

SMTRI J-REIT Index<sup>®</sup>用途別インデックスの追加算出・公表開始について

～ J-REIT 市場の運用資産と上場銘柄の多様化に伴って ～

2014年8月1日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

三井住友トラスト基礎研究所では、2004年10月から、J-REIT市場の投資パフォーマンスを分析・評価するベンチマークとして、SMTRI J-REIT Indexを算出・公表してまいりました。この約10年間で、J-REITの運用資産額は当時の1.9兆円から2014年6月末の約11.9兆円へ拡大し、投資対象もオフィスを中心としながら、住宅・商業・物流・ホテルなどへ用途の多様化が進んでいます(図表2)。とりわけ、2012年以降、オフィス系以外の銘柄の新規上場が相次いでおり、セクター別のパフォーマンスを把握するニーズが高まっています。

こうしたなか、三井住友トラスト基礎研究所は、このたび従来のSMTRI J-REIT Indexシリーズの「総合インデックス」、「オフィスインデックス」と「住宅インデックス」に加え、新たに「商業インデックス」、「物流インデックス」、「複合インデックス」の三つのサブインデックスを算出・公表することといたしました。これにより、J-REITセクター間のパフォーマンス比較やリスク・リターン分析が可能となり、投資家の多様な運用ニーズおよびポートフォリオの最適化戦略の一助になるものと考えております。

今回新たに追加した三つのサブインデックスは、2012年末を算出基準日とし、従来のSMTRI J-REIT Indexと同様に、時価総額、配当込指数、配当なし指数、予想配当利回り<sup>1</sup>から構成されています。また、これまでと同様に当社ホームページにて公表いたします(毎月初に前々月末までのデータを公表)。

■ 図表1 SMTRI J-REIT Indexの概要

従来のSMTRI J-REIT Index	新たなSMTRI J-REIT Index	組入れ対象銘柄	公表時期	算出基準日
総合インデックス	総合インデックス	国内上場のすべてのJ-REIT銘柄	2004年10月	2001年9月10日=1,000
オフィスインデックス	オフィスインデックス	投資方針として主にオフィスビルで運用する銘柄	2004年10月	2001年9月10日=1,000
住宅インデックス	住宅インデックス	投資方針として主に賃貸住宅で運用する銘柄	2006年6月	2004年12月末=1,000
	商業インデックス	投資方針として主に商業施設で運用する銘柄	2014年8月	2012年12月末=1,000
	物流インデックス	投資方針として主に物流施設で運用する銘柄	2014年8月	2012年12月末=1,000
	複合インデックス	投資方針として二つ以上の用途で運用する銘柄	2014年8月	2012年12月末=1,000

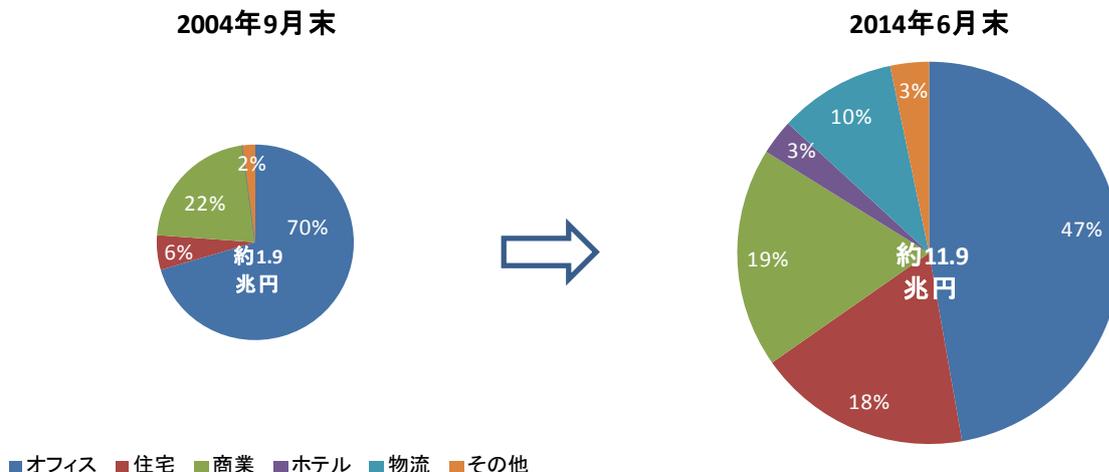
[SMTRI J-REIT Index<sup>®</sup>ページはこちらをご覧ください。](#)

各サブインデックスの定義および算出方法については、「[SMTRI J-REIT Index<sup>®</sup>の算出について](#)」、各サブインデックスの構成銘柄については「[SMTRI J-REIT Index<sup>®</sup> 構成](#)」をご参照ください。

<sup>1</sup> 各投資法人が公表した今来期の予想分配金をもとに三井住友トラスト基礎研究所が算出

【 参考資料 】

■ 図表 2 J-REIT 運用資産の用途構成(取得価格ベース)



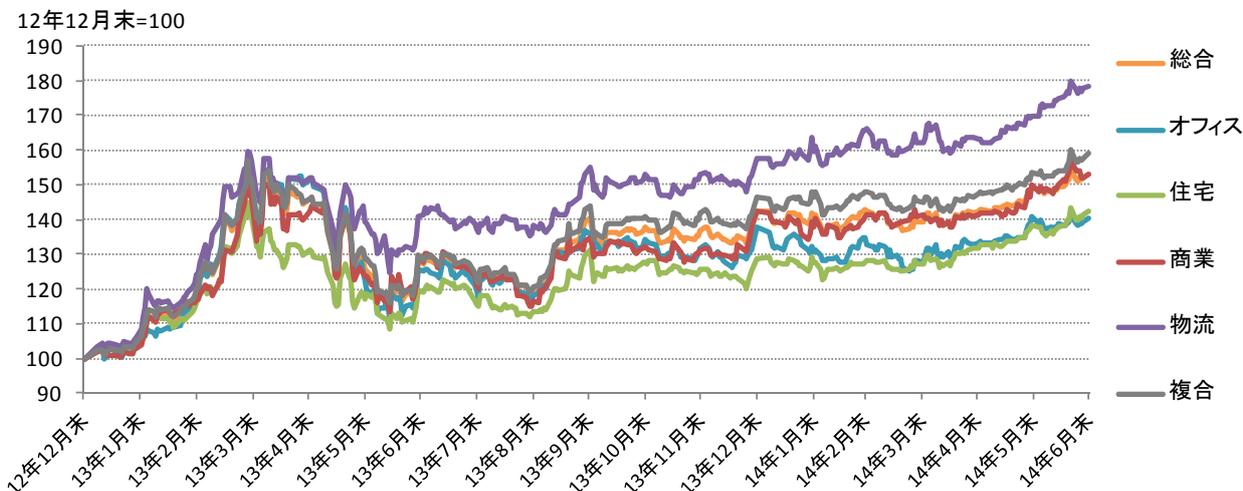
注)各投資法人開示資料をもとに三井住友トラスト基礎研究作成

■ 図表 3 SMTRI J-REIT Index の各セクター(サブインデックス)の市場規模

SMTRI J-REIT Index	構成銘柄数	時価総額(億円)	時価総額比率	2014年6月末現在 予想配当利回り
総合インデックス	46	84,701	100.0%	3.48%
オフィスインデックス	8	24,064	28.4%	2.94%
住宅インデックス	9	11,288	13.3%	3.96%
商業インデックス	3	9,256	10.9%	3.57%
物流インデックス	4	9,568	11.3%	3.36%
複合インデックス	20	28,750	33.9%	3.73%

注)ホテル系の2銘柄については、現在ホテルインデックスを算出しておりません

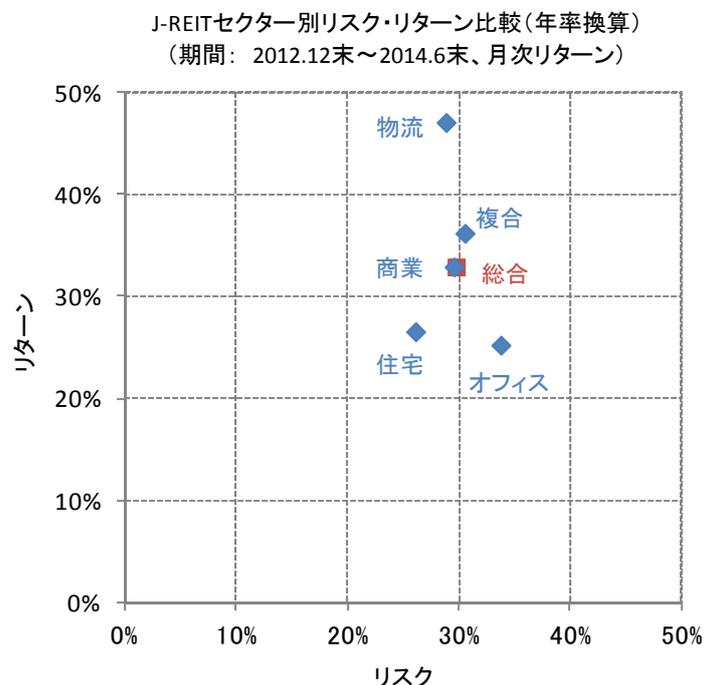
■ 図表 4 SMTRI J-REIT Index(サブインデックス)のパフォーマンス推移(配当込、2012.12末~2014.6末)



注1) 商業・物流・複合インデックスが算出し始めた2012年末を基準に、各インデックスを再指数化

注2) 上記は過去のデータであり、将来のパフォーマンスを示唆あるいは保証するものではありません

■ 図表 5 SMTRI J-REIT Index の各セクター(サブインデックス)のリスク・リターン比較



注1) リターンは年率換算(幾何平均)、リスクは月次リターンの標準偏差を年率換算した値

注2) 上記は過去のデータであり、将来のパフォーマンスを示唆あるいは保証するものではありません

■ 図表 6 SMTRI J-REIT Index の各セクター(サブインデックス)の相関(期間: 2012.12 末~2014.6 末)

	総合	オフィス	住宅	商業	物流	複合
総合	1.00					
オフィス	0.97	1.00				
住宅	0.97	0.89	1.00			
商業	0.98	0.95	0.94	1.00		
物流	0.94	0.85	0.95	0.90	1.00	
複合	0.99	0.92	0.98	0.96	0.94	1.00

注1) 月次リターンから相関係数を算出

注2) 上記は過去のデータであり、将来のパフォーマンスを示唆あるいは保証するものではありません

## 【本件のお問い合わせ先】

REIT 投資顧問部  
TEL: 03-6430-1300

<https://www.smtri.jp/contact/form-reit/reit.html>

**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3階

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。
5. SMTRI J-REIT Index は当社が独自に開発した J-REIT インデックスです。SMTRI J-REIT Index は当社の知的財産であり、SMTRI J-REIT Index の算出、数値の公表、利用など SMTRI J-REIT Index に関する権利は当社が所有しております。「SMTRI J-REIT Index®」は当社の登録商標です。