

1. REIT 全体市況

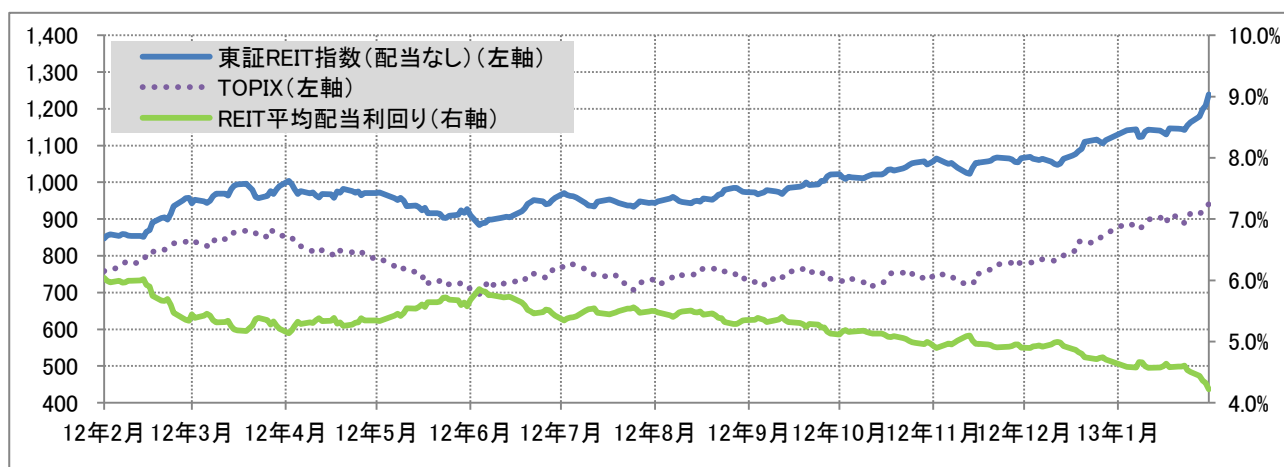
1月の東証REIT指数は前月比+124.26ポイントの大幅上昇。月間ベースでは昨年8月以来6ヶ月連続の上昇となった。月初より新規上場や公募増資の発表が相次いだことや日銀の金融政策決定会合にてサプライズがなかったとの見方から下落局面も見られたが、新政権が大規模な経済対策を打ち出し、更なる金融緩和を期待し円安が進行。これにより下旬は上昇基調となり、月末は僅か6営業日で+96.91ポイントの急上昇を示し、31日は1,238.94と2008年9月以来4年4ヶ月ぶりの水準となった。一方、投資口価格の上昇に伴い、月末の平均分配金利回りは4.22%と前月比-0.49%と急低下した。投資口価格の急上昇の背景には政策への期待感先行との思惑もある一方、増資が相次ぐ要因となる側面もあり、先行した価格形成が今後REITのファンダメンタルへ波及することが期待されよう。1月における日銀の買入れは約2ヶ月ぶりに実施され、18億円が追加購入された。

個別銘柄の動向では、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が、上場を発表。既存銘柄では、日本ビルファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、産業ファンド投資法人が相次いで増資を発表。これら新規上場及び増資の計6件で併せて約2,000億円規模の調達となるが、更なる金融緩和を期待し投資家の買い意欲も旺盛なことから順調に消化される見通し。資金調達によりREIT全体の資産規模は2月以降に3,500億円程度増加することが見込まれている。好調な投資口市況から資金調達の好機と睨み、今後も外部成長の流れが続くと予想される。物件取得ルートを見ると、売り主はその多くがスポンサーである点から、スポンサーの開発力がREITの外部成長力へ影響を及ぼすと指摘できる。一方、産業ファンド投資法人（IIF）がスポンサーに頼らず外部から取得している点も着目できる。またIIFは自身初の開発型案件へ着手する等、運用のリスク許容度が高まっている点にも注目したい。

＜市況データ＞

	2013年1月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,238.94	+124.26
東証REIT指数(配当込み)	1,993.51	+204.65
時価総額合計	5兆1,266億円	+6,134億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.22%	-0.49%

＜東証REIT指数と予想配当利回りの推移＞ (グラフは2012年2月～2013年1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

2013年1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	943,000	5.6%	3.21%	647,841
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	924,000	8.7%	3.29%	548,985
8953	日本リテールファンド投資法人	173,200	9.2%	4.46%	360,117
8954	オリックス不動産投資法人	518,000	21.7%	4.25%	147,337
8955	日本プライムリアルティ投資法人	260,000	4.3%	4.45%	214,500
8956	プレミアム投資法人	391,500	22.9%	5.02%	77,008
8957	東急リアル・エステート投資法人	518,000	10.1%	4.36%	87,739
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	568,000	10.5%	4.79%	55,039
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	539,000	8.5%	4.56%	164,461
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	111,700	12.6%	4.92%	234,948
8961	森トラスト総合リート投資法人	774,000	6.5%	4.91%	187,308
8963	インヴィンシブル投資法人	8,100	31.5%	4.94%	10,921
8964	フロンティア不動産投資法人	847,000	12.2%	4.25%	192,693
8966	平和不動産リート投資法人	66,000	15.0%	4.91%	52,500
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	811,000	7.8%	4.38%	120,028
8968	福岡リート投資法人	720,000	9.4%	4.50%	88,596
8972	ケネディクス不動産投資法人	357,500	18.8%	4.97%	102,442
8973	積水ハウス・S I 投資法人	441,500	11.5%	4.70%	60,516
8975	いちご不動産投資法人	55,800	19.0%	5.09%	47,030
8976	大和証券オフィス投資法人	351,500	17.8%	3.64%	139,123
8977	阪急リート投資法人	470,000	13.8%	4.89%	40,138
8979	スターツプロシード投資法人	152,800	19.3%	5.25%	16,499
8982	トップリート投資法人	430,000	15.7%	4.88%	66,650
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	765,000	13.2%	4.31%	122,809
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	29,790	24.7%	5.61%	62,895
8986	日本賃貸住宅投資法人	67,400	19.1%	4.01%	89,696
8987	ジャパンエクセレント投資法人	543,000	12.0%	4.51%	120,356
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	699,000	16.5%	4.19%	136,103
3227	M I D リート投資法人	224,200	9.6%	6.35%	41,169
3234	森ヒルズリート投資法人	485,000	4.8%	3.75%	112,287
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	516,000	7.9%	4.69%	77,883
3249	産業ファンド投資法人	825,000	27.7%	3.83%	116,021
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	190,100	7.3%	4.73%	209,110
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	191,700	2.3%	6.36%	14,462
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	655,000	20.8%	4.77%	134,447
3263	大和ハウスリート投資法人	630,000	14.8%	3.31%	77,200
3281	G L P 投資法人	81,500	23.1%	4.55%	149,773

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。

