

## J-REIT Market Monthly Report – Jul.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7月

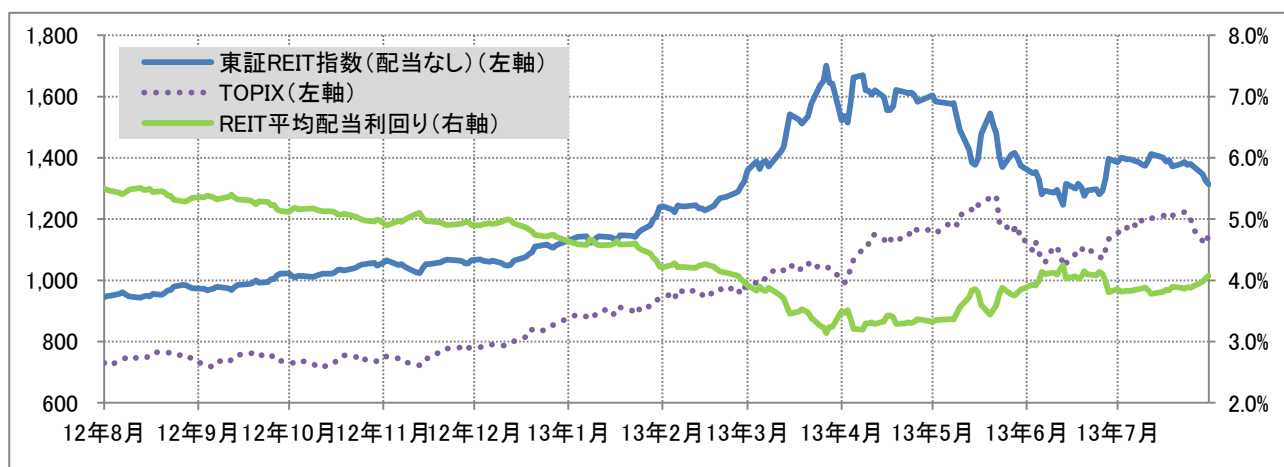
## 1. REIT 全体市況

7月の東証REIT指数（配当なし）は、前月比-83.9ポイントの下落。参院選の行方から上昇期待が高まる一方、日銀の金融緩和姿勢に変化がなかったこと等により、中旬までは1,400ポイント付近でほぼ横這いで推移したが、月末に掛けて円高に振れると、株式市場とともに大幅下落、31日終値は1,312.77と一ヶ月超ぶりの下値で終了した。7月における日銀の買入れは3回、計3億円。市場を動かす好材料が乏しい一方、日銀の買入れ枠が残り少ないことから、下支えとしての期待感が薄れている点や、オフィスビル市況の回復が遅れるとの見方も市況回復の重しと見られる。一方、REIT全体の平均分配金利回りは4.07%まで上昇。長期金利の低下によりスプレッドが拡大している点から、利回り水準が材料となり価格が調整されると期待する。個別銘柄の動向では、12日、星野リゾート・リート投資法人が上場した。旅館を投資対象とする希少さに加え、上場時の資産規模が150億円と小さく、投資口数も少ないことから、上場初値が570千円と、IPO発行価格510千円を11.8%上回り、発行済投資口数19,300口に対し上場日の売買高は11,794口と旺盛な取引で好調な出だしとなった。翌日一時650千円を付ける場面もあったが、その後取引が落ち着くと全体市況とともに下落し、月末は565千円で着地した。既存銘柄では、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（KDR）と東急リアル・エステート投資法人（TRE）が公募増資を行う。4月以降軟調に転じた投資口市況の影響を受け、公募増資の件数や規模が縮小傾向にあるなか、KDRは投資口数が225%増となる大型増資を発表。昨年4月、有利子負債比率55%と高い水準で上場したKDRは、上場後投資口価格が低迷していたため、1年以上物件を取得出来なかったが、スポンサー系列のSPCを活用することで、投資口価格が上昇したタイミングで大型増資&物件取得を行うことが出来た。1口発行価格が1口出資額を上回るプレミアム増資となったことから、分配金水準の引き上げ、資産規模拡大に伴う借入金の無担保化と相乗効果が生まれている。また、TREは8年ぶりの公募増資となる。投資口数が15%増と増資規模としては標準的ながら、月末の投資口市況が軟調に振れている背景もあり、発表後の投資口価格は約10%下落。結果的に調達額が124億円と想定を下回り、1口出資額を僅かに引き下げる展開となった。

## &lt;市況データ&gt;

	2013年7月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,312.77	-83.90
東証REIT指数（配当込み）	2,150.68	-132.19
時価総額合計	6兆1,426億円	+3,318億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	4.07%	+0.27%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt; (グラフは2012年8月～2013年7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7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	1,067,000	-7.1%	3.04%	738,364
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,036,000	-6.4%	2.93%	615,529
8953	日本リテールファンド投資法人	193,000	-6.9%	4.06%	401,285
8954	オリックス不動産投資法人	109,500	-3.5%	4.20%	174,227
8955	日本プライムリアルティ投資法人	268,300	-11.6%	4.32%	221,348
8956	プレミア投資法人	378,500	-0.7%	5.18%	74,451
8957	東急リアル・エステート投資法人	510,000	-11.6%	4.78%	86,384
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	546,000	-5.2%	4.54%	52,907
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	428,500	-1.5%	4.67%	159,639
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	121,800	-9.2%	4.52%	288,720
8961	森トラスト総合リート投資法人	841,000	-5.2%	4.22%	203,522
8963	インヴィンシブル投資法人	13,750	0.4%	2.91%	18,539
8964	フロンティア不動産投資法人	833,000	-8.5%	4.39%	206,584
8966	平和不動産リート投資法人	67,400	-2.9%	4.90%	53,613
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	870,000	-4.3%	4.08%	128,760
8968	福岡リート投資法人	745,000	-5.2%	4.35%	102,810
8972	ケネディクス不動産投資法人	390,000	-1.3%	4.53%	111,755
8973	積水ハウス・S I 投資法人	449,500	-4.7%	4.68%	71,742
8975	いちご不動産投資法人	60,000	-5.5%	4.97%	55,969
8976	大和証券オフィス投資法人	359,000	-6.4%	4.04%	142,091
8977	阪急リート投資法人	484,000	-2.0%	5.25%	50,917
8979	スターツプロシード投資法人	166,500	-3.2%	5.08%	24,139
8982	トップリート投資法人	415,500	-6.5%	4.67%	64,403
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	379,000	-4.4%	4.38%	133,359
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	37,750	0.7%	4.42%	98,953
8986	日本賃貸住宅投資法人	66,800	-5.5%	4.34%	88,897
8987	ジャパンエクセレント投資法人	521,000	-6.8%	4.72%	117,199
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	644,000	-0.8%	4.32%	148,578
3227	M I D リート投資法人	220,500	-0.5%	5.70%	40,489
3234	森ヒルズリート投資法人	548,000	-11.2%	3.54%	139,532
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	489,500	1.2%	4.94%	73,883
3249	産業ファンド投資法人	877,000	-9.1%	3.66%	137,191
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	198,100	-7.7%	4.59%	245,644
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	218,900	-0.5%	5.07%	16,514
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	701,000	-10.2%	4.32%	143,889
3263	大和ハウスリート投資法人	672,000	-5.8%	4.58%	82,347
3281	G L P 投資法人	96,000	-1.0%	4.50%	176,419
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	628,000	-8.7%	4.91%	42,303

## 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。

2013/8/13

3283	日本プロロジスリート投資法人	850,000	-1.5%	4.24%	237,108
3285	野村不動産マスターファンド投資法人	97,100	-1.3%	4.33%	161,697
3287	星野リゾート・リート投資法人	565,000	-	2.62%	10,905

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、投資判断は目録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。