

1. REIT 全体市況

9月の東証REIT指数は前月比+48.02ポイントの大幅上昇。月前半は欧州債務問題の対応や各国の追加金融緩和を受け、株式市場に追随する形で緩やかに上昇したが、月後半は中国の景気減速や反日デモ拡大から国内企業への影響を懸念し、株式市場が下落に転じたのに対し、東証REIT指数はオフィスビル系銘柄を中心に続伸し、25日は4月2日以来約半年ぶりに1,000ポイントを回復、月末は1,021.46と終値ベースで2011年7月13日以来の高値を付けた。東京ビジネス地区の空室率の改善傾向が鮮明となっている点から、都心部の賃貸市況に回復の兆しとの見方が強まり、オフィスビル系銘柄を中心に上昇したと見られる。しかし、空室率が改善する一方、賃料水準の下落傾向が続いており、賃料水準よりも稼働率を優先するリーシング傾向が読み取れる。オフィスビル市況の実質的回復とは言い難い現状から、投資口価格の短期的な上昇は息切れする懸念も指摘できる。なお、好調な投資口市況を背景に、9月における日銀の買入れは20日の38億円のみ。

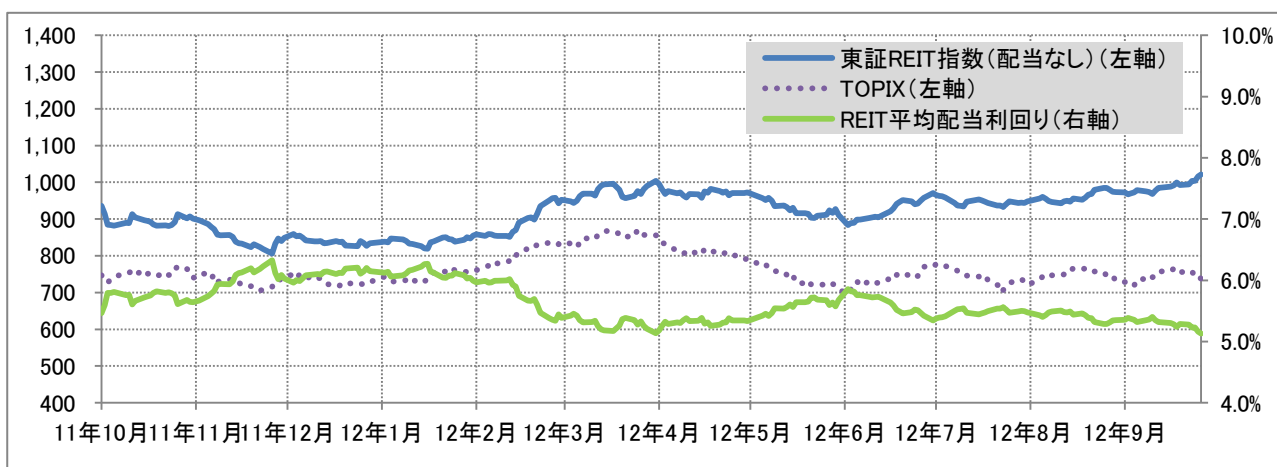
個別銘柄の動向では、積水ハウス・SI投資法人と日本リテールファンド投資法人がそれぞれ約70億円、250億円の公募増資を発表。併せて、複数の物件取得により、資産規模の拡大と1口当たり分配金の成長を両立させる。また、インヴィンシブル投資法人(INV)がレジデンス24棟計140億円を取得し、資産規模を22%増の771億円へ拡大する。INVは合併からスポンサー交代以降、物件売却を進め財務改善を進めてきたが、合併に伴う剰余金がほぼなくなるため、有利子負債比率の上昇及びファイナンス費用増加により一時的な減配を見込むも、拡大成長路線へ方向転換を図る構え。

決算動向では、一部オフィスビル系銘柄においては、大型テナント退去の影響から収益底入れとは判断できないものの、物件取得が活発化していることから、総じて分配金の増額傾向が強まっており、外部成長へ向けた好循環のサイクルにある。投資口市況も堅調な点から、年内にも既存銘柄の公募増資、また新規上場も続くことが期待できよう。

<市況データ>

| | 2012年9月末現在 | (前月末比) |
|----------------------|------------|----------|
| 東証REIT指数(配当なし) | 1,021.46 | +48.02 |
| 東証REIT指数(配当込み) | 1,618.08 | +83.32 |
| 時価総額合計 | 3兆8,879億円 | +1,880億円 |
| 平均配当利回り(時価総額による加重平均) | 5.13% | -0.22% |

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年10月～2012年9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、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9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 | 841,000 | 6.2% | 3.64% | 515,533 |
| 8952 | ジャパンリアルエステイト投資法人 | 786,000 | 2.9% | 3.92% | 431,545 |
| 8953 | 日本リテールファンド投資法人 | 139,500 | 4.3% | 5.49% | 262,288 |
| 8954 | オリックス不動産投資法人 | 382,000 | 6.7% | 5.76% | 108,654 |
| 8955 | 日本プライムリアルティ投資法人 | 235,200 | 7.0% | 5.10% | 194,040 |
| 8956 | プレミアム投資法人 | 299,300 | 5.8% | 6.50% | 58,872 |
| 8957 | 東急リアル・エステート投資法人 | 402,000 | 5.0% | 5.62% | 68,091 |
| 8958 | グローバル・ワン不動産投資法人 | 473,500 | -1.8% | 5.41% | 45,882 |
| 8959 | 野村不動産オフィスファンド投資法人 | 489,500 | 8.7% | 5.03% | 149,358 |
| 8960 | ユナイテッド・アーバン投資法人 | 90,500 | 3.5% | 6.08% | 190,356 |
| 8961 | 森トラスト総合リート投資法人 | 699,000 | 1.0% | 5.41% | 169,158 |
| 8963 | インヴィンシブル投資法人 | 6,500 | 5.7% | 3.25% | 8,764 |
| 8964 | フロンティア不動産投資法人 | 683,000 | 3.6% | 5.27% | 155,383 |
| 8966 | 平和不動産リート投資法人 | 52,600 | 7.3% | 5.93% | 36,604 |
| 8967 | 日本ロジスティクスファンド投資法人 | 722,000 | 2.8% | 4.92% | 106,856 |
| 8968 | 福岡リート投資法人 | 569,000 | 3.8% | 5.66% | 70,015 |
| 8972 | ケネディクス不動産投資法人 | 281,300 | 9.5% | 6.68% | 80,607 |
| 8973 | 積水ハウス・S I 投資法人 | 353,500 | -3.0% | 5.83% | 40,677 |
| 8975 | いちご不動産投資法人 | 40,800 | 4.9% | 6.30% | 34,387 |
| 8976 | 大和証券オフィス投資法人 | 258,300 | 11.8% | 4.45% | 102,235 |
| 8977 | 阪急リート投資法人 | 385,000 | 5.2% | 6.23% | 32,879 |
| 8979 | スターツプロシード投資法人 | 120,700 | 3.9% | 6.49% | 13,033 |
| 8982 | トップリート投資法人 | 388,500 | 6.4% | 6.15% | 60,218 |
| 8984 | 大和ハウス・レジデンシャル投資法人 | 591,000 | 6.3% | 5.45% | 94,876 |
| 8985 | ジャパン・ホテル・リート投資法人 | 22,000 | 2.5% | 8.13% | 46,184 |
| 8986 | 日本賃貸住宅投資法人 | 43,000 | 2.6% | 5.98% | 57,224 |
| 8987 | ジャパンエクセレント投資法人 | 430,000 | 7.2% | 5.67% | 81,120 |
| 3226 | 日本アコモデーションファンド投資法人 | 537,000 | 2.5% | 5.14% | 104,560 |
| 3227 | M I D リート投資法人 | 204,000 | 3.0% | 7.31% | 37,460 |
| 3234 | 森ヒルズリート投資法人 | 380,000 | 13.9% | 4.79% | 87,978 |
| 3240 | 野村不動産レジデンシャル投資法人 | 451,500 | 7.0% | 5.45% | 68,148 |
| 3249 | 産業ファンド投資法人 | 592,000 | 5.5% | 4.82% | 83,254 |
| 3269 | アドバンス・レジデンス投資法人 | 164,200 | 4.1% | 5.48% | 180,620 |
| 3278 | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 | 171,900 | 0.8% | 7.10% | 12,968 |
| 3279 | アクティビア・プロパティーズ投資法人 | 478,000 | 3.0% | 6.28% | 98,115 |

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。