

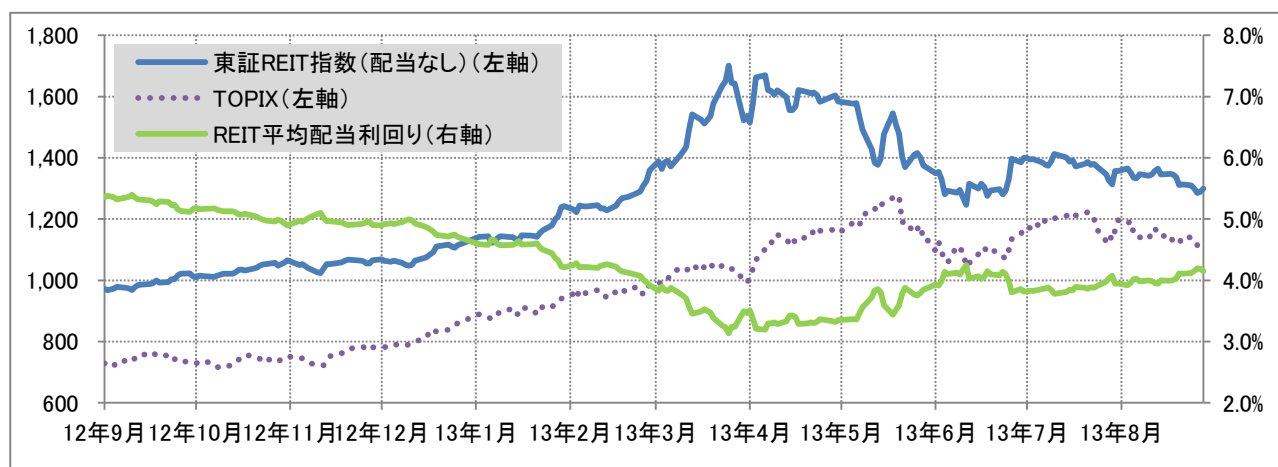
1. REIT 全体市況

8月の東証REIT指数(配当なし)は、前月比-13.13ポイントの下落。一ヶ月を通して株式市場に連動する独自色の弱い展開となった。月初より円高基調を背景に下落。その後円安に反転し一旦戻す場面もあったが、米国金融緩和縮小や新興国の不透明感等、海外情勢に押され、月末には2ヶ月ぶりに1,300ポイントを割り込んだ。国交省が発表した平成25年第2四半期地価動向報告によれば、都心の商業地の地価上昇傾向が顕著となっている一方、REITのファンダメンタルを見ると、オフィスビル系銘柄における賃料の回復には時間を要するとの見方から、実態的な収益回復が伴っていない。更に8月は日銀のREIT買入れが行われず、今後の政策期待が弱まっている。これらの要因が投資口価格の重しとなり、結果的に株式市場に左右される展開と見られる。しかし、下落幅が7月より縮小していることや、平均分配金利回りが一時4.2%まで上昇し、3月の価格上昇期から見ると最も高い水準であることから、利回りの高さが投資口価格の下支えとなろう。物件取得動向を見ると、景気感応度の高い都心部の商業施設を取得する事例が増加しており、景気回復に伴う賃料増加を期待してポートフォリオを構築する意向が窺える。また物流施設の資産残高が1兆円を超えた。昨年末からの物流施設銘柄の上場ラッシュや既存銘柄の取得増加に伴い、この一年間でREIT全体のポートフォリオに占める割合が2.8%から9.5%に上昇し、オフィスビル、住居、商業施設に次ぐREITの主要なセクターとして台頭してきた。個別銘柄の動向では、野村不動産レジデンシャル投資法人と森ヒルズリート投資法人が公募増資を発表。特に森ヒルズリート投資法人が2期連続して増資を行ったことから今年に入って資産規模を約20%増の2,500億円に拡大した。従来の展開からすると直近の外部成長への取組みがやや性急とも取れるが、3月に投資口価格が32%上昇したことから1口当たり出資額を引き上げるプレミアム増資である点、次期分配金も巡航ベースで7%増となる点から、規模拡大と投資口価格上昇の相乗効果が高い。

<市況データ>

	2013年8月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,299.64	-13.13
東証REIT指数(配当込み)	2,138.71	-11.97
時価総額合計	6兆1,331億円	-94億円
平均分配金利回り(時価総額による加重平均)	4.15%	+0.07%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2012年9月~2013年8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8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	1,070,000	0.3%	3.11%	740,440
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,046,000	1.0%	2.90%	621,470
8953	日本リートファンド投資法人	180,600	-6.4%	4.34%	375,503
8954	オリックス不動産投資法人	104,100	-4.9%	4.42%	165,635
8955	日本プライムリアルティ投資法人	282,100	5.1%	4.11%	232,733
8956	プレミア投資法人	370,000	-2.2%	5.30%	72,779
8957	東急リアル・エステート投資法人	501,000	-1.8%	4.97%	96,765
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	530,000	-2.9%	4.68%	51,357
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	421,000	-1.8%	4.75%	156,845
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	126,800	4.1%	4.34%	301,807
8961	森トラスト総合リート投資法人	819,000	-2.6%	4.33%	198,198
8963	インヴィンシブル投資法人	12,960	-5.7%	3.09%	17,474
8964	フロンティア不動産投資法人	833,000	0.0%	4.42%	206,584
8966	平和不動産リート投資法人	64,000	-5.0%	5.16%	50,909
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	892,000	2.5%	4.04%	132,016
8968	福岡リート投資法人	725,000	-2.7%	4.47%	100,050
8972	ケネディクス不動産投資法人	370,500	-5.0%	4.77%	106,167
8973	積水ハウス・S I 投資法人	451,000	0.3%	4.67%	71,982
8975	いちご不動産投資法人	57,500	-4.2%	5.18%	53,637
8976	大和証券オフィス投資法人	357,500	-0.4%	4.06%	141,498
8977	阪急リート投資法人	490,000	1.2%	5.18%	51,548
8979	スターツプロシード投資法人	169,300	1.7%	4.99%	24,545
8982	トップリート投資法人	414,500	-0.2%	4.68%	64,248
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	362,500	-4.4%	4.58%	127,553
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	38,000	0.7%	4.74%	99,609
8986	日本賃貸住宅投資法人	65,000	-2.7%	4.46%	86,502
8987	ジャパンエクセレント投資法人	523,000	0.4%	4.68%	117,649
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	643,000	-0.2%	4.32%	148,347
3227	M I D リート投資法人	216,000	-2.0%	5.71%	39,663
3234	森ヒルズリート投資法人	548,000	0.0%	3.78%	139,532
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	460,500	-5.9%	5.29%	73,791
3249	産業ファンド投資法人	867,000	-1.1%	3.68%	135,627
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	199,500	0.7%	4.51%	247,380
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	192,000	-12.3%	5.83%	46,164
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	677,000	-3.4%	4.50%	138,962
3263	大和ハウスリート投資法人	640,000	-4.8%	4.81%	78,426
3281	G L P 投資法人	96,000	0.0%	4.50%	176,419
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	590,000	-6.1%	5.21%	39,743

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。

3283	日本プロロジスリート投資法人	864,000	1.6%	4.17%	241,013
3285	野村不動産マスターファンド投資法人	90,600	-6.7%	4.64%	150,873
3287	星野リゾート・リート投資法人	577,000	2.1%	2.57%	11,684

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財産権その他一切の権利は、その発行元に帰属します。