

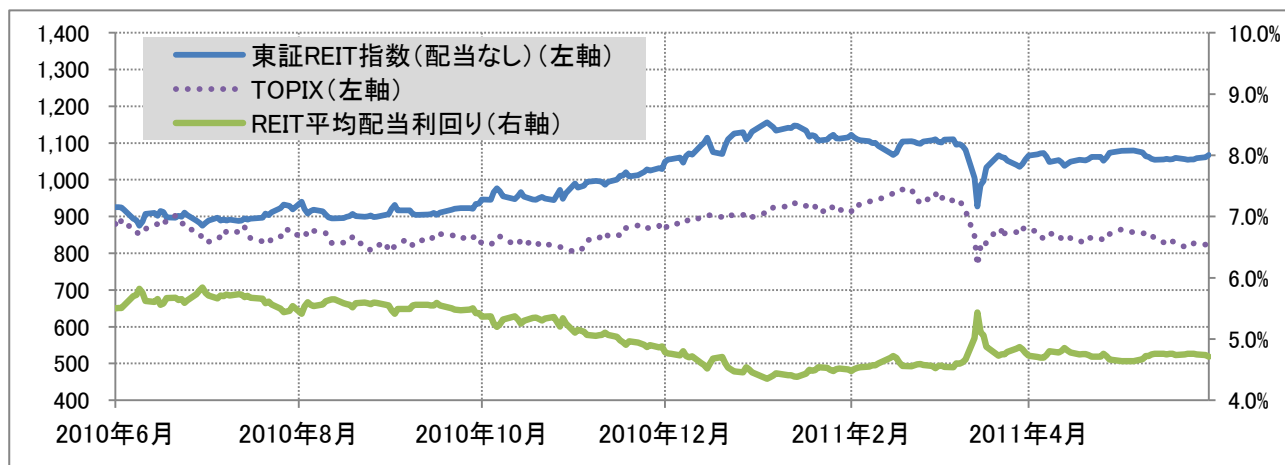
1. REIT 全体市況

5月の東証REIT指数は、軟調な推移となった。月初は前月末の上昇基調を受け継ぎ堅調に始まり、一時震災前の水準まで近づいたが、9日にオリックス不動産投資法人が公募増資を発表したことをきっかけに、一時的に需給が軟調となることを懸念して5営業日連続して下落した。その後1,050台で膠着状態となり、月末には再び上昇するも前月を5.57ポイント下回って終了した。震災後の景気動向の先行き懸念から、オフィスビル賃料水準の回復が遅れるとの見方が強まっており、REIT相場の上値を抑える要因となっている。また、4月5日以降日銀の買入れが実施されておらず、相場の下支えとしての存在感が小さくなっている点も指摘できる。個別銘柄の動向では、オリックス不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人がそれぞれ公募増資と複数の物件取得を発表。これにより6月は計420億円の資産取得が予定されており、震災後停滞していた投資環境からようやく脱却したと言えよう。投資口市場がやや軟調であるが、今後も公募増資が続くと、外部成長路線が本格的に根付き、不動産市場全体へ与える影響も大きいと期待される。個別銘柄の業績を見ると、大型テナント退去による収益減少の影響が大きいオフィスビル系銘柄が一部存在するも、稼働率の上昇やフリーレント解消を経て賃貸事業による減収は2011年下期にて底打ちと見る向きも出始めている。また、分配金の安定性を高めるために、土地等を先行取得した場合の課税特例制度を活用して、物件売却益を内部留保する動きも続いており、合併差益（負のれん）だけでなく、物件売却益の内部留保を持つ銘柄も今後注目されよう。

<市況データ>

	2011年5月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,067.76	-5.57
東証REIT指数(配当込み)	1,568.65	-3.98
時価総額合計	3兆5,968億円	-52億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.71%	+0.05%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年6月～2011年5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5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	831,000	2.0%	3.63%	480,734
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	794,000	-1.1%	3.97%	388,425
8953	日本リテールファンド投資法人	131,500	0.5%	5.01%	221,998
8954	オリックス不動産投資法人	440,000	-0.5%	5.61%	124,464
8955	日本プライムリアルティ投資法人	235,700	2.6%	4.75%	168,526
8956	プレミア投資法人	388,000	2.6%	4.80%	54,359
8957	東急リアル・エステート投資法人	544,000	-2.9%	4.49%	92,143
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	751,000	3.9%	2.74%	72,772
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	567,000	-2.9%	5.26%	173,005
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	92,700	-8.8%	5.93%	134,537
8961	森トラスト総合リート投資法人	830,000	1.1%	4.55%	200,860
8963	インヴィンシブル投資法人	11,030	-3.0%	3.63%	7,023
8964	フロンティア不動産投資法人	755,000	0.7%	4.87%	146,470
8966	平和不動産リート投資法人	49,300	-8.5%	5.78%	34,308
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	734,000	5.9%	4.46%	108,632
8968	福岡リート投資法人	588,000	-2.3%	5.60%	72,353
8972	ケネディクス不動産投資法人	334,000	-3.0%	5.99%	78,006
8973	積水ハウス・S I 投資法人	374,000	1.2%	5.28%	43,036
8975	FCレジデンシャル投資法人	252,500	-11.1%	5.25%	8,257
8976	大和証券オフィス投資法人	288,500	-0.6%	2.63%	114,188
8977	阪急リート投資法人	428,000	-6.6%	5.61%	36,551
8979	スターツプロシード投資法人	118,400	-3.7%	6.32%	12,784
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	186,000	-0.5%	6.80%	19,664
8982	トップリート投資法人	483,000	-1.7%	5.22%	74,865
8983	いちご不動産投資法人	100,700	-3.1%	5.96%	20,607
8984	ビ・ライフ投資法人	582,000	-2.7%	5.33%	69,104
8985	日本ホテルファンド投資法人	254,300	-12.3%	6.53%	14,757
8986	日本賃貸住宅投資法人	37,950	3.3%	5.53%	50,504
8987	ジャパンエクセレント投資法人	454,500	1.9%	5.10%	85,741
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	590,000	-0.7%	4.51%	114,879
3227	M I D リート投資法人	243,600	-3.5%	5.93%	44,731
3234	森ヒルズリート投資法人	281,300	0.7%	5.83%	65,127
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	464,500	-6.2%	5.15%	58,311
3249	産業ファンド投資法人	437,000	2.8%	5.29%	40,917
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	167,600	-1.1%	5.37%	164,248

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。