

J-REIT Market Monthly Report – Aug.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8月

1. REIT 全体市況

8月の東証REIT指数は、前半は、円高傾向を背景とした株式市場下落を受け下落相場となり、7月後半からの上昇分を打ち消す形となった。しかし後半は、株式市場が一段と下落するなかで900ポイントを維持し、底堅さを見せた。投資口価格を下支えした大きな要因は、1%を切る低水準で推移する国債利回りに対し、5%半ばのREITの平均分配利回りの高さに投資家の需要が存在したためである。

個別銘柄を見ると、景気減速懸念からオフィス市況が弱含み、オフィスビル系銘柄が軟調であるのに対し、7月にスポンサーが交代した日本ホテルファンド投資法人、東証に上場したスターツプロシード投資法人がともに前月比10%を超える上昇幅となる等、再編等の動きのある銘柄が堅調に推移した。

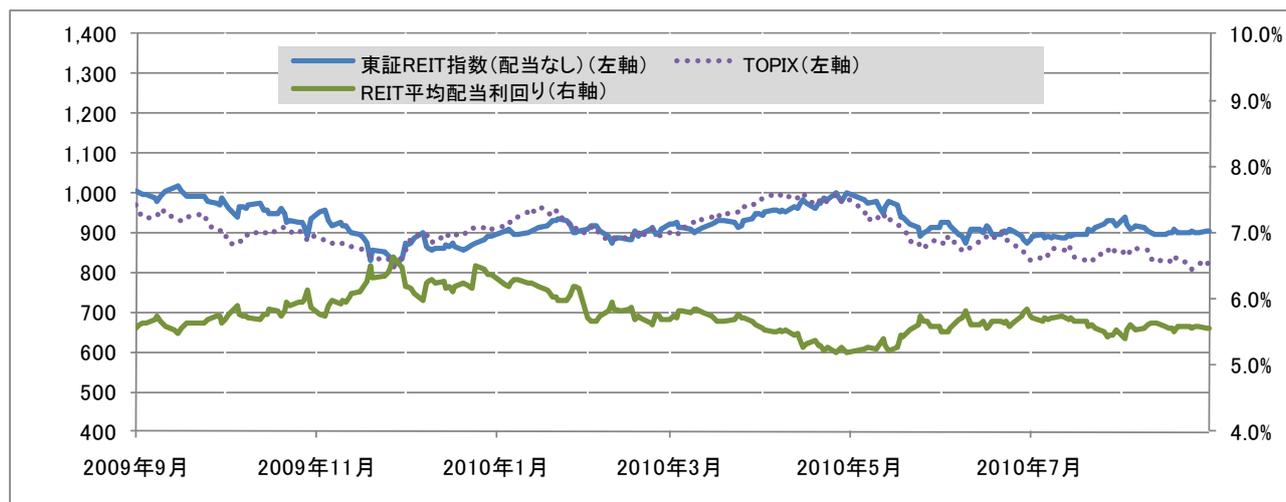
都心部のマーケット空室率が再び上昇に転じる等、オフィス市況低迷の長期化が懸念され、REITを取り巻く環境は厳しい。しかし、一部のREITに大型テナント入居や収益の底打ちの兆しがあることや、またオリックス不動産投資法人がオフィスビルの保有比率を低下し、オフィスビル以外のセクターへ比重を掛ける動き等の対応策も見られる。貸貸市況の回復には時間は掛かることが想定されるものの、市況反転を見越した物件取得が継続するかが注目されよう。

<市況データ>

	2010年8月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	906.27	-13.04
東証REIT指数(配当込み)	1,281.47	-12.72
時価総額合計	2兆9,672億円	-274億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.55%	+0.01%

<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8月の12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

※当月よりグラフの内容を一部変更しました。【変更点】①東証REIT指数(配当込み)を除外。②対象期間を6ヶ月から12ヶ月に変更。

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で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8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	712,000	-3.3%	4.24%	385,904
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	746,000	-2.5%	4.40%	364,943
8953	日本リートファンド投資法人	112,600	1.2%	6.49%	190,091
8954	オリックス不動産投資法人	396,500	-6.4%	7.10%	99,768
8955	日本プライムリアルティ投資法人	187,300	-3.9%	6.14%	133,920
8956	プレミア投資法人	364,000	9.3%	5.90%	50,996
8957	東急リアル・エステート投資法人	457,000	-4.3%	4.90%	77,407
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	639,000	-1.1%	4.23%	61,919
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	417,000	-8.6%	6.95%	127,236
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	544,000	-5.2%	5.88%	109,507
8961	森トラスト総合リート投資法人	695,000	2.2%	5.71%	168,190
8963	インヴィンシブル投資法人	15,230	9.6%	1.97%	9,697
8964	フロンティア不動産投資法人	655,000	5.1%	5.47%	127,070
8966	クレッシェント投資法人	163,000	1.3%	6.75%	21,498
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	636,000	-10.3%	5.35%	93,683
8968	福岡リート投資法人	537,000	-1.6%	6.20%	57,486
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	118,000	1.5%	0.00%	6,621
8972	ケネディクス不動産投資法人	294,000	3.6%	7.07%	68,664
8973	積水ハウス・S I 投資法人	299,600	5.9%	5.42%	34,475
8975	FCレジデンシャル投資法人	236,800	3.0%	5.64%	7,743
8976	大和証券オフィス投資法人	229,100	7.6%	2.77%	90,677
8977	阪急リート投資法人	362,000	2.3%	6.69%	30,915
8979	スターツプロシード投資法人	106,500	13.8%	6.50%	11,500
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	193,000	0.0%	5.71%	20,404
8982	トップリート投資法人	450,500	-1.9%	6.22%	69,828
8983	ジャパン・オフィス投資法人	80,600	1.4%	5.58%	16,494
8984	ビ・ライフ投資法人	437,000	-0.2%	5.60%	51,887
8985	日本ホテルファンド投資法人	252,800	15.1%	7.20%	10,668
8986	日本賃貸住宅投資法人	28,800	-6.6%	3.59%	38,327
8987	ジャパンエクセレント投資法人	402,000	-5.1%	6.72%	62,129
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	488,000	2.0%	5.59%	76,215
3227	M I Dリート投資法人	181,100	1.4%	7.87%	33,254
3229	日本コマース投資法人	86,600	-8.6%	7.60%	22,291
3234	森ヒルズリート投資法人	170,000	-4.1%	7.71%	39,358
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	352,000	1.7%	6.65%	44,188
3249	産業ファンド投資法人	302,500	-12.3%	6.64%	23,908
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	131,000	5.9%	6.82%	128,380

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。