

## 1. REIT 全体市況

6月の東証REIT指数は、好調な株式市場と対照的に、前月を大幅に上回る下落幅を示した。28日は1,018.94と終値ベースで震災直後の3月17日以来の下値を付けた。震災により一旦停滞していた公募増資が5月以降再開し、今後も続くことが想定されるとの見方から投資口の一時的な需給悪化を懸念、また6月に発表された決算において、テナント退去や賃料減額による減配が顕著であり、オフィスビル賃料回復が更に後退するとの見通しが強くなっている。直近の平均分配利回りは4.9%まで上昇し、割安感から金融商品として魅力的な価格水準にあると言えるが、当面は増資警戒感や先の見通しが未だ弱い点から同水準で推移すると考えられる。

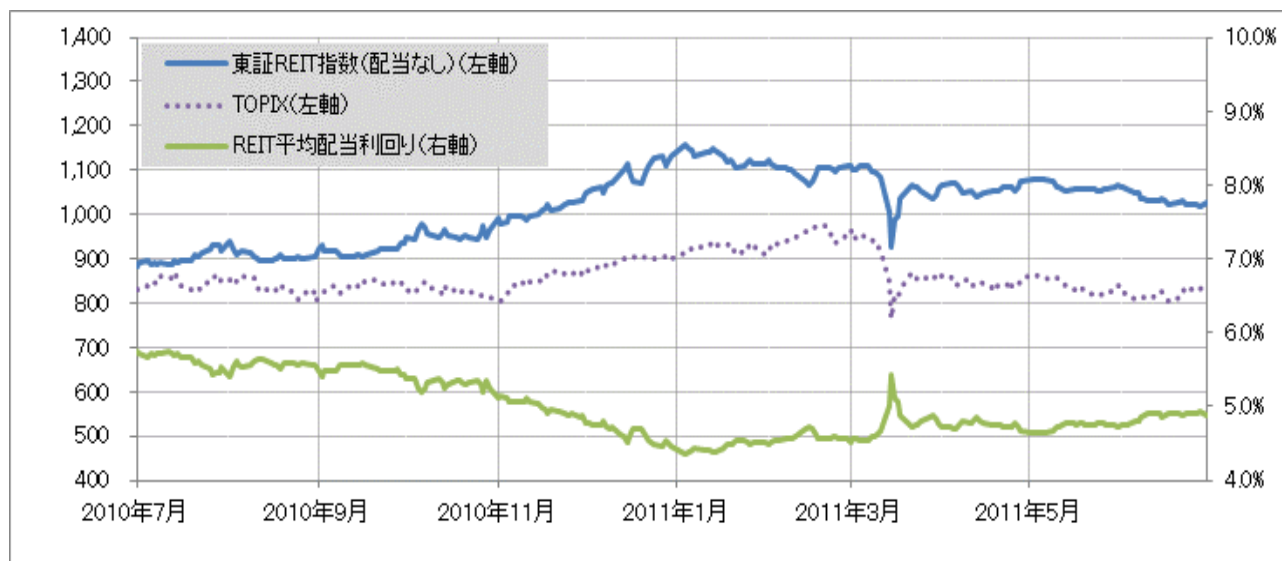
6月における日銀の買入れは行われず、買入残高は197億円から変動なし。

個別銘柄の動向では、公募増資と併せて物件取得が再開。オリックス不動産投資法人が計241億円、ユナイテッド・アーバン投資法人が計208億円を取得し、6月末のREIT全体の資産規模は創設10年にして8兆円を超えた。また大和証券オフィス投資法人が渋谷の大型オフィスビルを7月に240億円で取得予定等、賃貸市況低迷が続き内部成長が難しい現在のREITは外部成長により収益増加を図る段階にある。今後も想定される公募増資においては分配金の希薄化がネックとなるが、合併存続銘柄は負ののれんを活用、その他の銘柄は課税特例制度により物件売却益を内部留保する動きや、物件売却時期を2期に分割する等、分配金の安定を高め希薄化を極力軽減する方向にある。

## &lt;市況データ&gt;

	2011年6月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	1,027.45	-40.31
東証REIT指数(配当込み)	1,518.71	-49.94
時価総額合計	3兆5,225億円	-743億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	4.88%	+0.17%

## &lt;東証REIT指数と予想配当利回りの推移&gt; (グラフは2010年7月～2011年6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6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	786,000	-5.4%	3.84%	454,701
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	791,000	-0.4%	3.98%	386,957
8953	日本リテールファンド投資法人	123,800	-5.9%	5.32%	208,999
8954	オリックス不動産投資法人	444,000	0.9%	5.56%	126,289
8955	日本プライムリアルティ投資法人	213,000	-9.6%	5.26%	152,295
8956	プレミア投資法人	346,500	-10.7%	5.48%	48,545
8957	東急リアル・エステイト投資法人	538,000	-1.1%	4.54%	91,126
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	672,000	-10.5%	3.07%	65,117
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	532,000	-6.2%	5.50%	162,325
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	92,500	-0.2%	5.95%	193,447
8961	森トラスト総合リート投資法人	788,000	-5.1%	4.79%	190,696
8963	インヴィンシブル投資法人	11,400	3.4%	3.51%	7,258
8964	フロンティア不動産投資法人	708,000	-6.2%	5.21%	137,352
8966	平和不動産リート投資法人	46,500	-5.7%	6.13%	32,359
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	749,000	2.0%	4.37%	110,852
8968	福岡リート投資法人	605,000	2.9%	5.44%	74,445
8972	ケネディクス不動産投資法人	310,000	-7.2%	6.39%	72,401
8973	積水ハウス・S I 投資法人	361,500	-3.3%	5.46%	41,598
8975	FCレジデンシャル投資法人	246,100	-2.5%	4.80%	8,047
8976	大和証券オフィス投資法人	283,100	-1.9%	2.83%	112,050
8977	阪急リート投資法人	411,000	-4.0%	5.84%	35,099
8979	スターツプロシード投資法人	120,100	1.4%	6.24%	12,968
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	186,200	0.1%	2.85%	19,685
8982	トップリート投資法人	442,000	-8.5%	5.36%	68,510
8983	いちご不動産投資法人	100,800	0.1%	5.46%	20,628
8984	ビ・ライフ投資法人	544,000	-6.5%	5.88%	64,592
8985	日本ホテルファンド投資法人	253,000	-0.5%	6.56%	14,682
8986	日本賃貸住宅投資法人	35,400	-6.7%	5.93%	47,110
8987	ジャパンエクセレント投資法人	406,000	-10.7%	5.71%	76,592
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	604,000	2.4%	4.40%	117,605
3227	M I D リート投資法人	225,000	-7.6%	6.43%	41,316
3234	森ヒルズリート投資法人	294,000	4.5%	5.58%	68,067
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	450,500	-3.0%	5.18%	56,554
3249	産業ファンド投資法人	399,000	-8.7%	5.79%	37,359
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	168,300	0.4%	5.35%	164,934

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。