

足元の投資環境

7月のリート市場は、前月末に開催された米中首脳会談において通商協議の再開と対中追加関税が見送られたことなどを好感し、上昇して始まりました。その後も、米国で早期利下げ観測が高まる中、国内でも長期金利の低位推移が長期化するとの見方から、相対的に高い配金利回りに着目した買いが継続し、堅調に推移しました。(1ページ図表①、②)

今後の見通し

非常に低い空室率を背景として、オフィス賃料は今後も緩やかに回復していく一方、商業施設、住宅、物流等、オフィス以外の賃料も引き続き安定的に推移することで、リートの分配金は緩やかに成長していくことが予想されます。不動産に対する銀行の積極的な貸出態度は高い水準が保たれており、物件価格の反落余地は限定的と考えられます。リート配当利回りと10年国債利回りの格差は3%台後半の高い水準にあり、リートは割安だと考えられます。上述を踏まえ、現在のリートは、長期投資家が買い増しをするのに魅力的な水準にあると考えます。今後の主な上昇期待要因やリスクシナリオとして、以下が考えられます。

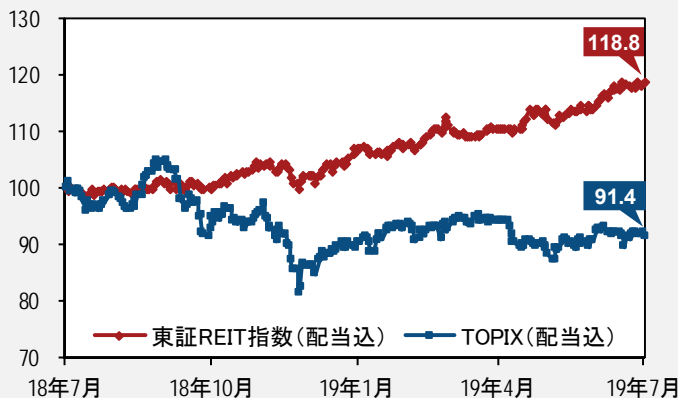
上昇期待要因	リスクシナリオ
<ul style="list-style-type: none"> <li>● リート保有不動産の空室率低下傾向および賃料上昇傾向の継続</li> <li>● 長期国債との利回り格差やNAV倍率など、バリュエーション面での高い魅力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不動産に対する銀行の貸出態度が消極的になるリスク</li> <li>● 米中貿易摩擦の激化などによる市場のリスク回避</li> <li>● 日本銀行が市場の予想に反して過度の引き締め政策をとるリスク</li> </ul>

以上のように、相場動向としては短期的な影響を受ける可能性もありますが、中・長期的には良好なファンダメンタルズや割安なバリュエーションを背景に、リート市場は堅調に推移するものと考えられます。



リートの相場動向

① 東証REIT指数とTOPIXの推移(過去1年間)

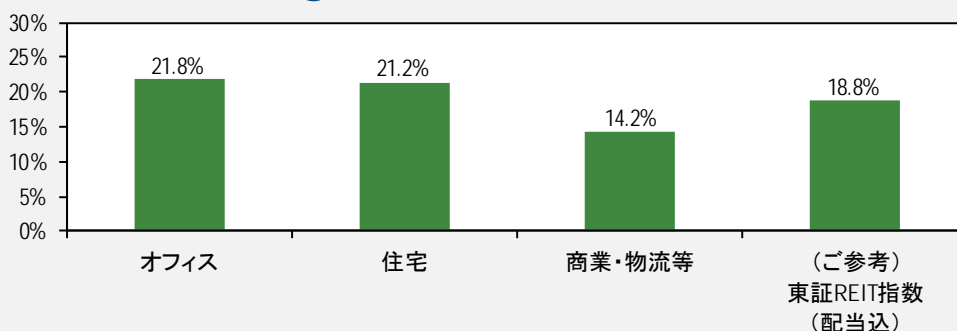


(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。左グラフは期間初を100として指数化。2018年7月末～2019年7月末。右表は2019年7月末時点。

② 東証REIT指数とTOPIXの騰落率

	1カ月間	3カ月間	6カ月間	1年間	年初来
東証REIT指数(配当込)	4.4%	7.8%	11.1%	18.8%	16.3%
TOPIX(配当込)	0.9%	-3.1%	1.2%	-8.6%	6.2%
両指数の騰落率格差	3.5%	10.8%	9.9%	27.4%	10.1%

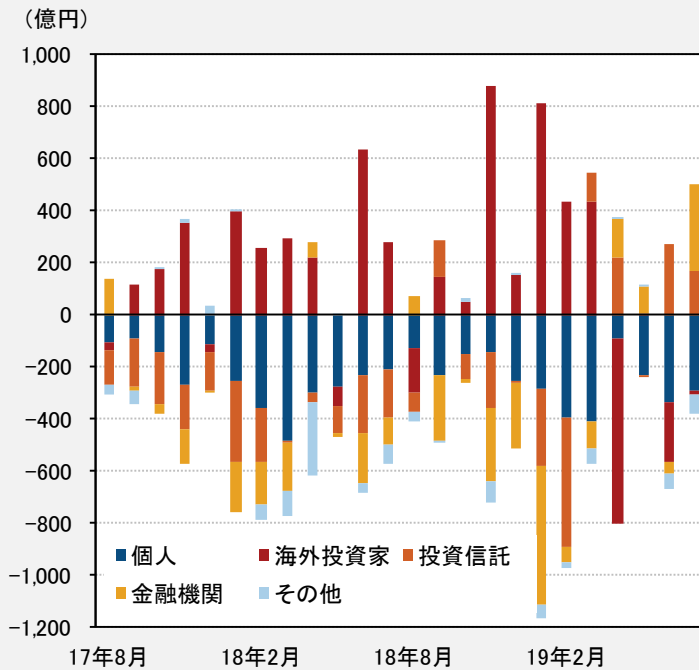
③ リート業種別騰落率(過去1年間)



(注) RIMESよりフィデリティ投信作成。オフィス、住宅、商業・物流等は東証REIT用途別指数。2018年7月末～2019年7月末。

### リークの需給環境

#### ① リート投資部門別売買状況(過去2年間)



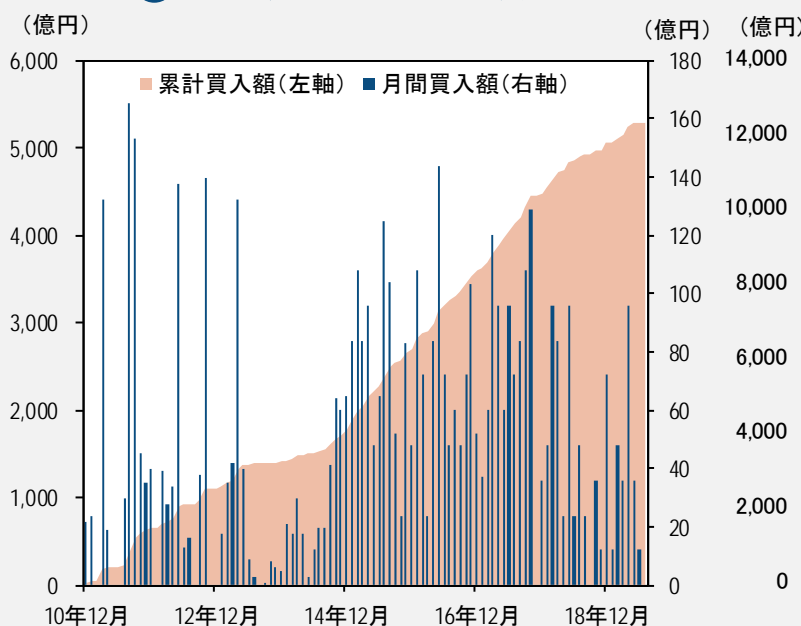
(注) 東京証券取引所よりフィデリティ投信作成。左のグラフは2017年8月～2019年7月。

#### ② リート投資部門別売買状況(直近1カ月)

(億円)

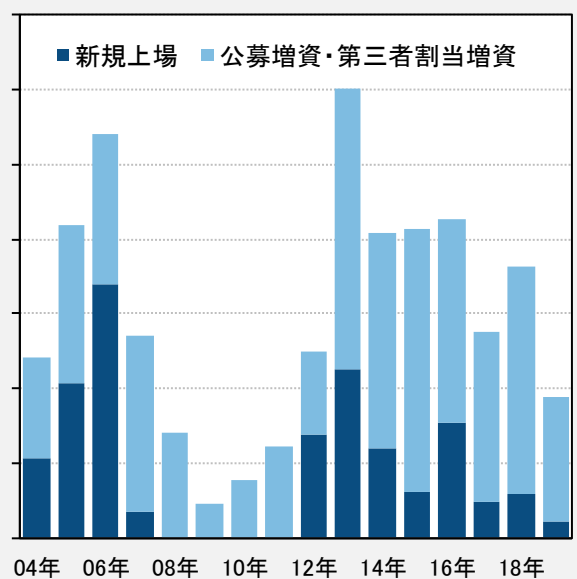
投資部門	2019年7月	対前月
個人	-292	40
海外投資家	-17	215
投資信託	166	-109
金融機関	335	381
その他	-71	-10

#### ③ 日本銀行によるリークの買入状況



(注) 日本銀行よりフィデリティ投信作成。2010年12月～2019年7月。

#### ④ リートの増資状況

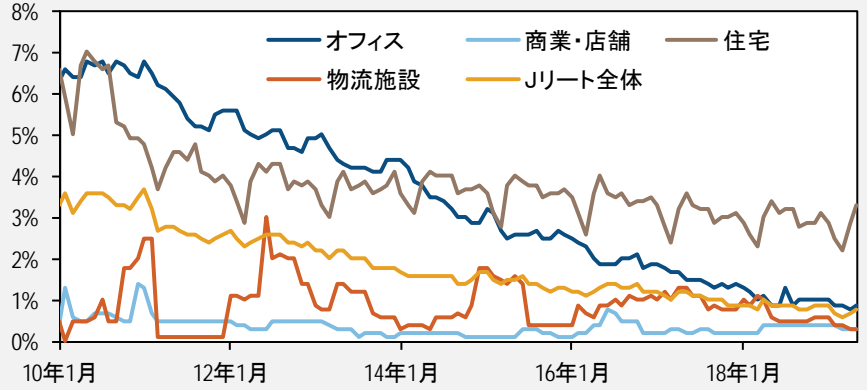


(注) 不動産証券化協会よりフィデリティ投信作成。2004年～2019年。2019年は7月末時点。

## リーートのファンダメンタルズ

リーートの空室率は、過去と比べても非常に低い水準。

① リート保有不動産の用途別空室率

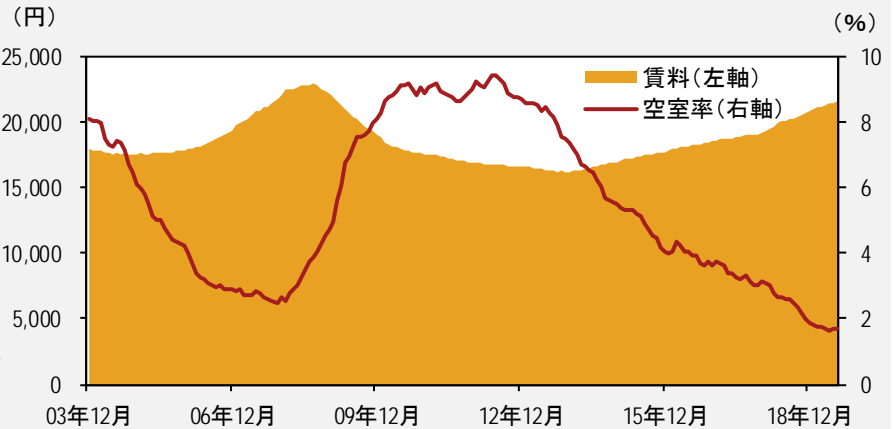


(注) 投資信託協会よりフィデリティ投信作成。2010年1月末～2019年5月末。

## 不動産市況

東京都心5区のオフィス空室率は中期的に低下傾向。賃料は緩やかに上昇。

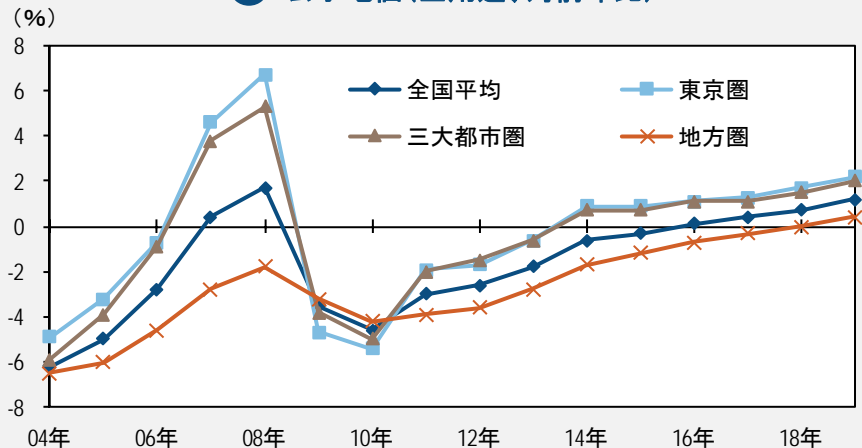
② 東京都心5区のオフィス賃料と空室率



(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。2003年12月～2019年7月。東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

東京圏や全国平均の公示地価は継続して上昇。

③ 公示地価(全用途、対前年比)



(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。2004年～2019年。

## Jリートのバリュエーションの動向

過去に比べても割高感は見られない

### ① 東証REIT指数とNAV倍率の推移

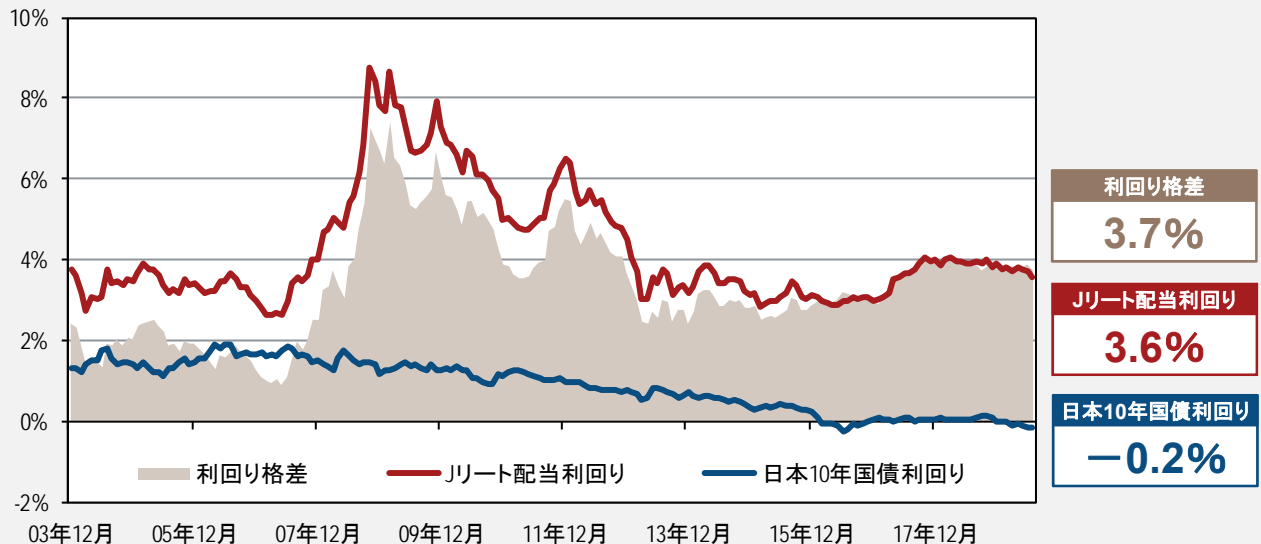


(注) Refinitiv、不動産証券化協会よりフィデリティ投信作成。期間：2003年12月末～2019年7月末。東証REIT指数(配当込)は期間初を100として指数化。

NAVは、純資産額(資産-負債)を意味します。NAV倍率は右の式で算出します。

$$\text{NAV倍率} = \frac{\text{投資口価格}}{\text{1口当たり純資産額}}$$

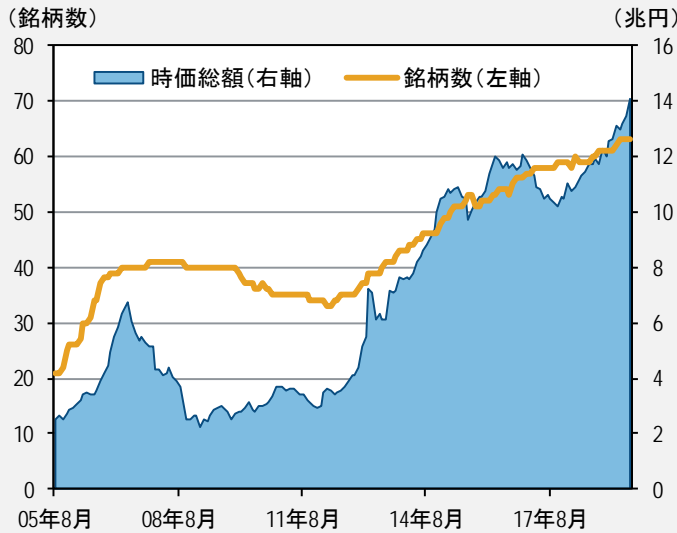
### ② Jリートの配当利回り等の推移



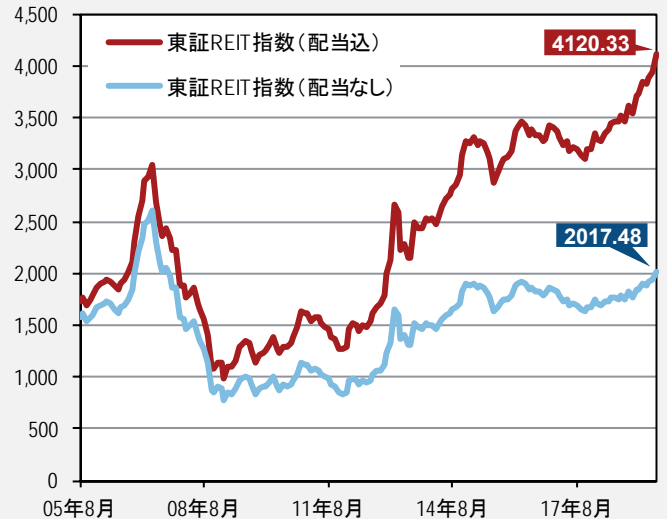
(注) Refinitivよりフィデリティ投信作成。2003年12月末～2019年7月末。Jリートは東証REIT指数。グラフ欄外の値は四捨五入により表示していますので、合計が一致しない場合があります。

## 長期間でのリート市場推移

① リートの銘柄数と時価総額の推移



② 東証REIT指数の推移



(注)Refinitivよりフィデリティ投信作成。2005年8月末～2019年7月末。

## (ご参考) 主な資産の騰落率と日本実質GDP成長率

③ 主な資産の騰落率と日本実質GDP成長率

	リート	日本株式	日本国債	先進国リート (除く日本)	日本実質GDP 成長率
2004年	31.9%	11.3%	1.3%	31.9%	1.0%
2005年	12.1%	45.2%	0.7%	13.3%	2.2%
2006年	28.8%	3.0%	0.3%	36.5%	1.6%
2007年	-3.1%	-11.1%	2.6%	-15.2%	0.9%
2008年	-48.6%	-40.6%	3.7%	-41.8%	-3.7%
2009年	6.2%	7.6%	0.9%	28.6%	-1.3%
2010年	34.1%	1.0%	2.4%	20.0%	3.0%
2011年	-22.2%	-17.0%	2.2%	3.8%	0.1%
2012年	41.0%	20.9%	1.8%	22.4%	0.3%
2013年	41.1%	54.4%	2.2%	3.8%	2.7%
2014年	29.7%	10.3%	4.9%	27.4%	-0.5%
2015年	-4.8%	12.1%	1.3%	4.6%	0.9%
2016年	9.9%	0.3%	3.7%	7.5%	1.2%
2017年	-6.8%	22.2%	0.2%	6.8%	2.4%
2018年	11.1%	-16.0%	1.1%	-4.1%	0.3%
2019年*	16.3%	6.2%	3.2%	17.6%	1.2%
1年間	18.8%	-8.6%	3.8%	10.4%	
3年間	21.4%	26.5%	1.4%	11.4%	
5年間	49.9%	35.0%	12.9%	47.9%	
10年間	215.0%	103.3%	27.0%	248.7%	
15年間	191.2%	82.1%	39.1%	227.2%	

(注)Refinitivよりフィデリティ投信作成。2019年7月末時点。日本実質GDP成長率は各年第4四半期時点の前年同期比成長率。

\* 資産の騰落率は2019年7月末時点の年初来騰落率。日本実質GDP成長率は2019年第2四半期時点の前年同期比成長率。

使用している指数は次の通り。リートは東証REIT指数(配当込)。日本株式はTOPIX(配当込)。日本国債はFTSE日本国債インデックス。先進国リートはS&P先進国REITインデックス(除く日本、現地通貨ベース、配当込)。

## ■ ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
  - 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
  - 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
  - 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
  - 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
  - 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
  - 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
  - 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
  - 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。又、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。
  - 投資信託説明書(目論見書)については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、販売会社につきましては以下のホームページ(<https://www.fidelity.co.jp/fiji/>)をご参照ください。
  - ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。
    - ・申込時に直接ご負担いただく費用: 申込手数料 上限 4.32%(消費税等相当額抜き4.0%)
    - ・換金時に直接ご負担いただく費用: 信託財産留保金 上限 1%
    - ・投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用: 信託報酬 上限 年率2.0844%(消費税等相当額抜き1.93%)
    - ・その他費用: 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書、契約締結前交付書面等でご確認ください。
- ※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。ファンドに係る費用・税金の詳細については、各ファンドの投資信託説明書(目論見書)をご覧ください。

ご注意) 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、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

## フィデリティ投信株式会社

金融商品取引業者: 関東財務局長(金商)第388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

IM190814-1 CSIS190816-3