



## Jリート市場の現状と見通し : 2017年7月(月中版)

2017年7月3日~14日

### ◆ 最近の動向

6月下旬に、欧州中央銀行(ECB)のドラギ総裁が、「デフレ圧力はリフレ(デフレは脱却したが本格的なインフレには至っていない状態)に変わった」と述べたことを受け、世界的な金利上昇が継続する中、国内長期金利も上昇したことなどを背景に、Jリート市場は軟調な地合いが継続しました。7月7日には、長期金利の上昇を抑制するため、日銀が5か月ぶりとなる指し値オペを実施しました。ただJリート市場は、機関投資家の損失確定の売りが広がったことや、投資信託からの売りなど需給面の弱さが影響し、軟調な動きが継続しました。14日には、東証REIT指数はおよそ1年10か月ぶりの安値をつけました。

今後は、引き続き底打ちを探る展開を予想します。東京都心のオフィス市況は回復基調が続いています。日銀が長期金利の上昇を抑制する姿勢を示したことに加え、米国でも利上げを慎重に進める方針が示されており、国内の長期金利は低位で推移することが見込まれます。Jリーートの分配利回りは4.2%程度まで上昇し2013年9月以来の水準。また、長期金利との格差も4%を超え、2012年12月以来の水準まで拡大しています。割安感が強まっており、見切り売りが落ち着いてくれば、見直し買いが期待できそうです。公的年金を運用する年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が、Jリートが含まれている指数を新たに採用したことも支援材料です。トランプ米政権のロシア疑惑や地政学リスクには、引き続き注意が必要です。

なお、日銀は、7月5,7,11,12,14日に各12億円、合計60億円のJリートを買入れました。

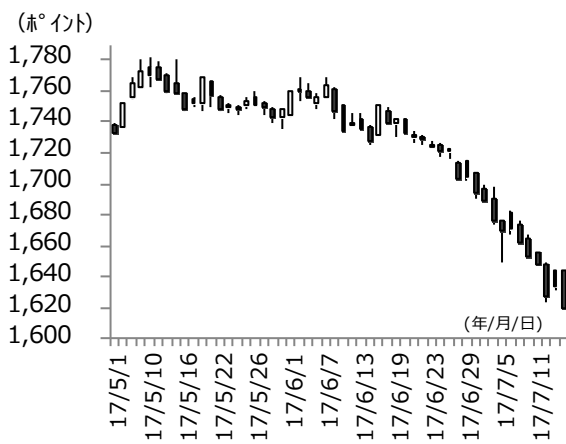
### ◆ 6月末の東京都心のオフィス空室率、賃料

空室率は前月末比0.15ポイント低下の3.26%、2か月ぶりの改善。賃料は42か月連続で上昇。

### ◆ 6月のJリート(東証)投資部門別売買状況

投資信託、海外投資家は売り越し継続。5月に買い越しした銀行(除く日銀)も売り越し。

図表1. 東証REIT指数(日足)



(出所) Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表2. 東証REIT指数、長期金利



(注) 長期金利: 新発10年国債利回り  
(出所) Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表3. マーケット動向

	2016/ 12/30	2017/ 5/31	2017/ 6/30	2017/ 7/14	騰落率(利回り、金利は変化幅)		
					年初来	6月	7月
東証REIT指数 (配当なし)	1,855.83	1,748.56	1,694.36	1,620.38	-12.69%	-3.10%	-4.37%
(配当あり)	3,422.06	3,271.22	3,180.48	3,041.74	-11.11%	-2.77%	-4.36%
東証REITオフィス指数	1,851.45	1,721.46	1,656.97	1,599.76	-13.59%	-3.75%	-3.45%
東証REIT商業・物流等指数	2,304.16	2,189.17	2,143.27	2,046.63	-11.18%	-2.10%	-4.51%
東証REIT住宅指数	2,633.58	2,536.55	2,446.49	2,278.22	-13.49%	-3.55%	-6.88%
TOPIX (配当なし)	1,518.61	1,568.37	1,611.90	1,625.48	7.04%	2.78%	0.84%
(配当あり)	2,164.57	2,257.27	2,324.06	2,343.64	8.27%	2.96%	0.84%
分配利回り(東証REIT指数、%)	3.537	3.883	4.011	4.198	0.661	0.128	0.187
TOPIX配当利回り(%)	1.660	1.700	1.640	1.620	-0.040	-0.060	-0.020
新発10年国債利回り(%)	0.040	0.040	0.075	0.075	0.035	0.035	0.000

(注1) データは7/14現在

(注2) 分配利回り(東証上場REIT)はQUICK算出

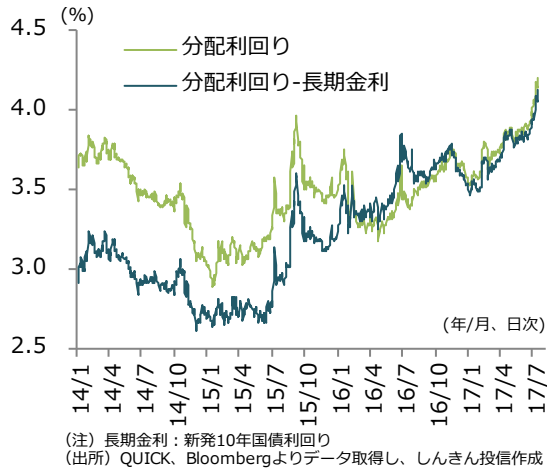
(出所) Bloomberg、QUICK、日銀よりデータ取得し、しんきん投信作成

	今年の累計	6月	7月
日銀のJリート買入額(億円)	529	96	60

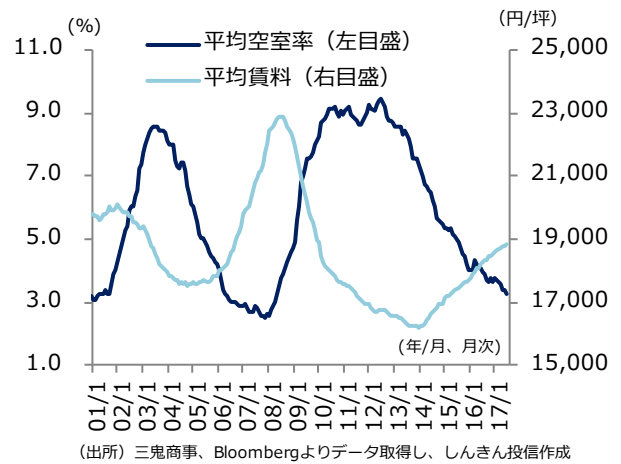


しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第338号  
**Shinkin Asset Management Co., Ltd** 加入協会／一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会  
 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL: <http://www.skam.co.jp>

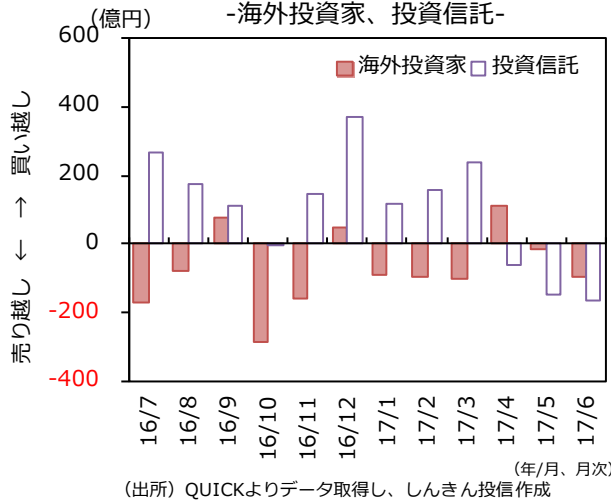
図表4. 分配利回り



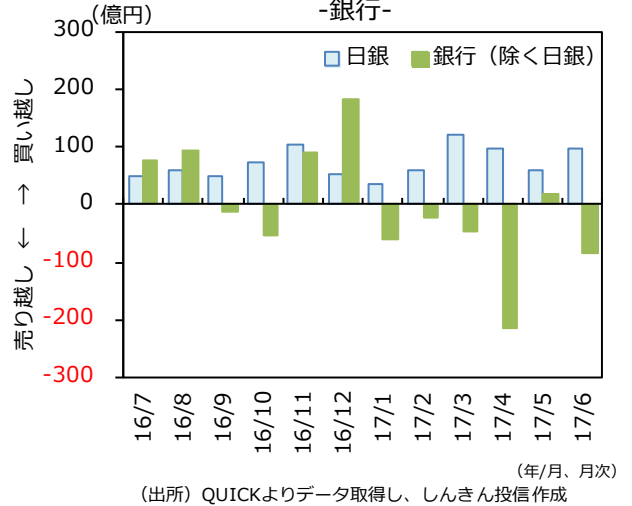
図表5. 東京都心の空室率および賃料



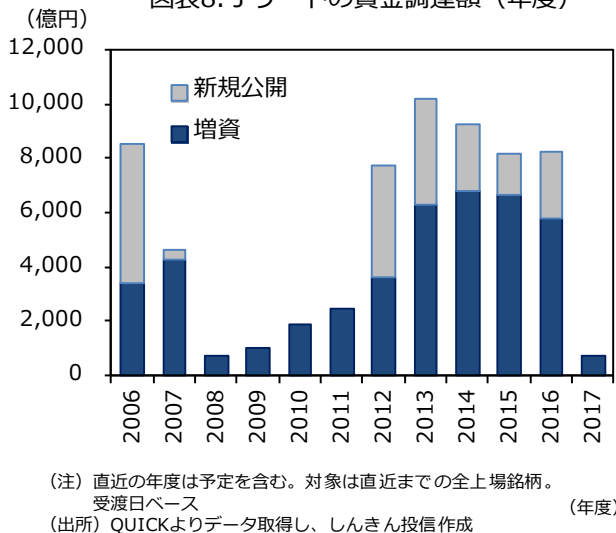
図表6. Jリーートの投資部門別売買状況  
-海外投資家、投資信託-



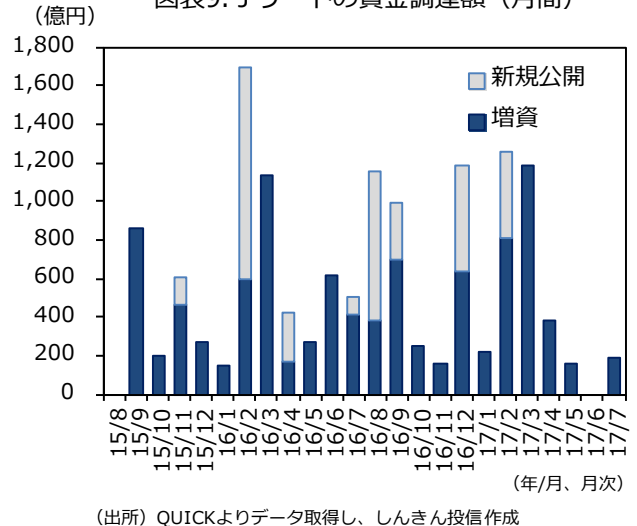
図表7. Jリーートの投資部門別売買状況  
-銀行-



図表8. Jリーートの資金調達額(年度)



図表9. Jリーートの資金調達額(月間)



(2017/7/18作成)



しんきんアセットマネジメント投信株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第338号  
**Shinkin Asset Management Co., Ltd** 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  
 〒104-0031東京都中央区京橋3丁目8番1号 URL: <http://www.skam.co.jp>

＜本資料に関してご留意していただきたい事項＞

- ※本資料は、ご投資家の皆様に投資判断の参考となる情報の提供を目的として、しんきんアセットマネジメント投信株式会社が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- ※本資料は、信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。また、いかなるデータも過去のものであり、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。
- ※本資料の内容は、当社の見解を示しているに過ぎず、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。記載内容は作成時点のものであり、予告なく変更する場合があります。
- ※投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の補償の対象ではありません。また、金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- ※投資信託は、変動のある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。
- ※特定ファンドの取得のお申込みに当たっては、販売会社より当該ファンドの投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ又は同時にお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。また、請求目論見書については、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。

【お申込みに際しての留意事項】

■投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の変動のある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。

また、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投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面をよくご覧ください。

■投資信託に係る費用について

(お客様に直接ご負担いただく費用)

- ◆ ご購入時の費用・・・購入時手数料 **上限 3.24%(税抜 3.0%)**
- ◆ ご換金時の費用・・・信託財産留保額 **上限 0.3%**

(保有期間中に間接的にご負担いただく費用)

- ◆ 運用管理費用(信託報酬)・・・純資産総額に対して、**上限年率 1.5984%(税抜年率 1.48%)**
- ◆ その他の費用・・・監査費用、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、有価証券売買時の売買手数料等及び外貨建資産の保管等に要する費用は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。また、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

投資信託に係る上記費用(手数料等)の合計額については、ご投資家の皆様がファンドを保有される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。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用につきましては、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、しんきんアセットマネジメント投信が運用する全ての投資信託のうち、ご負担いただく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。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資される際には、事前に投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面をよくお読みください。

- ※「日経平均株価」(日経平均)に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は日本経済新聞社に帰属します。日本経済新聞社は日経平均株価を継続的に公表する義務を負うものではなく、その誤謬、遅延又は中断に関して責任を負いません。
- ※東証株価指数(TOPIX)は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利は東京証券取引所が有しています。東京証券取引所は、TOPIXの算出若しくは公表の方法の変更、TOPIXの算出若しくは公表の停止又はTOPIXの商標の変更若しくは使用の停止を行う権利を有しています。
- ※東証REIT指数は、東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利は、東京証券取引所が有しています。