

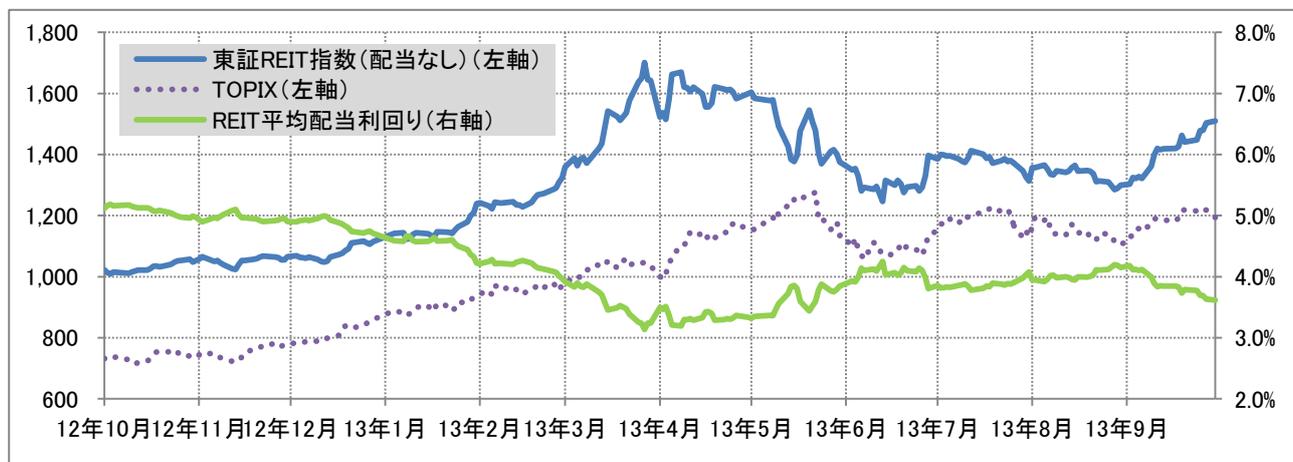
1. REIT 全体市況

9月の東証REIT指数（配当なし）は、前月比+210.46の大幅上昇。2020年夏季五輪開催決定に伴う都心部の不動産需要期待、米国の金融緩和縮小の先送りに伴う長期金利の低下、国交省が発表した大都市圏の基準地価上昇等の好材料が重なった。月末、TOPIXが米国の財政問題を受け下落に転じたのに対し、東証REIT指数は続伸し、約4ヶ月ぶりに1,500ポイントを回復した。個別銘柄では、大型オフィスの銘柄に比べて出遅れ感のあった中規模オフィスを対象とする大和証券オフィス投資法人、ケネディクス不動産投資法人が前月比+30%と大幅上昇した。一方、投資口市況の急回復に伴い、REIT全体の平均分配金利回りが前月の4.15%から3.62%へ低下。長期金利とのスプレッド（利回り差）が縮小傾向にあることから、投資口価格の過熱感が指摘できよう。物件取得動向を見ると、多くの銘柄で外部成長（物件取得）の動きが加速している。GLP投資法人（GLP）、日本リテールファンド投資法人（JRF）、日本ロジスティクスファンド投資法人（JLF）が公募増資を発表し複数の物件を一括取得する。GLPとJLFは合計751億円の物流施設を取得する。物流施設の開発に参入する企業が増え、今後も物件の供給が見込める点から、物流施設系銘柄は安定的な外部成長が期待できる一方、競争が増えることによるNOI利回りの低下が懸念される。商業施設系銘柄であるJRFは、川崎及び大阪・心斎橋で200～300億円規模の商業施設を取得する等、大型の都市型商業施設へシフトしている点が特徴的。またMIDリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人はそれぞれ地方のビジネスホテルを取得する等、景気回復へ向け先行投資する姿勢が強まっている。フォワードコミットメント契約やSPC出資等の取得形態が増加している点からも、物件取得競争が厳しくなっていると見えよう。これら景気回復の影響を受けやすいオペレーショナルアセット（運営型資産）に対し、オフィスビルは市況が回復しているとは言え、賃料回復が遅い側面から物件取得が慎重になっている点が指摘できる。新規銘柄では、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズが設立したSIA不動産投資法人が、10月9日に上場。また、イオンがREIT上場に向け傘下のイオンリート投資法人への物件売却を発表。GMS（総合スーパー）が独自でREIT設立する第一号となる点から、REIT市場の注目度も高まる。

＜市況データ＞

	2013年9月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,510.10	+210.46
東証REIT指数（配当込み）	2,491.82	+353.11
時価総額合計	7兆1,680億円	+1兆349億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	3.62%	-0.53%

＜東証REIT指数と予想配当利回りの推移＞（グラフは2012年10月～2013年9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9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	1,220,000	14.0%	2.73%	844,240
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,148,000	9.8%	2.64%	682,073
8953	日本リテールファンド投資法人	202,200	12.0%	4.01%	420,414
8954	オリックス不動産投資法人	124,900	20.0%	3.71%	198,731
8955	日本プライムリアルティ投資法人	345,000	22.3%	3.36%	284,625
8956	プレミアム投資法人	448,000	21.1%	4.38%	88,121
8957	東急リアル・エステート投資法人	624,000	24.6%	3.99%	122,004
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	588,000	10.9%	3.95%	56,977
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	505,000	20.0%	3.96%	188,139
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	150,000	18.3%	3.67%	357,027
8961	森トラスト総合リート投資法人	939,000	14.7%	3.78%	227,238
8963	インヴィンシブル投資法人	13,930	7.5%	2.87%	18,782
8964	フロンティア不動産投資法人	1,013,000	21.6%	3.63%	251,224
8966	平和不動産リート投資法人	79,400	24.1%	4.16%	63,158
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	990,000	11.0%	3.69%	146,520
8968	福岡リート投資法人	809,000	11.6%	4.00%	111,642
8972	ケネディクス不動産投資法人	483,000	30.4%	3.85%	138,404
8973	積水ハウス・S I 投資法人	508,000	12.6%	4.14%	81,079
8975	いちご不動産投資法人	65,100	13.2%	4.58%	60,727
8976	大和証券オフィス投資法人	465,000	30.1%	3.12%	184,046
8977	阪急リート投資法人	591,000	20.6%	4.30%	62,173
8979	スターツプロシード投資法人	185,000	9.3%	4.57%	26,821
8982	トップリート投資法人	494,500	19.3%	3.92%	76,648
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	427,000	17.8%	3.89%	150,248
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	45,800	20.5%	3.94%	120,055
8986	日本賃貸住宅投資法人	73,000	12.3%	3.97%	97,148
8987	ジャパンエクセレント投資法人	639,000	22.2%	3.83%	143,743
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	719,000	11.8%	3.95%	165,881
3227	M I D リート投資法人	232,000	7.4%	5.21%	42,601
3234	森ヒルズリート投資法人	679,000	23.9%	3.05%	187,350
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	570,000	23.8%	4.27%	91,656
3249	産業ファンド投資法人	933,000	7.6%	3.42%	145,951
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	229,400	15.0%	3.92%	284,456
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	214,500	11.7%	5.43%	51,828
3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	851,000	25.7%	3.58%	174,678
3263	大和ハウスリート投資法人	750,000	17.2%	4.11%	91,905
3281	G L P 投資法人	109,700	14.3%	3.86%	229,016
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	717,000	21.5%	4.52%	48,298
3283	日本プロロジスリート投資法人	981,000	13.5%	3.67%	273,650

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。

2013/10/11

3285	野村不動産マスターファンド投資法人	100,000	10.4%	5.52%	166,526
3287	星野リゾート・リート投資法人	604,000	4.7%	2.45%	12,231

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）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。