

- 投資信託や海外投資家などの投資動向から需給環境の改善がみえる中、J-REITは年明けから堅調に推移しています。
- J-REITの配当利回りは4%台の水準にあり、良好な業績環境から配当金額の増加が期待できます。
- 各投資法人の自己投資口取得やM&Aなど資本効率改善に向けた動きが、J-REITを下支えするとみられ、引き続き堅調な推移が予想されます。

需給環境の改善を背景に堅調に推移するJ-REIT

J-REIT市場の投資主体別売買状況では、2018年に入ってからも大幅な売り越しが続いていた投資信託について、3月の売り越し金額がわずかに約8億円となりました。過去の投資信託の売り越し額は、1月で約318億円、2月で約213億円となっていました。また、海外投資家の3月の買い越し金額は、約295億円となり、3カ月連続で買い越しが続いています。銀行については、3月に約6億円と3カ月ぶりの買い越しとなりました。足元の金融市場では、米中を中心とする通商問題の先行き不透明感が台頭し、世界的に株式などのリスク資産が方向感なく動く中、J-REITの高い配当利回りなどに注目した資金流入が一段と強まっている状況です。

年初来では、東証REIT指数は2.1%上昇しており、日米株式が軟調な推移となる中、堅調に推移しています。

J-REITの配当利回りは高く、各投資法人の資本効率改善に向けた動きも注目

J-REITの配当利回りは、4月6日現在で4.14%となっており、過去3年間の平均が3.78%であることから、相対的に高い水準にあるといえます。日本の不動産市場では、賃料が上昇傾向にあるなど良好な業績環境が続いており、配当金額の増加への内外投資家の期待が高まりやすい環境にあると考えられます。

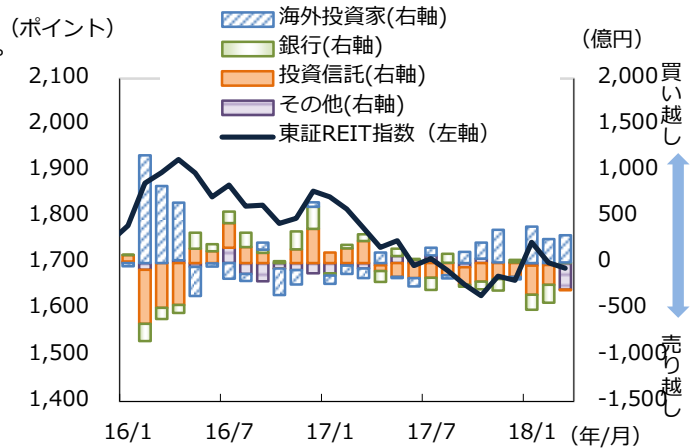
また、2017年後半より、投資法人の自己投資口取得や、資産規模拡大のメリットを狙ったM&A（合併・買収）が実施されています。このような株主還元策や資本効率と収益の改善に向けた動きは今後も継続されるとみられることから、J-REITの下値を支え、引き続き堅調な推移が予想されます。

中期的に緩やかに配当金額が増加し、配当利回りが過去3年平均の3.78%となるまで買われた場合、東証REIT指数は1,850ポイント程度まで上昇することになります。

※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。

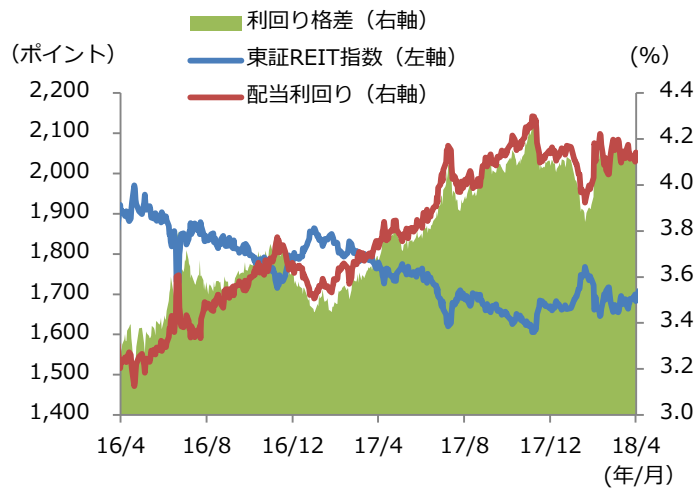
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

東証REIT指数とJ-REITの投資主体別売買状況の推移



※期間：2016年1月～2018年3月（月次）
出所：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

東証REIT指数と配当利回りの推移



※期間：2016年4月6日～2018年4月6日（日次）
※利回り格差 = 東証REIT指数の配当利回り - 10年国債利回り
出所：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

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2.6824%（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・ノウハウは、㈱東京証券取引所が有しています。