

国内株式が上昇するなか、軟調な推移となるJ-REIT

- 2月16日に東証REIT指数は2023年以降の安値となる1,714.61ポイントで取引を終了。日銀の金融政策の正常化に対する警戒感が強まり、従来主要な買い手であった海外投資家や国内の銀行が慎重姿勢を継続するなか、投資信託からの資金流出や公募増資の発表もマイナス要因に。
- J-REIT市場は、当面日銀の金融政策の正常化への思惑や国内外の金利動向に左右されるものの、日銀の金融政策の先行き不透明感が後退した後は、相対的に高い利回りなどを背景に下げ止まり、底堅い推移となると予想。

国内株式が上昇するなか、J-REITは軟調な推移に

東証株価指数（TOPIX）など国内株式が上昇するなか、2月16日に東証REIT指数は2023年以降の安値となる1,714.61ポイントで取引を終えました。東証REIT指数の2月16日時点の年初来騰落率は-5.1%と、TOPIXの10.9%に大きく劣後しています。その背景の1つとして、日銀が2023年7月から長短金利操作を柔軟化するなか、国内外の投資家が日銀の金融政策の正常化に対し警戒感を強めていることが考えられます。J-REITの投資部門別売買状況では、従来買い手として存在感があった海外投資家と国内の銀行が2023年からは売り越しとなる局面が増えています。

また、投資信託は2023年7月以降7ヵ月連続で売り越しとなっています。足もとで良好なパフォーマンスを挙げている海外株式や国内株式の投資信託へシフトする動きもみられています。

J-REITは配当利回りなどに割安な指標もみられる

2月14日にはタカラレーベン不動産投資法人、2月15日には産業ファンド投資法人が公募増資を発表しました。この2件の公募増資によりJ-REITの投資口が増加することが短期的に需給面でのマイナス要因になったと考えられます。そのようななか、足もとの市場動向を反映し、J-REITの配当利回りは4.7%（2月16日時点）、NAV*倍率は0.9倍（1月31日時点）となるなど、割安感を示す指標がみられる状況になっています。

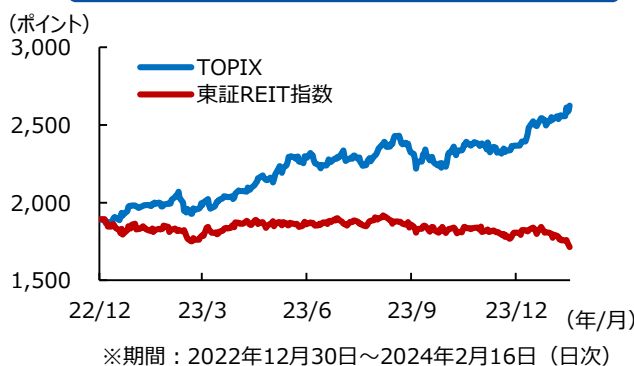
J-REIT市場は、当面日銀の金融政策の正常化に対する思惑や国内外の金利動向に左右されることが考えられますが、日銀の金融政策の先行き不透明感が後退した後は、相対的に高い配当利回りを評価する投資家からの資金流入を背景に下げ止まり、底堅い推移となるとみています。

* NAV(Net Asset Value)は不動産の含み損益を反映させた時価ベースでの純資産価値を示し、NAV倍率とは現在のJ-REITの株価が1口当たりNAVに対して何倍かを示す投資尺度です。

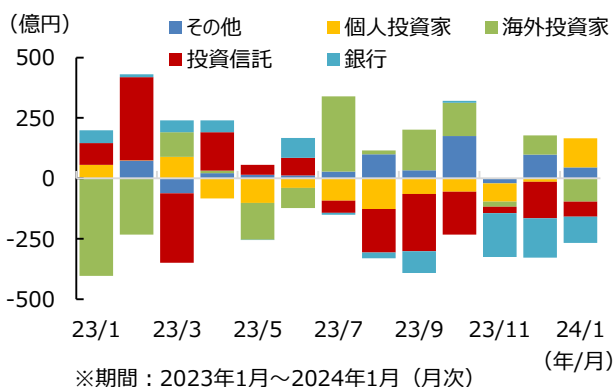
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の掲載については当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※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。

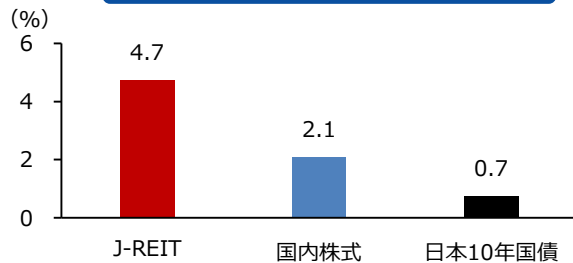
東証REIT指数とTOPIXの推移



J-REITの投資部門別売買状況の推移



国内の主要資産の利回り



※2024年2月16日時点

※J-REITは東証REIT指数、国内株式はTOPIXの実績配当利回り（過去12ヵ月）

出所：ブルームバーグおよび東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

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3.85%（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%

■ 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2.09%（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、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。