

サキドリ

POINT

- ・Jリートの割安感が強まっている
- ・高水準で推移する分配金利回り

Jリート

NAV倍率が過去平均値を大きく下回る

JリートのNAV倍率は、4月末時点で0.89倍と過去平均値の1.11倍を大きく下回り、1倍を割り込んでいます。一般的にNAV倍率は株式のPBR（株価純資産倍率）に相当し、Jリート価格の割安・割高の度合いを判断する参考指標とされています。NAV倍率が1倍を下回る場合は、Jリートの価格が保有不動産の価値より低く評価されていることになるため、特に割安であると判断されます。

物価上昇の影響が不動産にも波及するものの、コロナ禍以降の軟調なオフィス市況などを受けてJリートの価格は伸び悩んできました。しかし、昨年からのオフィス市況に底入れの兆しが見え始めた中、割安感の強いJリートは今後見直しの動きが期待されます。

JリートのNAV倍率の推移



期間：2005年8月末～2024年4月末、月次
 過去平均値は上記期間の平均値
 Jリート：東証REIT指数
 NAV倍率：Jリート全銘柄の「投資口価格÷1口当たりNAV」の時価総額加重平均値
 NAV：純資産価値。純資産に保有物件の含み損益を加えた金額
 (出所) ARES(不動産証券化協会)のデータを基に野村アセットマネジメント作成

魅力が高まるJリートの分配金利回り

Jリートは割安感が強まっているほか、分配金利回りの魅力度も高まっています。4月末時点の予想分配金利回りは4.44%となり、過去平均値の4.25%を上回りました。20年にコロナ禍を受けJリートの価格が急落した場面を除くと、足元の予想分配金利回りは約12年ぶりの高い水準で推移しています。

他方、日本株の予想配当利回りは4月末時点で2.27%となりました。日本株の配当性向は35%前後であるのに対し、Jリートは配当可能利益の90%以上を投資家に分配することなどを条件に法人税が免除されるため、Jリートの分配金利回りは日本株の配当利回りより高い傾向にあります。23年以降、日本株の大幅高などを受けて両者の差はさらに広がっており、Jリートの分配金利回りの魅力度が相対的に高まっていることも今後のJリート見直しにつながりやすいと考えられます。

Jリートの予想分配金利回りの推移



期間：2005年8月末～2024年4月末、月次
 過去平均値は上記期間の平均値
 Jリート：東証REIT指数
 日本株：TOPIX（東証株価指数）
 (出所) ARES(不動産証券化協会)、ブルームバーグのデータを基に野村アセットマネジメント作成

本レポートに関連する主なファンド



> 野村リートファンド

追加型投信 / 国内 / 不動産投信



> 野村日本不動産投信 (毎月分配型)

追加型投信 / 国内 / 不動産投信

当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。

当資料で使用した指数について

●東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数の指数値及び東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社 J P X 総研又は株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利は J P X が有します。J P X は、東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

野村アセットマネジメントからのお知らせ

■ご注意

下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、野村アセットマネジメントが運用するすべての公募投資信託のうち、投資家の皆様にご負担いただく、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。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をご覧ください。

■投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価格が変動します。したがって投資家の皆様のご投資された金額を下回り損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくご覧ください。

■投資信託に係る費用について

以下の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される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。

2024年5月現在

ご購入時手数料 《上限3.85%（税込み）》	投資家が投資信託のご購入のお申込みをする際に負担する費用です。販売会社が販売に係る費用として受け取ります。手数料率等については、投資信託の販売会社に確認する必要があります。 投資信託によっては、換金時（および償還時）に「ご換金時手数料」等がかかる場合もあります。
運用管理費用（信託報酬） 《上限2.222%（税込み）》	投資家はその投資信託を保有する期間に応じてかかる費用です。委託会社は運用に対する報酬として、受託会社は信託財産の保管・管理の費用として、販売会社は収益分配金や償還金の取扱事務費用や運用報告書の発送費用等として、それぞれ按分して受け取ります。 * 一部のファンドについては、運用実績に応じて報酬が別途かかる場合があります。 * ファンド・オブ・ファンズの場合は、一部を除き、ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬等が別途かかります。
信託財産留保額 《上限0.5%》	投資家が投資信託をご換金する際等に負担します。投資家の換金等によって信託財産内で発生するコストをその投資家自身が負担する趣旨で設けられています。
その他の費用	上記の他に、「組入価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料」、「ファンドに関する租税」、「監査費用」、「外国での資産の保管等に要する諸費用」等、保有する期間等に応じてご負担いただく費用があります。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。

投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡りする投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断下さい。