

2020年東京五輪前後の再開発状況

東京に対する評価が世界で上昇しています。森記念財団都市戦略研究所が発表した2016年版「世界の都市総合ランキング」では、2008年の公表開始以来初めて、東京がロンドン、ニューヨークに次ぐ3位となりました。訪日外国人旅行者の増加や国際コンベンション開催件数の増加、交通・アクセス面での改善などが評価されました。

東京五輪の開催などを控え、足元ではインフラ整備や再開発が進んでいますが、東京五輪後も大規模かつさまざまなプロジェクトが継続していきます。

インフラ整備

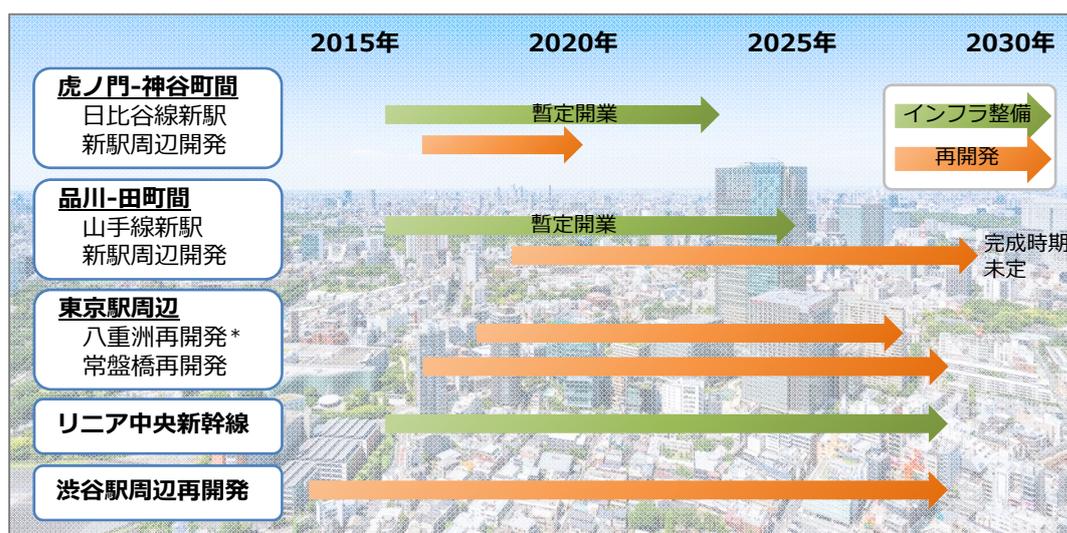
JR山手線では品川-田町間に、東京メトロ日比谷線では虎ノ門-神谷町間に、それぞれ新駅を設置（いずれも2020年に暫定開業予定）するプロジェクトが進んでいます。また、品川-名古屋間を約40分で結ぶリニア中央新幹線も2027年の開業に向け工事が本格化しています。

再開発

新駅の開業を受けて、品川駅周辺では2019年から街区の再開発事業が着手される予定です。また、東京駅周辺の八重洲や常盤橋でも大規模バスターミナルの整備等交通結束機能の強化や、賑わいと交流を創出する大規模複合施設の整備等が予定されています。常盤橋に建設され、2027年度竣工予定のビルの1つは、高さ約390メートルとあべのハルカス（約300メートル）を超えて日本一高いビルになる予定です。また、渋谷では「エンタテインメントシティSHIBUYA」の実現に向けて、2027年完工を目標に、鉄道改良事業とともに、駅直上に周辺では最大級となるオフィスや商業施設を含む超高層ビルの建設が予定されています。

東京は国家戦略特区に指定されており、世界から資金・人材・企業等が集まる国際的ビジネス拠点の形成、競争力のある新事業創出などを目指し、街作りが進められています。東京五輪が開催される2020年が一つの通過点となり、上記のように五輪開催以降も長期間にわたりインフラ整備、再開発が継続的に進められる見込みです。これらにより、継続的な都市の魅力向上につながれば、長期的にJ-REIT市場の下支えになると考えます。

今後予定される主なインフラ整備、再開発プロジェクト



* 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業
出所：各種報道を基にアセットマネジメントOneが作成。

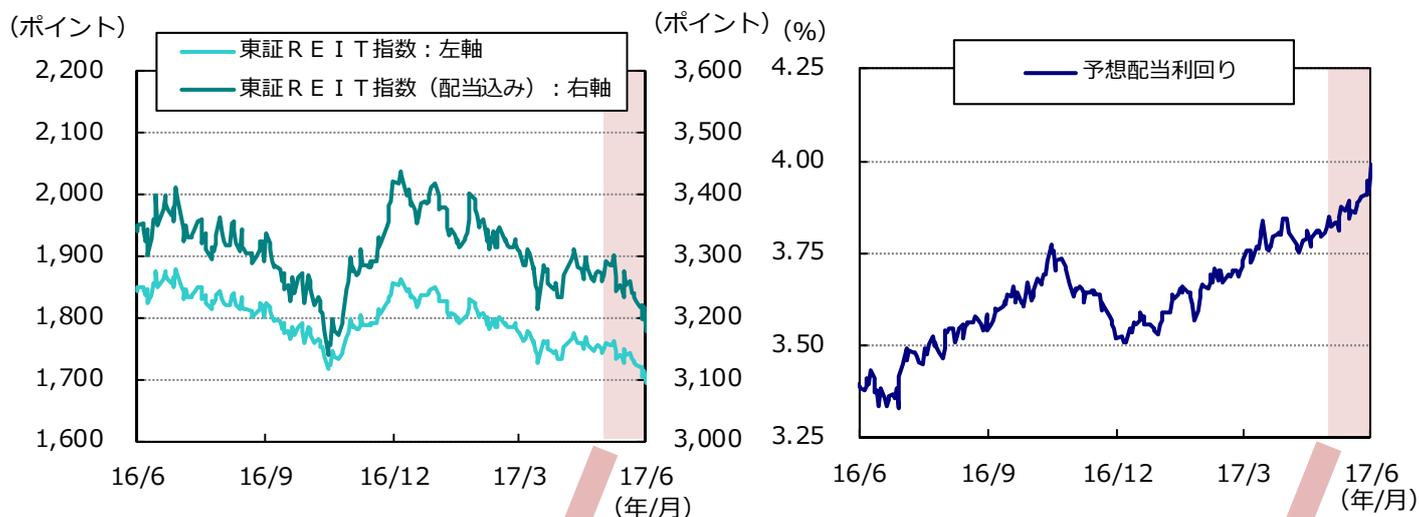
※上記は、今後予定される主なインフラ整備、再開発プロジェクトを保証するものではありません。予定は変更される場合があります。

※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。

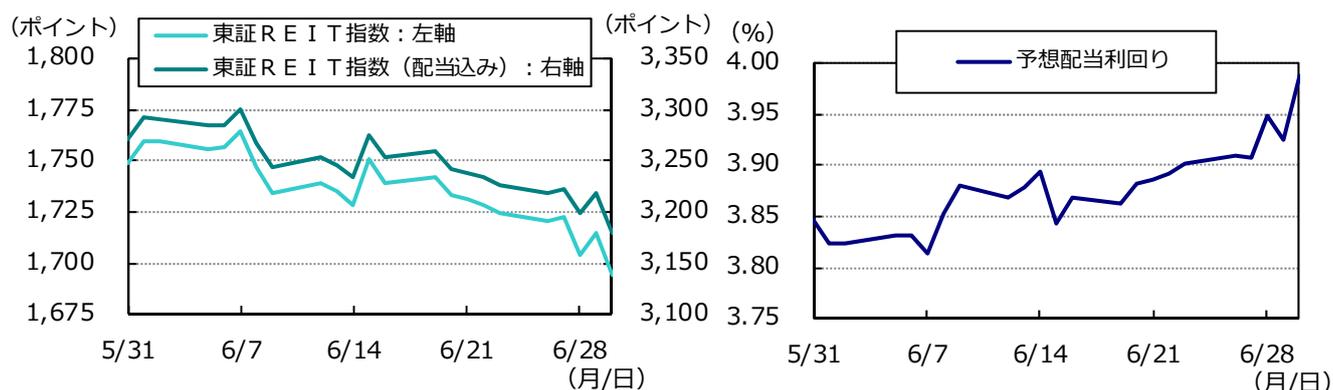
J-REIT市場について

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移

(2016年6月30日～2017年6月30日)



(2017年5月31日～2017年6月30日)



	2017年6月末	2017年5月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,694.36	1,748.56	▲3.10%
東証REIT指数 (配当込み)	3,180.48	3,271.22	▲2.77%
J-REIT予想配当利回り	3.99%	3.85%	-

➡ 先月の投資環境

6月の『J-REIT市場』は下落しました。

J-REIT市場の需給悪化懸念に加え、日銀の出口戦略をめぐる一部の報道などを背景に国内長期金利が強含みの動きとなったことから、おおむね軟調に推移しました。月半ば以降は下値を切り下げる展開となり、月末には1,700ポイントを割り込み2016年2月以来の安値水準を記録しました。

➡ 今後の見通し

海外投資家などによる売りが需給悪化につながるとの懸念が根強いなか、上値の重い展開が続くと想定されます。

ただし、平均賃料の上昇基調継続が見込まれることに加え、魅力的な水準とみられる配当利回りなどから、J-REIT市場の下値は限定的なものにとどまると考えます。

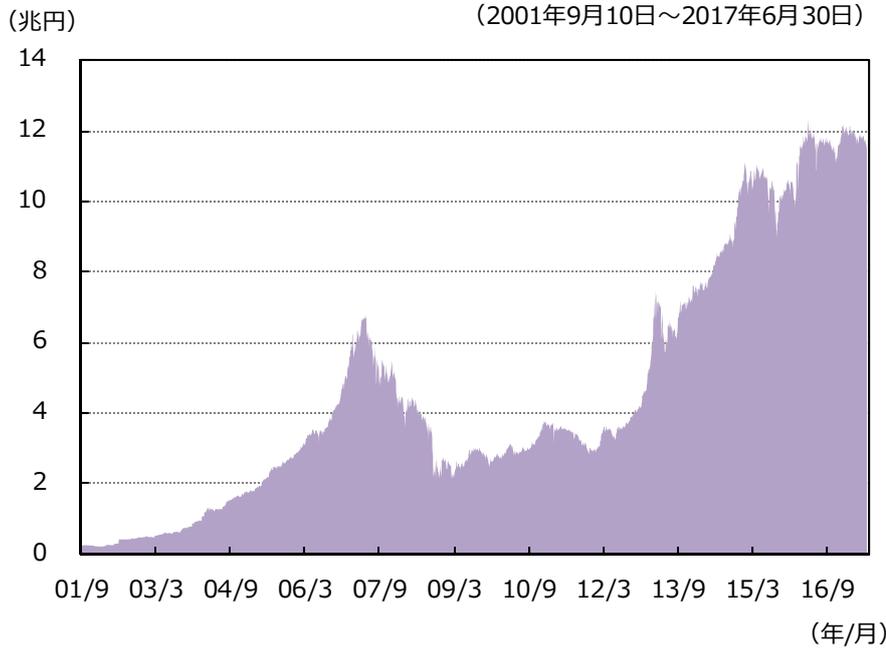
出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※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

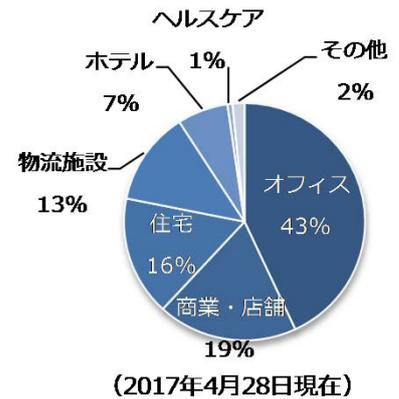


J-REITの市場規模

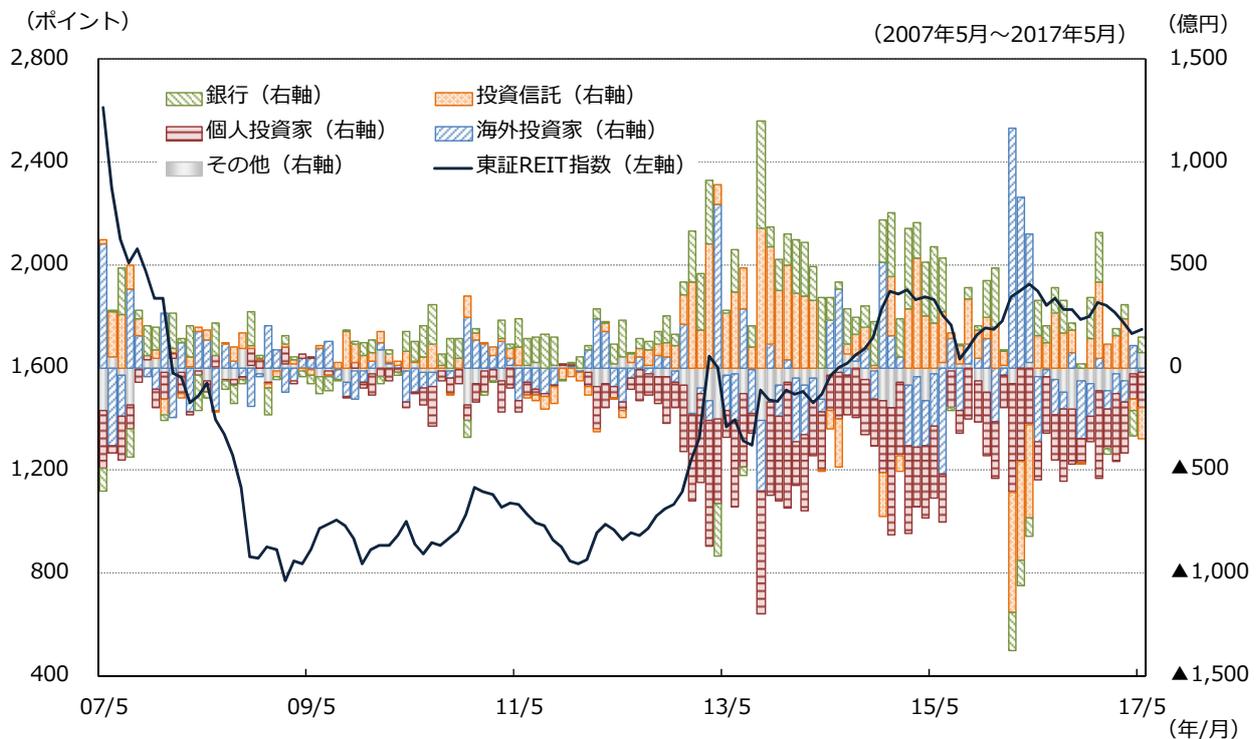
時価総額	11兆4,345億円
銘柄数	58銘柄

(2017年6月30日現在)

不動産タイプ別構成比率



J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移

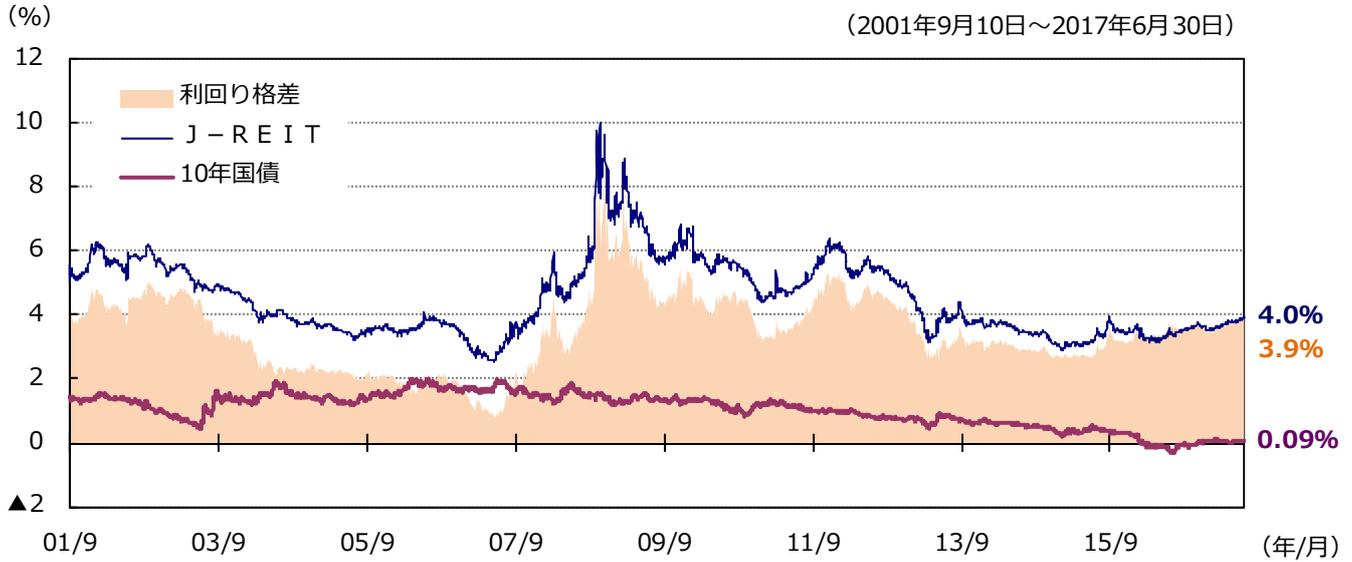


出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。
 ※上記グラフは、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆、保証するものではありません。

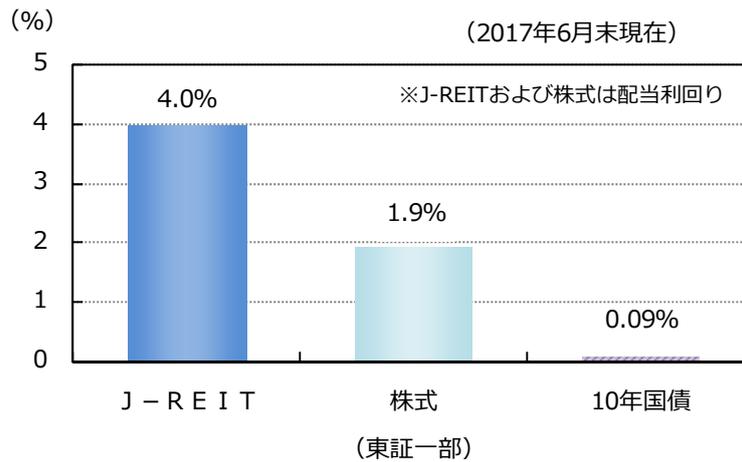
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

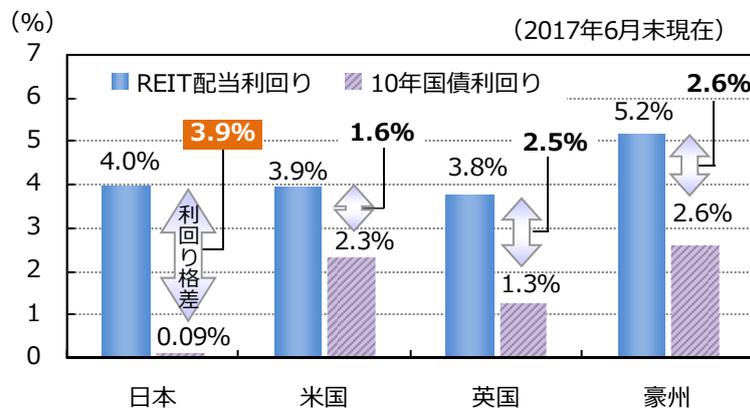
J-REITと10年国債の利回り推移



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、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。

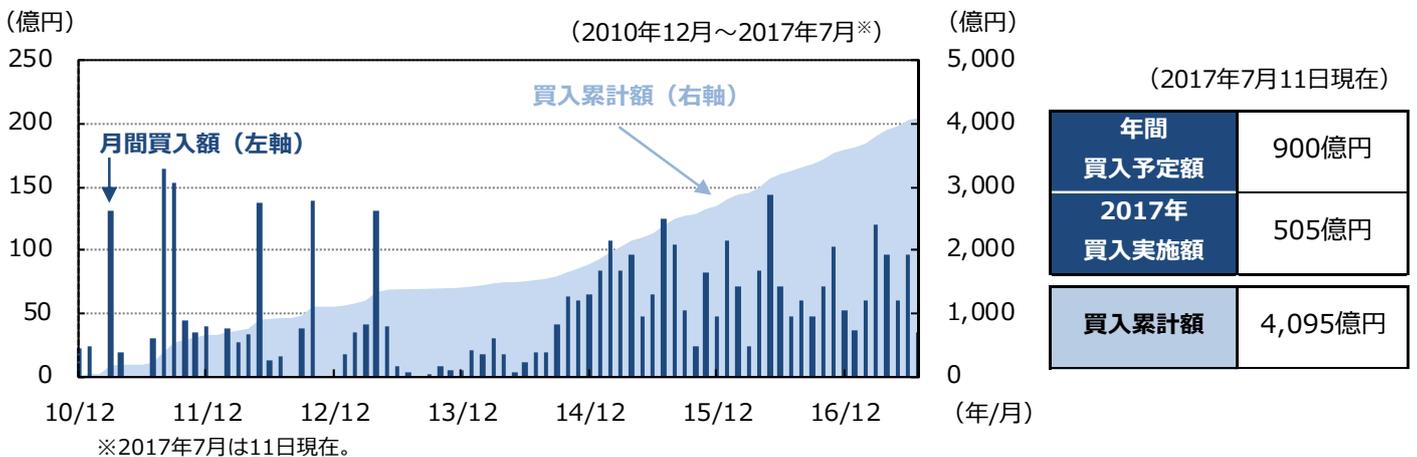
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

(2017年6月30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か月	3か月	6か月	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	▲1.2%	▲4.3%	▲9.9%	▲6.6%	8,105億円	3.17%
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	▲4.0%	▲5.3%	▲11.0%	▲9.3%	7,319億円	3.15%
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	▲7.7%	▲11.1%	▲11.5%	▲2.1%	6,429億円	3.84%
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	▲3.6%	▲5.0%	▲10.7%	▲17.9%	5,534億円	4.10%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅、極東証券	総合	▲1.5%	▲4.3%	▲8.0%	▲10.1%	4,903億円	3.96%
6	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲0.5%	1.0%	2.1%	▲1.1%	4,564億円	3.85%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲6.4%	▲7.8%	▲8.2%	▲1.3%	4,511億円	3.60%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲5.4%	▲6.0%	▲8.5%	▲3.2%	4,446億円	3.66%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲4.9%	▲8.2%	▲8.0%	5.0%	3,773億円	3.61%
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	▲6.4%	▲8.0%	▲13.9%	▲8.7%	3,595億円	3.70%

日銀によるJ-REITの買入状況



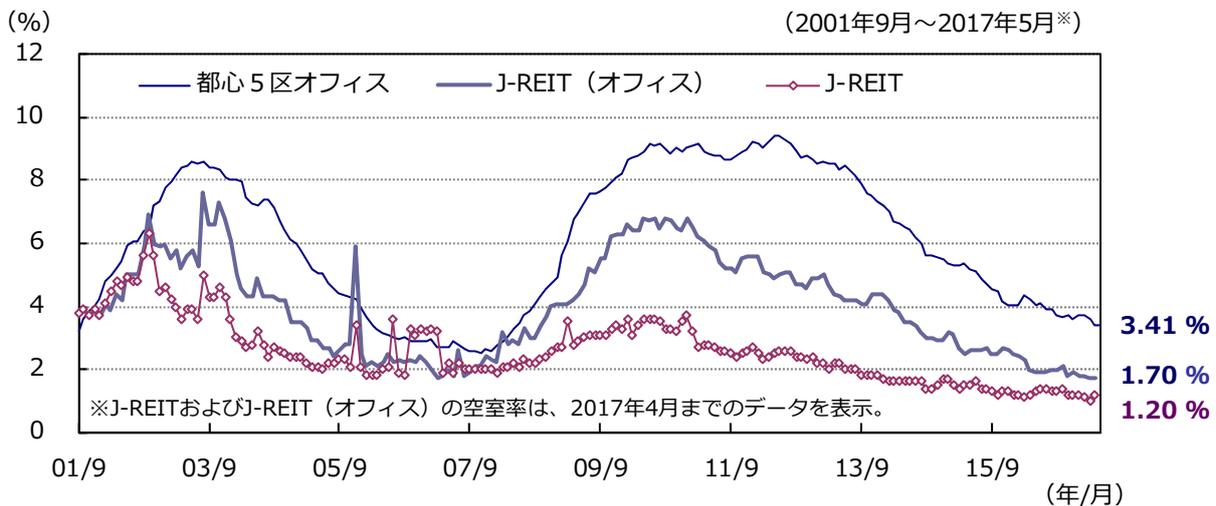
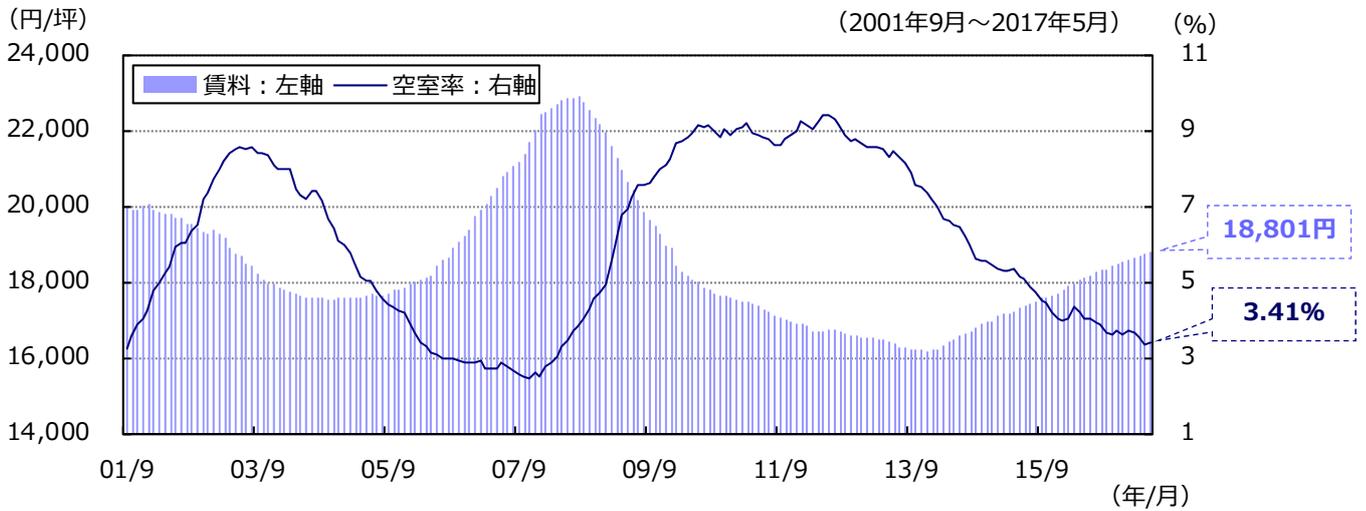
出所：ファクトセットおよび日銀が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※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。

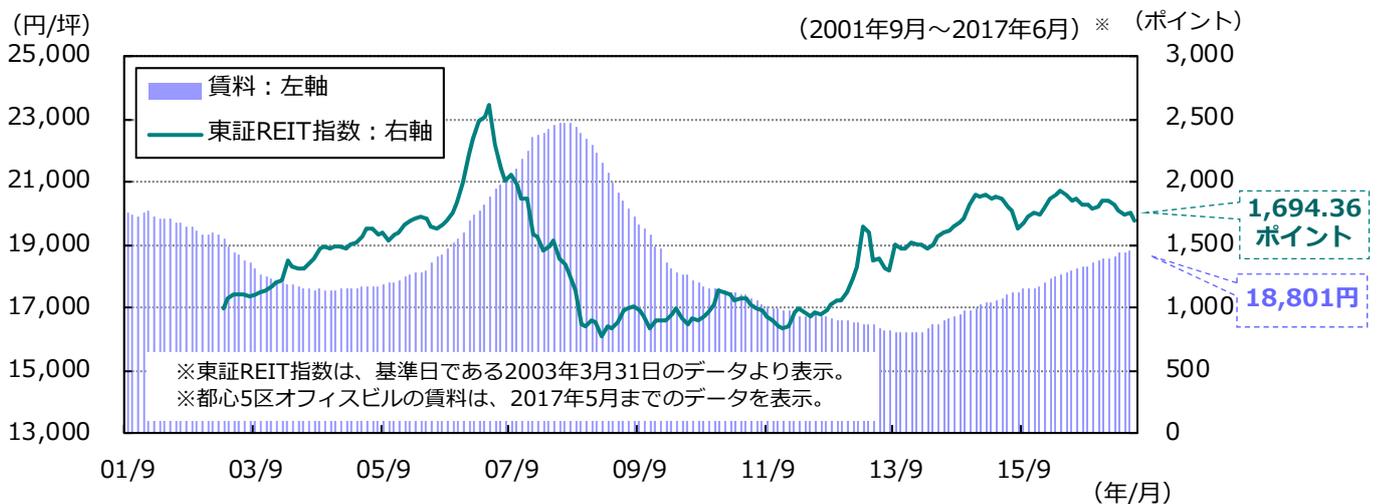
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

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



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3.78%（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りますため、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。