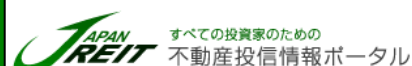


J-REIT Market Monthly Report –Nov.2013–



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11月

1. REIT 全体市況

11月の東証REIT指数（配当なし）は、前月比-7.09ポイントの下落。月初に円安が一旦落ち着いたことやREITの相次ぐ公募増資発表を受け、前月末より6営業日連続下落を経て、8日は1,433.16と一ヶ月ぶりの下値を付けた。その後米国の金融緩和継続期待から再び円安に反転し株式相場は大幅上昇したが、東証REIT指数は長期金利の上昇を背景に、株式相場に対して上値の重い展開となった。月末に掛けて上昇するも前月末を僅かに下回る水準で着地した。11月における日銀の買入れは計6億円。金額は僅かながらも、市況が軟調に振れる場面で買入れを進める。

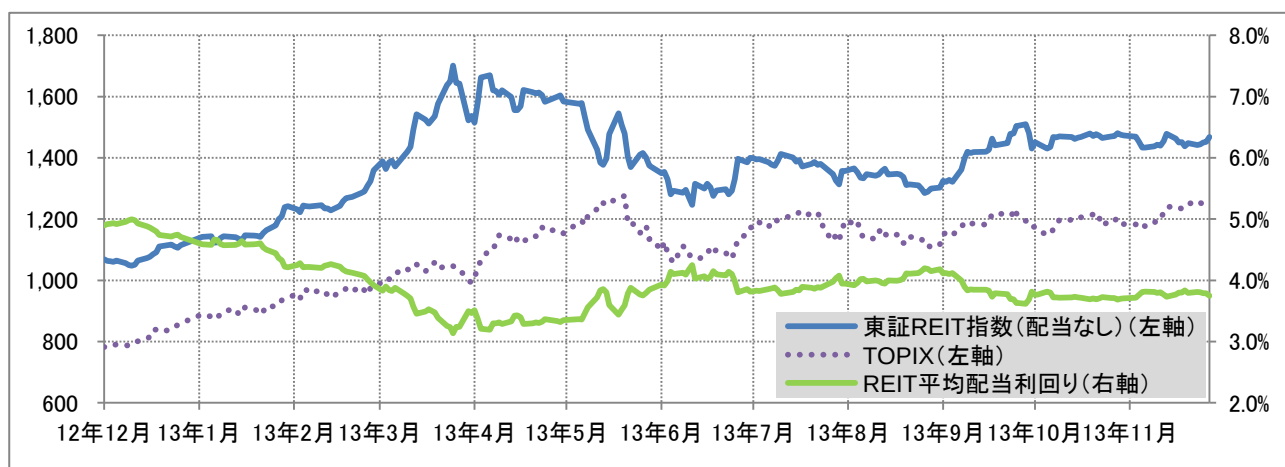
11月は6件の公募増資が発表された。これで2012年迄の37銘柄のうち30銘柄が、更に2013年に上場した6銘柄のうち1銘柄が、今年公募増資を行った。これにより2013年の市場調達額（IPOを含め）は11月末時点で1兆円を超え、物件取得額は2兆円を超えた。この背景には、投資口価格が安定期に入ったこと、借入金利が相対的に低水準である等の好調な資金調達環境に加え、不動産のキャップレートが一年を通して低下傾向で推移した点が相乗効果となった。今後は資金調達環境に懸念材料が少ないものの、2014年のオフィスビルの新規供給が限定的なことから、取得競争が一段と厳しくなり、REITの外部成長にブレーキが掛かることが予想される。景気回復期待から内部成長へ軸足を移す戦略が求められよう。

新規銘柄では、イオンリート投資法人が22日に上場。国内のイオン16棟計1,583億円を取得した。既存銘柄では、グローバル・ワン不動産投資法人が保有物件の売却益に伴い当期予想分配金19,000円と前期比43%増となる見通し。これを受けて投資口価格が前月比+13%と大幅上昇した。また、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、ジャパンエクセレント投資法人が、NISAの対応として投資口の分割を発表した。投資口価格の高い銘柄において今後も分割が続くことが想定される。

<市況データ>

	2013年11月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	1,467.84	-7.09
東証REIT指数（配当込み）	2,434.17	-3.76
時価総額合計	7兆2,561億円	+1,205億円
平均分配金利回り（時価総額による加重平均）	3.75%	+0.05%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2012年12月～2013年11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 11 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	1,204,000	-1.1%	2.77%	833,168
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,082,000	-3.8%	2.80%	642,859
8953	日本リテールファンド投資法人	202,000	1.4%	4.04%	466,256
8954	オリックス不動産投資法人	127,700	4.1%	3.72%	215,493
8955	日本プライムリアルティ投資法人	343,000	4.9%	3.38%	282,975
8956	プレミアム投資法人	399,000	-0.7%	4.72%	86,822
8957	東急リアル・エステート投資法人	612,000	1.0%	4.07%	119,658
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	658,000	13.6%	5.78%	63,760
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	485,500	0.0%	4.12%	180,874
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	146,900	-2.1%	3.74%	349,649
8961	森トラスト総合リート投資法人	858,000	-1.8%	4.03%	226,512
8963	インヴィンシブル投資法人	13,500	-0.2%	2.96%	18,202
8964	フロンティア不動産投資法人	958,000	-2.5%	3.84%	237,584
8966	平和不動産リート投資法人	76,800	-1.9%	4.33%	61,090
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	997,000	-2.3%	3.66%	165,502
8968	福岡リート投資法人	811,000	0.0%	3.97%	111,918
8972	ケネディクス不動産投資法人	477,000	8.3%	3.98%	157,577
8973	積水ハウス・S I 投資法人	497,000	0.3%	4.31%	79,324
8975	いちご不動産投資法人	63,700	3.9%	4.80%	59,421
8976	大和証券オフィス投資法人	422,000	-3.2%	3.44%	167,027
8977	阪急リート投資法人	543,000	-4.1%	4.68%	57,124
8979	スターツプロシード投資法人	172,700	0.1%	4.81%	25,038
8982	トップリート投資法人	452,000	-1.2%	4.50%	79,100
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	405,500	-0.4%	4.15%	151,604
8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	48,200	4.2%	3.74%	126,346
8986	日本賃貸住宅投資法人	64,200	-10.6%	4.92%	93,860
8987	ジャパンエクセレント投資法人	606,000	-0.3%	4.04%	136,320
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	699,000	-0.9%	4.12%	161,267
3227	M I D リート投資法人	234,000	3.3%	5.17%	42,968
3234	森ヒルズリート投資法人	700,000	1.6%	2.96%	193,890
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	539,000	-4.6%	4.52%	86,671
3249	産業ファンド投資法人	900,000	-1.1%	3.55%	140,789
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	222,100	0.0%	4.05%	275,404
3278	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	217,000	2.9%	5.37%	52,432
3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	793,000	-7.3%	3.87%	162,773
3263	大和ハウスリート投資法人	749,000	-0.4%	4.13%	91,782
3281	G L P 投資法人	102,500	0.4%	4.13%	215,014
3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	706,000	1.6%	4.59%	47,557
3283	日本プロロジスリート投資法人	990,000	1.0%	3.68%	276,161

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。

2013/12/12

3285	野村不動産マスターファンド投資法人	100,600	0.0%	5.13%	167,525
3287	星野リゾート・リート投資法人	569,000	-1.2%	4.37%	11,522
3290	S I A不動産投資法人	422,500	2.4%	4.46%	31,730
3292	イオンリート投資法人	114,500	-	2.83%	103,623

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。