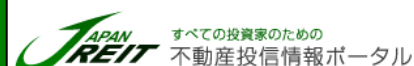


J-REIT Market Monthly Report – Jul.2011 –



J－R E I T市況月次レポート

JAPAN-REIT.COM 運営事務局

<http://www.japan-reit.com>

2011 年 7 月

1. REIT 全体市況

7 月の東証 REIT 指数は、一ヶ月通して軟調に推移。5 日のケネディクス不動産投資法人の公募増資発表から翌 4 営業日連続して下落。13 日に日銀の 30 億円買入れ実施から一旦は下げ止まる場面もあったが、月末には米国の債務上限問題の混乱をきっかけに円高が進行する中、7 月期決算の分配権利落ちも加わり、断続的に下落、26 日以降は震災直後以来の 1,000 ポイント割れが続いた。月間ベースで見ると、下落幅は前月より縮小しているが 3 ヶ月連続して下落しており、じりじりと下値を探る展開となっている。円高が進む外部環境に加え、オフィスビル市況の見通しが弱いことや公募増資による希薄化が懸念材料となり、市場は弱含みの様相となっている。日銀の買入れは約 3 ヶ月ぶりに行われたが、市場全体の下値圧力は強く、影響は限定的なものに終わった。

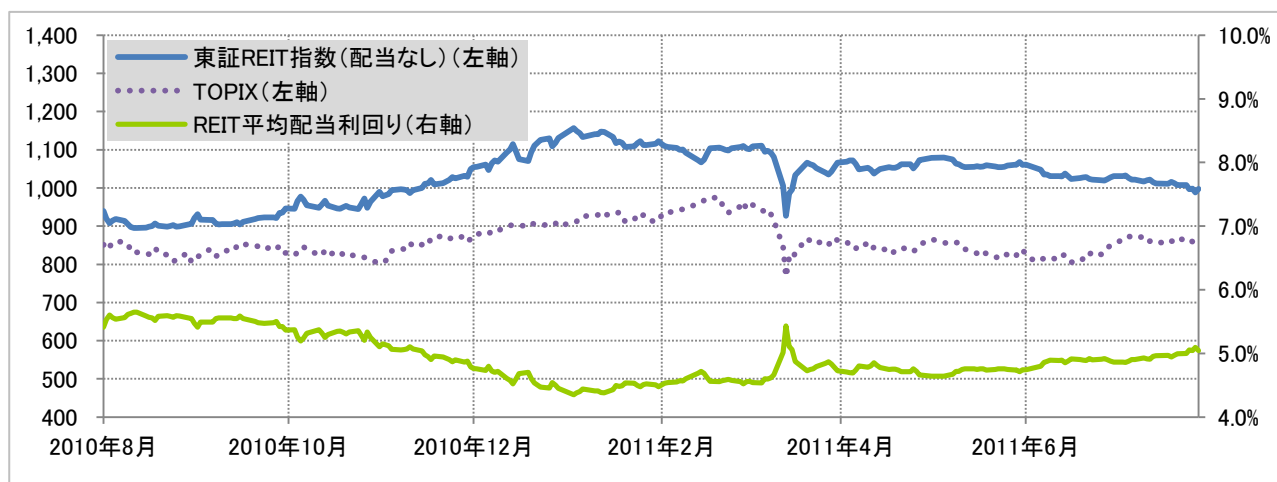
個別銘柄の動向では、大和証券オフィス投資法人が渋谷区のオフィスビル（240 億円）を取得、ケネディクス不動産投資法人が公募増資資金でオフィスビル 4 棟（計 142 億円）を取得、オリックス不動産投資法人が港区のタワーレジデンスの共有持分（60 億円）を取得する等、外部成長は順調に進んでいる。一方、野村不動産オフィスファンド投資法人がオフィスビル 2 棟の売却、アドバンス・レジデンス投資法人がレジデンス 16 棟の売却を発表し、ポートフォリオを整理するとともに、有利子負債を圧縮し新規物件取得へ向け機動的な運営を目指す。

決算発表を見ると、テナント退去や賃料減額による影響が一段と長期化の様相を示しており、オフィスビル系銘柄は利回りの高い物件取得による収益増加やファイナンスコストの削減により、減配リスクを軽減する方向にある。一方、レジデンス系銘柄は、賃料が安定している点やポートフォリオの分散から比較的収益が安定している。また合併銘柄が多いことから、負ののれんによる剰余金を活かしポートフォリオの整理に伴う売却損や減損処理を吸収することができ、運用の自由度の高い点が奏功している。

<市況データ>

	2011 年 7 月末現在	(前月末比)
東証 REIT 指数 (配当なし)	997.89	-29.56
東証 REIT 指数 (配当込み)	1,479.66	-39.05
時価総額合計	3兆4,367億円	-858億円
平均配当利回り (時価総額による加重平均)	5.05%	+0.17%

<東証 REIT 指数と予想配当利回りの推移> (グラフは 2010 年 8 月～2011 年 7 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 7 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	789,000	0.4%	3.83%	456,437
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	773,000	-2.3%	4.08%	378,152
8953	日本リテールファンド投資法人	120,300	-2.8%	5.47%	203,090
8954	オリックス不動産投資法人	425,000	-4.3%	5.81%	120,884
8955	日本プライムリアルティ投資法人	199,200	-6.5%	5.70%	142,428
8956	プレミアム投資法人	334,500	-3.5%	5.68%	46,863
8957	東急リアル・エステート投資法人	480,500	-10.7%	5.08%	81,387
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	673,000	0.1%	3.06%	65,214
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	505,000	-5.1%	5.79%	154,087
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	92,500	0.0%	5.95%	194,563
8961	森トラスト総合リート投資法人	788,000	0.0%	4.79%	190,696
8963	インヴィンシブル投資法人	12,290	7.8%	3.25%	7,825
8964	フロンティア不動産投資法人	699,000	-1.3%	5.29%	135,606
8966	平和不動産リート投資法人	46,350	-0.3%	6.69%	32,255
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	701,000	-6.4%	4.66%	103,748
8968	福岡リート投資法人	597,000	-1.3%	5.51%	73,461
8972	ケネディクス不動産投資法人	287,400	-7.3%	6.47%	81,895
8973	積水ハウス・S I 投資法人	353,000	-2.4%	5.59%	40,620
8975	F C レジデンシャル投資法人	233,000	-5.3%	5.07%	7,619
8976	大和証券オフィス投資法人	267,700	-5.4%	3.34%	105,955
8977	阪急リート投資法人	399,000	-2.9%	6.17%	34,075
8979	スターツプロシード投資法人	119,500	-0.5%	6.28%	12,903
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	181,900	-2.3%	3.85%	19,230
8982	トップリート投資法人	428,000	-3.2%	5.54%	66,340
8983	いちご不動産投資法人	89,000	-11.7%	6.18%	18,213
8984	ビ・ライフ投資法人	540,000	-0.7%	5.93%	64,117
8985	日本ホテルファンド投資法人	239,000	-5.5%	6.95%	13,869
8986	日本賃貸住宅投資法人	36,000	1.7%	5.83%	47,909
8987	ジャパンエクセレント投資法人	380,500	-6.3%	5.89%	71,781
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	597,000	-1.2%	4.46%	116,242
3227	M I D リート投資法人	208,900	-7.2%	6.91%	38,359
3234	森ヒルズリート投資法人	258,100	-12.2%	6.35%	59,755
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	433,000	-3.9%	5.44%	54,357
3249	産業ファンド投資法人	404,000	1.3%	5.99%	37,827
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	162,200	-3.6%	5.55%	158,956

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。