

代表的な欧州リートなどのご紹介



クレピエール (Klepierre) / フランス

クレピエールは、時価総額ベース（2015年3月末時点）で、フランス第2位のリートです。主にフランスを中心として欧州各国でショッピングセンター等を所有しています。2014年のアニュアル・レポートによれば、所有するショッピングセンターは178*、来場者数は約12億人*です。2014年7月に発表した株式交換によるコロオ（オランダ最大のリート）の取得は、2015年4月1日に完了しました。

* 2014年12月末時点における旧コロオ株の取得率 93.6%とした場合

資産区分／業種区分※1	リート／店舗
主要上場取引所	ユーロネクスト・パリ
リート価格	45.69ユーロ（2015/3/31時点）
時価総額	140.3億ユーロ （約1兆8,084億円※2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	5.38%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率※3	賃料等収入：52.3%、不動産売買：47.7% （2014年度）

※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。

※2 円換算後の時価総額は、1ユーロ＝128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。



主な保有/開発物件

※写真は旧コロオの所有物件です。



写真①は、オランダ第4の都市、ユトレヒトにあるオランダ最大のショッピングセンター「HOOG CATHARIJNE（オランダ語、「ホーホ・カタライナ」と読みます）」です。テナント数は約180あり、また、ユトレヒト中央駅に直結しているのでアクセスが良く、年間来場者数は2,600万人程度※に上ります。10年再開発計画の途中にあり新館等の建設も進められています。

※比較：オランダの人口1,686万人（2014年9月 オランダ中央統計局）

東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーの2014年度入園者数3,137万人（株式会社オリエンタルランド リリース資料）

写真②は、2014年10月にオープンしたロッテルダムにある「Markthal」です。オープンの式典にはマキシマ王妃が出席されました。地上12階、地下4階建てで建築面積はサッカー・フィールド程度の広さがあります。壮観なアーチの下に100の生鮮食品売り場、15の食料品店、8つのレストラン、3階以上は228戸の住宅等が入り、地下には1,200台の駐車スペースが設けられています。街中で交通の便が非常に良く、年間来場者数は450～700万人を見込んでいます。※写真はオープン前に建設現場を撮影したときのものであります。

写真③、④は、アムステルダムのショッピングセンター「Villa ArenA」です。ガラス張りのワンルーフがトレードマークになっている近代的な物件です。家具に思い入れのあるオランダ人らしく入居店舗はインテリアショップが大半を占めており、他にカフェやレストランなどが入っています。写真の「3&20」とある建物の1階は大規模な託児所が入っています。オランダ・プロサッカーの名門アヤックスのホームスタジアム「Amsterdam ArenA」に隣接しています。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



🇫🇷 ユニバイル-ロダムコ (Unibail-Rodamco) / フランス

ユニバイル-ロダムコは、時価総額ベース（2015年3月末時点）で、欧州最大のリートです。2007年、当時フランスとオランダで各々最大のリートであったUnibail（フランス）とRodamco Europe（オランダ）が合併することにより誕生しました。保有物件の業種別構成比率（2014年12月末時点）は、ショッピングセンター79%、オフィス12%、会議・展示場7%等で、欧州の広域で事業を展開しています。所有するショッピングセンター全体の総売り場面積は約318万平方メートル[※]、2014年の来場者数は約7億8,600万人でした。フランスとオランダの各々の代表的株価指数である「CAC40指数（フランス）」、「アムステルダムAEX指数（オランダ）」の採用銘柄です。

※ 比較：東京ディズニーランドおよび東京ディズニーシーのテーマパークエリアの面積は100万平方メートル（株式会社オリエンタルランド ホームページ）
東京ドーム（4万6,755平方メートル）約70個分（東京ドームシティ ホームページ）

資産区分／業種区分 ^{※1}	リート／店舗
主要上場取引所	ユーロネクスト・パリ ユーロネクスト・アムステルダム
リート価格	251.05ユーロ（2015/3/31時点）
時価総額	246.2億ユーロ （約3兆1,741億円 ^{※2} 、2015/3/31時点）
実績配当利回り	3.82%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率 ^{※3}	賃料等収入：76.1%、不動産売買：0.7%、 その他：23.2%（2014年度）

※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。

※2 円換算後の時価総額は、1ユーロ=128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。



主な保有/開発物件



写真①、②は、パリのサントノーレ通りとルーブル通りの交差点にあるオフィスビルです。20世紀初めに建てられた高級感のある建物で、周辺にはルーブル美術館、テュイルリー公園（パリ市内で最も歴史のある庭園）、ノートルダム大聖堂、パリ屈指の高級住宅地として知られているサン・ルイ島があります。

写真③～⑤は、パリにある地下ショッピングセンター「Forum des Halles」です。パリと郊外を結ぶRERのシャトレ駅、地下鉄レ・アル駅に直結しています。主に地下で展開する巨大商業施設で、地上から見えるガラスの外観が特徴的な建物（写真③）でした。現在は再開発計画にあり、2016年の完成に向けて、地上部分で大規模なリニューアル工事が行われています。今回の再開発計画のリニューアル後は、ドーム状の屋根の上に緑地を作るといった興味深い建物（写真⑤）になるようです。なお、テナントの大部分は地下に入っているため、工事に関係なく、通常通り営業が行われています。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



スウェーデン (Faberge) / スウェーデン

ファベゲは、スウェーデンの首都、ストックホルムを本拠とする不動産事業会社です。保有物件の業種別構成比率は、オフィス83%、小売（店舗）7%、産業施設（倉庫）3%、その他7%です（2014/12/31時点）。同社が保有する80物件（2014/12/31時点）の大部分はオフィス・ビルであり、ストックホルムの中心から半径5キロメートル以内（ストックホルム中心部、ソルナ、ハンマルビー・ショースタッド等）に集約されているのが特徴です。スウェーデンは移民に寛大な政策をとってきたこともあり、2030年のストックホルム都市圏の人口は、現在（約212万人、2012年*1）よりも50万人程度増える予想*2されています。

- *1（出所）外務省ホームページ
- *2（出所）ストックホルム商工会議所（Stockholm Chamber of Commerce）

資産区分／業種区分*1	株式／オフィス
主要上場取引所	ストックホルム証券取引所
株価	123.8スウェーデン・クローナ（2015/3/31時点）
時価総額	204.8億スウェーデン・クローナ （約2,850億円*2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	2.63%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率*3	賃料等収入：100%（2014年度）

- *1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。
- *2 円換算後の時価総額は、1スウェーデン・クローナ＝13.92円（2015/3/31時点）にて換算しています。
- *3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。



主な保有/開発物件



左の写真は、ストックホルム中心部にあるオフィス・ビルです。この地域は、北欧における最大のオフィス市場であり、契約相手の大部分は、金融機関、法律事務所、コンサルティング会社等です。同社は、この地区に29物件を所有しています（2014/12/31時点）。



左の写真は、ストックホルム市中心部から南東約4キロメートルに位置するハンマルビー・ショースタッドにあるオフィス・ビルです。この地区は、2004年のストックホルム五輪招致の際、選手村候補地として1990年代に地域開発プロジェクトが始まりました。自然エネルギー、廃棄物の徹底利用など環境に配慮した街づくりは、「ハンマルビー・モデル」と呼ばれ、欧州のみならず、アジアや中東からも注目されています。同社は、この地区に11物件を所有しています（2014/12/31時点）。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



🇬🇧 ダウेंट・ロンドン (Derwent London) / 英国

ダウेंट・ロンドンは、時価総額ベース（2015年3月末時点）で英国第5位のリートです。Derwent Valley Holdings と London Merchant Securities の合併により2007年2月に誕生し、同年7月にリートに転換しました。保有物件は主にオフィスビルで、金融街であるシティの西側に位置するウェスト・エンドや、シティの東側から北側にかけて幅広くIT企業が集結する「テック・ベルト」と呼ばれる一帯など、ロンドン主要エリアに注力しているのが特徴です。

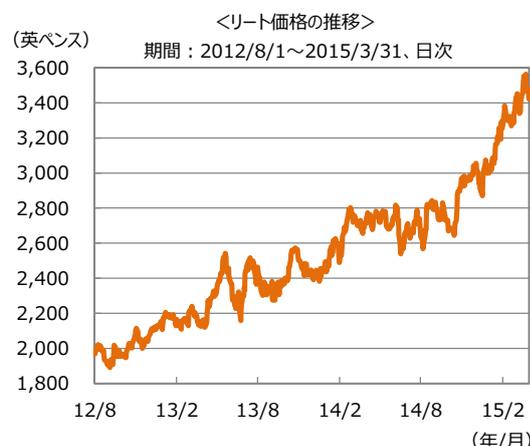
ウェスト・エンドは、行政、商業、文化施設などが集中しており、世界で最も高価なオフィス市場のひとつとして知られています。

資産区分／業種区分 ^{※1}	リート／オフィス
主要上場取引所	ロンドン証券取引所
リート価格	3,424英ペンス（2015/3/31時点）
時価総額	37.9億英ポンド（約6,744億円 ^{※2} 、2015/3/31時点）
実績配当利回り	1.09%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率 ^{※3}	賃料等収入：98.8%、その他：1.2%（2013年度）

※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。

※2 円換算後の時価総額は、1英ポンド=178.00円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。



主な保有/開発物件



左の写真は、ウェスト・エンドのほぼ全てが含まれるウェストミンスター特別区の南に位置し、内務省、運輸省、教育省など行政機関が集まるエリアにあるオフィスビルです。1930年代のビルを改装したもので、全フロアに「バーバリー (Burberry Group plc)」の本社が入っています。

ダウेंट・ロンドンによれば、2008年当時のバーバリーとの契約は、契約期間25年（15年目に途中解約オプションあり）で、賃料は年間529.2万英ポンド（約9.4億円*）でした。現在の賃料は、2013年に改定が行われ、年間約600万英ポンド（約10.7億円*）とのこと。

* 円換算後の賃料は、1英ポンド=178.00円（2015/3/31時点）にて換算しています。

【英国の不動産商慣習について】

標準的な契約期間は物件の規模や市況によって異なるものの、一般的な慣習として10～15年が多く、大陸ヨーロッパよりも長いのが特徴です。また、賃貸契約期間の特定の時点で、テナントが契約を途中解約できるオプションが盛り込まれることがあります。賃料は通常、契約期間中5年毎に見直し（賃料改定は値上がりのみ）、次回改定までの賃料は固定とする場合が多い様です（インフレ連動の場合もあります）。

※上記は一般的なものであり、個々の契約（解約条項など）や地域等により異なる場合があります。



左の写真は、ロンドン中心部の東側地域、テック・シティ (Tech City) の中心部に建設中の複合施設です。2016年第3四半期に完成予定で、計画には16階建てのオフィス・タワーや、オフィス、店舗なども入るキャンパス・ビルディングの建設が含まれています。

【テック・シティ (Tech City)】

ロンドンの東側地域（オリンピック跡地を含む）にあるIT関連産業の集積地区。2010年11月にキャメロン首相が「英国版シリコンバレー」"East London Tech City"構想を発表して以降、政府の後押し等を背景に急速に成長してきました。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



ドイツ・ヴォーネン (Deutsche Wohnen) /ドイツ

ドイツ・ヴォーネンは、ドイツの首都、ベルリンに本社を置く大手不動産事業会社です。主に、住宅用不動産の運営および開発を行っており、保有物件の約73%はベルリンおよびベルリン近郊にあります（2014年12月末時点）。同社は、1998年にドイツ銀行の子会社として設立された旧ドイツ・ヴォーネンと、1924年設立のベルリンの住宅供給公社（GEHAG）を前身とするBerlin GEHAG GmbHが、2007年に合併して現行の姿になりました。2013年には同業のGSWイモピリエンに対して株式交換による買収を行い事業規模を拡大しました。

資産区分／業種区分※1	株式／住宅
主要上場取引所	フランクフルト証券取引所
株価	23.769ユーロ（2015/3/31時点）
時価総額	70.1億ユーロ（約9,036億円※2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	1.43%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率※3	賃料等収入：72.9%、不動産売買：27.0%、 その他：0.1%（2014年度）



※1 業種区分は、業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。
※2 円換算後の時価総額は、1ユーロ=128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。
※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

主な保有/開発物件



写真は、ベルリンに保有する集合住宅群、Hufeisensiedlung Britz (hufeisen = 馬蹄、siedlung = 集合住宅)で、建築物としての評価に加え、後に世界の集合住宅の様式にも影響を及ぼした点なども評価され、2008年にユネスコ世界遺産に登録された「モダニズム集合住宅群」の中のひとつです。1925年から1930年にかけて建築され、1984年から建造物保存のための再建が行われています。馬蹄形に配置された白い外壁の集合住宅を中心に、周囲には赤い屋根や外壁の集合住宅や、樹々が並び、美しい街並みを形成しています。

(出所) ブルームバーク、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



英国 ランド・セキュリティーズ・グループ (Land Securities Group) / 英国

ランド・セキュリティーズ・グループは、時価総額ベース（2015年3月末時点）で、英国最大のリートです。主にロンドン中心部のオフィスや英国各地でショッピングセンターを含む店舗などを保有しています。会社設立は1944年で、英国でリート制度が導入された2007年1月にリートに転換しました。英国の代表的な株価指数である「FTSE100指数」の採用銘柄です。

資産区分／業種区分※1	リート／複合施設
主要上場取引所	ロンドン証券取引所
リート価格	1,253英ペンス（2015/3/31時点）
時価総額	99.1億英ポンド （約1兆7,631億円※2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	2.52%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率※3	賃料等収入：93.1%、その他：6.9%（2013年度）



※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。
 ※2 円換算後の時価総額は、1英ポンド＝178.00円（2015/3/31時点）にて換算しています。
 ※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

主な保有/開発物件



左の写真は、ロンドン中心部のピカデリー・サーカスにある有名なピカデリー・ライツです。ピカデリー・サーカスには年間およそ1億人が訪れると言われ、ランド・セキュリティーズ・グループは、1968年から当物件を保有しています。当物件では、広告スクリーンの他に、店舗やオフィス向けにスペースが貸出されています。※ピカデリー・ライツには、日本企業が過去数十年に渡って広告を掲載してきましたが、最後まで残ったTDKが2015年3月に広告を取り止めたことで、日本企業の名前が消えてしまうことになりました。写真は2014年秋に撮影したものです。

中央と右の写真は、Canary Wharf Groupとジョイントベンチャー*で開発した高層ビルです。上層階に向かって広がるビルの形状がトランシーバーに似ていることから、通称「ウォーカー・トーキー」（トランシーバーを意味します）と呼ばれているそうです。ロンドンでは、金融危機以降も活況な不動産市況等を背景に、建築物が高層化する傾向があり、このビルの近くにも比較的新しい高層ビルが何棟か建設されています。

*ランド・セキュリティーズ・グループのこの物件の持分は50%です。

(出所) ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
 本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



ブリティッシュ・ランド・カンパニー (The British Land Company PLC) /英国

ブリティッシュ・ランド・カンパニーは、時価総額ベース（2015年3月末時点）で、英国第2位のリートです。会社設立は1856年で、1951年にロンドン証券取引所に上場し、英国でリート制度が導入された2007年1月にリートに転換しました。ポートフォリオ（2014年3月末時点）は、小売、レジャーは英国全域に展開し、オフィス、住居はロンドンにフォーカスしている点が特徴です。英国の代表的な株価指数である「FTSE100指数」の採用銘柄です。

資産区分／業種区分※1	リート／複合施設
主要上場取引所	ロンドン証券取引所
リート価格	832.5英ペンス（2015/3/31時点）
時価総額	84.9億英ポンド （約1兆5,112億円※2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	3.30%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率※3	賃料等収入：73.8%、その他：26.2%（2013年度）



※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。

※2 円換算後の時価総額は、1英ポンド＝178.00円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

主な保有／開発物件



写真①は、ロンドン中心部に保有する「The Broadgate Tower」です。高さは約165メートル（33階建て）で、主にオフィス向けとなっており、法律事務所、金融機関等が入っています。ブリティッシュ・ランド・カンパニーのこの物件の持分は50%です。

写真②は、多くのショップやデパートが建ち並ぶロンドン中心部のオックスフォード・ストリートにある物件です。全フロアに英国のデパート「DEBENHAMS」が入っています。ブリティッシュ・ランド・カンパニーのリース資料やアニュアルレポート（2014年3月末）によると、この物件の賃料は年間1,100万英ポンド（約19.6億円）*です。

* 円換算後の賃料は、1英ポンド＝178.00円（2015/3/31時点）にて換算しています。

写真③、④は、Oxford Propertiesとジョイントベンチャー（持分50：50）で開発した高層ビル「The Leadenhall Building」です。横から見ると三角形のチーズおろし器の形に似ていることから、通称「チーズ・グレーター」（チーズおろし器を意味します）と呼ばれているそうです。高さは約224メートル（47階建て）で、主にオフィス向けとなっており、大手保険会社の「Aon」や「Amlin」等が入っています。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



✚ PSP スイス・プロパティ (PSP Swiss Property AG) / スイス

PSPスイス・プロパティは、スイスの大手不動産事業者のひとつです。会社設立は1999年7月で、2000年3月にスイス証券取引所に上場しました。2004年には、同じくスイス証券取引所に上場する同業のREG Real Estate Groupと合併し事業規模を拡大しました。保有物件は、主にオフィスと商業用不動産で、チューリッヒを中心に、ジュネーブ、バーゼル、ベルン、ローザンヌ等の主要都市に161の物件を保有しています。業種別構成比率は、オフィス（65%）、小売（15%）、駐車場（6%）等で、物件契約相手の上位には通信事業者の「Swisscom」、インターネット関連の「Google」、日本たばこ産業株式会社（JT）の海外たばこ事業を担う「JT International」、製薬会社の「Roche」があります（2014年12月末時点）。



資産区分／業種区分 ^{※1}	株式／オフィス
主要上場取引所	スイス証券取引所
株価	88.45スイス・フラン（2015/3/31時点）
時価総額	42.0億スイス・フラン （約5,192億円 ^{※2} 、2015/3/31時点）
実績配当利回り	3.67%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率 ^{※3}	賃料等収入：97.1%、その他：2.9%（2014年度）

※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。

※2 円換算後の時価総額は、1スイス・フラン＝123.52円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

主な保有/開発物件



写真①は、チューリッヒのバーンホフシュトラッセ（駅前大通り）に所有する物件です。1911年に建てられたもので、主にオフィス、小売向けの物件です。この地域は、金融、ビジネス、ファッション、グルメなどの中心地で、駅前大通りには、大手銀行、有名ブランドショップ、デパート、レストラン、カフェなどが数多く建ち並んでいます。

写真②は、ローザンヌにある主にオフィス、小売向けの物件です。1900年に建てられ、高級感のある外観が印象的な物件です。

写真③、④は、バーゼルで開発中のビル「Grosspeter Tower」（高さ78メートル）の完成予想図です。地下1～3階は駐車場、地上1～22階は主にオフィスとホテルが入る予定です。投資額合計は約1億スイス・フラン（約123.5億円）[※]で、2014年11月から建設が始まり、2016年末の完成が予定されています。

※ 円換算後の投資額合計は、1スイス・フラン＝123.52円（2015/3/31時点）にて換算しています。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基に NN インベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



ジェシナ (Gecina) / フランス

ジェシナは、時価総額ベース（2015年3月末時点）で、フランス第3位のリートです。会社設立は1959年で、1963年にパリ証券取引所に上場し、2004年にリートに転換しました。保有物件の業種別構成比率（2014年12月末時点）は、オフィス（一部ショッピングモールを含む）64%、住居26%、ヘルスケア10%となっており、物件の大部分をパリおよびその近郊に保有しています。物件契約相手の上位には、フランスの大手医療企業の「Generale de Sante」、高級ブランドを展開する「モエ ヘネシー・ルイ ヴイトン」、電力関連の「フランス電力（EDF）」、「アルストム」などがあります。

資産区分／業種区分※1	リート／複合施設
主要上場取引所	ユーロネクスト・パリ
リート価格	125.85ユーロ（2015/3/31時点）
時価総額	79.4億ユーロ（約1兆238億円※2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	3.66%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率※3	賃料等収入：96.6%、不動産売買：2.0%、その他：1.3%（2014年度）



※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。

※2 円換算後の時価総額は、1ユーロ＝128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

主な保有/開発物件



写真①はパリのシャンゼリゼ通り沿いに所有する物件です。この物件の契約相手は「モエ ヘネシー・ルイ ヴイトン」で、中核ブランド「ルイ ヴイトン」の本店が入っています。2014年アニュアル・レポートによれば、「モエ ヘネシー・ルイ ヴイトン」からの年間賃料合計は、約1,460万ユーロ（18.8億円※3）です。

写真②は、パリの中心部に保有し、主にオフィス向けとして貸し出されている物件です。1935年に建てられたもので、直近では2009年に改築されました。ジェシナは1750年代の建物から最新のビルまで、合計で101件※4のオフィス向け物件を保有しています。

写真③は、セーヌ川の左岸、サンジェルマン大通りから徒歩数分の場所に保有している物件です。1876年に建てられたもので、主に住居向けとして貸し出されています。ジェシナは合計で116件※4の住居向け物件を保有しています。

写真④は、フランス南部のマルセイユに保有するヘルスケア向け物件（病院）で、フランスの大手医療企業「Generale de Sante」と契約しています。「Generale de Sante」とはこの他にも複数の物件で契約しており、2014年アニュアル・レポートによれば「Generale de Sante」からの年間賃料合計は、約3,350万ユーロ（43.2億円※3）です。ジェシナは、フランスで初めて診療所や高齢者向け施設等のヘルスケア物件を取り扱ったリートで、合計で73件※4のヘルスケア向け物件を保有しています。

※3 円換算後の年間賃料合計は、1ユーロ＝128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。

※4 保有物件数は、2014年12月末時点で、開発中の物件等を含みます。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基にNNインベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

代表的な欧州リートなどのご紹介



ベールドハファー (Wereldhave) / オランダ

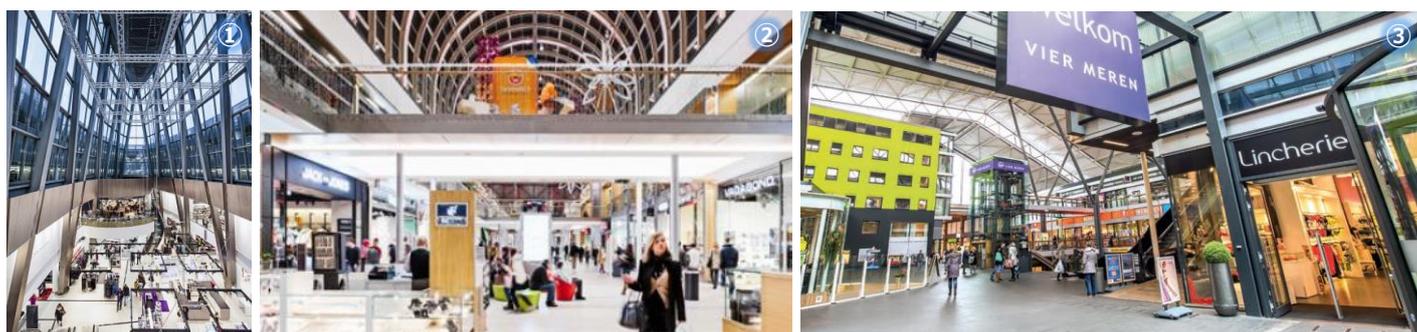
ベールドハファーは、現存するヨーロッパのリートでは最も歴史があるリートです。会社設立は1930年で、1946年にアムステルダム証券取引所に上場した後、1971年にリートに転換しました。保有物件の業種別構成比率（2014年12月末時点）は、ショッピングセンター86%、オフィス14%で、オランダ、ベルギー、フィンランド、フランスで物件を保有しています。物件契約相手の上位には、電力関連の「フランス電力（EDF）」、フィンランドのデパート「ストックマン」、オランダの食品小売関連「アホルド」、スウェーデンのアパレル関連「H&M（ヘネス&モーリッツ）」等があります。

資産区分／業種区分※1	リート／複合施設
主要上場取引所	ユーロネクスト・アムステルダム
リート価格	62.50ユーロ（2015/3/31時点）
時価総額	21.9億ユーロ（約2,822億円※2、2015/3/31時点）
実績配当利回り	4.59%（課税前、2015/3/31時点）
営業収益構成比率※3	賃料等収入：99.6%、その他：0.4%（2014年度）



※1 業種区分は、NNインベストメント・パートナーズによるものです。
※2 円換算後の時価総額は、1ユーロ=128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。
※3 四捨五入の関係で、合計が100%にならない場合があります。

主な保有/開発物件



写真①、②は、フィンランドの首都ヘルシンキに保有する北欧最大のショッピングセンター「Itis」です。ヘルシンキの中心部から地下鉄や車で15分程度の場所にあることや、地下が2つの路線の駅と直結していることもありアクセスも良好です。主要テナントは、フィンランドのデパート「ストックマン」とフィンランドで人気のディスカウントショップ「アンティラ」で、このショッピングセンターの2014年の年間賃料合計は約3,500万ユーロ（約45.1億円※3）です。

写真③は、2014年1月に取得した物件で、オランダの首都アムステルダムから約20キロ南西、スキポール空港にも近いホーフトルブに所有するショッピングセンター「VIER MEREN」です。ここに入居するショップ数は60程度、来場者数は増加傾向で年間600万人程度です。ベールドハファーは、オランダ国内では中規模のショッピングセンターに注力しており、他にも9つのショッピングセンター等を保有しています（2014年12月末時点）。ベールドハファーのオランダ国内における2014年の年間賃料合計は約4,900万ユーロ（約63.2億円※3）です。

※3 円換算後の年間賃料合計は、1ユーロ=128.91円（2015/3/31時点）にて換算しています。

（出所）ブルームバーグ、本資料記載の基準日において最新の各社ホームページおよびディスクロージャー資料の情報を基にNNインベストメント・パートナーズ株式会社作成
本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。

本資料の最終ページに「本資料に関する留意事項」を記載しておりますので、必ずご確認ください。

【本資料に関する留意事項】

本資料は、NN インベストメント・パートナーズ株式会社（以下、「当社」という）が作成した資料であり、情報提供のみを目的として提供するものです。本資料は、いかなる有価証券等の売買の勧誘を目的としたものではありません。また、一般的あるいは特定の投資助言を行うものでもありません。本資料は、信頼できると判断した情報源から入手した情報・データ等をもとに作成しておりますが、これらの情報・データ等また資料の内容の正確性、適時性、完全性等を保証するものではありません。情報が不完全な場合または要約されている場合もあります。本資料に掲載されたデータ・統計等のうち作成者・出所が明記されていないものは、当社により作成されたものです。本資料に掲載された見解や予測は、本資料作成時のものであり予告なしに変更されます。

NNインベストメント・パートナーズ株式会社

金融商品取引業者 登録番号 関東財務局長（金商）第 300 号

加入協会： 一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会 日本証券業協会



ホームページ

<http://www.nnip.co.jp/>



電話番号

03-5210-0653 (9:00～17:00 土、日、祝日、年末年始を除く)

平成 27 年 4 月 7 日付でアイエヌジー投信株式会社は商号を「NN インベストメント・パートナーズ株式会社」に変更いたしました。