

J-REITの市場動向

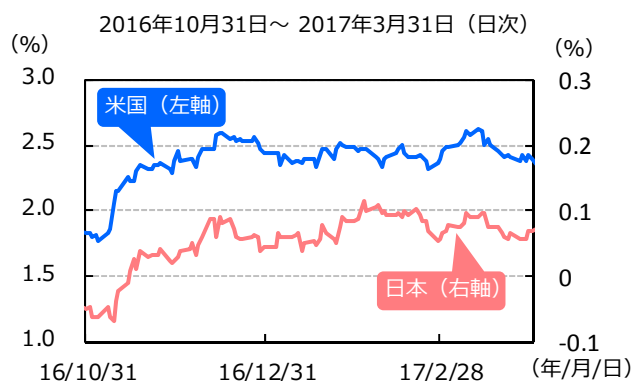
年初来のJ-REIT市場（東証REIT指数）は、世界的な金利の上昇や、2018年～2020年に新規大型ビル供給が増加するとの見方などを受けて、軟調に推移しています。

米大統領選以降、トランプ政権の経済政策への期待が高まったことなどから、世界的に金利は上昇しました。しかしながら、入国禁止令の差し止めや、米医療保険制度改革法（オバマケア）代替法案の撤回などを受けた政権の政策実行性に対する不透明感の高まりを背景に、足元で米長期金利の上昇は一服しています。国内金利も、米金利変動の影響を受け不安定な動きとなる場面もみられますが、日銀の長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）の下、国内金利は依然低水準で推移しています。

都心5区オフィスビル市況は堅調に推移しています。足元の賃料上昇率は、リーマン・ショック前と比較すると高くはないものの、前月比38ヵ月連続で上昇（2017年2月現在）しており、安定した上昇が継続しています。2018年～2020年に新規大型ビルの供給が増加する見込みであることから、短期的には市況改善ペースが鈍化したように見える局面が生じる可能性があります。しかしながら、国内企業業績の改善傾向が続けば、オフィスビル需要が堅調を維持するとみられることから、今後もオフィスビル市況は底堅い展開が期待できると考えます。

足元、世界的な金利上昇に一服感がみられることや、国内企業によるオフィス需要が堅調であること、国内債券と比較して高い利回りが期待できることなどは、J-REIT市場の下支えになると考えられます。

日米10年国債利回りの推移



都心5区オフィスビル平均賃料の増減率（前月比）の推移



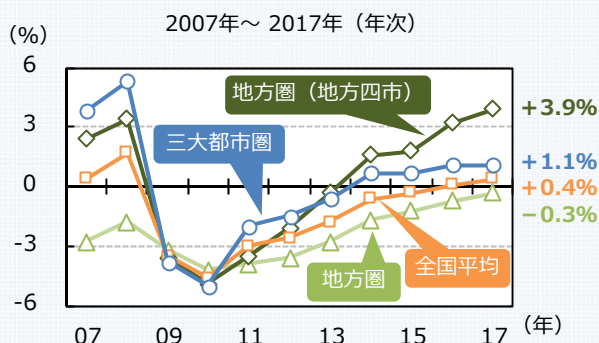
公示地価の上昇基調が継続

2017年1月1日時点の公示地価は、全用途平均で三大都市圏と地方圏（地方四市）が4年連続、全国平均が2年連続の上昇となりました。地方圏は下落が続いているものの、下落幅は7年連続で縮小しました。用途別の全国平均では、住宅地が9年ぶりに下落を脱し横ばいとなったほか、商業地が前年から大きく上昇しました。

景気回復や訪日客の増加、良好な資金調達環境を背景とした不動産取引の活発化などから、都市部のみならず、幅広い地域で地価の上昇基調が続いています。

J-REITにとっては、保有する資産の価値向上につながる環境が継続しています。

公示地価の推移（全用途平均、前年比変動率）



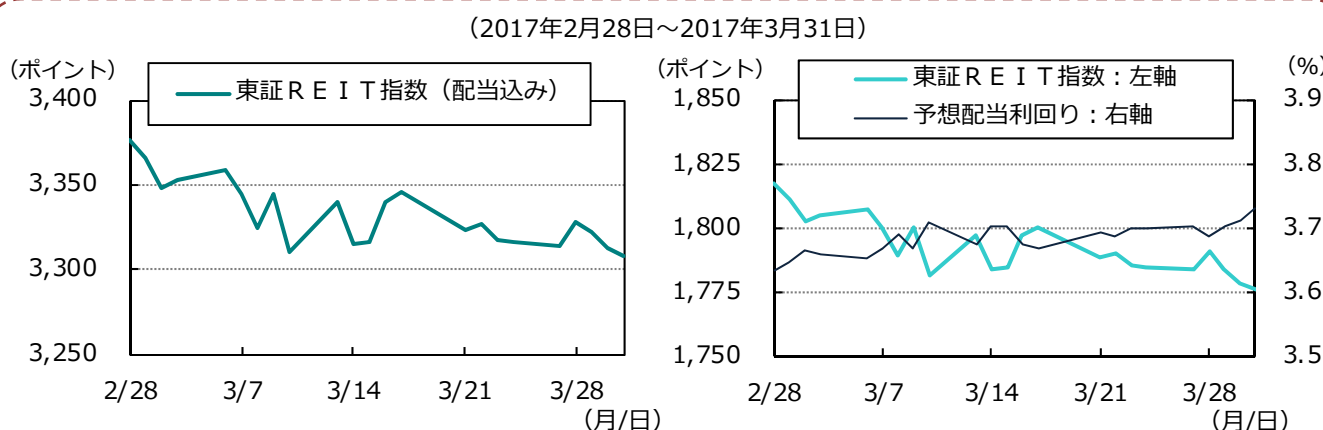
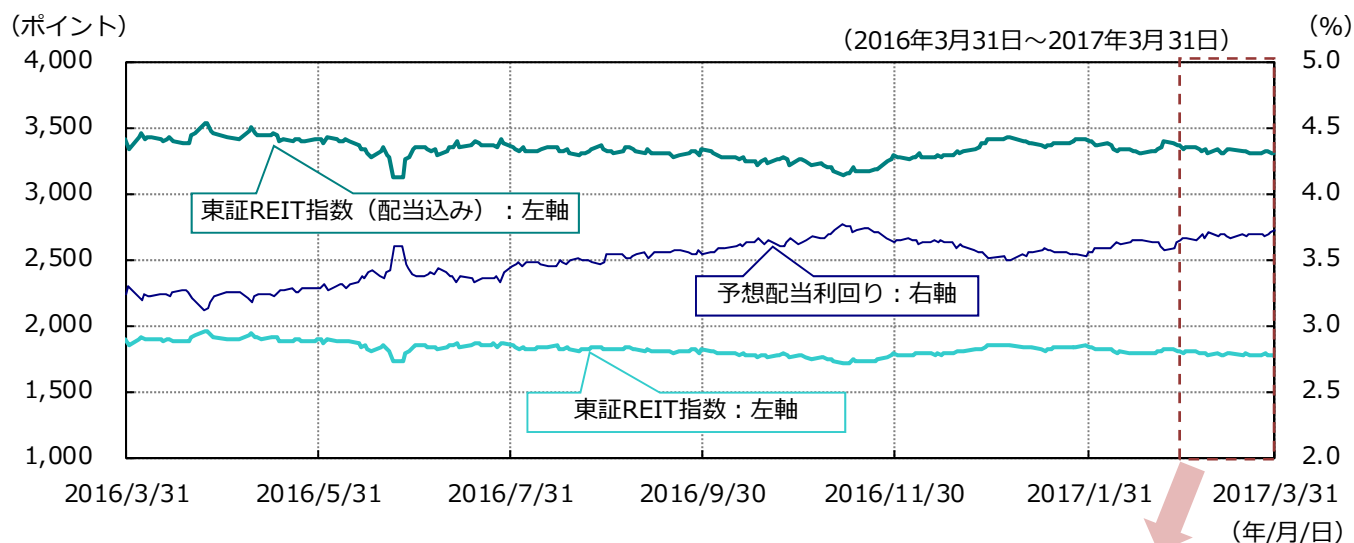
出所：ブルームバーグ、三鬼商事および国土交通省が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記は、将来における日米10年国債利回り、都心5区オフィスビル平均賃料の増減率（前月比）および公示地価の推移を示唆、保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2017年3月末	2017年2月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,776.33	1,817.36	▲2.26%
東証REIT指数 (配当込み)	3,307.66	3,376.46	▲2.04%
J-REIT予想配当利回り	3.73%	3.64%	-

➤ 先月の投資環境

3月の『J-REIT市場』は下落しました。

月前半は、国内超長期金利の高止まりなどを背景に軟調に推移しました。また、月半ば以降は国内株式市場の下落などを嫌気する形でJ-REIT市場は上値の重い展開となり、月末には約4カ月ぶりの安値水準を付けました。

➤ 今後の見通し

海外投資家によるJ-REIT売却への懸念などを背景に、上値の重い展開が想定されます。

しかし、日銀の国債買い入れにより金利上昇懸念は徐々に後退に向かうと考えられることに加え、今後も平均賃料上昇や配当金増加が見込まれ、下値は限定的なものにとどまると予想します。

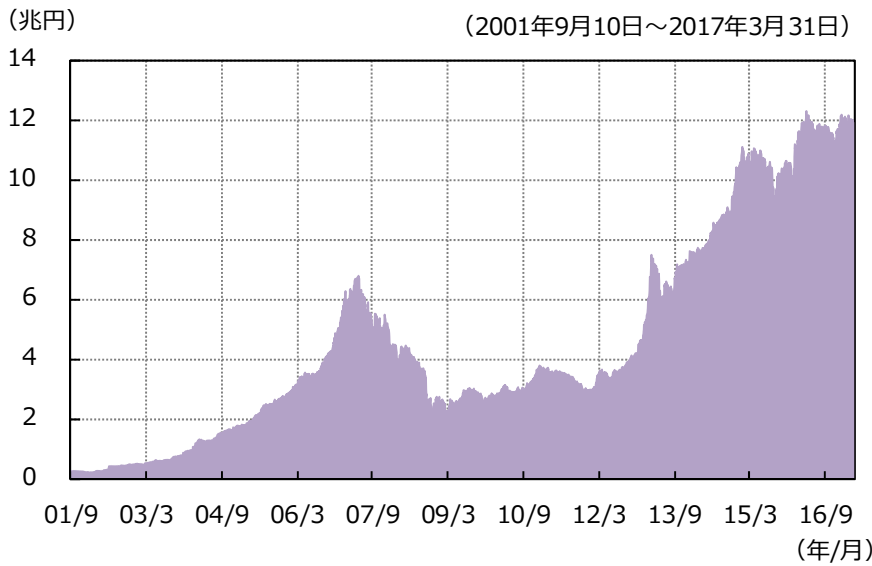
出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来における東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移を示唆、保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

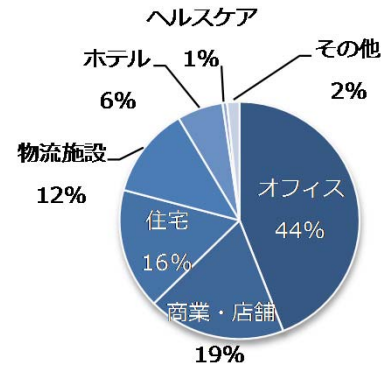


J-REITの市場規模

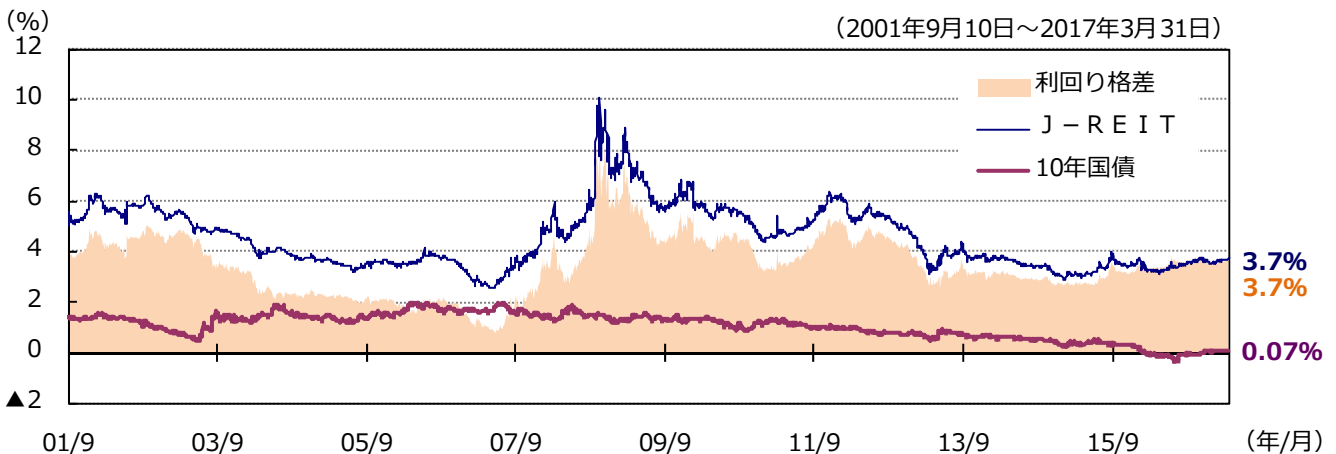
時価総額	11兆9,064億円
銘柄数	58銘柄

(2017年3月31日現在)

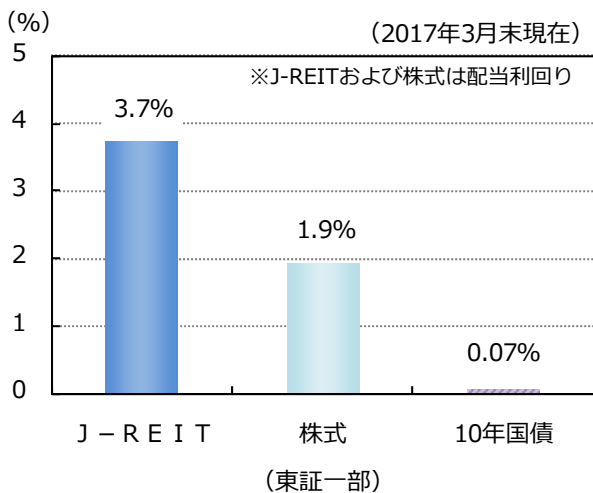
不動産タイプ別構成比率



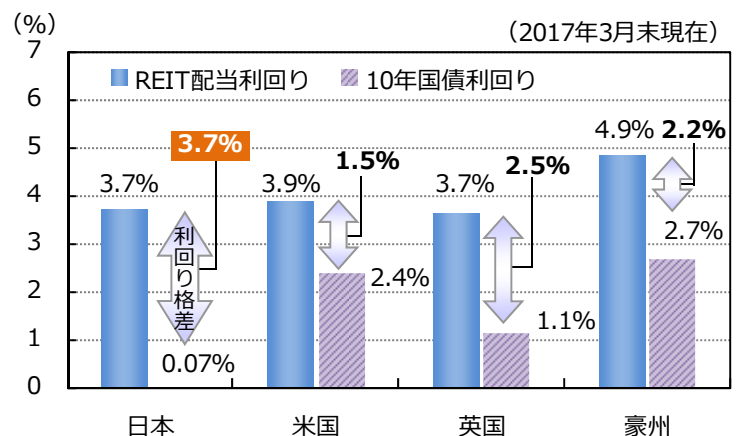
J-REITと10年国債の利回り推移



主な国内資産の利回り比較



主要国REITと10年国債の利回り比較



※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。

※利回り格差は、小数第2位または第3位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会、S&P、各投資法人が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆、保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

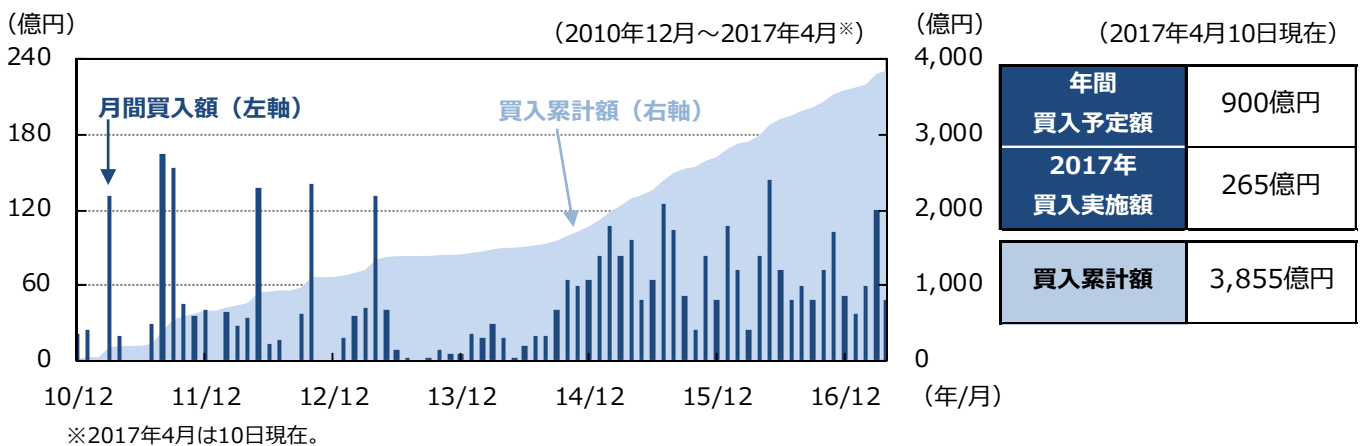
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

(2017年3月31日現在)

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想 配当利回り
				1カ月	3カ月	6カ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産、住友生命保険	オフィス	▲3.0%	▲5.9%	▲3.7%	▲6.2%	8,599億円	2.96%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、三井物産	オフィス	▲3.3%	▲6.1%	▲1.1%	▲6.7%	7,725億円	2.94%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	2.7%	▲0.6%	4.0%	6.5%	7,228億円	3.36%
4	日本リテールファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	商業施設	▲3.4%	▲6.0%	▲11.1%	▲16.2%	5,825億円	3.89%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅、極東証券	総合	▲2.1%	▲3.9%	▲5.7%	▲2.7%	5,224億円	3.68%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲0.9%	▲0.5%	▲1.2%	27.2%	4,850億円	3.32%
7	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲0.3%	▲2.7%	0.9%	4.5%	4,728億円	3.40%
8	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲0.1%	1.0%	▲4.0%	▲0.8%	4,600億円	3.44%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	0.3%	0.2%	8.1%	10.5%	4,111億円	3.32%
10	日本プライムリアルティ投資法人	東京建物、大成建設、安田不動産等	オフィス・商業施設	▲3.4%	▲6.4%	▲4.2%	▲3.1%	3,978億円	3.31%

日銀によるJ-REITの買入状況



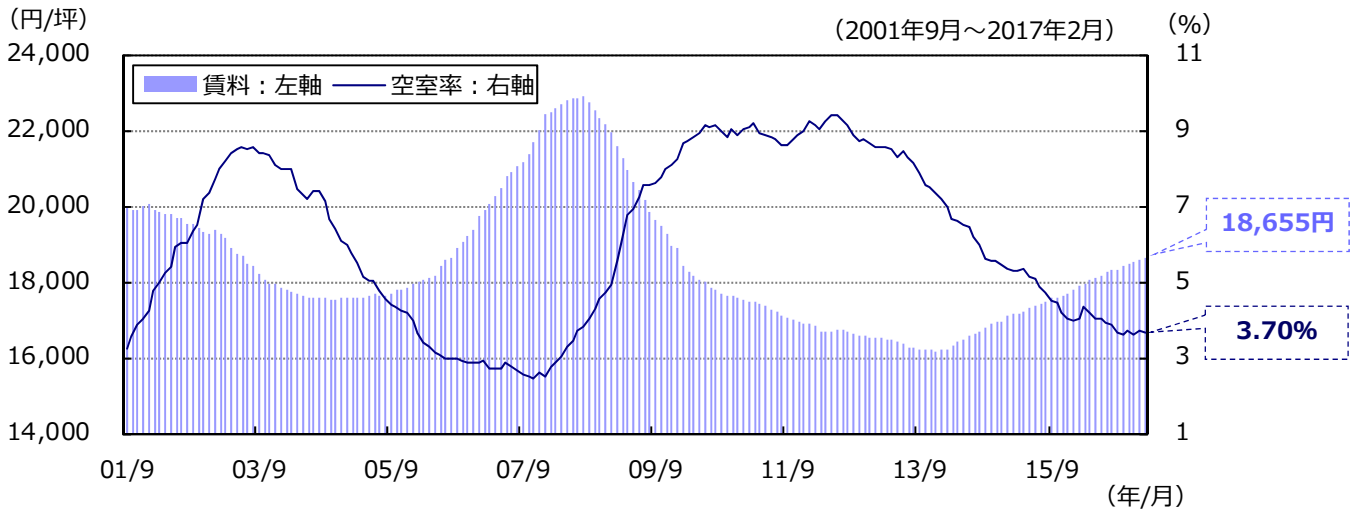
出所：ファクトセットおよび日銀が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆、保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

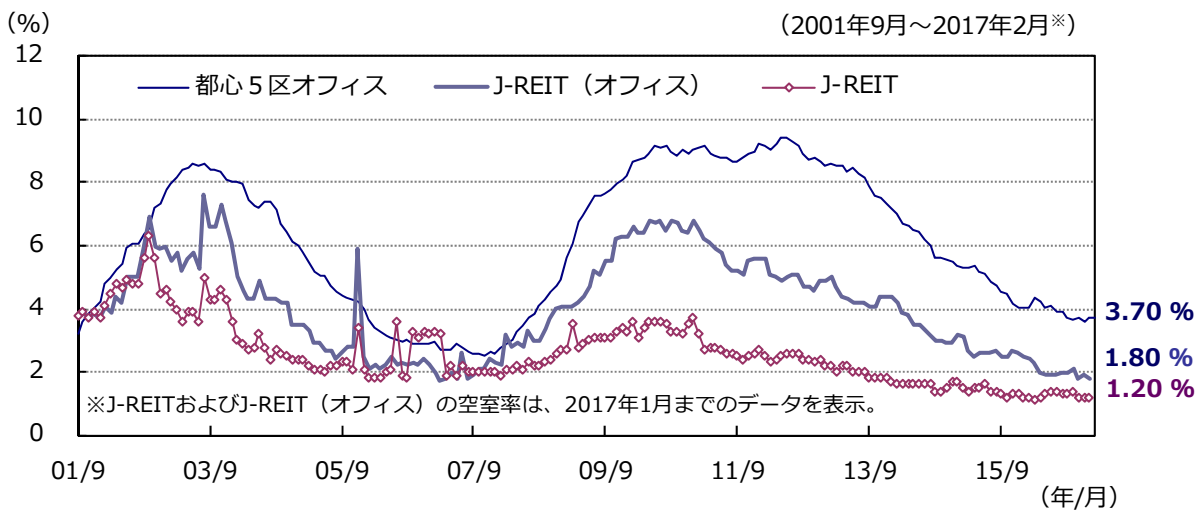
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

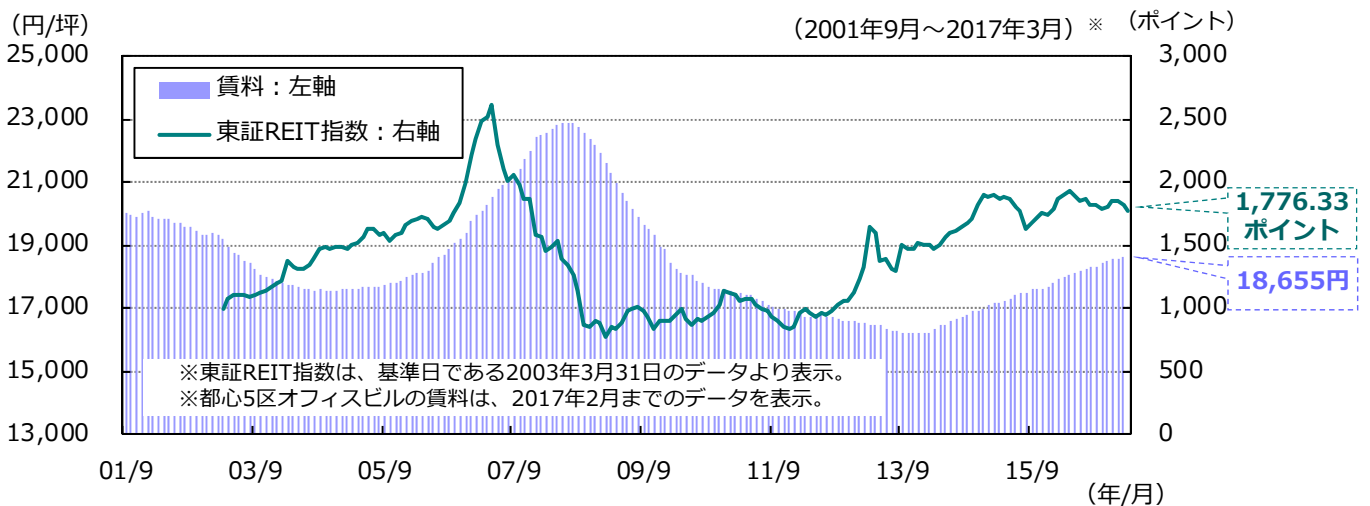
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



J-REITと都心5区オフィスビルの空室率の推移



東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移



出所：ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。
 ※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆、保証するものではありません

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料： 上限4.104%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合があるため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限年率2.6824%（税込）

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。
- 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は、
 1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
 2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
 3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

- 東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（株東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、(株)東京証券取引所が所有しています。
- FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。
- 「Standard & Poor's®」「S&P®」「スタンダード&プアーズ」は、スタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービスズ エル エル シーが所有する登録商標です。