

# 1年3カ月ぶりの高値となるJ-REIT

- 世界的な通商問題の影響への懸念が高まる中、日米の株式指数が軟調な展開となる一方で、6月26日に東証REIT指数は1,788.87ポイントで取引を終え、1年3カ月ぶりの高値をつけました。
- J-REITは引き続きファンダメンタルズが良好で、相対的に高い配当利回りなどに着目した投資家の買いは継続する可能性が高いと思われ、今後も底堅い動きが予想されます。
- J-REITは為替リスクが低く、足元の低い価格変動性や日米株式との相関の低さなどから、分散投資効果を狙う投資家が買入れを進め、J-REITの下値を支える可能性があるとして期待されます。

## 年初来で日米の株価指数を上回るパフォーマンスとなるJ-REITは、1年3カ月ぶりの高値をつける

足元で世界的な通商問題の影響への懸念が高まる中、金融市場では投資家のリスク許容度がやや低下し日米の株式指数が軟調な展開となる一方で、6月26日に東証REIT指数は1,788.87ポイントで取引を終え、1年3カ月ぶりの高値をつけました。年初来で、J-REITは日米の株価指数を上回るパフォーマンスをみせています。

テクニカル指標である200日移動平均との乖離率は+6.0%となり、高値警戒感も台頭しやすい状況ではありますが、その算出の基礎となる200日移動平均自体が4月19日（1,675.55ポイント）を底に反転し始めていることから、J-REITのテクニカル面での過熱感が強まる環境ではないと考えられます。

## 配当利回りなどに加え、分散投資効果に着目した投資家からの資金流入も期待可能

J-REITのファンダメンタルズ（経済の基礎的條件）は良好であり、相対的に高い配当利回り（2018年6月22日：3.98%）などに着目した投資家からの資金流入は続くものとみられます。中期的に、配当利回りが過去平均（2年：3.86%、3年：3.71%）のレベルに相当する水準まで東証REIT指数が回復することが期待できると考えています。

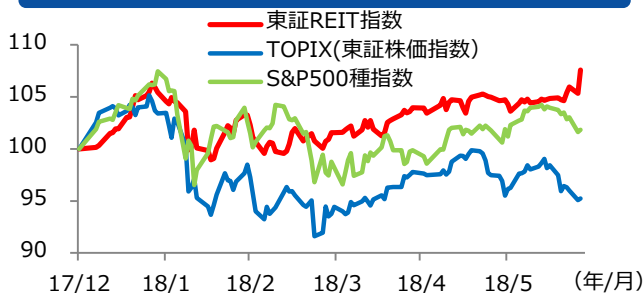
また、J-REITは為替リスクが低く、足元の低い価格変動性や過去1年間でのJ-REITと日米の株価指数との相関は相当低い水準にあることなどから、分散投資効果を狙う投資家が買入れを進めることも考えられ、それがJ-REITの下値を支えるものとみられます。

\* 相関係数とは、2つの資産の価格変動の連動性を示す指標です。相関係数は-1から+1までの範囲をとり、+1に近いほど連動性が高く、-1に近いほど相互に逆向きに変動することになります。ゼロのときは相互に無関係に動くということになります。

※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。

（図表1）東証REIT指数と日米株価指数の推移

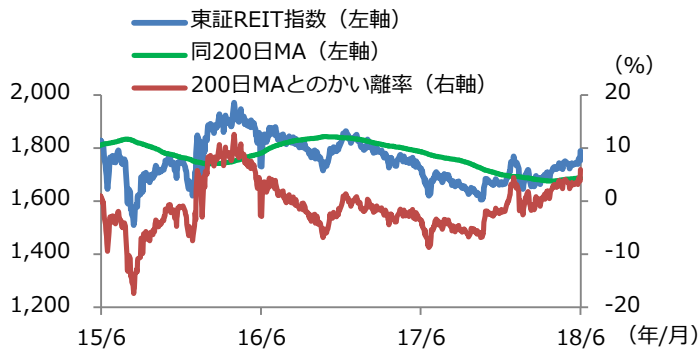


※期間：2017年12月29日～2018年6月26日（日次）

※2017年12月29日 = 100として指数化

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

（図表2）東証REIT指数と同指数の200日移動平均との乖離率



※期間：2015年6月26日～2018年6月26日（日次）

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

（図表3）配当利回りによる東証REIT指数水準の試算

|          | 過去1年  | 過去2年  | 過去3年  |
|----------|-------|-------|-------|
| 平均配当利回り  | 4.09% | 3.86% | 3.71% |
| 東証REIT指数 | 1,713 | 1,815 | 1,889 |

※期間：2018年6月22日時点

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

（図表4）東証REIT指数と日米株価指数との相関係数\*

|        | 国内REIT | 国内株式 | 米国株式 |
|--------|--------|------|------|
| 国内REIT | 1.00   |      |      |
| 国内株式   | -0.06  | 1.00 |      |
| 米国株式   | 0.28   | 0.80 | 1.00 |

※期間：2017年6月～2018年6月（月次）、2018年6月は6月26日時点

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、組入る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（TOPIX）および東証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。

S&P500種株価指数は、S&P Globalの一部門であるS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社（「SPDJI」）の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。Standard & Poor's®およびS&P®は、S&P Globalの一部門であるスタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービシズLLC（「S&P」）の登録商標です。本商品は、SPDJI、Dow Jones、S&P、それらの各関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これらのいずれの関係者も、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、S&P500種株価指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。