

## 1. REIT 全体市況

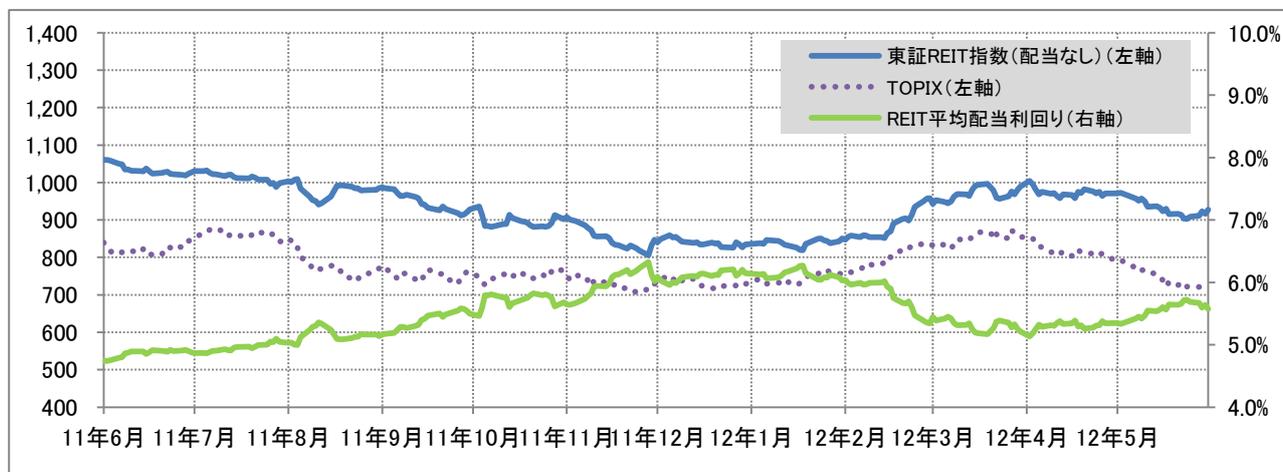
5月の東証REIT指数は前月比43.40ポイントの下落となり、前月の下落幅を大きく上回った。米国景気や欧州政局の行方に加え円高が進行し、株式市場とともに海外情勢に左右される展開が続く。2月以降維持していた950~1,000ポイントのレンジを一段割り込み、中旬以降は900~950ポイントで推移した。しかし、月末はTOPIXが一段と下落基調を強めるのに対し、東証REIT指数は、日銀の買入れを下支えに反転し、底堅い一面もあった。投資口市況が軟調に推移したことや、4月末に日銀がREITの買入れ枠を増額したこともあり、5月における買入れは6回、計138億円。これにより累計の買入れ額は904億円と買入れ枠の75%となった。個別銘柄の投資口価格推移を見ると、ユナイテッド・アーバン、平和不動産リート、大和証券オフィス等、5月決算の銘柄の分配金権利落ちの影響に伴う下落率が特に大きいことから、投資口市場が軟調ななか、分配金を重視した投資姿勢を強めている傾向が分かる。

個別銘柄の動向では、東急不動産がスポンサーのアクティビア・プロパティーズ投資法人が6月13日に上場。2006年の森ヒルズリート投資法人上場以来約5年半ぶりのオフィスビル・商業施設を投資対象とする銘柄であること、資産規模が1,700億円と大型であること、4月にオープンした「東急プラザ 表参道原宿」をフラッグシップとして組入れること等から、市場全体へのインパクトや投資家への訴求力も高いと予想される。新規上場が続く一方、投資口市況の低迷を背景に、既存銘柄の公募増資が3月の産業ファンド投資法人以降続いていない点が指摘できる。特に貸貸市況が厳しいオフィスビル系銘柄において内部成長が期待できない環境下では、外部成長に頼らずに収益を維持するのは難しい。このような現状を背景に、市場価格を基準とする公募増資手法を見直す段階にあり、昨今金融審議会がREITの資金調達手段の多様化等を目的とした投信法見直しのためのワーキンググループを開催している。具体的な資金調達手段として、ライツオフリング、転換投資法人債、種類投資口、無償減資、自己投資口取得が検討されている。

## ＜市況データ＞

	2012年5月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	927.21	-43.40
東証REIT指数(配当込み)	1,439.82	-62.03
時価総額合計	3兆3,877億円	-1,578億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.57%	+0.23%

## ＜東証REIT指数と予想配当利回りの推移＞ (グラフは2011年6月~2012年5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、変更、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5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	715,000	-6.0%	4.22%	438,295
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	692,000	-2.3%	4.46%	379,936
8953	日本リテールファンド投資法人	123,300	-3.3%	6.08%	231,828
8954	オリックス不動産投資法人	350,000	-1.7%	6.00%	99,552
8955	日本プライムリアルティ投資法人	223,800	-2.7%	5.72%	160,017
8956	プレミア投資法人	289,600	-4.3%	7.00%	56,964
8957	東急リアル・エステート投資法人	391,500	-5.0%	5.62%	66,312
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	511,000	-7.3%	4.70%	49,516
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	437,000	-5.9%	5.63%	133,339
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	84,700	-10.2%	6.49%	178,157
8961	森トラスト総合リート投資法人	669,000	-5.5%	5.43%	161,898
8963	インヴィンシブル投資法人	6,490	-3.6%	6.16%	8,750
8964	フロンティア不動産投資法人	671,000	-0.9%	5.72%	130,174
8966	平和不動産リート投資法人	43,300	-10.3%	7.16%	30,132
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	695,000	-1.1%	4.95%	102,860
8968	福岡リート投資法人	566,000	-1.7%	5.67%	69,646
8972	ケネディクス不動産投資法人	257,200	-7.8%	7.31%	73,701
8973	積水ハウス・S I 投資法人	328,000	2.2%	6.19%	37,743
8975	いちご不動産投資法人	34,450	-5.0%	6.97%	29,035
8976	大和証券オフィス投資法人	194,500	-12.4%	5.24%	76,983
8977	阪急リート投資法人	358,500	-8.5%	6.69%	30,616
8979	スターツプロシード投資法人	106,100	-5.3%	7.07%	11,456
8982	トップリート投資法人	440,000	-2.5%	5.55%	68,200
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	534,000	-2.4%	6.03%	85,726
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	20,350	4.5%	8.79%	37,836
8986	日本賃貸住宅投資法人	36,500	-1.5%	6.68%	48,574
8987	ジャパンエクセレント投資法人	418,000	-0.8%	5.84%	78,856
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	511,000	-3.4%	5.40%	99,497
3227	M I D リート投資法人	210,200	-5.3%	7.00%	38,598
3234	森ヒルズリート投資法人	318,500	-4.6%	5.46%	73,739
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	390,000	-9.8%	6.20%	58,865
3249	産業ファンド投資法人	486,500	0.1%	5.43%	68,417
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	144,600	-6.3%	6.22%	159,060
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	178,000	-2.1%	6.90%	13,428

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、変更、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。