

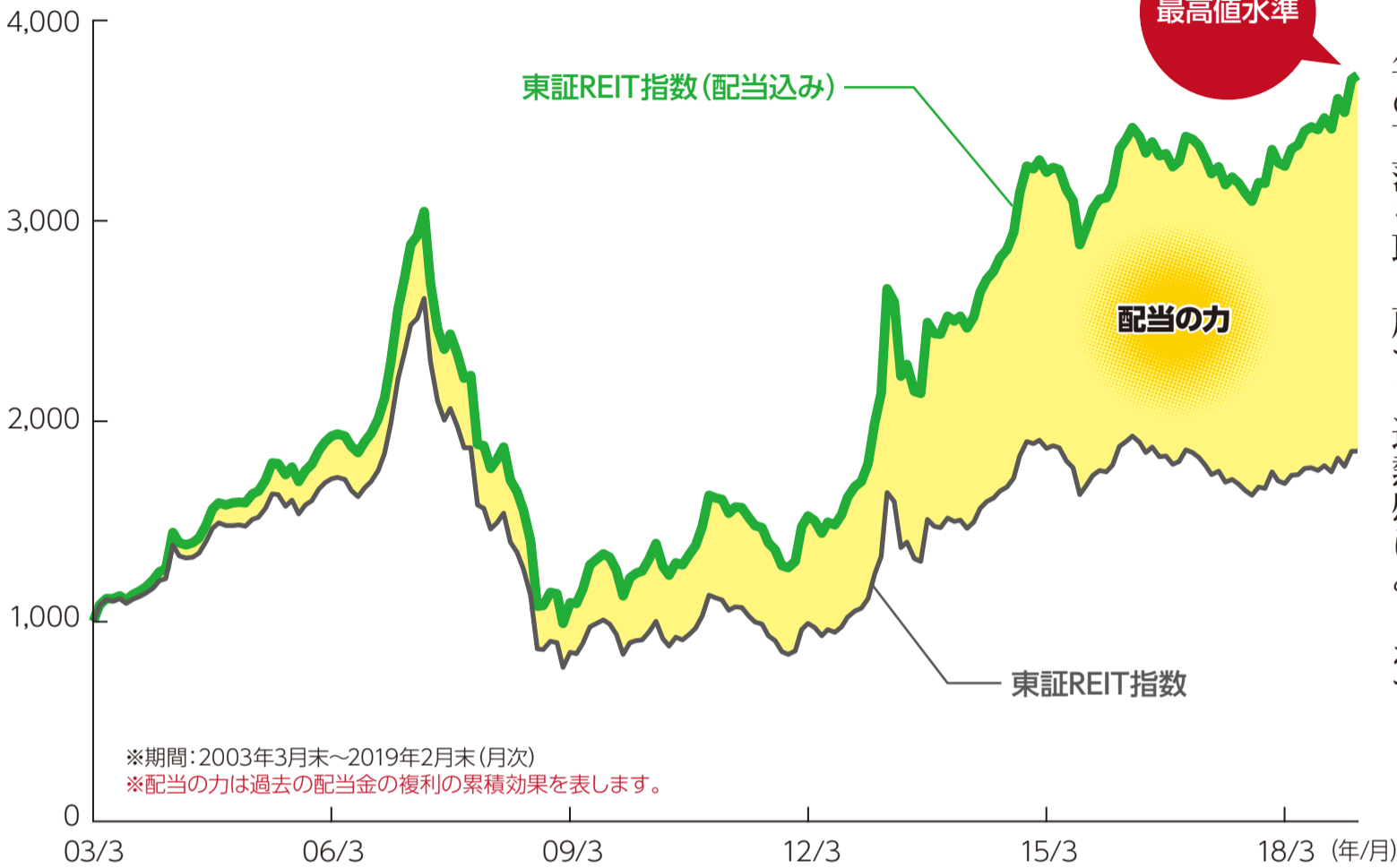
J-REIT 配当金

累計 3兆 6,000億円

※2018年11月時点

特報

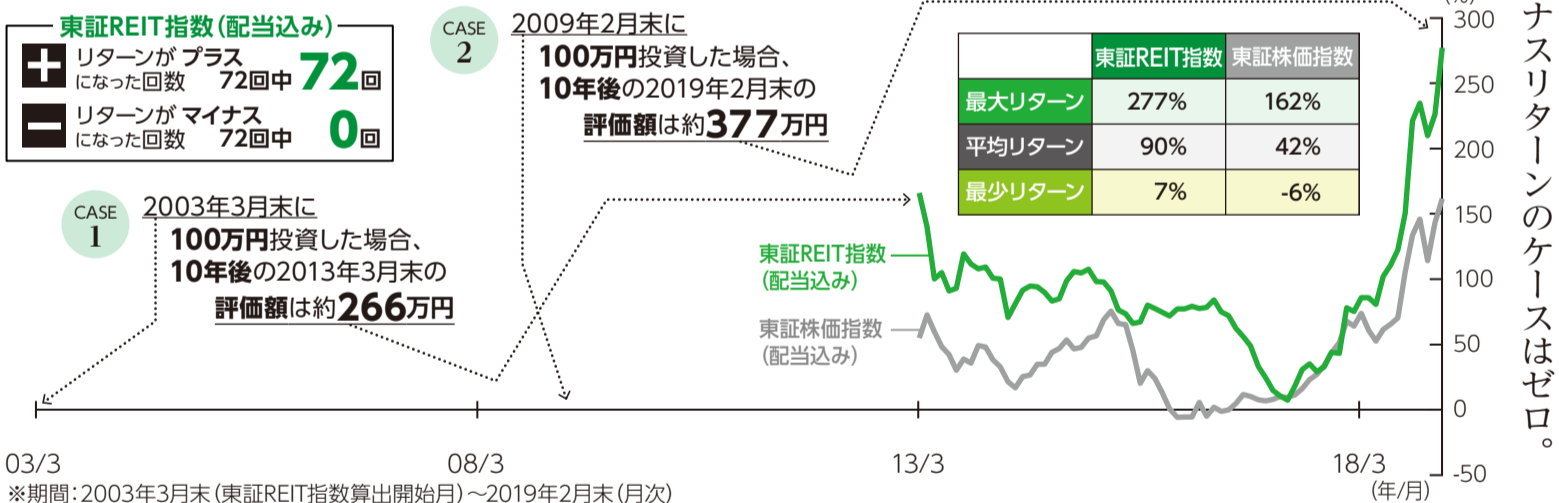
東証REIT指数と東証REIT指数(配当込み)の推移



「東証REIT指数(配当込み)」は、足もと最高値水準で推移している一方、「東証REIT指数」は2018年以降、2017年の下落を取り戻すも過熱感はみられず。

**長期で積み上がる
配当の力
足もとで上昇!**

東証REIT指数と東証株価指数に10年間投資した場合のリターン(試算値)



**J-REITは
長期投資で
負けなし**

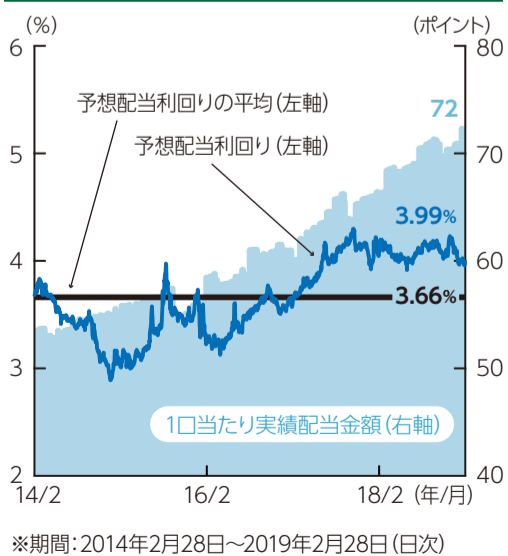
●長期投資では配当の力もパフォーマンスに大きく貢献。
●10年間投資した場合、多くのケースで株式投資のリターンを上回る。
●10年間投資した場合、J-REITはマイナスリターンのケースはゼロ。

J-REITの配当

J-REITは、利益の90%超を配当することなどの特徴を有し、法人税が免除(配当金が損金算入)されるため、J-REITは通常、利益のほとんどを投資家に配当します。

J-REITの配当は株式の配当と比べ、より利益に直結しているといえます。

J-REITの1口当たり実績配当金額と予想配当利回りの推移



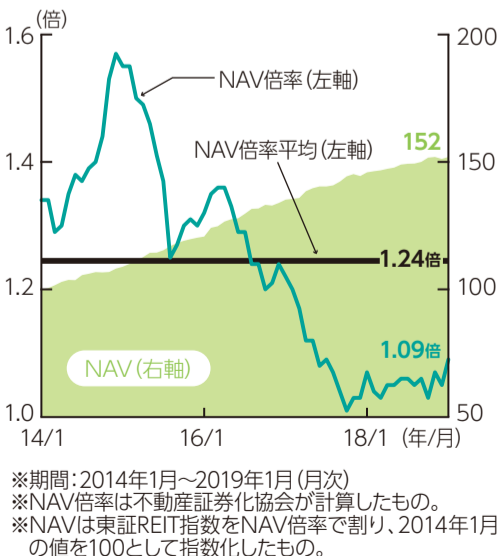
**賃料上昇等を背景に
配当利回りは高水準**

●良好な不動産市況を背景としたオフィスビルの賃料上昇や売買取引の増加。
●利回りの相対的に高い地域の物件取得。
●インバウンドによる各種施設の稼働率や賃料上昇。

NAV倍率

NAV(Net Asset Value)とは純資産価値を意味しており、NAV倍率は現在のJ-REITの株価が純資産価値に対して何倍かを示します。一般に倍率が高いほど株価が割高、低いほど割安であることの意味します。

NAVとNAV倍率の推移



**価格を上回るペースで
上昇してきた純資産価値**

●過去5年、J-REITの資産価値は価格を上回るペースで上昇。
●それに伴い、NAV倍率は過去平均を大きく下回る水準まで低下。
●2018年以降、J-REITは上昇するもNAV倍率はゆるやかな上昇にとどまる。

出所:一般社団法人不動産証券化協会およびブルームバーグ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、配当金や利回りは過去の実績であり、将来の配当を約束するものではありません。

投資を始めるチャンス!? J-REITに海外投資家が注目する訳は?裏面へ =>

海外マネーの流入は 前年同期比約5倍

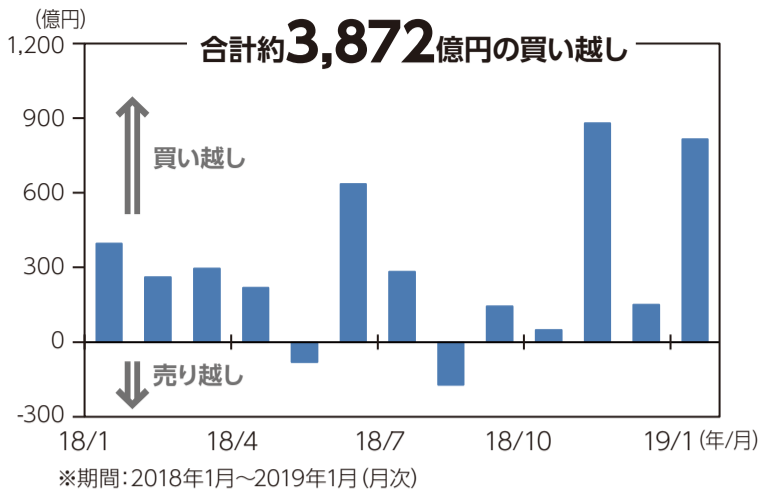
※2017年1月～2018年1月と2019年1月との比較

日本の良好な不動産市況に加えて、J-REITと10年国債との利回り格差の大きさが海外投資家の買いにつながっている一つの要因と考えられます。

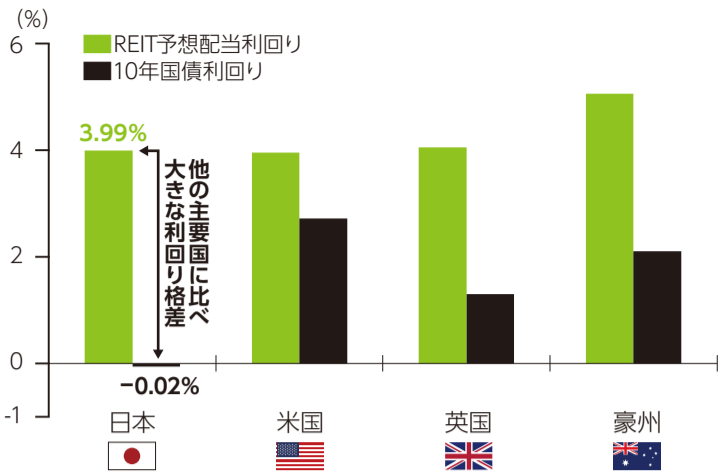
また2018年以降、世界の株式市場が大きく変動するなか、米ドル換算のJ-REITが安定した推移をみせていることも買いを後押ししていると考えられます。

J-REITの委託売買代金全体に占める海外投資家の割合は60%以上と高く、今後も海外投資家による買いが継続すれば、J-REIT市場の下支えになることが期待できます。

海外投資家のJ-REIT売買状況

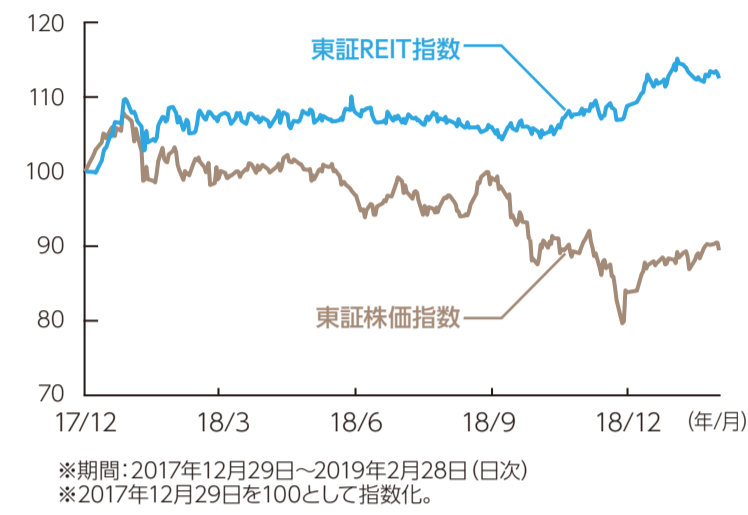


主要国REITと10年国債利回りの比較



※2019年2月末時点
※主要国REITの利回りを用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。
※各国のREITと国債は、置かれている経済環境や信用状況が異なることから、単純に比較することはできません。

東証REIT指数と東証株価指数の推移(米ドル換算)



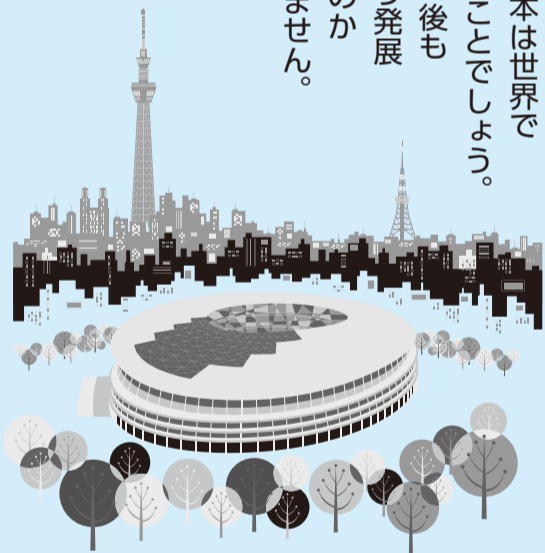
ラグビーW杯や 東京五輪などのイベントは 日本を世界に宣伝するビッグチャンス!?

今年ラグビーW杯、2020年は東京五輪が開催される予定です。「東京五輪終了後、不動産市況は悪化するのではないか」という声を耳にすることがありますが、本当にそうなのではないでしょうか。むしろ、ラグビーW杯や東京五輪は日本を世界に宣伝することが出来る絶好のチャンスだと考えることはできないでしょうか。

2018年の訪日外国人旅行者数は3119万人に達し、初めて3000万人を突破しました。政府は目標に掲げる「2020年に4000万人、2030年に6000万人」に向けて、引き続き外国人誘致に取り組むとしています。また、訪日外国人旅行者数が増加している背景にはソーシャル・ネットワークキング・サービス(SNS)も影響していると言われています。日本を訪れてSNSで旅行のコメントを投稿することにより、「私も日本に行ってみよう」と思う人が多くいるようです。加えて、日本を訪れるリピーターが増えていることも大きな流れの一つになっています。

ラグビーW杯や東京五輪というイベントは「日本に行ってみよう」という最初にして最大のハードルを越えるきっかけとなります。ここで日本の魅力を世界にアピールできれば、その後も長期的にインバウンド効果が期待できると考えられます。一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合力ランキング」で東京は第3位、そして大阪、福岡もランキングしており、世界からみて日本は魅力的な都市を有する国として高い評価を得ています。訪れた外国人にも日本の良さを発見してもらえることでしよう。また、東京五輪に向けて計画されている再開発などがありますが、東京駅・渋谷駅周辺、福岡天神エリアなど東京五輪後も継続するものが多くあります。

昨年には2025年の大阪万博開催も決まり、ますます日本は世界で話題になることでしょう。東京五輪の後も日本がどう発展していくのか目が離せません。



出所：一般社団法人不動産証券化協会、ブルームバーグおよび一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合力ランキング」2018年10月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。

【投資信託に係るリスクと費用】

●投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券(リート)などの値動きのある有価証券(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、組入る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

■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ります。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場合があります。

【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指数および東証株価指数(TOPIX)は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など各指数に関するすべての権利は、(株東京証券取引所)が有しています。●FTSE及びFTSE®は、ロンドン証券取引所(London Stock Exchange Plc)並びにフィナンシャル・タイムズ社(The Financial Times Limited)の商標であり、ライセンスに基づいてFTSEが使用しています。FTSE NAREIT All Equity REITs指数およびFTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、各指数)は、FTSEの商標であり、各指数の算出、指数値の公表、利用など、各指数に関するあらゆる権利はFTSE又はその関連パートナー会社に与えられています。FTSEは、各指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性について、明示的、黙示的を問わず保証するものではありません。また、算出又は公表の誤謬、遅延または中断に対し、一切責任を負いません。●S&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P 豪州REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。



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