

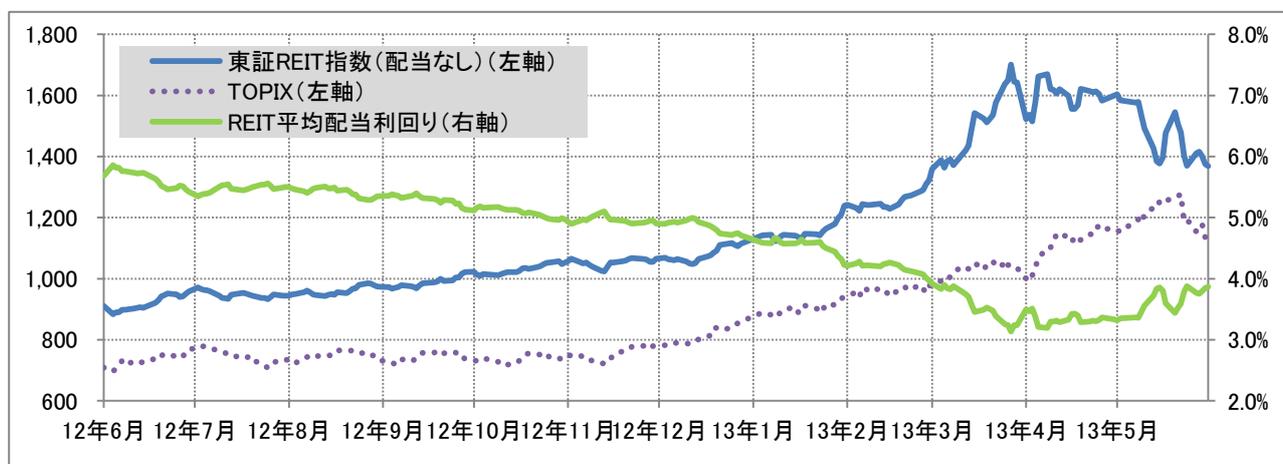
1. REIT 全体市況

5月の東証REIT指数（配当なし）は前月比-231.25ポイントの大幅下落。これで2ヶ月連続の下落となり、3月の上昇分を打ち消した形となった。月初から中旬に掛けて、TOPIXが高値を更新するのに対し、REITは9日以降5営業日間で201ポイント下落する逆相関となった。長期金利の急上昇に伴い、REITの分配金利回りとのスプレッド低下や金利コスト増の懸念から、円安を背景に上昇が期待できる株式市場に資金が流入したと考えられる。16日以降一旦取り戻す場面もあったが、23日は株式市場と同様に大幅下落、更に月末に掛けて、時価総額が大きい日本ビルファンド投資法人とジャパンリアルエステイト投資法人が続落したことも、ボラティリティが高く不安定な要素となった。5月における日銀の買入れは計14回、40億円。累計買入れ額が1,378億円（5月末）と買入れ枠1,400億円に対し買入れ余地がほぼない状態となり、日銀の買い支え効果が期待できない点も下落に歯止めが効かない要因の一つと考えられる。一方、投資口価格の下落に伴い、REITの分配金利回りは3.86%と前月比+0.53%の上昇。REITのファンダメンタルから見れば貸貸市況は改善とは言えないものの、分配金利回りを基準に投資口価格は徐々に落ち着きを取り戻すと考えられる。REITの運用動向では、新規上場1件、既存銘柄の公募増資3件が発表された。新規上場の野村不動産マスターファンド投資法人は資産規模2,276億円と、上場時の規模としては過去最大。また日本プロロジスリート投資法人は上場後僅か4ヶ月で投資口数52%増の大型増資となり、資産規模は76%増の3,054億円となる。これら2投資法人で調達資金は2,405億円（予定）となるが、投資口市況が軟調な中でも順調に消化する見込み。但し、5月に大幅下落した投資口市況を背景に、公募増資のペースは鈍化していくと予想され、REITの資産規模拡大も一段落するシナリオが考えられる。また、MIDリート投資法人が5月末にテナントが全館退去したパナソニック大阪京橋ビルの売却に伴い、物件売却損13億円を計上、これにより6月期予想分配金が94%減の418円と修正した。大阪梅田地区の再開発による影響がREITの収益を圧迫した大きな事例となり、テナント分散の必然性を裏付ける形となった。

＜市況データ＞

	2013年5月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,368.17	-231.25
東証REIT指数（配当込み）	2,226.11	-368.71
時価総額合計	6兆807億円	-1兆139億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	3.86%	+0.53%

＜東証REIT指数と予想配当利回りの推移＞（グラフは2012年6月～2013年5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決断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、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5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	1,045,000	-25.5%	3.08%	723,140
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,003,000	-23.2%	3.02%	595,922
8953	日本リテールファンド投資法人	192,000	-16.9%	4.08%	399,206
8954	オリックス不動産投資法人	110,000	-16.4%	4.18%	175,023
8955	日本プライムリアルティ投資法人	315,500	-11.9%	3.68%	260,288
8956	プレミアム投資法人	394,500	-12.6%	4.89%	77,598
8957	東急リアル・エステート投資法人	593,000	-4.4%	4.08%	100,442
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	583,000	-11.4%	4.25%	56,493
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	577,000	-7.2%	3.92%	176,056
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	130,400	-18.8%	4.22%	300,630
8961	森トラスト総合リート投資法人	805,000	-15.0%	4.41%	194,810
8963	インヴィンシブル投資法人	13,300	3.3%	3.01%	17,932
8964	フロンティア不動産投資法人	933,000	-6.3%	3.90%	231,384
8966	平和不動産リート投資法人	68,500	-14.6%	4.73%	54,488
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	942,000	-10.6%	3.77%	139,416
8968	福岡リート投資法人	773,000	-6.2%	4.19%	106,674
8972	ケネディクス不動産投資法人	390,000	-14.8%	4.49%	111,755
8973	積水ハウス・S I 投資法人	476,500	-4.2%	4.42%	76,052
8975	いちご不動産投資法人	61,800	-3.1%	4.82%	57,648
8976	大和証券オフィス投資法人	394,000	-15.0%	3.25%	155,944
8977	阪急リート投資法人	539,000	-16.3%	4.49%	46,031
8979	スターツプロシード投資法人	181,000	-2.4%	4.75%	26,241
8982	トップリート投資法人	454,500	-12.9%	4.22%	70,448
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	391,500	-5.7%	4.24%	137,757
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	39,650	-3.8%	4.21%	103,934
8986	日本賃貸住宅投資法人	69,900	-8.3%	4.15%	93,023
8987	ジャパンエクセレント投資法人	587,000	-11.6%	4.17%	132,046
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	637,000	-15.6%	4.27%	146,963
3227	M I D リート投資法人	231,800	-10.8%	2.89%	42,564
3234	森ヒルズリート投資法人	601,000	-11.2%	3.23%	153,027
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	524,000	-13.1%	4.62%	79,090
3249	産業ファンド投資法人	941,000	-9.1%	3.36%	147,203
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	210,300	-9.8%	4.28%	260,772
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	206,100	-5.9%	5.14%	15,548
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	772,000	-7.5%	4.09%	158,462
3263	大和ハウスリート投資法人	712,000	-2.5%	4.33%	87,248
3281	G L P 投資法人	93,800	-6.6%	4.61%	172,376
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	694,000	-3.5%	4.44%	46,749
3283	日本プロロジスリート投資法人	823,000	-8.7%	3.87%	150,403

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。

