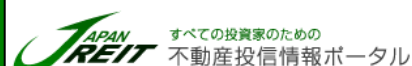


J-REIT Market Monthly Report – Jun.2013 –



J－R E I T市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

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

2013 年 6 月

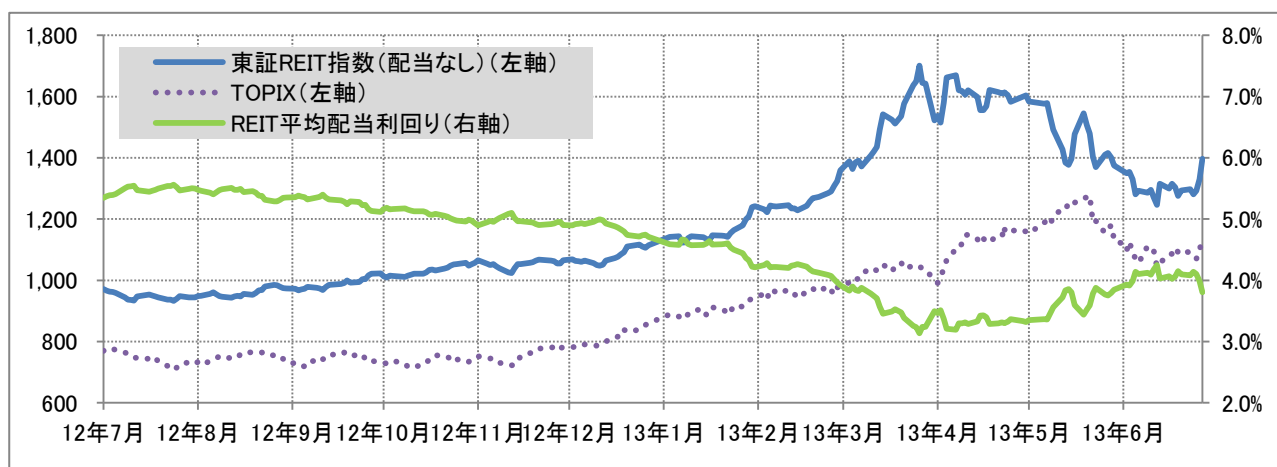
1. REIT 全体市況

6月の東証REIT指数（配当なし）は前月比+28.50ポイントと月間ベースで3ヶ月ぶりの上昇となった。月前半は、世界的に不安定な株相場に加え、日銀の金融政策決定会合にてREIT買入れ枠に関する言及がなかったこと等から、前月に引き続き下落基調となり、13日終値は1,246.28と2月18日以来約4ヶ月ぶりの下値を付けた。しかし月後半は、長期金利の低下や円安反転をきっかけに、不動産株とともに上昇。月末の3営業日連続上昇により、28日終値は1,396.67と1,400ポイント近くまで回復した。中期的に見ると、3月の上昇分を4～5月の下落で打ち消した結果、6月に入り1,300ポイントを当面の下値基準として収斂する形で落ち着きを取り戻したと言える。6月における日銀の買入れは計9億円。これにより累計買入れ額が1,387億円となり、買入れ枠に対する消化率は99%を超えた。買入れ額が徐々に減少していることから、結果的には日銀の買入れに影響されない相場が形成されつつあるが、海外情勢等の一時的な下落リスクに備えるための下支え機能を失っている状態とも言える。12日、野村不動産マスターファンド投資法人が上場し、これにより上場REITが全40銘柄となった。市況が軟調に推移する中での上場となり、初値は96,700円とIPO発行価格を3.3%下回った。個別銘柄の運用動向では、新規上場1件、既存銘柄の公募増資2件が発表された。新規上場となる星野リゾート・リート投資法人は、スポンサーである星野リゾートのブランド戦略と運営力、和風温泉旅館を投資対象とする点から、資産規模150億円と小規模ながらも、先行するジャパン・ホテル・リート投資法人とは差別化の図られたREITと言えよう。野村不動産オフィスファンド投資法人は、投資口数が22%増予定の大型増資を発表した。これにより有利子負債比率は大きく低下するも、1口予想分配金を11,300円から10,000円へ減額修正したことから、増資発表後の投資口価格は一時20%下落。そのため想定していた調達額350億円を大幅下回る260億円（第三者割当増資後想定）に留まった。投資口市況全体が全体的に軟調な中で逆風であった点も重なったが、物件取得資金を大きく上回る大型増資であったため、減配修正となった点、結果的に1口当たり出資額が6%減となった点からも厳しい評価となった。

<市況データ>

	2013年6月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,396.67	+28.50
東証REIT指数（配当込み）	2,282.87	+56.76
時価総額合計	6兆4,745億円	+3,937億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	3.80%	-0.06%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2012年7月～2013年6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財産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6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	1,148,000	9.9%	2.80%	794,416
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,107,000	10.4%	2.74%	657,713
8953	日本リートリアルファンド投資法人	207,200	7.9%	3.78%	430,810
8954	オリックス不動産投資法人	113,500	3.2%	4.05%	180,592
8955	日本プライムリアルティ投資法人	303,500	-3.8%	3.95%	250,388
8956	プレミア投資法人	381,000	-3.4%	5.14%	74,942
8957	東急リアル・エステート投資法人	577,000	-2.7%	4.19%	97,732
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	576,000	-1.2%	4.31%	55,814
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	435,000	-24.6%	4.60%	132,729
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	134,100	2.8%	4.10%	309,160
8961	森トラスト総合リート投資法人	887,000	10.2%	4.00%	214,654
8963	インヴィンシブル投資法人	13,690	2.9%	2.92%	18,458
8964	フロンティア不動産投資法人	910,000	-2.5%	4.00%	225,680
8966	平和不動産リート投資法人	69,400	1.3%	4.61%	55,204
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	909,000	-3.5%	3.91%	134,532
8968	福岡リート投資法人	786,000	1.7%	4.12%	108,468
8972	ケネディクス不動産投資法人	395,000	1.3%	4.47%	113,187
8973	積水ハウス・S I 投資法人	471,500	-1.0%	4.46%	75,254
8975	いちご不動産投資法人	63,500	2.8%	4.69%	59,234
8976	大和証券オフィス投資法人	383,500	-2.7%	3.42%	151,789
8977	阪急リート投資法人	494,000	-8.3%	5.14%	51,080
8979	スターツプロシード投資法人	172,000	-5.0%	4.91%	24,936
8982	トップリート投資法人	444,500	-2.2%	4.36%	68,898
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	396,500	1.3%	4.19%	139,516
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	37,500	-5.4%	4.45%	98,298
8986	日本賃貸住宅投資法人	70,700	1.1%	4.10%	94,088
8987	ジャパンエクセレント投資法人	559,000	-4.8%	4.38%	125,747
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	649,000	1.9%	4.19%	149,731
3227	M I D リート投資法人	221,600	-4.4%	3.03%	40,691
3234	森ヒルズリート投資法人	617,000	2.7%	3.14%	157,101
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	483,500	-7.7%	5.01%	72,978
3249	産業ファンド投資法人	965,000	2.6%	3.27%	150,957
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	214,700	2.1%	4.19%	266,228
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	220,000	6.7%	4.82%	16,597
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	781,000	1.2%	3.83%	160,310
3263	大和ハウスリート投資法人	713,000	0.1%	4.32%	87,371
3281	G L P 投資法人	97,000	3.4%	4.46%	178,257
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	688,000	-0.9%	4.48%	46,344

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。

2013/7/12

3283	日本プロロジスリート投資法人	863,000	4.9%	4.17%	240,734
3285	野村不動産マスターファンド投資法人	98,400	－	4.27%	163,862

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）、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。