底堅く安定推移を続けるJ-REIT

情報提供資料
2019年2月28日

■ 相対的に高い配当利回りと堅調な国内の不動産市況など良好な投資環境を背景に、J-REITは堅調な推移を続けています。

■ J-REITをとりまく環境は良好。増益基調への期待などを背景に、J-REIT市場には海外投資家などからの資金流入が続く可能性が高く、今後も底堅く安定した動きが期待されます。

2018年4月以降、堅調な推移を続けるJ-REIT

相対的に高い配当利回りと堅調な国内の不動産市況といったファンダメンタルズなどJ-REITは良好な投資環境を背景に堅調な推移を続けています。東証REIT指数は、2月25日に昨年末より4.8%上昇し、1,859.61ポイントをつけ、2月27日には1,854.88ポイントで取引を終えています。同指数は、2018年４月以降その200日移動平均の水準も切り上げる形で本格的な上昇局面に入り、それ以降200日移動平均をほとんど割り込まずに推移しています。割り込んだのは米中の政治経済の先行き懸念が高まり、日米の株価指数が大きく下落した2018年12月25日の1日だけとなっています。

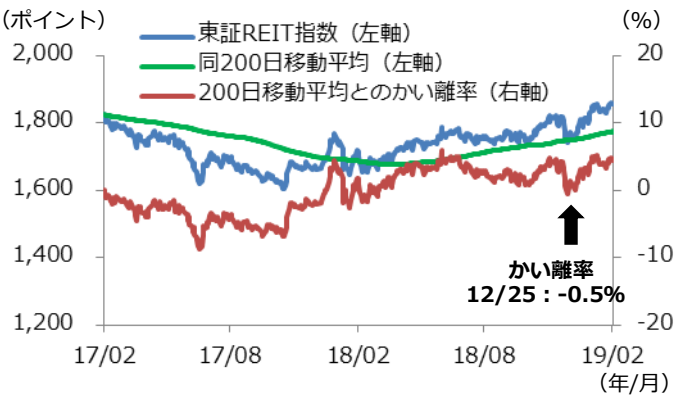
堅実な業績と配当利回りがJ-REITの下支え要因に

不動産市況の改善継続に伴う保有物件の賃料収入の増加により堅調な業績が続いており、J-REITの業績は相対的に米中貿易摩擦問題など海外要因の影響を受けにくいと考えられます。直近の1年間（2月22日現在）では、その堅実な業績環境が従来より投資家の注目を受けることになり、東証REIT指数が約10%上昇する中、その配当利回りは概ね3.9～4.2%の水準で推移しました。相対的に高い配当利回りも、J-REITの下支え要因になったものと考えられます。

配当金の増加期待が高まれば、一段高の可能性も

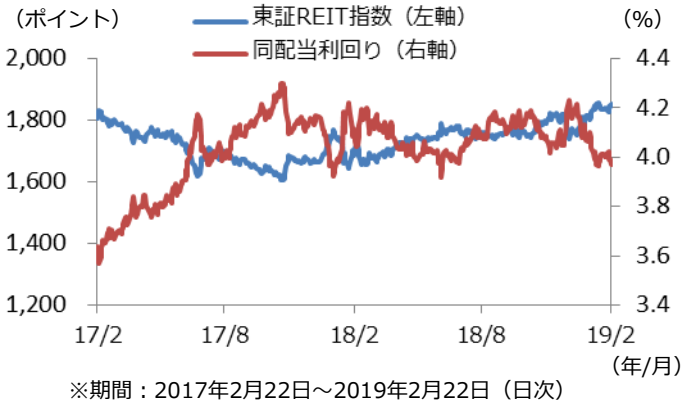
足元、オフィスを中心に不動産市況などの業績環境は良好であり、引き続きJ-REITは増益基調が維持されるものと期待しています。また、海外投資家などからの資金流入も続く可能性が高く、直近の配当利回り（2月22日現在：3.97%）の水準を中心とした展開になると予想します。さらに、業績の成長に伴う配当金の増加期待が高まる局面になれば、J-REITは上値を試す展開となることも考えられます。現在の予想配当金をもとにすると、配当利回りが3.8%となる東証REIT指数は約1,940ポイント、また4.2%となる同指数は約1,750ポイントと試算されており、今後の参考値となりそうです。

東証REIT指数の200日移動平均とのかい離率の推移



※期間：2017年2月27日～2019年2月27日（日次）

東証REIT指数の配当利回りの推移



※期間：2017年2月22日～2019年2月22日（日次）

配当利回りによる東証REIT指数の試算

配当利回り	試算される東証REIT指数
3.6%	2,045ポイント
3.8%	1,938ポイント
4.0%	1,841ポイント
4.2%	1,753ポイント

※試算時点：2019年2月27日

出所：ブルームバーグと各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、過去の情報および作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

Asset Management One アセットマネジメントOne

商 号 等 ：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

- **投資信託に係るリスクについて**

  投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（REIT）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、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。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

- **投資信託に係る費用について**

  [ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

  ■ **お客さまが直接的に負担する費用**

  購入時手数料：上限3.78% （税込）
  換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合があるため、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%

  ■ **お客さまが信託財産で間接的に負担する費用**

  運用管理費用（信託報酬）：上限　年率2.6824% （税込）

  ※上記は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・手数料**

  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（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※ 手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※ 上記に記載しているリスクや費用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、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収する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、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、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。

※ 税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。
- 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は、

  1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
  2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
  3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

【指数の著作権等】
東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。