

2020年前後の東京を中心としたインフラ整備と再開発の状況

2020年の東京五輪の開催などを控え、足元ではインフラ整備や再開発が進んでいますが、以下の通り東京五輪後も大規模かつさまざまなプロジェクトが継続していきます。森記念財団都市戦略研究所が発表した2019年版「世界の都市総合ランキング」では、東京がロンドン、ニューヨークに次いで4年連続の3位となりました。交通・アクセス分野に課題があることが示唆されており、特にインフラ整備の進展動向が注目されます。

インフラ整備

＜空運＞羽田空港では、2020年3月29日より新飛行経路の運用を開始し、国際線を増便する予定です。夏ダイヤの昼間時間帯では、2019年では1日80便であったところから約50便増加し、オーストラリア・インド・イタリア等の7カ国が新たに昼間時間の就航国に加わります。また、成田空港では地元合意により基本計画が改定され、2020年代に滑走路の延伸や新設などの機能強化が進められる見込みです。

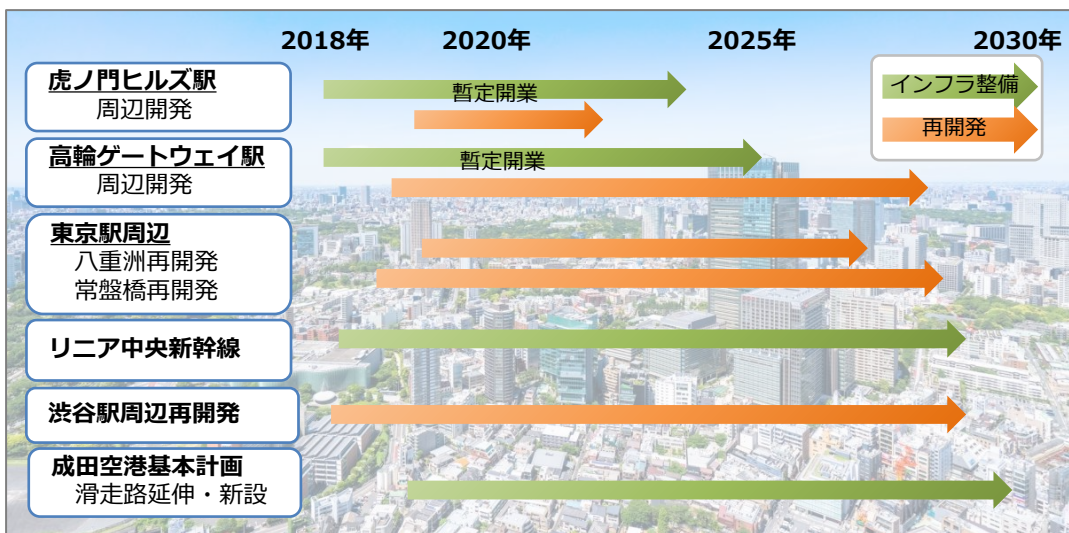
＜鉄道＞JR山手線/京浜東北線では品川-田町間に高輪ゲートウェイ駅が2020年春開業に向けて9割方完成している状況であり、東京メトロ日比谷線では虎ノ門-神谷町間に虎ノ門ヒルズ駅が2020年6月6日に開業する予定です。また、品川-名古屋間を約40分で結ぶリニア中央新幹線も中間駅でも工事が始まるなど、2027年の開業に向け各地で建設の動きが本格化しています。

再開発

新駅の開業を受けて、品川駅周辺では街区の再開発事業が着手される予定です。また、東京駅周辺の八重洲や常盤橋でも大規模バスターミナルの整備等交通結束機能の強化や、広場などを備えた大規模複合施設の整備等が予定されています。常盤橋に建設され、2027年度竣工予定のビルの1つは、日本一高いビルになる予定です。また、渋谷では2027年完工を目標に順次新築ビルが竣工しており、鉄道改良事業とともにエリア最大級となる超高層ビルの建設が予定されています。

東京は国家戦略特区に指定されており、国際的ビジネス拠点の形成、競争力のある新事業創出などを目指し、街づくりが進められています。東京五輪で選手村として利用される晴海では、その後マンションと商業施設が建設され大規模な街づくりが進められる予定です。2020年が一つの通過点となり、上記のように五輪開催以降も長期間にわたりインフラ整備、再開発が継続的に進められる見込みです。これらにより、継続的な都市の魅力向上につながれば、中長期的にJ-REIT市場の下支えになると考えます。

予定されている主なインフラ整備、再開発プロジェクト



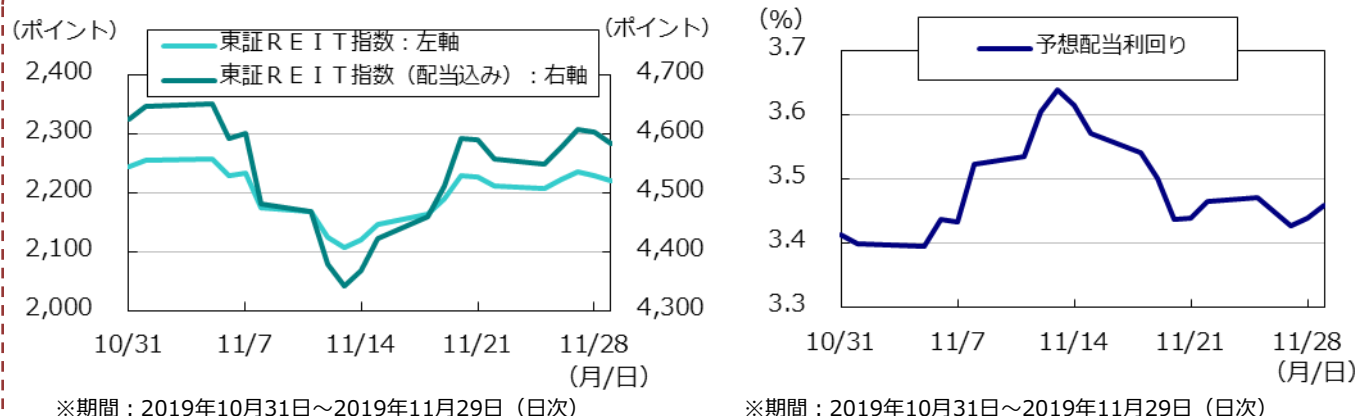
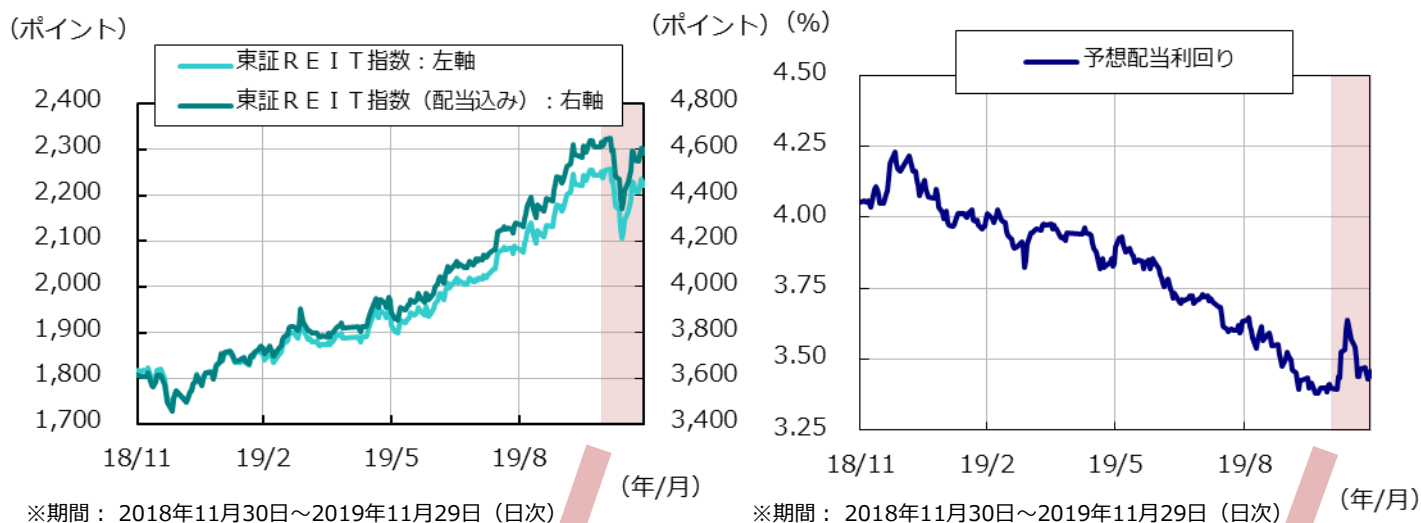
出所：国土交通省の資料などをもとにアセットマネジメントOne作成

※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



	2019年11月末	2019年10月末	月次騰落率
東証REIT指数	2,219.74	2,245.01	▲1.13%
東証REIT指数（配当込み）	4,584.30	4,625.77	▲0.90%
J-REIT予想配当利回り	3.46%	3.41%	-

➤ 先月の投資環境

11月の『J-REIT市場』は下落しました。上旬は、米長期金利上昇や国内債券需給の緩みを受けて国内長期金利が上昇したことが嫌気され、下落しました。中旬は、中国の経済指標の下ぶれなどを受けて内外長期金利が低下に転じたことから、下落幅を縮小しました。下旬は、国内長期金利が落ち着いた推移となる中、横ばい圏で推移しました。

➤ 今後の見通し

各国中銀がハト派姿勢を維持する中、相対的な配当利回りの高さからJ-REITは底堅く推移すると予想します。ただし、11月に一時みられたように、世界景気の回復期待が一段と強まる場合などに内外長期金利が上昇する可能性には留意が必要です。堅調な国内不動産市況は引き続き相場を支えたとみられます。東京都心5区のオフィスについて直近10月の空室率は低下し、過去最低を更新するとともに、平均賃料は70ヵ月連続で上昇しました。

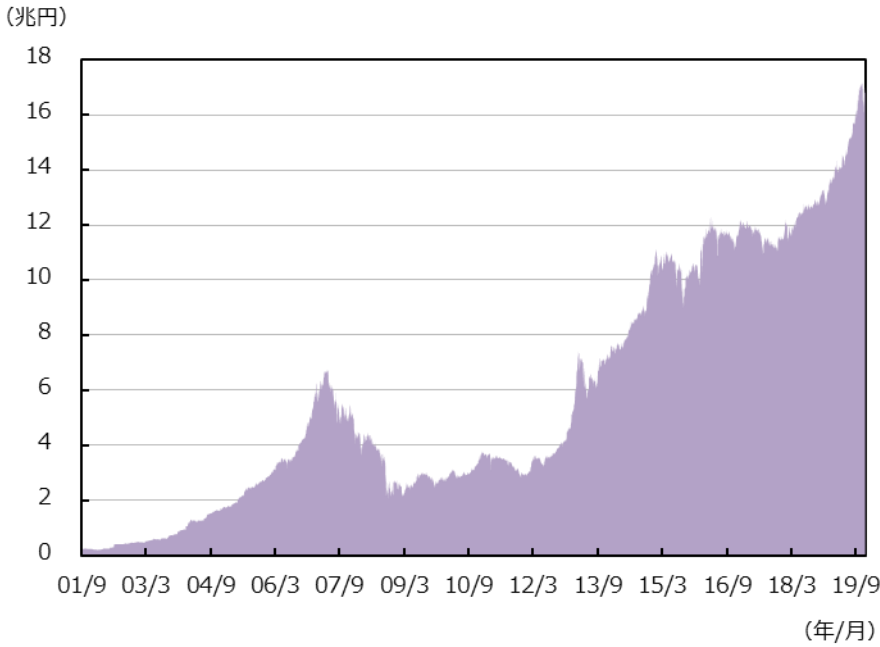
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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



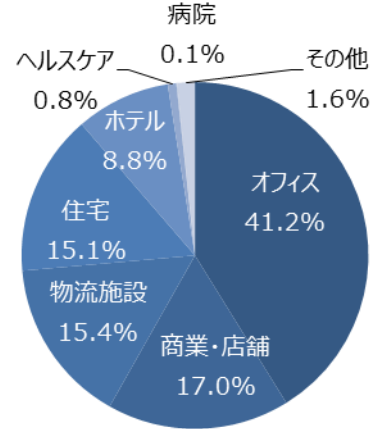
※期間：2001年9月10日～2019年11月29日（日次）

J-REITの市場規模

時価総額	16兆8,819億円
銘柄数	63銘柄

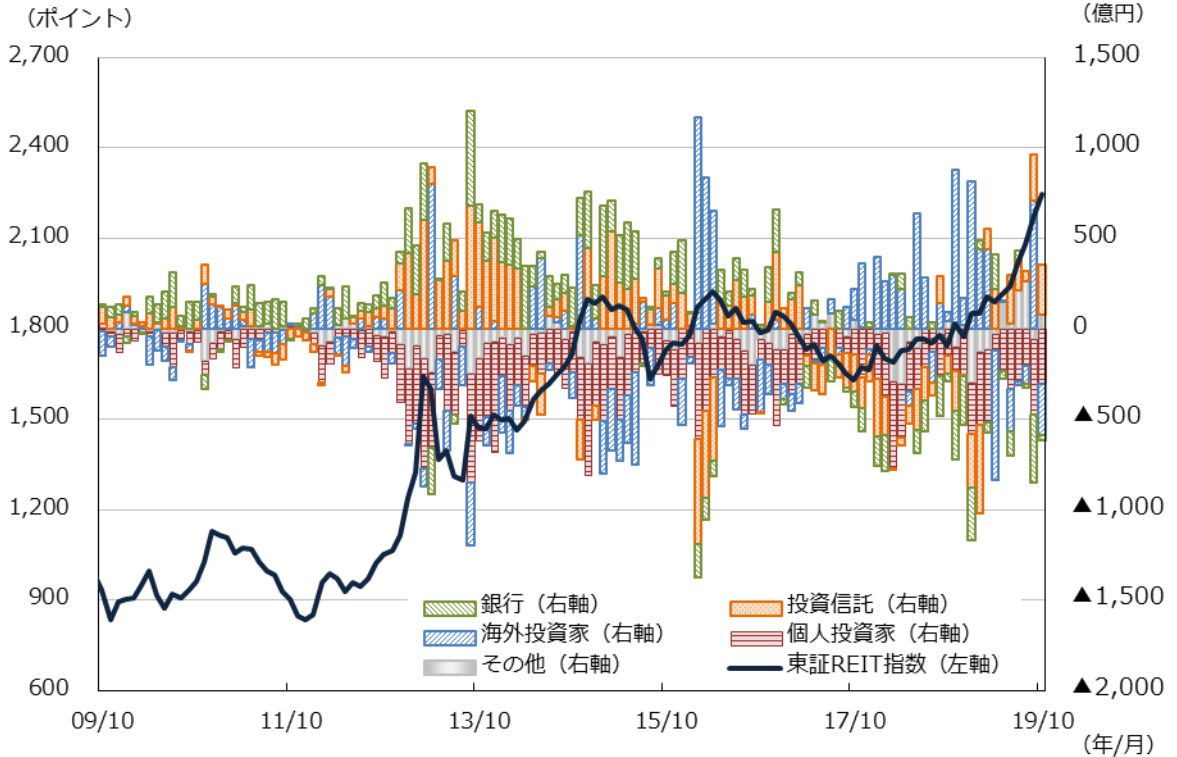
※2019年11月29日時点

不動産タイプ別構成比率



※2019年9月30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

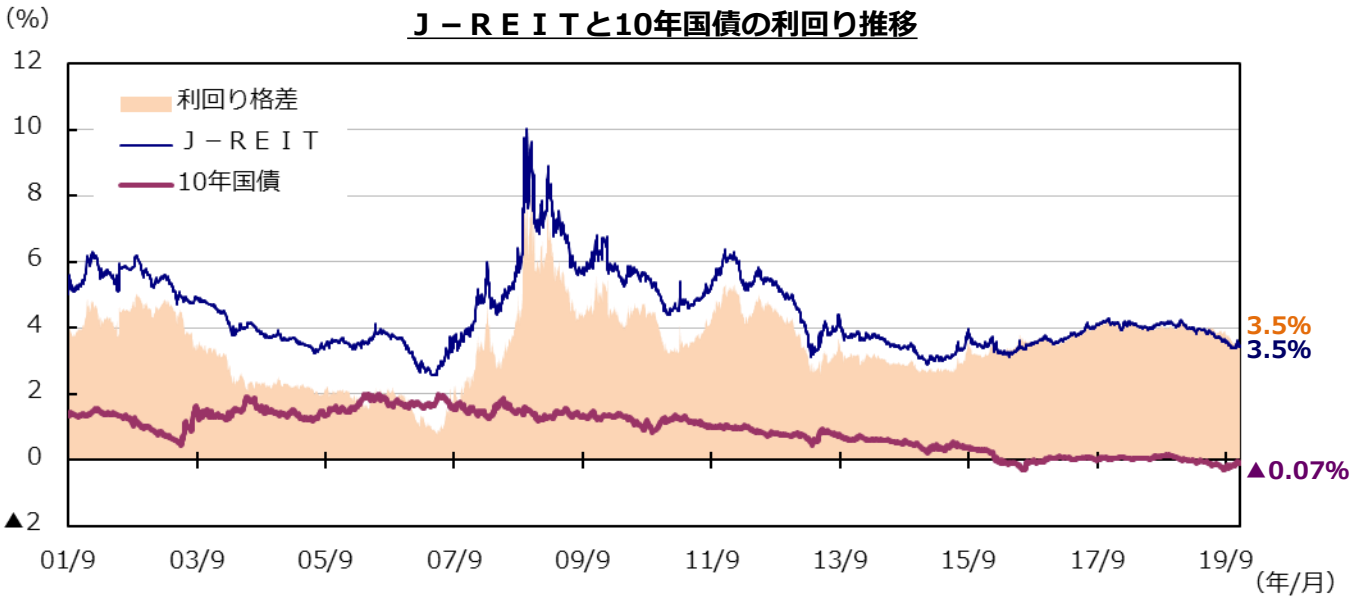


※期間：2009年10月～2019年10月（月次）

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。

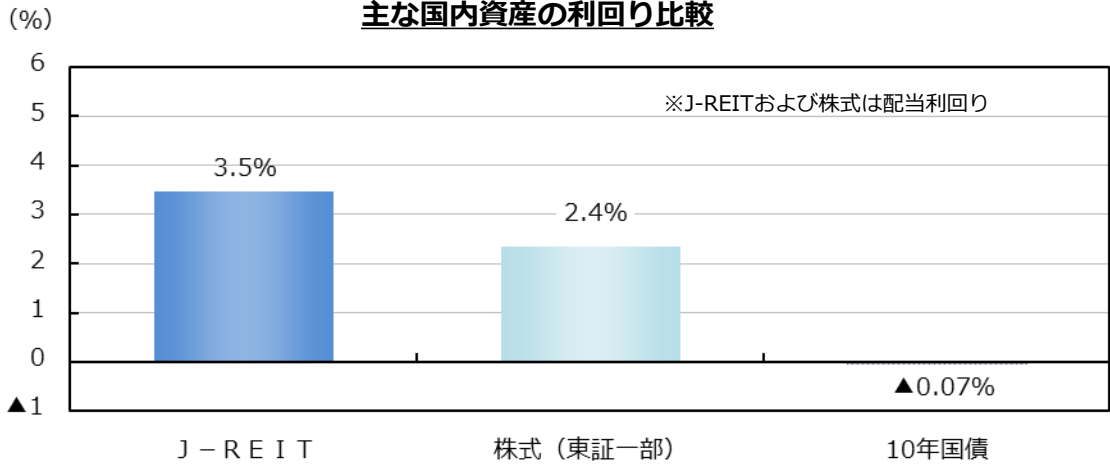
J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移



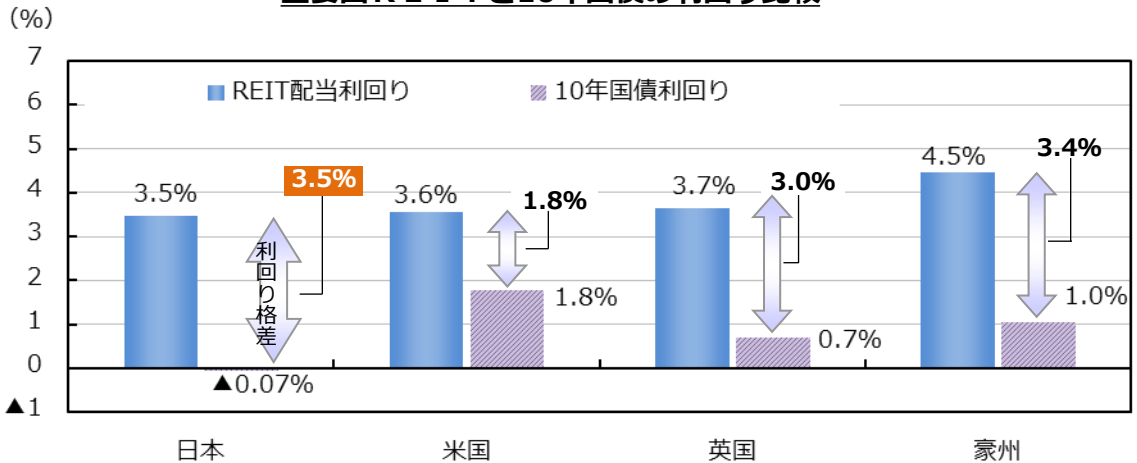
※期間：2001年9月10日～2019年11月29日（日次）

主な国内資産の利回り比較



※2019年11月29日時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2019年11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。

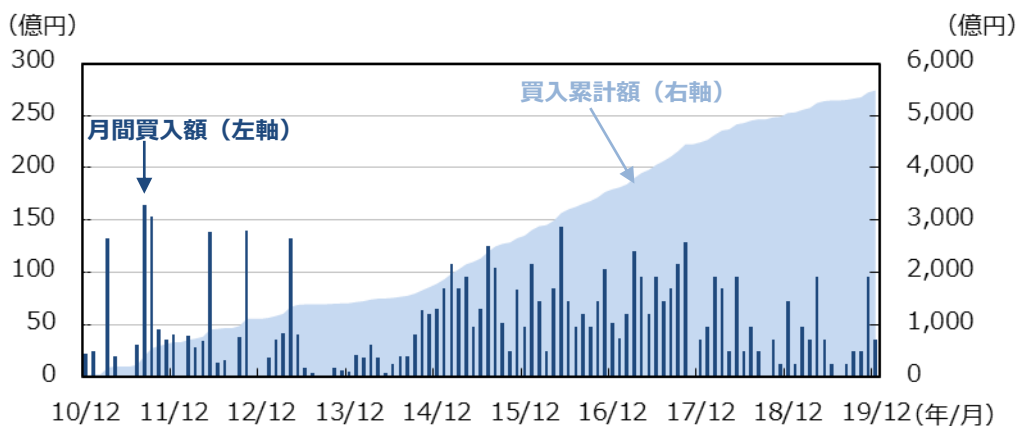
J-REIT市場について

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	0.2%	5.4%	10.8%	16.3%	11,607 億円	2.66%
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	1.1%	5.4%	15.5%	18.8%	10,320 億円	2.77%
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	▲3.2%	7.7%	18.8%	32.2%	9,086 億円	3.25%
4	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲2.5%	2.3%	24.7%	25.5%	6,899 億円	3.03%
5	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲1.5%	7.4%	23.7%	30.3%	6,643 億円	3.08%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	▲2.3%	6.9%	19.0%	17.9%	6,642 億円	3.26%
7	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	▲1.1%	17.3%	14.0%	14.5%	6,527 億円	3.61%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲4.8%	6.8%	16.7%	16.4%	6,213 億円	4.03%
9	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	3.4%	11.1%	20.8%	28.1%	5,581 億円	3.53%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲1.5%	3.4%	12.6%	12.8%	4,896 億円	3.08%

※2019年11月29日時点

日銀によるJ-REITの買入状況



年間買入予定額	900億円
2019年以降買入実施額	432億円
買入累計額	5,484億円

※2019年12月6日現在

10/12 11/12 12/12 13/12 14/12 15/12 16/12 17/12 18/12 19/12(年/月)

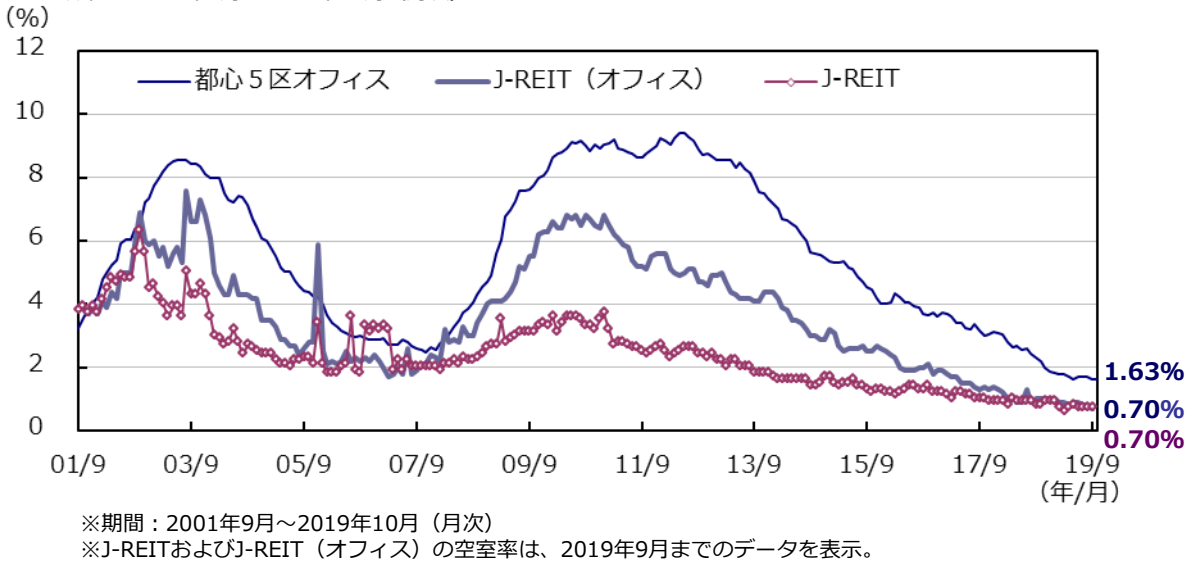
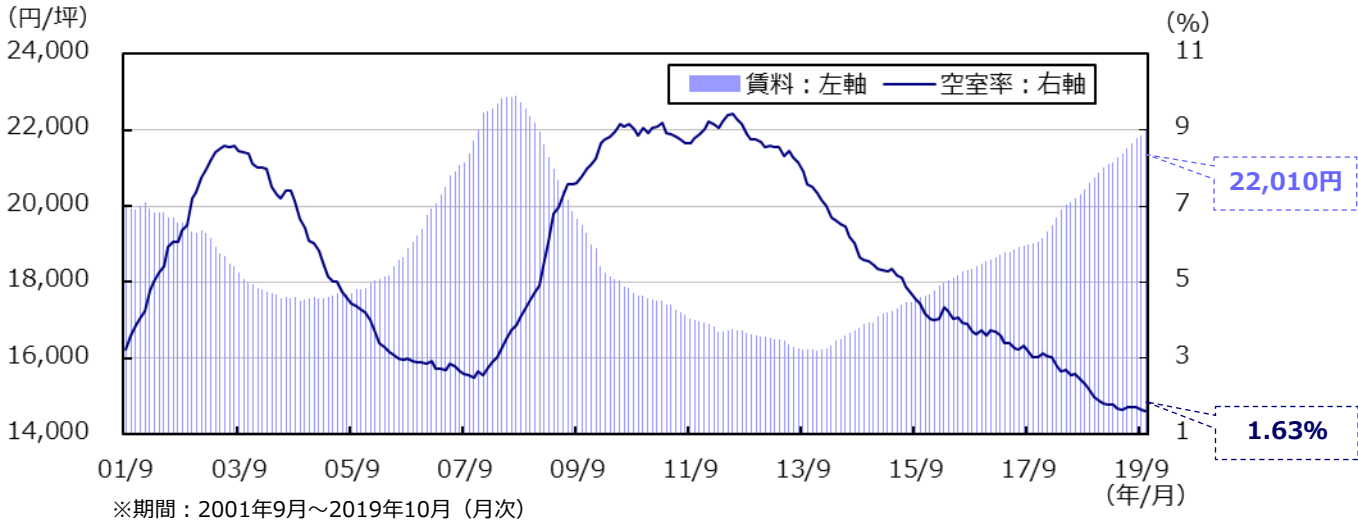
※期間：2010年12月～2019年12月
 ※2019年12月は6日時点

出所：ブルームバーグ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

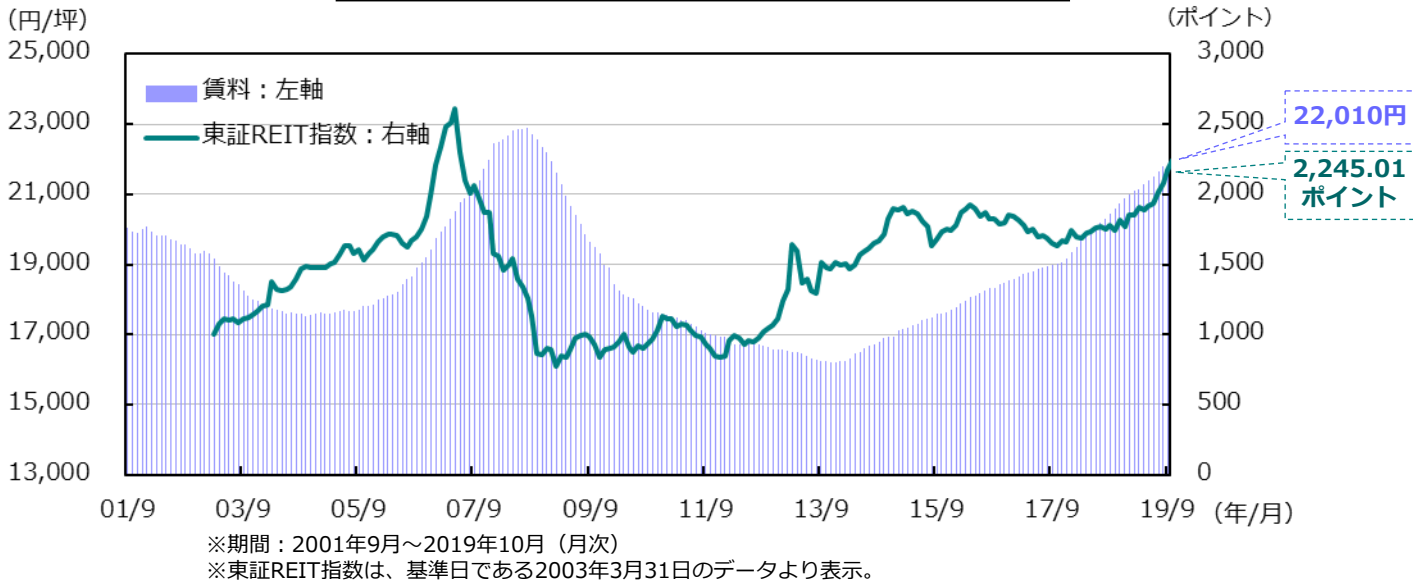
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※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3.85%（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指数および東証株価指数は、株式会社東京証券取引所（㈩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、㈩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&P500種指数および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&P500種指数および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。