

1. REIT 全体市況

12月の東証REIT指数は前月比-12ポイントと、月間ベースで8ヶ月連続の下落となったが、下落幅は前月の-55ポイントから大きく減少。資金供給協議を経て欧州債務危機の懸念が後退したことから、前月までの下落局面が一旦落ち着き、安定した値動きとなった。但し、東証REIT用途別指数を見ると、住宅及び商業・物流の指数に回復の兆しが見られるのに対し、オフィス指数は12月に再び安値を更新する等、用途別の価格差が一段と顕著になっている。全34銘柄中21銘柄が上昇しているのに対し、REIT全体の時価総額の12%を占める日本ビルファンド投資法人の下落率が11%を示したことが、東証REIT指数全体の下落要因となった。都心部のオフィスビルの空室率が2ヶ月連続で上昇している点や2012年の大量供給を控え貸貸市況の見通しが厳しい点から、オフィスビル系銘柄を取り巻く環境が懸念される。

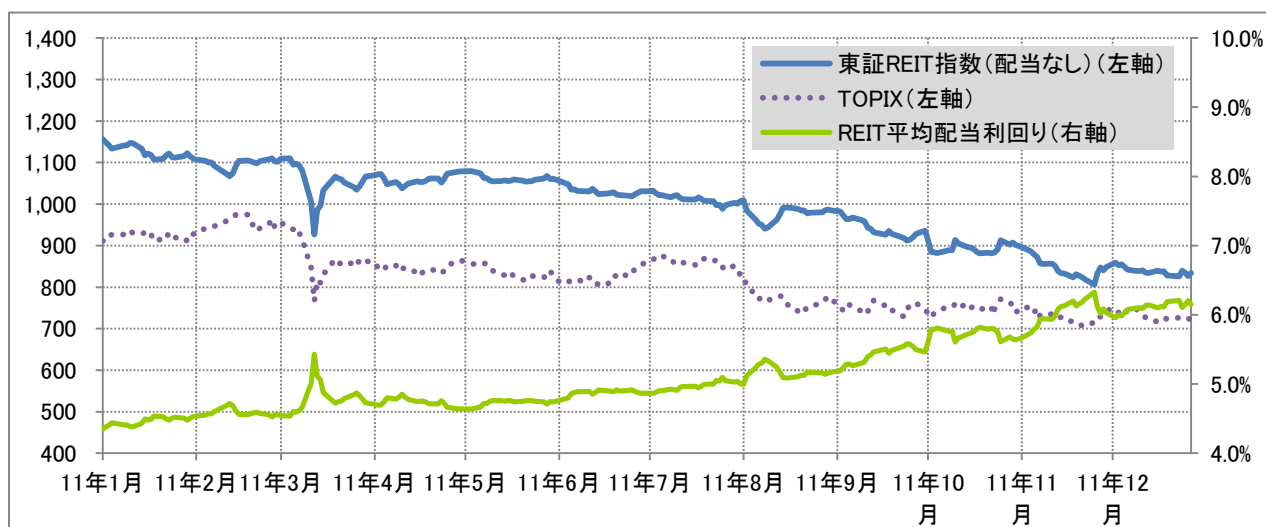
12月の日銀の買入れは5回で計40億円となり、これにより2011年末にて買入枠の60%を消化した。買入期限の2012年末まで残り435億円となるが、市場へのインパクトも大きいことから2012年の相場形成は日銀の買入枠を意識した推移も想定されよう。

個別銘柄の動向では、日本ホテルファンド投資法人(NHF)とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(JHR)が4月に合併することを発表した。両投資法人ともにスポンサーが外資系である点、投資対象がホテルに特化している点が共通項であり、JHRのスポンサーであるゴールドマン・サックスグループが撤退し、NHFのスポンサーであるRECAPグループが引き受ける。ホテルは収益構造がオペレーターに依存する点や景気の影響に敏感に受ける点から、収益ボラティリティが高く他の用途と比較してリスクの高い要素が多い。合併により、資産規模拡大や運用の効率化、負ののれんの活用等から、収益の安定性を図ることが期待される。

<市況データ>

	2011年12月末現在	(前月末比)
東証REIT指数(配当なし)	834.36	-12.72
東証REIT指数(配当込み)	1,268.51	-9.91
時価総額合計	2兆9,413億円	-356億円
平均配当利回り(時価総額による加重平均)	6.15%	+0.13%

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移> (グラフは2011年1月~2011年12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12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	630,000	-11.3%	4.79%	364,455
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	600,000	-6.7%	5.23%	293,520
8953	日本リテールファンド投資法人	114,000	-3.6%	6.44%	214,343
8954	オリックス不動産投資法人	317,500	-2.6%	7.18%	90,308
8955	日本プライムリアルティ投資法人	181,300	-3.6%	6.40%	129,630
8956	プレミア投資法人	249,800	0.6%	8.12%	49,135
8957	東急リアル・エステート投資法人	386,500	9.6%	6.00%	65,465
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	502,000	2.1%	5.18%	48,644
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	395,500	-0.1%	6.27%	120,676
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	87,300	6.3%	6.30%	183,625
8961	森トラスト総合リート投資法人	628,000	-1.7%	6.08%	151,976
8963	インヴィンシブル投資法人	6,380	-12.4%	6.27%	8,602
8964	フロンティア不動産投資法人	624,000	-2.5%	5.91%	121,056
8966	平和不動産リート投資法人	36,900	0.7%	8.40%	25,679
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	667,000	6.4%	5.11%	98,716
8968	福岡リート投資法人	507,000	0.4%	6.37%	62,386
8972	ケネディクス不動産投資法人	224,000	1.7%	8.30%	64,187
8973	積水ハウス・S I 投資法人	293,300	3.3%	6.92%	33,750
8975	いちご不動産投資法人	30,450	13.0%	7.55%	25,664
8976	大和証券オフィス投資法人	163,200	1.8%	5.94%	64,594
8977	阪急リート投資法人	326,500	-2.5%	7.53%	27,883
8979	スターツプロシード投資法人	101,200	1.4%	7.44%	10,927
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	172,200	5.4%	6.98%	18,205
8982	トップリート投資法人	345,500	0.3%	6.92%	53,553
8984	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	478,000	2.6%	6.69%	76,736
8985	日本ホテルファンド投資法人	192,000	3.1%	7.71%	11,142
8986	日本賃貸住宅投資法人	34,300	12.3%	6.71%	45,646
8987	ジャパンエクセレント投資法人	302,500	-2.3%	7.74%	57,067
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	518,000	2.4%	5.44%	100,860
3227	M I D リート投資法人	182,400	-3.7%	8.07%	33,493
3234	森ヒルズリート投資法人	251,800	1.6%	6.75%	58,297
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	331,500	3.4%	7.30%	50,035
3249	産業ファンド投資法人	379,500	-2.8%	6.47%	35,533
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	148,500	3.8%	6.06%	145,530

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。