

厳しい需給環境下で下落基調を強めるJ-REIT

- 3月18日、東証REIT指数は上昇してはしまったものの、その後の時間外での米国株先物の急落などを受けて、前日比8.2%下落の1,405.69ポイントで取引を終えました。3月に入ってから東証REIT指数は下落基調を強めており、その下落率は、東証株価指数の同期間の下落率を大幅に上回っています。
- 足元では決算期末の3月末を控えて、金融機関などによる損失確定の売りなどが下落要因になっているとみられます。4月以降は新年度入りにより売り圧力が緩和されるとみられることなどから、J-REITの需給環境が改善すると期待されます。

足元で下落基調を強めるJ-REIT

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による経済の先行き警戒感が高まる中、2月中旬より下落基調を強めているJ-REITは、3月18日には5営業日連続の下落となりました。3月17日に、トランプ米大統領は個人への現金給付など1兆ドル規模の大型財政政策を検討していると発表し、同日売られていた米国の主要株式指数は持ち直す展開となりました。この海外市場の流れを受けて、18日の日本の株式・REIT市場は上昇してはじまりましたが、その後時間外の米国株先物が急落し、主要国で金利上昇の動きがみられたことなどから、リスク回避目的の投資家の売りが集まり、東証REIT指数は前日比8.2%下落の1,405.69ポイントで取引を終えました。東証REIT指数の2月末比の下落率は30.3%と、東証株価指数の同期間の下落率(15.9%)を大きく上回っています。また、東証REIT指数は、200日移動平均に対して約33%下方の水準にあり、引き続き売られすぎを示唆している状況です。

J-REITの新年度入りによる需給環境改善に期待

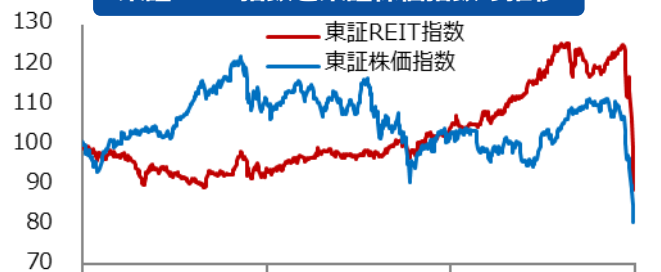
2月の投資主体別売買状況では、市場環境が悪化したことから、主な国内外投資家が総じて売り越しに転じていました。足元では東証REIT指数の急落を受け、決算期末の3月末を控えた金融機関などによる損失確定の売りなどが下落要因になっているとみられます。しかし、4月以降は新年度入りすることで、売り圧力が緩和されることが期待されます。加えて、日銀がJ-REITの買い入れ金額の増額を決定していることなどから、需給環境は改善に向かうことが考えられます。また、足元の下落を受けてJ-REITの配当利回りは5%台となっています。新型コロナウイルス感染をめぐり動きは予断を許さないものの、感染拡大の動きが弱まり世界経済への影響が見通せる状況となり、投資家のリスク許容度が回復する局面では、J-REITは相対的に高い利回りを有する資産として国内外投資家から再度見直されることが考えられます。

出所：ブルームバーグおよび東京証券取引所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。

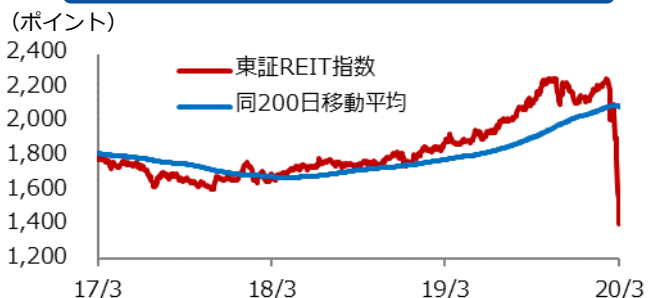
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

東証REIT指数と東証株価指数の推移



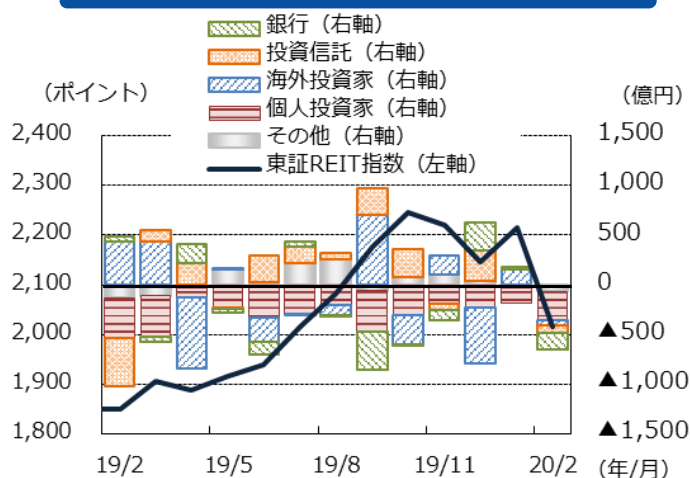
※期間：2017年3月17日～2020年3月18日（日次）（年/月）
※2017年3月17日を100として指数化

東証REIT指数と同200日移動平均の推移



※期間：2017年3月17日～2020年3月18日（日次）（年/月）

東証REIT指数と投資主体別売買状況の推移



※期間：東証REIT指数は2019年2月末～2020年2月末（月次）、
投資主体別売買状況は2019年2月～2020年2月（月次）

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。