

2015年のJリート投資環境について

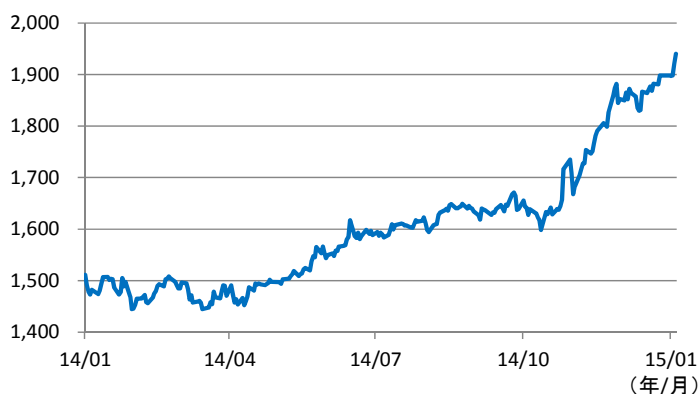
日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信/国内/不動産投信

2015年1月14日

良好な投資環境が続くと予想されるJリート市場

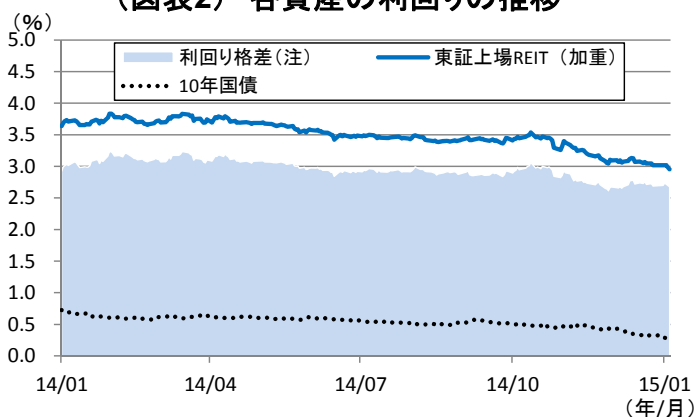
- 2014年の東証REIT指数の年間騰落率は+25.3%となりました。2015年に入ってから、東証REIT指数は1900ポイント半ばの水準まで上昇するなど堅調な値動きが続いています(図表1)。
- 2015年1月9日時点の東証上場REITの利回り(加重)は2.95%となっています。東証上場REITの利回り(加重)と10年国債利回りの差である利回り格差は2.68%となっており、Jリーートの利回りは相対的に魅力が高いと考えられます(図表2)。
- 10年国債利回りが低下する中で、Jリートは相対的に利回りが高いことなどから、銀行などを中心に買い越し基調が続くと期待されます(図表3)。
- 日本銀行は、2014年10月末に行われた金融政策決定会合において、長期国債の買入れ額を年間約80兆円に拡大(約30兆円追加)すること、Jリーートの買入れ額を年間約900億円に拡大(3倍増)にすることなどを決定しました。これによって、10年国債利回りは低位で推移することに加え、Jリーートの下値不安を軽減する効果が期待されます(図表4)。

(図表1) 東証REIT指数の推移



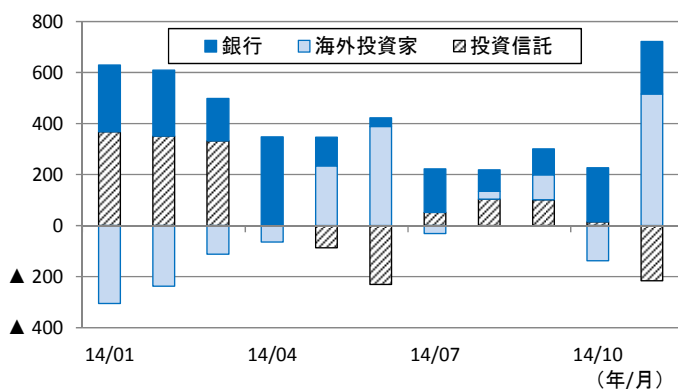
(出所) QUICKデータより岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2014年1月6日～2015年1月9日

(図表2) 各資産の利回りの推移



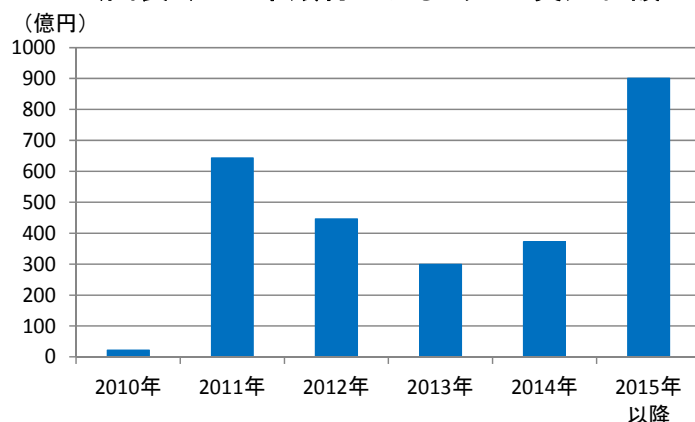
(出所) QUICKデータより岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2014年1月6日～2015年1月9日
(注) 利回り格差=東証上場REIT利回り(加重)-10年国債利回り

(図表3) 投資主体別売買動向(差引)



(出所) QUICKデータより岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2014年1月～2014年11月

(図表4) 日本銀行によるJリート買入れ額



(出所) 日本銀行資料をもとに岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2010年から2015年以降
(注) 2015年以降は日銀発表の見通し値に基づく

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「日本Jリートオープン(毎月分配型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

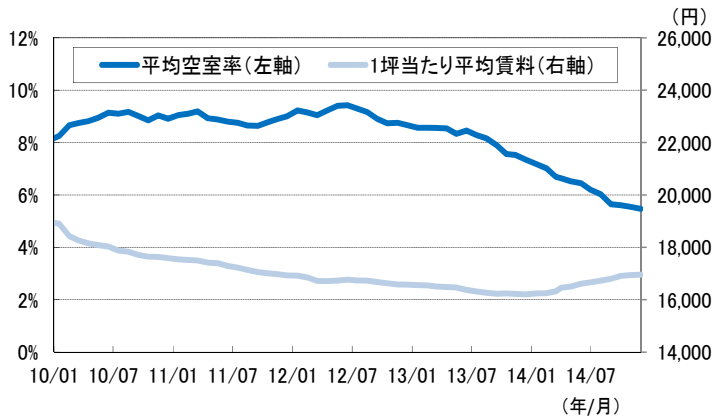


日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信/国内/不動産投信

改善基調で推移する国内不動産市場

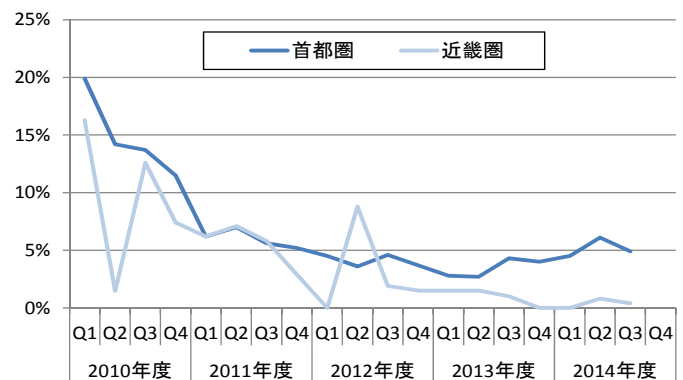
- オフィス仲介大手の三鬼商事(株)が発表した東京都心5区オフィスビル平均空室率(2014年12月末時点)は5.47%(前月比-0.08ポイント)となりました。平均空室率は、賃料上昇の目途とされる5%台で推移していることから、賃料上昇が期待されます(図表5)。
- インターネットの普及に伴う電子商取引(EC)市場の成長を背景に、物流施設に対する需要が高まっています。旺盛な需要を背景に、首都圏および近畿圏における物流施設の平均空室率は、低位で推移すると予想されます(図表6)。
- 東京都心9区における賃貸住宅の平均空室率は低位で推移しています。国内では、東京への人口流入が続いていることなどから、東京都心部の賃貸住宅は安定した需要が期待されます(図表7)。
- 政府による観光立国推進を背景に、訪日外国人が増加しており、ホテルに対する需要は高まる余地が大きいと考えられます。ホテルは、客室稼働率および宿泊単価の上昇などが期待されます(図表8)。
- このように国内不動産市場は改善基調で推移していることから、国内不動産へ投資しているリートの収益も良好と考えられます。

(図表5) 東京都心5区のオフィスビル市況



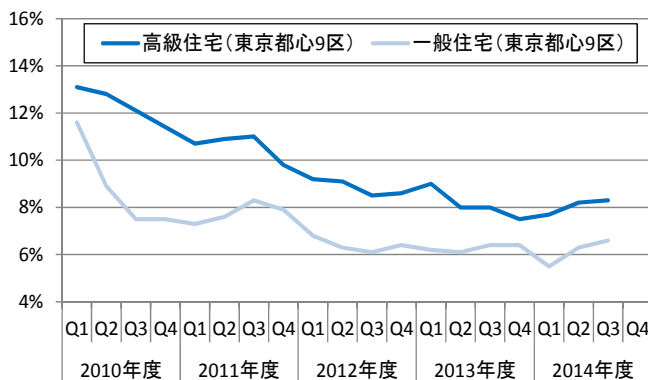
(出所) 三鬼商事のデータより岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2010年1月～2014年12月
(注) 東京都心5区は、千代田、中央、港、新宿、渋谷

(図表6) 物流施設の平均空室率



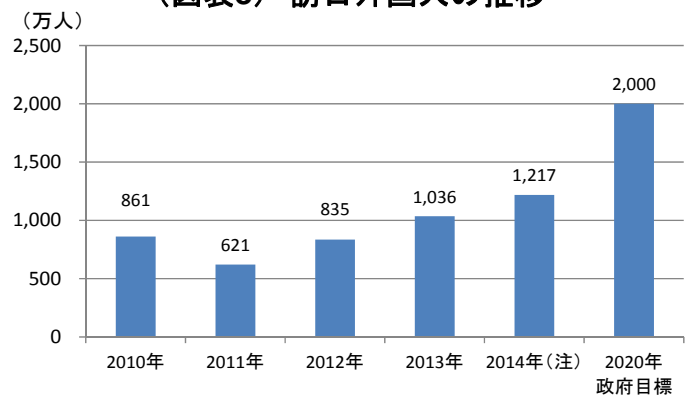
(出所) 各種資料より岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2010年第1四半期～2014年第3四半期

(図表7) 東京都心9区住宅の平均空室率



(出所) 各種資料より岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2010年第1四半期～2014年第3四半期
(注) 東京都心9区は、千代田・港・新宿・文京・品川・目黒・大田・世田谷・渋谷

(図表8) 訪日外国人の推移



(出所) 各種資料をもとに岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2010年～2020年(2020年は政府目標)
(注) 2014年は1月から11月までの累計

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

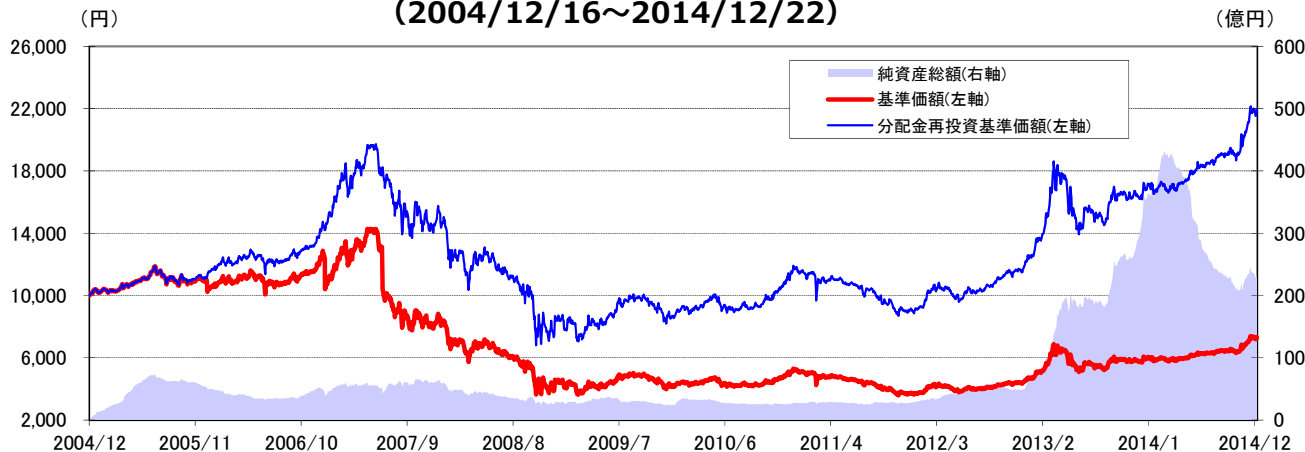
■本資料は、「日本Jリートオープン(毎月分配型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信/国内/不動産投信

日本Jリートオープン(毎月分配型)のファンド状況

設定来の基準価額の推移

(2004/12/16~2014/12/22)



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
 ※基準価額は、設定日前営業日を1万口当たりの当初設定元本として掲載しております。
 ※分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資した
 ものとして計算した基準価額です。
 ※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

ポートフォリオ配当利回り 3.02%

※ポートフォリオ配当利回りは、マザーファンドの利回りです。(予想ベース)

マザーファンドのセクター別組入比率(2014年12月22日現在)

マザーファンドのセクター別組入比率		
複合型・総合型	(2つ(複合型)、3つ以上(総合型)の用途に分散投資)	25.68%
オフィス特化型	(オフィスビルに特化)	24.47%
住宅特化型	(賃貸住宅に特化)	16.97%
物流・インフラ施設特化型	(物流・インフラ施設に特化)	11.15%
オフィス中心+α型	(オフィスビルを中心(投資比率概ね7割以上)に投資)	8.65%
商業特化型	(商業施設に特化)	7.19%
ホテル特化型	(ホテルに特化)	4.03%
ヘルスケア特化型	(ヘルスケアに特化)	0.02%

※セクターは株式会社三井住友トラスト基礎研究所の独自分類です。
 ※比率は、Jリート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

マザーファンドの組入上位10銘柄(2014年12月22日現在)

	銘柄名	セクター	比率
1	日本ビルファンド投資法人	オフィス特化型	7.0%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス特化型	6.8%
3	ケネディクス・オフィス投資法人	オフィス特化型	5.0%
4	日本プライムリアルティ投資法人	オフィス中心+α型	4.8%
5	日本リテールファンド投資法人	商業特化型	4.5%
6	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅特化型	4.4%
7	日本プロロジスリート投資法人	物流・インフラ施設特化型	3.7%
8	インヴィンシブル投資法人	複合型・総合型	3.5%
9	アクティビタ・プロパティーズ投資法人	複合型・総合型	3.5%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	複合型・総合型	3.2%

※セクターは株式会社三井住友トラスト基礎研究所の独自分類です。
 ※比率は、Jリート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

(作成：株式運用部)

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「日本Jリートオープン(毎月分配型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信／国内／不動産投信

日本Jリートオープン(毎月分配型)に関する留意事項

【岡三アセットマネジメントについて】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

【投資リスク】

- 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。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益及び損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。ファンドは、国内の不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。
- ファンドの主要な基準価額の変動要因としては、「不動産投資信託証券の価格変動リスク」、「不動産投資信託証券の分配金（配当金）減少リスク」、その他の変動要因としては、不動産投資信託証券の「信用リスク」、「業績悪化リスク」、「自然災害・環境問題等のリスク」、「法律改正・税制の変更等によるリスク」、「上場廃止リスク」、「流動性リスク」があります。

※基準価額の変動要因は上記のリスクに限定されるものではありません。

【その他の留意点】

- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。
- ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。
- 取引所における取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消すことがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

【お客様にご負担いただく費用】

<お客様が直接的に負担する費用>

- 購入時
 - 購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.24%(税抜3.0%)
詳しくは販売会社にご確認ください。
- 換金時
 - 換金手数料：ありません。
 - 信託財産留保額：換金申込受付日の基準価額×0.1%

<お客様が信託財産で間接的に負担する費用>

- 保有期間中
 - 運用管理費用（信託報酬）
：純資産総額×年率1.026%(税抜0.95%)
- その他費用・手数料
 - 監査費用：純資産総額×年率0.0108%(税抜0.01%)
- 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用等を信託財産でご負担いただけます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただけます。（監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。）
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示していません。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。

販売会社

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

商号	登録番号	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
(金融商品取引業者)					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○		
岡三オンライン証券株式会社	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
飯塚中川証券株式会社	福岡財務支局長(金商)第1号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	
香川証券株式会社	四国財務局長(金商)第3号	○			
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7号	○			
篠山証券株式会社	近畿財務局長(金商)第16号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8号	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
ニュース証券株式会社	関東財務局長(金商)第138号	○			
ばんせい証券株式会社	関東財務局長(金商)第148号	○			
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	
むさし証券株式会社	関東財務局長(金商)第105号	○		○	
明和証券株式会社	関東財務局長(金商)第185号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195号	○		○	
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三京証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			

<本資料に関するお問い合わせ先>

カスタマーサービス部 フリーダイヤル **0120-048-214** (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)