

## J-REITのファンダメンタルズは堅調、値固めを経て徐々に見直しへ

2017年6月29日

### お伝えしたいポイント

- ・ 足元、J-REIT市場はレンジ圏内で弱含んで推移しているが、J-REIT各社を取り巻く事業環境の堅調さに大きな変化はなし
- ・ 堅調な事業環境と低位安定した国内長期金利からJ-REIT市場の割安感は強い

<足元、J-REIT市場はレンジ圏内で弱含んで推移も、各社を取り巻く事業環境の堅調さに大きな変化はない>

J-REIT市場は本格的な調整局面には至っていないものの、レンジ圏内で弱含んで推移しています。J-REIT各社を取り巻くファンダメンタルズの堅調さに大きな変化はないため、市況の軟調推移の背後に何か決定的な材料があるとはみておりません。ただ、米国の追加利上げ観測をはじめとして、海外を中心に中期的な金利上昇への警戒感が強まっていることや、年初来で見るとJ-REIT各社によるエクイティ・ファイナンスが比較的活発な時期があったこと、投資信託からの資金流出傾向などが背景にあると思われます。

東証REIT指数と時価総額の推移（2011年12月末～2017年5月末）



### 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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、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/>

## 大和投資信託

Daiwa Asset Management

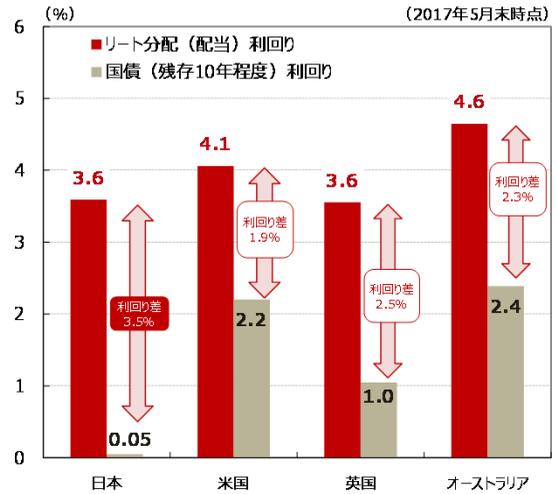
## < 堅調な事業環境と低位安定した国内長期金利からJ-REIT市場の割安感強い >

J-REIT市場は、目先の需給動向に加えて、内外の金融政策など外部環境をにらみつつ当面神経質な動きとなる可能性もありますが、徐々に落ち着きを取り戻していくとみています。

背景としては、オフィス・ビル空室率の低下や、それに伴う賃料の緩やかな上昇の継続などファンダメンタルズの改善傾向に変化はないことから、急速な業績悪化によるバリュエーション面での割安感の喪失という展開は考えにくい状況があります。

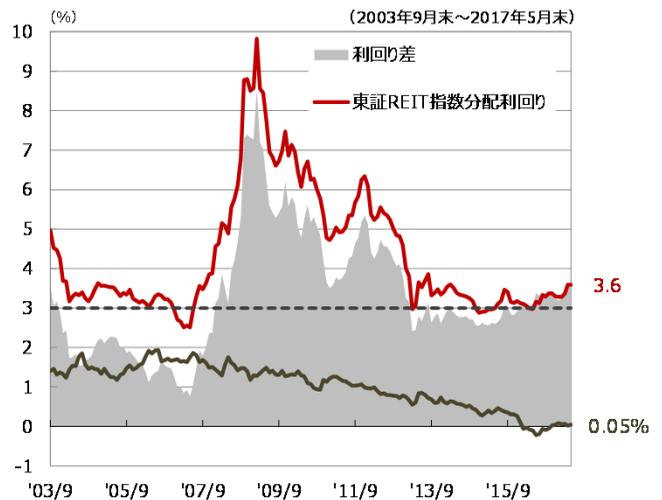
したがって、積極的に上値を追う材料に欠ける状況ではありますが、長期金利が大きく上昇することなどが無い限り、相対的に高い配当利回りを安定的に期待できるJ-REITに対する見直し機運が高まっていくと考えています。国内の長期金利についても、日銀が「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下で長期金利操作目標をゼロ%程度としており、過度な金利上昇に対しては、国債買い入れの増額や指値オペの実施などで対応すると見込まれるため、おおむね横ばいで推移すると考えます。加えて、一時期懸念が高まっていた欧州の政治状況や朝鮮半島の地政学リスクなどは、足元で小康状態となっているため投資家のリスク回避姿勢も徐々に和らぎ、J-REIT市場を下支えする効果も期待されます。

主要各国のリート分配（配当）利回り（実績値）と国債利回り



※リートの分配（配当）利回りは、日本：東証REIT指数。日本以外：S&P各国REIT指数。※外貨建資産には為替リスク等があります。※S&P各国REIT指数は、S&P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので利回りの比較はあくまでご参考です。※四捨五入の関係で数値が一致しない場合があります。※税金等諸費用は考慮していません。

各資産の利回り（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いません。

(出所) フレームバーグ

以上

## 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運用管理費用（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