

J-REIT Market Monthly Report – May.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5月

1. REIT 全体市況

5月の東証REIT指数は大幅下落。3月より上昇が続いたが、南欧の財政危機の余波を受け4月末の999.13を頂点として下落に転じた。断続的な下落から25日に890ポイントを下回る場面もあったが、その後ユーロ安が一段落し株式市場が持ち直したことから月末は915.05まで回復した。月間ベースでは、ドバイショックが広がった昨年11月以来6ヶ月ぶりの下落となった。外国人の売買比率が50%近くを占めるREIT相場は、海外市況や為替の影響を大きく受けるため、ドバイショックや今回の南欧の財政問題等の海外市況によって、投資口価格のボラティリティが高くなるリスクがある。一方、投資口価格の下落に伴い、直近の分配利回りは5.6%まで上昇しており、海外市況の影響が懸念されるものの、REITのファンダメンタルを考慮すれば割安な水準の域に達していると言える。

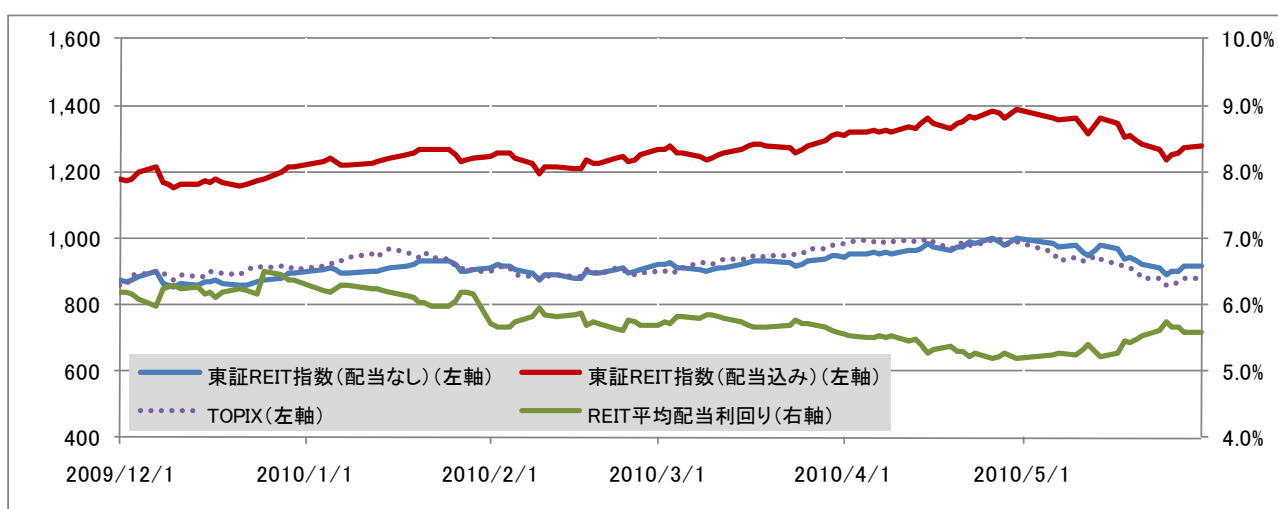
個別銘柄動向としては、森トラスト総合リート投資法人が公募増資を発表、日本プライムリアルティ投資法人、トップリート投資法人、森ヒルズリート投資法人が投資法人債を発行する等、資金調達環境は大きく改善している。相場が不安定なため増資の好機が後退している点、不動産賃貸市況の底入れが未だ不透明な点等から、物件取得が慎重となり外部成長への転換スピードが遅れている。好調な企業業績が不動産市況の改善に作用するタイムラグをどう読むかがREITの外部成長に重要な点となろう。

<市況データ>

	2010年5月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	915.05	-84.08
東証REIT指数(配当込み)	1,275.55	-112.71
時価総額合計	2兆8,819億円	-2,599億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.58%	+0.39%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移>

(グラフは2009年12月～2010年5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5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	738,000	-6.3%	4.25%	399,996
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	738,000	-6.0%	4.45%	361,030
8953	日本リートファンド投資法人	109,200	-13.7%	6.27%	184,351
8954	オリックス不動産投資法人	400,000	-13.4%	7.03%	100,649
8955	日本プライムリアルティ投資法人	207,600	-7.7%	6.36%	148,434
8956	プレミアム投資法人	376,500	-3.1%	6.00%	52,748
8957	東急リアル・エステート投資法人	490,500	-0.8%	4.71%	83,081
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	599,000	-0.3%	4.51%	58,043
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	480,000	-9.6%	6.04%	146,459
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	533,000	-13.2%	6.17%	107,293
8961	森トラスト総合リート投資法人	683,000	-7.6%	5.81%	124,306
8963	インヴィンシブル投資法人	15,000	-11.9%	2.00%	9,550
8964	フロンティア不動産投資法人	666,000	-8.4%	5.56%	106,560
8966	クレッシェント投資法人	151,300	-11.0%	6.54%	19,955
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	684,000	-9.0%	5.03%	89,809
8968	福岡リート投資法人	552,000	-8.2%	6.03%	59,092
8969	プロスペクト・リート投資法人	84,700	-7.8%	0.00%	6,361
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	91,300	-8.2%	0.00%	5,123
8972	ケネディクス不動産投資法人	264,600	-14.5%	7.86%	61,797
8973	ジョイント・リート投資法人	237,200	-15.0%	6.85%	27,295
8975	FCレジデンシャル投資法人	252,000	-1.4%	4.00%	8,240
8976	DAオフィス投資法人	222,300	-6.5%	3.54%	87,986
8977	阪急リート投資法人	375,500	-13.0%	7.46%	32,068
8979	スターツプロシード投資法人	88,900	-4.6%	9.04%	9,599
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	173,300	-5.8%	5.82%	18,321
8982	トップリート投資法人	430,000	-3.2%	6.51%	66,650
8983	ジャパン・オフィス投資法人	84,500	-6.6%	5.21%	17,292
8984	ビ・ライフ投資法人	432,500	-1.9%	4.53%	51,353
8985	日本ホテルファンド投資法人	195,900	-3.0%	9.29%	8,267
8986	日本賃貸住宅投資法人	116,000	-9.2%	3.45%	27,067
8987	ジャパンエクセレント投資法人	462,000	-6.1%	6.28%	71,402
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	455,000	-7.3%	5.89%	71,061
3227	MIDリート投資法人	197,200	-17.5%	7.66%	36,211
3229	日本コマーシャル投資法人	85,900	-21.7%	7.66%	22,111
3234	森ヒルズリート投資法人	182,000	-13.4%	7.20%	42,137
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	338,500	-15.6%	7.00%	42,494
3249	産業ファンド投資法人	374,000	-0.7%	8.50%	29,559
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	122,100	-8.9%	7.32%	88,194

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。

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

運用期間が変則の銘柄は、（当期予想分配金÷運用日数×365）／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。