

1. REIT 全体市況

1月の東証REIT指数は、TOPIXに連動して底堅い展開となった。前半は緩やかな上場基調、TOPIXが18日から下落に転じるもJ-REITは逆行高となり、22日の東証REIT指数は932.79と昨年11月4日以来の高値となった。しかしその後は失速、分配金過去最高額を発表した東急リアル・エステート投資法人を含めた配当権利落ちも重なって大きく下落し、月末は905.38となった。

日本ビルファンド投資法人の新規投資法人債発行による資金調達環境の改善期待や、一部銘柄の都心部の稼働率に下げ止まり傾向が見られること、小規模ながら公募増資が相次ぐも市場は消化していること等により、スポンサー信用力の高いオフィスビル系銘柄が指数の上昇を牽引している。

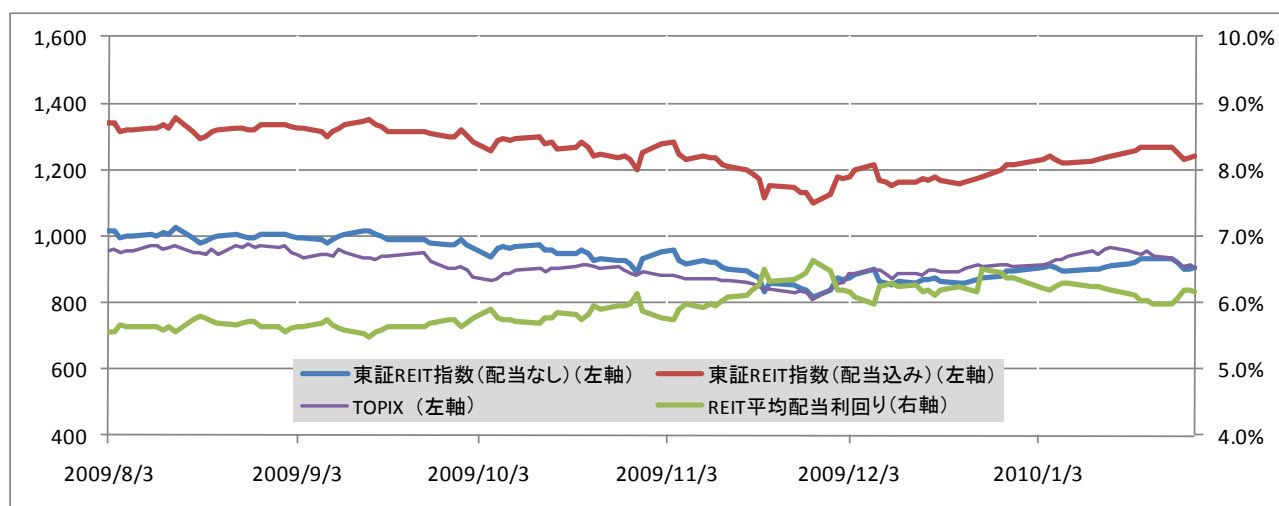
また12月には5ヶ月ぶりに外国人投資家が買い越しに転じる等、外部環境にも好材料が出ており、市場は正常な回復軌道に乗る兆しが見え始めている。

一方、資金調達に課題の残る低価格の銘柄の存在が、REIT全体の上値を抑えている点が指摘材料と言える。スポンサー補強や物件売却により更に負債の圧縮を図ることが求められよう。

<市況データ>

	2010年1月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	905.38	+12.19
東証REIT指数(配当込み)	1,239.89	+24.61
時価総額合計	2兆7,694億円	+313億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	6.16%	-0.21%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2009年8月～2010年1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、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

2010年1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	798,000	13.0%	4.04%	432,516
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	757,000	10.7%	4.43%	370,324
8953	日本リートファンド投資法人	420,000	0.7%	6.58%	162,331
8954	オリックス不動産投資法人	445,000	-3.7%	5.59%	111,972
8955	日本プライムリアルティ投資法人	173,500	-9.9%	7.61%	108,438
8956	プレミア投資法人	288,500	-5.1%	8.48%	37,909
8957	東急リアル・エステート投資法人	413,000	-17.1%	21.43%	69,954
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	662,000	5.2%	5.65%	64,148
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	522,000	3.6%	6.17%	159,274
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	473,000	-3.5%	6.96%	95,215
8961	森トラスト総合リート投資法人	801,000	6.9%	4.87%	145,782
8962	日本レジデンシャル投資法人	210,000	-7.4%	4.63%	51,902
8963	インヴィンシブル投資法人	17,000	-7.1%	4.71%	4,581
8964	フロンティア不動産投資法人	660,000	0.0%	5.61%	105,600
8966	クレッシェンド投資法人	121,400	3.2%	8.15%	16,012
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	633,000	-7.2%	5.43%	77,416
8968	福岡リート投資法人	501,000	3.1%	6.65%	53,632
8969	プロスペクト・リート投資法人	76,500	0.7%	7.48%	5,745
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	96,700	-9.5%	7.96%	5,426
8972	ケネディクス不動産投資法人	256,000	0.8%	8.05%	59,789
8973	ジョイント・リート投資法人	170,900	-6.2%	11.70%	17,888
8974	ラサール ジャパン投資法人	119,100	0.7%	1.12%	14,352
8975	FCレジデンシャル投資法人	182,600	-8.7%	5.52%	5,971
8976	DAオフィス投資法人	175,700	-11.2%	3.84%	69,542
8977	阪急リート投資法人	342,500	-3.5%	7.59%	29,250
8978	アドバンス・レジデンス投資法人	318,000	-10.4%	7.86%	24,168
8979	スターツプロシード投資法人	81,800	-0.6%	9.37%	8,833
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	126,500	-2.2%	7.96%	13,373
8982	トップリート投資法人	393,000	-4.8%	6.97%	60,915
8983	ジャパン・オフィス投資法人	90,900	-0.1%	5.06%	14,953
8984	ビ・ライフ投資法人	446,500	9.2%	4.39%	21,995
8985	日本ホテルファンド投資法人	135,300	-0.1%	10.51%	5,710
8986	日本賃貸住宅投資法人	141,800	-1.3%	3.95%	33,088
8987	ジャパンエクセレント投資法人	400,000	-3.1%	7.50%	61,820
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	486,500	0.1%	5.55%	75,981
3227	MIDリート投資法人	200,000	1.9%	8.52%	36,725
3229	日本コマース投資法人	129,500	-4.4%	11.14%	33,333
3234	森ヒルズリート投資法人	264,900	-7.1%	8.15%	42,172

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、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。

2010/2/10

3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	346,500	2.8%	6.83%	43,498
3249	産業ファンド投資法人	226,100	-7.9%	9.03%	17,870

※8963 インヴィンシブル投資法人 2010年1月27日投資口5分割 (2月1日よりエルシーピー投資法人与合併、東京グロースリート投資法人よりインヴィンシブル投資法人へ商号変更)

※8980 エルシーピー投資法人 2010年1月27日上場廃止

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。