

1. REIT 全体市況

9月の東証REIT指数は、堅調に推移。月初は上昇で始まるも、その後は価格形成の材料に乏しく900ポイント付近で停滞、15日に実施された為替介入にも大きな反応を示さなかった。しかし中旬から月末に掛けて上昇し、31日は935.37と2ヶ月ぶりの高値水準となった。金融危機の再燃に揺れた5月以降、東証REIT指数はTOPIXの更なる下落と対照的に900ポイント付近での膠着状態を幾度となく繰り返していたが、9月後半から安定的な上昇基調となっており、今後は一段高の水準で維持できるかが注目されよう。

好調の要因は、再編動向や資金調達環境の回復により投資口価格の下値リスクが払拭されている点や、国債利回りと相対的にREITの分配利回りの高さが注目されている点である。一方、当面の懸念材料は、貸貸市況の底入れが見えないことから、REITの外部成長が未だ停滞している点が挙げられる。一段高となるためには、不動産ファンダメンタルの回復が不可避の条件となろう。

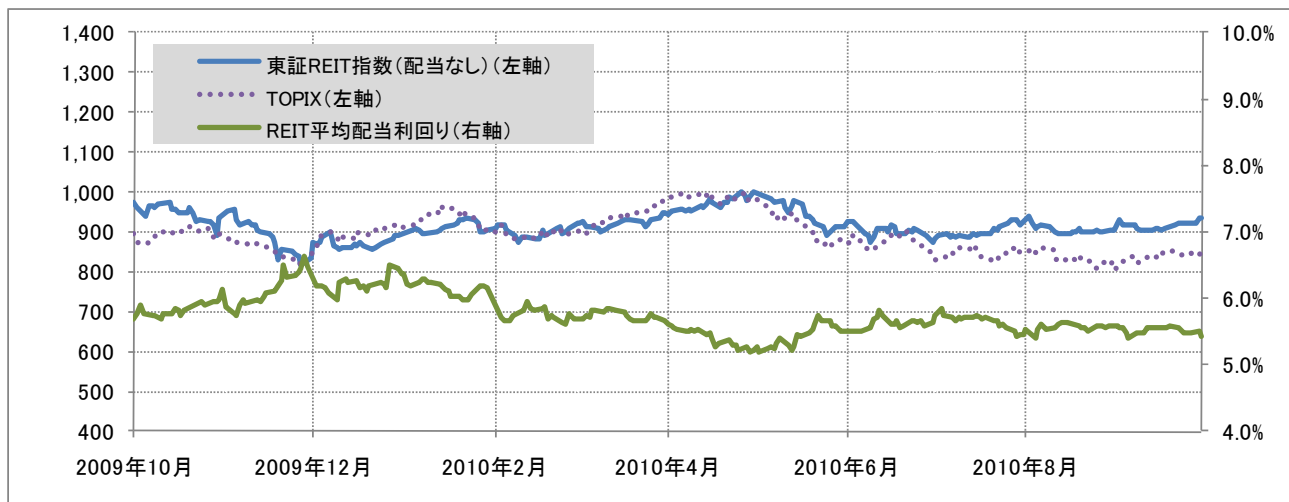
個別銘柄を見ると、14日、森ヒルズリート投資法人が、スポンサーである森ビルと大規模な物件交換を発表。ポートフォリオの利回りを高めるとともに物件売却益が寄与し今期の予想分配金を20%増と発表したことから、投資口価格は前月末比+23%と大幅上昇した。既存ポートフォリオの賃料が未だ下落基調の環境下で、賃料ボラティリティが低くかつ高い利回りの物件や底地を取得し収益の補完を図る傾向が強まっており、この傾向は当面続くものと見られる。

<市況データ>

	2010年9月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	935.37	+29.10
東証REIT指数(配当込み)	1,331.04	+49.57
時価総額合計	3兆556億円	+883億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.42%	-0.13%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移>

(グラフは2009年10月～2010年9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

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。

2. 個別銘柄データ

2010年9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	731,000	2.7%	4.13%	396,202
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	759,000	1.7%	4.32%	371,303
8953	日本リテールファンド投資法人	117,500	4.4%	6.41%	198,363
8954	オリックス不動産投資法人	407,000	2.6%	6.35%	102,410
8955	日本プライムリアルティ投資法人	183,800	-1.9%	6.26%	131,417
8956	プレミア投資法人	383,000	5.2%	5.61%	53,658
8957	東急リアル・エステート投資法人	439,000	-3.9%	4.97%	74,358
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	610,000	-4.5%	4.43%	59,109
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	463,500	11.2%	6.26%	141,425
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	575,000	5.7%	5.57%	115,748
8961	森トラスト総合リート投資法人	705,000	1.4%	5.63%	170,610
8963	インヴィンシブル投資法人	14,060	-7.7%	2.84%	8,952
8964	フロンティア不動産投資法人	689,000	5.2%	5.20%	133,666
8966	平和不動産リート投資法人	44,700	9.7%	6.15%	23,582
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	686,000	7.9%	4.96%	101,528
8968	福岡リート投資法人	531,000	-1.1%	6.25%	56,844
8972	ケネディクス不動産投資法人	316,000	7.5%	6.58%	73,802
8973	積水ハウス・S I 投資法人	294,300	-1.8%	5.52%	33,865
8975	FCレジデンシャル投資法人	230,500	-2.7%	5.79%	7,537
8976	大和証券オフィス投資法人	217,500	-5.1%	2.92%	86,086
8977	阪急リート投資法人	380,000	5.0%	6.37%	32,452
8979	スターツプロシード投資法人	104,500	-1.9%	6.62%	11,284
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	211,100	9.4%	5.99%	22,317
8982	トップリート投資法人	468,000	3.9%	5.98%	72,540
8983	ジャパン・オフィス投資法人	81,900	1.6%	5.49%	16,760
8984	ビ・ライフ投資法人	454,000	3.9%	6.39%	53,906
8985	日本ホテルファンド投資法人	249,500	-1.3%	7.29%	10,529
8986	日本賃貸住宅投資法人	29,100	1.0%	3.55%	38,726
8987	ジャパンエクセレント投資法人	417,500	3.9%	6.47%	64,525
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	479,500	-1.7%	5.69%	74,887
3227	M I D リート投資法人	186,800	3.1%	7.63%	34,301
3229	日本コマース投資法人	91,900	6.1%	7.16%	23,655
3234	森ヒルズリート投資法人	210,600	23.9%	7.50%	48,758
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	368,000	4.5%	6.36%	46,197
3249	産業ファンド投資法人	334,500	10.6%	6.00%	26,437
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	140,700	7.4%	6.35%	137,886

※8970 ジャパン・シングルレジデンス投資法人 2010/9/28 上場廃止→2010/10/1、平和不動産リート投資法人(旧・クレッシェント投資法人)と合併

※8966 平和不動産リート投資法人 2010/9/28 投資口4分割

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、変更、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。