

金利上昇への耐性を強めるJ-REITの配当成長に期待

- 11月に続き、日本10年国債利回りが上昇する中、東証REIT指数は足元で軟調な推移となっています。一方、日銀の買い入れもあり、J-REITは金利上昇への耐性を強めているとみられます。
- 各投資法人は、合併や公募増資などにより外部成長戦略を進めており、今後も資本効率改善などに向けた動きが期待されます。高利回り資産としての位置付けは変わらず、J-REITは配当金の成長に沿った安定した値動きを予想します。

J-REITは軟調推移も、金利上昇への耐性が強まる

11月上旬からの調整後に水準を回復していたJ-REITですが、再度国内の金利が上昇したことなどをを受けて軟調に推移しています。12月10日には、日本10年国債利回りが3月6日以来のプラスの利回りとなり、一時0.014%まで上昇する中、東証REIT指数は小幅下落しました。ただし、12日現在の同指数は11月の下落時の安値（2,106.76ポイント）を上回っており、11月下旬以降の日次の騰落率は±1%の範囲となり比較的安定して推移している状況です。日銀が断続的にJ-REITの買い入れを行っていることもあり、J-REITは金利上昇への耐性を強めているとみられます。

資本効率改善努力などの動きを強める投資法人

各投資法人の動向では、11月19日に日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人が合併することを発表しています。両者の合併により、物件入れ替えと外部成長が同時に行われるなど、一段の規模拡大と収益安定が図られるとみられます。また、11月以降複数の投資法人が、物件取得のための公募増資を実施し、外部成長戦略を進めています。今後も、資本効率改善に向けた各投資法人の動きと投資主還元策などが活発化することが期待されます。

配当成長が持続可能な環境にあるJ-REIT

良好な不動産市況の中、外部成長戦略の積極化もあり、J-REITの業績拡大は継続しています。J-REITの1口当たりの実績配当金額（2019年11月末時点）は、1年前と比べ9.6%増加しました。12日に発表された東京ビジネス地区*の11月の平均空室率は1.56%と低水準を維持しており、同平均賃料は、22,066円と71カ月連続の上昇となっています。オフィスビル市況は今後も底堅い状況が持続し、J-REITの配当金の増加につながることが期待されます。そのような環境下、高利回り資産としての位置付けは変わらず、J-REITは配当金の成長に沿った安定した値動きを予想します。

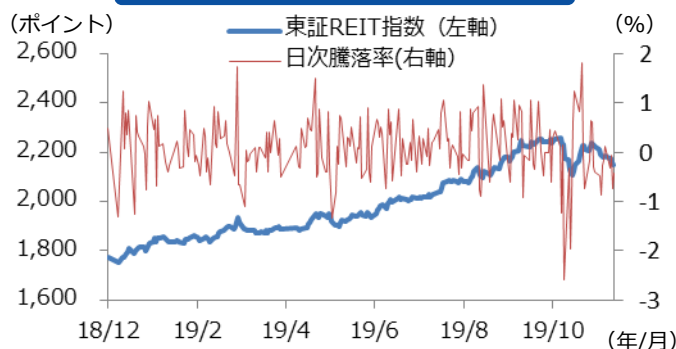
*東京ビジネス地区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を合わせた5区の総称

※上記は個別の投資法人への投資を推奨するものではありません。

※上記は過去の情報または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指数と日次騰落率の推移



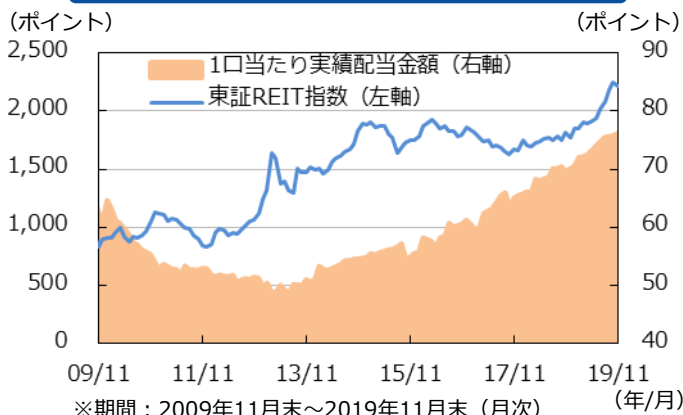
出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

日本賃貸住宅投資法人と日本ヘルスケア投資法人の合併での主な施策

施策	目的・効果
合併	規模拡大の実現
譲渡	物件入替戦略の早期実現
取得	外部成長の早期実現
第三者割当増資	スポンサーとの関係強化

出所：日本賃貸住宅投資法人の資料などをもとにアセットマネジメントOne作成

J-REITの1口当たり実績配当金額の推移



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



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

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3.85%（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2.09%（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は、㈱東京証券取引所が有しています。