

新型コロナウイルス感染拡大により急落するJ-REIT

- 新型コロナウイルスの世界的な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3月以降大きく売られる状況となっています。3月13日に、同指数は前日比10.5%下落の1,596.30ポイントで取引を終えました。
- 新型コロナウイルス感染をめぐる動きは予断を許さない状況です。ただし、感染拡大の動きが弱まり世界経済への影響が見通せる環境になれば、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見直されることが考えられます。

J-REITは3月13日に10%超となる大幅下落

新型コロナウイルスが世界的に感染拡大し、イタリアや米国などではヒトの移動が制限・禁止されはじめていることから経済の先行き懸念が高まり、国内外投資家のリスク許容度が一段と低下しています。主要国の株式やREITなどが大きく下落する中、利回り資産として選好されていたJ-REITもその影響を免れることはできない状況となりました。また、3月12日に、トランプ米大統領が東京五輪の延期の考えを示したとの報道なども一部では悪材料視されているとみられます。

前日にECB（欧州中央銀行）が資産買い入れを拡大し緩和姿勢を強めたものの、主要株式指数が歴史的に急落した流れを受けて、3月13日の日本の株式・REIT市場も大きく下落しました。同日、東証REIT指数は前日比10.5%下落の1,596.30ポイントで取引を終え、過去10年にはなかった2桁%の日次下落率となりました。3月13日現在では、同指数は200日移動平均に対して約24%下方水準にあり、売られすぎを示唆している状況です。

経済の先行きが見通せる環境でのJ-REITの再評価に期待

足元では、業績拡大により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。また、3月12日発表の東京ビジネス地区*の2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74カ月連続の上昇となっています。オフィスビル市況がコロナウイルス感染拡大の影響を受ける可能性は否定できませんが、低い空室率から今後も底堅い状況を維持する可能性が高いと考えています。一方、足元の下落を受けてJ-REITの配当利回りは4%台後半となっています。新型コロナウイルス感染をめぐる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。

*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。

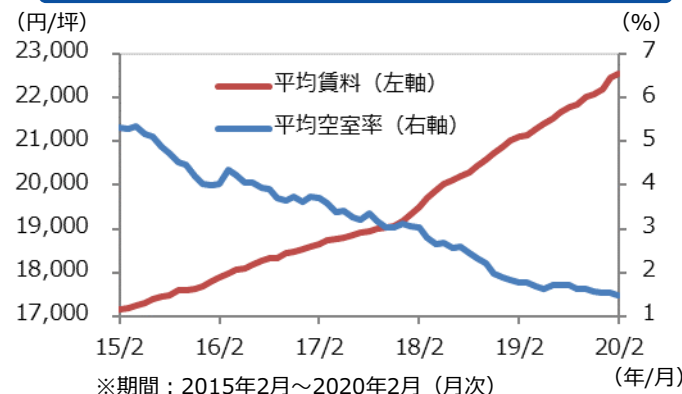
東証REIT指数と東証株価指数の推移



東証REIT指数と同200日移動平均の推移



東京ビジネス地区の平均空室率と平均賃料の推移



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。