

1. REIT 全体市況

8月の東証REIT指数は前月比+28.89ポイントの上昇。米国経済指標や欧州債務問題への対応から株式市場が上昇したのに加え、東京ビジネス地区のオフィスビル空室率が下落に転じる等、賃貸市況に僅かながらピークアウトの兆しも見られたことから、割安感のあるオフィスビル系銘柄を中心に、業績見通しの好調な産業ファンド投資法人、大和証券オフィス投資法人が上昇を牽引。27日終値は984.45と4月3日以来4ヶ月半ぶりの高値を付けた。月末には株式市場の下落や8月期決算の分配金権利落ちの影響から4営業日連続して下落するも、TOPIXに比べて下落幅は小さく、REIT市況の底堅さを見せた。堅調な投資口市況を受け、8月における日銀のREIT買入れはなし。

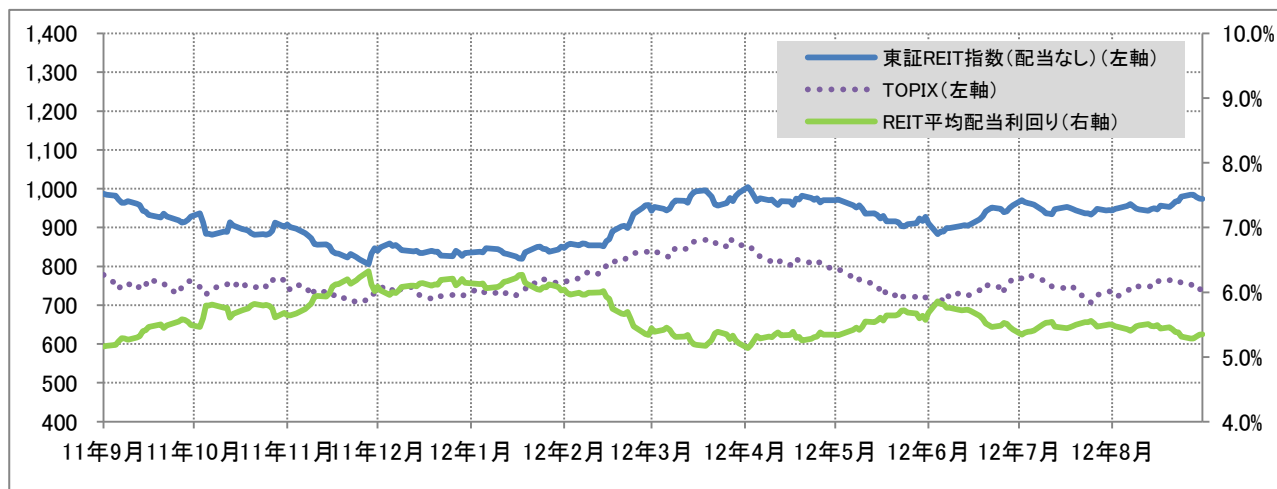
個別銘柄の動向では、ジャパン・ホテル・リート投資法人（JHR）が約50億円の公募増資とポートフォリオの入替を発表。JHRはNOI利回りが低く鑑定評価額が大きく下落している物件の存在がポートフォリオの課題となっていたが、売却によりポートフォリオ全体の収益力を改善させる。また公募増資に併せて物件を取得することで、有利子負債比率は従来と同水準ながら資産規模が7.7%増加。合併による負ののれんを活用するため、外部成長と内部成長を両立させながら、約10億円の売却損失を計上するも分配金への影響なく希薄化の影響も吸収する等、合併による一つの効果が表れた形となった。

決算状況を見ると、オフィスビル系銘柄は未だ賃貸市況を保守的に見込まざるを得ない背景から、新たに物件を取得しても業績は従来を維持する水準となっている。一方、物流施設・インフラ施設を投資対象とする産業ファンド投資法人は、外部成長による収益増加が顕著となっており、また商業施設を投資対象とするフロンティア不動産投資法人は、公募増資により有利子負債比率を低下させ、外部成長へ向けた機動力を高める等、収益増加の潜在力が高まっている。オフィスビルよりリスクが高いとされる商業・物流セクターがREITの中で存在感を高めている。

＜市況データ＞

	2012年8月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	973.44	+28.89
東証REIT指数(配当込み)	1,534.76	+52.60
時価総額合計	3兆6,999億円	+1,132億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.35%	-0.15%

＜東証REIT指数と予想配当利回りの推移＞ (グラフは2011年9月～2012年8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8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	792,000	4.1%	3.86%	485,496
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	764,000	3.2%	4.04%	419,467
8953	日本リテールファンド投資法人	133,800	2.1%	5.60%	251,570
8954	オリックス不動産投資法人	358,000	1.6%	6.26%	101,827
8955	日本プライムリアルティ投資法人	219,800	7.9%	5.46%	181,335
8956	プレミアム投資法人	283,000	2.8%	6.87%	55,666
8957	東急リアル・エステート投資法人	383,000	0.8%	5.74%	64,873
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	482,000	-2.2%	5.31%	46,706
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	450,500	-0.2%	5.46%	137,458
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	87,400	2.6%	6.29%	183,836
8961	森トラスト総合リート投資法人	692,000	5.3%	5.25%	167,464
8963	インヴィンシブル投資法人	6,150	0.3%	5.76%	8,292
8964	フロンティア不動産投資法人	659,000	3.1%	5.46%	149,923
8966	平和不動産リート投資法人	49,000	4.6%	6.37%	34,099
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	702,000	1.6%	4.84%	103,896
8968	福岡リート投資法人	548,000	-0.9%	5.86%	67,431
8972	ケネディクス不動産投資法人	257,000	2.1%	7.32%	73,643
8973	積水ハウス・S I 投資法人	364,500	7.0%	5.57%	41,943
8975	いちご不動産投資法人	38,900	2.8%	6.61%	32,786
8976	大和証券オフィス投資法人	231,000	8.7%	4.76%	91,429
8977	阪急リート投資法人	366,000	3.0%	6.56%	31,256
8979	スターツプロシード投資法人	116,200	6.0%	6.74%	12,547
8982	トップリート投資法人	365,000	1.4%	6.55%	56,575
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	556,000	1.5%	5.79%	89,257
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	21,460	2.5%	8.33%	39,900
8986	日本賃貸住宅投資法人	41,900	7.4%	6.13%	55,761
8987	ジャパンエクセレント投資法人	401,000	3.9%	6.08%	75,649
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	524,000	-0.9%	5.27%	102,029
3227	M I D リート投資法人	198,100	2.9%	7.53%	36,376
3234	森ヒルズリート投資法人	333,500	0.9%	5.22%	77,212
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	422,000	1.4%	5.83%	63,695
3249	産業ファンド投資法人	561,000	9.4%	5.08%	78,895
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	157,700	3.1%	5.71%	173,470
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	170,500	-1.2%	7.21%	12,863
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	464,000	-0.4%	6.47%	95,242

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。