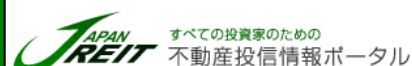


J-REIT Market Monthly Report – Mar.2013 –



J-REIT市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

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

2013年3月

1. REIT 全体市況

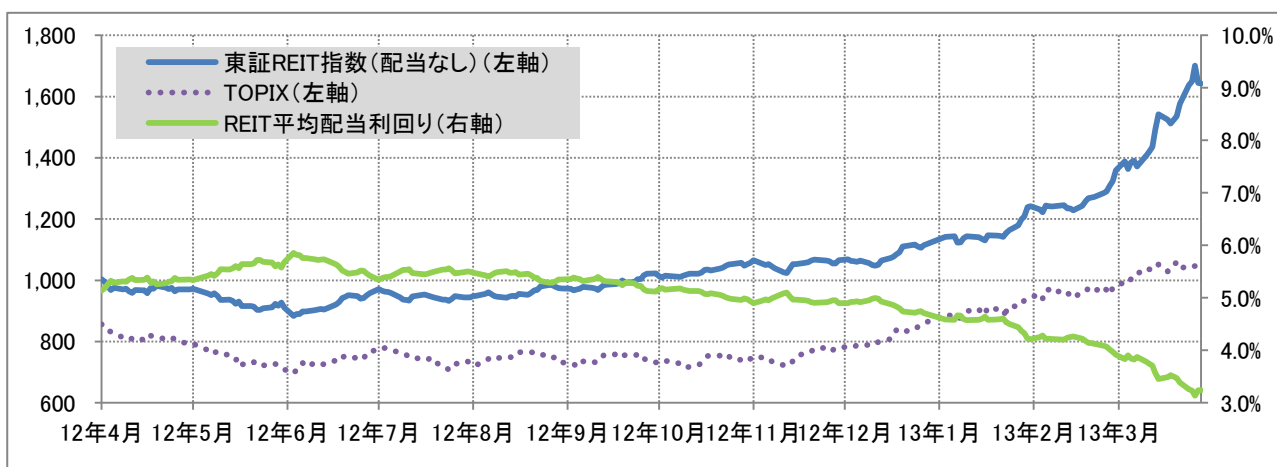
3月の東証REIT指数（配当なし）は前月比+319.54ポイントの大幅上昇。月間の上昇率は24.1%とJ-REIT史上過去最高の上昇率を示し、これに伴いREIT全体の時価総額は2007年5月の6兆8,152億円を超え、3月末時点で7兆2,481億円と過去最高を記録した。過去に例を見ない上昇率となった背景には、日銀新総裁の下、金融緩和を示す姿勢からREITの買入れ枠が拡大するとの見方、また円安が進行し企業業績が回復するとの期待感が強まったことにある。東証が発表する投資部門別売買動向によれば、特に投資信託が大幅買越しとなっており、投資口価格を押し上げる主体となった。投資口価格の上昇に伴い、月末のREIT全体の分配金利回りは前月末の3.97%から3.24%まで0.73ポイントの急低下。短期的には乱高下する場面もあったが、4月に入り買入れ枠拡大が実現した点や長期金利が過去最低水準で推移している点から、長期的には今後のREITの収益成長を期待し、3%前半の利回りを維持すると見られる。なお、3月における日銀の買入れは3回、計42億円。

個別銘柄の動向では、昨年11月から続いた新規上場が一旦落ち着く一方、投資口市況が好調な点から、公募増資が順調に進んでいる。3月は大和ハウス・レジデンシャル投資法人とオリックス不動産投資法人が公募増資を行った。両法人ともに、1口当たり分配金の増額を意識してNOI利回りの高い物件を取得し、更に有利子負債比率を引き下げ今後の取得余力を残すという、既存投資家にも成果の高い増資となっている。これで2013年に入り既に11銘柄が公募増資を実施しており、既存銘柄の資産規模の拡大傾向が加速している。また注目される動きとしては、日本ロジスティクスファンド投資法人が、実質的にJ-REIT初となる保有物件の再開発を行うことを発表した。解体費用や一時的な空室による収益減となるも、利益超過分配を行って分配金水準を維持しながら、開発利益分の利回り向上を獲得する見込み。資産規模拡大や運用トラックレコードの蓄積、利益超過分配の導入に伴い、再開発リスクを取る従来より一段高い運用に着手する点で、REITの新たな可能性が期待できる。

<市況データ>

	2013年3月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,642.79	+319.54
東証REIT指数（配当込み）	2,660.75	+523.31
時価総額合計	7兆2,481億円	+1兆5,515億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	3.24%	-0.73%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2012年4月～2013年3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で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3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	1,300,000	25.4%	2.48%	899,600
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,289,000	26.7%	2.36%	765,846
8953	日本リテールファンド投資法人	232,200	28.1%	3.34%	482,790
8954	オリックス不動産投資法人	132,500	21.4%	3.47%	209,759
8955	日本プライムリアルティ投資法人	373,500	36.9%	3.11%	308,138
8956	プレミアム投資法人	511,000	22.8%	3.84%	100,513
8957	東急リアル・エステート投資法人	706,000	35.2%	3.43%	119,582
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	711,000	12.5%	3.66%	68,896
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	706,000	24.1%	3.48%	215,417
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	152,600	25.3%	3.60%	349,970
8961	森トラスト総合リート投資法人	1,020,000	15.0%	3.73%	246,840
8963	インヴィンシブル投資法人	13,290	37.0%	3.01%	17,919
8964	フロンティア不動産投資法人	1,060,000	18.8%	3.43%	262,880
8966	平和不動産リート投資法人	91,700	30.1%	3.53%	72,942
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	1,099,000	24.7%	3.23%	162,652
8968	福岡リート投資法人	855,000	11.3%	3.79%	117,990
8972	ケネディクス不動産投資法人	460,000	20.4%	3.86%	131,813
8973	積水ハウス・S I 投資法人	533,000	12.9%	3.89%	73,058
8975	いちご不動産投資法人	69,000	22.3%	4.12%	58,155
8976	大和証券オフィス投資法人	510,000	29.6%	2.51%	201,857
8977	阪急リート投資法人	653,000	18.3%	3.52%	55,766
8979	スターツプロシード投資法人	186,000	15.2%	4.31%	20,084
8982	トップリート投資法人	555,000	28.0%	3.78%	86,025
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	454,000	16.6%	3.66%	158,478
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	39,350	26.3%	4.24%	83,079
8986	日本賃貸住宅投資法人	79,000	2.6%	3.67%	105,133
8987	ジャパンエクセレント投資法人	718,000	28.0%	3.41%	161,514
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	766,000	12.6%	3.54%	176,725
3227	M I D リート投資法人	283,000	26.9%	4.62%	51,966
3234	森ヒルズリート投資法人	701,000	32.3%	2.77%	177,718
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	634,000	26.3%	3.82%	95,693
3249	産業ファンド投資法人	1,042,000	25.2%	3.03%	163,002
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	257,900	31.0%	3.49%	319,796
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	227,500	19.2%	4.66%	17,163
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	921,000	30.8%	3.39%	189,046
3263	大和ハウスリート投資法人	807,000	20.4%	3.58%	98,890
3281	G L P 投資法人	99,400	17.5%	4.34%	182,667
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	848,000	29.9%	3.63%	57,122
3283	日本プロロジスリート投資法人	994,000	36.9%	3.18%	181,654

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

※実質運用日数が決算期間の場合、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）、日本ロジスティクスファンド投資法人（8967）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。