

「台風21号」および「平成30年北海道胆振東部地震」により、被災された方々に心よりお見舞い申し上げます。

マーケットレポート

台風21号および北海道胆振（いぶり）東部地震によるJ-REITへの影響について

2018年9月4日に台風21号が日本に上陸し、同9月6日に北海道胆振東部地震が発生しました。J-REITに対する影響が徐々に明らかになって来ましたので状況をお伝えします。

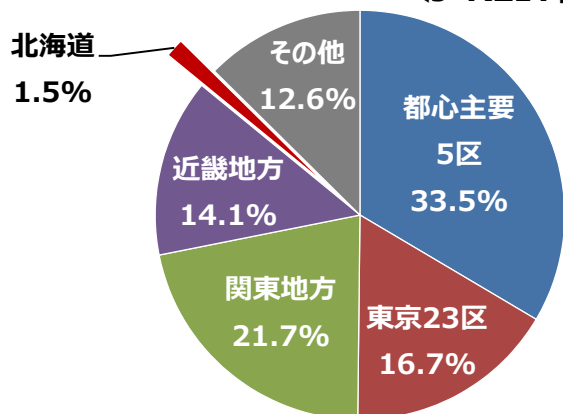
1. 台風21号の影響について

台風21号により近畿地方に立地するJ-REIT保有物件の一部では、強風による軽微な破損や漏水等による被害が発生した模様ですが、現時点では運用状況に重大な影響をおよぼすような被害が発生しているとの発表はありません。なお、J-REITの保有物件は基本的に火災保険に加入しており、風災による被害については保険が適用されるため、J-REITの収益に与える影響は限定的と見られます。

2. 北海道胆振東部地震の影響について

現在、J-REIT保有物件のうち北海道所在のものが全体に占める比率は、取得価額ベースで1.5%程度と低く、また大半が震度4程度（次ページ【ご参考】参照）であったとみられる札幌市中央区に立地しています。そのため、非常に大きな揺れを受けた物件は少ないと推定されます。現時点では運用状況に重大な影響をおよぼすような被害が発生しているとの発表はありません。

＜J-REIT保有不動産の地域別構成比率＞



エリア	都道府県
都心主要5区	千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区
東京23区	都心主要5区以外
関東地方	東京都（除く東京23区）・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・神奈川県
近畿地方	滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県
北海道	北海道
その他	上記以外

※2018年8月31日現在、取得価額ベース。端数処理の関係で合計値が100%にならない場合があります。
（出所）三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

3. J-REIT市場への影響について

9月4日以降の東証REIT指数は、一時下落したものの概ね横ばいと落ち着いた動きとなっています。

J-REITの保有物件は、建物が使用不能になるような事態は現時点では発生していないとみられることから、J-REITに与える影響は限定的と思われます。

＜9月4日以降の東証REIT指数の動き＞

日付	東証REIT指数	騰落率
9/4	1,749.73	+0.11%
9/5	1,746.67	▲0.17%
9/6	1,750.90	+0.24%
9/7	1,744.70	▲0.35%
9/10	1,737.68	▲0.40%
9/11	1,746.92	+0.53%

（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

両地域は本格復旧へ、J-REITへの影響は一時的

関西国際空港は本格復旧にはもう少し時間がかかるものの、国内線は7日、国際線は8日に一部再開しています。

北海道は、停電がほぼ解消し、空路や鉄道の完全回復に向けて復旧作業が進められています。J-REITが保有する物件についても一時的に観光客の減少により、商業施設やホテルで収益の一時的な減少がありうるものの、現時点では、運用状況に重大な影響をおよぼすような被害が発生していないことから、経済活動が再開するにつれて、両地域のJ-REITの保有物件の収益も回復していくと考えられます。

【ご参考】 J-REIT保有物件の耐震基準について

J-REITが保有する物件は、そのほとんどが1982年以降に竣工し新耐震基準*を満たしていることに加え、物件取得時により厳しい基準での調査（デューデリジェンス）を行っていることから、相対的に優れた耐震性を備えています。

* 新耐震基準

現行の耐震基準（新耐震基準）は1981年6月から適用されていますが、中規模の地震（震度5強程度）に対してはほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しても、人命に危害をおよぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

<気象庁震度階級関連解説表>

震度階級	人の体感・行動	屋内の状況	屋外の状況
4	ほとんどの人が驚く。歩いている人のほとんどが、揺れを感じる。眠っている人のほとんどが、目を覚ます。	電灯などのつり下げ物は大きく揺れ、棚にある食器類は音を立てる。座りの悪い置物が、倒れることがある。	電線が大きく揺れる。自動車を運転していて、揺れに気付く人がいる。
5弱	大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる。	電灯などのつり下げ物は激しく揺れ、棚にある食器類、書棚の本が落ちることがある。座りの悪い置物の大半が倒れる。固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある。	まれに窓ガラスが割れて落ちることがある。電柱が揺れるのがわかる。道路に被害が生じることがある。
5強	大半の人が、物につかまらなさと歩くことが難しいなど、行動に支障を感じる。	棚にある食器類や書棚の本で、落ちるものが多くなる。テレビが台から落ちることがある。固定していない家具が倒れることがある。	窓ガラスが割れて落ちることがある。補強されていないブロック塀が崩れることがある。据付けが不十分な自動販売機が倒れることがある。自動車の運転が困難となり、停止する車もある。
6弱	立っていることが困難になる。	固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることがある。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下することがある。
6強	立っていることができず、はわないと動くことができない。揺れにほんろうされ、動くこともできず、飛ばされることもある。	固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが多くなる。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する建物が多くなる。補強されていないブロック塀のほとんどが崩れる。
7		固定していない家具のほとんどが移動したり倒れたりし、飛ぶこともある。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する建物がさらに多くなる。補強されているブロック塀も破損するものがある。

(出所) 国土交通省気象庁ホームページを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。