

1. REIT 全体市況

6月の東証REIT指数は前月比+30.17と月間ベースで3ヶ月ぶりに上昇。一ヶ月通して900~950ポイントのレンジで推移したが、月末は957.38と950ポイントを上回って終了した。スペイン、ギリシャ等欧州問題が一旦落ち着き、株式市場が大幅上昇したことによる。特に日本ビルファンド投資法人やジャパンリアルエステイト投資法人等のオフィスビル系銘柄が中心となって、指数の上昇を牽引した。この一因には、低迷していたオフィスビル市況に僅かながら変化が見られることも指摘できよう。三鬼商事が発表するオフィスビル市況調査によれば、東京ビジネス地区における平均賃料は5月から2ヶ月連続で僅かながら上昇に転じている。しかしながら空室率は未だ上昇を続けている点から、全体の底入れの判断には早計と見られ、投資口市況の急回復には慎重な見方も必要だ。13日、アクティビア・プロパティーズ投資法人が上場した。資産規模1,700億円と大型の上場で注目を集めたが、海外情勢が不安定な中で海外募集環境が厳しく、発行価格は仮条件の下値で決定。上場初値は445,000円と発行価格460,000円を下回った。一方、6月に入り投資口市況が回復する中、フロンティア不動産投資法人が公募増資を発表。既存銘柄では4ヶ月ぶりに公募増資が再開した。

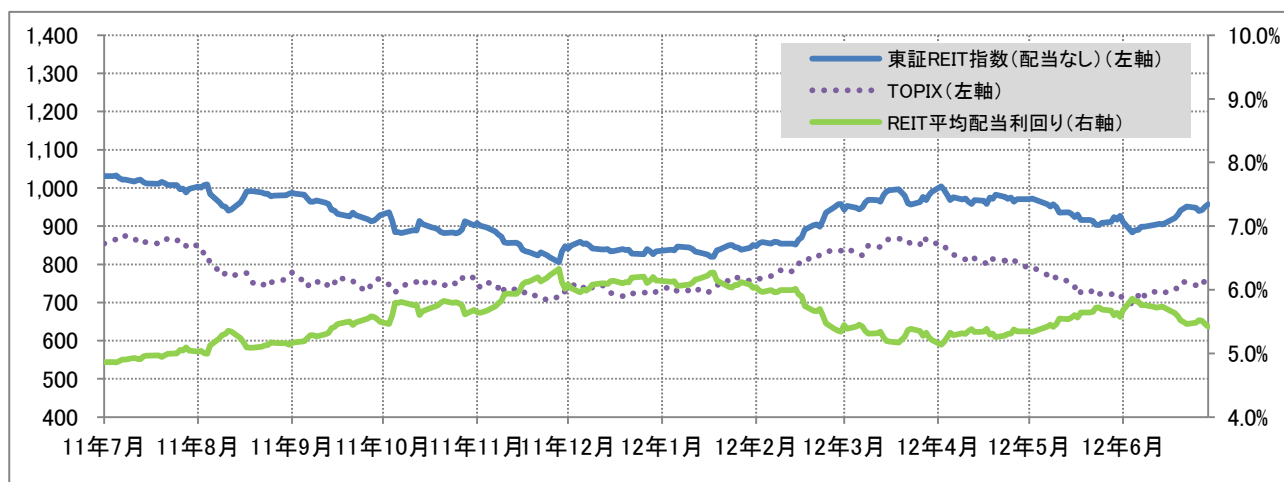
個別銘柄の運用動向では、札幌及び福岡における物件取得が活発化している点が挙げられる。オリックス不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人が札幌にて、森トラスト総合リート投資法人、日本プライムリアルティ投資法人が福岡・天神地区にて相次いで物件取得を発表する等、リーマンショック後取引が停滞していた地方都市で複数銘柄が触手を伸ばしている。地方都市の商業一等地における優良物件のキャップレート水準に変化が出始めたと思える向きが多いと考えられよう。

決算動向を見ると、トップリート投資法人が大型テナント退去後のフリーレント解消見込みから、業績予想の大幅回復を発表した点が注目される。大型ビルの回復傾向が鮮明な一方、小規模や築古のオフィスにおいてはテナント退去が続いており、未だ見通しは不透明な点から、今後は銘柄によって収益回復へ要する時間差が拡大することが想定されよう。

<市況データ>

	2012年6月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	957.38	+30.17
東証REIT指数(配当込み)	1,496.98	+57.16
時価総額合計	3兆5,916億円	+2,039億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.42%	-0.15%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年7月~2012年6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6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	771,000	7.8%	3.92%	472,623
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	731,000	5.6%	4.22%	401,348
8953	日本リテールファンド投資法人	126,500	2.6%	5.92%	237,845
8954	オリックス不動産投資法人	358,000	2.3%	5.87%	101,827
8955	日本プライムリアルティ投資法人	224,200	0.2%	5.71%	160,303
8956	プレミア投資法人	279,900	-3.3%	6.95%	55,056
8957	東急リアル・エステート投資法人	391,000	-0.1%	5.63%	66,228
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	517,000	1.2%	4.64%	50,097
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	449,500	2.9%	5.47%	137,153
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	85,900	1.4%	6.40%	180,681
8961	森トラスト総合リート投資法人	699,000	4.5%	5.19%	169,158
8963	インヴィンシブル投資法人	6,380	-1.7%	6.27%	8,602
8964	フロンティア不動産投資法人	640,000	-4.6%	5.81%	124,160
8966	平和不動産リート投資法人	46,400	7.2%	6.68%	32,290
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	707,000	1.7%	4.87%	104,636
8968	福岡リート投資法人	549,000	-3.0%	5.85%	67,554
8972	ケネディクス不動産投資法人	257,300	0.0%	7.31%	73,729
8973	積水ハウス・S I 投資法人	338,500	3.2%	6.00%	38,951
8975	いちご不動産投資法人	36,650	6.4%	7.01%	30,889
8976	大和証券オフィス投資法人	210,100	8.0%	5.09%	83,157
8977	阪急リート投資法人	361,000	0.7%	6.65%	30,829
8979	スターツプロシード投資法人	111,200	4.8%	7.04%	12,007
8982	トップリート投資法人	445,500	1.3%	5.70%	69,053
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	557,000	4.3%	5.78%	89,418
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	21,250	4.4%	8.41%	39,510
8986	日本賃貸住宅投資法人	38,050	4.2%	6.41%	50,637
8987	ジャパンエクセレント投資法人	397,000	-5.0%	6.15%	74,894
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	517,000	1.2%	5.34%	100,666
3227	M I D リート投資法人	201,700	-4.0%	7.30%	37,037
3234	森ヒルズリート投資法人	344,000	8.0%	5.06%	79,643
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	409,000	4.9%	5.96%	61,733
3249	産業ファンド投資法人	515,000	5.9%	5.13%	72,425
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	154,900	7.1%	5.81%	170,390
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	177,500	-0.3%	6.92%	13,391
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	458,500	-	6.20%	93,763

※3279 アクティビア・プロパティーズ投資法人 2012/6/13 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。