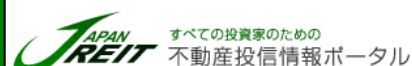


J-REIT Market Monthly Report – Oct.2011 –



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10月

1. REIT 全体市況

10月の東証REIT指数は前月比-26.34の下落。下落幅は前月に比べ半分に縮小するも、月間ベースでは6ヶ月間連続の下落となり、前月に続いて年初来安値（終値ベース）を更新、25日は881.12と2010年6月以来の下値を付けた。欧州の債務危機を懸念し、リスク回避姿勢が一段と高まっている。東証が発表するREITの売買状況によると、円高の長期化を懸念し、投資口売買シェアの50%近くを占める外国人投資家が一貫して売却している点に加え、市況の下落により投資信託の売却額が増加している。一方、日銀は5営業日にわたり計45億円の買入れを行った。REITの平均分配利回りは5%後半まで上昇しているが、欧州の債務危機の影響から、高い利回りが投資口価格を下支える役割を果たせていない。但し、10月の東証REIT用途別指数によれば、住宅及び商業・物流指数が上昇に転じていることから、今後オフィスビル市況の見通しが改善に向かえば投資口市況全体が回復することが期待されよう。

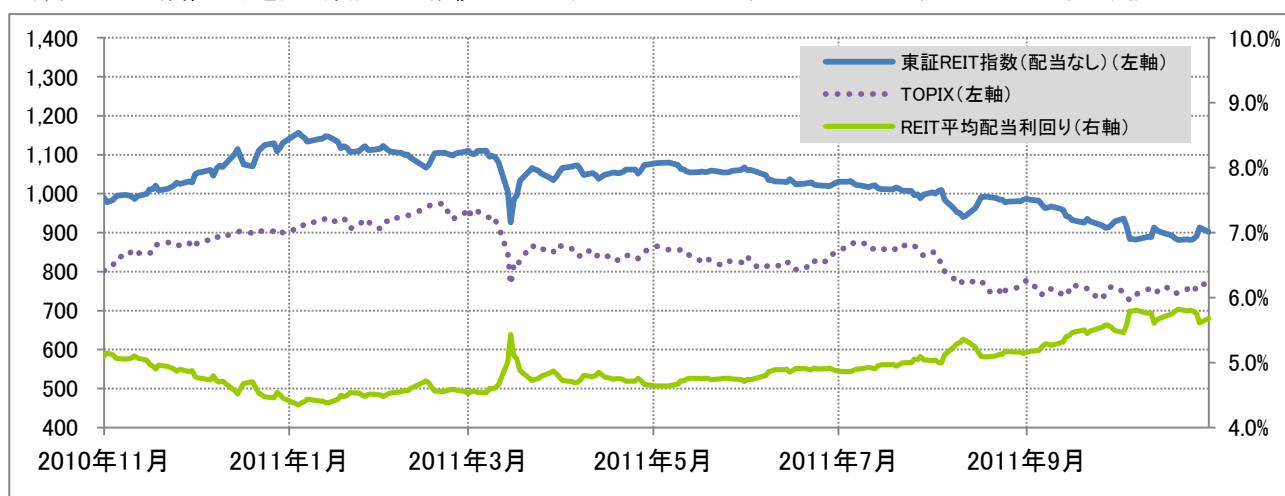
個別銘柄の運用動向では、日本リテールファンド投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、トップリート投資法人、ビ・ライフ投資法人が物件を取得。資産規模全体への影響は小さいものの、オフィスビル市況が低調な中、レジデンスや底地を取得することでポートフォリオ全体の利回りを高めていく方向にある。但し、昨今の投資口価格低迷により公募増資がしにくい環境となっており、今後REITの外部成長にブレーキが掛かることが懸念されよう。

またプレミアム投資法人が、公募増資と7棟計331億円の取得、1棟24億円の売却を発表した。取得及び売却後の資産規模は1,659億円から1,965億円へ拡大する。2009年以降テナント退去により分配金が減少方向にあるが、2010年にスポンサーがNTT都市開発に交代して以降、スポンサーのバックアップを受け積極的な外部成長に方向転換している。引き続きオフィスビルのテナント退去が懸念材料であるが、外部成長による収益補完や物件売却益の内部留保により分配金の回復を図る方向にある。

<市況データ>

	2011年10月末現在	(前月末比)
東証REIT指数（配当なし）	902.22	-26.34
東証REIT指数（配当込み）	1,356.22	-34.51
時価総額合計	3兆1,328億円	-959億円
平均配当利回り（時価総額による加重平均）	5.68%	+0.19%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年11月～2011年10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 10 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	759,000	-5.0%	3.98%	439,082
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	671,000	-11.0%	4.70%	328,253
8953	日本リートファンド投資法人	122,100	-1.8%	6.01%	229,572
8954	オリックス不動産投資法人	325,500	-8.3%	7.00%	92,583
8955	日本プライムリアルティ投資法人	189,400	-4.6%	6.02%	135,421
8956	プレミアム投資法人	267,600	-11.5%	7.21%	37,491
8957	東急リアル・エステート投資法人	415,000	-0.1%	5.59%	70,293
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	572,000	-3.1%	4.55%	55,427
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	421,000	-10.8%	6.95%	128,457
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	88,400	8.5%	6.22%	185,939
8961	森トラスト総合リート投資法人	692,000	-2.9%	5.52%	167,464
8963	インヴィンシブル投資法人	8,300	-5.8%	4.82%	11,191
8964	フロンティア不動産投資法人	681,000	-0.3%	5.43%	132,114
8966	平和不動産リート投資法人	40,500	-0.5%	7.65%	28,184
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	678,000	0.6%	5.03%	100,344
8968	福岡リート投資法人	537,000	7.0%	6.01%	66,078
8972	ケネディクス不動産投資法人	229,900	-8.7%	8.09%	65,878
8973	積水ハウス・S I 投資法人	284,500	-0.7%	6.94%	32,737
8975	いちご不動産投資法人	36,500	16.1%	4.63%	8,355
8976	大和証券オフィス投資法人	195,200	-2.9%	4.59%	77,260
8977	阪急リート投資法人	368,000	2.6%	6.68%	31,427
8979	スターツプロシード投資法人	104,500	-7.4%	7.18%	11,284
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	167,900	1.1%	7.16%	17,750
8982	トップリート投資法人	403,000	-3.7%	6.20%	62,465
8984	ビ・ライフ投資法人	450,000	-2.3%	7.11%	70,531
8985	日本ホテルファンド投資法人	194,600	-2.2%	8.02%	11,293
8986	日本賃貸住宅投資法人	29,850	-2.1%	7.04%	39,724
8987	ジャパンエクセレント投資法人	333,000	-3.6%	6.91%	62,820
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	523,000	-4.0%	5.39%	101,834
3227	M I D リート投資法人	198,200	1.4%	7.43%	36,394
3234	森ヒルズリート投資法人	267,400	2.5%	6.36%	61,908
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	383,500	10.5%	6.14%	48,143
3249	産業ファンド投資法人	416,000	4.1%	5.91%	38,951
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	149,100	6.0%	6.04%	146,118

※8983 いちご不動産投資法人 2011/10/27 上場廃止 →2011/11/1、F C レジデンシャル投資法人（現・いちご不動産投資法人）と合併

※8975 F C レジデンシャル投資法人（現・いちご不動産投資法人）2011/10/27 投資口 7 分割

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。

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。