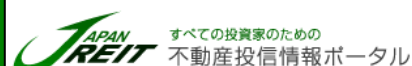


J-REIT Market Monthly Report – Feb.2010 –



J－R E I T市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

<http://www.japan-reit.com>

2010年2月

1. REIT 全体市況

2月の東証REIT指数は、海外市況の影響を受けながらも堅調に推移した。月前半は、欧州の財務悪化懸念から世界的な株安の流れを受け下落基調となった。しかし後半は、ジョイント・リート投資法人の新スポンサー発表や、レジデンス銘柄の合併発表が好感され、国内株式が再び下落に転じるなかJ-REITは堅調に推移、月末の東証REIT指数は908.23と前月末を上回った。

個別銘柄では、新スポンサーに積水ハウス等が決定したジョイント・リート投資法人が、前月末比+36%の大幅上昇となった。

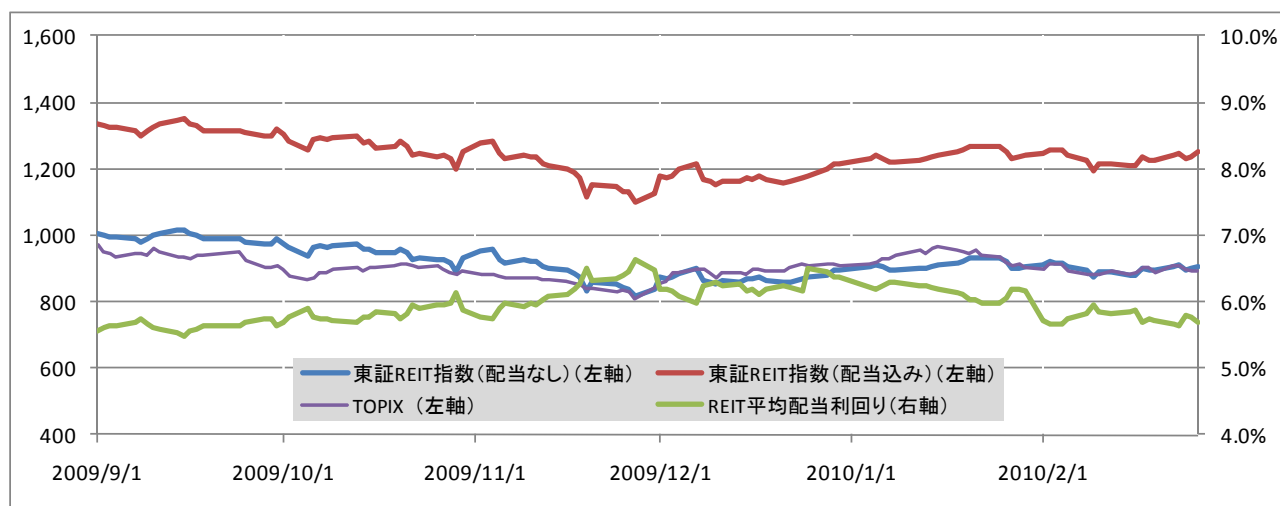
オフィスビルを中心とした上位銘柄では資金調達環境の改善傾向が顕著となっており、公募増資と物件取得を組み合わせる資産規模と収益の成長を図る動きが進んでいる。また、利回りの高い物件への入替により増資をせずにLTV低下と収益増加を狙う動きや、将来的な外部成長を意識してポートフォリオの整理やLTV低下を目的とした物件売却も見られる。

賃貸収益の下落に伴い分配利回りが下落傾向にある点が指摘できる一方、上位銘柄の公募増資が続き外部成長段階にある点や、低位銘柄の再編が再び活発化し財務改善期待から下値リスクが軽減されている点から、短期的には調整する場面もあるが、中長期的には市場は緩やかな回復傾向にあると見られる。

<市況データ>

	2010年2月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	908.23	+2.85
東証REIT指数(配当込み)	1,249.66	+9.77
時価総額合計	2兆7,186億円	-508億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.70%	-0.46%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2009年9月～2010年2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2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	787,000	-1.4%	3.99%	426,554
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	767,000	1.3%	4.38%	375,216
8953	日本リートファンド投資法人	105,400	0.4%	6.55%	162,949
8954	オリックス不動産投資法人	427,000	-4.0%	5.82%	107,443
8955	日本プライムリアルティ投資法人	195,800	12.9%	6.74%	138,431
8956	プレミア投資法人	293,900	1.9%	8.32%	38,618
8957	東急リアル・エステート投資法人	436,000	5.6%	4.59%	73,850
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	657,000	-0.8%	5.69%	63,663
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	521,000	-0.2%	6.18%	158,969
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	478,000	1.1%	6.88%	96,221
8961	森トラスト総合リート投資法人	784,000	-2.1%	4.97%	142,688
8963	インヴィンシブル投資法人	15,800	-7.1%	1.90%	10,060
8964	フロンティア不動産投資法人	664,000	0.6%	5.57%	106,240
8966	クレッシェント投資法人	119,500	-1.6%	8.28%	15,761
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	655,000	3.5%	5.25%	85,674
8968	福岡リート投資法人	491,000	-2.0%	6.78%	52,562
8969	プロスペクト・リート投資法人	73,000	-4.6%	7.84%	5,482
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	92,900	-3.9%	8.29%	5,213
8972	ケネディクス不動産投資法人	242,500	-5.3%	8.49%	56,636
8973	ジョイント・リート投資法人	233,300	36.5%	8.57%	24,420
8975	F C レジデンシャル投資法人	183,100	0.3%	5.51%	5,987
8976	D A オフィス投資法人	185,500	5.6%	3.97%	73,421
8977	阪急リート投資法人	347,500	1.5%	7.48%	29,677
8979	スターツプロシード投資法人	83,500	2.1%	9.17%	9,016
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	130,200	2.9%	7.74%	13,765
8982	トップリート投資法人	406,000	3.3%	6.75%	62,930
8983	ジャパン・オフィス投資法人	86,200	-5.2%	5.34%	17,640
8984	ビ・ライフ投資法人	439,500	-1.6%	4.46%	21,650
8985	日本ホテルファンド投資法人	145,800	7.8%	9.75%	6,153
8986	日本賃貸住宅投資法人	129,100	-9.0%	4.34%	30,124
8987	ジャパンエクセレント投資法人	394,500	-1.4%	7.35%	60,970
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	461,000	-5.2%	5.86%	71,998
3227	M I D リート投資法人	185,400	-7.3%	9.57%	34,044
3229	日本コマースリアル投資法人	112,100	-13.4%	8.42%	28,855
3234	森ヒルズリート投資法人	262,900	-0.8%	8.22%	41,854
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	363,500	4.9%	6.51%	45,632
3249	産業ファンド投資法人	230,700	2.0%	9.43%	18,233

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。

- ※8953 日本リテールファンド投資法人： 2010年2月24日投資口4分割
- ※8962 日本レジデンシャル投資法人、8978 アドバンス・レジデンス投資法人： 2010年2月24日上場廃止
→新設合併によりアドバンス・レジデンス投資法人（3269）として3月2日上場
- ※8974 ラサール ジャパン投資法人： 2010年2月24日上場廃止→日本リテールファンド投資法人与合併

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。