

1. REIT 全体市況

7月の東証REIT指数は前月比-12.83ポイントの下落。6月の上昇の一股感に加え、南欧の国債利回り上昇、円高に伴う国内企業業績懸念等を受け、株式市場が軟調に推移したことから、東証REIT指数も3日から8営業日連続の下落。しかし後半は、TOPIXの下落幅が一段と拡大するのに対し、REITは930~950ポイントの狭いレンジに留まった。7月における日銀のREIT買入れは1回(16億円)であったが、高い分配金利回りが下支えとなり、投資口価格は安定的に推移した。

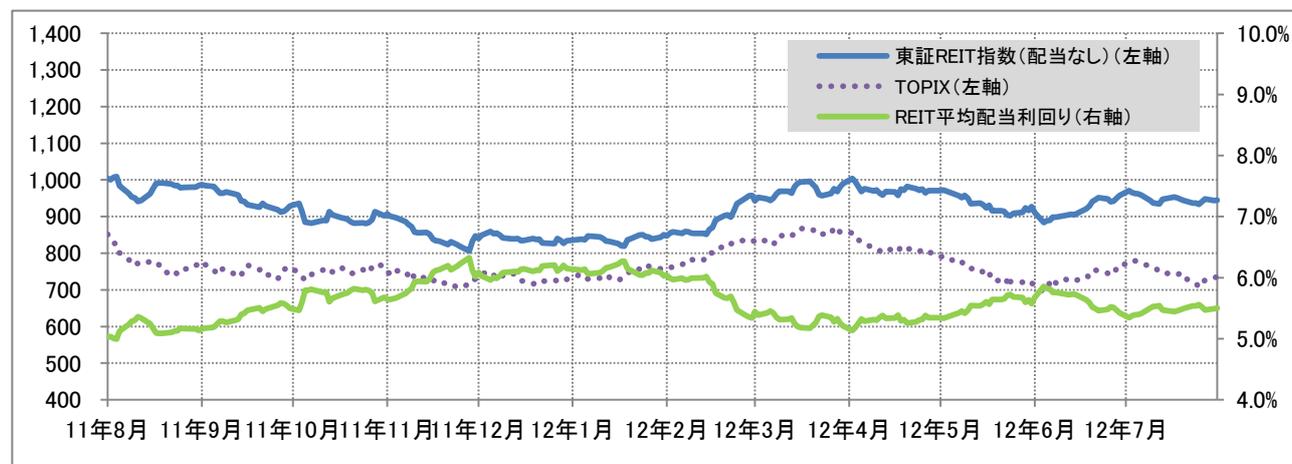
個別銘柄の動向では、6月のフロンティア不動産投資法人に続き、日本プライムリアルティ投資法人が約200億円の公募増資を発表した。有利子負債比率を53%から48%へ引き下げ、外部成長へ向けた機動力を高める。一方、トップリート投資法人が、ポートフォリオの賃貸面積の3.9%を占める大型テナントの退去を発表し、6月に公表した業績予想を減益修正した。これに伴い投資口価格は前月比-19%の大幅下落となった。大型ビルの空室率はピークアウトの兆しも見られたが、業界再編に伴うテナント退去リスクがなおも顕在するとともに、ポートフォリオにおけるテナント集中リスクも浮き彫りとなった。

その他決算状況を見ると、合併銘柄における剰余金活用の効果もあり、総じて分配金は安定しているが、オフィスビル市況が厳しいことから、特にオフィスビル系銘柄における減収傾向が今後も続く見通し。内部成長が難しい現状では、財務面を強化し、外部成長へ向けた準備が求められよう。秋以降の投資口市況が安定的に推移すれば、1口当たり出資額を意識した価格水準で公募増資が続くと見られる。また、金融審議会が進めている投信法見直しのワーキンググループが中間論点整理を発表、不動産証券化協会が平成25年度の制度改善要望を提出する等、REITの法制度改正へ向けた動きが具体化しており、今後の動きを注視したい。

<市況データ>

	2012年7月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	944.55	-12.83
東証REIT指数(配当込み)	1,482.16	-14.82
時価総額合計	3兆5,866億円	-50億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.50%	+0.08%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年8月~2012年7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7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	-1.3%	3.97%	466,493
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	740,000	1.2%	4.17%	406,290
8953	日本リテールファンド投資法人	131,100	3.6%	5.72%	246,494
8954	オリックス不動産投資法人	352,500	-1.5%	6.35%	100,263
8955	日本プライムリアルティ投資法人	203,700	-9.1%	5.89%	166,305
8956	プレミア投資法人	275,400	-1.6%	7.06%	54,171
8957	東急リアル・エステート投資法人	380,000	-2.8%	5.79%	64,364
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	493,000	-4.6%	4.87%	47,772
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	451,500	0.4%	5.45%	137,763
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	85,200	-0.8%	6.46%	179,208
8961	森トラスト総合リート投資法人	657,000	-6.0%	5.53%	158,994
8963	インヴィンシブル投資法人	6,130	-3.9%	6.53%	8,265
8964	フロンティア不動産投資法人	639,000	-0.2%	5.63%	143,775
8966	平和不動産リート投資法人	46,850	1.0%	6.66%	32,603
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	691,000	-2.3%	4.98%	102,268
8968	福岡リート投資法人	553,000	0.7%	5.80%	68,047
8972	ケネディクス不動産投資法人	251,600	-2.2%	7.47%	72,096
8973	積水ハウス・S I 投資法人	340,500	0.6%	5.96%	39,181
8975	いちご不動産投資法人	37,850	3.3%	6.79%	31,901
8976	大和証券オフィス投資法人	212,500	1.1%	5.18%	84,107
8977	阪急リート投資法人	355,500	-1.5%	6.75%	30,360
8979	スターツプロシード投資法人	109,600	-1.4%	7.14%	11,834
8982	トップリート投資法人	360,000	-19.2%	6.64%	55,800
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	548,000	-1.6%	5.88%	87,973
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	20,930	-1.5%	8.54%	38,915
8986	日本賃貸住宅投資法人	39,000	2.5%	6.26%	51,901
8987	ジャパンエクセレント投資法人	386,000	-2.8%	6.32%	72,819
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	529,000	2.3%	5.22%	103,002
3227	M I D リート投資法人	192,500	-4.6%	7.44%	35,348
3234	森ヒルズリート投資法人	330,500	-3.9%	5.26%	76,517
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	416,000	1.7%	5.91%	62,789
3249	産業ファンド投資法人	513,000	-0.4%	5.36%	72,144
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	152,900	-1.3%	6.01%	168,190
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	172,500	-2.8%	7.12%	13,013
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	466,000	1.6%	6.45%	95,652

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。