

Vol.14

## 割安な状態にあると考えられるJリート

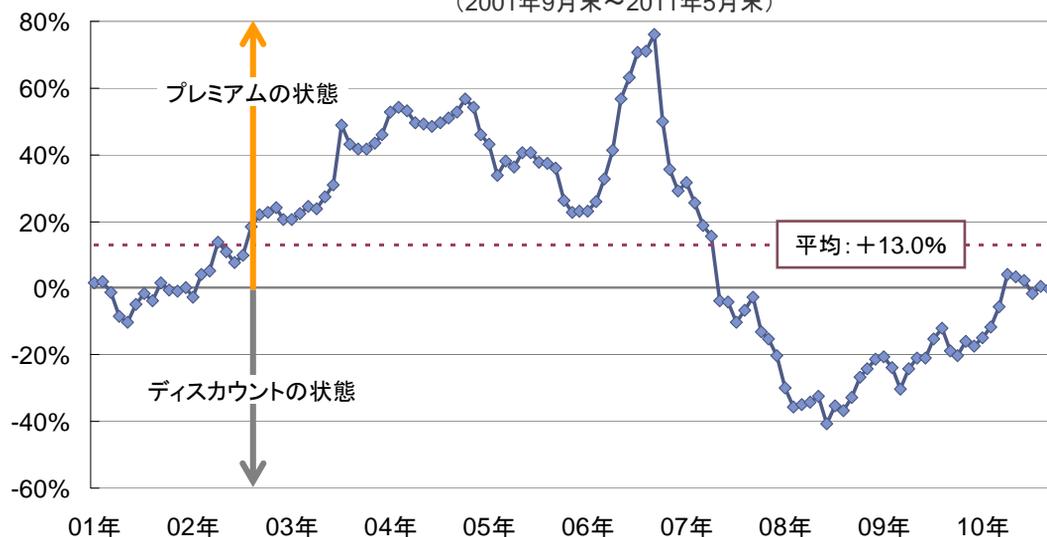
Jリートの投資価値を判断する指標の一つとして、リート価格と1口当たりのNAV(純資産価値(NAV[Net Asset Value]))を比較する方法があります。NAVは、リートが保有する不動産を時価評価した価格から、借入れなどの負債を差し引いて算出されていますが、Jリートの資産の大半が現預金や不動産などとなっているため、NAVはリートの本来の価値を示す指標とされています。そして、そのNAVを1口当たり換算したものが1口当たりNAVとなり、これに対するリート価格のプレミアム/ディスカウントの程度が、リートの割高や割安を判断する材料となっています。

近年、景気後退や不動産市況の悪化などを背景に、Jリート価格はNAVに対してディスカウントされた(本来の価値を下回ると考えられる)状態が続いていました。足元では、Jリート価格の回復傾向に伴ない、ディスカウント状態が修正されつつありますが、過去の平均値からは、いまだ割安と判断される状態にあります。

こうしたJリートへの投資にあたっては、東京証券取引所に上場する全リートを対象に算出された「東証REIT指数」への連動を目的とした「ETF(上場投資信託)」を活用することで、比較的少額な資金でリートへの分散投資が可能となります。ETFで、「過去の平均と比べて割安な状態にある」と考えられるJリートへの投資をご検討されてはいかがでしょうか。

JリートのNAVプレミアム・ディスカウントの推移

(2001年9月末～2011年5月末)



理論上、1投資口当たりのリート価格と1投資口当たりのNAVは等しくなると考えられています。ただし、過去の平均は13%のプレミアムとなっており、足元の水準は、割安と判断されます。

 「東証REIT指数」への連動を目的としたETF銘柄例

ETF[愛称] (銘柄コード)	対象指数	売買単価 (2011年6月16日終値)	売買単位	最低投資金額(概算)*
上場Jリート (1345)	東証REIT指数	1,037円	100口	103,700円

\* 最低投資金額(概算)は、2011年6月16日終値×最低売買単位。手数料などの費用は含みません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■ 当資料は、投資家の皆様に「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

## ご留意事項

### ■リスク情報

投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。

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。

### ■手数料等の概要

お客様には、以下の費用をご負担いただきます。

#### <取得・換金時にご負担いただく費用>

**お申込手数料** 販売会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

なお、当該手数料には消費税等相当額がかかります。

**換金手数料** 販売会社は、受益者が解約請求、交換を行なうとき、および受益権の買取りを行なうときは、当該受益者から、販売会社が定める手数料および当該手数料に係る消費税等相当額を徴収することができるものとします。  
※詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

**信託財産留保額** 上限0.3%

#### <取引所における売買時にご負担いただく費用>

**売買手数料** 取扱会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、取扱会社にお問い合わせください。

#### <信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

**信託報酬(年率)** 上限0.9975%(税抜0.95%)  
有価証券の貸付を行なった場合、受取った品貸料に0.525(税抜0.5)以内を乗じて得た額を加えます。

**その他費用** 組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、立替金の利息、受益権の上場に係る費用、標章の使用料 など

※その他費用については、運用状況により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記手数料など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などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

#### 《ご注意》

- 手数料等につきましては、日興アセットマネジメントが運用するETFのうち、徴収するそれぞれの手数料等における最高の料率を記載しております。(当資料作成日現在)
- 上記のリスク情報や手数料等の概要は、一般的な投資信託を想定しており、投資信託毎に異なります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)などをご覧ください。

### ■その他の留意事項

当資料は、投資家の皆様に「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

投資信託は、預金や保険契約とは異なり、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。

投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。当該ファンドをお申込みの際には、契約締結前交付書面などを十分にお読みください。

# 指数の著作権などについて

## 「東証REIT指数」

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、指数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利および東証REIT指数の商標に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が有します。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止、または東証REIT指数の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。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT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、株式会社東京証券取引所は、東証REIT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。
- 当該ファンドは、東証REIT指数の指数値に連動した投資成果を目標として運用しますが、当該ファンドの純資産価額と東証REIT指数の間に乖離が発生することがあります。
- 当該ファンドは、株式会社東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。
- 株式会社東京証券取引所は、当該ファンドの購入者または公衆に対し、当該ファンドの説明、投資アドバイスをする義務を負いません。
- 以上の項目に限らず、株式会社東京証券取引所は、当該ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

設定・運用は

## 日興アセットマネジメント

日興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368号  
加入協会:(社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会

■当資料は、投資家の皆様に「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。