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

Ｊリート市場の現状と見通し　：　2020 年３月（月中版）

2020 年３月２日~13 日

◆ 最近の動向

米連邦準備制度理事会（FRB）が緊急利下げに踏み切り主要国の長期金利が低下したことは支えながら、新型コロナウイルス対策としてトランプ米大統領が発表した欧州からの渡航禁止措置が、世界景気を一段と押し下げるとの警戒感が広がりました。欧州中央銀行（ＥＣＢ）が利下げを見送ったことなどで失望感が広がったことも投資家心理を悪化させました。投資家の過度なリスク回避から、Ｊリート市場も売りが加速し、東証 REIT 指数は一時４年半ぶりに 1,500 ポイントを割り込むなど荒れた展開になりました。

今後は底打ちを探る展開を予想します。FRB が大幅な利下げに踏み切るとともに米国債などを大量に購入する量的緩和政策を再開したこと、日銀がＪリートの買い入れの上限を年間約 1,800 億円に倍増したことは支援材料です。日銀の積極的なＪリート買い入れが確認されると、安心感が広がる可能性があります。また、Ｊリートの予想分配金利回りは 4.8%程度まで上昇しており、魅力的な水準です。とはいえ、金融政策だけでは新型ウイルス対策としては不十分で、今後打ち出される各国の経済対策を確認していく必要があります。新型ウイルスの感染拡大に収束の兆しが出てくるまでは、不安定な展開が続く可能性があり注意が必要です。

なお、日銀は３月６、９、10、12、13 日にＪリートを各 12 億円、合計 60 億円買入れました。

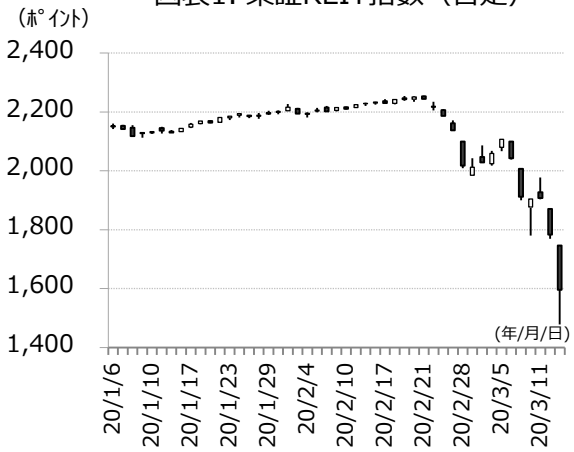
◆ ２月末の東京都心のオフィス空室率、賃料

空室率は 1.49%と、前月から 0.04 ポイント低下。賃料は２万 2,548 円と、74 か月連続で上昇。

◆ ２月のリート（東証）投資部門別売買状況

投信、銀行（除く日銀）、海外投資家は売り越し。

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

		2019/12/30	2020/1/31	2020/2/28	2020/3/13	騰落率（利回り、金利は変化幅） 年初来	2月	3月
東証REIT指数	（配当なし）	2,145.49	2,215.67	2,017.50	1,596.30	-25.60%	-8.94%	-20.88%
	（配当込み）	4,450.34	4,608.85	4,218.40	3,337.78	-25.00%	-8.47%	-20.88%
東証REITオフィス指数		2,219.08	2,334.07	2,134.87	1,691.47	-23.78%	-8.53%	-20.77%
東証REIT商業･物流等指数		2,477.07	2,502.73	2,260.82	1,776.35	-28.29%	-9.67%	-21.43%
東証REIT住宅指数		3,270.88	3,353.69	3,072.51	2,469.51	-24.50%	-8.38%	-19.63%
TOPIX	（配当なし）	1,721.36	1,684.44	1,510.87	1,261.70	-26.70%	-10.30%	-16.49%
	（配当込み）	2,625.91	2,569.77	2,305.76	1,925.78	-26.66%	-10.27%	-16.48%
予想分配金利回り（東証上場REIT、%）		3.591	3.492	3.833	4.860	1.269	0.341	1.027
TOPIX配当利回り(%)		1.870	1.940	2.240	2.710	0.840	0.300	0.470
新発10年国債利回り(%)		-0.025	-0.065	-0.155	0.005	0.030	-0.090	0.160

（注1）データは3/13現在
（注2）予想分配金利回りはQUICK算出

	今年の累計	2月	3月
日銀のJリート買入額（億円）	120	48	60

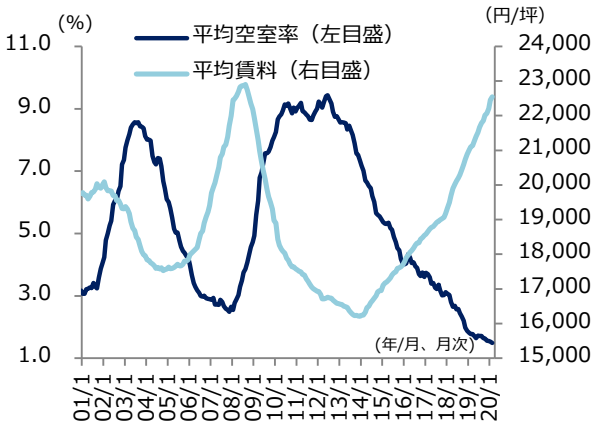
（出所）Bloomberg、QUICK、日銀よりデータ取得し、しんきん投信作成

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

図表4．予想分配金利回り

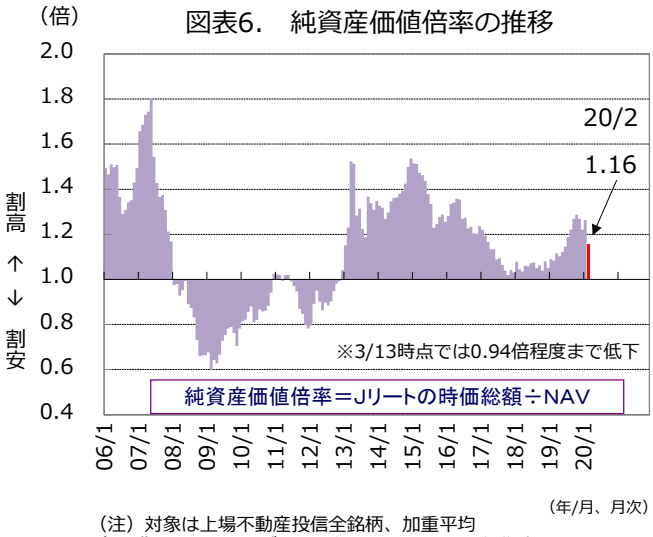
（注）長期金利：新発10年国債利回り
（出所）QUICK、Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表5．東京都心の空室率および賃料



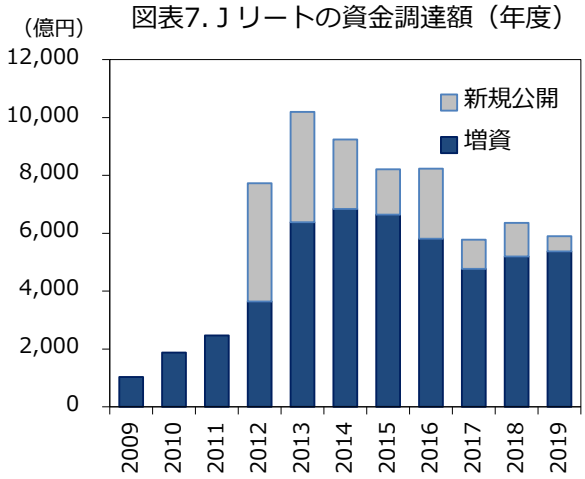
（出所）三鬼商事、Bloombergよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表6．　純資産価値倍率の推移



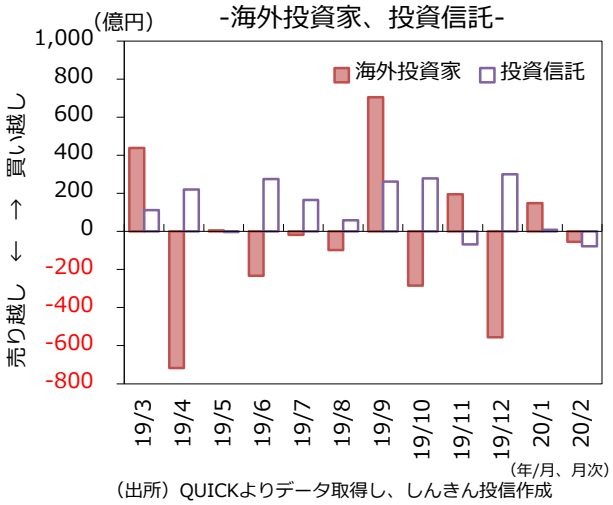
（注）対象は上場不動産投信全銘柄、加重平均
（出所）QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表7．Ｊリートの資金調達額（年度）



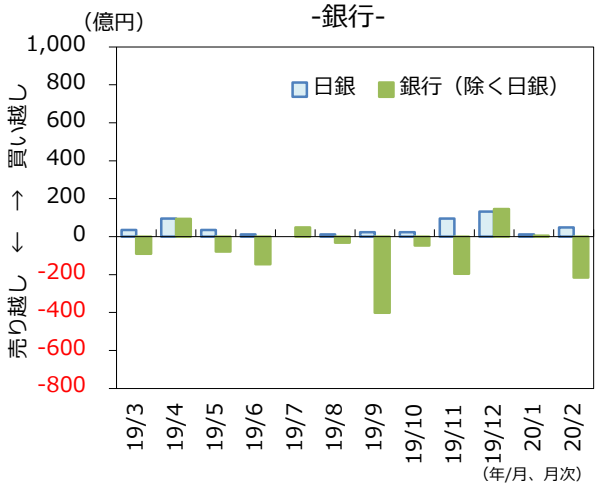
（注）直近は予定を含む。対象は直近までの全上場銘柄。
受渡日ベース
（出所）QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表8．Ｊリートの投資部門別売買状況
-海外投資家、投資信託-



（出所）QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

図表9．Ｊリートの投資部門別売買状況
-銀行-



（出所）QUICKよりデータ取得し、しんきん投信作成

※図表６：NAV とは、Ｊリートの純資産価値を意味し、Ｊリートの適正価値を図る指標のひとつです。投資法人の資産の時価評価額から、借入などの有利子負債やテナントからの敷金及び保証金などを差し引いて求めます。NAV は投資法人の純資産を時価評価したものであり、Ｊリートの解散価値とも言われます。NAV を投資口数で割ることにより、一口当たり NAV が求められ、投資口価格と比較することで投資法人の割高割安を比較することができます。

（ 2020/3/16 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すので、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、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 3.3%(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 1.628%(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およ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、投資信託証券を組み入れる場合には、お客様が間接的に支払う費用として、当該ファンドの資産から支払われる運用管理費用、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用につきましては、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、知的所有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。