J-REITの投資環境

情報提供資料
2019年4月10日

公示地価が4年連続上昇し、上昇基調が定着

【三大都市圏と地方四都市の地価が一段と回復】

国土交通省が発表した2019年1月1日時点の公示地価では、全国の全用途平均の地価が4年連続で上昇し、上昇基調を強めています。用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続での上昇となりました。三大都市圏では、住宅地と商業地ともに上昇基調を強めており、とりわけ大阪圏では商業地が6.4%上昇し、近年の伸びとしては2008年に次ぐ水準となりました。また、地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では、住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る大きな上昇となっており、その他の地域では商業地が1993年から続いた下落から横ばいになりました。

全体としては、三大都市圏を中心とした地価回復の動きが、足元では幅広い地域に広がりを見せているとみられます。

【商業地の活性化も地価上昇に寄与】

景気回復や良好な資金調達環境の下で、特に商業地の地価改善の動きが顕著となっています。具体的には、①主要都市でのオフィス空室率の低下と賃料上昇による収益性の向上、②外国人観光客増加による店舗・ホテル需要の高まり、③再開発事業等による商業活性化などを背景とした投資需要の拡大が地価を押し上げていると考えています。

今回調査による商業地の動きでは、東京都が6.8%、大阪府が6.5%、福岡県が4.9%の上昇となっていることに加え、特に沖縄県が10.3%、宮城県が5.9%の上昇となっていることなども全体の改善に寄与しているものとみられます。

【商業・物流施設への再評価がJ-REITの底上げに】

このような地価動向の中で東証REIT指数を用途別の指数でみると、過去3年のパフォーマンスは、住宅指数とオフィス指数が堅調に推移する一方で、商業・物流等指数が軟調に推移し、二極化の動きとなっています。要因として、①投資法人の業績は、オフィスや住宅などが中心に伸びており、商業・物流などの業績が魅力に劣ると判断されたことや、②eコマース台頭による商業施設への懸念、③物流大量供給への懸念、などが考えられます。しかし、足元でも物流施設の空室率は想定されたほどは上がっておらず、旺盛な需要が再認識されています。東証REIT商業・物流等指数は、2017年11月13日を底にして緩やかな回復基調にあり、それが持続すれば東証REIT指数の底上げにつながると期待されます。

【2019年公示地価の概要】

	全用途	住宅地	商業地
全国平均	1.2% (0.7%)	0.6% (0.3%)	2.8% (1.9%)
三大都市圏	2.0% (1.5%)	1.0% (0.7%)	5.1% (3.9%)
東京圏	2.2% (1.7%)	1.3% (1.0%)	4.7% (3.7%)
大阪圏	1.6% (1.1%)	0.3% (0.1%)	6.4% (4.7%)
名古屋圏	2.1% (1.4%)	1.2% (0.8%)	4.7% (3.3%)
地方圏	0.4% (0.0%)	0.2% (▲0.1%)	1.0% (0.5%)
地方四市	5.9% (4.6%)	4.4% (3.3%)	9.4% (7.9%)
その他	▲0.2% (▲0.5%)	▲0.2% (▲0.5%)	0.0% (▲0.4%)

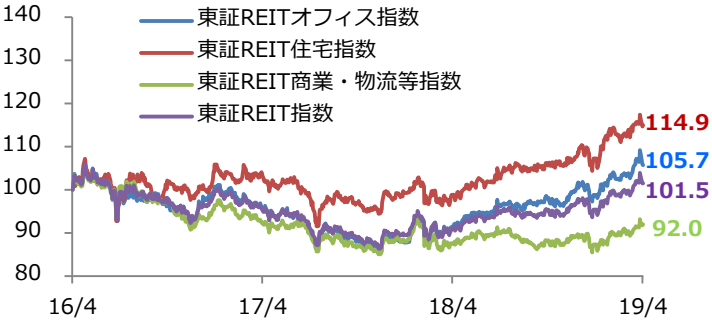
※前年比変動率　※2019年1月1日時点、（）内の数値は2018年1月時点

【主な都道府県の地価変動率とJ-REITの保有割合】

	変動率		保有割合
	住宅地	商業地	
東京都	2.9%	6.8%	52.5%
大阪府	0.2%	6.5%	9.7%
神奈川県	0.3%	2.4%	8.6%
千葉県	0.6%	2.9%	5.3%
埼玉県	0.7%	1.6%	4.3%
愛知県	1.2%	4.6%	3.5%
福岡県	2.6%	4.9%	3.0%

※地価変動率は2019年1月時点
※保有割合は、J-REIT保有物件の所在地別保有額の割合（2018年8月時点）

【東証REIT指数と東証REIT用途別指数の推移】



※期間：2016年4月1日～2019年4月2日（日次）
※2016年4月1日を100として指数化

出所：国土交通省および一般社団法人不動産証券化協会、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。

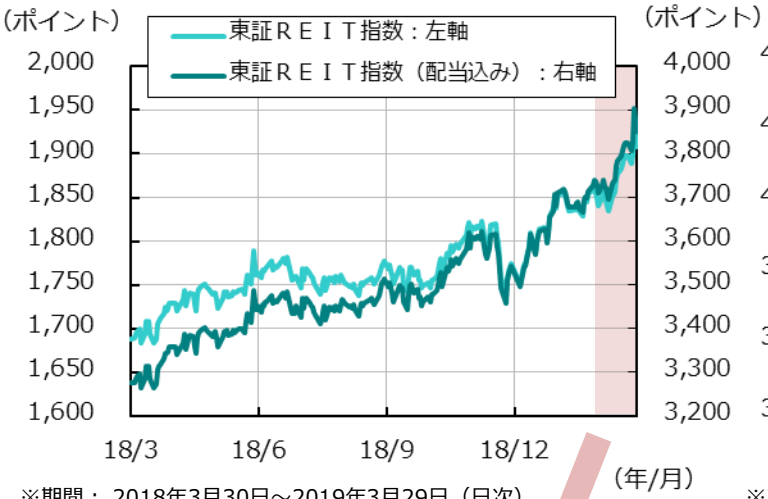
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

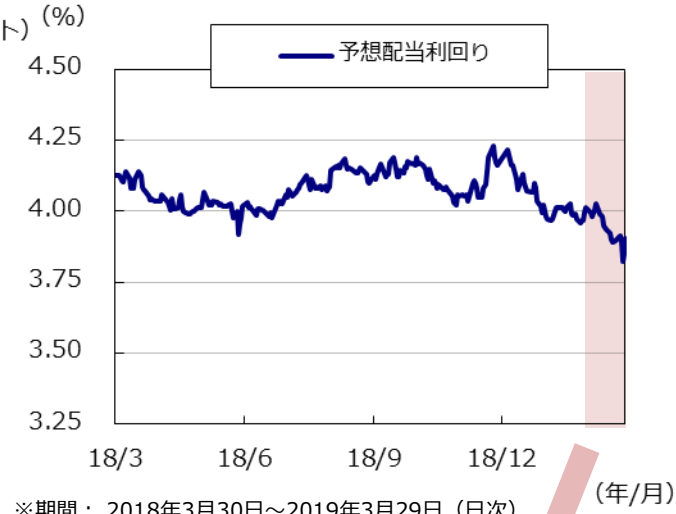
商 号 等　：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会　：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

Ｊ－ＲＥＩＴ市場について

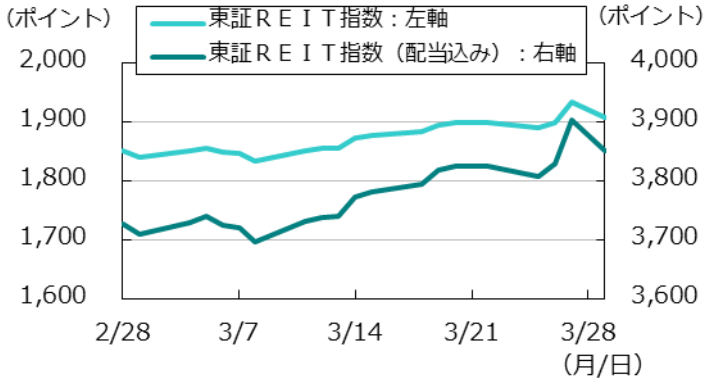
東証ＲＥＩＴ指数およびＪ－ＲＥＩＴの予想配当利回りの推移



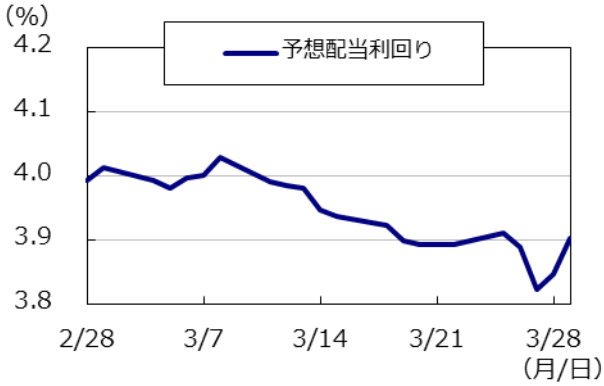
※期間： 2018年3月30日～2019年3月29日（日次）



※期間： 2018年3月30日～2019年3月29日（日次）



※期間：2019年2月28日～2019年3月29日（日次）



※期間：2019年2月28日～2019年3月29日（日次）

	2019年3月末	2019年2月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,907.36	1,850.03	3.1%
東証REIT指数（配当込み）	3,851.10	3,728.00	3.3%
J-REIT予想配当利回り	3.90%	3.99%	-

先月の投資環境

3月の『J-REIT市場』は上昇しました。上旬は、弱めの米中経済指標などからリスク選好が後退する中、ほぼ横ばい圏で推移しました。中旬は、過度な景気減速懸念が和らぎリスク選好が改善し、上昇に転じました。下旬は、欧米主導で国内長期金利も一段と低下したことを受けて、上昇しました。国内不動産市況の改善継続も月間を通じて相場を支えたとみられます。

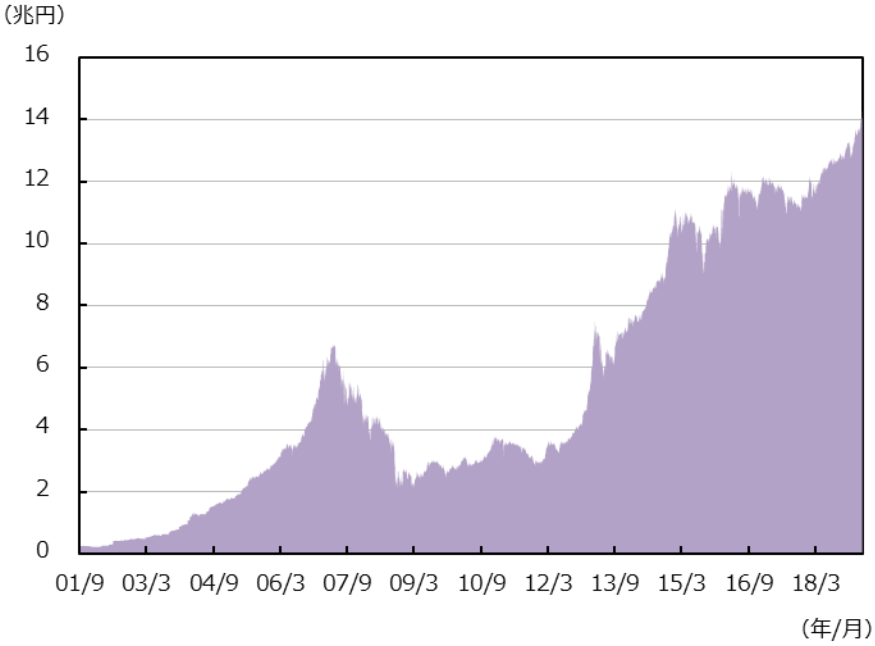
今後の見通し

各国中銀がハト派姿勢を維持する中、世界的な低金利環境の長期化観測から、底堅い推移が予想されます。堅調な国内不動産市況も相場を支えるとみられます。ただし、株式など他の資産クラスに比べても堅調な値動きが目立つ中、高値警戒感が浮上する可能性も引き続きあります。

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



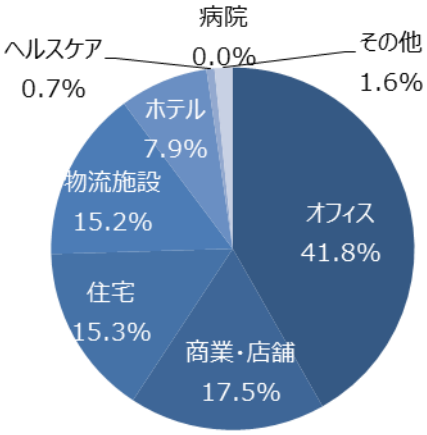
※期間： 2001年9月10日～2019年3月29日（日次）

Ｊ－ＲＥＩＴの市場規模

時価総額	14兆1,424億円
銘柄数	63銘柄

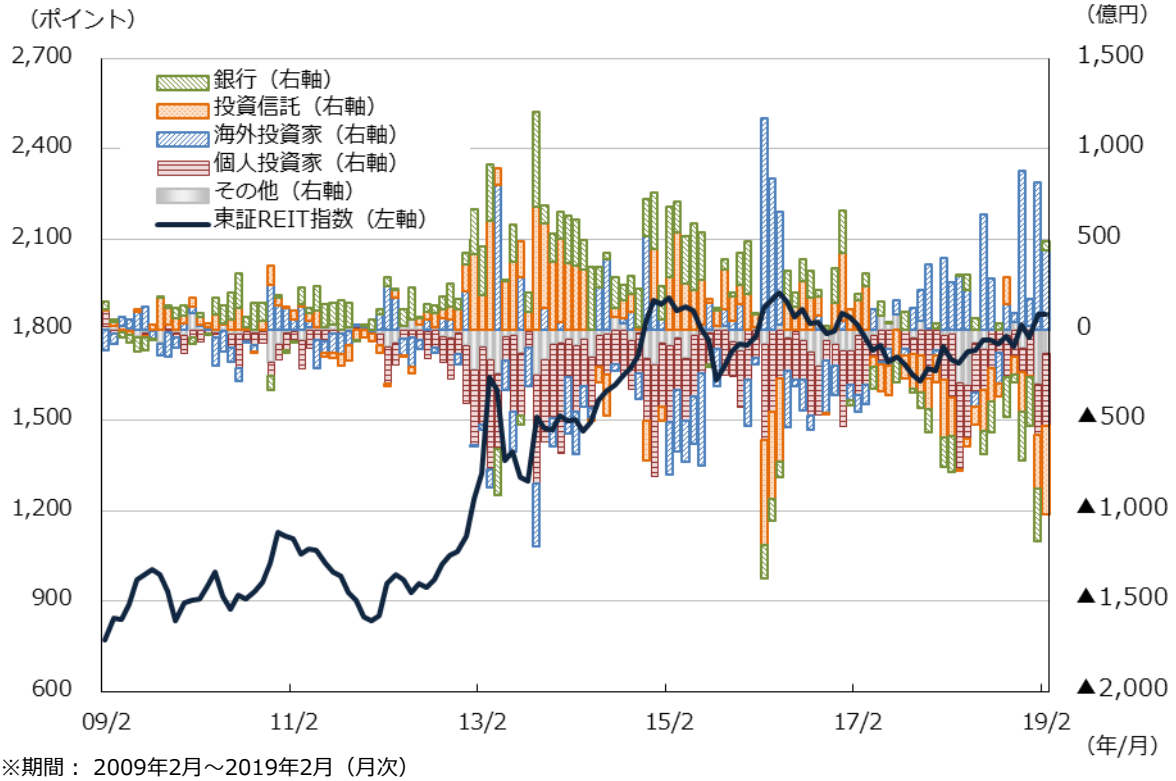
※2019年3月29日時点

不動産タイプ別構成比率



※2019年1月31日時点
※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



※期間： 2009年2月～2019年2月（月次）

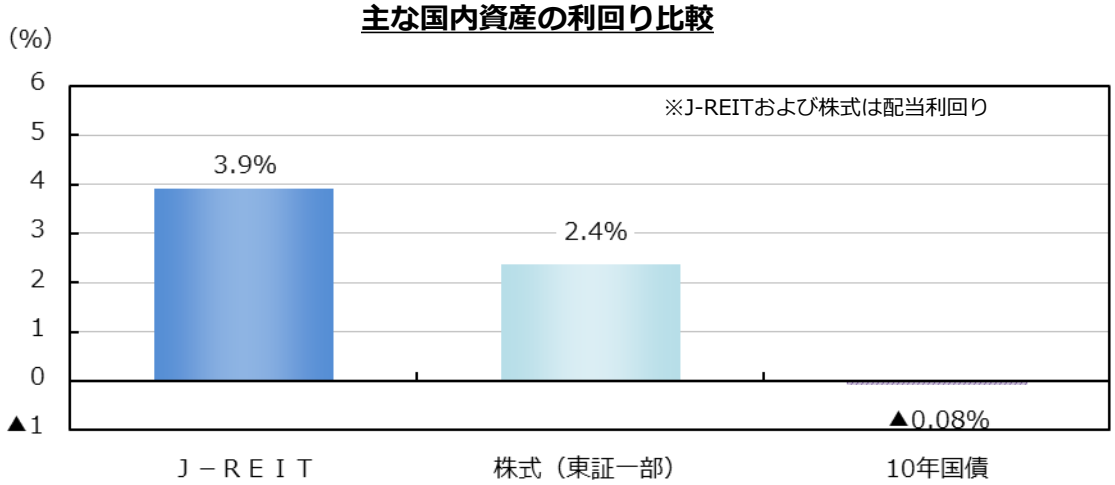
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

Ｊ－ＲＥＩＴ市場について

Ｊ－ＲＥＩＴと10年国債の利回り推移

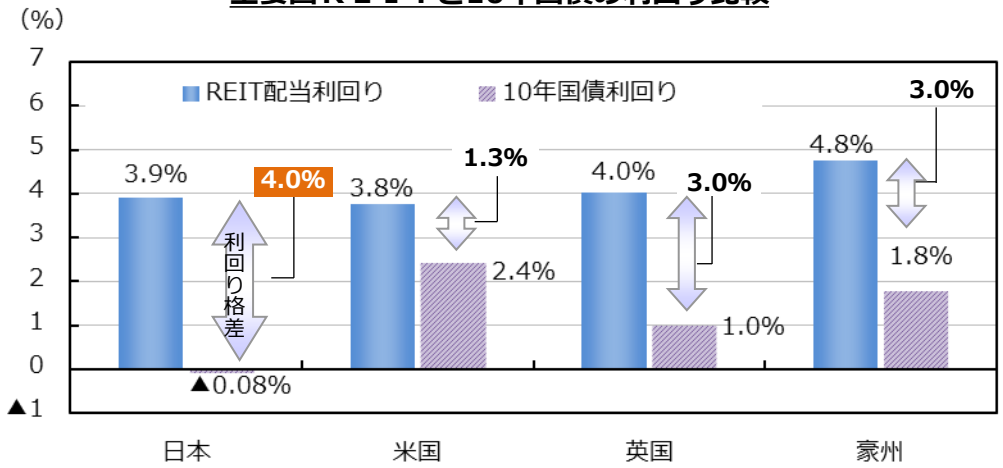
※期間： 2001年9月10日～2019年3月29日（日次）

主な国内資産の利回り比較



※2019年3月29日時点

主要国ＲＥＩＴと10年国債の利回り比較



※2019年3月29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。

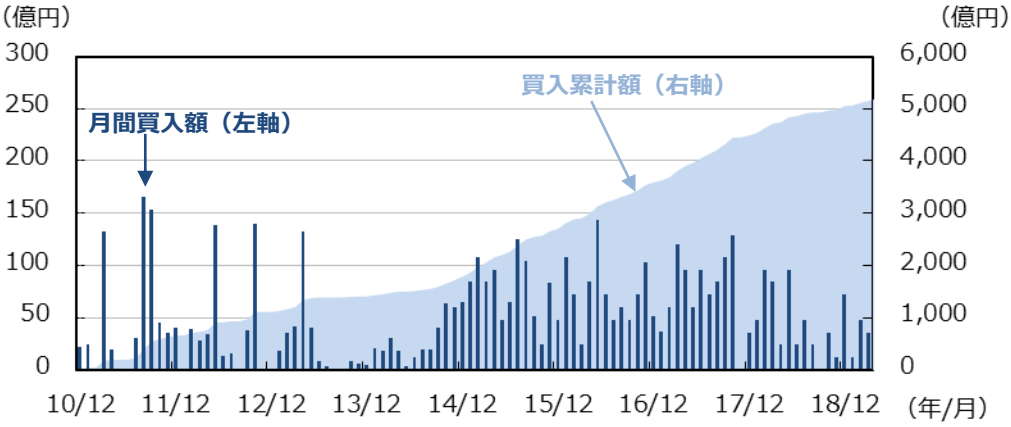
Ｊ－ＲＥＩＴ市場について

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	オフィス	3.4%	8.5%	14.2%	27.6%	1兆590億円	2.78%
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	1.2%	6.0%	9.6%	18.5%	9,045 億円	2.95%
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	6.9%	13.2%	5.3%	11.6%	7,404 億円	3.88%
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	▲0.8%	1.5%	8.1%	9.1%	5,830 億円	3.98%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	1.3%	2.8%	▲1.9%	4.9%	5,343 億円	4.06%
6	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	4.1%	4.2%	7.2%	16.5%	5,247 億円	3.61%
7	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲0.4%	1.7%	5.1%	3.5%	5,154 億円	3.76%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲1.1%	0.0%	▲5.5%	▲3.5%	5,074 億円	4.21%
9	ＧＬＰ投資法人	GLPグループ	物流施設	2.1%	6.3%	7.7%	3.1%	4,550 億円	4.66%
10	日本プライムリアリティ投資法人	東京建物・大成建設	総合	4.3%	9.4%	12.6%	20.3%	4,209 億円	3.22%

※2019年3月29日時点

日銀によるＪ－ＲＥＩＴの買入状況



※期間：2010年12月～2019年4月
※2019年4月は5日時点

年間買入予定額	900億円
2019年以降買入実施額	144億円

買入累計額	5,196億円

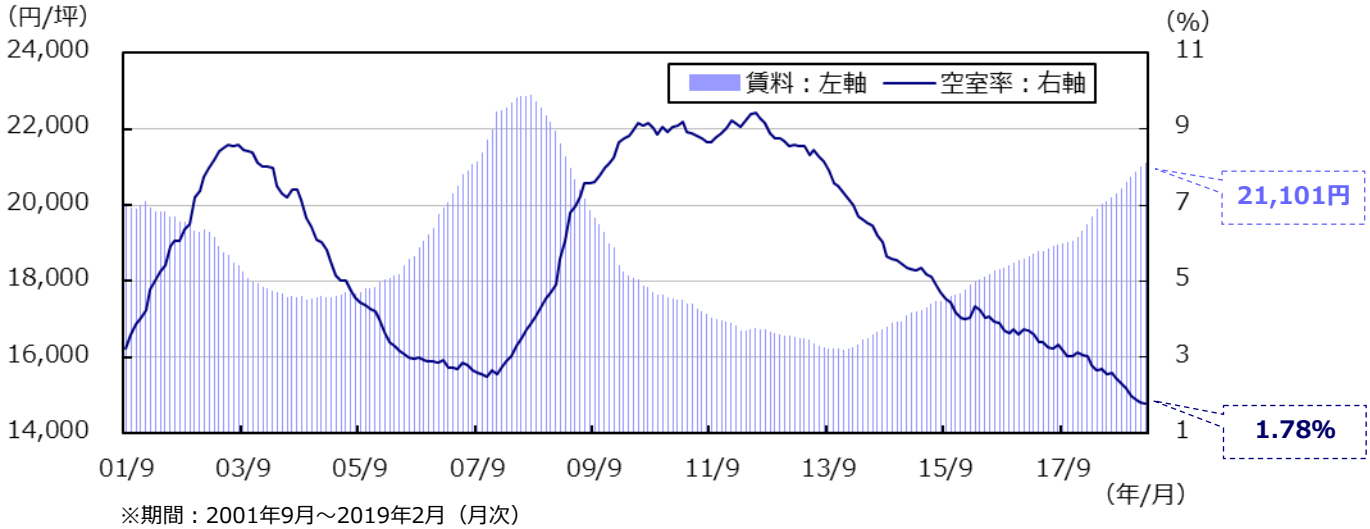
※2019年4月5日現在

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。

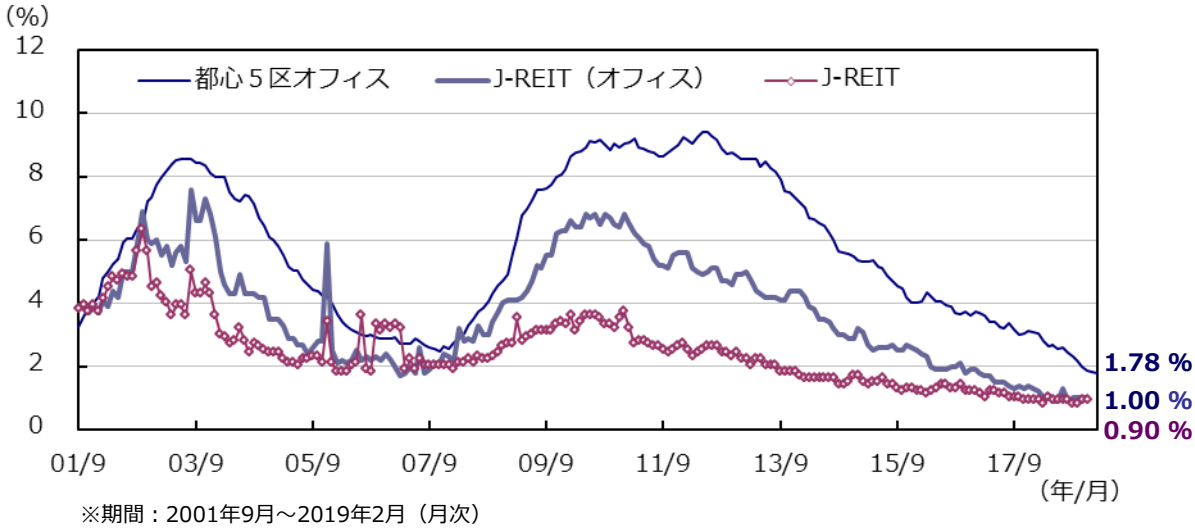
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

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

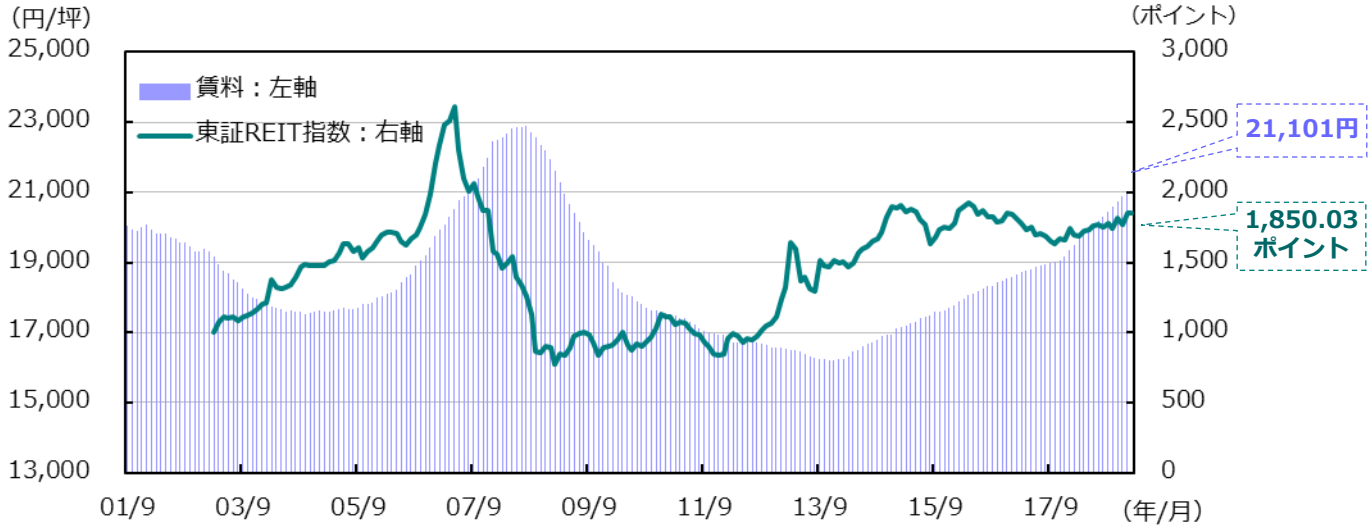


※期間：2001年9月～2019年2月（月次）



※期間：2001年9月～2019年2月（月次）
※J-REITおよびJ-REIT（オフィス）の空室率は、2018年12月までのデータを表示。

東証ＲＥＩＴ指数と都心５区オフィスビルの賃料の推移



※期間：2001年9月～2019年2月（月次）
※東証REIT指数は、基準日である2003年3月31日のデータより表示。

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るため、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（㈱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。

●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。