

## 1. REIT 全体市況

3月の東証REIT指数は、前月の上昇幅を大きく下回るも前月比+31.62、一ヶ月通して950~1,000ポイントのレンジで堅調に推移。2月中旬の日銀の追加金融緩和発表から週間ベースで5週連続して上昇し、19日終値は996.38と1,000ポイントを僅かに下回る水準まで回復。その後株式市況が反転すると一旦利益確定の動きから下落局面もあったが、月末にはREITが4年半ぶりに新規上場するとの報道等を受け、TOPIXが軟調ななかREITは再び上昇した。これに伴い平均分配金利回りは5%台前半で推移。イールドスプレッドから見ると未だ上昇余地はあるものの、オフィスビルの賃貸市況から見てオフィスビル系銘柄のファンダメンタル見通しが弱い点が、上値を抑える展開となろう。

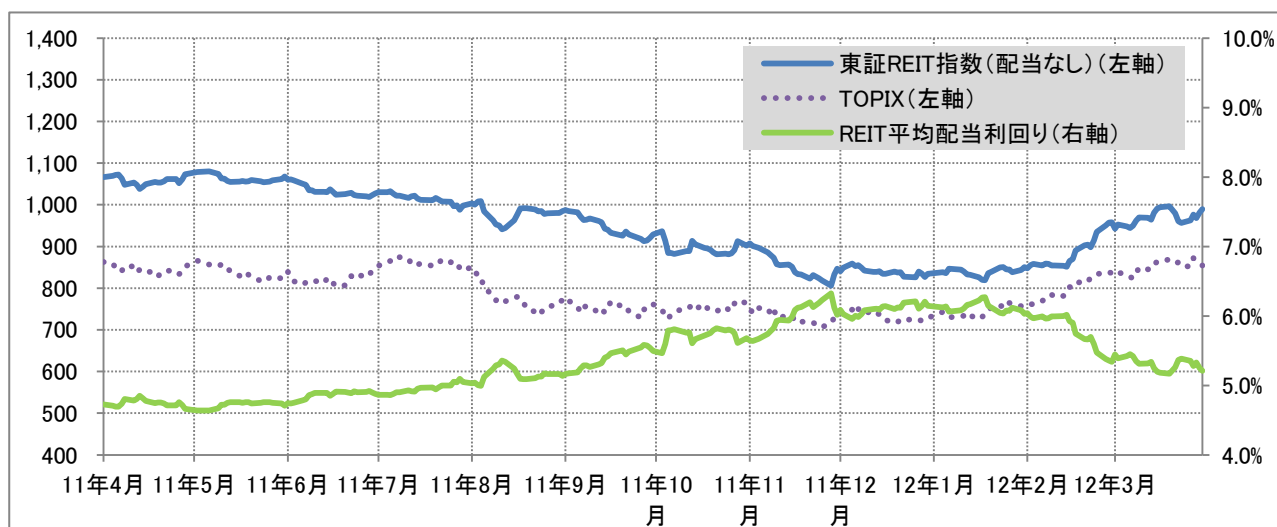
個別銘柄の動向では、日本プライムリアルティ投資法人が大手町1-6再開発計画の底地権360億円、産業ファンド投資法人が公募増資と併せて発表した物流・研究施設、インフラ施設計5棟285億円の他、年度末を迎え物件引渡し相次ぎ、3月末におけるREIT全体の資産規模は約8兆4,800億円となった。一方、スポンサーを活用してポートフォリオの入替えの動きも見られる。森トラスト総合リート投資法人、積水ハウス・SI投資法人は、投資口価格が1口出資額を大きく下回っているため公募増資による外部成長が難しいことから、それぞれスポンサーと物件を入替え、内部成長による収益向上を図る。また日本賃貸住宅投資法人は、地方のレジデンス8棟を売却。売却損を計上するも、ポートフォリオの整理を優先する動きもある。

23日、ケネディクス・レジデンシャル投資法人が4月26日に東証に上場することを発表した。上場時の資産規模は304億円と小規模ながらも、4年半ぶりの新規上場であることや投資口市況の回復基調を受け、投資口の需給状況が注目される。

## &lt;市況データ&gt;

	2012年3月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	989.64	+31.62
東証REIT指数(配当込み)	1,526.15	+56.32
時価総額合計	3兆5,794億円	+1,199億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.21%	-0.13%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt; (グラフは2011年4月~2012年3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決断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。

## 2. 個別銘柄データ

2012年3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	786,000	0.9%	3.84%	481,818
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	729,000	1.5%	4.35%	400,250
8953	日本リテールファンド投資法人	122,900	1.0%	5.99%	231,076
8954	オリックス不動産投資法人	386,000	1.6%	5.70%	109,792
8955	日本プライムリアルティ投資法人	237,900	10.5%	5.38%	170,099
8956	プレミア投資法人	332,000	12.7%	6.11%	65,304
8957	東急リアル・エステート投資法人	438,000	-1.8%	5.02%	74,188
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	551,000	-7.7%	4.54%	53,392
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	492,500	4.7%	5.04%	150,273
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	94,500	5.7%	5.82%	198,770
8961	森トラスト総合リート投資法人	731,000	-1.7%	5.23%	176,902
8963	インヴィンシブル投資法人	6,800	1.0%	5.88%	9,168
8964	フロンティア不動産投資法人	678,000	2.0%	5.66%	131,532
8966	平和不動産リート投資法人	47,950	4.6%	6.47%	33,368
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	701,000	2.9%	4.91%	103,748
8968	福岡リート投資法人	594,000	10.8%	5.39%	73,092
8972	ケネディクス不動産投資法人	303,500	8.4%	6.13%	86,968
8973	積水ハウス・S I 投資法人	347,000	0.4%	5.85%	39,929
8975	いちご不動産投資法人	36,300	4.9%	6.34%	30,594
8976	大和証券オフィス投資法人	221,000	3.6%	4.62%	87,471
8977	阪急リート投資法人	395,000	4.6%	6.08%	33,733
8979	スターツプロシード投資法人	117,200	6.4%	6.42%	12,655
8982	トップリート投資法人	478,000	11.7%	5.15%	74,090
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	544,000	6.0%	5.88%	87,331
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	18,700	1.1%	6.60%	13,022
8986	日本賃貸住宅投資法人	36,900	-6.3%	6.56%	49,107
8987	ジャパンエクセレント投資法人	422,500	7.1%	5.78%	79,705
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	534,000	0.9%	5.28%	103,976
3227	M I D リート投資法人	225,500	6.4%	6.53%	41,407
3234	森ヒルズリート投資法人	330,000	12.4%	5.27%	76,402
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	424,500	7.6%	5.70%	64,072
3249	産業ファンド投資法人	450,500	3.9%	5.86%	63,355
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	157,100	4.4%	5.73%	172,810

※8981 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 2012/3/28 上場廃止→2012/4/1、8985 日本ホテルファンド投資法人と合併  
(ジャパン・ホテル・リート投資法人に商号変更)

※8985 日本ホテルファンド投資法人(現 ジャパン・ホテル・リート投資法人) 2012/3/28 投資口12分割

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: (直近期の予想分配金×2) / 投資口価格

決算期が年1回の銘柄: 年換算予想分配金 / 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。