

J-REIT 市況月次レポート

2013年2月

JAPAN-REIT.COM 運営事務局
<http://www.japan-reit.com>

1. REIT 全体市況

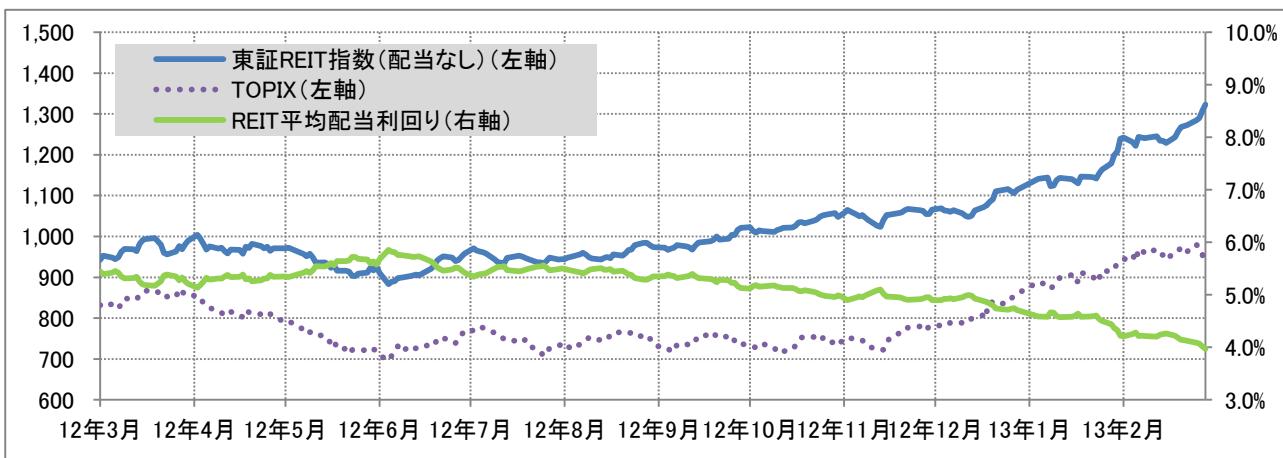
2月の東証REIT指数は前月比+84.31ポイントの上昇。前半は1月下旬の急上昇による反動や、相次ぐ公募増資発表による投資口需給懸念等から、TOPIXをアンダーパフォームする軟調な展開となった。しかし15日を境に相場は一転、円安の一服感や欧州債務問題が重しとなってTOPIXが軟調に転じるも、東証REIT指数は月末まで9営業日連続の上昇、31日は1,323.25と2008年8月以来4年4ヶ月ぶりの水準となった。特に、オフィスビル系や物流施設系銘柄が上昇を牽引した背景には、日銀総裁交代に伴う金融緩和を見据えインフレや企業業績回復期待が強まっていると見られる。投資口価格の上昇に伴い、月末のREIT全体の平均分配金利回りは3.97%と1ヶ月で0.25ポイント低下。同時期の長期金利が0.08ポイントの低下である点から、スプレッドは縮小傾向にある。REITのインカムゲインとしての特性から見ると、投資口市況の過熱感も指摘でき、短期的には調整もあるべきと言える。なお、2月における日銀の買入れは2回、計35億円。個別銘柄の動向では、6日にコンフォリア・レジデンシャル投資法人(CRR)、14日に日本プロロジスリート投資法人(NPR)が上場した。好調な投資口市況を背景に、初値は各々発行価格に対しCRRは10%、NPRは27%上回った。既存銘柄では、日本アコモデーションファンド投資法人、福岡リート投資法人、フロンティア不動産投資法人、森ビルズリート投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人が公募増資を発表。これら5件で850億円を調達する。公募増資が続く背景には、発行価格が1口出資額を上回るプレミアム増資が可能な水準にある点、また日本ビルファンド投資法人がソニーシティ大崎やパナソニック東京汐留ビルを取得する事例のように、企業が資産効率を高めるため保有する不動産を売却する動きもある。個別銘柄の業績を見ると、特にオフィスビル系銘柄は、稼働率が改善傾向にあるとはいえ、フリーレント等の影響を加味すると既存物件の収益改善には時間を要する。このため内部成長が難しい状況においては、ポートフォリオ全体のNOI利回りを向上させる物件取得が出来る外部成長が課題となる。従って、公募増資の規模・タイミング・取得する物件の利回り、これら3つの条件が揃うことが1口当たり分配金の成長を実現し、その結果投資口価格の上昇に繋がる好循環を形成すると言えよう。

<市況データ>

	2013年2月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,323.25	+84.31
東証REIT指数(配当込み)	2,137.44	+143.93
時価総額合計	5兆6,966億円	+5,700億円
平均分配金利回り(時価総額による加重平均)	3.97%	-0.25%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移>

(グラフは2012年3月～2013年2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しての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

2013年2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	1,037,000	10.0%	2.92%	717,604
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,017,000	10.1%	2.99%	604,240
8953	日本リテールファンド投資法人	181,200	4.6%	4.26%	376,751
8954	オリックス不動産投資法人	109,100	5.3%	4.03%	155,159
8955	日本プライムリアルティ投資法人	272,900	5.0%	4.25%	225,143
8956	プレミア投資法人	416,000	6.3%	4.72%	81,827
8957	東急リアル・エステート投資法人	522,000	0.8%	4.41%	88,416
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	632,000	11.3%	4.30%	61,241
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	569,000	5.6%	4.32%	173,615
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	121,800	9.0%	4.52%	256,192
8961	森トラスト総合リート投資法人	887,000	14.6%	4.28%	214,654
8963	インヴィンシブル投資法人	9,700	19.8%	4.12%	13,078
8964	フロンティア不動産投資法人	892,000	5.3%	4.08%	202,930
8966	平和不動産リート投資法人	70,500	6.8%	4.60%	56,079
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	881,000	8.6%	3.97%	130,388
8968	福岡リート投資法人	768,000	6.7%	4.22%	94,502
8972	ケネディクス不動産投資法人	382,000	6.9%	4.65%	109,462
8973	積水ハウス・S I 投資法人	472,000	6.9%	4.39%	64,697
8975	いちご不動産投資法人	56,400	1.1%	5.04%	47,535
8976	大和証券オフィス投資法人	393,500	11.9%	3.25%	155,747
8977	阪急リート投資法人	552,000	17.4%	4.17%	47,141
8979	スタートプロシード投資法人	161,500	5.7%	4.97%	17,438
8982	トップリート投資法人	433,500	0.8%	4.84%	67,193
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	389,500	1.8%	4.24%	125,057
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	31,150	4.6%	5.36%	65,766
8986	日本賃貸住宅投資法人	77,000	14.2%	3.51%	102,472
8987	ジャパンエクセレント投資法人	561,000	3.3%	4.37%	124,346
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	680,000	-2.7%	4.10%	132,403
3227	M I Dリート投資法人	223,000	-0.5%	5.86%	40,948
3234	森ヒルズリート投資法人	530,000	9.3%	3.66%	122,706
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	502,000	-2.7%	4.82%	75,770
3249	産業ファンド投資法人	832,000	0.8%	3.80%	129,839
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	196,900	3.6%	4.57%	243,172
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	190,800	-0.5%	6.39%	14,394
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	704,000	7.5%	4.43%	144,504
3263	大和ハウスリート投資法人	670,000	6.3%	3.11%	82,102
3281	G L P投資法人	84,600	3.8%	4.38%	155,469
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	653,000	-	4.72%	43,987
3283	日本プロロジスリート投資法人	726,000	-	4.35%	132,677

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しての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。

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）、日本プロロジスリート投資法人（3283）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しての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。