

J-REIT Market Monthly Report – Jun.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6月

1. REIT 全体市況

6月の東証REIT指数は、株式市場の影響を受け軟調な推移となった。欧州の財政不安を契機とする5月からの価格調整に一服感も見られたが、下旬は株式市場の下落に加え6月決算の権利落ちも重なり、月末の東証REIT指数は875.31と月間の終値ベースでは年初来初の900ポイント割れとなった。

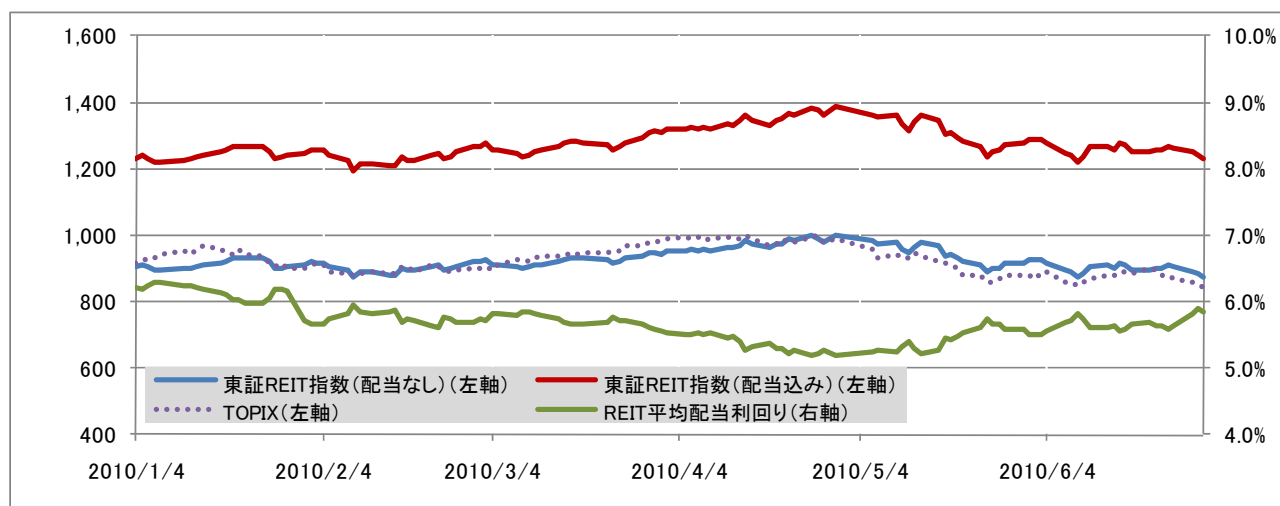
短期的には海外市場に左右される値動きとなっているが、投資法人債の発行や公募増資の実施、合併やスポンサー補強等の財務強化により資金調達環境が改善している点、また直近の価格調整から分配利回りが5.9%で高止まりしている点から、東証REIT指数は875をボトムラインとして更なる下値リスクは限定的と言えよう。但し、都心部の空室率に歯止めが掛からない等、不動産市況の低迷が長期に及ぶ様相からREITのファンダメンタルへの影響は避けられず、直近の反転見込みは小さい。

個別動向としては、クレッシェンド投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人が10月1日を効力日とする合併を発表。レジデンスセクターとしては5件目の合併事例となる。既に殆どのレジデンス系銘柄が合併に参画しており、これら合併銘柄は当面負ののれん効果による収益維持が期待できるが、その後は外部成長による収益拡大が本格的な課題となろう。

<市況データ>

	2010年6月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	875.31	-39.74
東証REIT指数(配当込み)	1,229.68	-45.87
時価総額合計	2兆8,190億円	-629億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.84%	+0.26%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年1月～2010年6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

2010年6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	704,000	-4.6%	4.46%	381,568
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	725,000	-1.8%	4.53%	354,670
8953	日本リートファンド投資法人	108,400	-0.7%	6.32%	183,001
8954	オリックス不動産投資法人	370,500	-7.4%	7.59%	93,226
8955	日本プライムリアルティ投資法人	187,700	-9.6%	7.03%	134,206
8956	プレミアム投資法人	339,000	-10.0%	6.33%	47,494
8957	東急リアル・エステート投資法人	462,500	-5.7%	4.99%	78,338
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	612,000	2.2%	4.41%	59,303
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	443,000	-7.7%	6.55%	135,169
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	531,000	-0.4%	6.06%	106,890
8961	森トラスト総合リート投資法人	662,000	-3.1%	6.00%	160,204
8963	インヴィンシブル投資法人	13,960	-6.9%	2.15%	8,888
8964	フロンティア不動産投資法人	610,000	-8.4%	5.97%	97,600
8966	クレッシエント投資法人	156,500	3.4%	6.33%	20,641
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	691,000	1.0%	4.98%	90,728
8968	福岡リート投資法人	513,000	-7.1%	6.49%	54,917
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	116,200	27.3%	0.00%	6,520
8972	ケネディクス不動産投資法人	248,100	-6.2%	8.38%	57,944
8973	積水ハウス・S I 投資法人	252,000	6.2%	6.44%	28,998
8975	F C レジデンシャル投資法人	249,000	-1.2%	5.36%	8,142
8976	DAオフィス投資法人	197,600	-11.1%	3.21%	78,210
8977	阪急リート投資法人	344,000	-8.4%	8.14%	29,378
8979	スターツプロシード投資法人	86,700	-2.5%	8.72%	9,362
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	172,000	-0.8%	5.87%	18,184
8982	トップリート投資法人	391,000	-9.1%	7.16%	60,605
8983	ジャパン・オフィス投資法人	82,000	-3.0%	5.49%	16,781
8984	ビ・ライフ投資法人	428,000	-1.0%	4.58%	50,819
8985	日本ホテルファンド投資法人	195,000	-0.5%	9.33%	8,229
8986	日本賃貸住宅投資法人	30,200	4.1%	3.31%	28,187
8987	ジャパンエクセレント投資法人	421,000	-8.9%	6.89%	65,066
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	466,000	2.4%	5.86%	72,779
3227	M I D リート投資法人	172,500	-12.5%	8.76%	31,675
3229	日本コマースリアル投資法人	85,300	-0.7%	7.71%	21,956
3234	森ヒルズリート投資法人	181,500	-0.3%	7.22%	42,021
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	330,000	-2.5%	7.36%	41,427
3249	産業ファンド投資法人	319,000	-14.7%	9.96%	25,212
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	115,000	-5.8%	7.77%	110,665

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。

※8969 プロスペクト・リート投資法人 2010/6/28 上場廃止 → 2010/7/1、日本賃貸住宅投資法人と合併

※8986 日本賃貸住宅投資法人 2010/6/28 投資口 4 分割

予想利回り算出方法： $(\text{当期予想分配金} + \text{次期予想分配金}) / \text{投資口価格}$

但し、予想分配金が未発表の銘柄は、 $(\text{直近期の予想分配金} \times 2) / \text{投資口価格}$

運用期間が変則の銘柄は、 $(\text{当期予想分配金} \div \text{運用日数} \times 365) / \text{投資口価格}$

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。