

Vol.124

新たな投資需要が期待されるJ-REIT市場

2月下旬以降、米国などで新型コロナウイルスの感染拡大への警戒感が強まったことで金融市場が大きく混乱する展開となり、J-REIT市場も大きく値下がりしました。その後、コロナ禍による経済活動の抑制が景気の下押し圧力となる一方、世界各国・地域による金融緩和策や足元での経済活動の一部再開などが下支えとなり、J-REIT市場は回復をみせています。そして、都心5区のオフィス平均空室率*は依然として低水準ではあるものの、6か月連続で上昇するなど、J-REITを取り巻く環境に変化がみられます。


* 三鬼商事による東京ビジネス地区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の2020年8月の値

このような環境下、市場では新たな投資需要によるJ-REITの需給改善期待が高まっています。指数算出会社の英FTSEラッセル社は、今月下旬から2021年6月までの3か月毎に行なう定期銘柄入れ替えの際に、FTSEグローバル株式指数のシリーズ指数にJ-REITを組み入れることを発表しました。指数に連動した投資成果をめざすパッシブ運用(ETF(上場投資信託)やインデックスファンドなど)を行なう機関投資家などは、組み入れられたJ-REIT銘柄を指数のウェイトに基づき買い入れるため、こうしたパッシブ運用による多額の資金がJ-REITに流入することが見込まれます。8月下旬に同社より発表された、指数の構成に加えらるるJ-REIT銘柄は、J-REIT上場銘柄の約9割に及びます。この結果、対象指数をベンチマークとするETFなどを經由し、新たな資金がJ-REITに流入することになります。

コロナ禍において先行きが不透明な市場環境ではあるものの、今後、投資家の裾野が広がることを見込まれるJ-REITへの投資を視野に、東証REIT指数や日経ESG-REIT指数への連動を目的とした「ETF(上場投資信託)」での資産運用をご検討されてはいかがでしょうか。

各市場指数の推移 (2017年1月4日～2020年9月23日)



 J-REITを対象とする指数への連動をめざす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)」「上場インデックスファンド日経ESGリート」

ETFの愛称〔銘柄コード〕	対象指数	売買単価 (2020年9月23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	1,709円	東京証券取引所	100口	170,900円
上場Jリート(ミニ)〔2552〕	東証REIT指数	1,804円	東京証券取引所	1口	1,804円
上場ESGリート〔2566〕	日経ESG-REIT指数	956円	東京証券取引所	10口	9,560円

* 最低投資金額(概算)は、2020年9月23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>

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貸料に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)

(前ページより続きます)

ご留意事項②

■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。

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。

「日経ESG-REIT指数」

- 「日経ESG-REIT指数」は、株式会社日本経済新聞社によって独自に開発された手法によって、算出される著作物であり、株式会社日本経済新聞社は、「日経ESG-REIT指数」自体および「日経ESG-REIT指数」を算定する手法に対して、著作権その他一切の知的財産権を有します。
- 「日経」および「日経ESG-REIT指数」を示す標章に関する商標権その他の知的財産権は、全て株式会社日本経済新聞社に帰属します。
- 当ファンドは、投資信託委託業者等の責任のもとで運用されるものであり、株式会社日本経済新聞社は、その運用および当ファンドの取引に関して、一切の責任を負いません。
- 株式会社日本経済新聞社は、「日経ESG-REIT指数」を継続的に公表する義務を負うものではなく、公表の誤謬、遅延又は中断に関して、責任を負いません。
- 株式会社日本経済新聞社は、「日経ESG-REIT指数」の構成銘柄、計算方法、その他、「日経ESG-REIT指数」の内容を変える権利および公表を停止する権利を有します。
- GRESBの評価データに関するすべての知的財産権は、GRESB BVに独占的に帰属する。無断複写・転載を禁じます。GRESB BVは、GRESBの評価データの使用または当該情報に起因して生じた損失、損害、費用、経費、またはその他の責任について、いかなる人(自然人、法人、または非法人を含む)に対しても責任を負いません。

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