

J-REITの自己投資口の取得および消却

年初来、日経平均株価が15.2%上昇したのに対して、東証REIT指数（配当込み）は9.4%下落しており、J-REIT市場は軟調に推移しています（2017年10月末時点）。日米長期金利の上昇や需給面での懸念、北朝鮮をめぐる地政学リスク、国内株式への資金シフト等が要因となりました。

このような環境下、6月にインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が、J-REITでは初めてとなる自己投資口の取得および消却を発表しました。その後、10月には続けて2銘柄が自己投資口の取得および消却を発表しました。

自己投資口の取得と消却とは

J-REIT市場に流通している自己の投資口を買い入れて消却することで、事業会社の自社株買いに相当します。J-REITの財務基盤の安定性向上に資する資金調達・資本政策の多様化をねらいとして、2013年の投信法の改正により可能となりました。

投資口1口当たり分配金額の増加等、1口当たりの価値を高める効果が期待されるほか、現状の投資口価格が、J-REITが保有する資産価値等の観点からみて割安感があるということも、市場にアナウンスできる効果があります。これにより、投資口価格が上昇すれば、その後の円滑な資金調達や物件取得が可能になることが期待されます。

自己投資口の取得を発表した銘柄の価格推移

10月までに自己投資口の取得を発表した3銘柄の投資口価格の推移をみると、発表後、いずれも市場（東証REIT指数）を上回る推移となっており、一定の効果が出ているものとみられます。

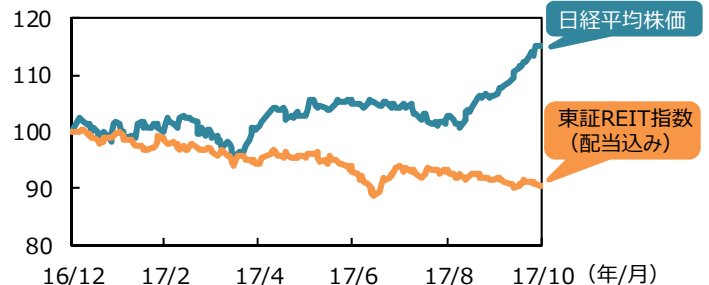
J-REITによる自己投資口の取得は、制度としては存在していたものの、これまで活用されてきませんでした。しかし、年初来より市場が軟調に推移する中、J-REITの自助努力として投資家への利益還元策を打ち出した銘柄が出てきたことは、評価できると考えられます。今後も同様の動きが広がれば、投資口価格の底上げが期待できると考えます。

出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、特定のJ-REITを推奨するものではありません。

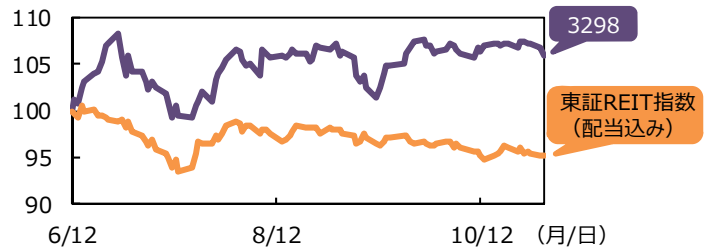
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

日経平均株価と東証REIT指数（配当込み）の推移

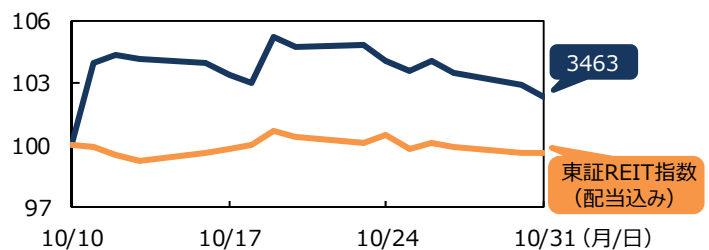


※期間：2016年12月30日～2017年10月31日（日次）
※2016年12月30日の値を100として指数化。

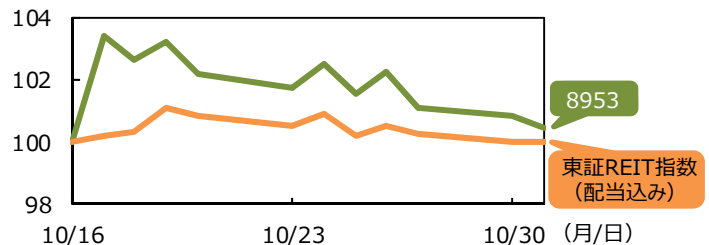
自己投資口の取得を発表した銘柄の投資口価格および東証REIT指数（配当込み）の推移



※期間：2017年6月12日～2017年10月31日（日次）
※2017年6月12日（発表日）の値を100として指数化。



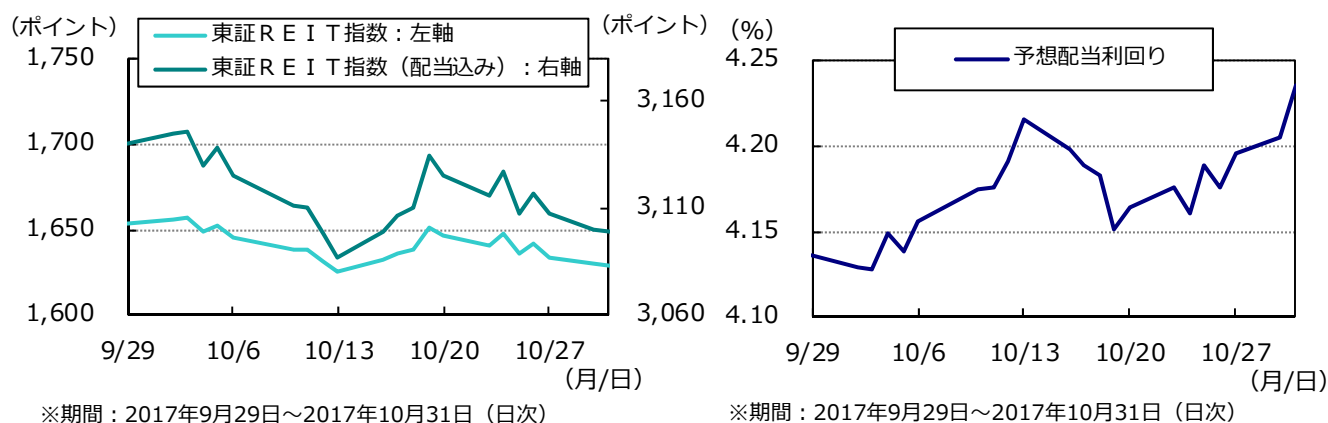
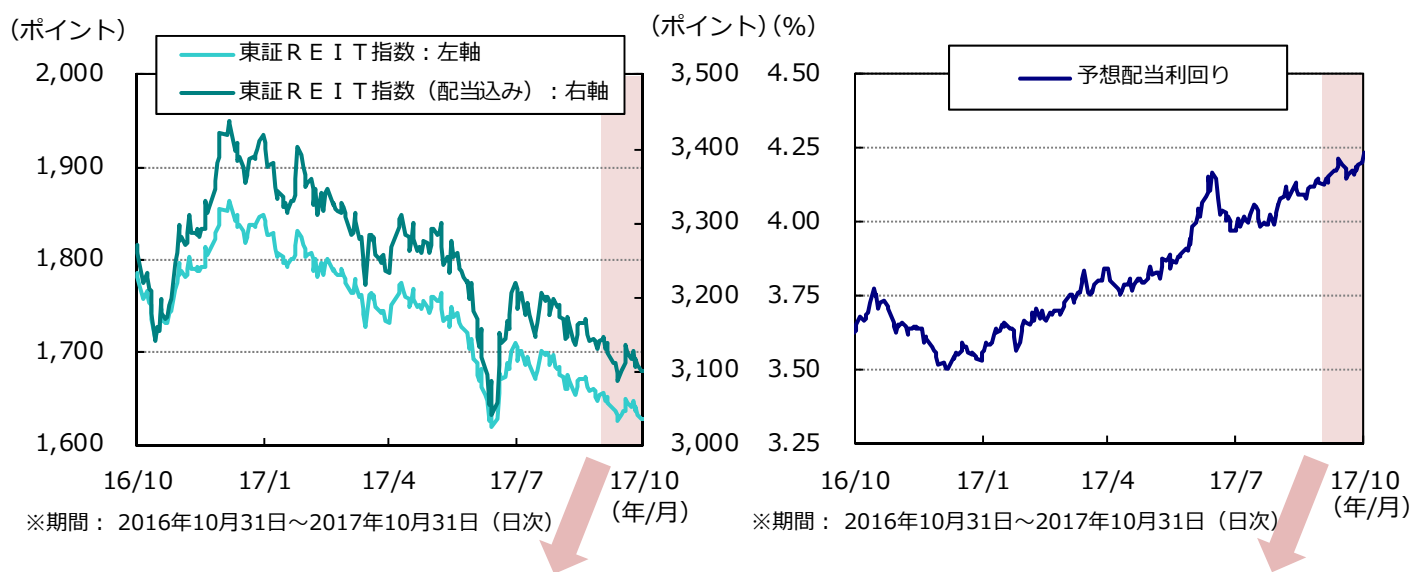
※期間：2017年10月10日～2017年10月31日（日次）
※2017年10月10日（発表日）の値を100として指数化。



※期間：2017年10月16日～2017年10月31日（日次）
※2017年10月16日（発表日）の値を100として指数化。
※3298=インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
3463=いちごホテルリート投資法人
8953=日本リテールファンド投資法人

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10月末	2017年9月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,629.26	1,653.72	▲1.48%
東証REIT指数（配当込み）	3,099.44	3,139.87	▲1.29%
J-REIT予想配当利回り	4.24%	4.14%	-

➡ 先月の投資環境

10月の『J-REIT市場』は下落しました。

J-REIT市場の需給悪化懸念や、欧米金融政策の正常化に伴う金利上昇懸念などから、軟調に推移しました。月後半には衆院選を終え大幅に上昇した国内株式に資金が流れるなどし、下落基調をたどりました。

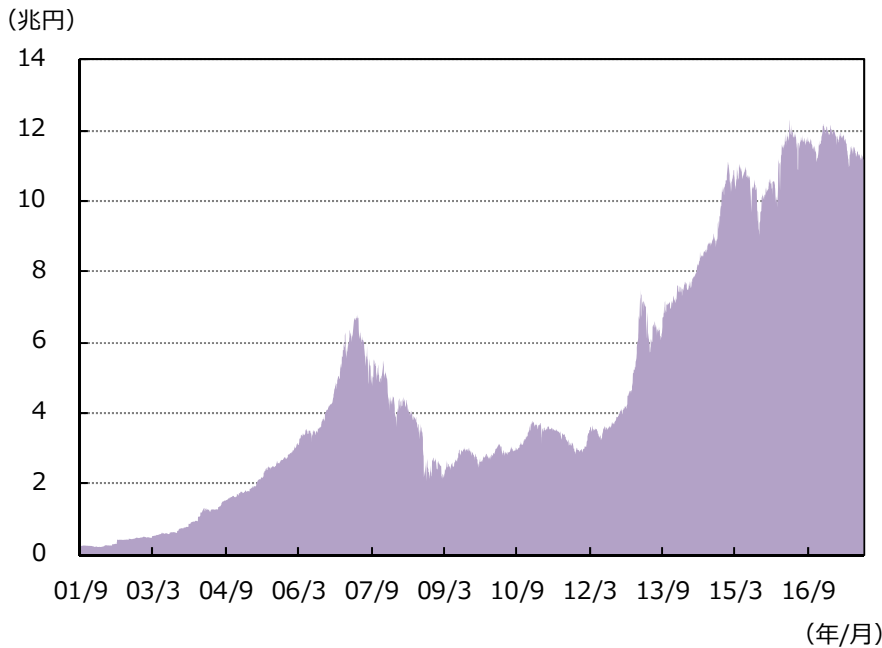
➡ 今後の見通し

J-REITの需給悪化懸念、欧米金利の上昇懸念が残る中、上値の重い展開が続くと想定します。

ただし、良好な不動産ファンダメンタルズに加え、魅力的な水準とみられる配当金利回りなどから、中長期的にJ-REIT市場は、ゆるやかに回復すると予想します。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

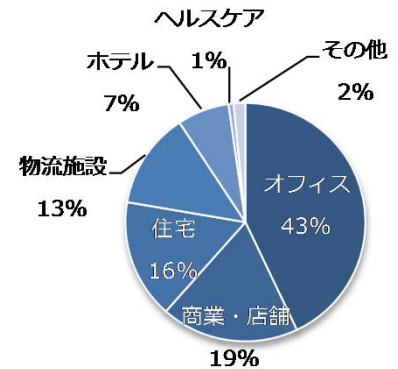


J-REITの市場規模

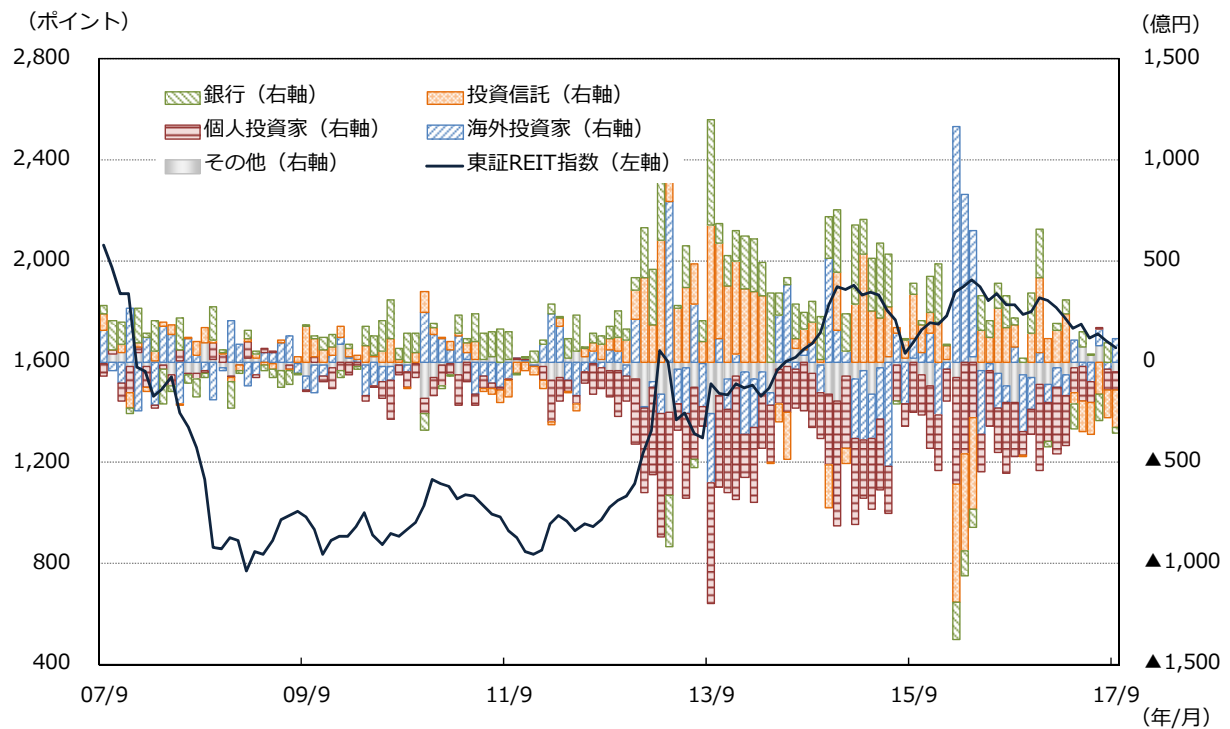
時価総額	11兆1,714億円
銘柄数	59銘柄

※2017年10月31日時点

不動産タイプ別構成比率



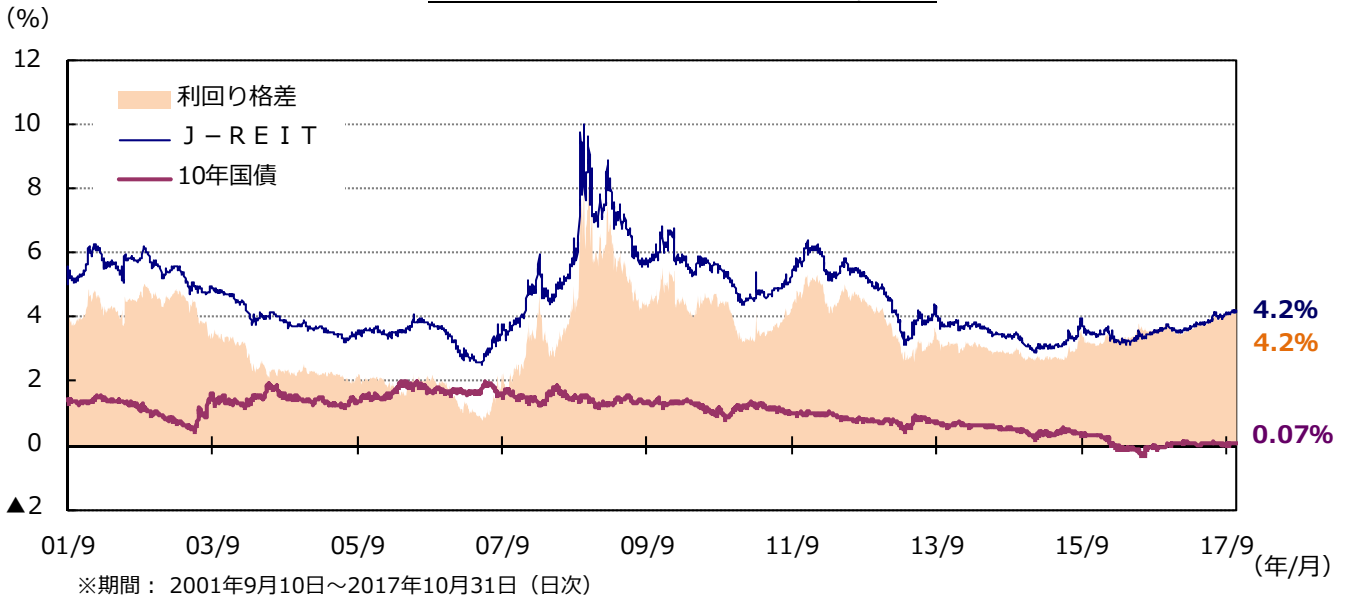
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



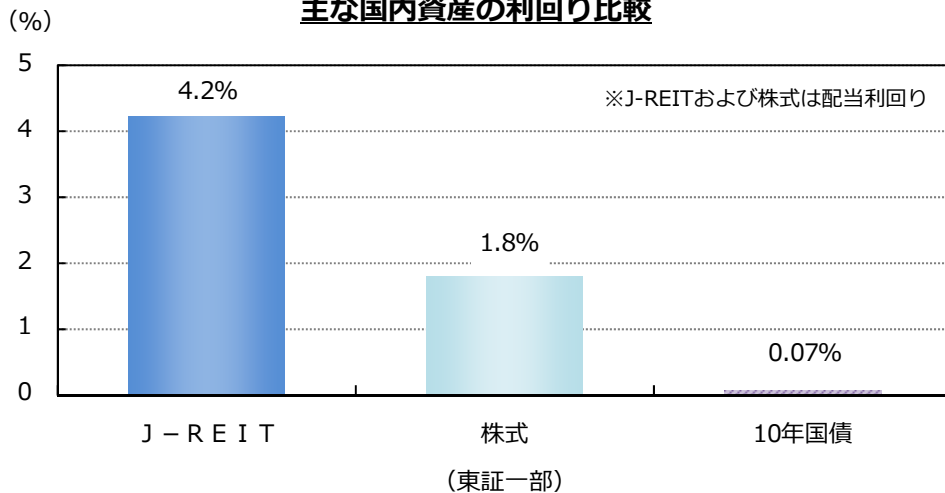
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移

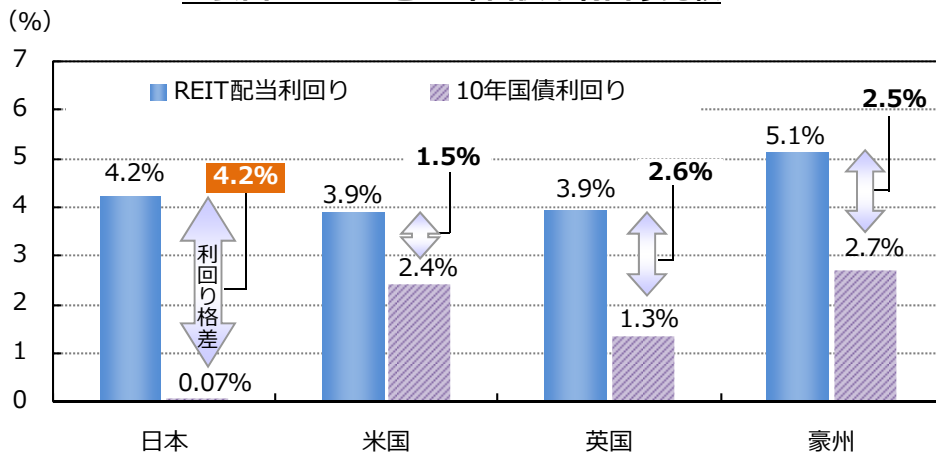


主な国内資産の利回り比較



※2017年10月31日時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2017年10月31日時点

※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、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・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。

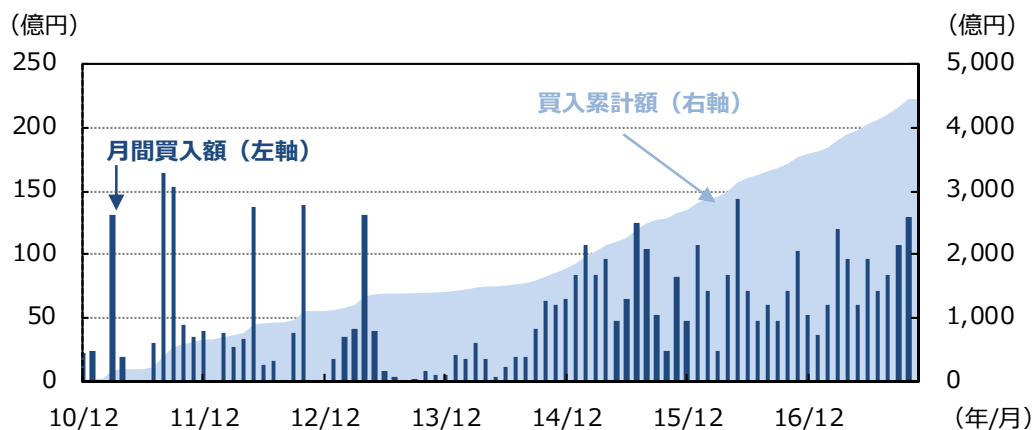
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

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ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	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	▲2.3%	▲7.9%	▲6.1%	▲9.4%	7,738 億円	3.36%
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	▲1.7%	▲6.6%	▲7.9%	▲9.7%	6,966 億円	3.33%
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	▲2.9%	▲7.2%	▲9.7%	▲13.1%	5,944 億円	4.25%
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	▲0.2%	▲2.3%	▲5.5%	▲11.9%	5,372 億円	4.30%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅、極東証券	総合	▲0.9%	▲0.7%	▲1.1%	▲4.2%	4,989 億円	4.10%
6	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	0.7%	2.7%	3.3%	4.4%	4,912 億円	3.87%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲1.6%	▲1.2%	▲4.2%	▲3.3%	4,479 億円	3.81%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲3.3%	▲4.9%	▲9.9%	▲9.8%	4,183 億円	4.05%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲3.4%	▲0.8%	▲7.2%	▲5.6%	3,609 億円	3.85%
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	▲2.8%	▲11.8%	▲11.1%	▲16.5%	3,374 億円	3.95%

※2017年10月31日時点

日銀によるJ-REITの買入状況



年間買入予定額	900億円
2017年買入実施額	862億円
買入累計額	4,452億円

※2017年11月9日時点

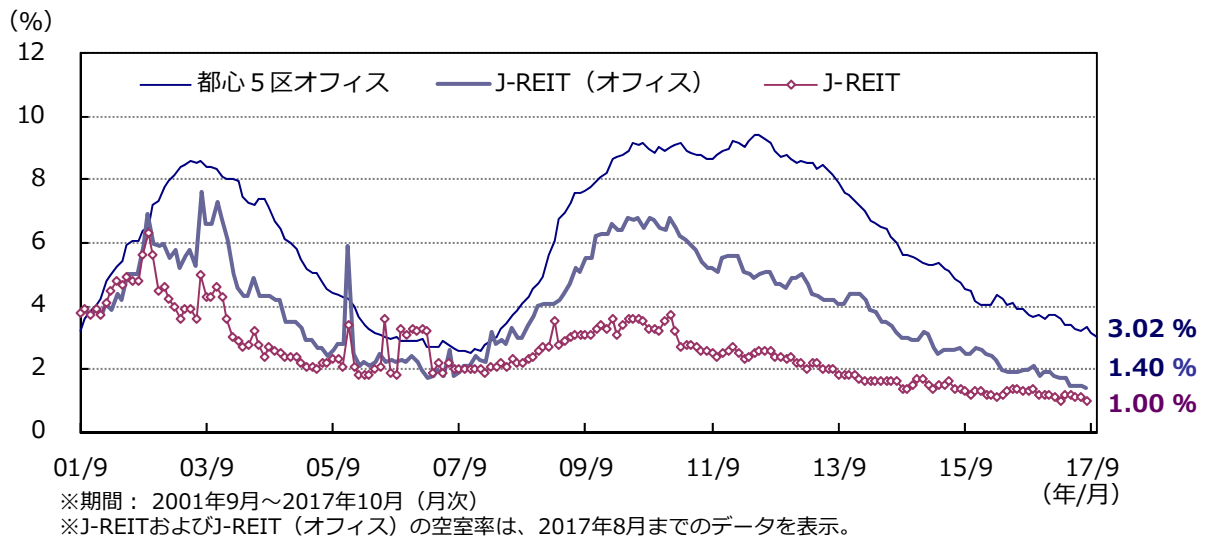
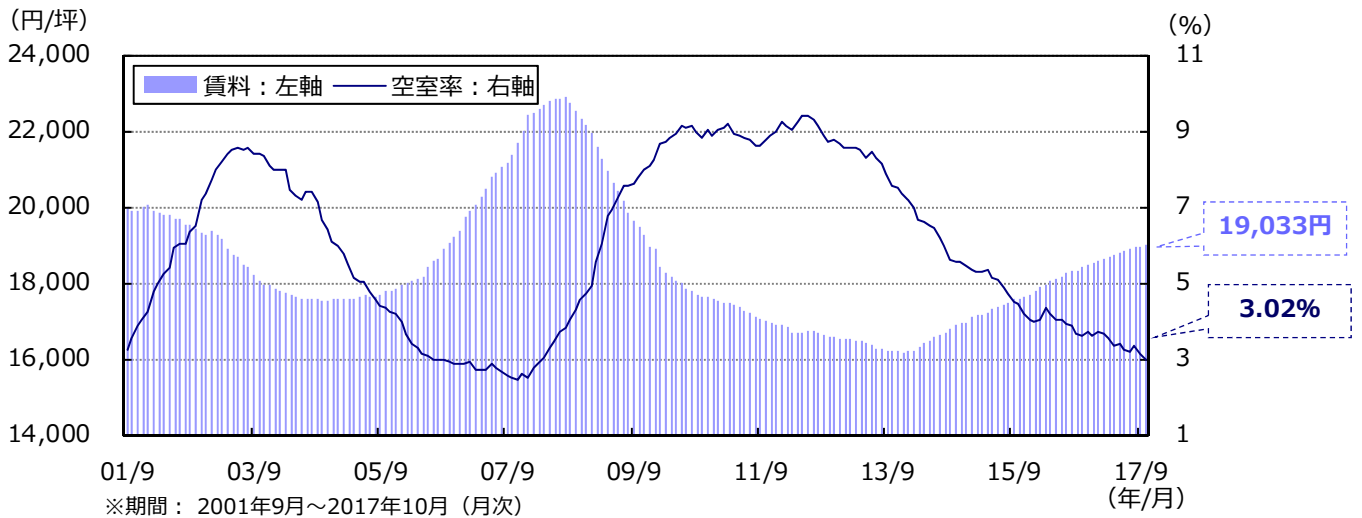
※期間：2010年12月～2017年11月（月次）

※2017年11月は9日時点

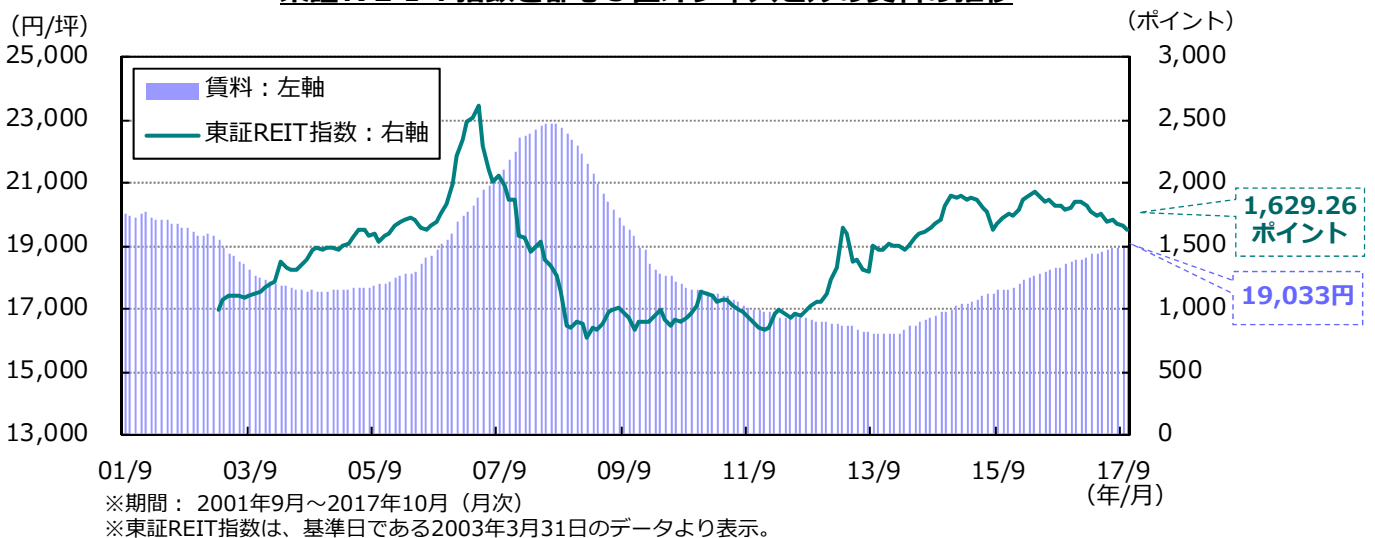
出所：ファクトセットおよび日銀のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

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のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・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。