

ご参考資料  
(2010年3月作成)

# 期待されるJ-REIT市場の再興 ～市場の変化に注目

**日興アセットマネジメント**

日興アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号  
加入協会:(社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会

# 足元のJ-REIT市場について



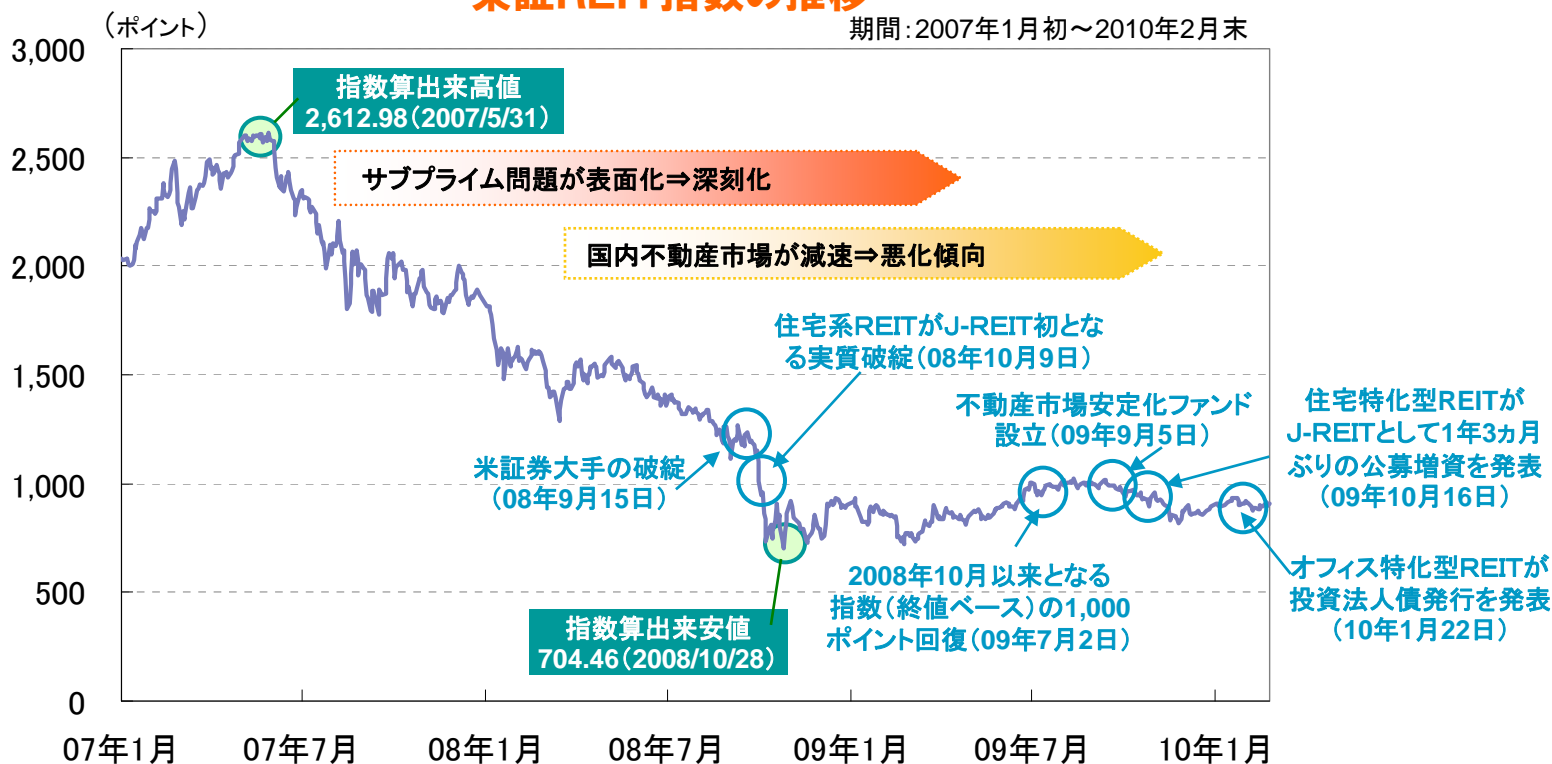
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
市場

## 東証REIT指数の推移

- 不動産市況の悪化など、J-REIT市場を取り巻く環境は依然厳しい状況にありますが、足元では、景気の回復傾向から、J-REIT価格が持ち直す動きがみられます。また、それに伴い、公募増資や物件取得の動きが再開しつつあります。

### 東証REIT指数の推移



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

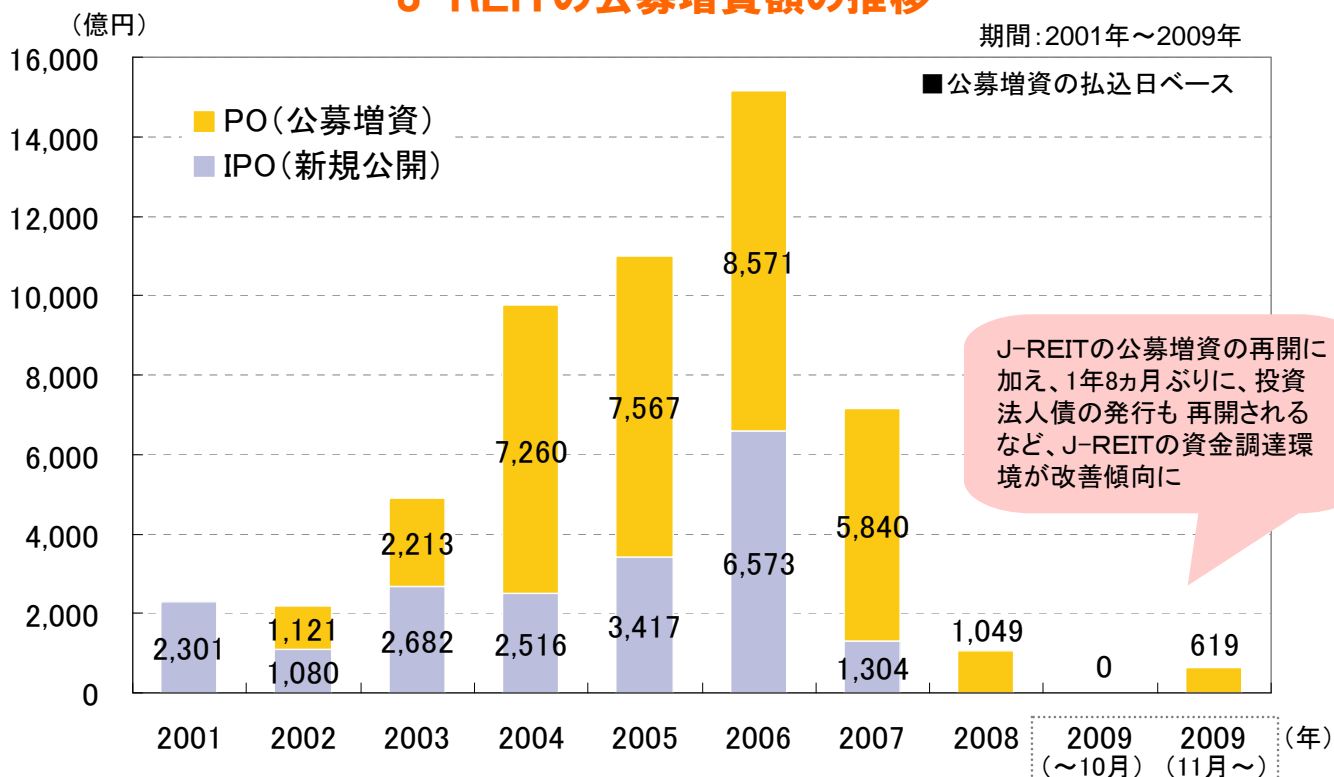
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
市場

## 公募増資による資金調達再開へ

- J-REITの公募増資は、2008年7月を最後に途絶えていましたが、2009年10月以降は、公募増資を発表・実施するREITが相次いでいます。

### J-REITの公募増資額の推移



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

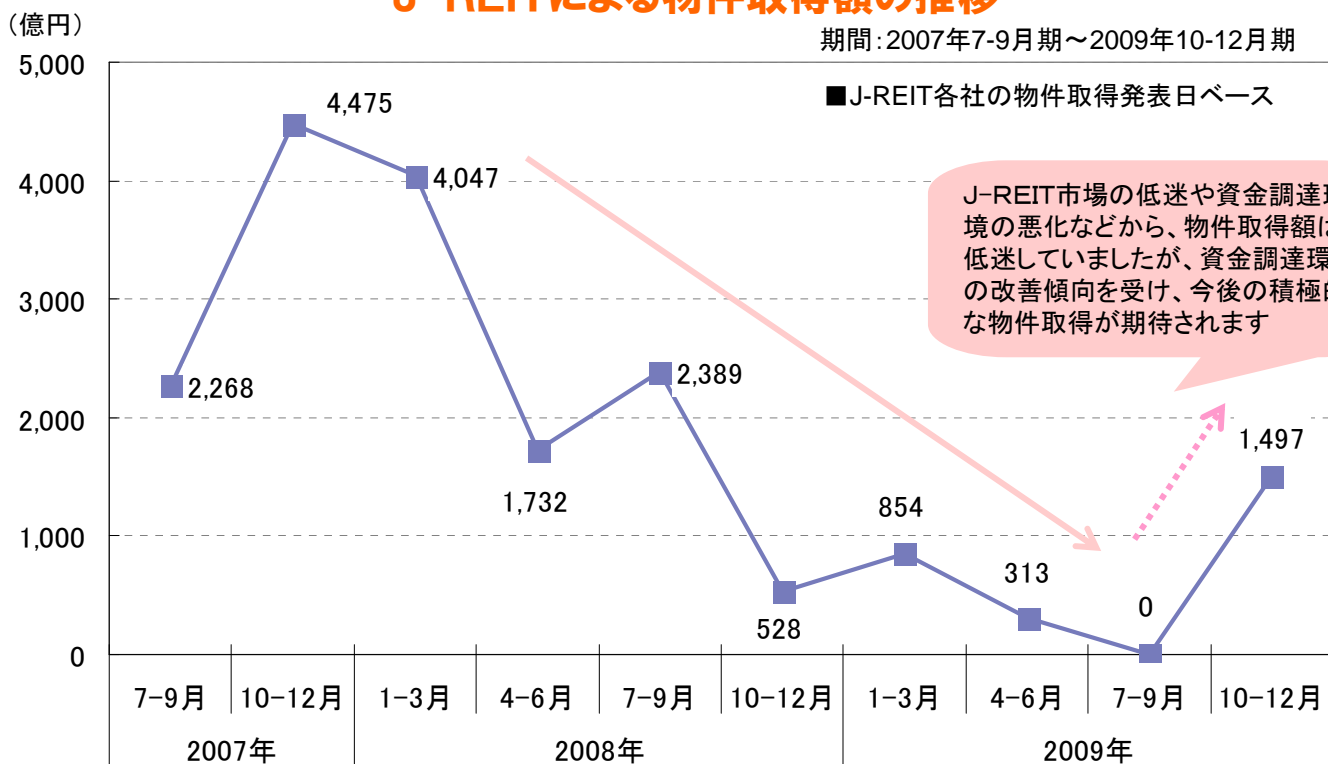
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
市場

## 公募増資の再開に伴う物件取得の動き

- 公募増資の再開に伴ない、公募増資で調達した資金による物件の追加取得が行なわれるようになりました。この流れは、J-REITの収益力拡大に加え、不動産市場の流動性向上にも寄与するとみられます。

### J-REITによる物件取得額の推移



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

J-REIT  
市場

## 進みつつあるREITの合併による再編

- 公募増資や物件取得事例が出始めていることに加え、政府による合併関連の法制・税政の整備が進んだこともあり、REIT同士の合併といった再編も進みつつあります。
- 今後、合併による再編で、REIT自体の価値向上や、それに伴うJ-REIT市場の安定および競争力の強化などが期待されます。

### J-REITの合併事例

発表日	合併方式	新設法人	新設合併消滅法人	合併効力発生日
2009年8月6日	新設	(新)アドバンス・レジデンス投資法人 (住居特化型)	(旧)アドバンス・レジデンス投資法人 日本レジデンシャル投資法人 (共に住居特化型)	2010年3月1日 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">注1</span>
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">注1</span> 合併後、東証REIT市場に上場(2010年3月2日)				
発表日	合併方式	吸収合併存続会社	吸収合併消滅法人	合併効力発生日
2009年9月18日	吸収	ビ・ライフ投資法人 (住居特化型)	ニューシティ・レジデンス投資法人 (住居特化型)	2010年4月1日(予定)
2009年10月29日	吸収	日本リテールファンド投資法人 (商業施設特化型)	ラサール ジャパン投資法人 (総合型)	2010年3月1日
2009年11月17日	吸収	東京グロースリート投資法人 (総合型)	エルシーピー投資法人 (総合型)	2010年2月1日 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">注2</span>
2010年2月26日	吸収	日本賃貸住宅投資法人 (住居特化型)	プロスペクト・リート投資法人 (住居特化型)	2010年7月1日(予定)

注2 合併後、「インヴィンシブル投資法人」に商号変更(2010年2月1日)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※会社資料などをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
の動向

## 引き続き高い水準にある分配金利回り

- 2008年以降、J-REITの分配金利回りは価格が大きく下落したことから急上昇しました。
- 足元では、不動産市況の悪化などから、一部のJ-REITに分配金額を引き下げる動きがみられるものの、分配金利回りは引き続き高い水準にあります。

### 東証REIT指数と同実績分配金利回りの推移



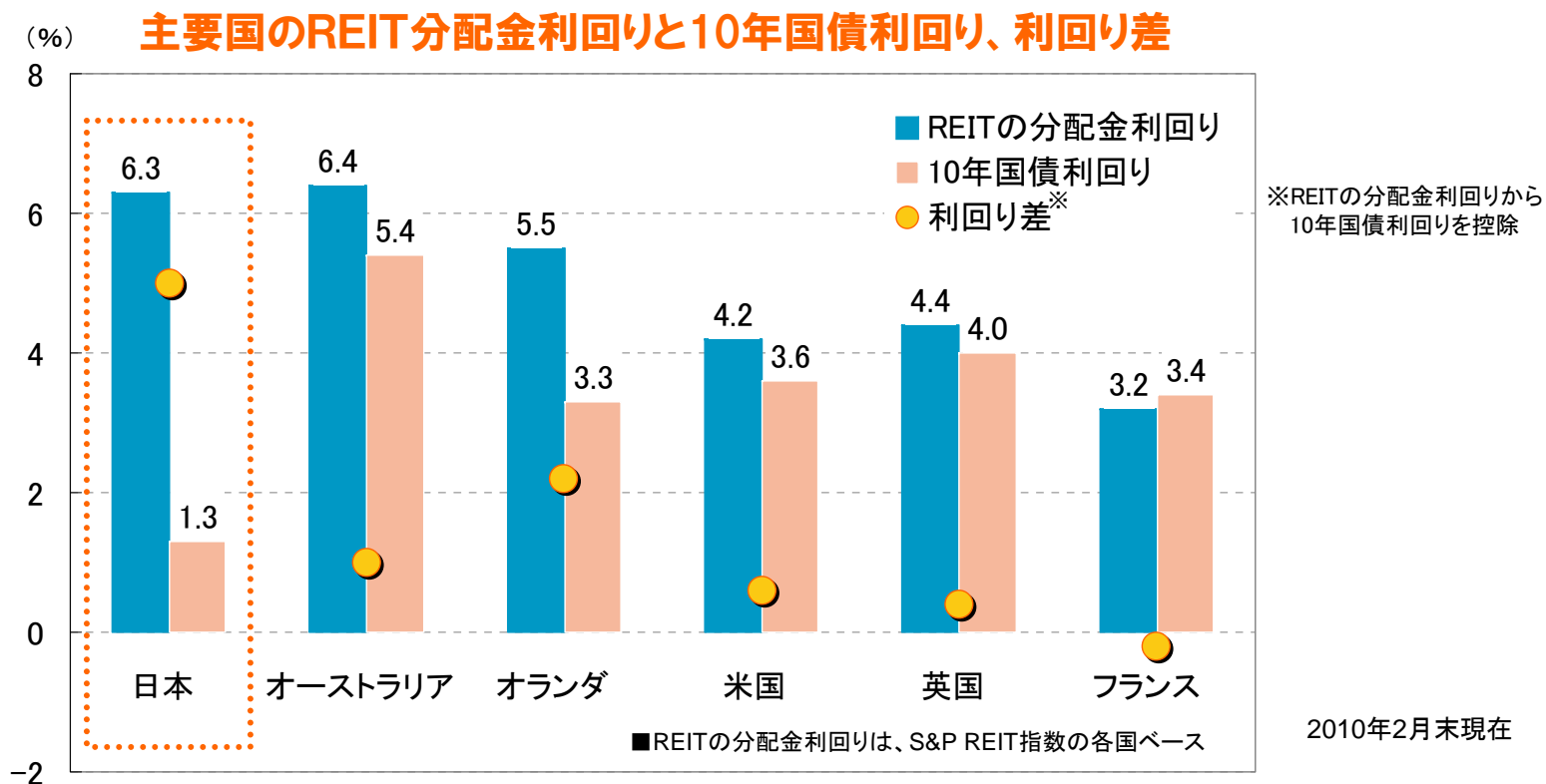
※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
の動向

## 分配金利回りから出遅れ目立つ日本のREIT市場

- J-REITの分配金利回り水準や分配金利回りと10年国債利回りとの差は、他国に比べて大きくなっており、これらの水準からは、J-REIT市場の出遅れが目立っています。



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

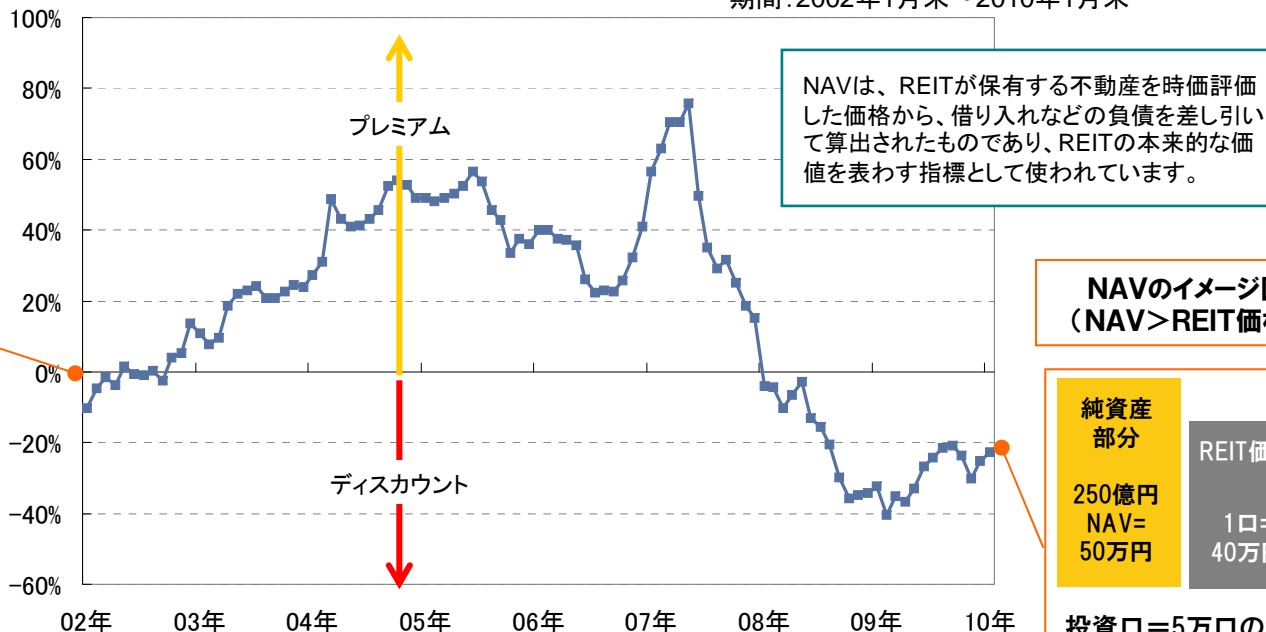
J-REIT  
市場

## 「本来的な価値」よりも割安な水準に

- REITの評価指標として最も注目されている指標のひとつに純資産価値（NAV〔Net Asset Value〕）があります。2008年以降、J-REITは、価格の下落などによってNAVに対してディスカウントされた（本来的な価値を下回ると考えられる）状態が続いています。

### J-REITのNAVと価格の状態(プレミアム/ディスカウント)の推移

期間：2002年1月末～2010年1月末



※上記イメージ図はNAVをシンプルに解説することを目的にしたものであり、実際のNAVおよびREIT価格とは異なります。

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

# J-REITを取り巻く環境について



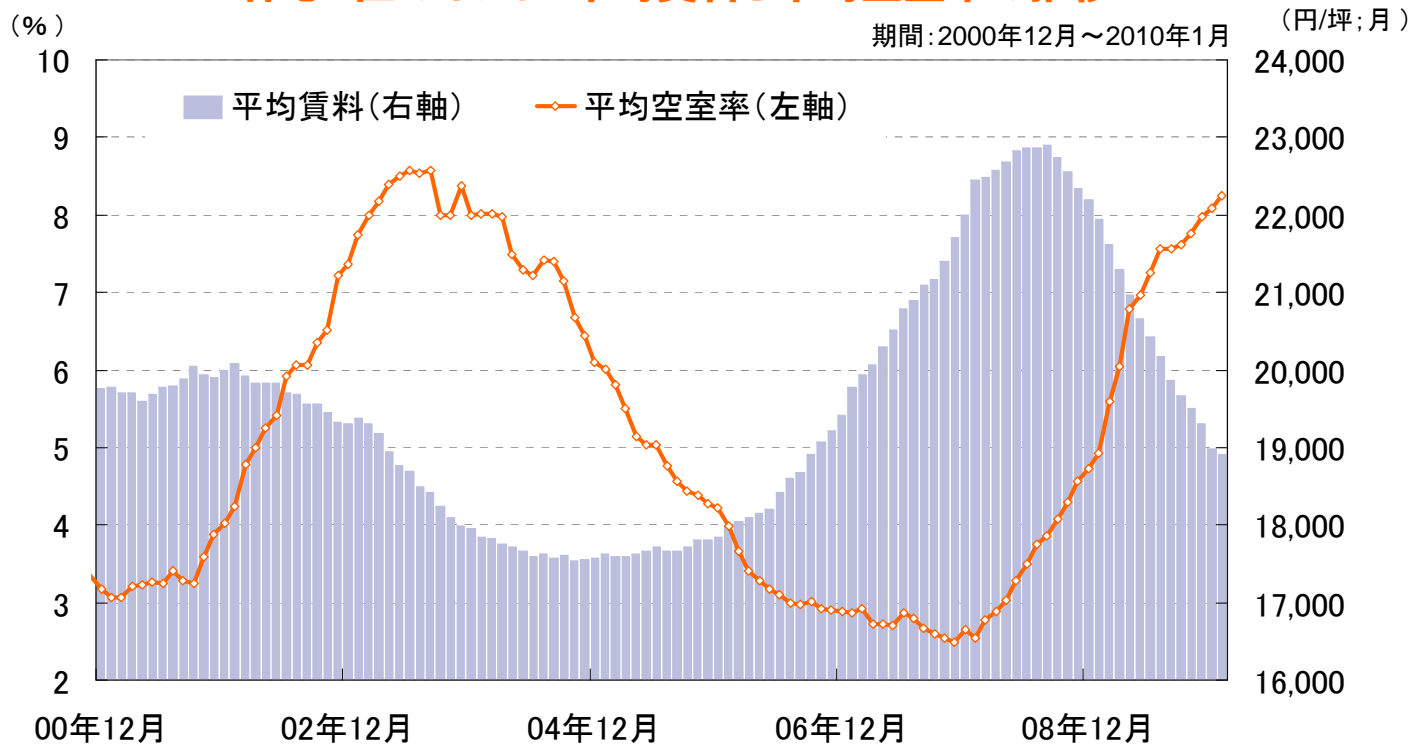
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

オフィス  
市況

## オフィス市況は悪化傾向が続く

- テナント企業の景況感や業績の悪化による賃貸面積の縮小や移転などの動きを背景に、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率および平均賃料の悪化傾向が続いています。

### 都心5区のオフィス平均賃料と平均空室率の推移



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

出所「三鬼商事」

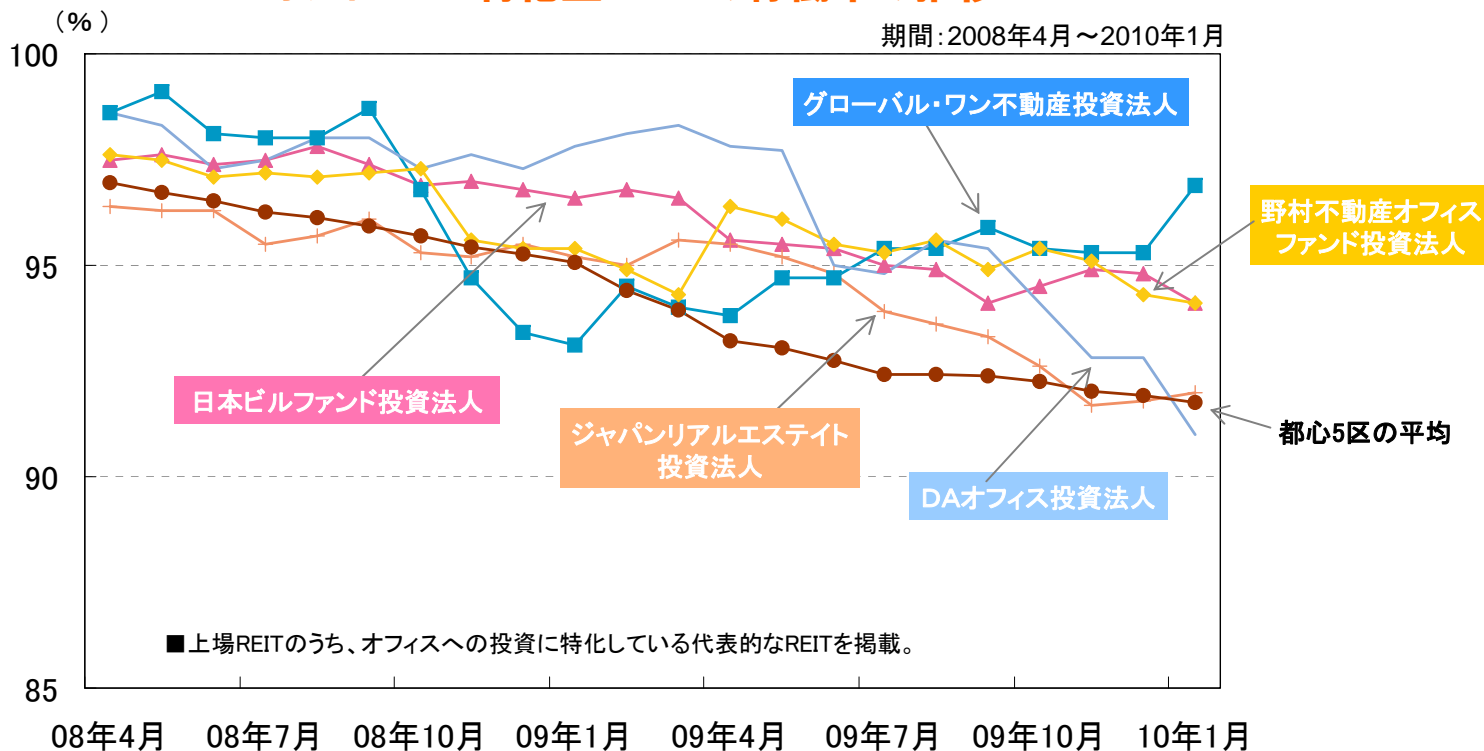
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

オフィス  
市況

## 底堅さがみられるオフィス型REITの稼働率

- オフィス市況の悪化は続いていますが、代表的なオフィスビル特化型REITの稼働率は、一部、下げ止まるなど、相対的に底堅さがみられます。この要因として、これらのREITが、優れた立地条件や設備などを有する魅力的な物件を多く保有していることが挙げられます。

### オフィスビル特化型REITの稼働率の推移



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

オフィス  
市況

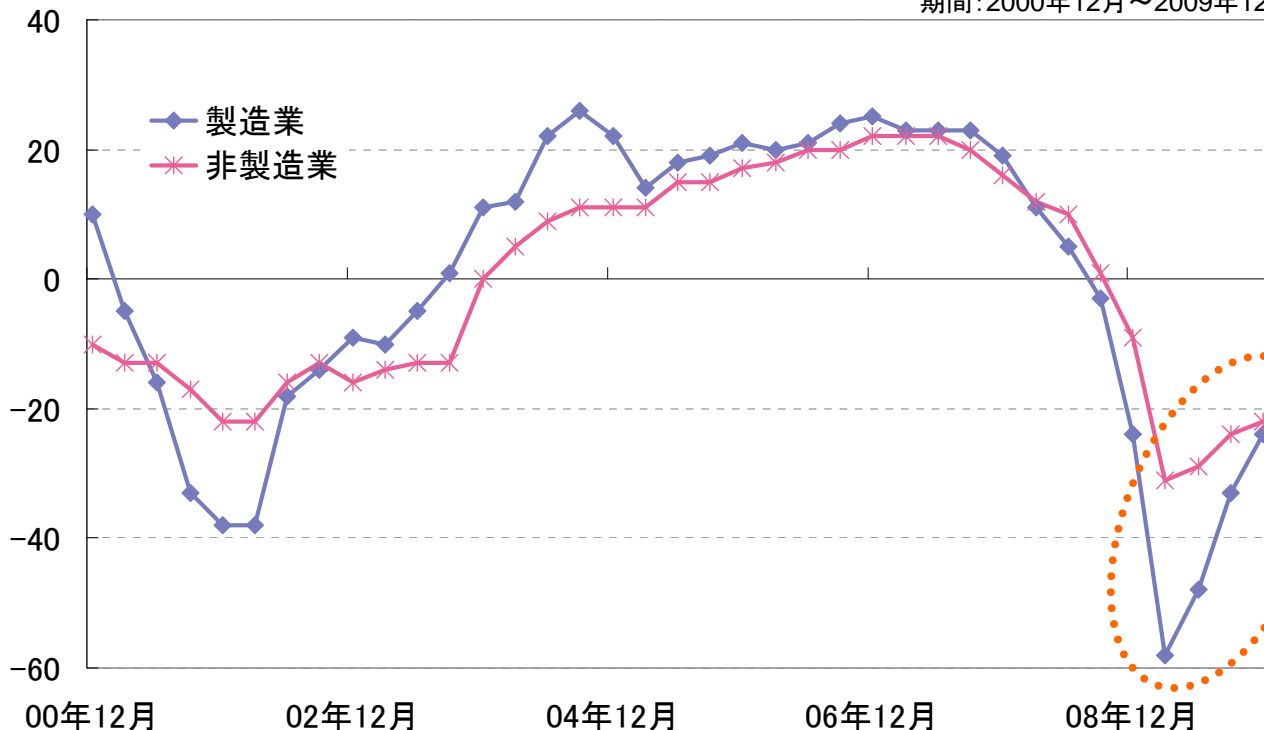
## 企業の景況感は徐々に改善へ

- 日本企業全体の景況感を示す業況判断指数(DI)は、改善傾向が続いていることから、テナント企業によるオフィスなどの賃貸面積の縮小や移転などの動きに歯止めがかかることが期待されます。

### 日銀短観(業況判断DI 大企業)の推移

(良い-悪い、ポイント)

期間:2000年12月~2009年12月



日本企業全体の  
景況感は改善傾向に

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

出所:日本銀行

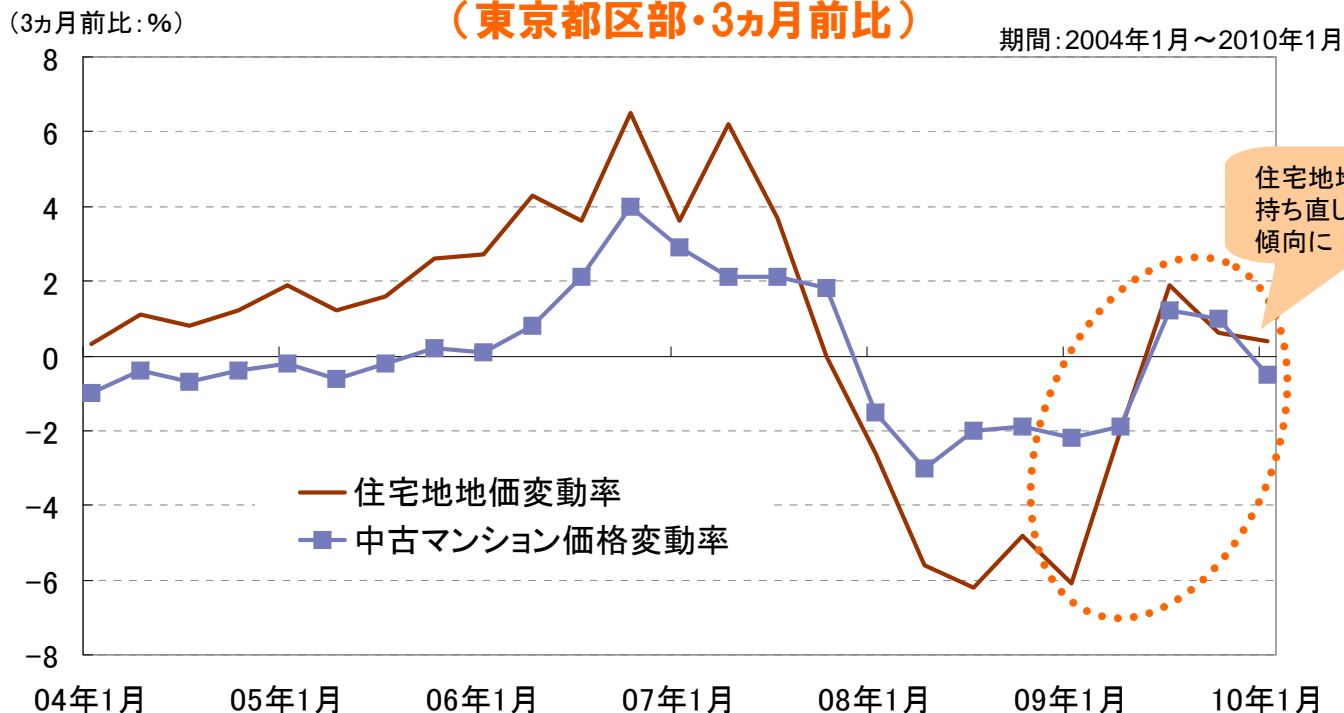
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

住宅  
市況

## 持ち直し傾向が続く住宅地地価と中古マンション価格

- 東京都区部の「住宅地地価」は持ち直しから横ばいの傾向がみられます。また、「中古マンション価格」は持ち直しから足元で弱含む動きがみられるものの、中古マンション自体は、新築物件の供給減などから安定した売れ行きをみせています。

### 住宅地地価と中古マンション価格の変動率 (東京都区部・3カ月前比)



住宅地地価は、大きく持ち直した後、横ばい傾向に

出所:野村不動産アーバンネット『首都圏「住宅地地価」と「中古マンション価格」の動向』

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

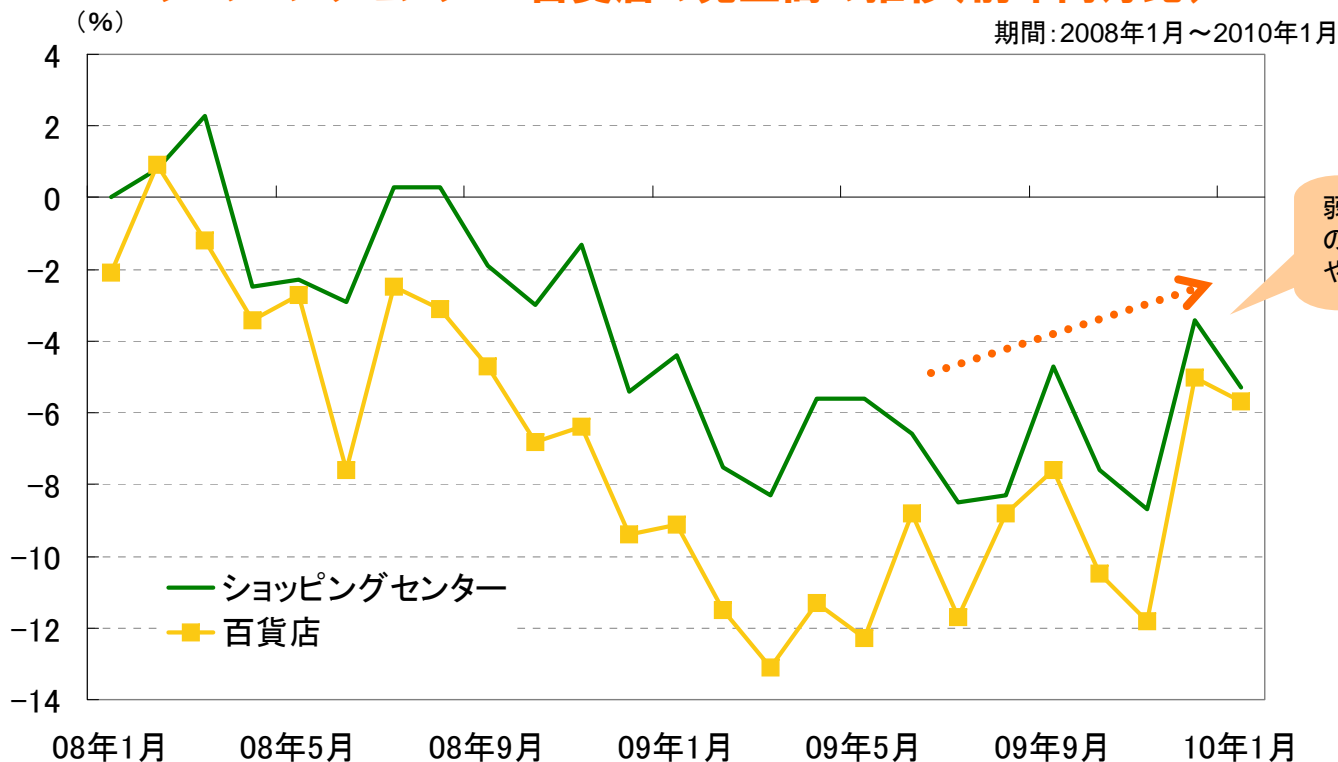
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

商業施設  
市況

## 底入れを探る動き

- 個人消費の低迷などから、小売業界を取り巻く環境は、依然厳しい状況にあり、ショッピングセンターや百貨店の売上高は大きく落ち込んでいます。しかし、2009年以降、徐々に底入れを探る動きとなっていることから、今後の改善が期待されます。

### ショッピングセンター・百貨店の売上高の推移(前年同月比)



弱い動きが続くものの、トレンドはやや回復傾向に

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

出所: 社団法人日本SC協会「SC販売統計調査報告」

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## ご参考

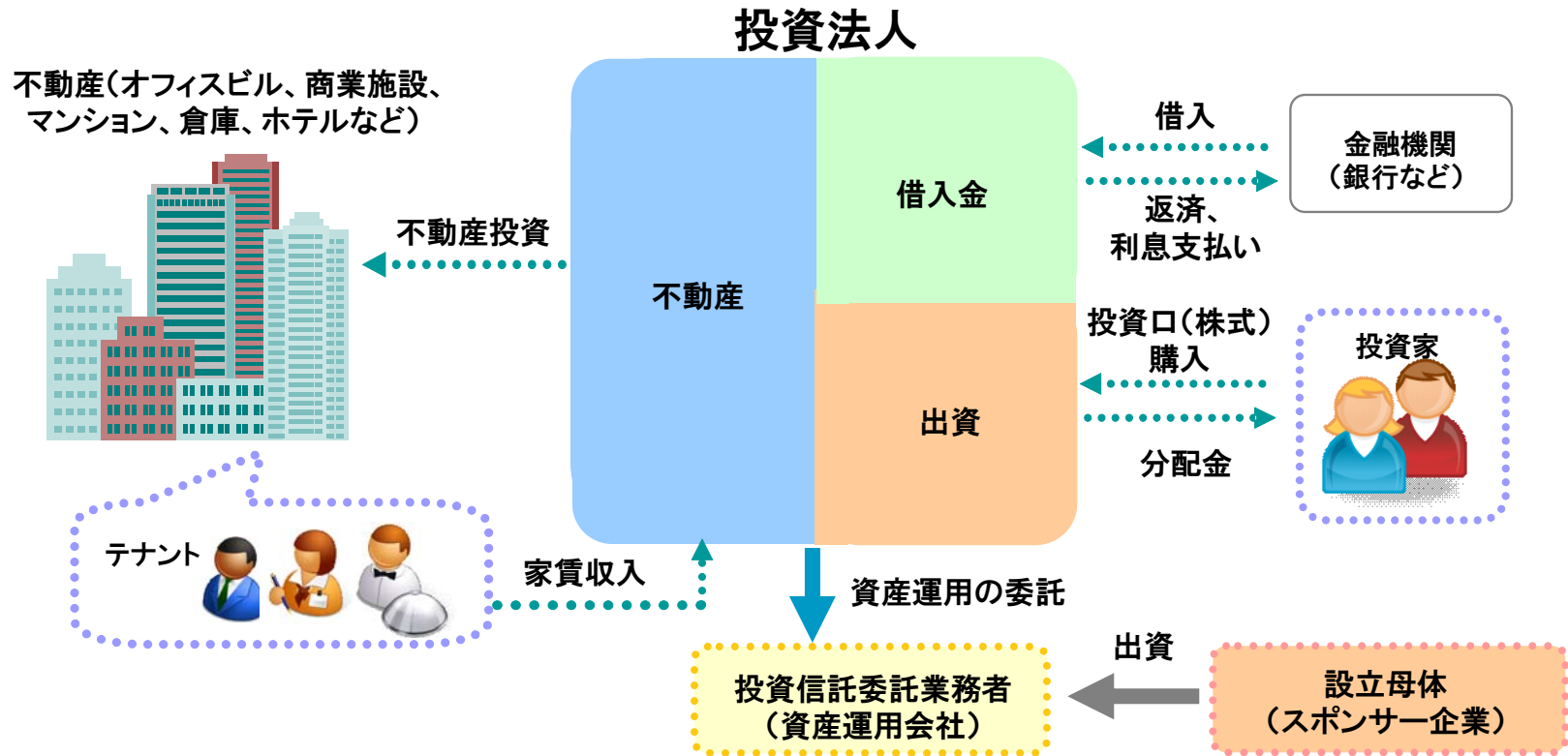


■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

REIT  
の仕組み

# REITの仕組み

- REITとは、投資家から集めた資金などで不動産を保有し、そこから生じる賃料収入、売却益などが投資家に分配される商品です。一般的にREITは上場しているものが多く、株式と同じように売買することが可能です。



※上記はJ-REITの仕組みをシンプルに解説することを目的にしたものです。

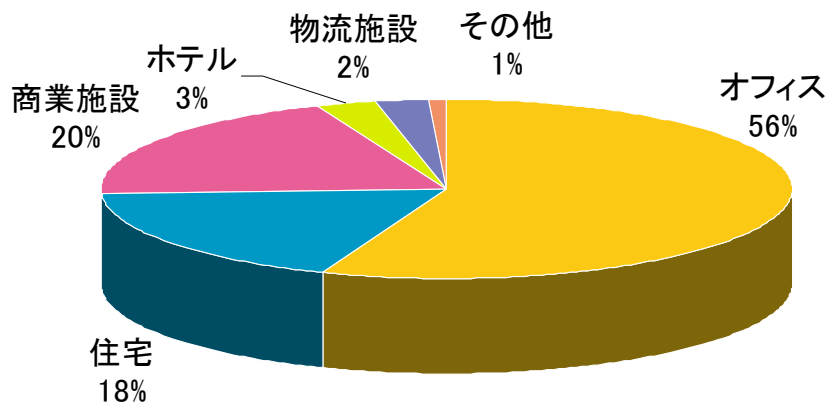
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
の特徴

## J-REITの保有物件の用途および所在地分布

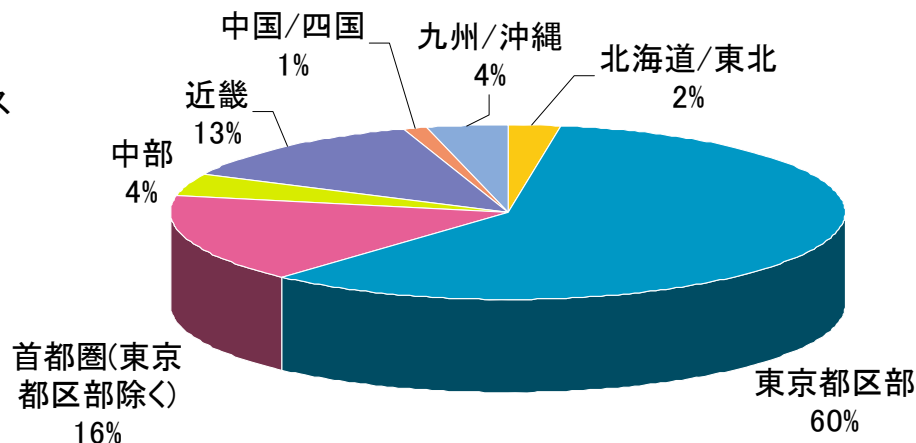
- J-REITの保有物件を見ると、用途別ではオフィスの割合が高く、所在地分布では東京都区部の割合が高くなっています。

J-REITの保有物件の用途別構成比  
(取得価格ベース)



(2010年1月末時点)

J-REIT保有物件の所在地分布  
(取得価格ベース)



(2010年1月末時点)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

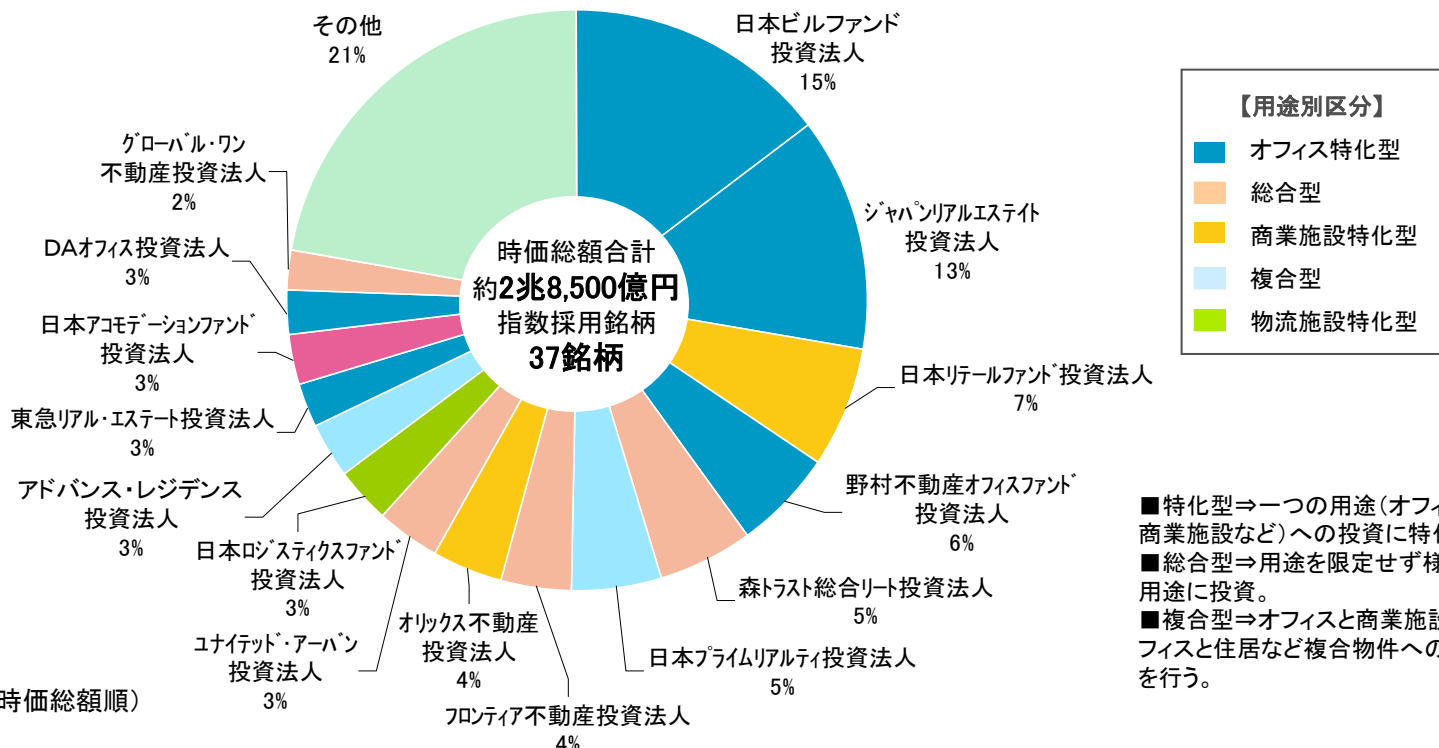
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。



## 時価総額上位6銘柄が市場全体の約50%を占める

■ 東証REIT指数の時価総額は約2兆8,500億円(2010年3月3日時点)となっていますが、時価総額上位6銘柄の合計で、その約半分を占めています。また、時価総額合計に占めるオフィス特化型REITの割合は高くなっています。

### 東証REIT指数採用銘柄の時価総額の比率



(2010年3月3日時点、時価総額順)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。 ※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

東証  
REIT

## 東証REIT指数採用銘柄一覧①

(2010年3月3日末時点、時価総額順)

コード	名称	株価(円)	実績分配金 利回り	時価総額 (億円)	指数に占める 時価総額割合	投資対象
8951	日本ビルファンド投資法人	777,000	5.1%	4,211	14.7%	オフィスビル特化型
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	765,000	5.0%	3,742	13.1%	オフィスビル特化型
8953	日本リテールファンド投資法人	113,000	6.7%	1,907	6.7%	商業施設特化型
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	518,000	6.8%	1,580	5.5%	オフィスビル特化型
8961	森トラスト総合リート投資法人	811,000	5.6%	1,476	5.2%	総合型(オフィスビル中心)
8955	日本プライムリアルティ投資法人	205,900	6.7%	1,455	5.1%	複合型(オフィス・都市型商業施設など)
8964	フロンティア不動産投資法人	690,000	5.4%	1,104	3.9%	商業施設特化型
8954	オリックス不動産投資法人	433,500	8.7%	1,090	3.8%	総合型(オフィスビル中心)
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	488,000	7.2%	982	3.4%	総合型(オフィス・住居・商業施設・ホテルなど)
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	683,000	4.7%	893	3.1%	物流施設特化型
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	121,000	-	873	3.1%	住居特化型
8957	東急リアル・エステイト投資法人	452,000	6.9%	765	2.7%	複合型(オフィス・商業施設など)
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	474,000	5.7%	740	2.6%	住居特化型
8976	DAオフィス投資法人	184,900	7.4%	731	2.6%	オフィスビル特化型
8958	グローバルワン不動産投資法人	669,000	6.1%	648	2.3%	オフィスビル特化型
8982	トップリート投資法人	409,000	6.2%	633	2.2%	総合型(オフィス・商業・住居など)
8987	ジャパンエクセレント投資法人	402,000	8.0%	621	2.2%	総合型(オフィスビル中心)
8972	ケネティクス不動産投資法人	240,500	8.7%	561	2.0%	総合型(オフィスビル中心)
8968	福岡リート投資法人	500,000	7.0%	535	1.9%	総合型(商業施設中心)

(注)特化型⇒一つの用途(オフィスや、商業施設など)への投資に特化。総合型⇒用途を限定せず様々な用途に投資。

複合型⇒オフィスと商業施設、オフィスと住居など複合物件への投資を行なう。※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

東証  
REIT

## 東証REIT指数採用銘柄一覧②

(2010年3月3日末時点、時価総額順)

コード	名称	株価(円)	実績分配金 利回り	時価総額 (億円)	指数に占める 時価総額割合	投資対象
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	358,000	7.6%	449	1.6%	住居特化型
3234	森ヒルズリート投資法人	266,700	9.5%	424	1.5%	総合型(オフィス中心・商業施設・住居など)
8956	プレミア投資法人	295,900	10.0%	388	1.4%	複合型(オフィス・住居など)
3227	MIDリート投資法人	188,300	10.1%	345	1.2%	総合型(オフィスビル中心)
3229	日本コマース投資法人	120,100	14.7%	309	1.1%	複合型(オフィスビル・商業施設など)
8977	阪急リート投資法人	354,000	6.6%	302	1.1%	総合型(商業施設中心)
8986	日本賃貸住宅投資法人	128,000	4.5%	298	1.0%	住居特化型
8973	ジョイント・リート投資法人	245,400	8.4%	256	0.9%	総合型(住居・商業施設中心)
8984	ビ・ライフ投資法人	466,000	3.8%	229	0.8%	複合型(住居・商業施設中心)
3249	産業ファンド投資法人	248,000	8.3%	196	0.7%	複合型(物流施設・インフラ施設など)
8983	グリード・オフィス投資法人	84,500	6.2%	172	0.6%	複合型(オフィスビル中心・商業施設など)
8966	クレッシェンド投資法人	122,800	4.8%	161	0.6%	複合型(オフィス・住居など)
8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	131,800	9.0%	139	0.5%	ホテル特化型
8963	インヴィンシブル投資法人	15,600	12.6%	99	0.3%	総合型(住居中心・オフィスなど)
8969	プロスペクト・リート投資法人	87,400	11.0%	65	0.2%	住居特化型
8975	FCレジデンシャル投資法人	199,000	7.8%	65	0.2%	総合型(住居・ホテルなど)
8985	日本ホテルファンド投資法人	145,500	9.5%	61	0.2%	ホテル特化型
8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	94,200	9.5%	52	0.2%	複合型(住居・ホテルなど)

(注)特化型⇒一つの用途(オフィスや、商業施設など)への投資に特化。総合型⇒用途を限定せず様々な用途に投資。

複合型⇒オフィスと商業施設、オフィスと住居など複合物件への投資を行なう。

※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

東証  
REIT

## 東証REIT指数採用銘柄の主要スポンサー

(2010年3月3日末時点、時価総額順)

コード	名称	主要スポンサー	コード	名称	主要スポンサー
8951	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	3234	森ヒルスリート投資法人	森ビル
8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	8956	プレミア投資法人	ケン・コーポレーション
8953	日本リテールファンド投資法人	三菱商事	3227	MIDリート投資法人	関西電力
8959	野村不動産オフィスファンド投資法人	野村不動産	3229	日本コマースリアル投資法人	パシフィック ホールディングス
8961	森トラスト総合リート投資法人	森トラスト	8977	阪急リート投資法人	阪急電鉄
8955	日本プライムリアルティ投資法人	東京建物	8986	日本賃貸住宅投資法人	オーシーエム・ネダラント・オホチュ ニティーズ・コーポラティブ・ユエー
8964	フロンティア不動産投資法人	三井不動産	8973	ジョイント・リート投資法人	積水ハウス
8954	オリックス不動産投資法人	オリックス	8984	ピ・ライフ投資法人	大和ハウス
8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	3249	産業ファンド投資法人	三菱商事
8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	三井物産	8983	クリート・オフィス投資法人	いちごアセットトラスト
3269	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠商事	8966	クレッシエンド投資法人	平和不動産
8957	東急リアル・エステート投資法人	東急電鉄、東急不動産	8981	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	MLQ Investors,L.P.
3226	日本アコモデーションファンド投資法人	三井不動産	8963	インヴィンシブル投資法人	ザ・エルシーピー・グループ
8976	DAオフィス投資法人	大和証券グループ本社	8969	プロスペクト・リート投資法人	プロスペクト
8958	グローバル・ワン不動産投資法人	明治安田生命	8975	FCLレジデンシャル投資法人	ファンドクリエイショング ループ
8982	トップリート投資法人	住友信託銀行	8985	日本ホテルファンド投資法人	クリエイティブ・リノベーション ン・グループジャパン
8987	ジャパンエクセレント投資法人	興和不動産	8970	ジャパン・シングルレジデンス投資法人	アパマンショップサブリース
8972	ケネディクス不動産投資法人	ケネディクス			
8968	福岡リート投資法人	福岡地所			
3240	野村不動産レジデンシャル投資法人	野村不動産			

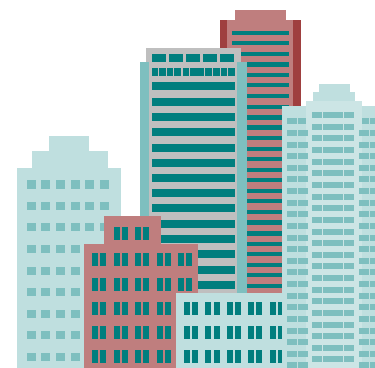
※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

J-REIT  
リスク

## J-REIT投資の主なリスク

- REIT(不動産投信)は、不動産を運用対象とする商品で、かつ、市場で取引されますので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化など、様々な要因で分配金や価格は影響を受けます。
- 不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性があります。元本が保証された商品ではありません。
- REIT(不動産投信)は、一般の法人と同様に倒産のリスクがあります。法的倒産手続きを開始した場合、本投資証券の価格が著しく下落し、無価値になることも予想されます。
- 不動産について、火災、爆発、水災その他の事故について、火災保険などの保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合には、著しい悪影響を受ける可能性があります。
- 地震、噴火、津波などの災害により不動産が滅失、劣化または毀損し、その価格が影響を受ける可能性があります。
- 不動産からの収入が減少する可能性や、不動産に関する費用は増大する可能性があり、分配金額が悪影響を受けることがあります。
- 収益は、不動産の賃料収入に依存しています。賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延などにより減少する可能性があります。
- 退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得などは、分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。
- 金融商品取引所が定める基準に抵触し、上場廃止になった場合は、取引が著しく困難になる可能性があります。



■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## 当資料をお読みいただく際の留意事項

- 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。
- 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。
- 当資料の情報は信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、情報の正確性・完全性について弊社が保証するものではありません。
- 当資料に示す意見は、特に断りのない限り当資料作成日現在の弊社の見解を示すものです。
- 当資料中のいかなる内容も、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。
- 当資料に掲載されている数値、図表等は、特に断りのない限り当資料作成日現在のものです。
- 東証REIT指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。