

主要都市の地価動向に大きな変化

2020年8月、国土交通省より「地価LOOKレポート」が公開されました。同資料は主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地価動向について調査結果をまとめたもので、四半期毎に公表されます。

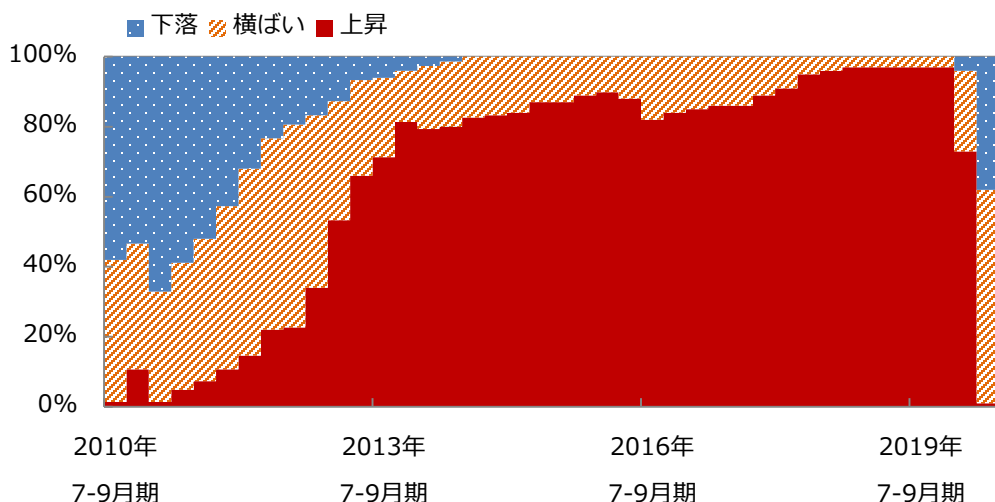
同資料より過去10年間の地価動向を確認すると、2019年までは地価が上昇した地区の割合が増加傾向にあったものの、直近の第2四半期では、上昇した地区はわずか1%に減少し、下落した地区が38%に増加しました。ホテルや店舗を中心に新型コロナウイルス感染拡大による収益性低下への懸念が高まったことや、需要者の様子見などによる取引の停滞が主な原因とみられます。

ただし、エリアをJ-REITの主要投資対象である東京圏に絞って確認すると、43地区中、下落したのは5地区（約12%）で残り38地区（約88%）が横ばいとなり、その影響は相対的に小さいとみられます。また、マンションやJ-REITの主要投資対象であるオフィスの需給バランスに大きな変化はみられませんでした。

地価の下落はREITの株価にとってネガティブに働きやすいと考えられますが、前述したとおり、J-REITの主要投資対象エリアである首都圏や、主要投資対象であるオフィスについては影響が限定的とみられ、今回の地価LOOKレポートがJ-REIT市場に大きな打撃を与える可能性は低いと考えられます。

一方で、新型コロナウイルスの影響が長期化し、景況感の悪化などが進めば、次回以降の調査におけるオフィスや首都圏の動きには注意が必要と考えます。

【主要都市の高度利用地地価動向の分布】



2020年4-6月期

	全地区	東京圏
上昇	1	0
横ばい	61	38
下落	38	5
合計	100	43

※数値は地区数を表します。

※期間：2010年7-9月期～2020年4-6月期（四半期）

※上記は前期と比較した地価動向を上昇・横ばい・下落で表しています。なお、対象地区は変更される場合があります。

出所：国土交通省のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

Pick Up!!

FTSE社が組入れJ-REIT銘柄を発表

2020年8月21日、FTSE社は世界的な株価指数である「FTSEグローバル株式指数シリーズ」に組入れるJ-REIT銘柄を発表しました。組入銘柄数は合計で54銘柄とJ-REIT上場銘柄の約9割をカバーしており、9月21日より段階的に組み入れられる予定です。このため、同指数と連動した投資成果を目指すインデックスファンドを中心に、J-REIT市場への資金流入が見込まれます。

※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。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買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。

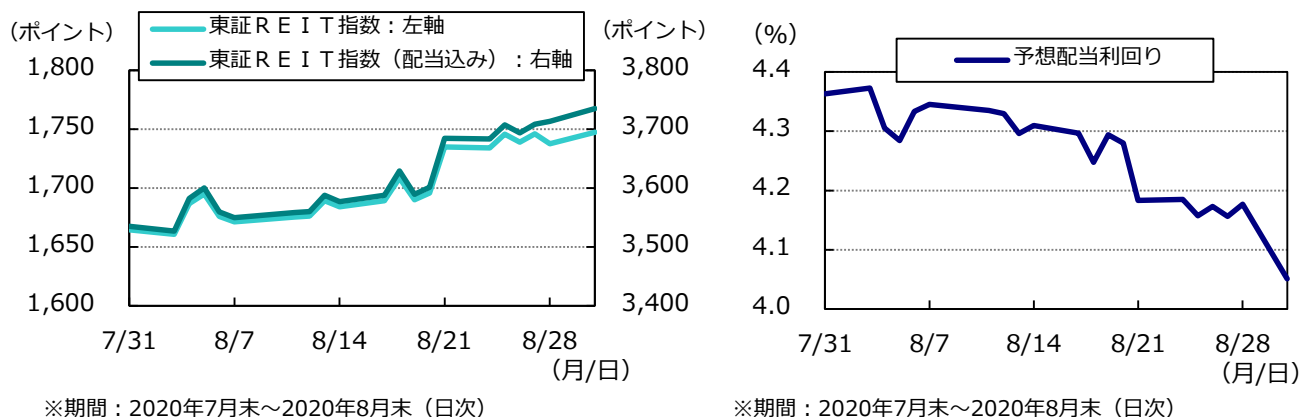
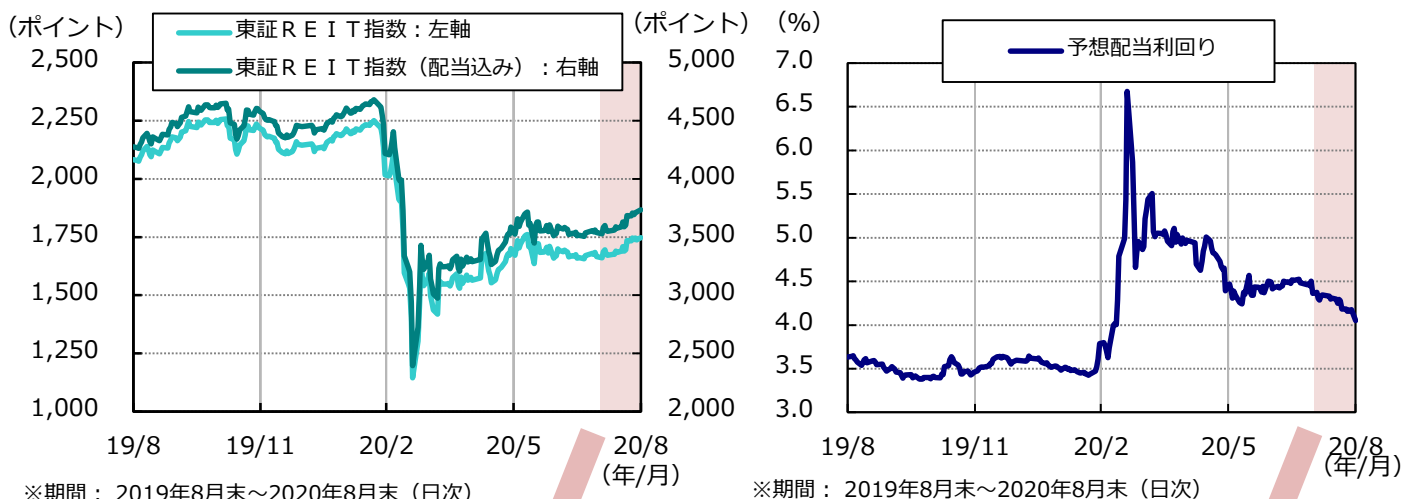


アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324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

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



	2020年8月末	2020年7月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,747.53	1,664.48	5.0%
東証REIT指数（配当込み）	3,735.15	3,535.10	5.7%
J-REIT予想配当利回り	4.05%	4.36%	-

➤ 先月の投資環境

8月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は上昇しました。月間を通じて上昇基調で推移しました。国内での新型コロナウイルスの新規感染者数が8月中旬以降、緩やかな減少傾向となる中、経済活動の正常化期待からJ-REITは上昇しました。国内株式市場でも8月は前月までの反発局面で出遅れていたセクターを買い戻す動きが目立ち、不動産セクターは騰落率で上位となりました。

➤ 今後の見通し

各国中銀の大規模金融緩和や財政出動への期待などが支えとなる一方、新型コロナウイルスの感染拡大の影響長期化や不動産市場への懸念が残り、上値の重い推移を見込みます。日銀によるJ-REIT買い入れは引き続き支えになるとみられます。なお、8月の国内株式市場でもみられた不動産セクターの買い戻しが継続するには、世界的なリスク選好の改善持続や、感染拡大傾向の鈍化、国内の全般的な経済活動の回復継続が条件になると考えられます。

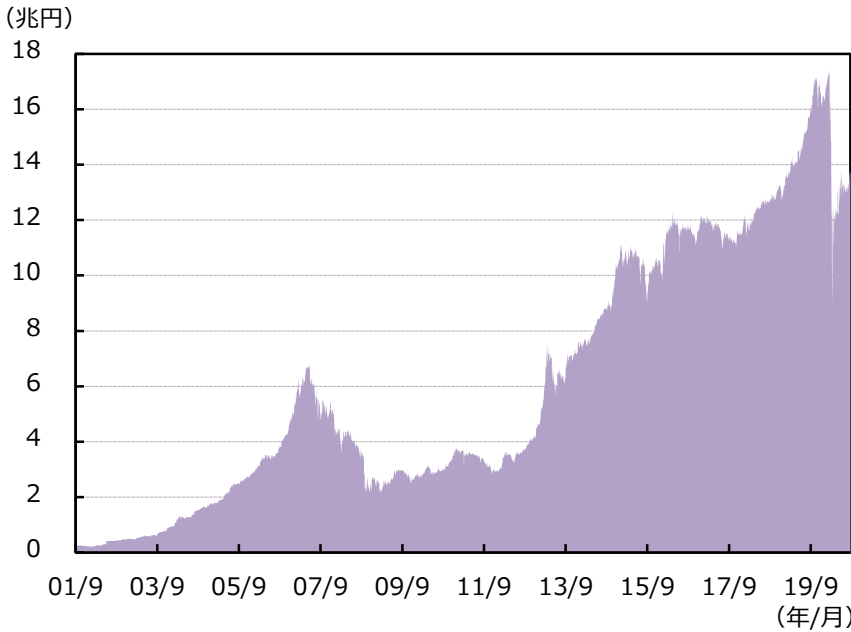
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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

J-REITの時価総額推移

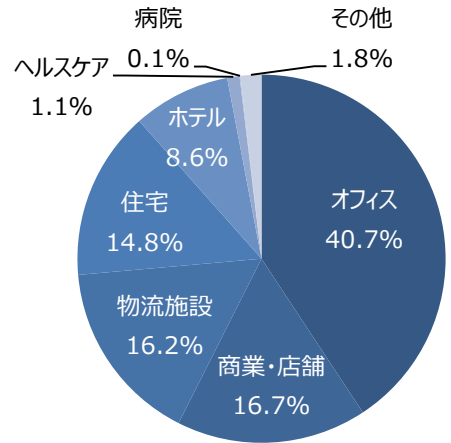


J-REITの市場規模

時価総額	13兆7398億円
銘柄数	62銘柄

※2020年8月末時点

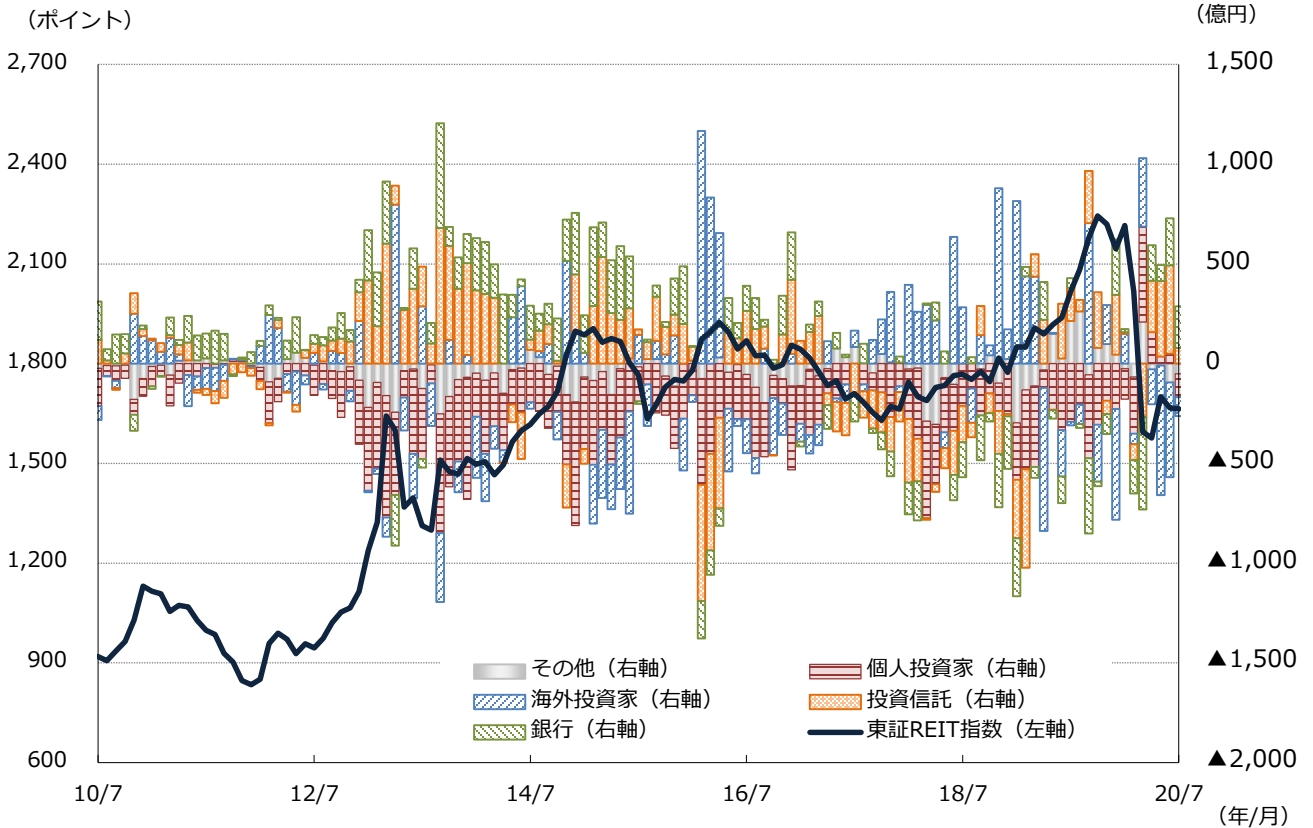
不動産タイプ別構成比率



※2020年6月末時点

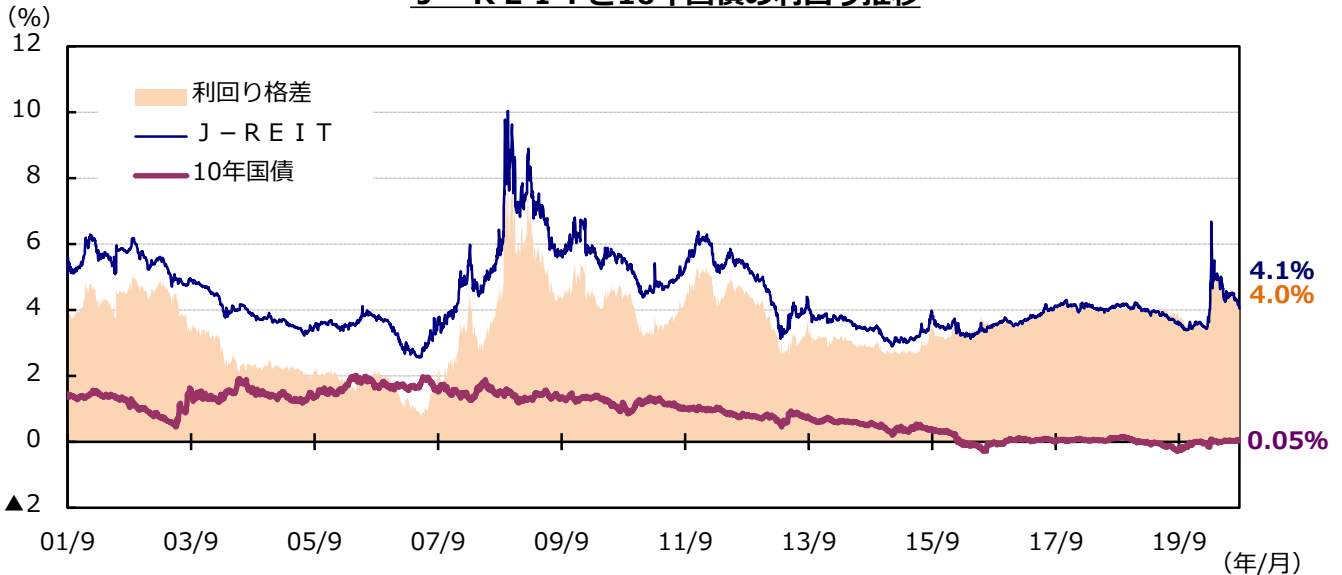
※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移

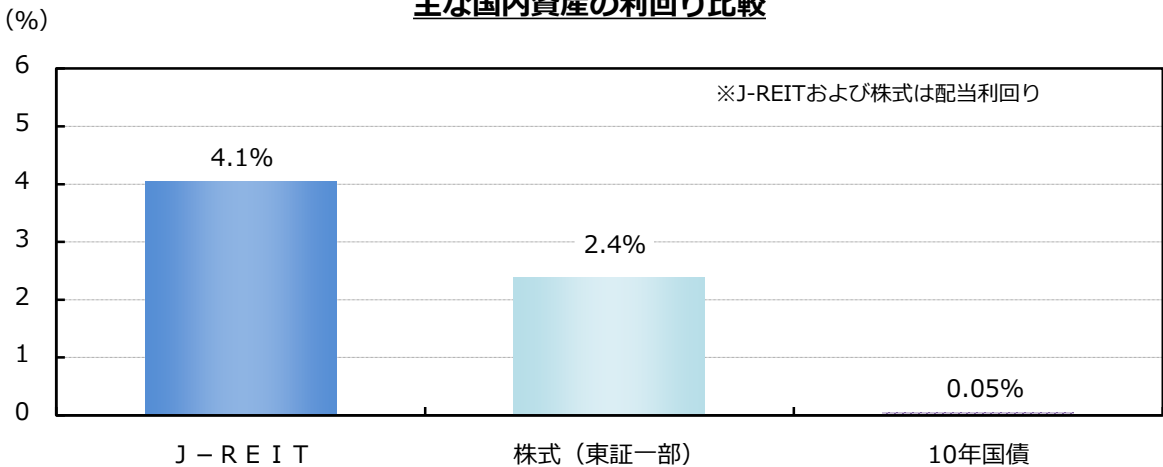


J-REIT市場について

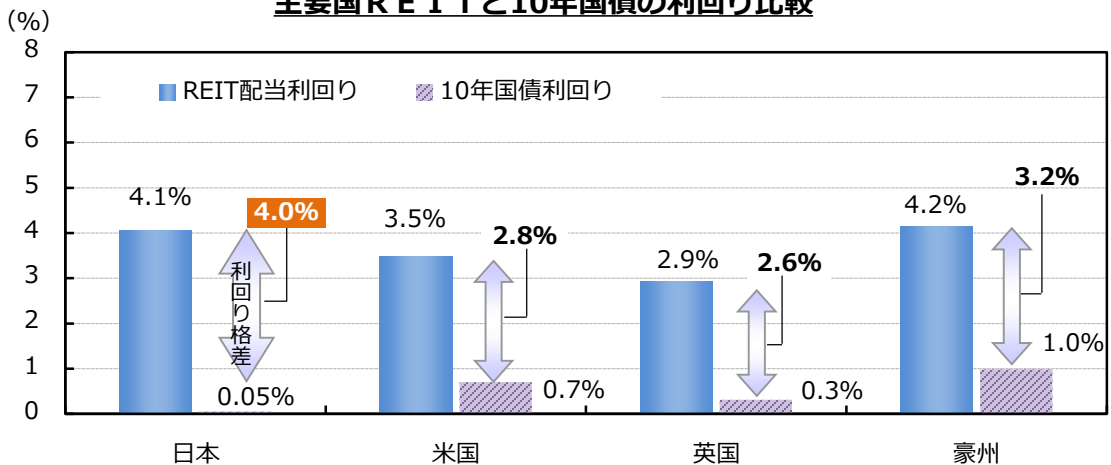
J-REITと10年国債の利回り推移



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。

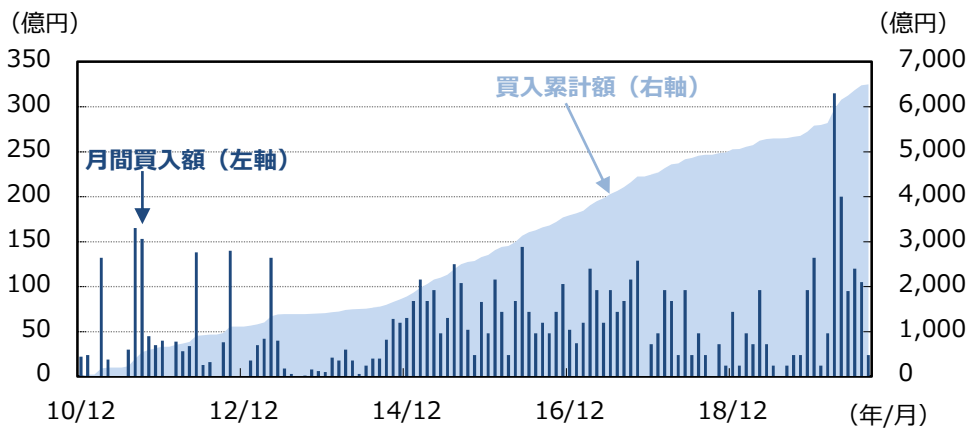
J-REIT市場について

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	オフィス	7.9%	▲5.5%	▲21.0%	▲18.1%	9,023 億円	3.53%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲4.8%	14.1%	18.8%	21.1%	8,556 億円	2.71%
3	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	10.0%	1.0%	▲19.3%	▲16.0%	8,228 億円	3.84%
4	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲6.7%	14.1%	19.9%	25.4%	6,516 億円	3.25%
5	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	4.0%	2.7%	▲20.6%	▲26.5%	6,408 億円	4.90%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	0.9%	4.0%	3.0%	▲1.2%	6,083 億円	4.08%
7	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	16.0%	1.2%	▲23.1%	▲29.6%	4,353 億円	4.61%
8	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲7.9%	▲6.4%	▲2.3%	▲8.2%	4,349 億円	3.62%
9	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	26.0%	12.4%	▲22.0%	▲24.8%	4,161 億円	5.92%
10	産業ファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	産業用不動産	▲6.2%	4.8%	9.1%	24.0%	3,817 億円	3.44%

※2020年8月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2020年8月

年間買入予定額	1,800億円
2020年以降買入実施額	919億円

買入累計額	6,499億円
-------	---------

※2020年8月末時点
 ※上記の年間買入予定額は、2020年3月16日に日銀が示したJ-REITの年間残高増加ペースの上限

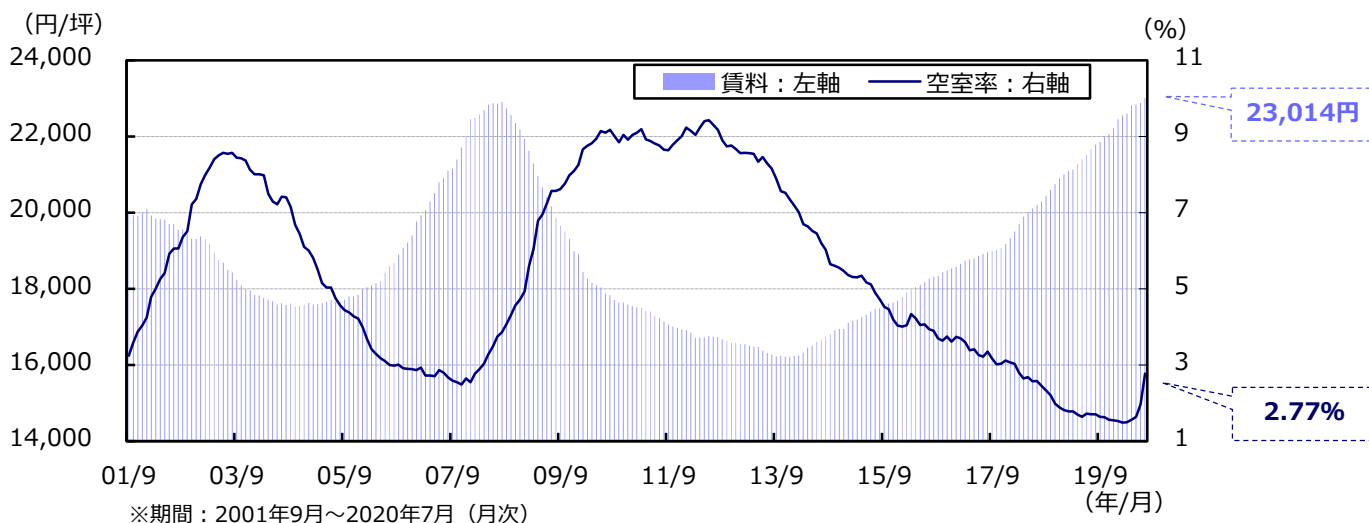
出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

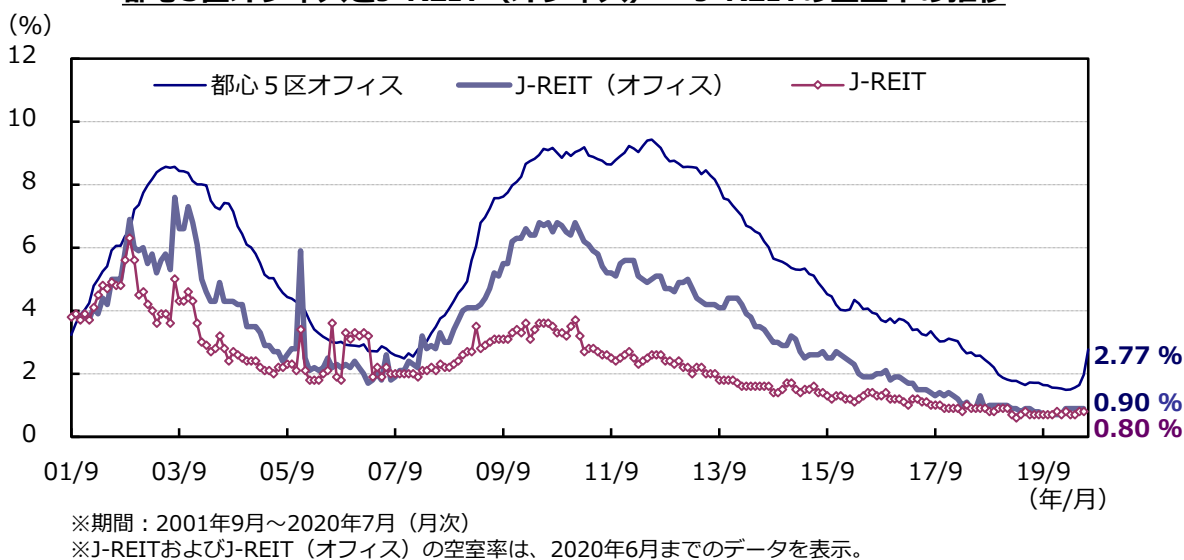
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

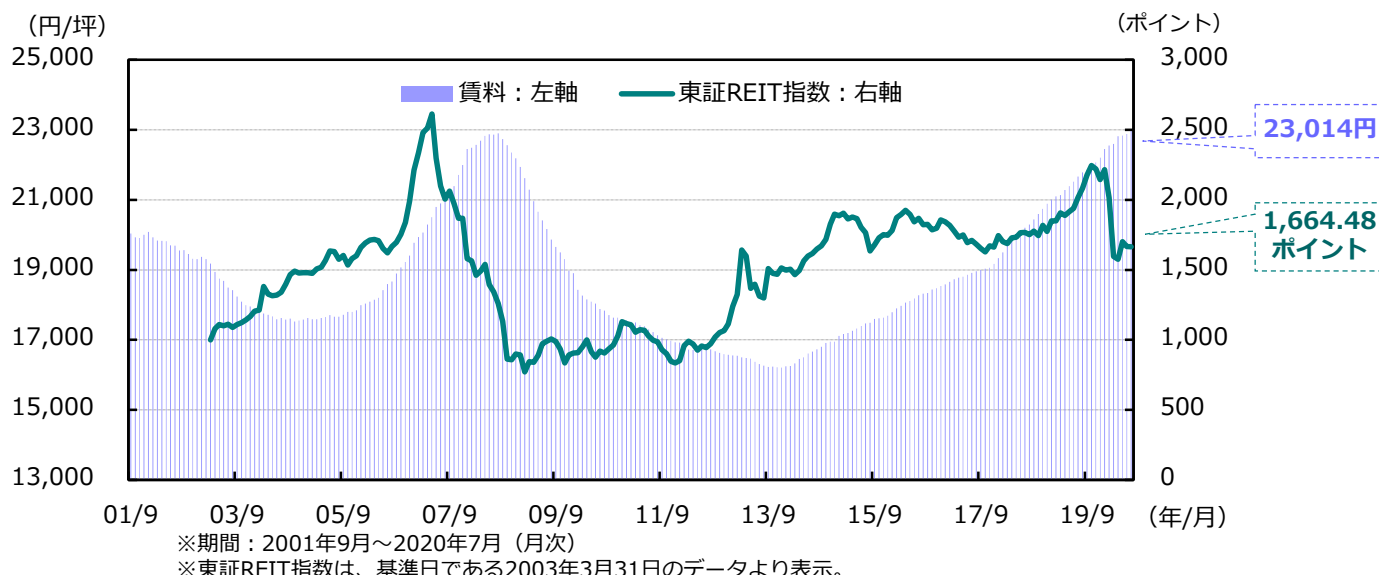
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



都心5区オフィスとJ-REIT（オフィス）・J-REITの空室率の推移



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3.85%（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2.09%（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、東証REITオフィス指数および東証株価指数は、株式会社東京証券取引所（㈱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、㈱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。