

## 1. REIT 全体市況

1月の東証REIT指数は5ヶ月ぶりに下落基調に転じた。月初は1,156.46と2年3ヶ月ぶりの高値を記録したものの、その後断続的に下落、月末は1,115.71となった。日銀の買入期待を背景に前月まで約4ヶ月続いた上昇により、平均利回りが4%前半半まで下落したことから一旦調整に入ったこと、また日本ビルファンド投資法人、ジャパンエクセレント投資法人が相次いで公募増資を発表したことによる一時的な需給悪化の懸念等が、下落基調の要因と見られる。短期的な調整局面も考えられるが、公募増資による調達資金で、比較的高い利回りの物件に投資している傾向から、中長期的には成長段階の過程にあると言える。一方、上値を抑える要因としては、貸貸市況に改善傾向が未だ見られない点から内部成長による収益の増加が見込めず、外部成長なくては分配金の増加が期待し難いことが挙げられる。

セクター別に見ると、オフィスビル系銘柄は、日銀買入により投資口価格が上昇したことで、公募増資を再開し、スポンサーを活用して物件を取得する拡大路線に転換している。一方、レジデンス系銘柄は、合併再編を経て、存続銘柄の資産規模が拡大する一方、有利子負債の圧縮が優先課題となっており、現在は負ののれんを活用した物件売却を進める方向にある。

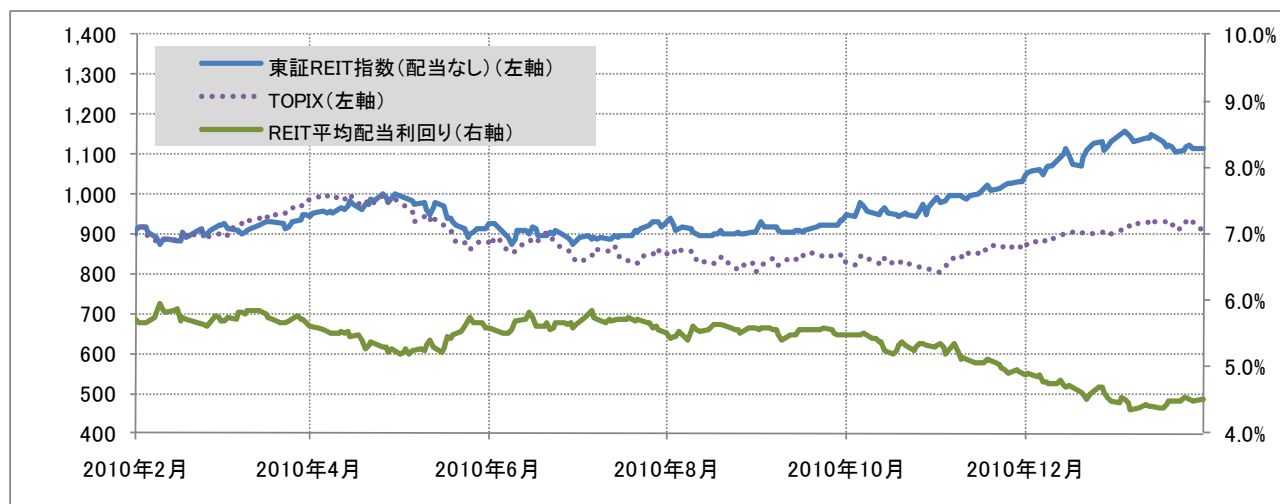
また、日銀のREIT買入は、12月16日に22億円、1月28日に24億円と、2回で計46億円を実行した。買入に伴う相場の反応は限定的だが、年内は定期的に買入を進めることが期待できる点から、相場の下支えとして機能することが考えられる。

## &lt;市況データ&gt;

	2011年1月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,115.71	-14.99
東証REIT指数(配当込み)	1,614.74	-15.24
時価総額合計	3兆6,809億円	-205億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.50%	+0.05%

## &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～2011年1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

2011年1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	860,000	3.2%	3.51%	495,360
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	821,000	-2.5%	3.79%	401,633
8953	日本リテールファンド投資法人	150,700	-3.2%	4.81%	254,411
8954	オリックス不動産投資法人	508,000	-3.8%	4.96%	127,824
8955	日本プライムリアルティ投資法人	219,900	-12.0%	5.17%	157,229
8956	プレミア投資法人	391,000	-4.6%	5.03%	54,779
8957	東急リアル・エステート投資法人	570,000	-2.7%	4.05%	96,547
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	765,000	2.0%	2.69%	74,129
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	583,000	-0.5%	4.97%	177,887
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	112,000	7.9%	4.91%	162,548
8961	森トラスト総合リート投資法人	855,000	7.5%	4.52%	206,910
8963	インヴィンシブル投資法人	11,970	-9.5%	3.34%	7,621
8964	フロンティア不動産投資法人	758,000	-2.2%	4.72%	147,052
8966	平和不動産リート投資法人	53,500	1.5%	5.33%	37,230
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	784,000	2.3%	4.34%	116,032
8968	福岡リート投資法人	617,000	-3.0%	5.30%	66,050
8972	ケネディクス不動産投資法人	378,500	-0.8%	5.28%	88,399
8973	積水ハウス・S I 投資法人	378,000	1.9%	5.00%	43,496
8975	FCレジデンシャル投資法人	247,000	-2.9%	5.36%	8,077
8976	大和証券オフィス投資法人	283,700	-1.7%	2.43%	112,288
8977	阪急リート投資法人	415,000	-4.2%	5.78%	35,441
8979	スターツプロシード投資法人	121,300	-5.3%	6.12%	13,098
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	255,500	-1.8%	5.62%	27,011
8982	トップリート投資法人	518,000	-5.1%	5.25%	80,290
8983	ジャパン・オフィス投資法人	103,700	2.0%	4.34%	21,221
8984	ビ・ライフ投資法人	606,000	0.7%	4.95%	71,953
8985	日本ホテルファンド投資法人	259,900	-2.0%	5.85%	10,968
8986	日本賃貸住宅投資法人	35,600	-0.7%	5.62%	47,376
8987	ジャパンエクセレント投資法人	501,000	-6.9%	4.63%	77,430
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	614,000	-2.2%	4.53%	95,893
3227	M I D リート投資法人	216,700	-10.5%	6.64%	39,792
3234	森ヒルズリート投資法人	281,000	-10.5%	5.62%	65,057
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	477,000	0.8%	5.01%	59,880
3249	産業ファンド投資法人	394,000	0.1%	5.09%	31,140
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	172,300	-5.2%	5.19%	168,854

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、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。