

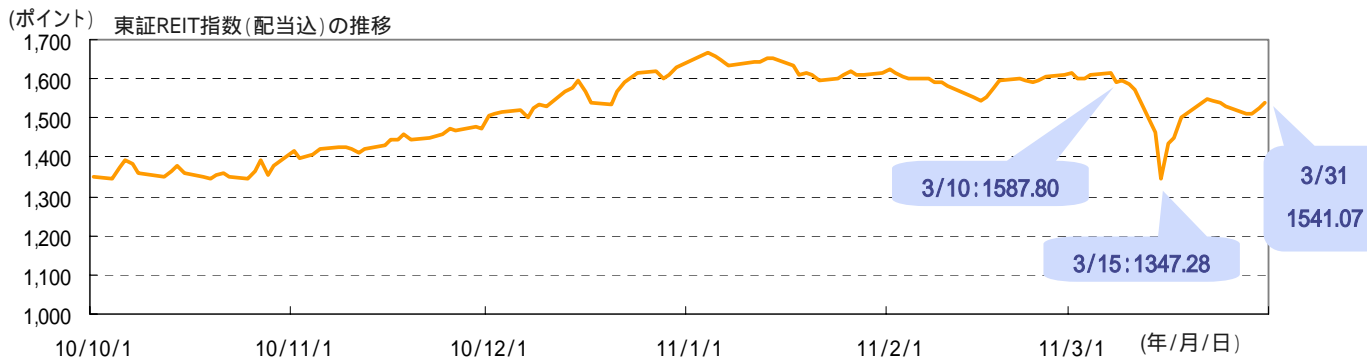
〈臨時レポート〉

平成23年4月1日作成

震災後のJ-REIT

みずほ投信投資顧問株式会社

3月11日の地震発生後、東証REIT指数(配当込)は最大で地震発生前日(3月10日)から15.1%下落しました(3月15日)。その後、投資物件の被害が限定的であるとされる事や、日銀のJ-REIT買入枠拡大の発表等が好感され、3月31日の東証REIT指数(配当込)は3月10日の97%程度まで回復しています。



・J-REIT投資物件への地震の被害は限定的

J-REITでは東北地方の保有物件は少なく、J-REIT保有不動産の時価総額に占める比率は1%程度となっています(3月末現在)。また、東北地方以外では千葉・浦安等で液状化現象によるJ-REIT保有物件の被害が発表されていますが、現在までに使用不能とされる様な物件はありません。地震によるJ-REITの被害は、押し並べて限定的であると言えます。

主なJ-REITの発表

日本ビルファンド投資法人	東北地方に保有する2物件(NBF仙台本町ビル、NBFユニックスビル)を含む保有物件について、一部外壁等のひび割れがみられるものの、重大な影響はなし。
ジャパンリアルエステイト投資法人	運用状況に影響を及ぼすような被害はなし。
日本リートファンド投資法人	「イオン仙台中山」等で被害を受け、震災による被害額は全体で6.6億円程度と見積もる(総資産に占める割合は0.1%程度)。
森トラスト総合リート投資法人	一部の物件において軽微な損害(建物内壁面のひび割れ、配管の破損の他、「イトーヨーカドー新浦安店」では一部液状化現象により60cm程度の外構の沈下等)があるも、運用状況に重大な影響を及ぼす被害等はなし。
野村不動産オフィス投資法人	「NOF仙台青葉通りビル」で立体駐車場設備の一部が破損する等の被害。建物設備等に重大な影響を及ぼす被害等はなし。

・日銀のJ-REIT買入枠拡大

3月14日、日銀は金融緩和の強化策の一環として打ち出していたJ-REITの買入額を、500億円程度増額し総額1,000億円程度とすると発表しました。震災による先行き不透明感が払拭できない環境下、日銀によるJ-REITの追加購入はREIT市場の下支え要因となることが期待されます。

日銀によるJ-REITの買入結果 単位:億円

買入額	買入額
10年12月16日 22	11年3月14日 18
11年1月28日 24	11年3月15日 18
11年3月2日 18	11年3月17日 21
11年3月3日 18	11年3月23日 21
11年3月11日 18	合計 178

・震災後も物件取得が継続

震災後もJ-REITの物件取得は継続しています。震災による混乱もありますが、引き続きJ-REITによる物件取得ニーズが強く、売買が活発であることが見て取れます。

震災後の物件取得状況

(単位:百万円)

公表日	J-REIT名称	物件名	用途	取得金額
3月18日	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ホテル	3,550
3月23日	日本賃貸住宅投資法人	ガーラプレイス新宿御苑	住居	2,170
3月23日	ケネディクス不動産投資法人	北七条SIAビル	オフィス	2,005
3月25日	積水ハウス・SI投資法人	トレディカーサ三軒茶屋	住居	714

データ出所:各J-REITのHP、日銀、ブルームバーグのデータを基にみずほ投信投資顧問作成。

本資料は、みずほ投信投資顧問(以下、当社といいます。)が投資家の皆さまに情報提供を行う目的で作成したものであり、投資勧誘を目的に作成されたものではありません。本資料は法令に基づく開示書類ではありません。本資料の作成にあたり、当社は情報の正確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載した当社の見通し、予測、予想、意見等(以下、見通し等)は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。また、本資料に記載した当社の見通し等は、将来の景気や株価等の動きを保証するものではありません。

[投資信託のお申込みに際しての一般的な留意事項]

投資信託にかかるリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式、公社債および不動産投資信託証券などの値動きのある証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではなく、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等を要因として、基準価額の下落により損失が生じ、投資元金を割り込むことがあります。

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、お申込みの際は投資信託説明書(目論見書)の内容をよくお読みください。

投資信託は、預金商品、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。登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。投資信託の設定・運用は、投資信託委託会社が行います。

投資信託にかかる費用について

みずほ投信投資顧問が運用する投資信託については、ご投資いただくお客さまに以下の費用をご負担いただきます。

直接ご負担いただく費用

お申込手数料：上限 3.675% (税抜 3.5%)

解約手数料：解約の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限 0.5%

投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

信託報酬()：上限 2.1% (税抜 2%)

基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によって、ご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。

成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

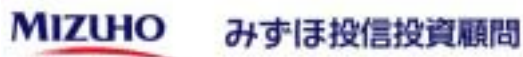
その他費用

上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。

投資信託説明書(目論見書)等でご確認ください。

ご注意

上記に記載しているリスクや費用の項目につきましては、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、みずほ投信投資顧問株式会社が運用するすべ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。投資信託にかかるリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なります。投資信託をお申込みの際は、販売会社から投資信託説明書(目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受け取りになり、投資信託説明書(目論見書)の内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。



商号等 / みずほ投信投資顧問株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第398号
加入協会 / (社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会