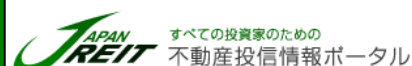


## J-REIT Market Monthly Report – Dec.2012 –



## 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12月

## 1. REIT 全体市況

12月の東証REIT指数は前月比+48.94ポイントの大幅上昇。月前半は、前月の上昇に伴う一服感や政局動向を睨み下落が続き、一ヶ月ぶりに1,050ポイントを下回る場面もあった。しかし、新政権がデフレ脱却への取組みを明言したことを受け、将来的なインフレ期待から月後半は株式市場の不動産セクターとともに上昇に転じた。更に、フロンティア不動産投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、森ヒルズリート投資法人が、国際不動産投資の指標の一つであるFTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズに組み入れとの発表も重なり、8営業日連続して上昇、月末は1,114.68と震災前の2011年2月以来の高値、また月間ベースでは5ヶ月連続の上昇となった。12月における日銀の買入れはなし。但し、新政権は更なる金融緩和を求める姿勢を示しており、REITの追加買入れへの波及も想定されよう。

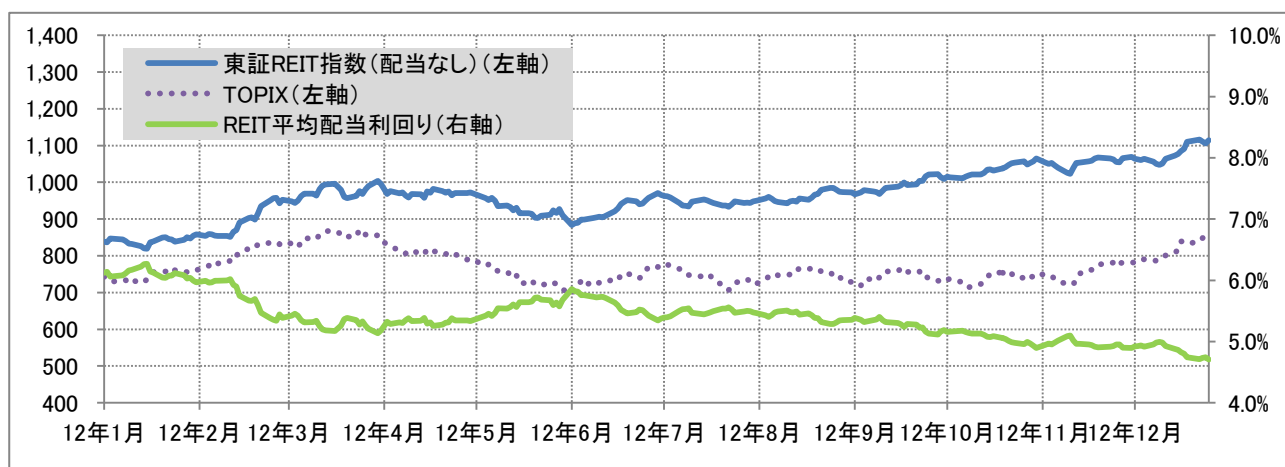
新規上場銘柄の動向では、21日にGLP投資法人が上場した。物流施設に特化し、時価総額は1,100億円を超える大型上場となるも、好調な投資口環境を背景に、公募価格を上回る堅調な推移を示した。11月の大和ハウスリート投資法人、12月のGLP投資法人に続き、2月6日にコンフォリア・レジデンシャル投資法人、2月14日に日本プロロジスリート投資法人と今後も上場が相次ぐ予定。好調な投資口市況を受け、当面は既存銘柄の増資も含めて資金調達活発化が想定され、REITの資産規模拡大に向けた動きが続くと見られる。

既存銘柄の決算を見ると、オフィスビル系銘柄は企業集約等により当面はテナント退去が続き、また退去に至らずとも稼働率を維持するための賃料減額が想定されるため、2013年上半期の業績予想は既存物件だけでは減収傾向にある。しかしオフィスの供給環境を見ると、昨年の大型ビル竣工が一巡し、2013年に入り供給が激減する。仮に現在新政権が打ち出している経済政策が軌道に乗れば、円安が一段と進み、企業業績の回復からオフィスの需給バランスの改善、賃料の下げ止まりへとREITの内部成長に好調なシナリオが期待される。但し、競争力の乏しい物件においては、2012年の供給によって生じた二次空室の長期化も指摘できよう。

## &lt;市況データ&gt;

	2012年12月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,114.68	+48.94
東証REIT指数(配当込み)	1,788.86	+89.31
時価総額合計	4兆5,132億円	+3,234億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.71%	-0.19%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt; (グラフは2012年1月～2012年12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12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	893,000	3.5%	3.43%	547,409
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	850,000	4.9%	3.58%	505,019
8953	日本リテールファンド投資法人	158,600	5.7%	4.87%	329,761
8954	オリックス不動産投資法人	425,500	3.2%	5.17%	121,027
8955	日本プライムリアルティ投資法人	249,200	2.2%	4.86%	205,590
8956	プレミア投資法人	318,500	6.2%	6.17%	62,649
8957	東急リアル・エステート投資法人	470,500	6.0%	4.80%	79,693
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	514,000	3.0%	5.29%	49,807
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	497,000	0.7%	4.95%	151,646
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	99,200	6.1%	5.54%	208,656
8961	森トラスト総合リート投資法人	727,000	5.1%	5.23%	175,934
8963	インヴィンシブル投資法人	6,160	-0.8%	4.42%	8,305
8964	フロンティア不動産投資法人	755,000	7.1%	4.77%	171,763
8966	平和不動産リート投資法人	57,400	6.3%	5.64%	45,139
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	752,000	4.3%	4.72%	111,296
8968	福岡リート投資法人	658,000	8.8%	4.92%	80,967
8972	ケネディクス不動産投資法人	301,000	10.1%	5.90%	86,252
8973	積水ハウス・S I 投資法人	396,000	4.6%	5.24%	54,280
8975	いちご不動産投資法人	46,900	7.0%	5.67%	39,528
8976	大和証券オフィス投資法人	298,500	12.0%	3.89%	118,146
8977	阪急リート投資法人	413,000	4.7%	5.81%	35,270
8979	スターツプロシード投資法人	128,100	5.4%	6.26%	13,832
8982	トップリート投資法人	371,500	0.5%	5.65%	57,583
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	676,000	7.3%	4.88%	108,522
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	23,880	-0.9%	7.49%	50,417
8986	日本賃貸住宅投資法人	56,600	3.9%	4.77%	75,323
8987	ジャパンエクセレント投資法人	485,000	5.2%	5.03%	91,495
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	600,000	2.0%	4.88%	116,827
3227	M I D リート投資法人	204,500	-0.5%	6.94%	37,551
3234	森ヒルズリート投資法人	463,000	10.0%	3.93%	107,194
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	478,000	3.2%	5.06%	72,147
3249	産業ファンド投資法人	646,000	1.4%	4.42%	90,848
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	177,100	2.4%	5.08%	194,810
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	187,300	7.8%	6.51%	14,130
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	542,000	6.1%	5.89%	111,252
3263	大和ハウスリート投資法人	549,000	9.6%	3.80%	67,274
3281	G L P 投資法人	66,200	-	5.26%	115,870

## 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。

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

※予想分配金が未発表の場合、直近期の予想分配金を使用する

※実質運用日数が変則期間の場合、年換算に修正する

※GLP 投資法人（3281）は、利益超過分配金を分配金に含めて算出する

.....  
.....  
..... (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。