

1. REIT 全体市況

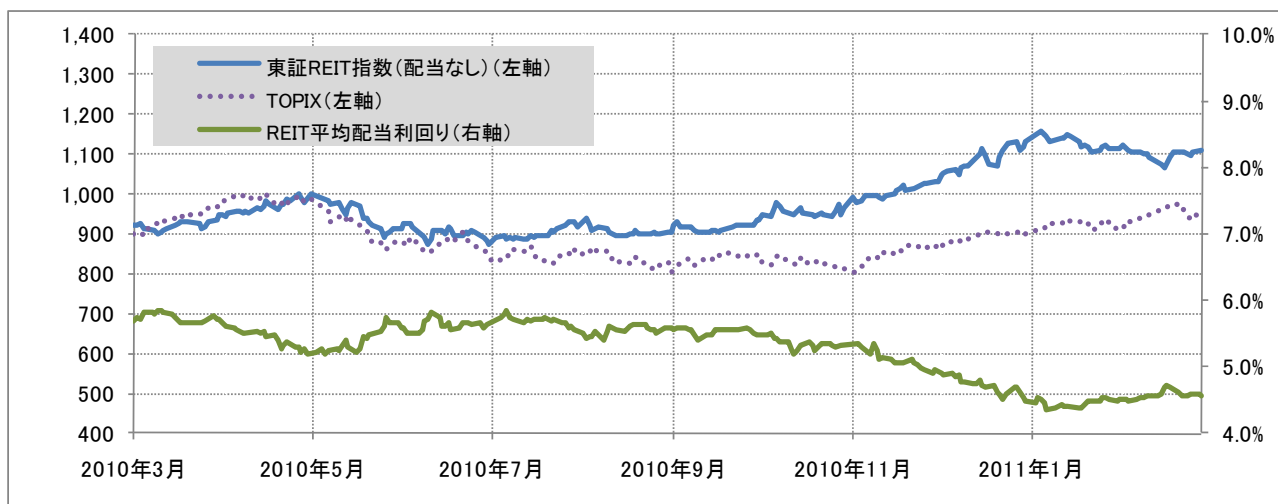
2月の東証REIT指数は前月に続く軟調な推移となった。公募増資の発表が相次ぎ、短期的な需給悪化が懸念材料となり、前半は前月より一段と下落し、15日終値が1,067.22と2ヶ月ぶりの安値を付けた。しかし後半は一時4.7%まで上昇した利回りに対する割安感や、好調な株式市場に対する出遅れ感から上昇に転じ、月末は1,107.70と前月末をやや下回る水準まで回復した。一時的な需給に反応する場面も見られるが、一方、希薄化に配慮した公募増資であり、併せて物件を取得し資産規模を拡大するとともに収益増加が期待できる点等の好材料から、相場の底入れ感が強いものと考えられよう。なお、2月における日銀のREIT買入は実施されなかった。買入残高は46億円と前月と変動なし。

個別銘柄動向では、福岡リート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、産業ファンド投資法人が相次いで公募増資と物件取得を発表。昨年10月以降投資口価格が上昇した点、好調な資金調達環境、またキャップレートがピークアウトしつつある点等、外部成長の環境が整っており、物件取得の動きは当面続くと見られる。また、日本ビルファンド投資法人が三菱重工ビル(363億円)を、グローバル・ワン不動産投資法人が平河町森タワー(182億円)をそれぞれ取得することを発表する等、都心部のSクラスビルの取引が再開した点から、不動産取引の活発化が期待される。一部オフィスビル系銘柄において、貸貸市況悪化に伴う収益減少の影響は根強く残るものの、外部成長による収益増加が作用し、個別銘柄の収益力は回復していくと考えられる。

<市況データ>

	2011年2月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,107.70	-8.01
東証REIT指数(配当込み)	1,610.01	-4.73
時価総額合計	3兆6,720億円	-88億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.56%	+0.05%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年3月～2011年2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、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財産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2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	857,000	-0.3%	3.52%	495,775
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	842,000	2.6%	3.70%	411,906
8953	日本リートファンド投資法人	140,400	-6.8%	5.16%	237,023
8954	オリックス不動産投資法人	471,000	-7.3%	5.35%	118,514
8955	日本プライムリアルティ投資法人	227,500	3.5%	4.92%	162,663
8956	プレミア投資法人	398,000	1.8%	4.94%	55,760
8957	東急リアル・エステート投資法人	560,000	-1.8%	4.43%	94,853
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	761,000	-0.5%	3.02%	73,741
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	555,000	-4.8%	5.23%	169,343
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	107,200	-4.3%	5.13%	155,581
8961	森トラスト総合リート投資法人	857,000	0.2%	4.51%	207,394
8963	インヴィンシブル投資法人	11,650	-2.7%	3.43%	7,417
8964	フロンティア不動産投資法人	775,000	2.2%	4.75%	150,350
8966	平和不動産リート投資法人	54,800	2.4%	5.20%	38,135
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	756,000	-3.6%	4.44%	111,888
8968	福岡リート投資法人	604,000	-2.1%	5.41%	64,658
8972	ケネディクス不動産投資法人	386,000	2.0%	5.18%	90,150
8973	積水ハウス・S I 投資法人	377,000	-0.3%	5.01%	43,381
8975	FCレジデンシャル投資法人	284,000	15.0%	4.67%	9,287
8976	大和証券オフィス投資法人	293,400	3.4%	2.34%	116,127
8977	阪急リート投資法人	423,000	1.9%	5.67%	36,124
8979	スターツプロシード投資法人	128,800	6.2%	5.76%	13,907
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	255,700	0.1%	5.62%	27,032
8982	トップリート投資法人	529,000	2.1%	5.14%	81,995
8983	いちご不動産投資法人	107,000	3.2%	4.30%	21,897
8984	ビ・ライフ投資法人	577,000	-4.8%	5.20%	68,510
8985	日本ホテルファンド投資法人	268,800	3.4%	5.65%	11,343
8986	日本賃貸住宅投資法人	36,000	1.1%	5.56%	47,909
8987	ジャパンエクセレント投資法人	482,500	-3.7%	4.81%	89,528
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	598,000	-2.6%	4.50%	93,394
3227	MIDリート投資法人	229,100	5.7%	6.31%	42,068
3234	森ヒルズリート投資法人	283,000	0.7%	5.58%	65,520
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	471,000	-1.3%	5.08%	59,127
3249	産業ファンド投資法人	423,000	7.4%	5.46%	33,432
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	169,700	-1.5%	5.30%	166,306

※8983 ジャパン・オフィス投資法人： 3月4日に「いちご不動産投資法人」へ商号変更

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。

