

1. REIT 全体市況

9月の東証REIT指数は前月比-56.51と震災のあった3月の下落幅-52.52を上回る大幅下落となった。欧州の債務危機が更に深刻化し、リスク回避から世界的な株安の様相となった。TOPIXは中旬に欧州の資金繰り対策発表を受け一旦上向く場面もあったが、東証REIT指数は対照的に6営業日連続して下落、27日は912.43と震災直後の安値(終値ベース)を下回り、年初来安値を更新した。月末は僅かながら値を戻し30日は928.56まで回復した。日銀が9営業日にわたり計153億円の買入れを実施したが、市場の下値圧力は強く、投資口価格を支える効果は示されなかった。9月の下落に伴い、直近の平均分配利回りは5.5%と、日銀の買入れ前の2010年9月の水準まで上昇しており、投資口価格の割安感は強まっている。

個別銘柄の運用動向では、日本ビルファンド投資法人が三菱重工ビル(363億円)を、日本リテールファンド投資法人が商業施設・底地計12件(460億円)を、ピ・ライフ投資法人がレジデンス4棟(157億円)をそれぞれ取得する等、公募増資再開とともにREITの外部成長は堅調に進んでいる。

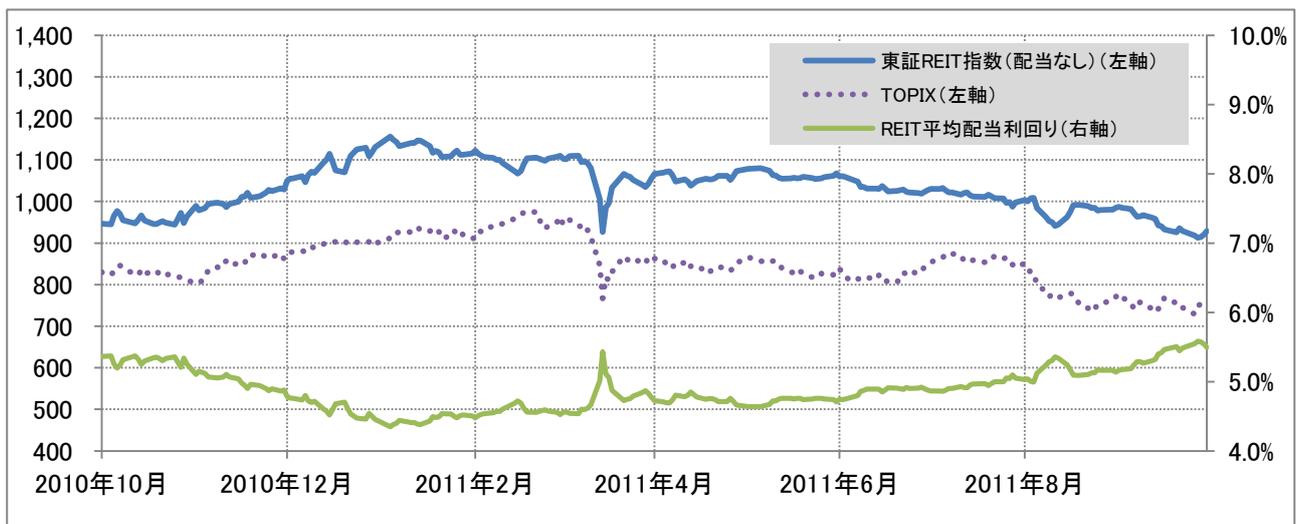
オフィスビルの賃貸市況を見ると、マーケットの空室率は下落傾向にある一方、賃料水準は下落幅が縮小するも未だ下落傾向が継続しており、来年の大量供給を控え、当面の賃料設定に強気な展開は難しいと考えられる。しかしREITのポートフォリオの稼働率は全体的に改善傾向が強く、収益への反映に時間を要するも今後大幅な悪化は想定しにくい。

今後欧州の債務危機が収束に向かえば、投資マインドが改善し、投資口価格の回復から公募増資の環境が整い外部成長に繋がるシナリオが期待できよう。

<市況データ>

	2011年9月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	928.56	-56.51
東証REIT指数(配当込み)	1,390.73	-77.06
時価総額合計	3兆2,286億円	-1,735億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	5.50%	+0.36%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年10月~2011年9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9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	799,000	-2.8%	3.78%	462,222
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	754,000	-2.3%	4.18%	368,857
8953	日本リテールファンド投資法人	124,400	8.1%	5.81%	233,337
8954	オリックス不動産投資法人	355,000	-3.8%	6.99%	100,974
8955	日本プライムリアルティ投資法人	198,600	-6.8%	5.74%	141,999
8956	プレミア投資法人	302,500	-9.0%	6.28%	42,380
8957	東急リアル・エステート投資法人	415,500	-7.3%	5.58%	70,377
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	590,000	-11.3%	3.95%	57,171
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	472,000	-3.9%	6.20%	144,018
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	81,500	-11.6%	6.75%	171,426
8961	森トラスト総合リート投資法人	713,000	-11.1%	5.29%	172,546
8963	インヴィンシブル投資法人	8,810	-19.8%	4.54%	11,878
8964	フロンティア不動産投資法人	683,000	-3.4%	5.42%	132,502
8966	平和不動産リート投資法人	40,700	-10.1%	7.62%	28,323
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	674,000	-3.2%	5.06%	99,752
8968	福岡リート投資法人	502,000	-7.4%	6.49%	61,771
8972	ケネディクス不動産投資法人	251,700	-7.4%	7.39%	72,125
8973	積水ハウス・S I 投資法人	286,400	-18.4%	6.89%	32,956
8975	FCレジデンシャル投資法人	220,000	7.0%	5.37%	7,194
8976	大和証券オフィス投資法人	201,000	-14.0%	4.45%	79,555
8977	阪急リート投資法人	358,500	-5.0%	6.86%	30,616
8979	スターツプロシード投資法人	112,800	-3.6%	6.65%	12,180
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	166,100	-4.5%	7.23%	17,560
8982	トップリート投資法人	418,500	-5.1%	5.66%	64,868
8983	いちご不動産投資法人	91,800	-1.2%	5.99%	18,786
8984	ビ・ライフ投資法人	460,500	-6.6%	6.95%	54,677
8985	日本ホテルファンド投資法人	199,000	-12.2%	7.84%	11,548
8986	日本賃貸住宅投資法人	30,500	-6.2%	6.89%	40,589
8987	ジャパンエクセレント投資法人	345,500	-9.9%	6.66%	65,179
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	545,000	-5.7%	4.99%	106,117
3227	M I D リート投資法人	195,500	-7.3%	7.53%	35,899
3234	森ヒルズリート投資法人	261,000	-5.7%	6.51%	60,427
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	347,000	-16.2%	6.78%	43,561
3249	産業ファンド投資法人	399,500	-7.2%	6.15%	37,406
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	140,700	-11.8%	6.40%	137,886

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。