

## J-REIT 市場の概要

明海大学大学院不動産学研究所  
博士前期課程 溝越祐輔

### 1. J-REIT 市場の概況

2000年5月に投資信託及び投資法人に関する法律（2000年11月施行）の改正が行われたことを受け、2001年3月に東京証券取引所は不動産投資信託証券市場を創設した。（※）そして、2001年9月、東京証券取引所に2銘柄（日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人）が上場され、J-REIT市場が開始した。2004年12月末現在、15銘柄（東京証券取引所14銘柄。大阪証券取引所1銘柄。）が上場されており、その投資口の時価総額は1兆8千億円に迫る規模となっている。

（※）大阪証券取引所は、2003年12月に、福岡証券取引所は2004年8月にそれぞれ、同市場を創設している。（福岡証券取引所には、現在上場している銘柄がない。）

<表1> J-REIT 銘柄一覧

名称	証券コード	上場市場	主な投資対象	設立年月日	上場年月日	決算期	運用会社
日本ビルファンド投資法人	8951	東証	オフィス	2001/3/16	2001/9/10	6月末、12月末	日本ビルファンドマネジメント(株)
ジャパンリアルエステイト投資法人	8952	東証	オフィス	2001/5/11	2001/9/10	3月末、9月末	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)
日本リートファンド投資法人	8953	東証	商業施設	2001/9/14	2002/3/12	2月末、8月末	三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)
オリックス不動産投資法人	8954	東証	総合型	2001/9/10	2002/6/12	2月末、8月末	オリックス・アセットマネジメント(株)
日本プライムリアルティ投資法人	8955	東証	オフィス・商業施設	2001/9/14	2002/6/14	6月末、12月末	(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
プレミア投資法人	8956	東証	オフィス・住居	2002/5/2	2002/9/10	4月末、10月末	プレミア・リート・アドバイザーズ(株)
東急リアル・エステート投資法人	8957	東証	オフィス・商業施設	2003/6/20	2003/9/10	1月末、7月末	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・ワン投資法人	8958	東証	オフィス	2003/4/16	2003/9/25	3月末、9月末	グローバル・アライアンス・リアルティ(株)
野村不動産オフィスファンド投資法人	8959	東証	オフィス	2003/8/7	2003/12/4	4月末、10月末	野村不動産投信(株)
ユナイテッド・アーバン投資法人	8960	東証	総合型	2003/11/4	2003/12/22	5月末、11月末	ジャパン・リート・アドバイザーズ(株)
森トラスト総合リート投資法人	8961	東証	総合型	2001/10/2	2004/2/13	3月末、9月末	森トラスト・アセットマネジメント(株)
日本レジデンシャル投資法人	8962	東証	住居	2002/12/6	2004/3/2	5月末、11月末	パンフィック・インベストメント・アドバイザーズ(株)
東京グロースリート投資法人	8963	大証	オフィス・住居	2002/1/18	2004/5/17	6月末、12月末	(株)パワーインベストメント
フロンティア不動産投資法人	8964	東証	商業施設	2004/5/12	2004/8/9	6月末、12月末	フロンティア・リート・マネジメント(株)
ニューシティ・レジデンス投資法人	8965	東証	住居	2004/9/27	2004/12/15	2月末、8月末	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント(株)

名称	物件数等の時点	物件数 (棟)	テナント数 (社)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	主な保有物件 ※左記時点における取得価格上位3物件
日本ビルファンド投資法人	2004/6/30	43	629	419,551	97.7	JFEビルディング、芝NBFタワー、新宿三井ビルディング二号館
ジャパンリアルエステイト投資法人	2004/9/30	39	466	293,105	93.6	渋谷クロスタワー、三菱総合研究所ビルディング、名古屋広小路ビルディング
日本リートファンド投資法人	2004/8/31	20	308	818,436	99.9	ならファミリー、エスキス表参道、大阪心斎橋8953ビル
オリックス不動産投資法人	2004/8/31	49	264	191,131	97.4	クロスゲート、ランディック赤坂ビル、オリックス池袋ビル
日本プライムリアルティ投資法人	2004/6/30	38	437	256,329	93.2	兼松ビル、JPR梅田ロフトビル、JPR渋谷タワーレコードビル
プレミア投資法人	2004/10/31	23	587	96,058	95.9	六番町ビル、ランディック第2新橋ビル、かながわサイエンスパークR&D棟
東急リアル・エステート投資法人	2004/7/31	13	94	101,518	97.1	りそな・マルハビル、世田谷ビジネススクエア、QFRONT(キューフロント)
グローバル・ワン投資法人	2004/9/30	4	62	60,162	99.7	大手町ファーストスクエア、スフィアタワー天王洲、近鉄新名古屋ビル
野村不動産オフィスファンド投資法人	2004/10/31	18	277	194,674	94.4	新宿野村ビル、イトーピア日本橋本町ビル、天王洲パークサイドビル
ユナイテッド・アーバン投資法人	2004/11/30	18	68	164,123	96.0	新宿ワシントンホテル本館、ダイエー碑文谷、ジョイパーク泉ヶ丘
森トラスト総合リート投資法人	2004/9/30	8	11	351,984	100.0	日立本社ビル、日産自動車本社ビル新館、三田MTビル
日本レジデンシャル投資法人	2004/11/30	43	43	106,826	91.2	ソルシェ白目、グレンパーク桜丘、パンフィックタワー乃木坂
東京グロースリート投資法人	2004/6/30	17	17	23,362	91.4	日本橋第二ビル、パークピラハ堂、中野NKビル
フロンティア不動産投資法人	2004/8/9	6	8	396,129	*	イオン品川シーサイドショッピングセンター、マイカル茨木、ジョイフルタウン岡山
ニューシティ・レジデンス投資法人	2004/12/17	50	5	93,787	*	NCR横浜イースト、NCR目黒三田、NCR南青山

\* 上場直後のため決算資料無し。

[各銘柄の決算関連資料とwebサイト及び不動産証券業協会webサイトを元に作成]