

## 日銀金融政策決定会合とJ-REIT市況

2016年7月29日

### <日銀金融政策決定会合においてJ-REITは買い入れ増額なし>

本日の日本銀行金融政策決定会合においてETF(上場投資信託)の買い入れ増額が決定されたものの、J-REITについては増額がなかったため、J-REIT市場は下落しました。日銀はこれまでETFとJ-REITの増額を同時に行ってきました。今回増額が見送られたことは、J-REITにおける日銀の保有比率が高くなっており、さらなる追加買い入れに限界があるのではないかとという見方を強めることになったと考えられます。

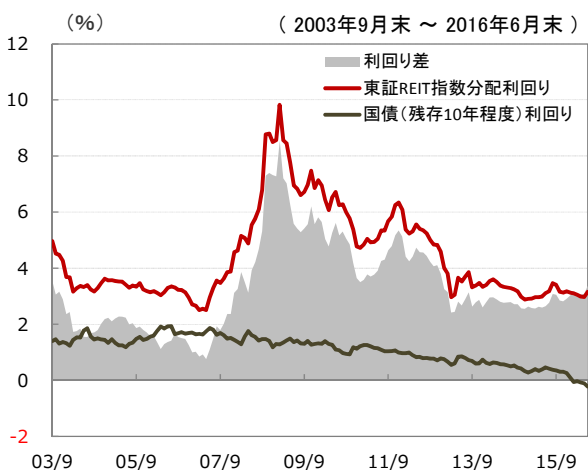
しかしながら、日銀がJ-REITの買い入れを始めた当時においてはJ-REITの流動性も低く、日銀の買い入れによるインパクトがマーケットの押し上げ要因として重要でしたが、昨今はJ-REIT市場の流動性が向上したことから、日銀の買い入れの影響は低下しており、今回の決定による失望売りも短期で一巡するものと考えています。

### <堅調なファンダメンタルズ>

三鬼商事によると、2016年6月の東京都心オフィス空室率は4.07%と先月よりは若干悪化したものの低位にあります。また、賃料は30カ月連続で上昇しており、堅調なオフィス市況がJ-REITの分配金を底上げする環境にあります。

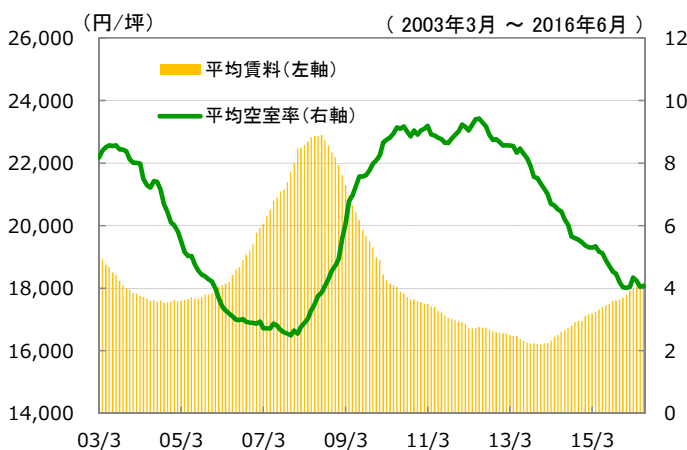
本日は決定会合での国債買い入れの増額が見送られたことを受けて金利は上昇しています。しかし、長期金利はマイナスが定着していることから、J-REITの分配利回りとの利回り差は6月末で3%を超えており、依然魅力的な投資対象であることが市況を下支えしそうです。

国内主要資産の利回り（実績値）の推移



※利回り差＝東証REIT指数分配利回り－国債(残存10年程度)利回り。  
 ※上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。  
 ※税金等諸費用は考慮しておりません。  
 ※対象地区は都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)。  
 ※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。  
 建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリア  
 でデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

都心5区のオフィス賃料および空室率の推移



(出所)ブルームバーグ、三鬼商事

以上

#### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

## お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

### 手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.24200%（但し、最低 2,700 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

### ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会