

- 9月30日、FTSE社は世界的な株式指数へJ-REITの組入れを行うことを発表しました。2020年9月から、3カ月ごと計4回に分けて実施予定であり、各指数に連動する仕組みのファンドなどからの資金流入が予想されます。
- 足元の不動産市況が改善傾向にある中、配当金の成長というファンダメンタルズを裏付けに、J-REITは価格形成していると考えられ、この傾向は持続するものと考えられます。

利回り資産として選好される中、J-REITは堅調に推移

世界的な低金利の状況下で、内外投資家から利回り資産として選好され、J-REITは堅調な推移を続けています。10月1日時点では、東証REIT指数は年初来で22.0%上昇の2,164.00ポイントとなっており、東証REIT指数（配当込み）は年初来で25.6%上昇の4,450.68ポイントとなるなど、J-REITは良好なパフォーマンスとなっています。

世界的な株式指数へのJ-REITの組入れを公表

9月30日、FTSE社は、FTSE All-WORLD Indexなど世界的な株式指数へJ-REITの組入れを行うことを発表しました。具体的には、2020年9月の定期見直しから、3カ月ごとに25%ずつ4回に分けて組入れが実施され、2021年6月に完了するとされています。これにより、各指数に連動するように運用される仕組みとなっているファンドを中心に資金流入が見込まれます。なお、FTSEの株式指数において、概ね日本以外ではREITは株式と同様に扱われており、同様に広く利用されているMSCIの株式指数ではJ-REITは既に選定対象となっています。

また、年明けから大きく上昇して高値圏にある中で比較的買入れを手控えていた日銀が、9月12日と30日に東証REIT指数が軟調となる局面では買入れを実施しています。日銀のJ-REIT買入れは年間で約900億円の保有残高増という方針となっている中、2019年は9月末時点で276億円の買入にとどまっており、その余力は十分に残っているといえます。

引き続き配当金の成長が期待される状況

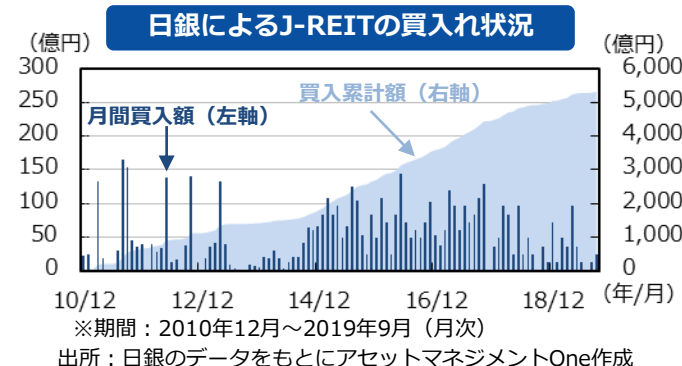
良好な不動産市況の中、保有物件の賃料収入の増加と外部成長戦略の積極化により、J-REITの業績は拡大基調にあります。投資主への還元強化の効果も加わり、J-REITの1口当たりの実績配当金額（2019年9月末時点）は、1年前と比べ8.0%増加し、過去5年間での増加率は年率で6.9%となっています。配当金の成長というファンダメンタルズを裏付けに、J-REITは価格形成していると考えられ、この傾向は持続するものと考えられます。



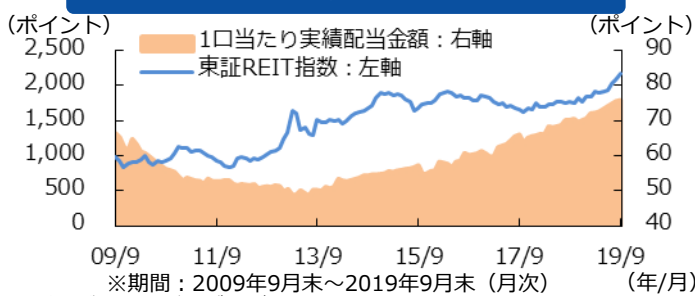
世界的な株式指数への組入れに関する主な公表内容

- ・ FTSE All-WORLD Indexなどの株式指数にJ-REITの組入れを行う
- ・ 組入れは2020年9月の定期見直しから4回に分けて実施し、2021年6月に完了
- ・ 各指数の属性に応じて最大で50銘柄がその組入れ対象となる予定

出所：FTSE社の資料をもとにアセットマネジメントOne作成



J-REITの1口当たり実績配当金額の推移



※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。



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（㈱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。