

J-REIT Market Monthly Report – Dec.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12月

1. REIT 全体市況

12月の東証REIT指数は一段と上昇。日銀が16日に初めてREITを買い入れた後、一旦利益確定売りで見られる調整局面もあったが、月末に掛けて再び上昇し、月末は1,130.70と終値ベースで年初来高値を更新して終了した。月間ベースでは4ヶ月連続の上昇、更にその上昇幅は前月より一段と拡大し、相場に底堅さが見られる。日銀の買入期待に伴い11月に外国人が買越に転じたことからボラティリティの高さが懸念される一方、日銀の買入限度額及び買入期間から今後も追加購入が続くと考えられる点は、需給面に好材料であり、相場は今後も堅調に推移することが期待できよう。

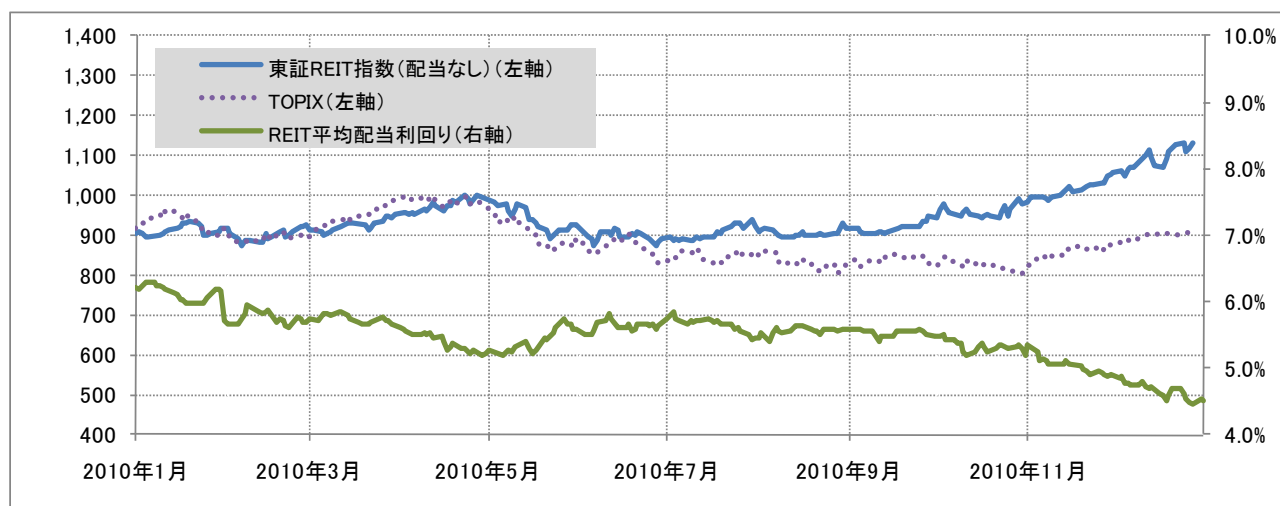
投資法人の動向としては、中規模オフィスビルを中心に、インフラ施設、底地を裏付資産とした匿名組合出資等、資産の取得が相次いで発表された。これまで不動産市況の低迷から取引が滞り、特にREITが投資対象とする優良な不動産の情報が少なく、資金調達環境に比してREITの外部成長の遅れが顕著であったが、徐々に取得再開の兆しも見え始めた。一方、既存ポートフォリオのテナント退去による影響は、底入れが近いと見られるも、回復までには未だ時間を要する点が指摘できる。このためNOI利回りの高い物件や底地の取得による収益増加や、保有物件の売却益により、既存ポートフォリオの減収を補完し、分配金の安定を図る傾向にある。REITの外部成長へ向けた環境が徐々に整っており、2011年は外部成長の規模と質が期待されよう。

<市況データ>

	2010年12月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,130.70	+101.70
東証REIT指数(配当込み)	1,629.98	+154.87
時価総額合計	3兆7,014億円	+3,565億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.45%	-0.42%

<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12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12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	833,000	2.0%	3.63%	451,486
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	842,000	4.3%	3.70%	411,906
8953	日本リートファンド投資法人	155,700	15.6%	4.65%	262,852
8954	オリックス不動産投資法人	528,000	13.3%	4.77%	132,856
8955	日本プライムリアルティ投資法人	250,000	17.8%	4.54%	178,750
8956	プレミア投資法人	410,000	0.9%	4.79%	57,441
8957	東急リアル・エステート投資法人	586,000	20.1%	3.94%	99,257
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	750,000	5.6%	2.75%	72,675
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	586,000	10.2%	4.95%	178,802
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	103,800	7.3%	5.14%	150,647
8961	森トラスト総合リート投資法人	795,000	6.1%	4.86%	192,390
8963	インヴィンシブル投資法人	13,230	3.3%	3.02%	8,423
8964	フロンティア不動産投資法人	775,000	9.2%	4.62%	150,350
8966	平和不動産リート投資法人	52,700	3.1%	5.22%	36,674
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	766,000	7.6%	4.44%	113,368
8968	福岡リート投資法人	636,000	15.4%	5.14%	68,084
8972	ケネディクス不動産投資法人	381,500	13.5%	5.24%	89,099
8973	積水ハウス・S I 投資法人	371,000	12.6%	5.09%	42,691
8975	FCレジデンシャル投資法人	254,300	-9.7%	5.21%	8,316
8976	大和証券オフィス投資法人	288,700	10.5%	2.20%	114,267
8977	阪急リート投資法人	433,000	8.8%	5.59%	36,978
8979	スターツプロシード投資法人	128,100	16.3%	5.79%	13,832
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	260,200	21.6%	5.52%	27,508
8982	トップリート投資法人	546,000	9.6%	4.98%	84,630
8983	ジャパン・オフィス投資法人	101,700	18.5%	4.42%	20,812
8984	ビ・ライフ投資法人	602,000	12.3%	4.98%	71,478
8985	日本ホテルファンド投資法人	265,100	8.5%	5.73%	11,187
8986	日本賃貸住宅投資法人	35,850	18.1%	5.58%	47,709
8987	ジャパンエクセレント投資法人	538,000	8.2%	5.02%	83,148
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	628,000	17.4%	4.43%	98,080
3227	MIDリート投資法人	242,000	9.8%	5.89%	44,437
3234	森ヒルズリート投資法人	314,000	17.5%	5.03%	72,697
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	473,000	17.8%	5.01%	59,378
3249	産業ファンド投資法人	393,500	5.2%	5.10%	31,100
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	181,800	21.1%	4.91%	178,164

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。