

## J-REIT Market Monthly Report – Sep.2009 –



## J-REIT市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

http://www.japan-reit.com

2009年9月

## 1. REIT 全体市況

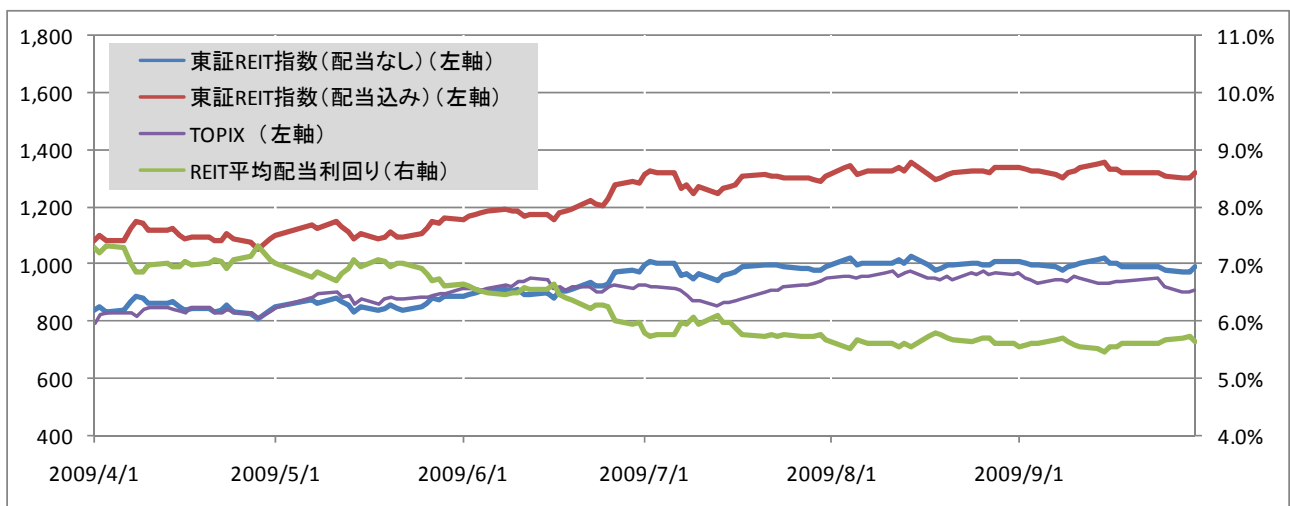
9月の東証REIT指数は、軟調な推移となった。7月中旬以降1,000ポイントを挟んで安定的に推移していたが、不動産賃貸市況の見通しが厳しいことに加え、4月以降買い主体であった外国人投資家が急速な円高により売りに転じたこと、合併等再編に関するニュースに出尽くし感が見られたこと等により、月末の東証REIT指数は987.34と、僅かに下落基調となった。特に不動産賃貸市況の悪化から収益低下を懸念して、オフィスビル系銘柄の下落幅が大きい。当面は内部成長が見込めないため、外部成長による収益補充の可能性が焦点となろう。外部成長の実現には増資は不可避であり、不動産売買マーケットと投資口価格水準の両睨みとなっている。一方、レジデンス系銘柄は、合併の発表やスポンサーに対する第三者割当増資を背景にリファイナンスリスクが後退しており、投資口価格水準は低位ながら安定している。金利コスト上昇が一部銘柄に見られるものの、稼働率はオフィスビルより安定しており、オフィスビル系銘柄と比較してディフェンシブ性が強く、存在感が増している。

## &lt;市況データ&gt;

	2009年9月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	987.34	-19.65
東証REIT指数(配当込み)	1,319.28	-18.35
時価総額合計	2兆9,356億円	-588億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.65%	+0.02%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt;

(グラフは2009年4月～2009年9月の6ヶ月間)



※予想配当利回り：全REIT銘柄の時価総額加重平均による

## 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

2009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	801,000	-2.3%	4.32%	434,142
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	734,000	-3.2%	5.15%	325,162
8953	日本リテールファンド投資法人	487,000	-1.8%	5.53%	188,226
8954	オリックス不動産投資法人	465,000	-3.9%	5.60%	117,004
8955	日本プライムリアルティ投資法人	218,200	-1.9%	5.96%	136,375
8956	プレミア投資法人	373,000	-4.8%	7.53%	49,012
8957	東急リアル・エステート投資法人	448,000	-14.8%	6.00%	75,882
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	662,000	-4.5%	5.69%	64,148
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	597,000	-7.4%	5.70%	182,158
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	526,000	1.3%	6.39%	105,884
8961	森トラスト総合リート投資法人	725,000	-3.3%	5.67%	131,950
8962	日本レジデンシャル投資法人	230,800	-0.5%	7.97%	57,043
8963	東京グロースリート投資法人	99,000	-10.3%	8.48%	5,336
8964	フロンティア不動産投資法人	695,000	4.7%	5.32%	111,200
8966	クレッシェント投資法人	137,400	-11.3%	4.20%	14,929
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	730,000	15.0%	4.71%	89,279
8968	福岡リート投資法人	524,000	6.1%	6.30%	56,094
8969	プロスペクト・リート投資法人	95,100	-15.5%	9.97%	7,142
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	99,300	-3.7%	7.25%	5,572
8972	ケネディクス不動産投資法人	337,000	-3.4%	5.46%	67,400
8973	ジョイント・リート投資法人	208,900	-15.4%	9.69%	21,866
8974	ラサール ジャパン投資法人	128,100	-13.2%	9.32%	15,436
8975	FCレジデンシャル投資法人	214,100	2.5%	6.35%	7,001
8976	DAオフィス投資法人	295,000	0.0%	3.45%	116,760
8977	阪急リート投資法人	420,000	-2.8%	6.71%	35,868
8978	アドバンス・レジデンス投資法人	354,000	-4.8%	7.06%	26,904
8979	スターツプロシード投資法人	99,000	-5.2%	8.66%	10,690
8980	エルシービー投資法人	84,400	-7.2%	7.58%	7,748
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	129,500	-7.3%	8.80%	13,691
8982	トップリート投資法人	432,000	11.6%	5.79%	66,960
8983	ジャパン・オフィス投資法人	103,500	2.0%	5.99%	17,026
8984	ビ・ライフ投資法人	461,000	21.0%	3.99%	22,709
8985	日本ホテルファンド投資法人	156,800	-6.7%	7.33%	6,617
8986	日本賃貸住宅投資法人	99,500	-3.9%	5.66%	16,664
8987	ジャパンエクセレント投資法人	490,000	7.9%	6.12%	75,730
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	499,000	-2.5%	5.57%	56,627
3227	MIDリート投資法人	201,400	-2.4%	8.53%	36,982
3229	日本コマース投資法人	167,300	0.1%	8.97%	43,063
3234	森ヒルズリート投資法人	320,000	-10.4%	6.44%	50,944

## 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。

3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	428,000	0.2%	6.45%	41,415
3249	産業ファンド投資法人	266,400	-1.0%	7.23%	21,055

※予想利回り算出方法：（当期予想分配金＋次期予想分配金）／投資口価格

但し、予想分配金が未発表の銘柄は、（直近期の予想分配金×2）／投資口価格

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人は年1回決算により、当期予想分配金／投資口価格

（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しての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。