

# なるほど東証REIT指数

～指数を知ってリートを知る

**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:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

# リート(不動産投資信託)とは

## リート(不動産投資信託)とは

### 豆知識

リート(REIT)は、「Real Estate Investment Trust(不動産投資信託)」の略です。  
また、日本のリートは「Jリート」と呼ばれています。



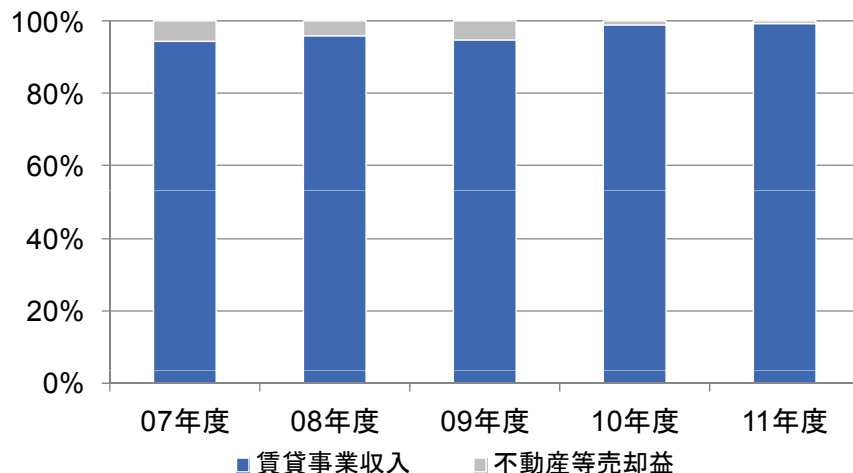
リートは、主に投資家から集めた資金と、借入金などをもとに、オフィスビルや商業施設などの不動産に投資を行ない、そこから得られる賃料収入などを分配金として、投資家に分配することを目的とした金融商品です。一般的にリートは上場しているものが多く、株式と同じように売買することが可能です。

なお、リートは1960年に米国で誕生し、1990年代に急速に拡大しました。日本では、2001年9月に、2銘柄が東京証券取引所に上場し、Jリート市場がスタートしました。

## Jリートの収益の源泉は家賃収入

Jリートは、主に長期に安定した賃料を生む不動産に投資するといった賃貸事業を手掛けており、一般の事業会社と比べて、収益予想の確度が高く、相対的に分配金が安定しているといえます。

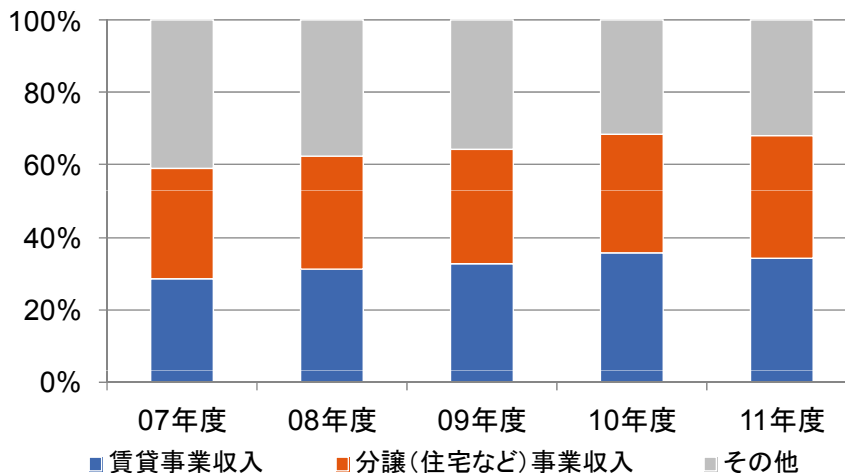
＜Jリートの営業収益(売上高)の構成＞  
(2007年度～2011年度)



出所: 不動産証券化協会(ARES)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

＜大手不動産5社\*の営業収益(売上高)の構成＞  
(2007年度～2011年度)



\*大手不動産5社: 三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産、野村不動産

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄の売買等を推奨するものではありません。

# 東証に上場する全リートを対象とした東証REIT指数

## 東証REIT指数とは

東証REIT指数は、東証に上場するリート全銘柄を対象とした「時価総額加重型」の指数です。日本のリート市場がどのような動きをしているのかを知るうえで大変便利な指数です。

豆知識

基準日である2003年3月31日の時価総額を1,000として、現在の時価総額がどの程度かを表します(算出開始日: 2003年4月1日)。

## これらのリートが東証REIT指数の「顔」です

＜東証REIT指数採用銘柄の時価総額上位10社＞  
(2014年3月末時点)

|    | 銘柄名          | 価格(円)   | 予想分配金<br>利回り(%) | 時価総額<br>(億円) | 指数に<br>占める割合 |
|----|--------------|---------|-----------------|--------------|--------------|
| 1  | 日本ビルファンド     | 539,000 | 2.96            | 7,611        | 10.0%        |
| 2  | ジャパンリアルエステイト | 518,000 | 2.92            | 6,155        | 8.1%         |
| 3  | 日本リテールファンド   | 203,200 | 4.00            | 4,690        | 6.2%         |
| 4  | ユナイテッド・アーバン  | 151,600 | 3.62            | 3,608        | 4.8%         |
| 5  | 日本プロロジスリート   | 208,200 | 3.53            | 3,256        | 4.3%         |
| 6  | アドバンス・レジデンス  | 219,800 | 4.09            | 2,857        | 3.8%         |
| 7  | 日本プライムリアルティ  | 334,000 | 3.62            | 2,756        | 3.6%         |
| 8  | フロンティア不動産    | 549,000 | 3.60            | 2,723        | 3.6%         |
| 9  | オリックス不動産     | 128,800 | 3.78            | 2,515        | 3.3%         |
| 10 | GLP          | 103,900 | 4.17            | 2,180        | 2.9%         |

(注)各リートの正式名称は、名称の後に「投資法人」がつきます。

個別銘柄に言及していますが、当該銘柄の売買等を推奨するものではありません。

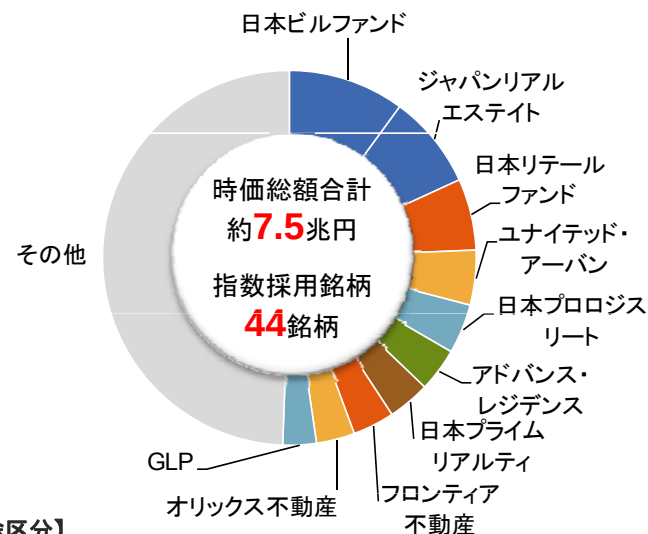
また、当社ファンドにおける保有、非保有、および将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。

(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

## 全体の51%程度を占める時価総額上位10社

＜東証上場REITの時価総額の比率＞  
(2014年3月末時点)



### 【用途区分】

|             |       |           |
|-------------|-------|-----------|
| ■ オフィスビル特化型 | ■ 複合型 | ■ 商業施設特化型 |
| ■ 住居特化型     | ■ 総合型 | ■ 物流施設特化型 |

\*総合型⇒用途を限定せず様々な用途に投資を行なう

複合型⇒オフィスと商業施設、オフィスと住居など2つの用途へ投資を行なう

# これまでの東証REIT指数の歩み

## 東証REIT指数の歩み

(2003年3月31日～2014年3月31日)

2003年4月に東証REIT指数が算出されてからおよそ10年。その間、当該指数は、国内のみならず、海外の景気や不動産市況など、様々な動きを指数に反映してきました。



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)

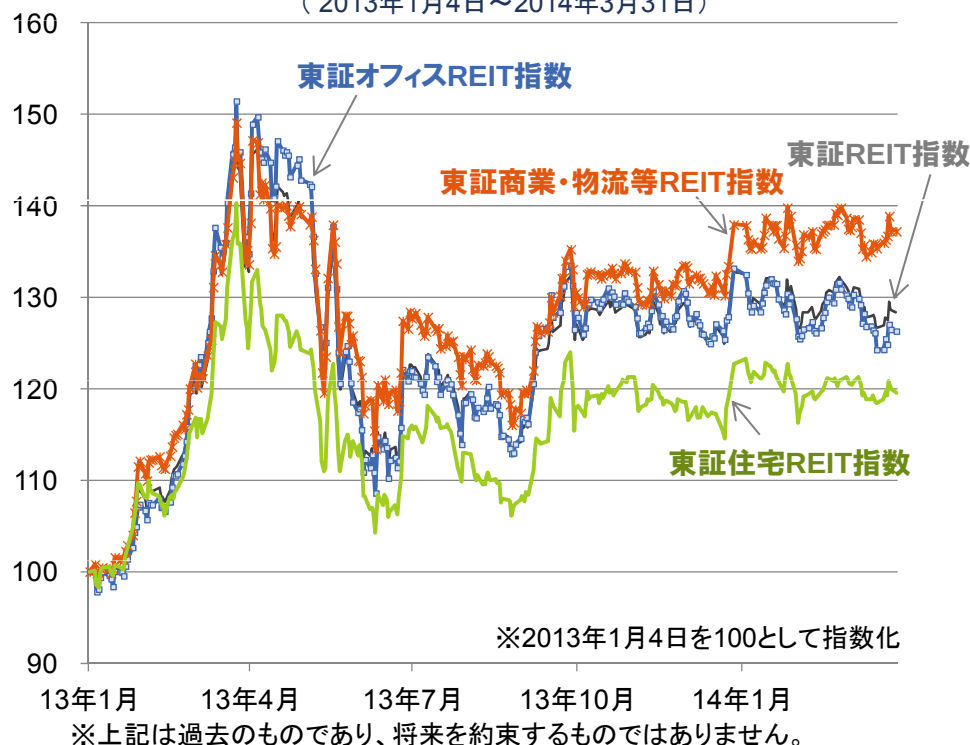
■当資料は、日興アセットマネジメントがJリート市場等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 東証REIT指数を用途別に見てみると

## オフィス系リートの動きが鍵に

リートが運用する不動産の主な用途(種類)には、オフィスビル、商業施設、住宅などがあります。Jリートはオフィス系リートの割合が大きいことから、同リートの動きが全体に影響しやすい傾向にあります。

＜東証REIT用途別指数の推移＞  
(2013年1月4日～2014年3月31日)



## 用途別の特徴



| 用途        | 特徴例                                                                                                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| オフィスビル    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景気変動の連動性が比較的高い</li> <li>■ 賃料は企業収益によって左右される傾向にある</li> <li>■ 賃貸契約期間は概ね2年となっており、固定賃料が一般的</li> </ul>                                                      |
| 商業施設      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ テナントには百貨店、ブランド店などが集まるショッピング・モールや日用品を主に扱うショッピングセンターなどがある</li> <li>■ テナントとの賃貸借契約は長期かつ固定だが、一部では売上歩合賃料が組み合わされることがある</li> <li>■ 賃貸借契約は比較的長期にわたる</li> </ul> |
| 物流・インフラ施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 倉庫などの物流施設、また、鉄道、空港、港湾、発電所などのインフラ施設が投資対象</li> <li>■ 賃貸借契約は長期かつ固定で、安定的な収益が期待できる</li> <li>■ 賃料率は企業収益によって左右される傾向にある</li> </ul>                            |
| 住居        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景気変動の影響が比較的小さい</li> <li>■ 人口や世帯の増加率、失業率で稼働率が左右される傾向にある</li> <li>■ 一般的に短期の賃貸契約が多い</li> </ul>                                                           |

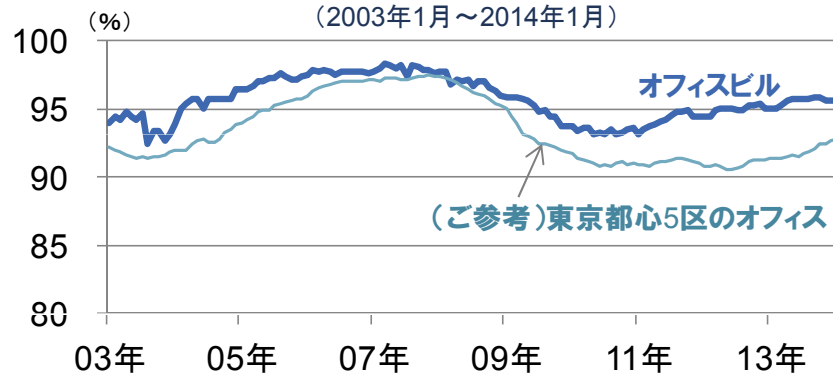
(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 用途別に物件稼働率を確認

## 回復傾向にあるJリートの物件稼働率

＜東京都心5区とJリート保有のオフィスビル稼働率の推移＞

(2003年1月～2014年1月)



＜Jリート保有の住宅の稼働率の推移＞

(2003年1月～2014年1月)

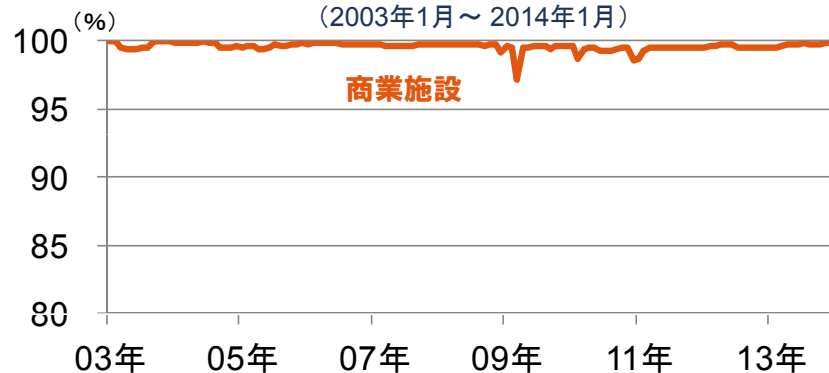


※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

リートは基本的に、優れた立地条件や設備などを有する魅力的な物件を有しており、一般の物件に比べ高い稼働率となっています。

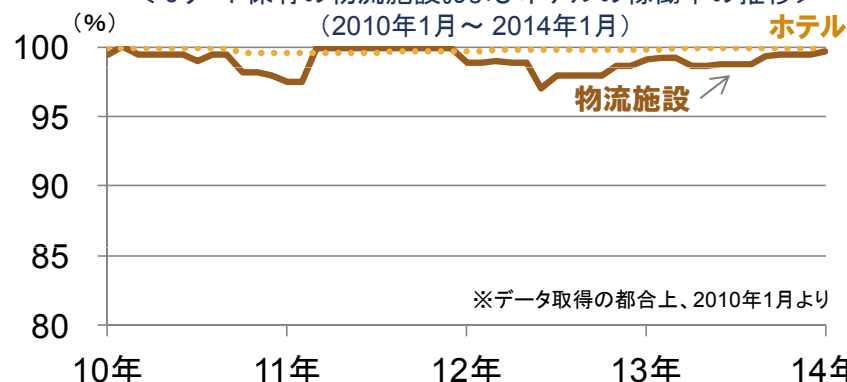
＜Jリート保有の商業施設の稼働率の推移＞

(2003年1月～2014年1月)



＜Jリート保有の物流施設およびホテルの稼働率の推移＞

(2010年1月～2014年1月)



※データ取得の都合上、2010年1月より

(出所) 投資信託協会、三鬼商事

# 安定的な分配金および相対的に高い利回りが魅力に

## 分配金利回りとは

リート価格に対する分配金額の割合です。  
一般の株式でいう「配当利回り」に当たります。

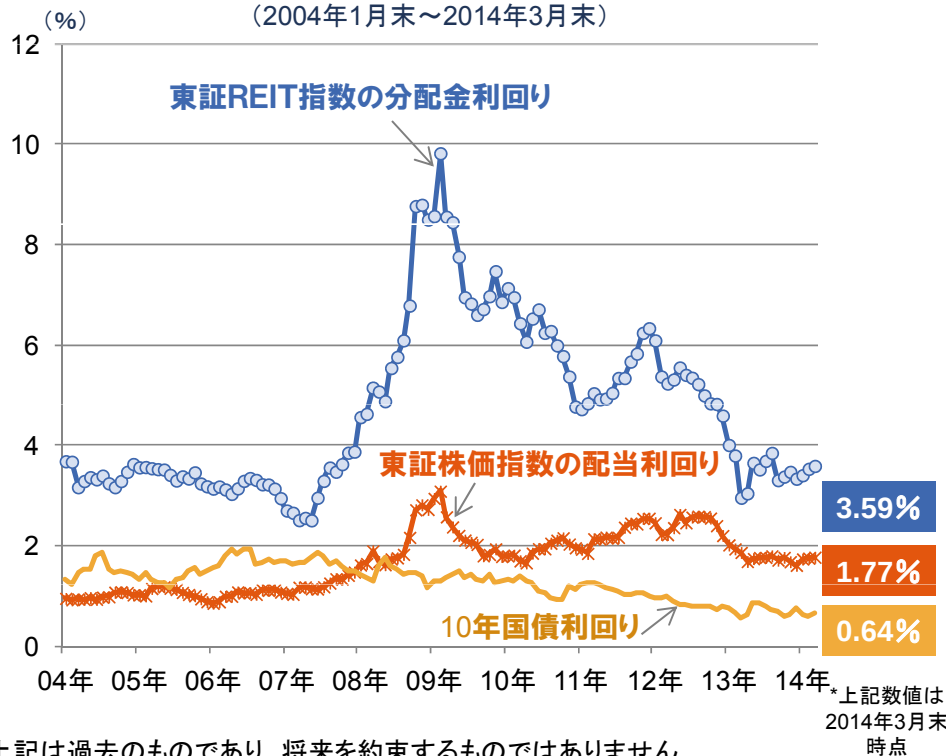
### 豆知識

リートでは、株式会社での株式にあたるものを「投資口」といい、株価にあたるものを「投資口価格」といいます。

### <計算式>

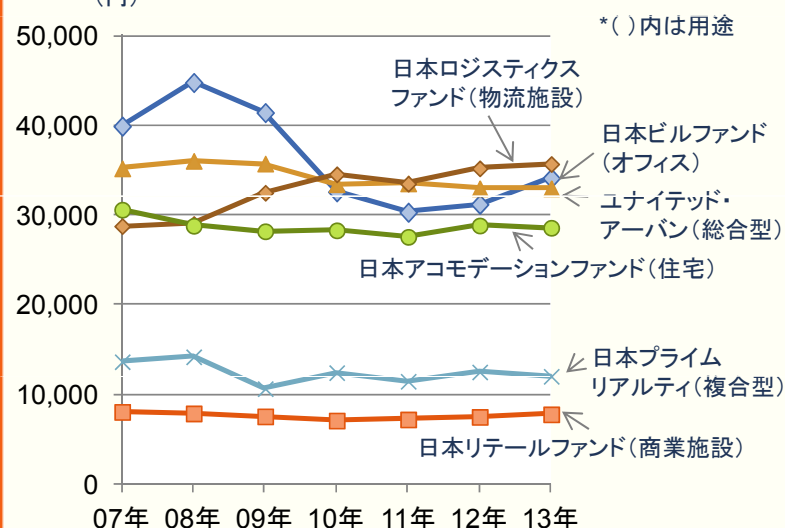
$$\text{分配金利回り}(\%) = \frac{\text{1投資口当たりの分配金(年間)}}{\text{投資口価格}} \times 100$$

<各種利回りの推移>  
(2004年1月末～2014年3月末)



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

<主要各社の1投資口当たりの分配金(年額)の推移>  
(2007年～2013年)

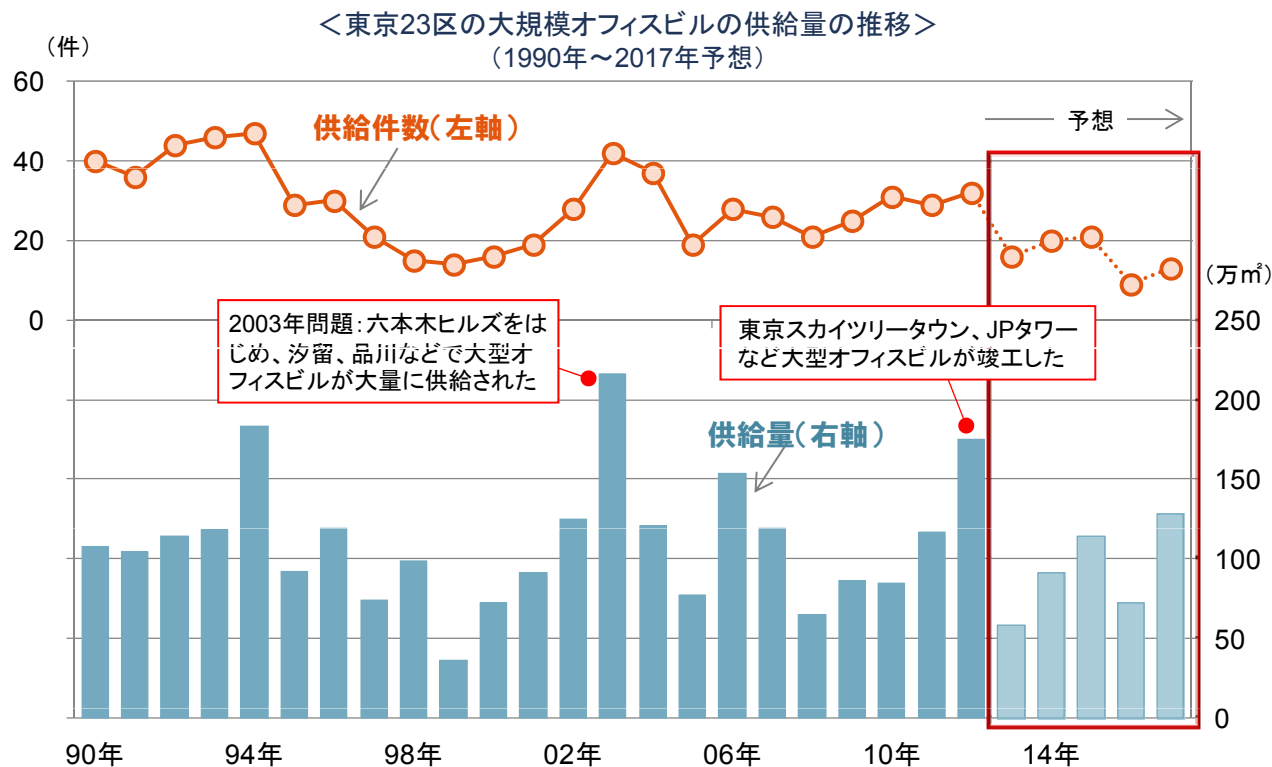


(注) 各リートの正式名称は、名称の後に「投資法人」がつきます。なお、上記は、各用途における時価総額上位(2007年からデータが取得できる)銘柄などを抽出したものです。個別銘柄に言及していますが、当該銘柄の売買等を推奨するものではありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。

(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 投資環境は持ち直し傾向に①

## 2013年以降、減少するオフィス物件の供給量



(出所)森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査(速報版)」2013年7月末時点の調査結果  
→「大規模オフィスビル」は、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビルを指します。

※上記は過去のものおよび予想であり、将来を約束するものではありません。

### 期待される空室率の低下とそれに伴う賃料上昇

東京都心では、2012年前半を中心に、大規模オフィスビルが相次いで完成していることから、大量供給に伴う需給関係の悪化が懸念されていました。

実際、東京都心5区のオフィス空室率は、2012年6月末時点で、9.43%まで悪化しましたが、足元\*では、国内景気の回復傾向を受け、7.01%まで改善しています。

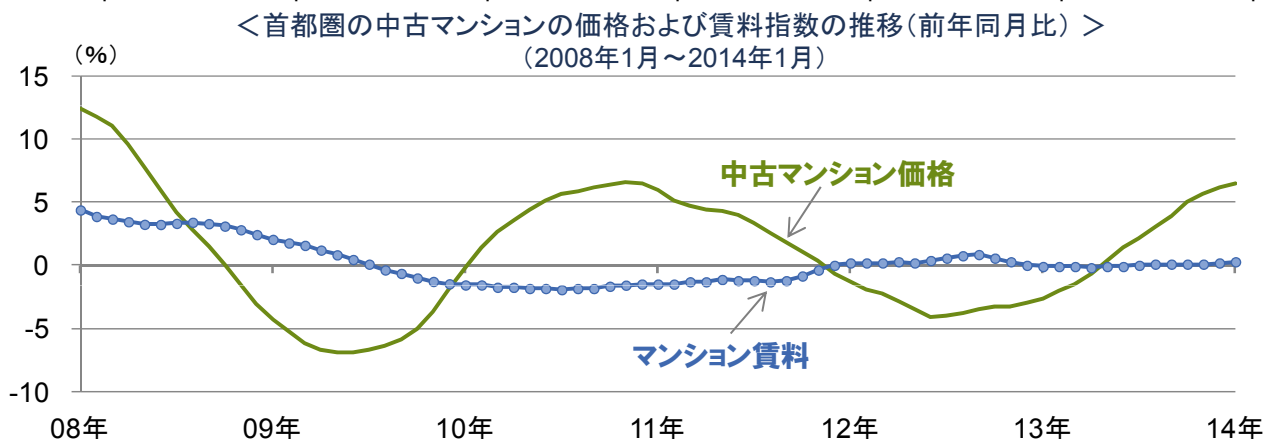
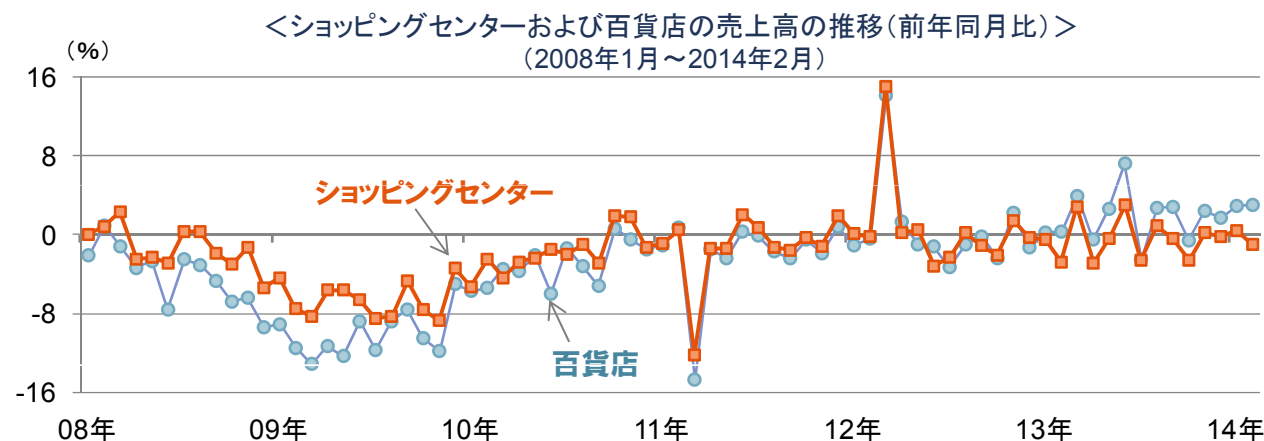
\*2014年2月末時点

今後も、景気回復が続くとみられる中、2013年以降はオフィスビルの供給量が大幅に減少する見込みであることなどを考えると、需給の改善に伴う、空室率の低下や賃料の上昇が期待されます。

なお、2013年9月に2020年夏季オリンピック・パラリンピックの東京開催が決定したことは、今後数年間にわたり、東京オフィスマーケットに好影響を与えるものとみられます。

# 投資環境は持ち直し傾向に②

## 比較的高い稼働率が続く中、賃料の上昇が収益力の鍵に



### 売上高の持ち直しが 商業施設系リートの収益力に

最近のショッピングセンターおよび百貨店の売上高には、緩やかに回復の兆しがみえつつあります。

Jリートが保有する商業施設物件の高い稼働率が続く中、今後、売上高が明確に持ち直しに転じるようであれば、賃料の上昇余地が広がる可能性が考えられます。

### 賃料の上昇が住宅系リートの 収益押し上げ要因に

首都圏の中古マンション価格は持ち直し傾向を強めています。

住宅は、景気変動に伴って家賃の急激な増額や減額は生じにくいものの、マンション価格上昇にみられるような国内景気の回復からは、賃料の上昇が期待され、住宅系リートの収益を押し上げる要因として注目されます。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

出所：（上図）一般社団法人日本SC協会および日本百貨店協会、（下図）IPDジャパン

# Jリートの投資物件例

## オフィスビル

■ リート名\*  
★ 物件名

\*正式名称は各名称の後に「投資法人」が入ります



■ 日本ビルファンド  
★ 西新宿三井ビルディング  
西新宿にある高層複合ビル



■ ジャパンリアルエステイト  
★ 三菱UFJ信託銀行本店ビル  
東京駅のすぐそばに立地

## 商業施設



■ 日本リテールファンド  
★ MOZOワンダーシティ  
名古屋市西区に位置し、イオンを核に、複合型書店、スポーツクラブなどからなる複合ショッピングモール



■ 日本プライムリアルティ  
★ 有楽町駅前ビルディング  
(有楽町イトシア)  
丸井を核店舗に、オフィスを兼ね備えた複合商業施設

## 住居



■ 日本アコモデーションファンド  
★ パークアクシス豊洲  
東京都心まで10分。徒歩圏内に大型商業施設を擁する

## ホテル



■ 星野リゾート・リート  
★ 星のや 軽井沢  
長野県のリゾート地、軽井沢にあるホテル。部屋は離れのように独立

## 物流施設



■ 日本ロジスティクス  
★ 市川物流センターII  
国際物流拠点として注目を集める千葉県市川市に位置する。高速道路へのアクセスも良好

上記は、各用途における時価総額上位銘柄の保有物件などを掲載しています。

個別銘柄に言及していますが、当該銘柄の売買等を推奨するものではありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。

出所：Jリート各社

## 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Jリート市場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。
- 当資料で使用している各指数の著作権等の知的財産権、その他一切の権利は各指数の算出元または公表元に帰属します。

## 指数の著作権などについて

### 「東証REIT指数」

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、指数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利および東証REIT指数の商標に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が有します。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止、または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。