

- 11月12日に、日本10年国債利回りが上昇する中、東証REIT指数は前日比で下落しました。日本の金利上昇に反応して、東証REIT指数が1%超下落したのは11月に入り3回目となります。
- 不動産市況の改善と成長戦略の積極化による配当金の成長というファンダメンタルズが変わらない中、国内外の債券市場が落ち着きを取り戻せば、J-REITは徐々に下値を固める展開が予想されます。

日本の金利上昇に反応し、J-REITは軟調に推移

相対的に高い配当利回りと安定した値動きなどを背景とした資金流入を受けて年初から大きく上昇してきたJ-REITですが、足元では調整色を強めています。米中貿易摩擦が和らぎ世界的な景気の持ち直しへの期待が高まり、日銀の追加緩和への期待が後退する中、ポジション調整のため日本の国債を売る動きがみられます。11月12日には、日本10年国債利回りが-0.02%まで上昇する中、東証REIT指数は前日比で約2%下落し、2,125.68ポイントで取引を終えました。日本の国債利回り上昇に反応する形で、東証REIT指数が1%超下落したのは11月6日、8日に続き3回目となります。

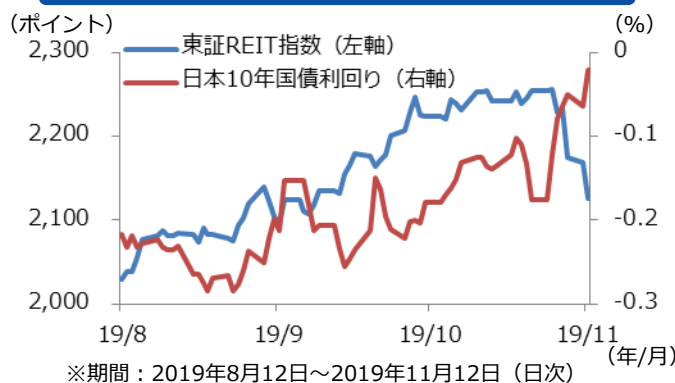
今回の調整でここ数カ月の上昇による過熱感は後退

足元で東証REIT指数は、10月末まで6カ月連続で上昇し、11月1日まで今年最長となる9週連続の上昇を記録していました。また、今年の高値をつけた11月5日時点での同指数(2,257.08ポイント)は200日移動平均とのかい離率が+14.3%となるなど、一部では上昇に過熱感が指摘される状況でした。しかし、11月12日現在で同指数は今年の高値から5.8%下落し、75日移動平均(2,130.69ポイント)を割り込むなど、ここ数カ月の上昇による過熱感はある程度後退したとみられます。

配当金の成長により、高利回り資産としての魅力は変わらず

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。投資主への還元強化の効果も加わり、J-REITの1口当たりの実績配当金額(2019年10月末時点)は、1年前と比べ7.6%増加しました。配当金の成長というファンダメンタルズが変わらない中、11月12日現在の予想配当利回りは3.6%程度まで回復しているとみられます。今後、国内外の債券市場が徐々に落ち着きを取り戻すとみられる中、高利回り資産としての魅力は変わらないと考えられ、J-REITは下値を固める展開が予想されます。

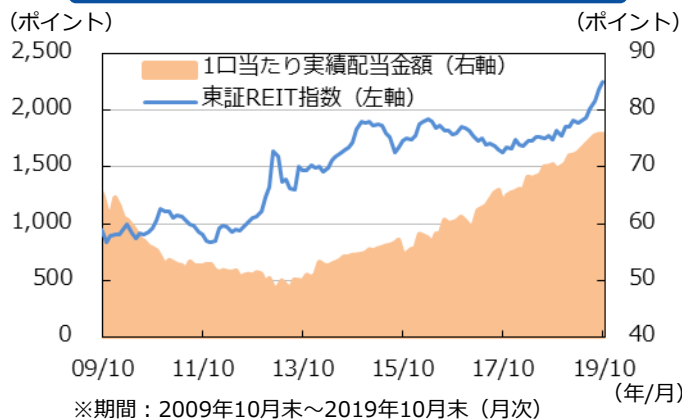
東証REIT指数と日本10年国債利回りの推移



東証REIT指数と同移動平均の推移



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

※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。



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。