

Vol.132

足元で概ね堅調な推移を続けるJ-REIT

足元で、株式市場が軟調となるなか、J-REITが選好される展開となっています。

J-REITは、年始に、欧米で金利先高観が強まり、他の利回り商品と比べた投資妙味が薄れたことを受けて大きく値を下げた後、やや軟調な推移を続けていましたが、ウクライナ情勢や米金融政策への警戒感がいったん和らいだことなどから、3月中旬以降は、概ね堅調に推移しています。

インフレ圧力の強まりなどから、米国を中心に各国で金融政策を緩和から引き締めへに転換させる動きがみられており、世界的に長期金利が上昇傾向となっています。一方、日本では、日銀が指定した利回りでの無制限の国債買い入れを行なうなど、金融緩和継続の姿勢を堅持しているため、当面は、低い金利水準が続くと見込まれています。そのような環境下、J-REITの相対的に高い配当金利回りが注目され資金が向かったものと考えられます。

また、悪化が続いていたオフィスビルの空室率に改善の動きが見られ始めたことも追い風となっています。オフィスビル仲介大手が発表した3月の東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率は6.37%と、2月に比べ0.04ポイント低下しました。新型コロナウイルス感染症の収束後を見据え、従業員が通いやすい好立地にオフィスを移す企業のほか、IT(情報技術)企業の一部には、中小型ビルにより広いオフィスを確保し、移転する動きが出ているようです。オフィスビルの空室率は、昨年10月をピークに改善の兆しを見せており、経済活動の再開とともに緩やかに低下していくと期待されています。

「ETF(上場投資信託)」を活用すれば、比較的少額な資金でJリート市場に幅広く分散投資することが可能となります。Jリート市場への投資には、「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。

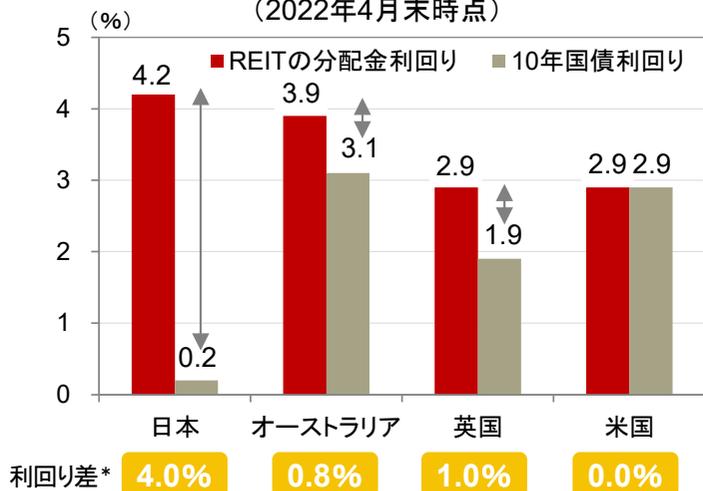
【東証REIT指数の推移】

(2020年12月末～2022年5月6日)



【REITの配当金利回りと10年国債利回り】

(2022年4月末時点)



 「東証REIT指数」の動きへの連動を目的としたETF銘柄: 「上場インデックスファンドJリート(東証REIT指数)隔月分配型」/ 「上場インデックスファンドJリート(東証REIT指数)隔月分配型(ミニ)」

ETFの愛称[銘柄コード]	対象指数	売買単価 (2022年5月6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	2,010円	東京証券 取引所	100口	201,000円
上場Jリート(ミニ) [2552]	東証REIT指数	2,123円		1口	2,123円

*最低投資金額(概算)は、2022年5月6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。

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>

購入時手数料 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0.77825%(税抜0.7075%)

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0.55(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、投資者の皆様へ「上場インデックスファンド」への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指数に係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指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数に係る標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。
- JPX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指数に係る標章もしくは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。
- JPXは、東証REIT指数の指数値および東証REIT指数に係る標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- JPX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、JPX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、JPXにより提供、保証または販売されるものではありません。
- JPXは、当ファンドの購入者または公衆に対し、当ファンドの説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。
- JPXは、日興アセットマネジメント株式会社または当ファンドの購入者のニーズを東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。
- 以上の項目に限らず、JPXは当ファンドの設定、販売および販売促進活動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