

## J-REIT Market Monthly Report – Jul.2010 –



## J-REIT市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

http://www.japan-reit.com

2010年7月

## 1. REIT 全体市況

7月の東証REIT指数は、3ヶ月ぶりにプラスとなった。5月以降の下落局面は海外市況の影響を受け、TOPIXに連動してボラティリティが高く安定感に欠けたが、7月はその様相に大きく変化が見られる。景気後退懸念の注目が欧州から米国へ動くなか、株式市場は一段と冷え込み、22日のTOPIXは825.48と年初来最低値を更新する一方、REITは相対的に堅調に推移、890ポイントから大きく崩れることなく、後半は株式市場の回復とともに上昇し一時930ポイントを付けた。合併やスポンサー交代等再編の進捗によりリスク要因が減退している点に加え、長期金利が低下するなか相対的に高い配利回りが着目され、投資口価格の下支えとなって堅調なマーケットの要因となった。またREITの動向や取り巻く環境を見ると、投資法人債の発行や発行登録が相次ぎ、外部成長へ向けた機動的な資金調達準備段階にある点や、昨今海外投資家が日本の不動産への投資を再開している点等から、不動産投資市場の底入れ期待とREITが外部成長期へ転じる期待感が強まっている。

一方、懸念材料としては、企業のオフィス移転・集約の流れを受け、一部でテナントの退去や賃料減額が相次いでおり、収益低迷の長期化が予想される。稼働率に一旦は底入れ感も見られるが、賃貸市況の本格的な回復には暫く時間を要する点が指摘できる。

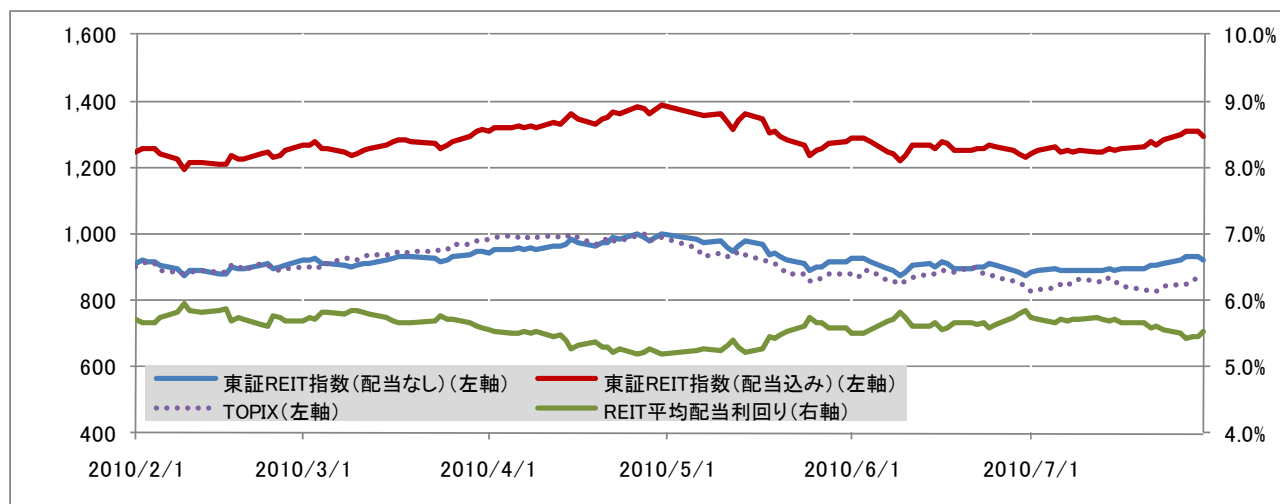
個別銘柄動向としては、日本ホテルファンド投資法人のスポンサーが外資系ファンドに交代、東急不動産が新たに住宅REITを設立する等、新たな参入を受けて市場の活性化が期待できよう。

## &lt;市況データ&gt;

	2010年7月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	919.31	+44.00
東証REIT指数(配当込み)	1,294.19	+64.51
時価総額合計	2兆9,947億円	+1,757億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.54%	-0.31%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt;

(グラフは2010年2月～2010年7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7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	736,000	4.5%	4.10%	398,912
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	765,000	5.5%	4.29%	374,238
8953	日本リートファンド投資法人	111,300	2.7%	6.15%	187,896
8954	オリックス不動産投資法人	423,500	14.3%	6.64%	106,562
8955	日本プライムリアルティ投資法人	195,000	3.9%	6.94%	139,425
8956	プレミア投資法人	333,000	-1.8%	6.45%	46,653
8957	東急リアル・エステート投資法人	477,500	3.2%	4.84%	80,879
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	646,000	5.6%	4.18%	62,597
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	456,000	2.9%	6.36%	139,136
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	574,000	8.1%	5.57%	115,546
8961	森トラスト総合リート投資法人	680,000	2.7%	5.84%	164,560
8963	インヴィンシブル投資法人	13,900	-0.4%	2.16%	8,850
8964	フロンティア不動産投資法人	623,000	2.1%	5.75%	120,862
8966	クレッシェント投資法人	160,900	2.8%	6.84%	21,221
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	709,000	2.6%	4.85%	93,092
8968	福岡リート投資法人	546,000	6.4%	6.10%	58,449
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	116,200	0.0%	0.00%	6,520
8972	ケネディクス不動産投資法人	283,800	14.4%	7.33%	66,281
8973	積水ハウス・S I 投資法人	282,800	12.2%	5.74%	32,542
8975	FCレジデンシャル投資法人	230,000	-7.6%	5.80%	7,521
8976	DAオフィス投資法人	213,000	7.8%	2.98%	84,305
8977	阪急リート投資法人	354,000	2.9%	6.84%	30,232
8979	スターツプロシード投資法人	93,600	8.0%	7.39%	10,107
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	193,000	12.2%	5.71%	20,404
8982	トップリート投資法人	459,000	17.4%	6.10%	71,145
8983	ジャパン・オフィス投資法人	79,500	-3.0%	5.66%	16,269
8984	ビ・ライフ投資法人	438,000	2.3%	5.59%	52,006
8985	日本ホテルファンド投資法人	219,700	12.7%	8.28%	9,271
8986	日本賃貸住宅投資法人	30,850	2.2%	3.24%	41,055
8987	ジャパンエクセレント投資法人	423,500	0.6%	6.61%	65,452
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	478,500	2.7%	5.71%	74,731
3227	M I Dリート投資法人	178,600	3.5%	8.09%	32,795
3229	日本コマース投資法人	94,800	11.1%	6.94%	24,402
3234	森ヒルズリート投資法人	177,300	-2.3%	7.39%	41,048
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	346,000	4.8%	6.76%	43,435
3249	産業ファンド投資法人	345,000	8.2%	9.21%	27,267
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	123,700	7.6%	7.22%	119,037

## 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：  $(\text{当期予想分配金} + \text{次期予想分配金}) / \text{投資口価格}$

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。