

Vol.116

需給環境の改善がみられるJ-REIT市場

東証REIT指数のパフォーマンスは、2017年の対TOPIX(東証株価指数)超過リターンはマイナスだったものの、2018年1-3月期の同超過リターンは+7.1%とプラスに転じました。J-REITの主な買い手である海外投資家の売買動向は、2018年2月末時点で、2017年10-12月期の買い越し額を既に上回る、約656億円の買い越しとなっています。J-REITは、昨年まで軟調に推移したことでバリュエーション面での割安感が強まっていることなどから、海外投資家の買いが増加したと思われます。

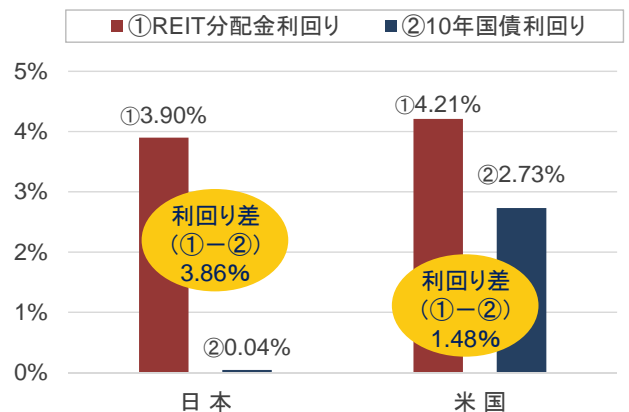
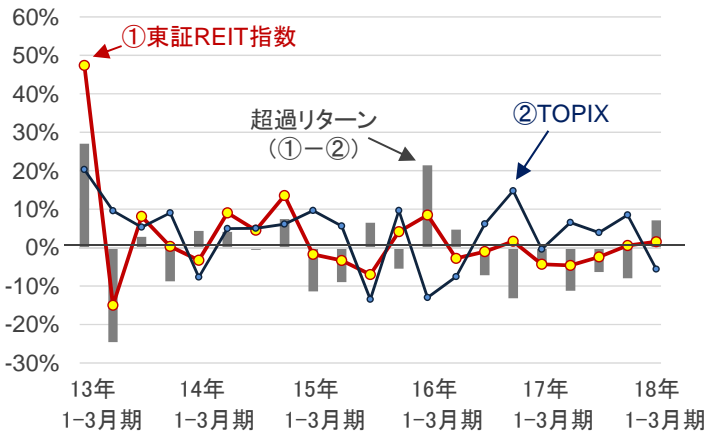
2018年の主要株式市場は、米国の利上げペースの加速観測や米中貿易摩擦を巡る懸念の高まりなどを背景に、ボラティリティ(変動)が高まる展開となっています。これはJ-REIT市場にとってもマイナス要因ですが、足元のJ-REIT市場は、低い空室率や上昇傾向にある賃料など堅調なファンダメンタルズが続いています。また、日本は金融緩和政策による低金利の継続が見込まれており、J-REITの相対的に高い配金利回りは、国債に比べて投資家に選好されやすいと考えられます。さらに、円高の進行により輸出企業の業績が影響を受ける日本株式に比べ、保有物件がほぼ国内不動産物件であるJ-REITは、概ね安定した収益が期待されます。

このような環境下、海外投資家によるJ-REITの買い越し基調をきっかけとした需給環境の改善が進めば、J-REIT市場の回復が期待されます。J-REITへの投資には、「東証REIT指数」への連動をめざす「ETF(上場投資信託)」の活用をご検討されてはいかがでしょうか。

東証REIT指数とTOPIXの四半期リターン 日米のREIT配金利回りと10年国債利回り


(2013年1-3月期～2018年1-3月期)

(2018年3月末時点)



※REIT配金利回りは、次の指数を使用。日本: 東証REIT指数、米国: FTSE NAREIT ALL Equity REITs インデックス
 ※上記は切捨てにて表示しています。
 ※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

 「東証REIT指数」に連動する投資成果をめざすETF: 上場インデックスファンドJリート(東証REIT指数)隔月配型

ETF[愛称] (銘柄コード)	対象指数	売買単価 (2018年4月13日終値)	上場市場	売買単位	最低投資金額 (概算)*
上場Jリート (1345)	東証REIT指数	1,712円	東京証券取引所	100口	171,200円

* 最低投資金額(概算)は、2018年4月13日終値×最低売買単位。手数料などの費用は含みません。

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■ 当資料は、投資者の皆様へ「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

ご留意事項①

■リスク情報

投資信託は、投資元金が保証されているものではなく、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、市場取引価格または基準価額は変動します。したがって、投資元金を割り込むことがあります。投資信託の運用による損益はすべて投資者(受益者)の皆様に帰属します。なお、投資信託は預貯金とは異なります。

投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なります。金融商品取引所に上場され公に取引されますが、市場価格は、基準価額と変動要因が異なるため、値動きが一致しない場合があります。

■手数料等の概要

お客様には、以下の費用をご負担いただきます。

<取得・換金時にご負担いただく費用>

- お申込手数料** 販売会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。なお、当該手数料には消費税等相当額がかかります。
- 換金手数料** 販売会社は、受益者が解約請求、交換を行なうとき、および受益権の買取りを行なうときは、当該受益者から、販売会社が定める手数料および当該手数料に係る消費税等相当額を徴収することができるものとします。
※詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

信託財産留保額 上限0.6%

<取引所における売買時にご負担いただく費用>

売買手数料 取扱会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、取扱会社にお問い合わせください。

<信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

信託報酬(年率) 上限1.026%(税抜0.95%)

その他費用 組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、立替金の利息、受益権の上場に係る費用、標章の使用料および貸付有価証券関連報酬(有価証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品賃料に0.54(税抜0.5)以内(有価証券届出書提出日現在、税抜0.5)を乗じて得た額)など
※その他費用については、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記手数料などの合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

《ご注意》

- 手数料等につきましては、日興アセットマネジメントが運用するETFのうち、徴収するそれぞれの手数料等における最高の料率を記載しております。(当資料作成日現在)
- 上記のリスク情報や手数料等の概要は、一般的な投資信託を想定しており、投資信託毎に異なります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)などをご覧ください。

(次ページへ続きます)

ご留意事項②

(前ページより続きます)

■その他の留意事項

当資料は、投資者の皆様にご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。

投資信託は、預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の保護の対象ではありません。

投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様にご帰属します。当該ファンドをお申込みの際には、契約締結前交付書面などを十分にお読みください。

指数の著作権などについて

「東証REIT指数」

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、指数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利および東証REIT指数の商標に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が有します。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止、または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- 当ファンドは、東証REIT指数の指数値に連動した投資成果を目標として運用しますが、当ファンドの純資産価額と東証REIT指数の間に乖離が発生することがあります。
- 当ファンドは、株式会社東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。
- 株式会社東京証券取引所は、当ファンドの購入者または公衆に対し、当ファンドの説明、投資アドバイスをする義務を負いません。
- 以上の項目に限らず、株式会社東京証券取引所は、当ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

設定・運用は

日興アセットマネジメント

日興アセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368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、日本証券業協会