

J-REIT Market Monthly Report – Nov.2012 –



J-REIT市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

<http://www.japan-reit.com>

2012年11月

1. REIT 全体市況

11月の東証REIT指数は前月比12.93ポイントの上昇。前月の大幅上昇を受け、2日終値は1,065.16と年初来高値を更新して始まったが、その後企業業績の低迷や米国財政の先行き懸念から株式市場とともに下落した。しかし14日衆議院解散発表を機に、次期政局を睨み金融緩和期待から円安が進行。これに伴い7営業日連続して上昇となり、22日は1,067.16と再び年初来高値を更新した。月末は分配金の権利落ちや新規上場に伴い一時的な需給悪化から一旦調整となり、1,065.74で終了した。月間ベースで4ヶ月連続の上昇と投資口市況は堅調であるが、月間の上昇幅は小さくなっている。10月に日銀が計140億円の買入れを行ったのに対し、11月は買入れ額がゼロであったことや、時価総額最大の日本ビルファンド投資法人の分配金利回りが3.55%まで低下する等、日銀の買入れ対象となるAA格付以上の銘柄が利回り水準から見て高値圏にあるとの見方も、上値を抑える要因となっている。

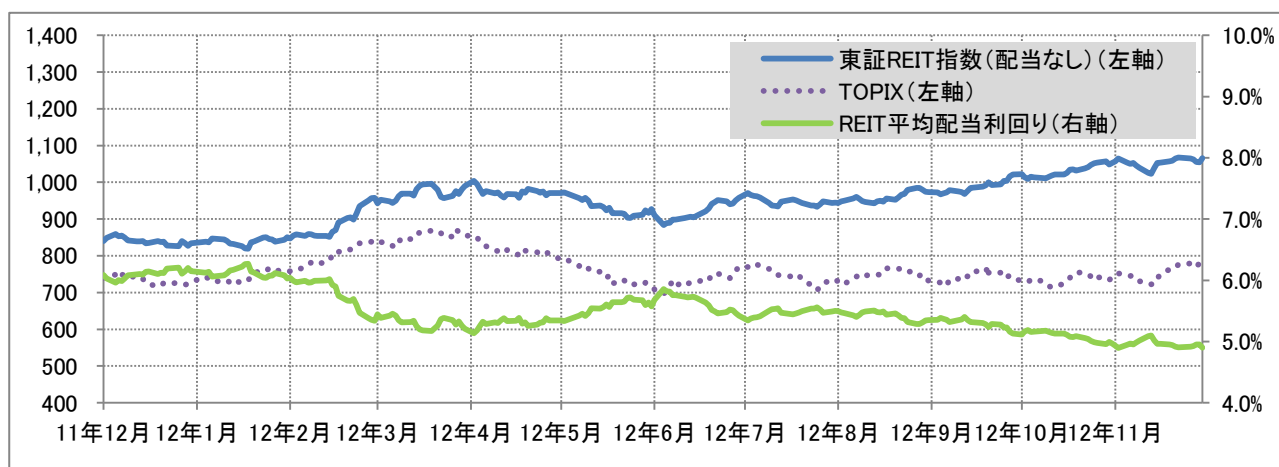
個別銘柄では、28日に大和ハウスリート投資法人(DHR)が上場した。堅調な投資口市況を背景に、初値は504千円とIPOの発行価格500千円を上回った。またGLP投資法人(GLP)が物流施設に特化し資産規模2,087億円で12月21日に上場することを発表。これによりJ-REITにおける物流施設の投資額は5,000億円を超える見込み。これまでREITにおける物流施設の位置付けは、日本ロジスティクスファンド投資法人と産業ファンド投資法人の2法人のみが運用主体で、市場規模はオフィスビルや住居、商業施設に比べ、格段に小さいものであった。しかし、通販需要の拡大から高機能を備えた物流施設の供給が急増するなか、長期安定した収益構造を背景に、物流施設を運用する不動産ファンドが急増。REITではDHR及びGLPが上場へ、また来年にもプロロジスがREITを設立する動きもある。急速な市場拡大が見込まれる一方、取得競争が激化している点から、取得利回りの低下が懸念される。

既存銘柄では、平和不動産リート投資法人(HFR)が52億円の公募増資とオフィスビル3棟(うち1件は底地)を取得することを発表。HFRは2009年に平和不動産が単独スポンサーとなった後、2010年にジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併し、その後初の公募増資となる。スポンサーの信用力を得て財務の安定性を高めながら、着実な外部成長を図っている。

<市況データ>

	2012年11月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,065.74	+12.93
東証REIT指数(配当込み)	1,699.55	+26.79
時価総額合計	4兆1,898億円	+1,129億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.90%	-0.07%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年12月～2012年11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財産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 11 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	863,000	0.7%	3.55%	529,019
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	810,000	1.4%	3.75%	481,253
8953	日本リートファンド投資法人	150,000	3.1%	5.15%	311,880
8954	オリックス不動産投資法人	412,500	6.0%	5.33%	117,329
8955	日本プライムリアルティ投資法人	243,800	1.5%	4.92%	201,135
8956	プレミアム投資法人	300,000	3.3%	6.27%	59,010
8957	東急リアル・エステート投資法人	444,000	5.5%	5.09%	75,205
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	499,000	4.2%	5.45%	48,353
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	493,500	-1.7%	4.98%	150,578
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	93,500	-2.6%	5.88%	196,666
8961	森トラスト総合リート投資法人	692,000	-5.2%	5.49%	167,464
8963	インヴィンシブル投資法人	6,210	-2.2%	3.40%	8,373
8964	フロンティア不動産投資法人	705,000	0.0%	5.11%	160,388
8966	平和不動産リート投資法人	54,000	-2.4%	5.93%	37,578
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	721,000	-1.1%	4.92%	106,708
8968	福岡リート投資法人	605,000	0.8%	5.36%	74,445
8972	ケネディクス不動産投資法人	273,500	0.3%	6.22%	78,371
8973	積水ハウス・S I 投資法人	378,500	4.0%	5.48%	51,881
8975	いちご不動産投資法人	43,850	2.8%	5.97%	36,958
8976	大和証券オフィス投資法人	266,400	1.1%	4.32%	105,441
8977	阪急リート投資法人	394,500	-1.3%	6.08%	33,690
8979	スターツプロシード投資法人	121,500	1.8%	6.47%	13,119
8982	トップリート投資法人	369,500	-0.4%	6.22%	57,273
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	630,000	0.2%	5.24%	101,137
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	24,090	7.0%	7.42%	50,861
8986	日本賃貸住宅投資法人	54,500	13.0%	4.95%	72,529
8987	ジャパンエクセレント投資法人	461,000	4.3%	5.29%	86,968
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	588,000	3.7%	4.98%	114,490
3227	M I D リート投資法人	205,600	-1.9%	6.90%	37,753
3234	森ヒルズリート投資法人	421,000	8.6%	4.32%	97,470
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	463,000	-2.8%	5.31%	69,883
3249	産業ファンド投資法人	637,000	3.4%	4.48%	89,583
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	172,900	-0.1%	5.21%	190,190
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	173,800	-0.1%	7.02%	13,111
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	511,000	0.8%	5.88%	104,889
3263	大和ハウスリート投資法人	501,000	-	4.16%	58,817

予想利回り算出方法：年換算予想分配金（当期予想分配金＋次期予想分配金）／投資口価格

但し、決算期が年1回の銘柄：年換算予想分配金（当期予想分配金）／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。