

公募増資は配当増加などにつながる資金調達手段

【公募増資が足元のJ-REITの価格を抑える】

J-REITは、2017年11月から良好なファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）と相対的に高い配当利回りに着目した投資家からの資金流入により、その下値を切り上げる動きとなっています。一方で昨年後半から市場環境が好転したこともあり、各投資法人はPO（公募増資）などによる資金調達の動きを強めており、2018年の公募増資・第三者割当増資とIPO（新規上場）の総額は8月現在で、2017年の総額（5,325億円）を上回る状況になっています。J-REITは足元で、やや上値の重い動きとなっていますが、公募増資の動きが短期的に上値を抑える要因の1つとなっていると考えられます。

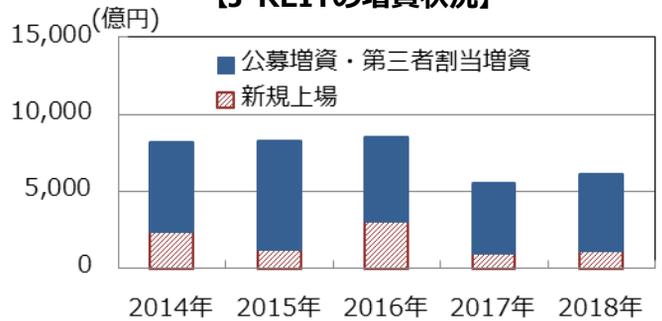
【調達した資金による物件取得が活況】

各投資法人は、公募増資などで調達した資金で新たな優良資産を選別して取得しており、2018年の物件取得実績の総額は8月現在で、2017年の総額（1兆3,187億円）を上回る状況になっています。各投資法人は公募増資などにより財務体質の維持と資産拡大を図る中、収益性と資産価値向上、投資口の流動性の向上、ポートフォリオの更なる分散を狙っていると考えられます。

【配当金の増加期待も市場の下支え要因に】

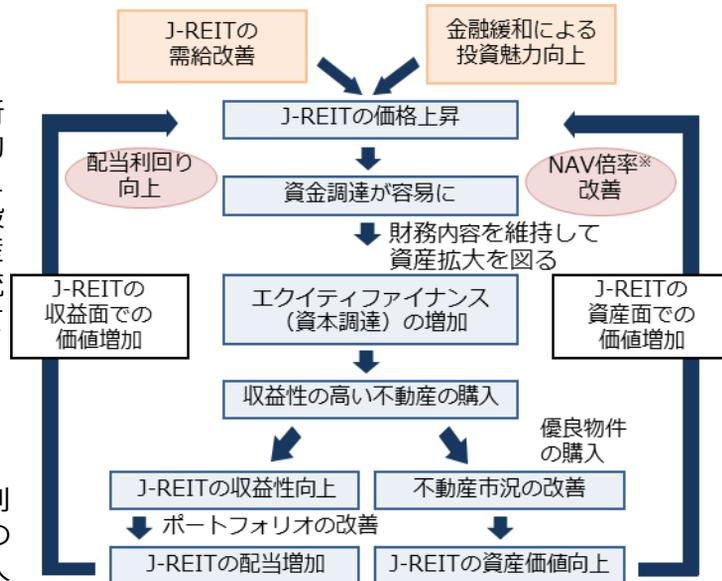
不動産市況の改善継続に伴う賃料収入の増加や、新規物件取得による1口当たり配当金の増加、低金利環境を背景とした負債コストの低減から、J-REITの収益は改善・拡大しています。今後も、各投資法人の一連の自助努力が配当金の増加につながる事が考えられ、J-REIT市場の下支え要因となるとみられます。

【J-REITの増資状況】



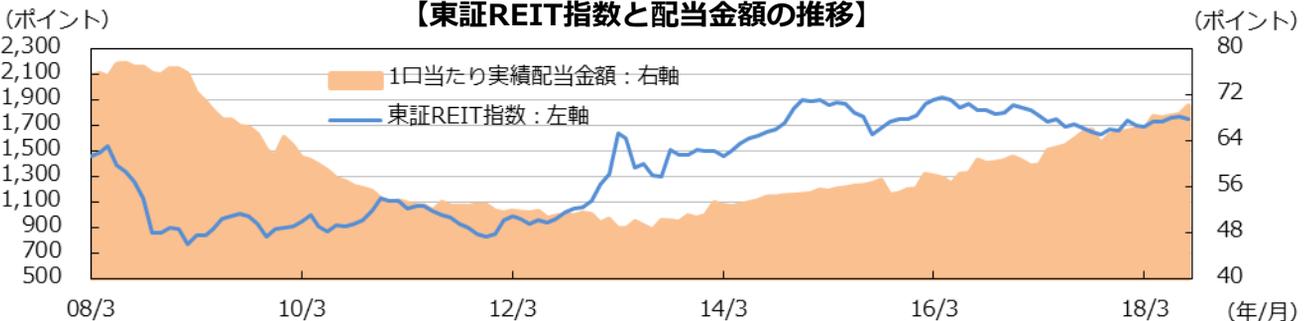
※2014年～2018年（年次）、2018年は8月まで

【J-REIT市場の循環の仕組み（イメージ図）】



※NAV倍率とは、REITが保有する物件等の資産（時価ベース）から負債を差し引いたものをNAV（Net Asset Value）といいます。REITの投資口価格を1口当たりのNAVで割ったものを「NAV倍率」といい、REITの資産価値の割安度、割高度を計る目安として利用されています。

【東証REIT指数と配当金額の推移】



※2008年3月～2018年8月（月次）

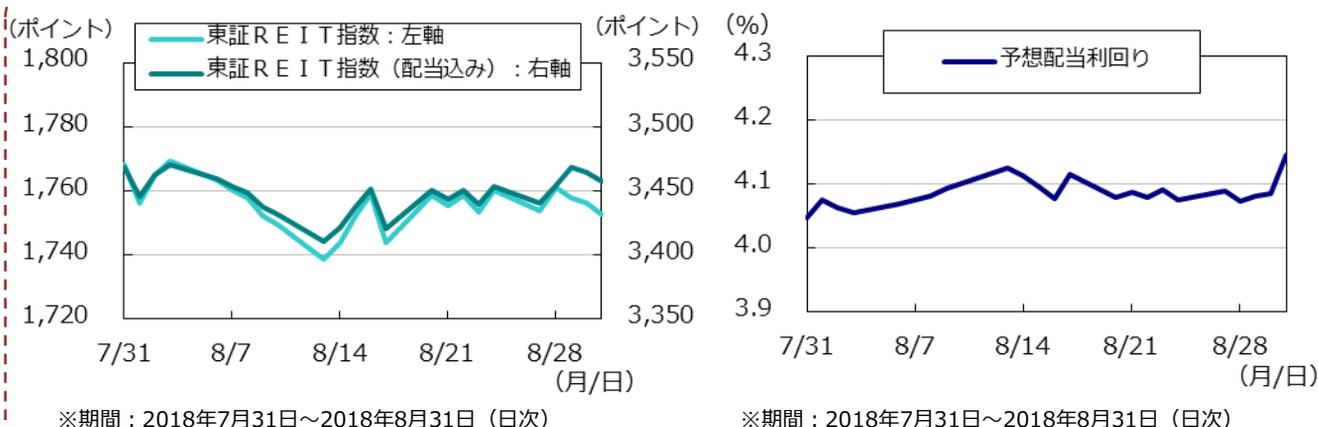
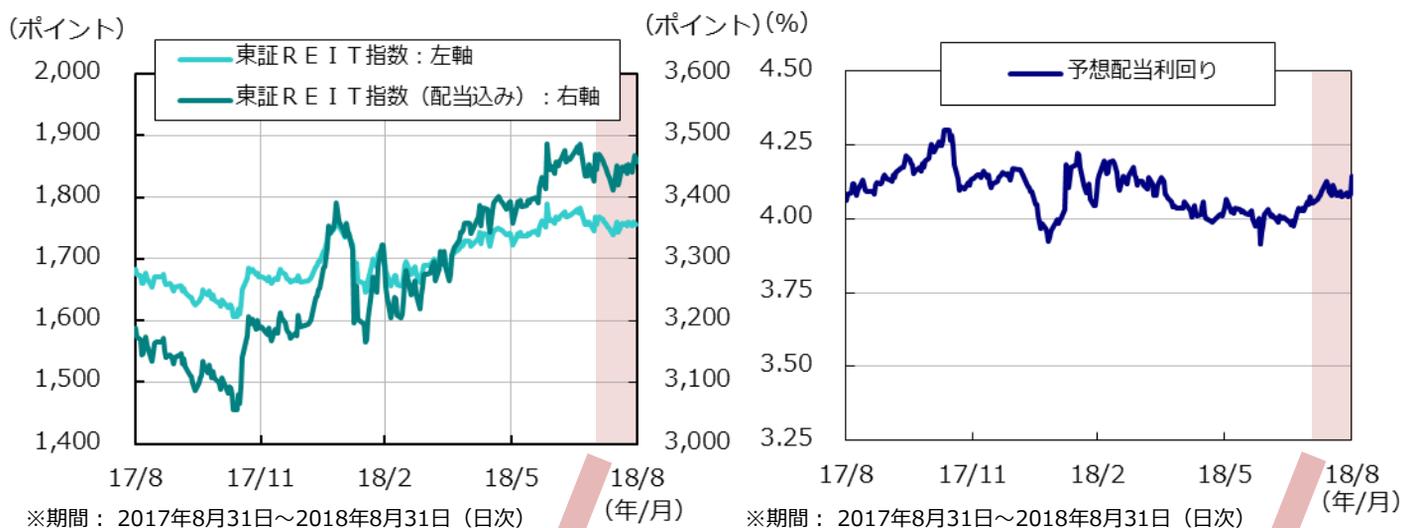
出所：一般社団法人不動産証券化協会、各投資法人およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、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

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2018年8月末	2018年7月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,752.65	1,768.31	▲0.89%
東証REIT指数（配当込み）	3,457.71	3,468.88	▲0.32%
J-REIT予想配当利回り	4.14%	4.05%	-

➤ 先月の投資環境

8月の『J-REIT市場』は下落しました。月前半は、米国のトルコへの鉄鋼・アルミ関税引き上げに伴うトルコリラ急落を受けた国内株安などから下落しましたが、世界的な金融危機には拡大しないとの見方などから、株価とともに反発しました。月後半は、貿易戦争への懸念緩和から株式がより選好される展開となり、J-REITは上値重く推移しました。

➤ 今後の見通し

引き続き米長期金利上昇懸念が残るものの、好調な国内不動産市況を背景に、J-REIT市場は緩やかに回復基調をたどると予想します。なお、日銀による長期金利変動幅の拡大容認を受けた国内長期金利動向にも引き続き留意が必要です。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

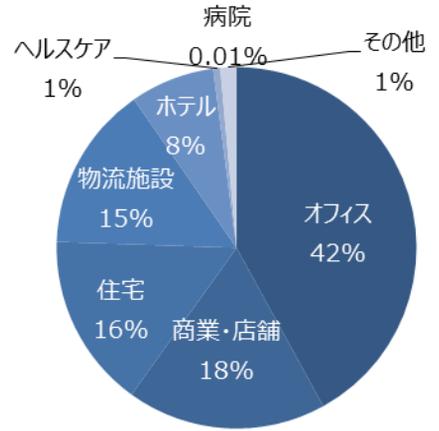


J-REITの市場規模

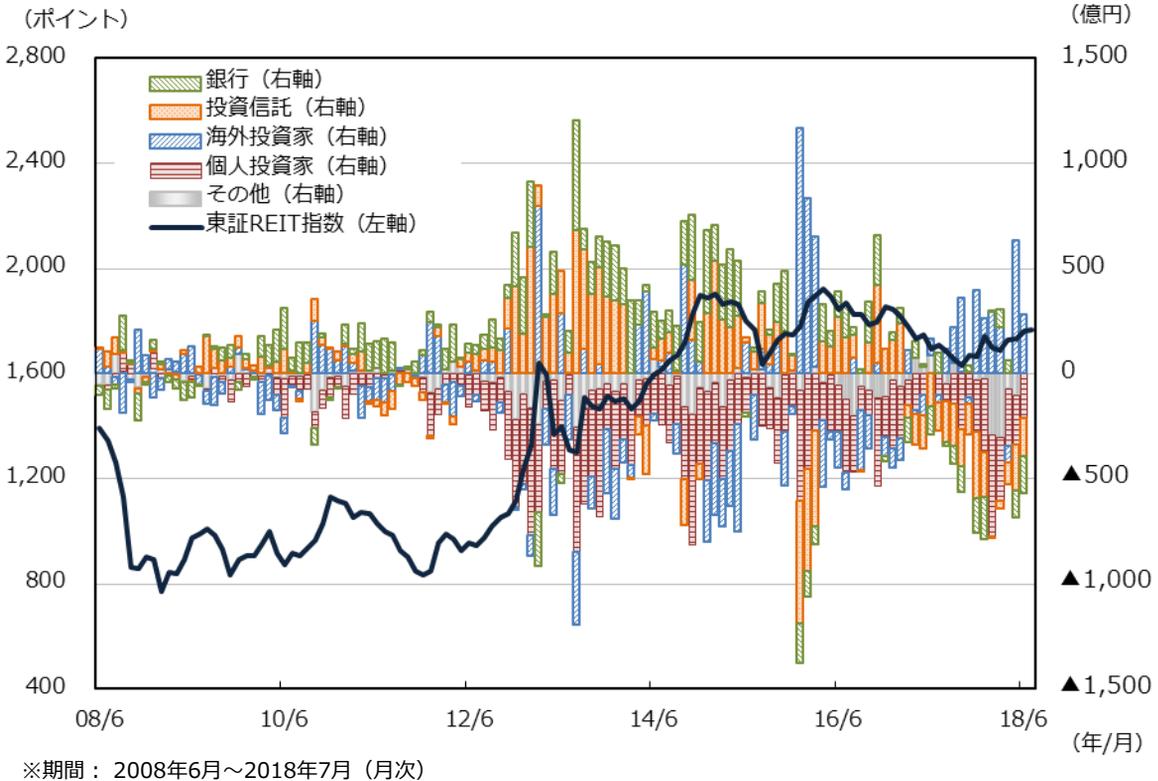
時価総額	12兆6,426億円
銘柄数	59銘柄

※2018年8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



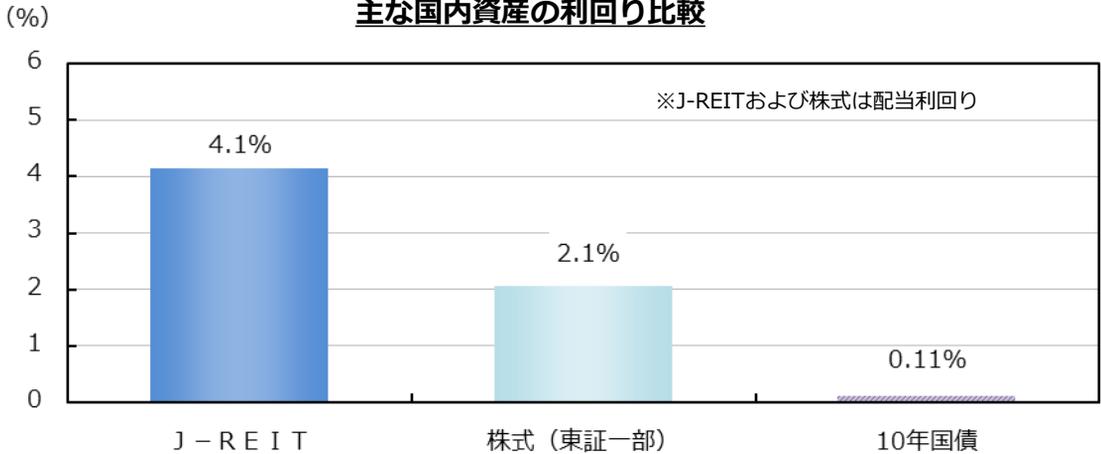
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移

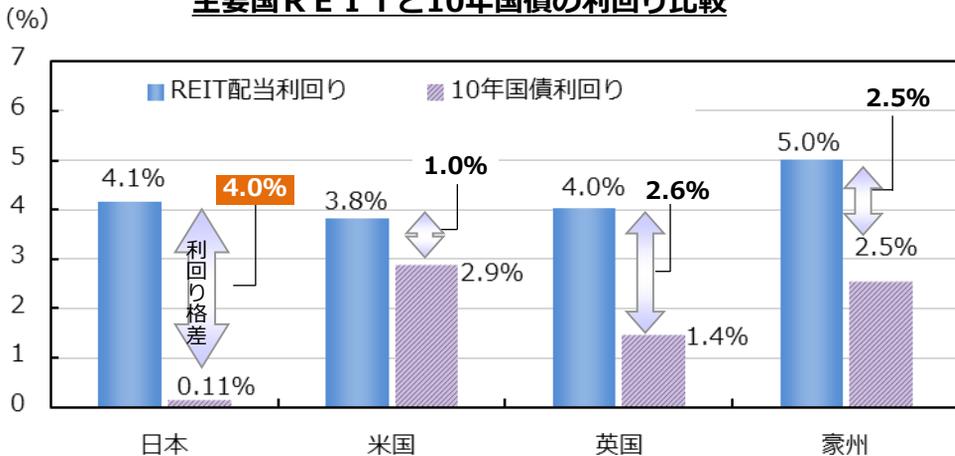


主な国内資産の利回り比較



※2018年8月31日時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2018年8月31日時点

※主要国REITの利回りを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。

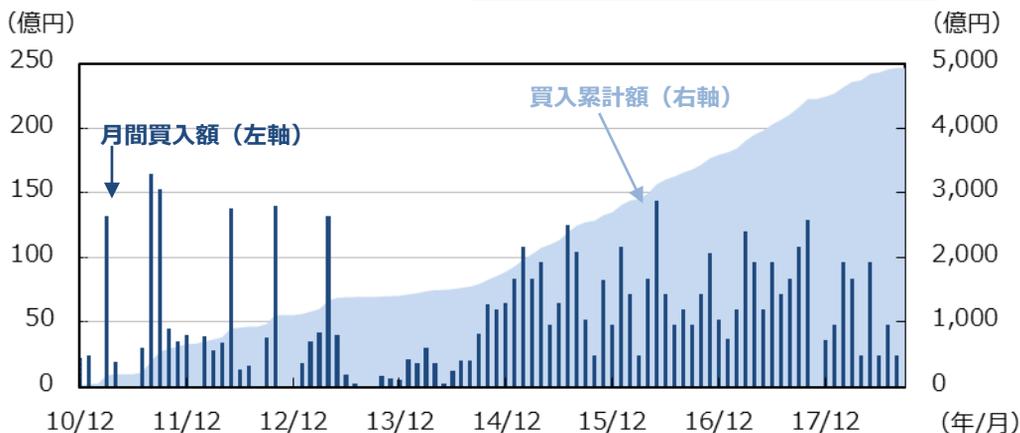
J-REIT市場について

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	オフィス	4.0%	7.7%	13.3%	14.2%	9,136 億円	3.12%
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	1.0%	3.5%	8.5%	7.2%	8,187 億円	3.09%
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	▲0.3%	3.6%	7.8%	10.9%	6,690 億円	4.01%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	1.1%	5.1%	6.0%	10.1%	5,356 億円	3.90%
5	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	0.7%	4.1%	0.1%	3.7%	5,262 億円	4.41%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲4.9%	2.3%	2.1%	▲0.4%	4,964 億円	4.08%
7	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	1.4%	2.8%	8.5%	13.6%	4,786 億円	3.86%
8	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲4.2%	▲4.6%	▲8.8%	▲5.8%	4,733 億円	4.06%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲2.5%	1.4%	7.8%	4.6%	3,830 億円	3.70%
10	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲0.1%	3.5%	11.2%	5.7%	3,787 億円	4.67%

※2018年8月31日時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2018年8月
 ※2018年9月は7日時点

年間買入予定額	900億円
2018年買入実施額	444億円
買入累計額	4,932億円

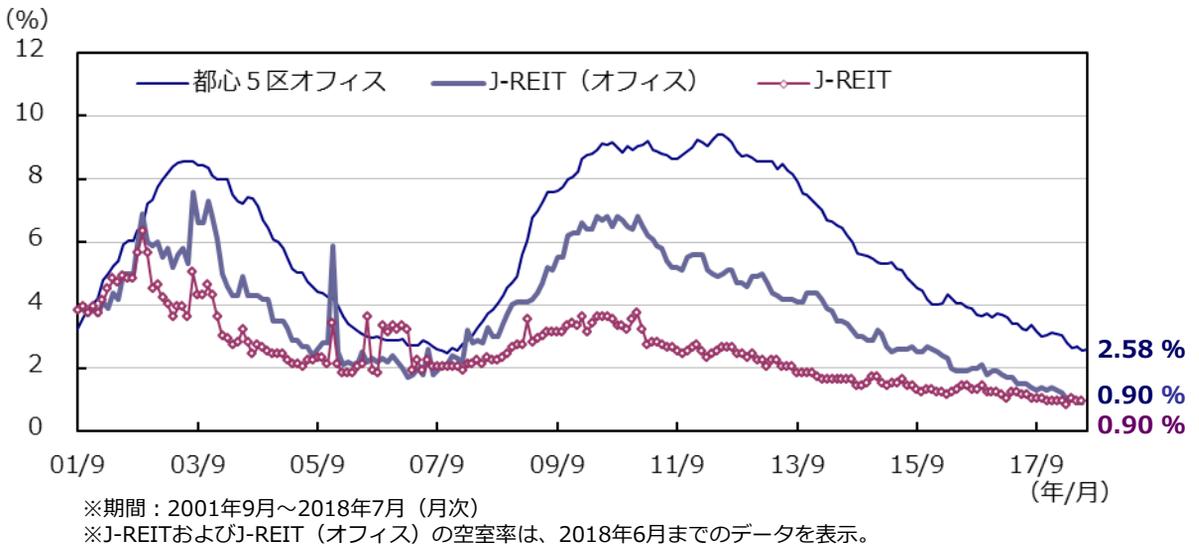
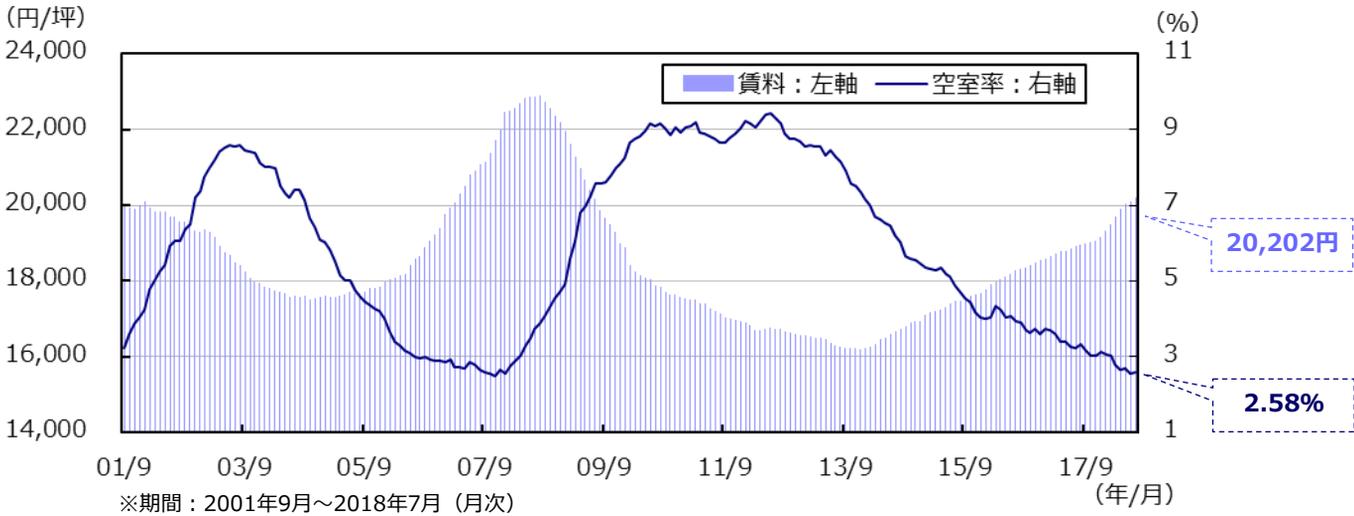
※2018年9月7日現在

出所：ファクトセットおよび日銀が提供するデータなどをもとにアセットマネジメントOne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。

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もとにアセットマネジメントOne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。

●S&P 豪州REITインデックスは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P 豪州REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。