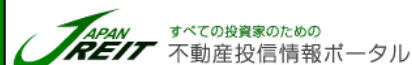


J-REIT Market Monthly Report – Oct.2013 –



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10月

1. REIT 全体市況

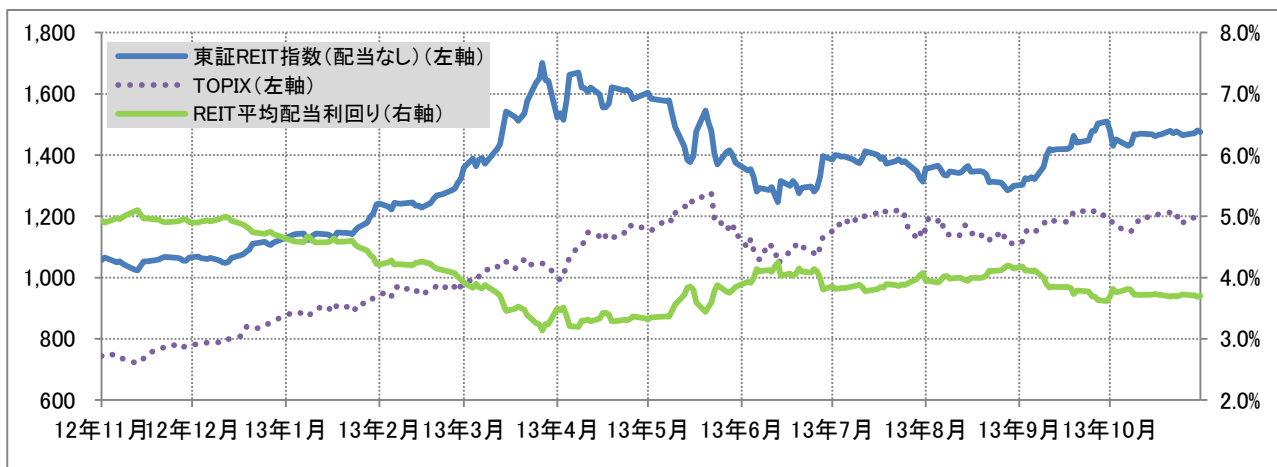
10月の東証REIT指数（配当なし）は、前月比-35.17ポイントの下落。9月末に1,510.10ポイントと4ヶ月ぶりの高値を付けたが、米国の財政問題から株式市場が軟調に振れると、月初より反転し2日は1,429.92まで下落した。その後米国のデフォルト危機が回避されるとの見方から株式市場とともに回復。更に国内の長期金利の低下やオフィス市況の回復を背景に、後半は1,460～1,480ポイントの狭いレンジで安定的に推移した。10月における日銀の買入れ額は計8億円。2014年に改めて年間300億円の買入れ枠が追加される点から、今後日銀の存在感が再浮上し、投資口価格の安定性に寄与することが期待できる。

個別銘柄の動向では、5件の公募増資、1件の新規上場が発表された。安定した投資口市況、不動産キャップレートの低下、貸貸市況の改善等の背景から、各投資法人は資産規模の拡大を進める。オリックス不動産投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人は増資規模は小さいものの2期連続の増資となる。有利子負債比率を低減して今後の物件取得に向け機動的な運用へシフトする。プレミア投資法人とケネディクス不動産投資法人は増資の発行価格が1口当たり出資額を下回る。また森トラスト総合リート投資法人は増資に伴い有利子負債比率が低下する一方、1口当たり分配金が減少する。このように短期的に見ればディスカウント増資や1口利益の希薄化が生じるケースも見られるが、不動産投資の好機と見て外部成長を優先させる。11月22日に上場するイオンリート投資法人は、GMS（総合スーパー）の単独スポンサー、資産規模1,500億円の大型上場、海外不動産の組み入れ、テナント全てがスポンサー等の特色を持つ。これまで不動産や商社、住宅メーカー等が牽引してきたREITであるが、異業種が参入することで他業種への広がりやREITの新たな可能性を期待するとともに、利益相反対策等の更なる市場整備も必要だと言えよう。

<市況データ>

	2013年10月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,474.93	-35.17
東証REIT指数（配当込み）	2,437.93	-53.89
時価総額合計	7兆1,356億円	+324億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	3.70%	+0.08%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2012年11月～2013年10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 10 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	1,217,000	-0.2%	2.74%	842,164
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,125,000	-2.0%	2.70%	668,408
8953	日本リテールファンド投資法人	199,300	-1.4%	4.10%	460,024
8954	オリックス不動産投資法人	122,700	-1.8%	3.87%	206,492
8955	日本プライムリアルティ投資法人	327,000	-5.2%	3.55%	269,775
8956	プレミアム投資法人	402,000	-10.3%	4.88%	79,073
8957	東急リアル・エステート投資法人	606,000	-2.9%	4.11%	118,485
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	579,000	-1.5%	3.49%	56,105
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	485,500	-3.9%	4.12%	180,874
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	150,100	0.1%	3.66%	357,265
8961	森トラスト総合リート投資法人	874,000	-6.9%	3.96%	228,988
8963	インヴィンシブル投資法人	13,530	-2.9%	2.96%	18,242
8964	フロンティア不動産投資法人	983,000	-3.0%	3.74%	243,784
8966	平和不動産リート投資法人	78,300	-1.4%	4.22%	62,284
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	1,020,000	3.0%	3.58%	169,320
8968	福岡リート投資法人	811,000	0.2%	3.97%	111,918
8972	ケネディクス不動産投資法人	440,500	-8.8%	4.24%	126,225
8973	積水ハウス・S I 投資法人	495,500	-2.5%	4.25%	79,084
8975	いちご不動産投資法人	61,300	-5.8%	4.86%	57,182
8976	大和証券オフィス投資法人	436,000	-6.2%	3.33%	172,568
8977	阪急リート投資法人	566,000	-4.2%	4.49%	59,543
8979	スターツプロシード投資法人	172,600	-6.7%	4.90%	25,023
8982	トップリート投資法人	457,500	-7.5%	4.24%	70,913
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	407,000	-4.7%	4.13%	151,351
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	46,250	1.0%	3.90%	121,234
8986	日本賃貸住宅投資法人	71,800	-1.6%	4.04%	95,551
8987	ジャパンエクセレント投資法人	608,000	-4.9%	4.03%	136,770
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	705,000	-1.9%	4.09%	162,651
3227	M I D リート投資法人	226,600	-2.3%	5.34%	41,609
3234	森ヒルズリート投資法人	689,000	1.5%	3.00%	190,843
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	565,000	-0.9%	4.31%	90,852
3249	産業ファンド投資法人	910,000	-2.5%	3.51%	142,353
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	222,200	-3.1%	4.05%	275,528
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	210,900	-1.7%	5.52%	50,958
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	855,000	0.5%	3.56%	175,499
3263	大和ハウスリート投資法人	752,000	0.3%	4.11%	92,150
3281	G L P 投資法人	102,100	-6.9%	4.15%	214,175
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	695,000	-3.1%	4.66%	46,816
3283	日本プロロジスリート投資法人	980,000	-0.1%	3.68%	273,371

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。

2013/11/12

3285	野村不動産マスターファンド投資法人	100,600	0.6%	5.13%	167,525
3287	星野リゾート・リート投資法人	576,000	-4.6%	2.57%	11,664
3290	S I A不動産投資法人	412,500	-	4.57%	30,979

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。