2009/12/10

J-REIT Market　Monthly Report　– Nov.2009 –

Ｊ－ＲＥＩＴ市況月次レポート

2009 年 11 月

すべての投資家のための 不動産投信情報ポータル

JAPAN-REIT.COM 運営事務局
http://www.japan-reit.com

１．REIT 全体市況

11 月の東証 REIT 指数は、前月を大幅に上回る下落率を示した。円高に伴う株式市場の下落の影響に加え、18 日にジャパンリアルエステイト投資法人と野村不動産レジデンシャル投資法人の相次ぐ公募増資発表を受け、投資口の需給悪化を懸念し、翌日 19 日の東証 REIT 指数は 831.15 と大幅下落、さらに 27 日はドバイに端を発した世界的な混乱から 814.88 と、4 月 28 日以来 7 ヶ月ぶりの下値水準となった。

3 月から始まった回復基調は、8 月 14 日の 1,025.60 を頂点として反転、9 月以降は下落が徐々に加速している。下落の主因は、急激な円高に伴う外国人投資家の売却、不動産賃貸市況低迷の長期化懸念、10 月以降続いた公募増資による市場の需給悪化懸念に至る。

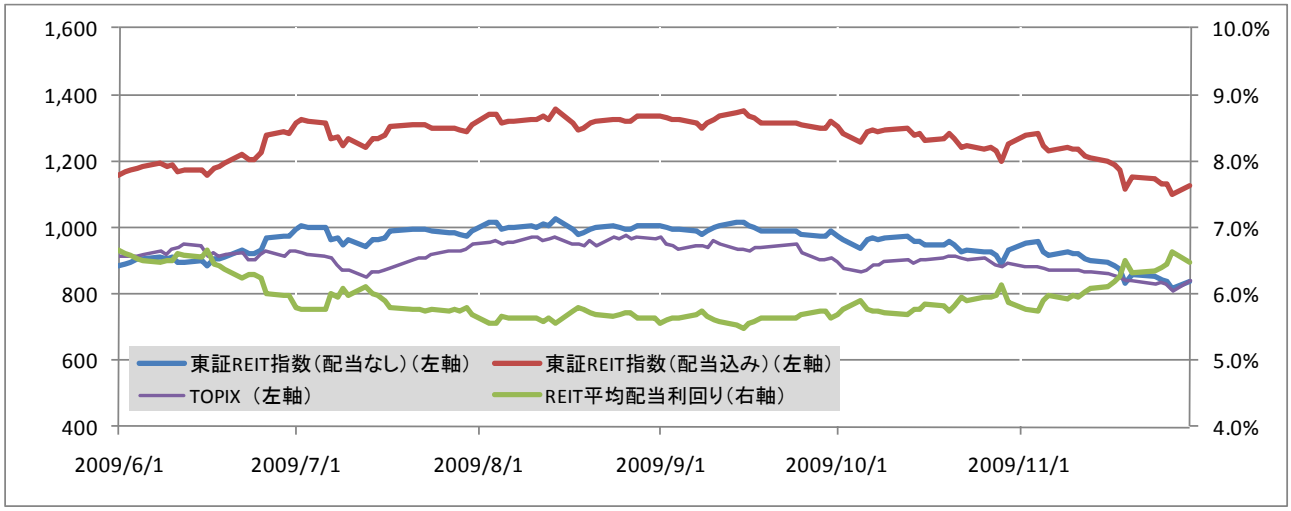
一方、不動産価格の下落を受け、物件取得の好機と認識し、オフィスビルやレジデンス系銘柄に物件取得を再開する動きが見られる。また、東京グロースリート投資法人とエルシーピー投資法人が財務改善を目的とした合併を発表する等、マーケット環境が厳しい中、再編や増資に伴う資産拡大による収益効果が表れる 2010 年に向け、現在の J-REIT は成長への布石の段階にあると言えよう。

＜市況データ＞

	2009 年 11 月末現在	（前月末比）
東証 REIT 指数（配当なし）	８３５．８８	－９７．８０
東証 REIT 指数（配当込み）	１，１２７．２６	－１２５．９６
時価総額合計	２兆５，２５３億円	－２，６６３億円
平均配当利回り（時価総額による加重平均）	６．４７％	＋０．５９％

＜東証 REIT 指数と予想配当利回りの推移＞

（グラフは 2009 年 6 月～2009 月 11 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。

２．個別銘柄データ

2009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	702,000	-6.0%	4.93%	380,484
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	630,000	-13.5%	5.33%	279,090
8953	日本リテールファンド投資法人	375,000	-12.8%	7.17%	144,938
8954	オリックス不動産投資法人	382,000	-8.8%	6.51%	96,120
8955	日本プライムリアルティ投資法人	196,200	-1.9%	6.63%	122,625
8956	プレミア投資法人	309,000	-10.2%	8.78%	40,603
8957	東急リアル・エステート投資法人	423,000	-7.8%	6.36%	71,648
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	573,000	-5.4%	6.53%	55,524
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	492,000	-12.9%	6.54%	150,121
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	449,000	-15.1%	7.48%	90,384
8961	森トラスト総合リート投資法人	684,000	-2.1%	5.70%	124,488
8962	日本レジデンシャル投資法人	200,000	-16.7%	9.20%	49,431
8963	東京グロースリート投資法人	95,700	-7.6%	8.78%	5,158
8964	フロンティア不動産投資法人	627,000	-8.3%	5.90%	100,320
8966	クレッシェンド投資法人	115,700	-18.2%	4.98%	15,260
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	658,000	-4.2%	5.23%	80,473
8968	福岡リート投資法人	452,000	-13.1%	7.37%	48,387
8969	プロスペクト・リート投資法人	68,800	-12.0%	8.32%	5,167
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	99,700	-3.9%	7.22%	5,594
8972	ケネディクス不動産投資法人	230,000	-12.7%	8.70%	53,717
8973	ジョイント・リート投資法人	169,000	-14.7%	11.83%	17,689
8974	ラサール　ジャパン投資法人	104,000	-15.2%	10.07%	12,532
8975	ＦＣレジデンシャル投資法人	180,000	-8.3%	8.45%	5,886
8976	ＤＡオフィス投資法人	190,100	-24.4%	5.35%	75,241
8977	阪急リート投資法人	341,000	-13.2%	7.10%	29,121
8978	アドバンス・レジデンス投資法人	325,000	-12.6%	7.69%	24,700
8979	スターツプロシード投資法人	78,000	-16.1%	9.82%	8,422
8980	エルシーピー投資法人	71,400	-1.1%	2.80%	6,555
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	118,400	-8.2%	8.51%	12,517
8982	トップリート投資法人	383,000	-4.7%	6.53%	59,365
8983	ジャパン・オフィス投資法人	89,000	-6.3%	6.97%	14,641
8984	ビ・ライフ投資法人	396,000	-10.4%	4.29%	19,507
8985	日本ホテルファンド投資法人	133,300	-16.1%	10.67%	5,625
8986	日本賃貸住宅投資法人	125,000	-14.9%	4.48%	29,168
8987	ジャパンエクセレント投資法人	392,000	-8.6%	7.65%	60,584
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	444,000	-11.2%	6.08%	69,033
3227	ＭＩＤリート投資法人	199,100	-3.0%	8.63%	36,560
3229	日本コマーシャル投資法人	126,600	-20.6%	11.40%	32,587
3234	森ヒルズリート投資法人	239,900	-16.0%	8.59%	38,192

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。

3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	298,500	-30.6%	8.49%	28,884
3249	産業ファンド投資法人	240,400	-3.4%	8.01%	19,000

※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。