

ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）

J-REIT市場の投資環境 J-REIT市場の足元の推移と今後の見通し

2024年2月26日

お伝えしたいポイント

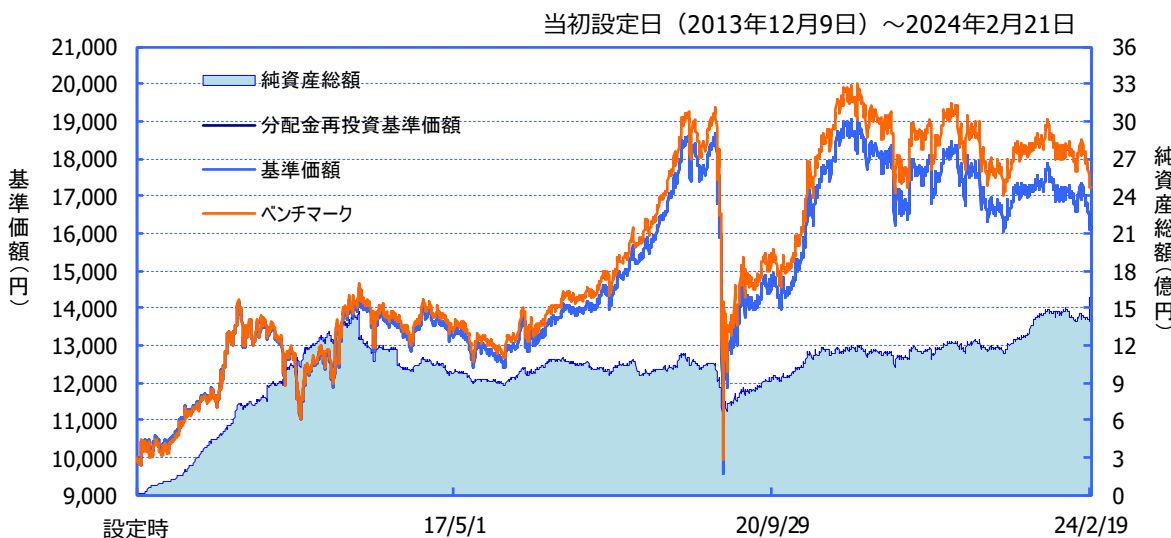
- J-REIT市場は2020年12月以来の水準まで下落
- J-REITが保有する不動産のファンダメンタルズは良好。配当は成長続く
- 高い利回りと資産価値からみた割安感があり、J-REITの投資魅力は高まる

平素は当ファンドをご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

今回は、J-REIT市場の足元の推移と今後の見通しについてお知らせいたします。

■ 基準価額・純資産の推移（2024年2月21日現在）

基準価額	16,150 円
純資産総額	15億円
ベンチマーク	4,167.64



※「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。
※基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
※当ファンドは東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとしておりますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。
※グラフ上のベンチマークは、グラフの起点時の基準価額に基づき指数化しています。
※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

J-REIT市場の足元の推移

J-REITは2020年12月以来の水準まで下落

J-REIT市場は足元で下落しています。2月22日には、東証REIT指数は1,700近くまで下落し、2020年12月以来の安値を記録しました（図1）。年初来高値（終値ベース、1月22日）の1,845からの下落率は、▲7.8%（2月22日終値）と大きく下落しました。

J-REIT市場下落は複合的な要因と考えます。1.融資の不良債権化を機に広がる米国を中心とした商業用不動産への懸念、2.相場が軟調なかでの公募増資発表による需給悪化懸念、3.日銀の金融政策正常化への警戒感、4.好調な日本株への資金シフト、5.J-REITへ投資を行う投資信託からの資金流出などがあげられます。直近の売買動向をみると、1月に個人投資家が大幅買い越しに転じたこと、投資信託からの資金流出が落ち着きつつあること、2月以降はREIT-ETFへの資金流入が増えるなど、割安となったJ-REIT市場に対する資金の動きに変化がみられます。

図1：東証REIT指数の推移



(出所) ブルームバーグ

J-REITが保有する不動産の賃貸市況は改善基調

J-REITの保有する不動産の賃貸市況は改善基調にあります。特に足元で改善が進んでいるのはオフィスセクターです。図2はREITが保有する各用途の空室率の推移で、オフィスは2022年秋をピークに改善が進んでおり、一時は4%台中盤まで上昇していた空室率は直近で3%を割り込む水準まで改善しました。

オフィス市場が改善している背景は、想定よりも強いオフィス需要です。対面でのコミュニケーションを重視し、オフィス回帰を進める企業が増えています。オフィス回帰を進めた結果、手狭になったオフィスを拡張したいという需要が生まれています。

他のセクターの推移をみると、そもそもコロナによる影響がほとんど見られず、堅調な推移が続く、商業施設、物流施設や、企業の人事異動による季節的な変動があり、やや動向が把握しにくいものの、おおむねコロナ前水準まで改善が進んだ住宅など、J-REITの保有する不動産の賃貸市況は改善基調にあります。

東証REIT指数の配当水準、NAVは上昇傾向

J-REIT全体の利益水準は緩やかながら上昇傾向にあります。図3の赤線は東証REIT指数の予想配当水準（2019年1月=100）の推移です。保有不動産の利益の改善に加えて、保有不動産の含み益を売却により具現化することで、配当水準を安定・上乗せするREITも多く、配当水準はコロナ前を上回る水準まで改善が進んでいます。

加えて、J-REIT各社の純資産に不動産の含み損益を調整した純資産価値（NAV、図3緑線）は上昇傾向です。不動産価格の上昇に合わせて、J-REITの保有不動産の価値が高まっていることを意味しています。

東証REIT指数が2020年12月以来の水準まで下落したことを冒頭触れましたが、2024年1月と2020年12月を比較すると、予想配当水準は約8%、NAVは約16%上昇しています。2020年12月はまだコロナの影響がどこまで長引くのか、賃貸市況の先行き不透明感が高い時期でした。予想配当水準、NAVの向上が進むなかで指数が当時と同じ水準であるということは利回り・資産価値の両面から、より割安感がある水準まで調整したことを意味しています。

図2：REITの保有する各用途の空室率

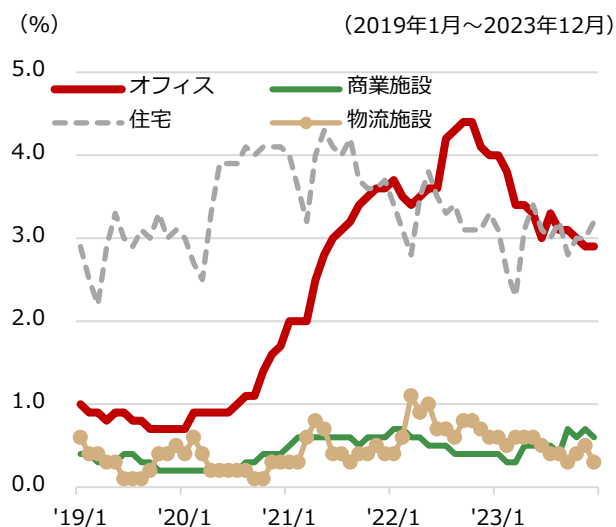
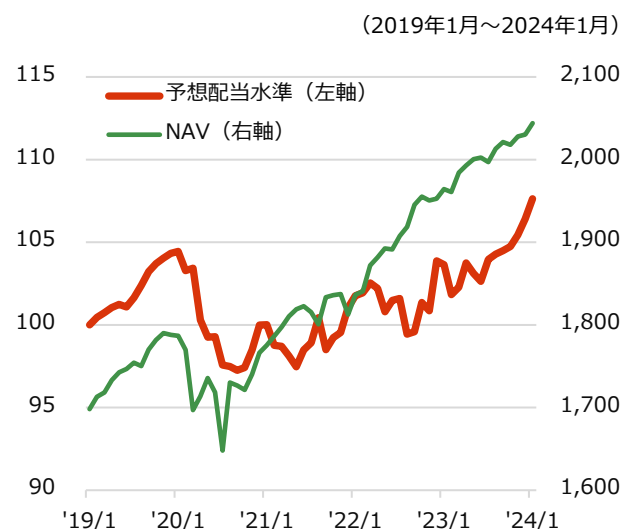


図3：J-REIT市場の予想配当水準とNAV水準



※予想配当水準はARES発表の予想分配金利回りに東証REIT指数を乗じて、簡易的に試算したものです。2019年1月を100として指数化。
 ※NAVは東証REIT指数をARES発表のNAV倍率で割って簡易的に試算したものです。

(出所) 投資信託協会、不動産証券化協会 (ARES) より大和アセット作成

J-REIT市場の今後の見通し

高い利回りと資産価値からみた割安感があり、J-REITの投資魅力は高まっている

J-REITの保有する不動産の賃貸市況が改善基調にあるなかでの指数下落により、配当利回り（実績）は4%台後半まで上昇、利回り商品としての魅力が高まりました。資産価値からみたバリュエーションを判断する指標であるNAV倍率は、2024年1月末時点で0.88倍でした。2月22日時点のNAV倍率を簡易的に試算すると0.83倍と、過去平均の1.14倍を大きく下回るだけでなく、1倍を下回り、割安感が強く反発が期待される水準です。

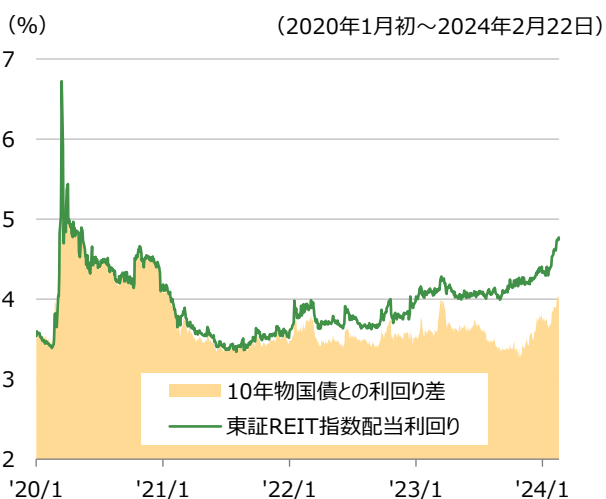
日銀のマイナス金利解除がJ-REIT市場反転のきっかけに

足元の下落は、J-REIT市場のファンダメンタルズが改善するなかで、冒頭にご説明した様々な要因により発生したものと見ており、反発のタイミングを見極めるのは難しい状況です。一方で、国内金融機関や外国人投資家が日銀の金融政策正常化がJ-REIT市場に与える影響を懸念しているのも事実で、日銀のマイナス金利の解除がJ-REIT反転のきっかけとなる可能性に注目しています。

弊社では4月の金融政策決定会合でのマイナス金利解除、長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）は当面継続との見方をしています。一方で、消費の弱さ、実質賃金のマイナス、需給ギャップのマイナスなどを踏まえると2回目の利上げは当面困難と考え、国内長期金利の大きな上昇は想定していません。

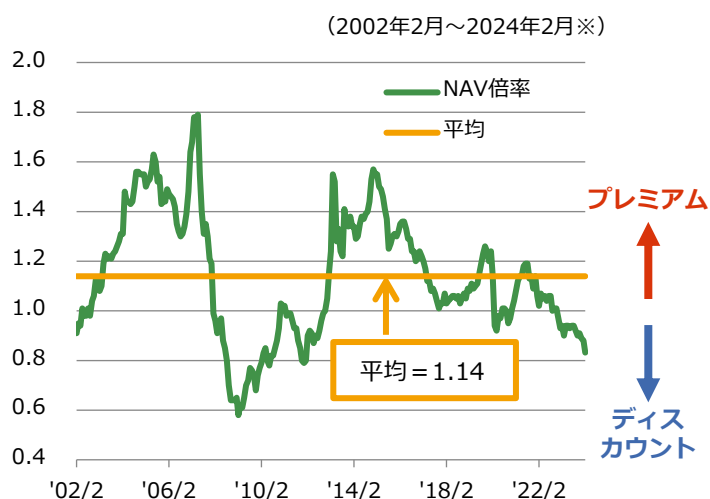
年度末、年度初は、国内金融機関が決算対策のための売買を行う時期で市場のボラティリティが高まる懸念はあります。しかし、4%台後半の利回りが確保でき、資産価値から見た割安感からの反発によりキャピタルゲインも期待されるJ-REITは投資対象として魅力的と考えます。

図4：東証REIT指数の配当利回りの推移



※配当利回りは過去12カ月の実績ベース

図5：J-REITのNAV倍率の推移（月次）



※NAV倍率はJ-REIT全銘柄の時価総額加重平均値。

※2024年2月は2月22日の株価を元に大和アセット簡易試算値。

(出所) 不動産証券化協会 (ARES)、ブルームバーグより大和アセット作成

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

・わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、「東証 REIT 指数」（配当込み、以下同じ。）に連動する投資成果をめざします。

ファンドの特色

・わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、「東証 REIT 指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。

- ① 配当込み東証 REIT 指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」といいます。）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・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。
- ② J P X は、同指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、同指数の指数値の算出もしくは公表の停止または同指数にかかる標章もしくは商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- ③ J P X は、同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の同指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④ J P X は、同指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、J P X は、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ⑤ 本件商品は、J P X により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥ J P X は、本件商品の購入者または公衆に対し、本件商品の説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦ J P X は、当社または本件商品の購入者のニーズを同指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。
- ⑧ 以上の項目に限らず、J P X は本件商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても責任を有しません。

投資リスク

●当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。**基準価額の主な変動要因は、以下のとおりです。

リートの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法律制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要がある場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用			
	料率等	費用の内容	
購入時手数料	販売会社が別に定める率 (上限) <u>2.2%(税抜2.0%)</u>	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。	
信託財産留保額	ありません。	—	
投資者が信託財産で間接的に負担する費用			
	料率等	費用の内容	
運用管理費用 (信託報酬)	<u>年率0.737%</u> <u>(税抜0.67%)</u>	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対して左記の率を乗じて得た額とします。運用管理費用は、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。	
配分 (税抜) (注1)	委託会社	年率0.29%	ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の計算、目論見書・運用報告書の作成等の対価です。
	販売会社	年率0.35%	運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。
	受託会社	年率0.03%	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
その他の費用・ 手数料	(注2)	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。	

(注1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期間の最初の6か月終了日（休業日の場合翌営業日）および毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

お申込みメモ

購入単位	最低単位を 1 円単位または 1 口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の基準価額 (1 万口当たり)
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	最低単位を 1 口単位として販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額 (1 万口当たり)
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して 5 営業日目からお支払いします。
申込締切時間	午後 3 時まで (販売会社所定の事務手続きが完了したもの)
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。
購入・換金申込受付 の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、購入、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
繰上償還	次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了させること (繰上償還) ができます。 ・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合 ・「東証 REIT 指数」が改廃された場合 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
収益分配	年 1 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行いません。 (注) 当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、NISA (少額投資非課税制度) の適用対象であり、2024 年 1 月 1 日以降は一定の要件を満たした場合に NISA の適用対象となります。 当ファンドは、2024 年 1 月 1 日以降の NISA の「成長投資枠 (特定非課税管理勘定)」の対象となる予定ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

設定・運用:

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

商号等

大和アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352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
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

※詳しくは「投資信託説明書 (交付目論見書)」をご覧ください。

Daiwa Asset Management

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和アセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- 当ファンドのお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認くださいのうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。
- 投資信託は預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。記載する投資判断は現時点のものであり、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 当資料中で個別企業名が記載されている場合、あくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。
- 分配金は収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

ダイワJ-R E I Tオープン（年1回決算型）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 第二種金融商 品取引業協会
株式会社イオン銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1号	○			
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192号	○			
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○	○		
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第14号	○			
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第10号	○			
株式会社武蔵野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第38号	○			
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○	○		○
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者	沖縄総合事務局長(金商)第1号	○			
大和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第108号	○	○	○	○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24号	○			○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○	○		
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19号	○			
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○
丸八証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第20号	○			
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199号	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。