

1. REIT 全体市況

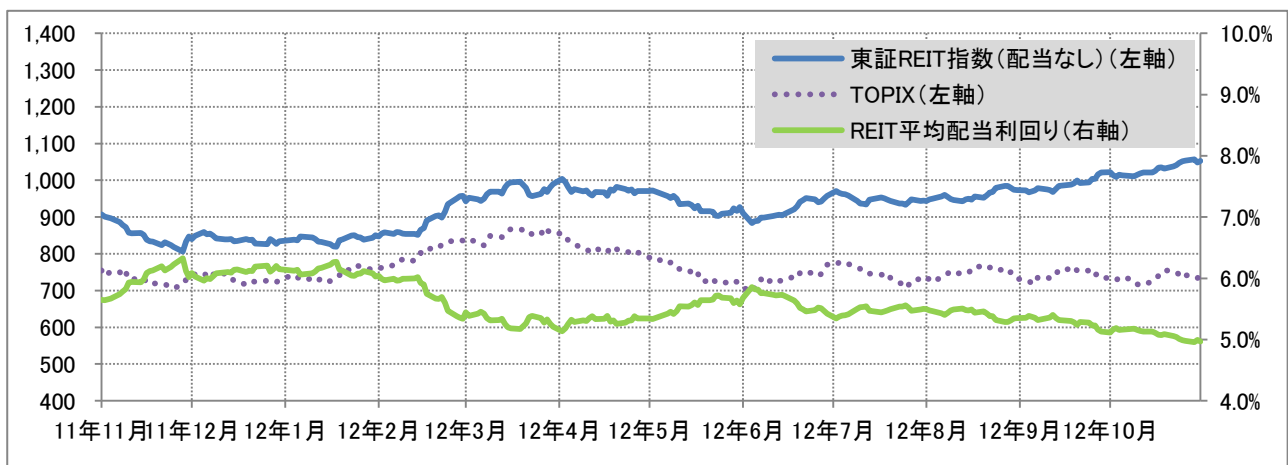
10月の東証REIT指数は前月比31.35ポイントの上昇。前月の上昇幅を下回るも、一貫して上昇基調となった。24日はREIT全体の時価総額が2008年7月以来4年3ヶ月ぶりに4兆円を超え、翌25日の東証REIT指数は2011年6月以来1年4ヶ月ぶりに終値ベースで1,050を回復した。9月から僅か1ヶ月間で1,000から1,050へ急上昇した背景には、日銀の追加金融緩和にてREIT買入れ枠拡大との期待が高まったことがある。10月は日銀の買入れが7回計140億円に上った。従来の買入れタイミングから見て、日銀の買入れは市況悪化時に下支えとなる役割を示してきたが、10月は市況好調にも関わらず継続的に買い、上昇を牽引した格好となった。結果的に、30日の金融政策決定会合では買入れ枠は100億円増額と市場のサプライズまでには至らなかったが、買入れ期限が半年延長となったことから、日銀の今後の姿勢が再確認できたと言えよう。投資口価格の上昇を受け、月末の平均分配利回りは4.97%と1年3ヶ月ぶりに5%を下回ったが、現在の長期金利の水準から見て、分配金利回りにおける投資妙味は未だ高いと言える。当面は、日銀の買入れ、新規上場、オフィスビル市況の好転の兆し等が好材料となる一方、パナソニック業績不振によるMIDリート投資法人の減配修正等、企業業績の低迷による不動産市況への影響が懸念材料になると考えられる。

個別銘柄の動向では、大和ハウスリート投資法人が資産規模1,145億円で11月28日に東証に上場する。ポートフォリオは物流施設と商業施設であり、基本的にテナントと10年以上の長期契約である点、スポンサーである大和ハウス工業から継続的な物件供給が見込める点が特徴となる。また、ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)が326億円の公募増資とオフィスビル2棟(計412億円)の取得を発表。JREは今年2回の公募増資で併せて716億円の資金調達を行い、昨年末よりオフィスビル4棟(計1,240億円)を取得し、急速に外部成長を進めている。併せて剰余金を活用して1口当たり分配金を維持することにより、大型増資が続くも投資口価格の安定性を高め、外部成長の好循環を形成している。

<市況データ>

	2012年10月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,052.81	+31.35
東証REIT指数(配当込み)	1,672.76	+54.68
時価総額合計	4兆769億円	+1,890億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.97%	-0.16%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年11月~2012年10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10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	857,000	1.9%	3.57%	525,341
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	799,000	1.7%	3.80%	471,442
8953	日本リテールファンド投資法人	145,500	4.3%	5.31%	301,869
8954	オリックス不動産投資法人	389,000	1.8%	5.66%	110,645
8955	日本プライムリアルティ投資法人	240,300	2.2%	4.99%	198,248
8956	プレミアム投資法人	290,500	-2.9%	6.69%	57,141
8957	東急リアル・エステート投資法人	421,000	4.7%	5.37%	71,309
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	479,000	1.2%	5.34%	46,415
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	502,000	2.6%	4.90%	153,172
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	96,000	6.1%	5.73%	201,925
8961	森トラスト総合リート投資法人	730,000	4.4%	5.04%	176,660
8963	インヴィンシブル投資法人	6,350	-2.3%	3.32%	8,562
8964	フロンティア不動産投資法人	705,000	3.2%	5.11%	160,388
8966	平和不動産リート投資法人	55,300	5.1%	5.64%	38,483
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	729,000	1.0%	4.87%	107,892
8968	福岡リート投資法人	600,000	5.4%	5.40%	73,830
8972	ケネディクス不動産投資法人	272,800	-3.0%	6.56%	78,171
8973	積水ハウス・S I 投資法人	364,000	3.0%	5.66%	49,893
8975	いちご不動産投資法人	42,650	4.5%	6.19%	35,946
8976	大和証券オフィス投資法人	263,600	2.1%	4.36%	104,332
8977	阪急リート投資法人	399,500	3.8%	6.01%	34,117
8979	スターツプロシード投資法人	119,400	-1.1%	6.56%	12,892
8982	トップリート投資法人	371,000	-4.5%	6.44%	57,505
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	629,000	6.4%	5.25%	100,977
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	22,510	2.3%	7.94%	47,525
8986	日本賃貸住宅投資法人	48,250	12.2%	5.33%	64,211
8987	ジャパンエクセレント投資法人	442,000	2.8%	5.52%	83,383
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	567,000	5.6%	5.08%	110,401
3227	M I D リート投資法人	209,600	2.7%	7.12%	38,488
3234	森ヒルズリート投資法人	387,500	2.0%	4.70%	89,714
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	476,500	5.5%	5.16%	71,921
3249	産業ファンド投資法人	616,000	4.1%	4.63%	86,629
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	173,000	5.4%	5.20%	190,300
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	174,000	1.2%	7.01%	13,127
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	507,000	6.1%	5.92%	104,068

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。