

日銀の政策方針変更を受け、大幅下落したJ-REIT

- 日銀は12月19日～20日の金融政策決定会合において長期金利の変動許容幅を $\pm 0.25\%$ から $\pm 0.5\%$ に拡大することを決定。これを受けて東証REIT指数は大きく売り込まれ、前日比5.3%の大幅下落。
- 当面は、日銀の金融政策への思惑などからJ-REIT市場は従来よりやや変動の大きい展開が続くと予想。ただし、相対的に高い利回りなどを背景に、J-REIT市場は次第に落ち着きを取り戻すと予想。

日銀の政策方針の変更を受けて、J-REITは大幅下落

日銀は12月19日～20日の金融政策決定会合において、長期金利の変動許容幅を $\pm 0.25\%$ から $\pm 0.5\%$ に拡大することを決定しました。政策方針の変更を受けて、20日の午後から東証REIT指数は大きく下落し、前日比-5.3%で取引を終了しました。市場参加者が予想していなかったタイミングで政策方針の変更が行われたことや、多くの投資家から事実上の金融引き締めと受け止められたことなどが、大幅下落の要因になったと考えられます。また、クリスマス休暇に入った海外投資家も多く市場参加者が少なかったことや、J-REITのディフェンシブ性を評価していた投資家からのポジション調整の売りに押されたことも下落幅拡大につながったと考えられます。

J-REIT市場は次第に落ち着きを取り戻すと予想

当面は、来年4月と3月にそれぞれ任期満了を迎える日銀の総裁と副総裁の後任人事など金融政策関連に対する思惑や国内外の金利動向に左右されながら、J-REIT市場は従来に比べやや変動の大きい状況になると想定されます。ただし、国内の金利情勢が落ち着いた後は、相対的に高い配当利回りを評価する投資家からの資金流入を背景に、次第に落ち着きを取り戻すとみえています。

20日の為替市場では米ドルが137円台から一時130円台と円高が進みましたが、昨年末との比較では円安水準にあることから、インバウンド需要への影響は限定的と考えられます。また、J-REITの借入金には長期固定のものがほとんどで足もとの金利上昇が直ちに業績などに影響するものではないとみえています。

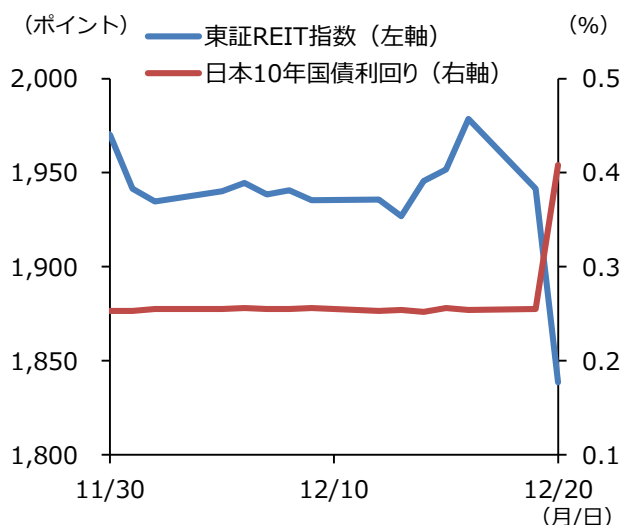
不動産売買市場については、今回の政策方針の変更が中期的に海外投資家からの不動産需要にどのように影響するか、キャップレート（実物不動産の取引利回り）などに注視する必要がありますと考えています。ただし、足もとの金利上昇ではキャップレートの上昇にはつながらないとみられることからNAV倍率*は1倍近辺を意識した動きになっています。

*NAV(Net Asset Value)は不動産の含み損益を反映させた時価ベースでの純資産価値を示し、NAV倍率とは現在のJ-REITの株価が1口当たりNAVに対して何倍かを示す投資尺度です。

※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。

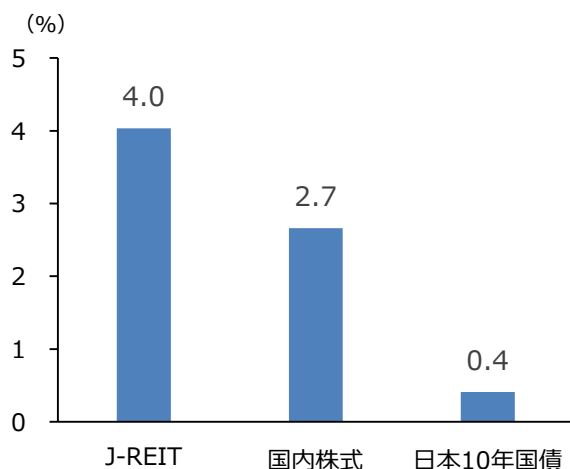
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

東証REIT指数と日本10年国債利回りの推移



※期間：2022年11月30日～2022年12月20日（日次）

国内の主要資産の利回り



※2022年12月20日時点

※J-REITは東証REIT指数、国内株式は東証株価指数の実績配当利回り（過去12ヵ月）

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、東証株価指数の指数値および東証REIT指数、東証株価指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。