

中期的に戻りを試す可能性が強まるJ-REIT

- 東証REIT指数は2月17日に一時2,000ポイント台を回復したあと、利益確定の売りなどによりやや軟調な展開となりました。ただし、先行して上昇する東証株価指数に比べると出遅れ感があると考えられます。
- 国内不動産市場の先行きに対する懸念もありますが、J-REITの投資物件の空室率は比較的緩やかな上昇となっており、J-REIT全体の業績が急速に悪化することは考えにくいとみられます。J-REITは引き続き相対的に高い利回りを有する資産として投資家から評価される状況が続くと予想します。

2021年に入り戻り基調となるJ-REIT

コロナ・ショックに対応した世界的な金融・財政政策の実施などにより、J-REITは緩やかな回復基調にあります。2月17日には、東証REIT指数が一時2,000ポイント台を回復し、2020年の高値（2,250ポイント）をうかがう展開となりました。ただし、同日の同指数は200日移動平均（1,711ポイント）から約14%上方かい離するなど短期的な過熱感も台頭したため、いったん、利益確定の売りなどによりやや軟調な展開となりました。

日本では、1月に再度緊急事態宣言が発出されていますが、金融緩和の継続と財政による経済対策により、市場は経済正常化への期待が高まる環境にあるとみられます。コロナ・ショック以降は株式がREITに先行して上昇基調となっており、東証REIT指数を東証株価指数で割った倍率は2月19日時点で0.89倍と、過去10年の平均値（1.05倍）に比べ、出遅れ感がある状況と考えています。

J-REIT物件の空室率に大幅悪化は見られない状況

足もとの国内不動産市場は、外出抑制や在宅勤務が定着し、物件の売買・賃貸の条件交渉などの滞りにより需要減退につながらないかが懸念されています。1月の都心5区*のオフィスの空室率は4.82%に上昇し、一般的に貸し手優位とされる5%を超える可能性もあります。一方で、J-REITの投資物件は、各投資法人が個別に収益性などを見極めながら選別投資していることなどから、2020年11月時点でのJ-REITの投資物件におけるオフィスの空室率は1.5%と、比較的緩やかな上昇にとどまっています。また、オフィスも含む全用途ベースでの空室率も1%台の水準にあります。市場平均に比べ、J-REITの投資物件の空室率が低位であることからJ-REIT全体の業績が急速に悪化することは考えにくいとみられます。

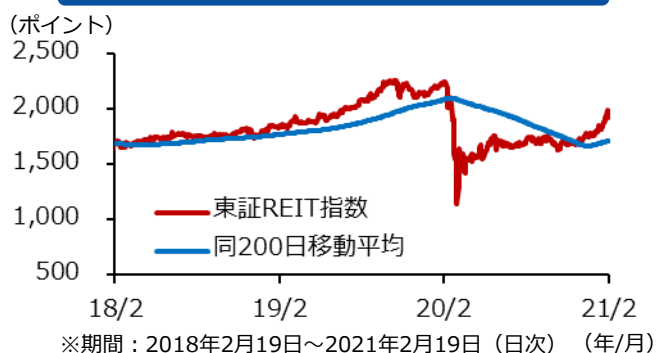
J-REITは相対的に高い利回りを有する資産として投資家から評価される状況が続いているとみられます。2月17日の下落時には日銀が買入れを実施していることもあり、今後も底堅く推移し、中期的には戻りを試す動きが期待されます。

*都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称

※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。

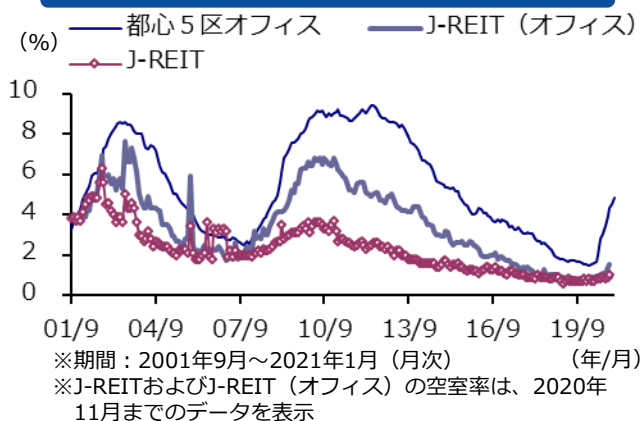
東証REIT指数と同200日移動平均の推移



東証REIT指数と東証株価指数の推移



都心5区オフィスとJ-REIT物件の空室率の推移



出所：ブルームバーグおよび三鬼商事、一般社団法人投資信託協会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指数および東証株価指数は、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。