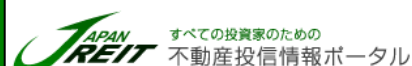


J-REIT Market Monthly Report – Jan.2012 –



J－R E I T市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

<http://www.japan-reit.com>

2012 年 1 月

1. REIT 全体市況

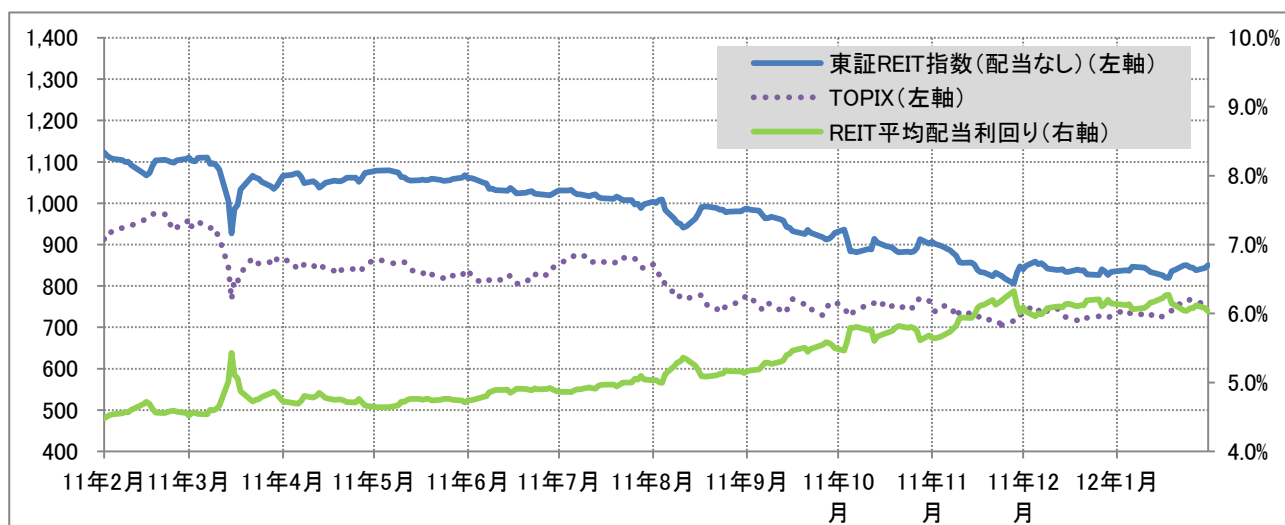
1 月の東証 REIT 指数は前月比+16 ポイントと、月間ベースで昨年 4 月以来 9 ヶ月ぶりの上昇となった。月前半は軟調に推移。7 営業日連続の下落を経て、18 日は 819.42 と直近の安値である 11 月 28 日の 805.64 に再び近付く場面もあった。しかし、その後反転し、月末は 850.48 まで上昇。REIT 全体の時価総額は 3 兆円を回復し、長く続いた下落基調から一旦歯止めが掛かった様相となった。米国の景気回復期待や欧州問題の後退から株式相場が回復していることに加え、金融庁が REIT の資金調達手法の多様化を検討するとの報道も、価格上昇に拍車を掛けた。東証 REIT 用途別指数を見ると、前月上昇した住宅指数及び商業・物流指数が下落しているのに対し、前月大きく下落したオフィス指数が上昇し、前月の下落分を取り戻す動きを示した。但し、オフィスビル市況を見ると、新規供給の影響から都心部の空室率が上昇しており、オフィスビル系銘柄の中には賃貸市況低迷の長期化を想定、回復時期が後退することを見込み業績予想を保守的に見積もる傾向が強くなっている。稼働率が回復しても賃料水準の底入れには一段と時間を要することが懸念されよう。一方、景況感の影響を受け難く収益安定性の高い側面から、相対的に住宅セクターの堅調さが浮き彫りとなっている。景気が一巡する中で、セクターの強弱が顕著となっており、REIT 投資におけるセクター分散の重要性が高まる。

個別銘柄の動向では、日本ビルファンド投資法人（NBF）とアドバンス・レジデンス投資法人（ADR）が公募増資を発表。これにより 2 月から 3 月に掛けて NBF が計 226 億円、ADR が計 234 億円の物件を取得する予定。投資口価格が軟調であるため、調達額が当初見込額より小さくなることから有利子負債比率の引き下げには至らないものの、1 口当たり分配金の維持に注力しながら資産規模を拡大する方向。

<市況データ>

	2012 年 1 月末現在	(前月末比)
東証 REIT 指数 (配当なし)	850.48	+16.12
東証 REIT 指数 (配当込み)	1,297.90	+29.39
時価総額合計	3兆 185億円	+772億円
平均配当利回り (時価総額による加重平均)	6.03%	-0.12%

<東証 REIT 指数と予想配当利回りの推移> (グラフは 2011 年 2 月～2012 年 1 月の 12 ヶ月間)



JAPAN-REIT.COM 運営事務局

本レポートは投資判断の参考資料として作成されたものであり、個別銘柄の推奨・投資勧誘を目的として作成されたものではありません。銘柄の選択、投資判断は目論見書等の開示資料を基に投資家の皆様で最終決定をなさるようお願い致します。当事務局は信頼できると考えられている資料を基に本レポートを作成しておりますが、その正確性及び完全性に関する責任を負うものではありません。本レポートは作成日における資料を基に作成されており、その後予告なく修正、改変、削除される場合があります。本レポートのいかなる部分も一切の権利は当事務局が保有しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ無断での複製を行わないようお願い致します。本レポートに記載されるインデックス・統計資料に関する著作権等の知的財産権その他の一切の権利は、その発行元に帰属します。

2. 個別銘柄データ

2012年1月末現在

証券 コード	投資法人名	投資口価格 (円)	騰落率 (1ヶ月)	予想配当 利回り	時価総額 (百万円)
8951	日本ビルファンド投資法人	684,000	8.6%	4.42%	416,214
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	667,000	11.2%	4.71%	326,296
8953	日本リートファンド投資法人	110,500	-3.1%	6.64%	207,762
8954	オリックス不動産投資法人	325,000	2.4%	7.02%	92,441
8955	日本プライムリアルティ投資法人	181,900	0.3%	6.38%	130,059
8956	プレミアム投資法人	252,800	1.2%	8.02%	49,726
8957	東急リアル・エステート投資法人	381,000	-1.4%	6.09%	64,534
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	526,000	4.8%	4.94%	50,969
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	407,500	3.0%	6.09%	124,338
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	83,000	-4.9%	6.63%	174,581
8961	森トラスト総合リート投資法人	656,000	4.5%	5.82%	158,752
8963	インヴィンシブル投資法人	6,450	1.1%	6.20%	8,696
8964	フロンティア不動産投資法人	609,000	-2.4%	6.04%	118,146
8966	平和不動産リート投資法人	39,200	6.2%	7.91%	27,279
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	617,000	-7.5%	5.53%	91,316
8968	福岡リート投資法人	505,000	-0.4%	6.40%	62,140
8972	ケネディクス不動産投資法人	224,000	0.0%	8.30%	64,187
8973	積水ハウス・S I 投資法人	301,000	2.6%	6.74%	34,636
8975	いちご不動産投資法人	30,650	0.7%	7.50%	25,833
8976	大和証券オフィス投資法人	172,000	5.4%	5.93%	68,077
8977	阪急リート投資法人	332,500	1.8%	7.22%	28,396
8979	スターツプロシード投資法人	100,000	-1.2%	7.53%	10,798
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	176,400	2.4%	6.81%	18,649
8982	トップリート投資法人	350,500	1.4%	6.82%	54,328
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	487,500	2.0%	6.56%	78,261
8985	日本ホテルファンド投資法人	198,200	3.2%	7.47%	11,502
8986	日本賃貸住宅投資法人	35,100	2.3%	6.55%	46,711
8987	ジャパンエクセレント投資法人	318,500	5.3%	7.54%	60,085
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	502,000	-3.1%	5.62%	97,745
3227	M I D リート投資法人	184,800	1.3%	8.04%	33,934
3234	森ヒルズリート投資法人	252,200	0.2%	6.74%	58,389
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	347,000	4.7%	6.97%	52,375
3249	産業ファンド投資法人	391,500	3.2%	6.28%	36,657
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	137,500	-7.4%	6.55%	134,750

予想利回り算出方法：（当期予想分配金＋次期予想分配金）／投資口価格

但し、予想分配金が未発表の銘柄は、（直近期の予想分配金×2）／投資口価格

運用期間が変則の銘柄は、（当期予想分配金÷運用日数×365）／投資口価格

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人は年1回決算により、当期予想分配金／投資口価格

（発行） JAPAN-REIT.COM 運営事務局

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

本レポートは投資判断の参考資料として作成されたものであり、個別銘柄の推奨・投資勧誘を目的として作成されたものではありません。銘柄の選択、投資判断は目論見書等の開示資料を基に投資家の皆様が最終決定をなさるようお願い致します。当事務局は信頼できると考えられている資料を基に本レポートを作成しておりますが、その正確性及び完全性に関する責任を負うものではありません。本レポートは作成日における資料を基に作成されており、その後予告なく修正、改変、削除される場合があります。本レポートのいかなる部分も一切の権利は当事務局が保有しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ無断での複製を行わないようお願い致します。本レポートに記載されるインデックス・統計資料に関する著作権等の知的所有権その他の一切の権利は、その発行元に帰属します。