

# 大幅下落後に落ち着きを取り戻しつつあるJ-REIT

- 新型コロナウイルスの感染拡大がもたらす世界経済への先行き懸念が台頭し、東証REIT指数は2月下旬に大幅下落となりましたが、足元は落ち着きを取り戻しつつあります。
- ホテルセクターなどの業績悪化が想定されますが、J-REIT市場全体への影響は限定的と考えています。相対的に高い利回りがあるJ-REITは、今後も配当金の成長に沿った安定した値動きを予想します。

## J-REITは大幅下落後、落ち着きを取り戻しつつある状況

堅調な業績への期待と世界的な低金利状況下で内外投資家から利回り資産として選好され、底堅い推移を持続していたJ-REITは2020年2月に大きく下落する展開となりました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う世界経済への懸念による世界的な株安など、国内外投資家のリスク許容度低下の影響を、J-REIT市場も免れることができませんでした。東証REIT指数は、2月21日から6営業日連続で下落し、特に28日は前日比で過去5年の中で最大となる5.6%の大幅下落となり、3月2日には年初来安値となる2,012.59ポイントで取引を終えました。

経済環境悪化への懸念が高まり、不安定な動きとなった市場動向に対して、米国では3月3日に緊急的な利下げが実施され、主要国の金融緩和策発動も期待される状況です。足元の東証REIT指数は落ち着きを取り戻しつつあり、その持続性を探る状況にあります。

## 配当金の成長に沿って、J-REITの安定した値動きを予想

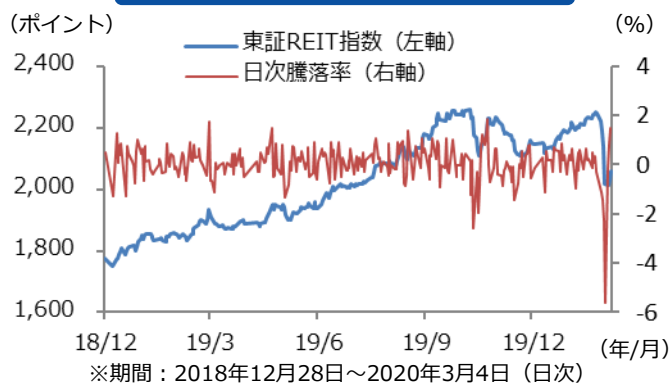
良好な不動産市況の中、外部成長戦略の積極化もあり、J-REITの業績拡大は継続しています。J-REITの1口当たりの実績配当金額（2020年2月末時点）は、1年前と比べ6.8%増加しました。出張・外出自粛など新型コロナウイルスの感染防止策が打たれる影響でホテルセクターなどの業績悪化は避けられない状況ですが、J-REITの保有物件の中のホテルセクターの比率（開示評価額ベース）は8.8%程度（2019年12月末時点）と試算され、その影響は限定的と考えています。また、オフィスセクターでは、東京ビジネス地区\*の1月の平均空室率は低水準を維持し、同平均賃料は、前月比で73カ月連続の上昇となるなど、オフィスビル市況は今後も底堅い状況を維持するとみられます。さらに、住宅セクターも都心立地の物件を中心に家賃は上昇傾向にあります。今後も底堅い業績が期待される中、J-REITは3.8%程度（2020年2月末現在）の配当利回りがあり、中期的に配当金の成長に沿った安定した値動きを予想します。

\*東京ビジネス地区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を合わせた5区の総称

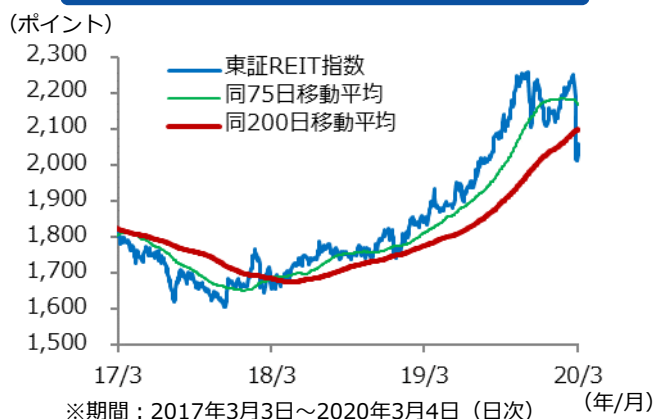
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※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。

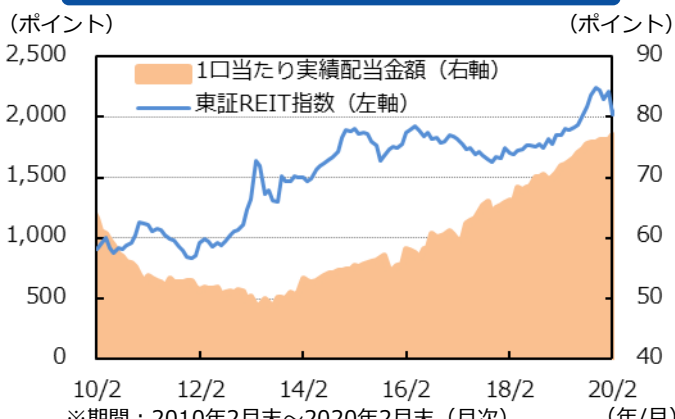
## 東証REIT指数と日次騰落率の推移



## 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



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（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。