

## 1. REIT 全体市況

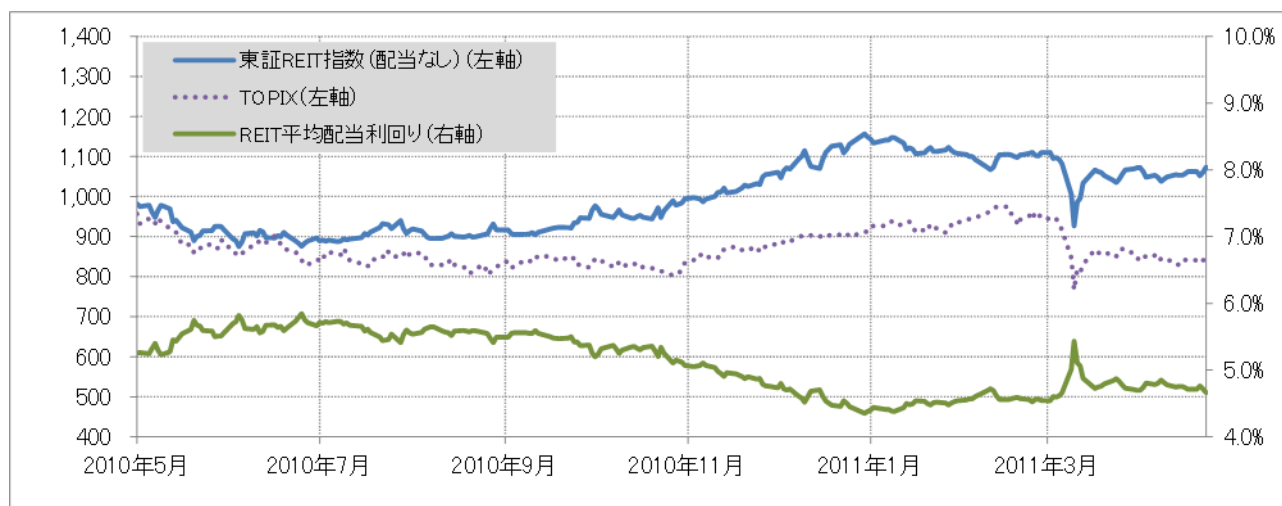
4月の東証REIT指数は、株式市場と比較して堅調に推移。震災による業績見通しの不透明感や都心部のオフィスビルの空室率上昇、長期金利の上昇等の悪材料から中旬に一旦下落する場面もあったが、後半に入ると投資法人の決算発表が続き震災の直接的な影響が業績に反映されたことや長期金利が下落に転じたこと等から断続的に上昇、月末の指数は1,073.33と震災後高値を更新して終了した。セクター別に見ると、震災後テナント移転の動きが滞っている等賃貸市況への影響が懸念されていることから、オフィスビル系銘柄は未だ方向感に乏しい。一方、計画停電の影響等により関西圏の需要が強まる中、関西中心のポートフォリオを形成する阪急リート投資法人、MIDリート投資法人の投資口価格が堅調な点が浮き彫りとなっている。また景気の影響を受け難いレジデンスを中心とした銘柄も比較的安定した推移で指数を下支えしている。今後一段高となるためには、オフィスビル市況の反転が課題となり、当面は震災後の企業の業績動向を注視した価格形成になると見られる。4月における日銀の買入は5日に19億円の一回のみ。

投資法人の動向を見ると、4月の物件取得契約は僅か一件に留まった。震災による保有物件の物的損害は限定的であったが、夏の電力不足が問われる環境下で企業の移転等のオフィス需要は乏しく、投資市場や賃貸市場の停滞感が懸念される。但し、マーケット賃料の下落幅が大幅縮小しており、賃料水準の底入れの近いことが想定できることから、各投資法人の収益下ぶれリスクは小さいと言えよう。

## &lt;市況データ&gt;

	2011年4月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,073.33	+18.15
東証REIT指数(配当込み)	1,572.63	+31.56
時価総額合計	3兆6,021億円	+655億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.66%	-0.11%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt; (グラフは2010年5月～2011年4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

2011年4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	815,000	0.6%	3.71%	471,478
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	803,000	2.0%	3.91%	392,828
8953	日本リートファンド投資法人	130,900	0.5%	5.03%	220,985
8954	オリックス不動産投資法人	442,000	-3.3%	5.52%	111,217
8955	日本プライムリアルティ投資法人	229,800	2.3%	4.87%	164,307
8956	プレミア投資法人	378,000	0.3%	5.20%	52,958
8957	東急リアル・エステート投資法人	560,000	8.9%	4.36%	94,853
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	723,000	7.0%	2.85%	70,059
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	584,000	3.7%	4.97%	178,192
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	101,600	-3.3%	5.41%	147,454
8961	森トラスト総合リート投資法人	821,000	1.1%	4.51%	198,682
8963	インヴィンシブル投資法人	11,370	2.3%	3.52%	7,239
8964	フロンティア不動産投資法人	750,000	1.6%	4.91%	145,500
8966	平和不動産リート投資法人	53,900	5.1%	5.29%	37,509
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	693,000	3.1%	4.59%	102,564
8968	福岡リート投資法人	602,000	1.3%	5.47%	74,076
8972	ケネディクス不動産投資法人	344,500	0.7%	5.81%	80,458
8973	積水ハウス・S I 投資法人	369,500	-2.1%	5.12%	42,518
8975	FCレジデンシャル投資法人	284,100	1.5%	4.66%	9,290
8976	大和証券オフィス投資法人	290,100	0.5%	2.62%	114,821
8977	阪急リート投資法人	458,000	6.8%	5.24%	39,113
8979	スターツプロシード投資法人	123,000	-1.3%	6.03%	13,281
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	187,000	-0.3%	6.76%	19,769
8982	トップリート投資法人	491,500	-1.6%	5.53%	76,183
8983	いちご不動産投資法人	103,900	-2.0%	4.43%	21,262
8984	ビ・ライフ投資法人	598,000	5.3%	5.18%	71,004
8985	日本ホテルファンド投資法人	290,000	16.6%	5.93%	16,829
8986	日本賃貸住宅投資法人	36,750	3.5%	5.71%	48,907
8987	ジャパンエクセレント投資法人	446,000	-2.5%	5.20%	84,138
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	594,000	-0.5%	4.48%	115,658
3227	MIDリート投資法人	252,400	6.9%	5.73%	46,347
3234	森ヒルズリート投資法人	279,400	9.8%	5.87%	64,687
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	495,000	6.7%	4.83%	62,140
3249	産業ファンド投資法人	425,000	3.2%	5.44%	39,794
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	169,400	3.5%	5.31%	166,012

## 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： (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。