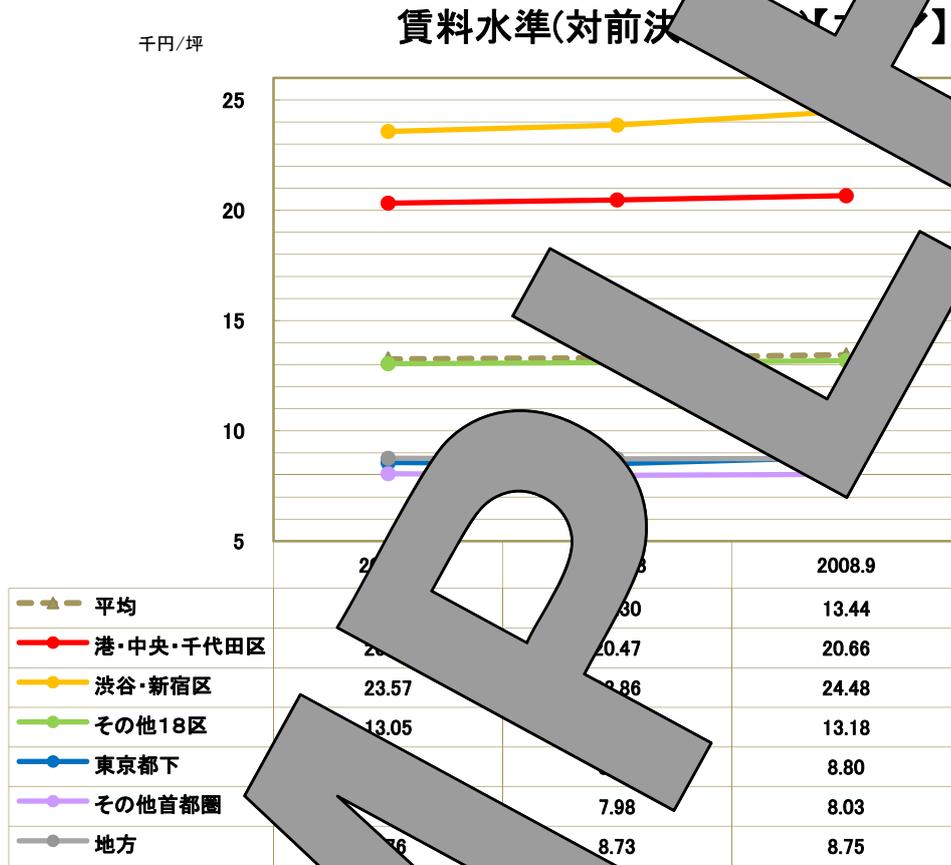


運用時NOI利回り(対前決算比較)【共同住宅】

物件数 240件

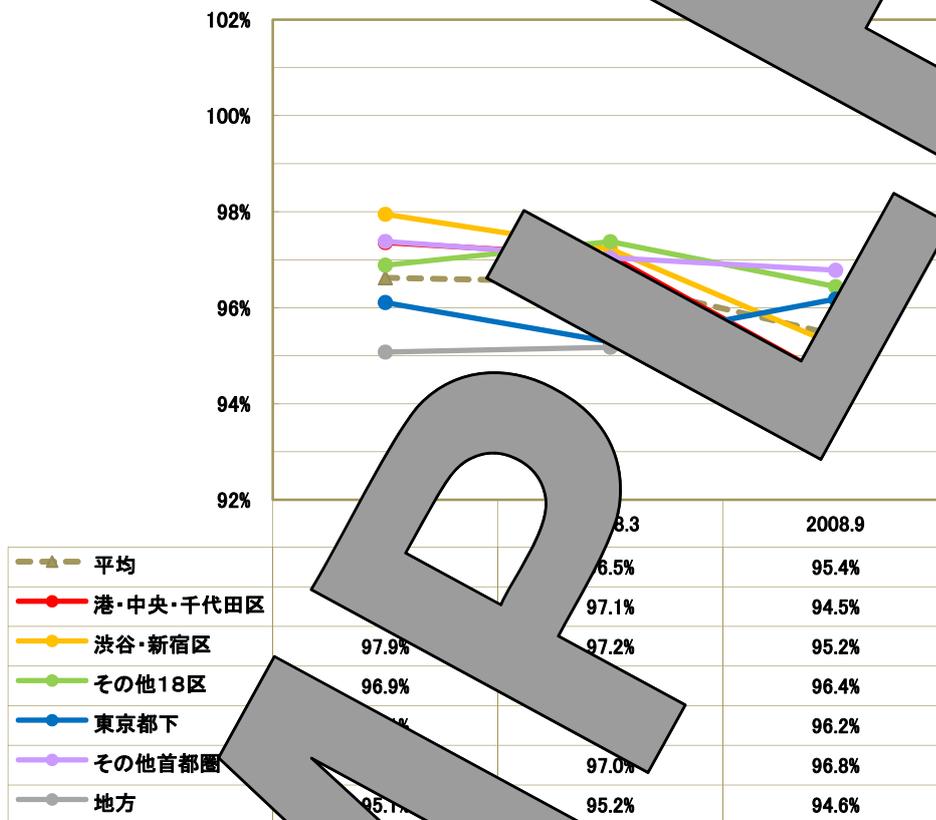


賃料水準（対前決算比較）



稼働率（対前決算比較）

稼働率(対前決算比較)【エリア】

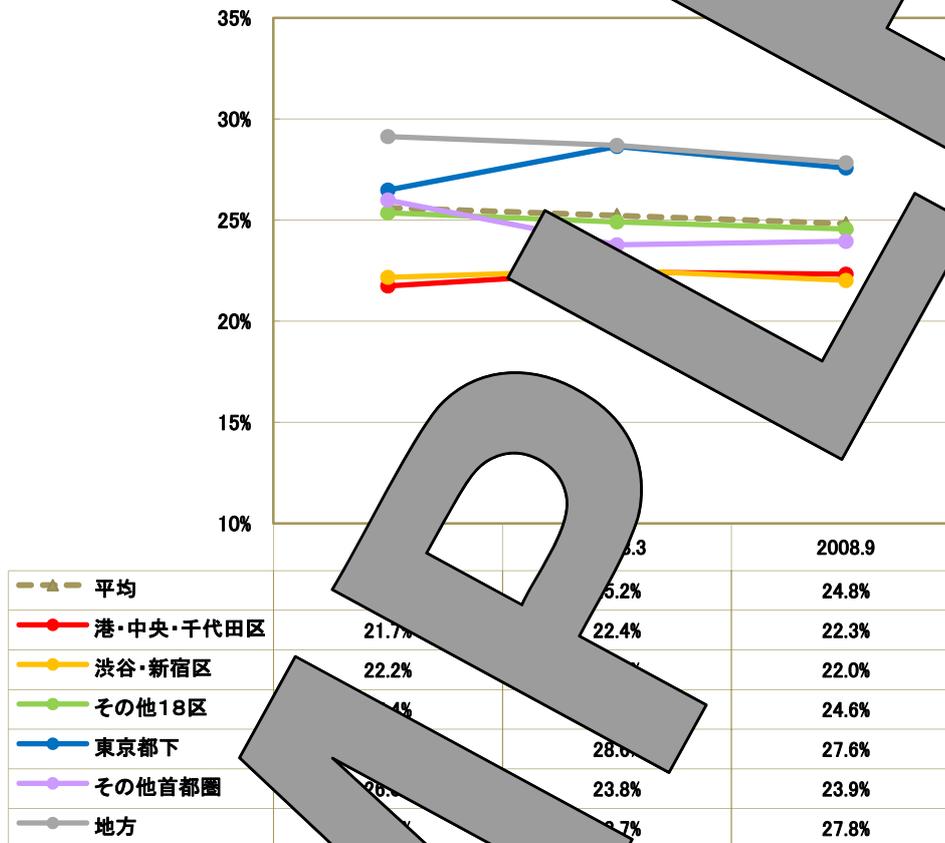


稼働率(対前決算比較)【アセット】



経費率（対前決算比較）

経費率(対前決算比較)【エグジット】

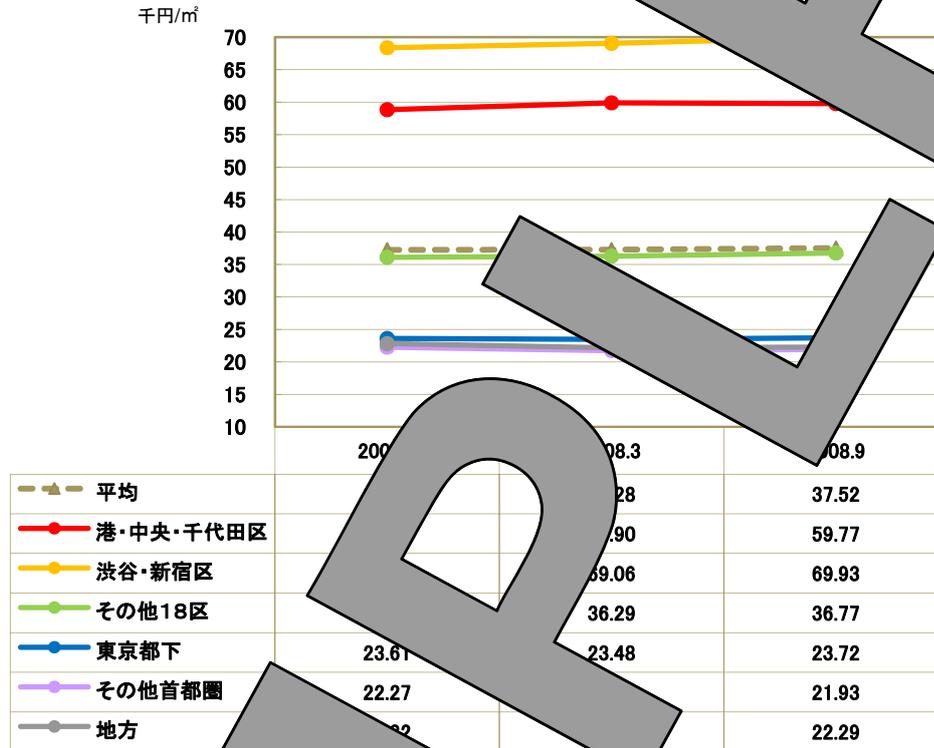


経費率(対前決算比較)【アセット】

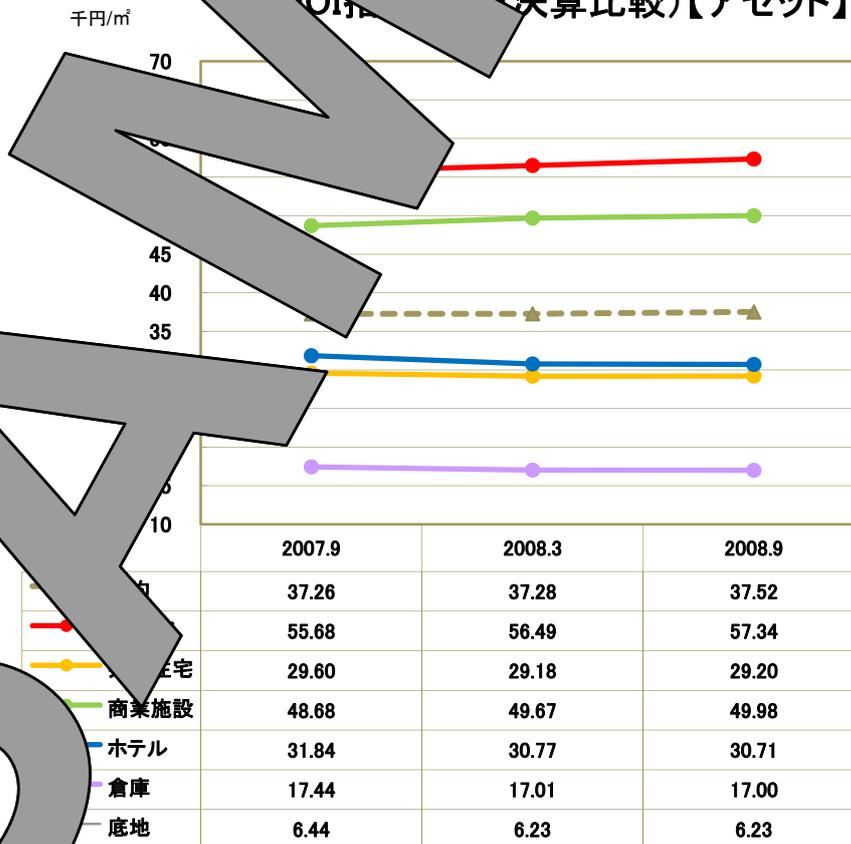


NOI 指数 (対前決算比較)

NOI指数(対前決算比較)【リターン】

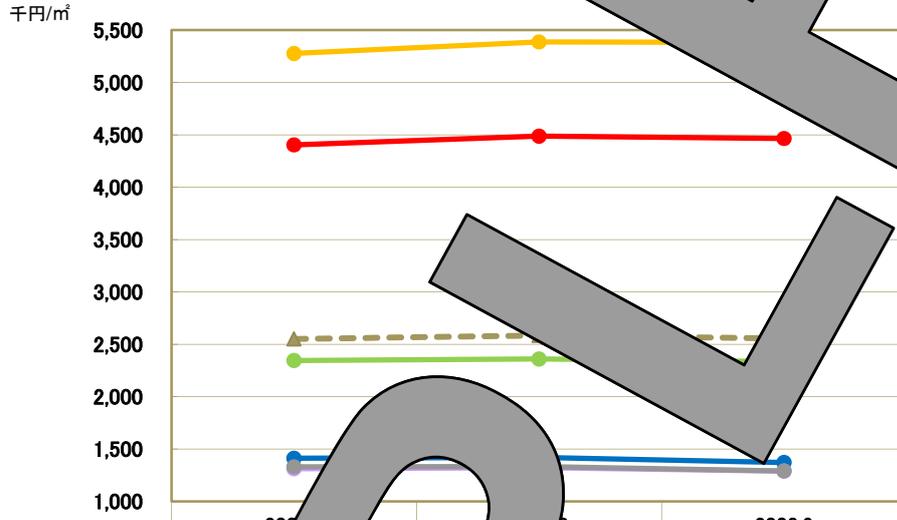


NOI指数(対前決算比較)【アセット】



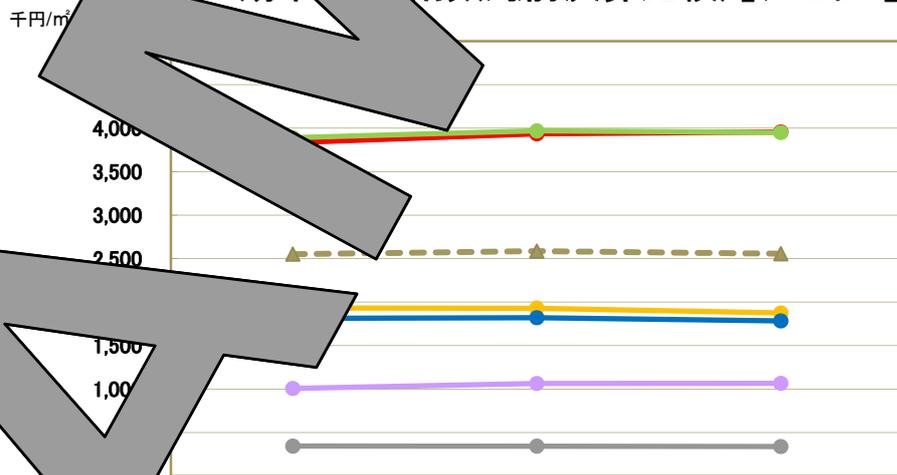
期末総額指数（対前決算比較）

期末総額指数(対前決算比較)【ア】



	2007.9	2008.3	2008.9
平均	2550.91	2584.78	2555.24
港・中央・千代田区	4466.38	4487.20	4464.71
渋谷・新宿区	5276.69	5387.44	5382.96
その他18区	2345.53		2334.43
東京都下			1371.36
その他首都圏		1321.75	1289.19
地方		1332.76	1289.94

期末総額指数(対前決算比較)【アセット】



	2007.9	2008.3	2008.9
平均	2550.91	2584.78	2555.24
オフィス	3832.90	3934.68	3956.67
賃貸住宅	1931.05	1929.01	1875.24
ホテル施設	3890.22	3968.67	3948.64
モール	1811.99	1819.86	1782.70
倉庫	1007.37	1064.32	1065.80
土地	343.52	343.18	338.46

## 【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半期毎に公表したものです。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、不動産証券化協会(ARES)及び各社のデータを基に当社に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(「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)から取得)。  
年額NOIは2期分の合計額により把握しております(「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)から取得)  
(「東急不動産J-REITシステム」(TOREIT)から取得)

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

- ・NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用
- ・NOI = 賃貸事業損益 + 雑損益
- ・NOIのみならず、その他の場合は、その

(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(投資口の)

投資口当たりの予想配当金 / 月末の投資口の価額

#### (2) 運用時NOI利回り

・2008年9月末日までの決算情報に基づき、2008年11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回以内の決算情報がない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、変動率が13%を超すと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) 取得時NOI利回り

・取得時の鑑定評価額を直接還元法の還元利回り。

・予定取得時の鑑定評価額と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留意してください。

#### (4) 取得時NOI利回り(売却の動向)

取得時NOI利回り = (前々半期の半期換算NOI + 取得翌期の半期NOI) ÷ 取得価格

売却時NOI利回り = (前々半期の半期NOI + 前々半期のNOI) ÷ 売却価格

#### (5) その他

本調査の利回りは、各物件における値となっております。

東急不動産J-REITシステムにより取得したデータの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。

## 5 資産規模

- ・当該期の末日時点において運用中の物件を対象としております。
- ・取得(売却)金額及び物件数は、当該期中に取得(売却)された物件を対象としております。(最新期は2008年10月から12月に取得(売却)された物件が対象となります。)

## 6 運用時NOI利回り(対前決算比較)

- ・2008年7月から9月に決算を迎えた物件の運用時NOI利回りについて、前決算と比較しております。
- ・最新決算と前決算ともに運用時NOI利回りの算出可能な物件が対象となります。

## 7 賃料水準・期末総額指数・NOI指数

- ・次の算出式から求めた値の算術平均値を示しております。  
賃料水準＝賃料収入÷稼働率÷賃貸可能面積÷6ヶ月  
期末総額指数＝鑑定評価額÷賃貸可能面積  
NOI指数＝年額NOI÷賃貸可能面積

## 8 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、インデックスが変更される場合があります。
- ・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。

## 9 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。投資に関する最終決定はご自身の判断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、作成日における判断を示したものです。
- ・「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はおりますが、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から提供されたものであり、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・転載等を行うことはご遠慮ください。

※本報告は、ニューシティ・レジデンス投資法人の資料を含みます。

# 上場投資法人一覧表

証券コード	投資法人名	決算期	物件数	取得金額 (千円)
8951	日本ビルファンド投資法人	06.12月	6	762,349
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	03.09月	1	566,000
8953	日本リテールファンド投資法人	02.08月	1	569,000
8954	オリックス不動産投資法人	02.08月	1	260,000
8955	日本プライムリアルティ投資法人	06.12月	1	19,000
8956	プレミア投資法人	04.10月	48	373,000
8957	東急リアル・エステート投資法人	01.07月	23	2,208,750
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	03.09月	7	130,480,456
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	04.10月	48	372,547,423
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	01.07月	4	214,156,299
8961	森トラスト総合リート投資法人	01.07月	1	199,976,760
8962	日本レジデンシャル投資法人	09.07月	1	303,760,607
8963	東京グロースリート投資法人	06.12月	1	43,921,000
8964	フロンティア不動産投資法人	06.12月	17	159,608,800
8965	ニューシティ・レジデンス投資法人	08.07月	105	184,096,270
8966	クレッシェンド投資法人	01.07月	48	101,909,600
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	07.07月	24	100,215,000
8968	福岡リート投資法人	02.08月	15	114,994,000
8969	プロスペクト・レジデンシャル投資法人	01.07月	53	67,999,519
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	01.07月	43	56,591,562
8972	ケネディクス不動産投資法人	01.07月	69	226,378,102
8973	ジョイント・リート投資法人	01.07月	53	99,918,912
8974	ラサール ジャパン投資法人	04.10月	21	119,926,000
8975	FCレジデンシャル投資法人	04.10月	16	19,796,950
8976	DAオフィス投資法人	07.11月	30	265,045,000
8977	阪急リート投資法人	05.11月	12	115,933,718
8978	アドバンス・レジデンス投資法人	06.12月	50	85,433,859
8979	スターツプロパティ投資法人	04.10月	73	36,428,500
8980	エルシーピー投資法人	02.08月	44	88,489,000
8981	ジャパン・ホテル・アパルトメント投資法人	02.08月	8	85,058,500
8982	トップリート投資法人	04.10月	14	162,347,000
8983	クリード・オフィス投資法人	04.10月	62	128,283,202
8984	ビ・エス・エム投資法人	05.11月	24	51,139,000
8985	日本ビルファンド投資法人	03.09月	17	37,395,500
8986	日本ビルファンド投資法人	03.09月	131	102,054,753
8987	ジャパン・セレクト投資法人	06.12月	18	181,023,500
3226	日本アコメ・オフィス投資法人	02.08月	44	140,000,950
3227	MIDリート投資法人	06.12月	12	161,170,000
3229	日本コマース投資法人	02.08月	42	255,973,200
3224	森ヒルズリート投資法人	01.07月	10	201,623,472
	野村不動産レジデンス投資法人	05.11月	136	118,198,600
	東急不動産投資法人	06.12月	10	108,210,000
	東急不動産投資法人	合計	1,850	7,632,528,021

東急不動産株式会社

2009年1月四半期報告 (2009.01.31)

30

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。

# 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)

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-2-1

年間購読料：157,500円（税込）

「月次報告」「四半期報告」

「専門の無料お試しID」は  
こちらからダウンロードして、  
ページをご覧ください。

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

な。月次報告の詳細版もございます。  
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月四半期報告（2009.01.31）

31

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。

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

