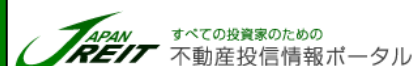


J-REIT Market Monthly Report – Apr.2013 –



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4月

1. REIT 全体市況

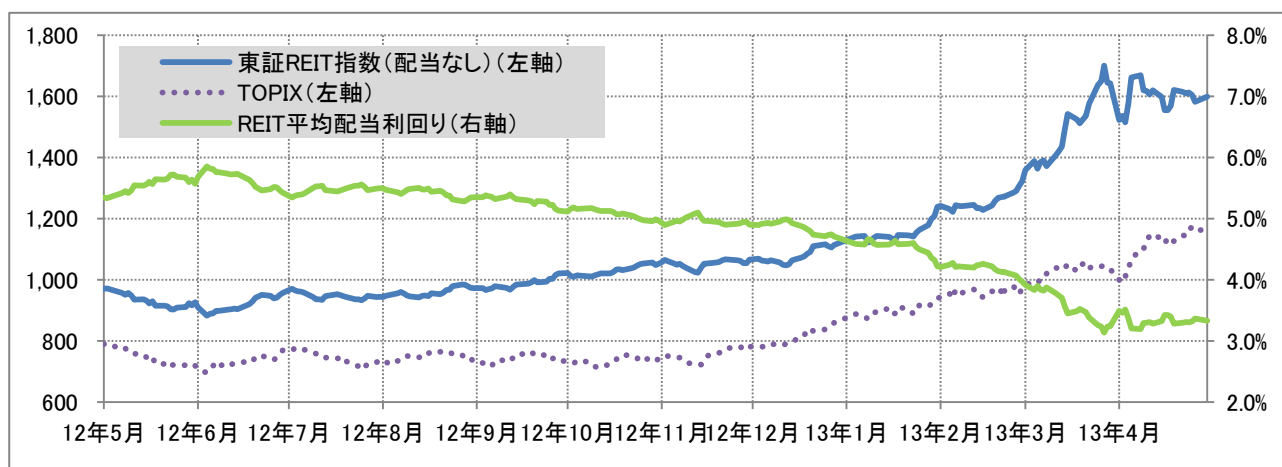
4月の東証REIT指数(配当なし)は前月比-43.37ポイントの下落。日銀の金融政策決定会合を控え、3月の月間上昇率24.1%に対する利益確定の動きから月初より大幅下落して始まった。4日、日銀による年間300億円のREIT買入れ枠追加の発表を機に一旦戻す場面もあったが、月後半は投資口価格を支える好材料の出尽くし感から軟調な動きとなった。これにより月間ベースでは昨年8月以来9ヶ月ぶりの下落となった。中期的には1,600ポイント前後の狭いレンジに徐々に収斂しつつあり、昨年12月以降の異常とも取れる急上昇局面が落ち着き、利回りに安定感が出始めた。4月における日銀の買入れは、買入れ枠が拡大したことから、9回、計132億円となり、累計の買入れ額は1,338億円となった。年間300億円の枠に対し既に227億円を消化していることから、当面買入れ姿勢を強めることは想定し難い。この点から投資家の日銀に対する期待感が薄れ、円安メリットを享受する株式市場に関心を移すなか、REIT相場はやや軟調に推移することが考えられる。

REITの運用動向では、森トラスト総合リート投資法人が、商業施設「渋谷フラッグ」(取得額320億円)、ジャパン・ホテル・リート投資法人がホテル「ヒルトン東京ベイ」(260億円)を取得する等、大型の物件取得が相次いだ。これにより4月におけるJ-REIT全体の運用資産残高が10兆102億円と、創設来11年半で初めて10兆円の大台に乗った。4月は、ジャパン・ホテル・リート投資法人、積水ハウス・SI投資法人、スターツプロシード投資法人の3銘柄が公募増資を発表した。投資口価格が高値安定している点から、公募増資及び外部成長の好機である一方、特にオフィスビル系銘柄における内部成長の速度が遅い点が指摘できる。森トラスト総合リート投資法人、ケネディクス不動産投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人がいずれもを前期比5%以上の減配予想を発表した。テナント退去に伴う空室期間や既存テナントの賃料減額更改を見込んでおり、オフィスビルに対する需要が未だ厳しい環境であることを裏付ける。企業業績や景気の回復に伴い、オフィス市況にもやや改善傾向が見られる点から、REITの内部成長への寄与が早まることが期待される。

<市況データ>

	2013年4月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,599.42	-43.37
東証REIT指数(配当込み)	2,594.82	-65.93
時価総額合計	7兆947億円	-1,534億円
平均分配金利回り(時価総額による加重平均)	3.33%	+0.09%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2012年5月~2013年4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4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	1,402,000	7.8%	2.30%	970,184
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,306,000	1.3%	2.34%	775,947
8953	日本リテールファンド投資法人	231,000	-0.5%	3.39%	480,295
8954	オリックス不動産投資法人	131,600	-0.7%	3.50%	209,391
8955	日本プライムリアルティ投資法人	358,000	-4.1%	3.24%	295,350
8956	プレミアム投資法人	451,500	-11.6%	4.35%	88,810
8957	東急リアル・エステイト投資法人	620,000	-12.2%	3.90%	105,016
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	658,000	-7.5%	3.77%	63,760
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	622,000	-11.9%	3.95%	189,787
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	160,500	5.2%	3.43%	370,024
8961	森トラスト総合リート投資法人	947,000	-7.2%	3.70%	229,174
8963	インヴィンシブル投資法人	12,880	-3.1%	3.11%	17,366
8964	フロンティア不動産投資法人	996,000	-6.0%	3.65%	247,008
8966	平和不動産リート投資法人	80,200	-12.5%	4.04%	63,795
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	1,054,000	-4.1%	3.37%	155,992
8968	福岡リート投資法人	824,000	-3.6%	3.93%	113,712
8972	ケネディクス不動産投資法人	457,500	-0.5%	3.96%	131,097
8973	積水ハウス・S I 投資法人	497,500	-6.7%	4.22%	78,854
8975	いちご不動産投資法人	63,800	-7.5%	4.45%	53,772
8976	大和証券オフィス投資法人	463,500	-9.1%	2.76%	183,452
8977	阪急リート投資法人	644,000	-1.4%	3.57%	54,998
8979	スターツプロシード投資法人	185,500	-0.3%	4.49%	20,030
8982	トップリート投資法人	522,000	-5.9%	4.04%	80,910
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	415,000	-8.6%	4.00%	146,026
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	41,200	4.7%	4.05%	107,997
8986	日本賃貸住宅投資法人	76,200	-3.5%	3.81%	101,407
8987	ジャパンエクセレント投資法人	664,000	-7.5%	3.69%	149,367
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	755,000	-1.4%	3.60%	174,187
3227	M I D リート投資法人	259,800	-8.2%	5.03%	47,706
3234	森ヒルズリート投資法人	677,000	-3.4%	2.87%	172,378
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	603,000	-4.9%	4.01%	91,014
3249	産業ファンド投資法人	1,035,000	-0.7%	3.05%	161,907
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	233,100	-9.6%	3.86%	289,044
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	219,000	-3.7%	4.84%	16,521
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	835,000	-9.3%	3.78%	171,394
3263	大和ハウスリート投資法人	730,000	-9.5%	4.22%	89,454
3281	G L P 投資法人	100,400	1.0%	4.30%	184,505
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	719,000	-15.2%	4.29%	48,433
3283	日本プロロジスリート投資法人	901,000	-9.4%	3.50%	164,658

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。

