

## 1. REIT 全体市況

10月の東証REIT指数は、前月に引き続き上昇基調となった。5日、日銀の追加金融緩和の異例措置として、資産買入の基金を創設しREITを買入対象に含むとの発表を受け、6日の東証REIT指数は977.17と5月以来の高値水準となった。特に日本ビルファンド投資法人やジャパンリアルエステイト投資法人等、スポンサー信用力の高い銘柄の投資口価格上昇が顕著に表れた。その後日銀の具体策を巡る思惑から一旦調整に入り、28日にはREITの買入限度額が500億円との発表を受け、買入額の規模が期待を下回る水準との見方に反応して下落する局面もあったが、調整は限定的であり、全体的には日銀の発表が下支えとなり、前月より一段高の水準で堅調に推移した。日銀は、基金にETFやREIT等のリスク資産を対象に含める目的として、金利低下余地が限られる中で、更なる金融緩和の効果を高めるために、リスクプレミアムの縮小を図る必要性を示した。現在の時価総額3兆円のREIT市場にとって、日銀の買入額500億円は規模が小さいものの、有力な買い支えによる市場の活性化を期待し、相場は敏感に反応している。

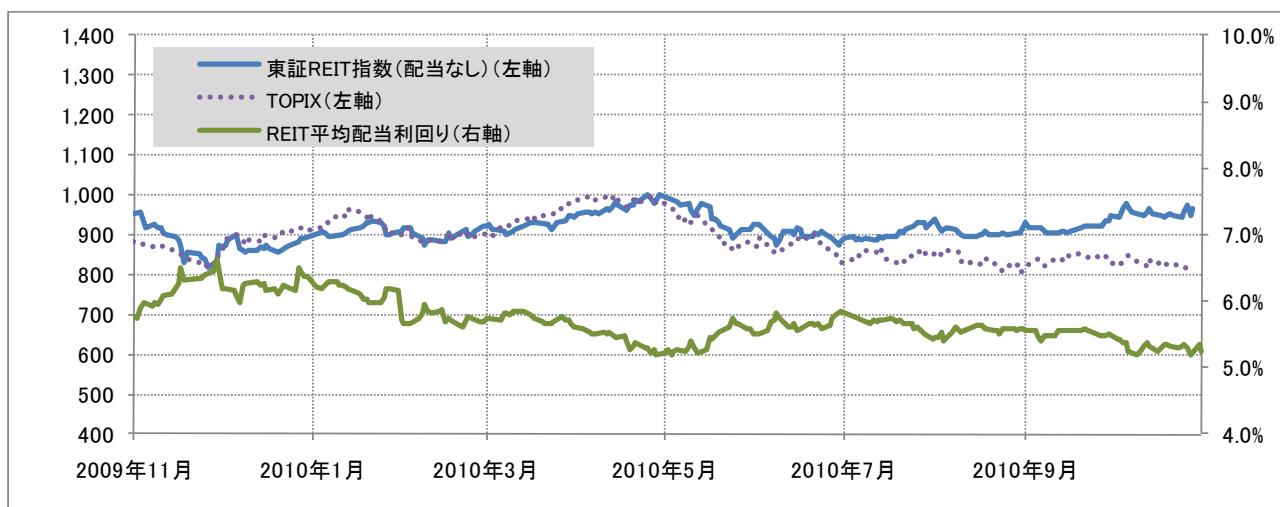
個別銘柄の動向では、日本リテールファンド投資法人、ビ・ライフ投資法人がそれぞれの合併後初の決算を、アドバンス・レジデンス投資法人が中間決算を発表した。賃貸収益の減少や物件売却に伴う損失の影響を受けることなく、合併に伴う負ののれんを活用し、安定した分配金を維持できることで、合併の最大の効果が具体的に示された。合併存続銘柄は、受入資産の簿価切り下げに伴い一時的に上昇した有利子負債比率の低減が今後の課題となる。不動産市況が不透明な現時点では、公募増資による資本増強よりも、ポートフォリオ整理の物件売却による負債の圧縮が当面優先されることが考えられる。

## &lt;市況データ&gt;

	2010年10月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	964.09	+28.72
東証REIT指数(配当込み)	1,355.24	+24.20
時価総額合計	3兆1,572億円	+1,015億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.25%	-0.17%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt;

(グラフは2009年11月～2010年10月の12ヶ月間)



## 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10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	788,000	7.8%	3.83%	427,096
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	775,000	2.1%	4.25%	379,130
8953	日本リートファンド投資法人	125,700	7.0%	5.76%	212,206
8954	オリックス不動産投資法人	431,000	5.9%	5.85%	108,449
8955	日本プライムリアルティ投資法人	199,900	8.8%	5.75%	142,929
8956	プレミア投資法人	372,500	-2.7%	5.93%	52,187
8957	東急リアル・エステート投資法人	442,000	0.7%	5.23%	74,866
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	630,000	3.3%	3.27%	61,047
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	494,500	6.7%	5.86%	150,883
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	553,000	-3.8%	5.79%	111,319
8961	森トラスト総合リート投資法人	731,000	3.7%	5.50%	176,902
8963	インヴィンシブル投資法人	13,040	-7.3%	3.07%	8,303
8964	フロンティア不動産投資法人	646,000	-6.2%	5.54%	125,324
8966	平和不動産リート投資法人	44,100	-1.3%	6.24%	30,689
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	663,000	-3.4%	5.13%	98,124
8968	福岡リート投資法人	540,000	1.7%	6.06%	57,807
8972	ケネディクス不動産投資法人	319,500	1.1%	6.38%	74,619
8973	積水ハウス・S I 投資法人	287,300	-2.4%	5.65%	33,060
8975	FCレジデンシャル投資法人	224,400	-2.6%	5.95%	7,338
8976	大和証券オフィス投資法人	241,500	11.0%	2.63%	95,585
8977	阪急リート投資法人	405,000	6.6%	5.98%	34,587
8979	スターツプロシード投資法人	102,700	-1.7%	6.74%	11,089
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	203,300	-3.7%	7.06%	21,493
8982	トップリート投資法人	457,000	-2.4%	6.13%	70,835
8983	ジャパン・オフィス投資法人	78,200	-4.5%	5.75%	16,003
8984	ビ・ライフ投資法人	489,000	7.7%	5.93%	58,061
8985	日本ホテルファンド投資法人	249,300	-0.1%	7.30%	10,520
8986	日本賃貸住宅投資法人	26,840	-7.8%	3.85%	35,719
8987	ジャパンエクセレント投資法人	451,000	8.0%	5.99%	69,702
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	479,500	0.0%	5.80%	74,887
3227	MIDリート投資法人	192,900	3.3%	7.39%	35,421
3229	日本コマース投資法人	90,600	-1.4%	8.85%	23,320
3234	森ヒルズリート投資法人	237,700	12.9%	6.65%	55,032
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	391,500	6.4%	5.98%	49,147
3249	産業ファンド投資法人	333,000	-0.4%	6.03%	26,319
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	140,000	-0.5%	6.38%	137,200

## 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。