

1. REIT 全体市況

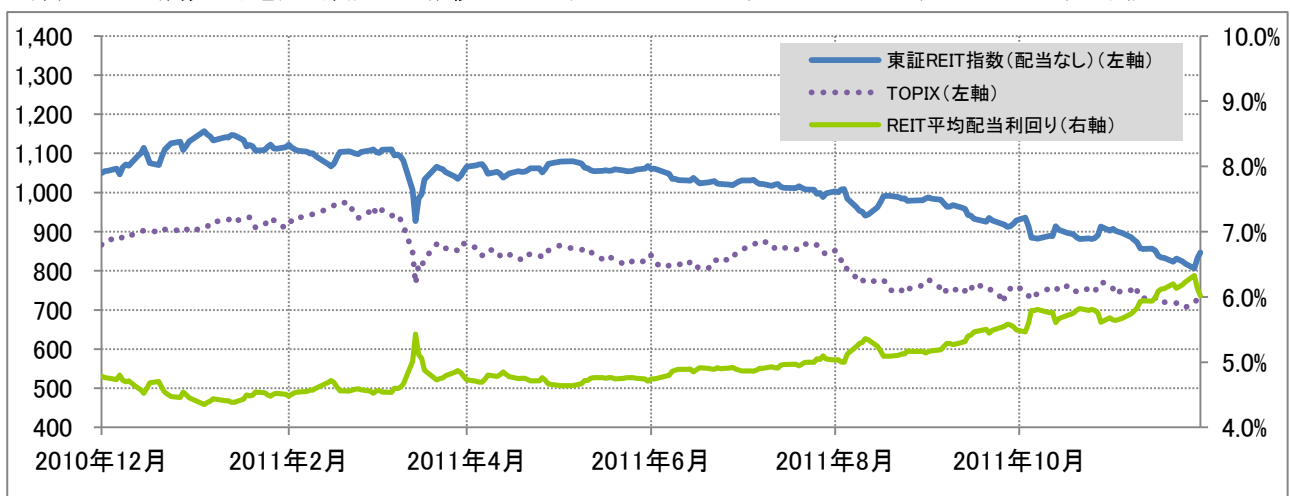
11月の東証REIT指数は前月比-55.14の大幅下落。前月末の上昇を受け月初は900ポイントを回復して始まるも、欧州債務危機の拡大や米国景気懸念によりリスク回避姿勢が高まり、20営業日中15営業日が下落、28日は805.64と2009年3月以来の下値を付けた。但し、月末には欧州債務危機が一旦落ち着いたことから2営業日で41ポイントの大幅上昇、847.08まで回復した。これで月間ベースで7ヶ月間連続の下落となり、時価総額は2010年9月以来1年2ヶ月ぶりに3兆円を割り込んだ。海外市況に加え、国内では都心部のオフィスビルのマーケット空室率が僅かながら上昇に転じたことや、REITの公募増資発表が続き、投資口の需給悪化に対する懸念等がTOPIXを上回る下落幅を示した材料と考えられよう。一方、日銀は5営業日にわたり計35億円の買入れを行った。残り1年間の買入れ枠が43%と限られている点、買入れを開始した2010年12月時点よりも相場が下落しているため現時点で評価損が生じている点から、市況が一段と悪化するも購入ペースが落ちており、市場への影響力が弱まっている。REITの平均分配利回りは一時6.3%まで上昇しており、今後更なる相場下落は考えにくいものの、当面は欧州の動向に左右される展開となろう。

個別銘柄の運用動向では、ジャパンリアルエステイト投資法人(JRE)がスポンサーの三菱地所(株)から赤坂パークビルを取得した。取得価格608億円は2011年にREITが取得した資産の中で最大規模であり、今回の取得によりJREのポートフォリオが9%増の7,186億円と、日本ビルファンド投資法人に次いで2番目の規模を持つREITとなった。取得資金は当初公募増資を予定していたが、投資口市況悪化に伴い一旦見合わせ、借入金及び自己資金にて購入した。このため有利子負債比率が一時的に上昇するが、投資口市況の回復を待って公募増資を実施することを示唆し、今期の業績予想は公募増資を前提として公表した。このように欧州債務危機の余波はREITの資金調達環境にも及んでおり、今後の市況次第では他銘柄の外部成長にも影響を与えることが指摘できよう。

<市況データ>

	2011年11月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	847.08	-55.14
東証REIT指数(配当込み)	1,278.42	-77.80
時価総額合計	2兆9,769億円	-1,557億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	6.02%	+0.34%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2010年12月~2011年11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、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11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	710,000	-6.5%	4.25%	410,735
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	643,000	-4.2%	4.88%	314,556
8953	日本リテールファンド投資法人	118,300	-3.1%	6.20%	222,427
8954	オリックス不動産投資法人	326,000	0.2%	6.99%	92,725
8955	日本プライムリアルティ投資法人	188,000	-0.7%	6.06%	134,420
8956	プレミア投資法人	248,300	-7.2%	8.14%	47,947
8957	東急リアル・エステート投資法人	352,500	-15.1%	6.58%	59,706
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	491,500	-14.1%	5.29%	47,626
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	396,000	-5.9%	6.21%	120,829
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	82,100	-7.1%	6.70%	172,688
8961	森トラスト総合リート投資法人	639,000	-7.7%	5.98%	154,638
8963	インヴィンシブル投資法人	7,280	-12.3%	5.49%	9,816
8964	フロンティア不動産投資法人	640,000	-6.0%	5.78%	124,160
8966	平和不動産リート投資法人	36,650	-9.5%	8.46%	25,505
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	627,000	-7.5%	5.44%	92,796
8968	福岡リート投資法人	505,000	-6.0%	6.40%	62,140
8972	ケネディクス不動産投資法人	220,200	-4.2%	8.45%	63,098
8973	積水ハウス・S I 投資法人	284,000	-0.2%	7.15%	32,680
8975	いちご不動産投資法人	26,950	-26.2%	6.27%	22,714
8976	大和証券オフィス投資法人	160,300	-17.9%	5.58%	63,446
8977	阪急リート投資法人	335,000	-9.0%	7.34%	28,609
8979	スターツプロシード投資法人	99,800	-4.5%	7.58%	10,776
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	163,400	-2.7%	7.35%	17,274
8982	トップリート投資法人	344,500	-14.5%	7.20%	53,398
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	466,000	3.6%	6.87%	74,809
8985	日本ホテルファンド投資法人	186,300	-4.3%	7.94%	10,811
8986	日本賃貸住宅投資法人	30,550	2.3%	7.53%	40,656
8987	ジャパンエクセレント投資法人	309,500	-7.1%	7.43%	58,387
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	506,000	-3.3%	5.57%	98,524
3227	M I D リート投資法人	189,400	-4.4%	7.77%	34,779
3234	森ヒルズリート投資法人	247,800	-7.3%	6.86%	57,371
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	320,500	-16.4%	7.42%	40,234
3249	産業ファンド投資法人	390,500	-6.1%	6.29%	36,563
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	143,000	-4.1%	6.29%	140,140

※8984 ビ・ライフ投資法人 12月1日より大和ハウス・レジデンシャル投資法人に商号変更

予想利回り算出方法：(当期予想配当金+次期予想配当金) / 投資口価格

但し、予想配当金が未発表の銘柄は、(直近期の予想配当金×2) / 投資口価格

運用期間が変則の銘柄は、(当期予想配当金÷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、当期予想配当金 / 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、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。