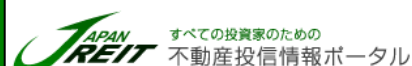


J-REIT Market Monthly Report – Apr.2012 –



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4月

1. REIT 全体市況

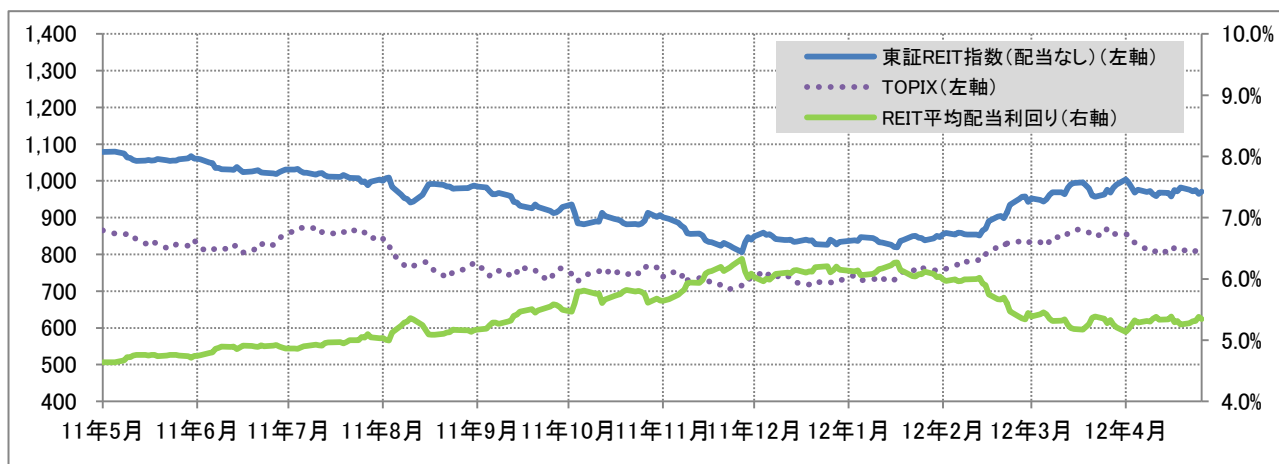
4月の東証REIT指数は前月比-19.03の下落。月間ベースで4ヶ月ぶりの下落となったが、下落幅はTOPIXの-50.1を大きく下回った。月初は1,004.16と昨年8月以来の高値を付けたが、先月までの上昇の利益確定に加えて、欧州債務問題の再燃を懸念する動きから下落に転じた。しかしTOPIXが続落するなか、REITは断続的に持ち直す底堅い展開となり、先月に引き続き950～1,000ポイントのレンジを維持した。26日、ケネディクス・レジデンシャル投資法人が上場。約4年半ぶりに新規銘柄の登場となったが、資産規模305億円と小規模であることから、市場全体へのインパクトは小さく、発行価格は仮条件価格帯の下値で決定、上場初値は182,300円と発行価格を下回った。27日、日銀の金融政策決定会合にて、REITの買入れ枠が100億円増の1,200億円、買入れ期限が6ヶ月延長の2013年6月までに変更となった。4月に行われた買入れは2回で計34億円。これにより累計の買入れ高は766億円と、変更後の買入れ枠に対し63.8%となった。買入れ枠増額及び期限延長により、REIT相場の下ぶれリスクが一段と小さくなることが期待されよう。

個別銘柄の運用状況では、1日、日本ホテルファンド投資法人（NHF）がジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（旧JHR）と合併し、ジャパン・ホテル・リート投資法人（新JHR）に商号変更。旧JHRのホテル9棟を承継し、ポートフォリオはホテル28棟、取得総額1,223億円となった。また26日、ケネディクス・レジデンシャル投資法人が上場し、レジデンス及び底地計20件を取得して運用開始した。既存銘柄の動向では、規模は小さいもののレジデンスを中心に物件取得件数は多い。その一方、売却の件数は減少している。収益低下リスクのある物件を優先して売却を進めた結果、ポートフォリオの整理が一段落したことや、レジデンスを中心に鑑定価格に上昇の兆しが見え始めていることから、減損リスクの低下が背景にあると言えよう。オフィスビル市況については、空室率に高止まりの傾向が見られるものの、都心部の大型ビル竣工を背景に賃料水準は未だ低下傾向が続いている。これによりオフィスビル系銘柄、特に中小規模や築年数を経たオフィスビルの運用には厳しい環境が続くことが懸念される。

<市況データ>

	2012年4月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	970.61	-19.03
東証REIT指数（配当込み）	1,501.85	-24.30
時価総額合計	3兆5,456億円	-338億円
平均配当利回り（時価総額による加重平均）	5.34%	+0.13%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年5月～2012年4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4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	761,000	-3.2%	3.97%	466,493
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	708,000	-2.9%	4.44%	388,720
8953	日本リテールファンド投資法人	127,500	3.7%	5.88%	239,725
8954	オリックス不動産投資法人	356,000	-7.8%	5.90%	101,259
8955	日本プライムリアルティ投資法人	229,900	-3.4%	5.57%	164,379
8956	プレミアム投資法人	302,500	-8.9%	6.70%	59,501
8957	東急リアル・エステート投資法人	412,000	-5.9%	5.34%	69,785
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	551,000	0.0%	4.36%	53,392
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	464,500	-5.7%	5.34%	141,730
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	94,300	-0.2%	5.83%	198,349
8961	森トラスト総合リート投資法人	708,000	-3.1%	5.37%	171,336
8963	インヴィンシブル投資法人	6,730	-1.0%	5.94%	9,074
8964	フロンティア不動産投資法人	677,000	-0.1%	5.67%	131,338
8966	平和不動産リート投資法人	48,250	0.6%	6.42%	33,577
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	703,000	0.3%	4.89%	104,044
8968	福岡リート投資法人	576,000	-3.0%	5.57%	70,877
8972	ケネディクス不動産投資法人	279,000	-8.1%	6.70%	79,947
8973	積水ハウス・S I 投資法人	321,000	-7.5%	6.32%	36,937
8975	いちご不動産投資法人	36,250	-0.1%	6.34%	30,552
8976	大和証券オフィス投資法人	222,100	0.5%	4.59%	87,907
8977	阪急リート投資法人	392,000	-0.8%	6.12%	33,477
8979	スターツプロシード投資法人	112,000	-4.4%	6.72%	12,093
8982	トップリート投資法人	451,500	-5.5%	5.45%	69,983
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	547,000	0.6%	5.89%	87,813
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	19,480	4.2%	9.18%	36,219
8986	日本賃貸住宅投資法人	37,050	0.4%	6.53%	49,306
8987	ジャパンエクセレント投資法人	421,500	-0.2%	5.79%	79,516
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	529,000	-0.9%	5.22%	103,002
3227	M I D リート投資法人	221,900	-1.6%	6.63%	40,746
3234	森ヒルズリート投資法人	334,000	1.2%	5.21%	77,328
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	432,500	1.9%	5.59%	65,280
3249	産業ファンド投資法人	486,000	7.9%	5.43%	68,347
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	154,400	-1.7%	5.83%	169,840
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	181,900	-	6.75%	13,723

※3278 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 2012/4/26 上場

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。