

- 相対的に高い配当利回りと底堅い業績など良好な投資環境を背景に、J-REITは3月18日に最高値を更新しました。
- サーチフォーイールド（利回りを追求）の姿勢をとる投資家から、相対的に高い確率でリターンを狙えるJ-REITが選好される環境は継続。J-REITは今後も底堅く安定した動きが期待されます。

## 上昇基調を継続する中、J-REITは高値を更新

相対的に高い配当利回りと堅調な業績など良好な投資環境を背景に、3月18日に東証REIT指数（配当込み）は3,794.72ポイントで取引を終え過去最高値を、東証REIT指数も1,883.06ポイントとなり年初来高値を、それぞれ更新しました。両指数のパフォーマンス格差からは、配当の指数押し上げ効果がみられます。足元では、東京都心5区の2月オフィス市況が公表され、平均空室率が1.78%と前月比で低下し、平均賃料が21,101円と62カ月連続での上昇となりました。また、複数の投資法人の決算が公表される中、物件の入れ替えなどによる成長戦略なども示されました。

## 中長期的にJ-REITは日本株を上回るパフォーマンスに

東証REIT指数（配当込み）は、過去10年でみると東証株価指数（TOPIX、配当込み）を大きく上回るパフォーマンスを挙げています。世界的に景気回復が進み、国内企業の最高益更新への期待が強まる局面もありましたが、2018年から足元にかけては米中貿易摩擦などにより、業績の先行き不透明感が台頭しています。株式投資の重要なポイントとなる企業収益の下方修正リスクがあることから、サーチフォーイールド（利回りを追求）の姿勢を継続する投資家は、株式より相対的に高い確率で利回りを狙えるREITを選好する環境となっていると考えられます。

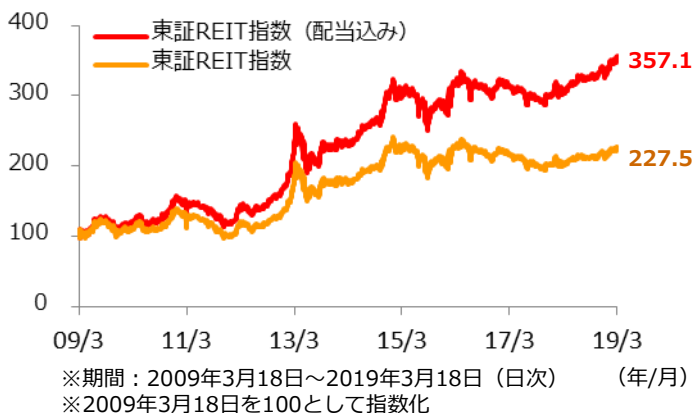
## J-REITのリスクは日本株のリスクを下回る状況

過去5年と過去1年において、東証REIT指数（配当込み）のリスクは、東証株価指数（配当込み）のリスクを大きく下回る水準となっています。需給面をみると、2月のJ-REITの投資部門別売買状況では、海外投資家と銀行の買い越しとなっています。国内投資家が、年度末という季節要因からポジション調整に伴いJ-REITを売却する動きも考えられますが、リターン・リスクを踏まえて新年度の4月からは買い入れを検討するものとみられます。また、直近6カ月連続で買い越している海外投資家による資金流入は継続すると予想され、J-REITは今後も底堅く安定した動きが続くと期待されます。

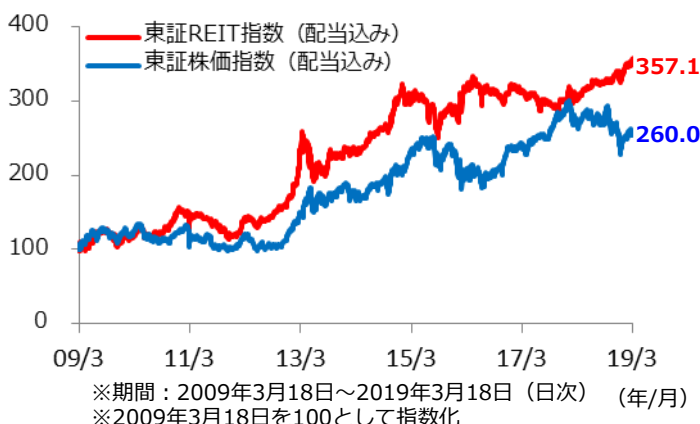
※上記は、過去の情報および作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※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指数の推移



### 東証REIT指数と東証株価指数の推移



### 東証REIT指数と東証株価指数のリターンとリスク

過去5年	東証REIT指数	東証株価指数
リターン	8.1%	8.0%
リスク	8.9%	15.3%

過去1年	東証REIT指数	東証株価指数
リターン	13.3%	-7.1%
リスク	7.5%	16.9%

※期間：過去5年は2014年2月末～2019年2月末、過去1年は2018年2月末～2019年2月末（ともに月次）  
※東証REIT指数、東証株価指数ともに配当込み指数を使用

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場合があります。

### 【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】

東証株価指数と東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（（株）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、（株）東京証券取引所が有しています。