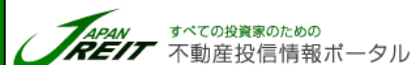


J-REIT Market Monthly Report – Aug.2011 –



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8月

1. REIT 全体市況

8月の東証REIT指数は、騰落幅の大きい展開となった。欧米の景気減速懸念や債務問題から世界的な株安の影響を受け、4日、政府日銀による為替介入、追加緩和策が発表されるも、11日終値が940.81と震災直後の下落以来5ヶ月ぶりの下値を付けた。しかし、平均分配利回りが一時5.36%に上る等、投資口価格の割安感に加え、日銀の断続的な買入れ実施が市場の安心感に繋がり、TOPIXが一段と下落するのに対し、東証REIT指数は12日より5営業日連続して大幅上昇する等、月後半は底堅い展開となった。

8月は、日銀がREIT買入れを6回行い、計165億円を取得。月間ベースで過去最高の金額となり、市場における下支えとしての存在感が増している。また、4日発表された追加緩和策にて、日銀の買入れ枠が従来の100億円増の1,100億円、買入れ期限が6ヶ月延長の2012年12月に変更することが決定した。

個別銘柄の動向では、FCレジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人が11月1日に合併することを発表した。7月にはインヴィシブル投資法人がスポンサー交代を発表する等、ここに来て再編機運が再び高まっている。

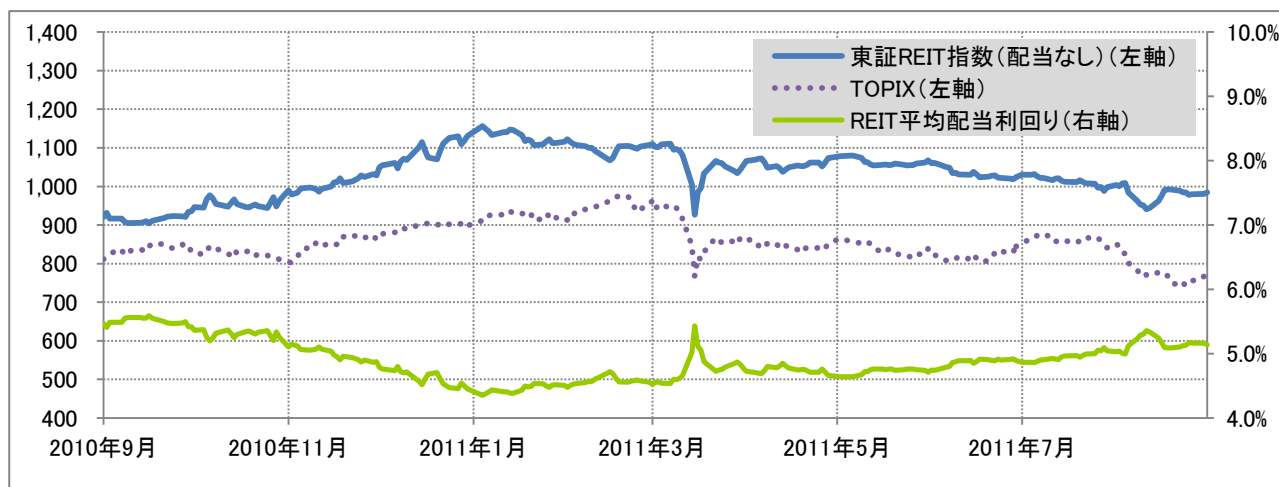
また、24日、日本リートファンド投資法人が公募増資と商業施設・底地計12件460億円の取得を発表した。投資口価格が軟調な局面であるが、合併による負ののれんを活用して分配金を維持しながら、資産の拡大を図っている。

8月に発表された決算によれば、オフィスビル系銘柄の収益見通しが横ばいもしくは微増となっており、減少傾向に歯止めが掛かる様相を示している。マーケットのオフィスビル賃料が未だ下落している点から、賃料回復には時間が掛かるものの、テナント退去が一段落し、今後外部成長による収益増が期待できる点から、現状は収益の底入れの段階にあると言えよう。

<市況データ>

	2011年8月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	985.07	-12.82
東証REIT指数(配当込み)	1,467.79	-11.87
時価総額合計	3兆4,022	-345億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.14%	+0.09%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年9月～2011年8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8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	822,000	4.2%	3.67%	475,527
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	772,000	-0.1%	4.08%	377,662
8953	日本リートールファンド投資法人	115,100	-4.3%	5.93%	194,312
8954	オリックス不動産投資法人	369,000	-13.2%	6.69%	104,956
8955	日本プライムリアルティ投資法人	213,100	7.0%	5.35%	152,367
8956	プレミアム投資法人	332,500	-0.6%	5.71%	46,583
8957	東急リアル・エステート投資法人	448,000	-6.8%	5.36%	75,882
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	665,000	-1.2%	3.10%	64,439
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	491,000	-2.8%	5.96%	149,815
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	92,200	-0.3%	5.97%	193,932
8961	森トラスト総合リート投資法人	802,000	1.8%	4.71%	194,084
8963	インヴィンシブル投資法人	10,990	-10.6%	3.64%	14,818
8964	フロンティア不動産投資法人	707,000	1.1%	5.23%	137,158
8966	平和不動産リート投資法人	45,250	-2.4%	6.85%	31,489
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	696,000	-0.7%	5.00%	103,008
8968	福岡リート投資法人	542,000	-9.2%	6.07%	66,693
8972	ケネディクス不動産投資法人	271,800	-5.4%	6.84%	77,884
8973	積水ハウス・S I 投資法人	351,000	-0.6%	5.62%	40,390
8975	F C レジデンシャル投資法人	205,600	-11.8%	5.75%	6,723
8976	大和証券オフィス投資法人	233,700	-12.7%	3.83%	92,498
8977	阪急リート投資法人	377,500	-5.4%	6.52%	32,239
8979	スターツプロシード投資法人	117,000	-2.1%	6.41%	12,633
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	174,000	-4.3%	4.40%	18,395
8982	トップリート投資法人	441,000	3.0%	5.37%	68,355
8983	いちご不動産投資法人	92,900	4.4%	5.92%	19,011
8984	ビ・ライフ投資法人	493,000	-8.7%	6.49%	58,536
8985	日本ホテルファンド投資法人	226,700	-5.1%	6.88%	13,156
8986	日本賃貸住宅投資法人	32,500	-9.7%	6.46%	43,251
8987	ジャパンエクセレント投資法人	383,500	0.8%	6.00%	72,347
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	578,000	-3.2%	4.60%	112,543
3227	M I D リート投資法人	210,800	0.9%	6.98%	38,708
3234	森ヒルズリート投資法人	276,900	7.3%	6.14%	64,108
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	414,000	-4.4%	5.69%	51,971
3249	産業ファンド投資法人	430,500	6.6%	5.71%	40,309
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	159,600	-1.6%	5.64%	156,408

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。