東証REIT指数は、2,000ポイント台に上昇

情報提供資料
2019年7月12日

■ 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、東証REIT指数は7月11日に2,008.31ポイントで取引を終え、約11年7カ月ぶりに節目となる2,000ポイント台を回復しました。

■ J-REITの良好な業績環境は維持される見通しで、世界的な低金利の状況下、J-REITへの資金流入が継続する可能性があると考えられます。J-REITの配当利回りと日本10年国債利回りとの利回り格差が縮小する動きの中で、J-REITのもう一段の上昇が期待されます。

東証REIT指数は、2,000ポイント台に上昇

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、7月11日の東証REIT指数は2,008.31ポイントで取引を終え、約11年7カ月ぶりに節目となる2,000ポイント台を回復しました。また、東証REIT指数（配当込み）は4,089.39ポイントで取引を終え、過去最高値を更新しました。

J-REITの良好な業績環境は維持される見通し

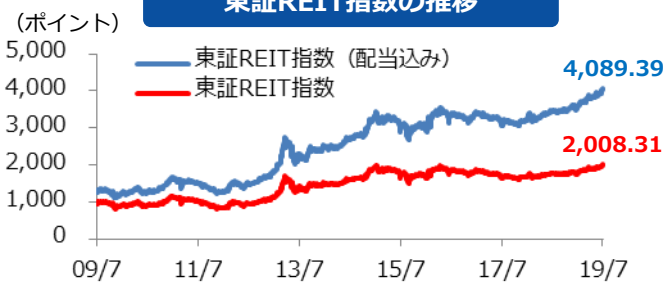
7月11日に、東京都心5区*の6月オフィス市況が公表され、平均空室率は1.72%と前月比で上昇し、平均賃料は21,518円と66カ月連続で上昇しました。平均空室率の上昇は、11カ月ぶりのことです。2018年11月より1%台で推移していた中で、大型空室の募集開始の動きがあったことなどが背景にある模様です。今後空室率は変動しやすいものの、本社機能の統合や移転・拡張などが積極的に行われ、需要の底堅さから比較的低水準での推移が続く可能性が高いとみられます。また、平均賃料は前年比で7%上昇しており、不動産のファンダメンタルズは全体としては引き続き良好な状況にあると考えられます。各投資法人も、物件入れ替えなどの収益改善を図るケースが見受けられ、良好な業績が続くと期待されます。

＊東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称です。

低金利の状況下、J-REITがもう一段上昇する可能性

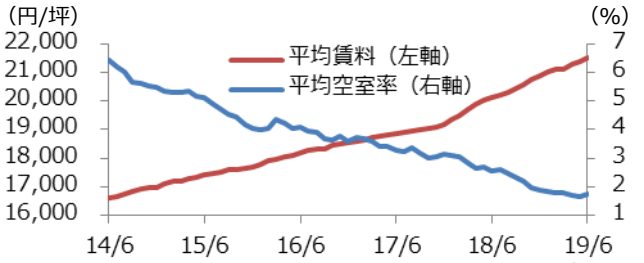
7月5日時点でのJ-REITの配当利回りと日本の10年国債利回りとの利回り格差は3.9%程度となっています。また、2003年3月以降の利回り格差の平均は3.4%程度となっています。欧米を中心に緩和的な金融政策姿勢が示される中、主要国の金利水準は足元で低下傾向にあり、 J-REITの配当利回りと日本の10年国債利回りとの利回り格差に着目した投資家からの資金流入が持続する可能性があると考えられます。その場合、利回り格差が過去平均に近づくなど縮小する動きの中で、J-REITのもう一段の上昇が期待されます。

東証REIT指数の推移



※期間：2009年7月10日～2019年7月11日（日次）　（年/月）

東京都心5区の平均空室率と平均賃料の推移



※期間：2014年6月～2019年6月（月次）

J-REITの配当利回りと日本10年国債利回りの推移

※期間：2003年3月31日～2019年7月5日（日次）

利回り格差による東証REIT指数水準の試算

利回り格差	東証REIT指数
4.0%	1,942ポイント
3.8%	2,044ポイント
3.6%	2,158ポイント

※2019年7月5日時点のデータにより算出

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。

Asset Management One　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3.78%*（税込）

  ＊消費税率が10%になった場合は、3.85%となります。

  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るため、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2.052%*（税込）

  ＊消費税率が10%になった場合は、年率2.09%となります。

※ 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。