

J-REIT Market Monthly Report – Feb.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2月

1. REIT 全体市況

2月の東証REIT指数は前月比+107と、TOPIXの上昇幅+80を上回る大幅上昇となった。月前半は前月末の上昇の反動や都心部のオフィスビル空室率が一段と上昇したとの報道からやや軟調に推移した。しかし、14日に発表された日銀の追加金融緩和をきっかけに15日以降の11営業日中10営業日において上昇、そのうち6営業日で10ポイントを超える上昇幅を示し、月末は958.02と昨年9月以来5ヶ月ぶりの水準まで回復した。円安が進んだ背景から外国人投資家の買い戻しが上昇を牽引したと見られ、中でも利回り水準から見て割安感のあるオフィスビル系銘柄の上昇が目立った。一方、投資口価格の急上昇に伴い、平均分配金利回りは前月の6.03%から5.34%に大きく低下した。

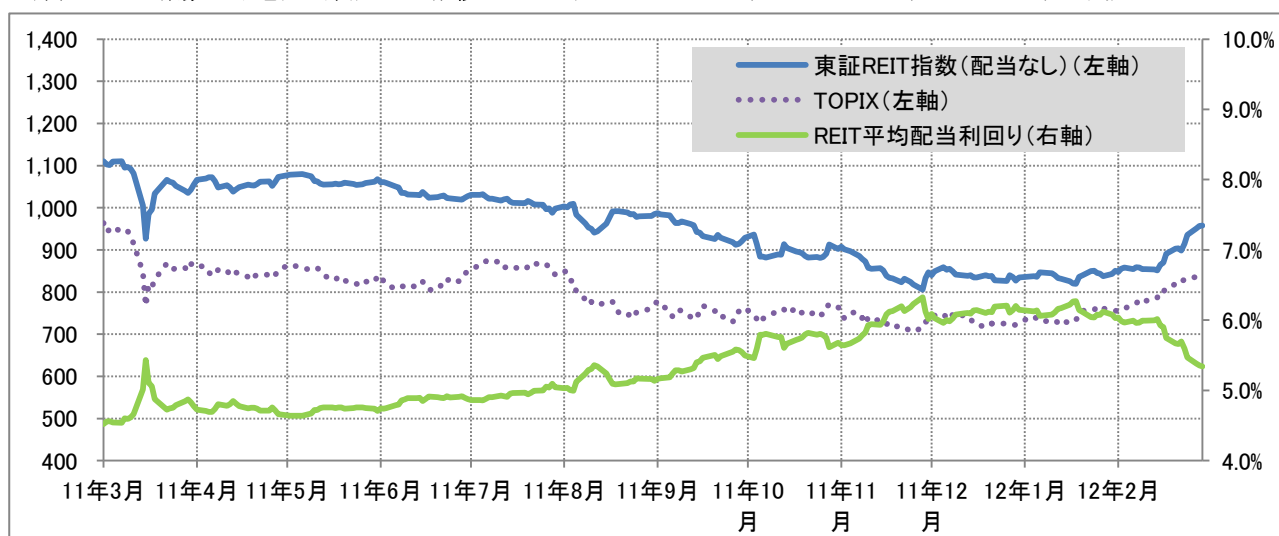
個別銘柄の動向では、ジャパンリアルエステイト投資法人と産業ファンド投資法人が公募増資を発表。調達額はそれぞれ390億円、196億円を見込む。産業ファンド投資法人は併せて物流施設及びインフラ施設の計6棟372億円を取得することからポートフォリオが34%増の1,456億円と大幅増加となる。一方、REITが保有物件を売却する動きも見られる。日本リテールファンド投資法人は、減損リスクを抱える福岡の商業施設、博多リバレインを売却する。売却損約40億円が発生するも、剰余金（負ののれん）を活用することから分配への影響を回避した。

仮に今後も投資口市況が好調に推移すれば、他銘柄においても公募増資環境が整い物件取得の動きが広がっていくことが予想され、REITの外部成長期待が高まる。一方、懸念材料としては、春以降大型オフィスビルの新規供給が予定されており、賃貸市況に未だ回復の目処は立たない状況であり、オフィスビル系銘柄の内部成長による収益回復に一段と遅れが生じることが想定される。

<市況データ>

	2012年2月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	958.02	+107.54
東証REIT指数（配当込み）	1,469.83	+171.93
時価総額合計	3兆4,594億円	+4,408億円
平均配当利回り（時価総額による加重平均）	5.34%	-0.69%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年3月～2012年2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2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	779,000	13.9%	3.88%	477,527
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	718,000	7.6%	4.42%	390,305
8953	日本リートファンド投資法人	121,700	10.1%	6.04%	228,820
8954	オリックス不動産投資法人	380,000	16.9%	6.00%	108,085
8955	日本プライムリアルティ投資法人	215,200	18.3%	5.39%	153,868
8956	プレミアム投資法人	294,700	16.6%	6.88%	57,967
8957	東急リアル・エステート投資法人	446,000	17.1%	4.93%	75,543
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	597,000	13.5%	4.36%	57,849
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	470,500	15.5%	5.27%	143,560
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	89,400	7.7%	6.15%	188,042
8961	森トラスト総合リート投資法人	744,000	13.4%	5.13%	180,048
8963	インヴィンシブル投資法人	6,730	4.3%	5.94%	9,074
8964	フロンティア不動産投資法人	665,000	9.2%	5.77%	129,010
8966	平和不動産リート投資法人	45,850	17.0%	6.76%	31,907
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	681,000	10.4%	4.90%	100,788
8968	福岡リート投資法人	536,000	6.1%	6.03%	65,955
8972	ケネディクス不動産投資法人	280,000	25.0%	6.64%	80,234
8973	積水ハウス・S I 投資法人	345,500	14.8%	5.88%	39,757
8975	いちご不動産投資法人	34,600	12.9%	6.65%	29,162
8976	大和証券オフィス投資法人	213,400	24.1%	4.78%	84,463
8977	阪急リート投資法人	377,500	13.5%	6.36%	32,239
8979	スターツプロシード投資法人	110,100	10.1%	6.84%	11,888
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	196,900	11.6%	3.93%	20,816
8982	トップリート投資法人	428,000	22.1%	5.58%	66,340
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	513,000	5.2%	6.24%	82,354
8985	日本ホテルファンド投資法人	221,900	12.0%	6.67%	12,877
8986	日本賃貸住宅投資法人	39,400	12.3%	5.84%	52,434
8987	ジャパンエクセレント投資法人	394,500	23.9%	6.19%	74,422
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	529,000	5.4%	5.33%	103,002
3227	M I D リート投資法人	211,900	14.7%	6.94%	38,910
3234	森ヒルズリート投資法人	293,700	16.5%	5.79%	67,997
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	394,500	13.7%	6.13%	59,544
3249	産業ファンド投資法人	433,500	10.7%	6.09%	40,589
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	150,500	9.5%	5.98%	164,045

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。