



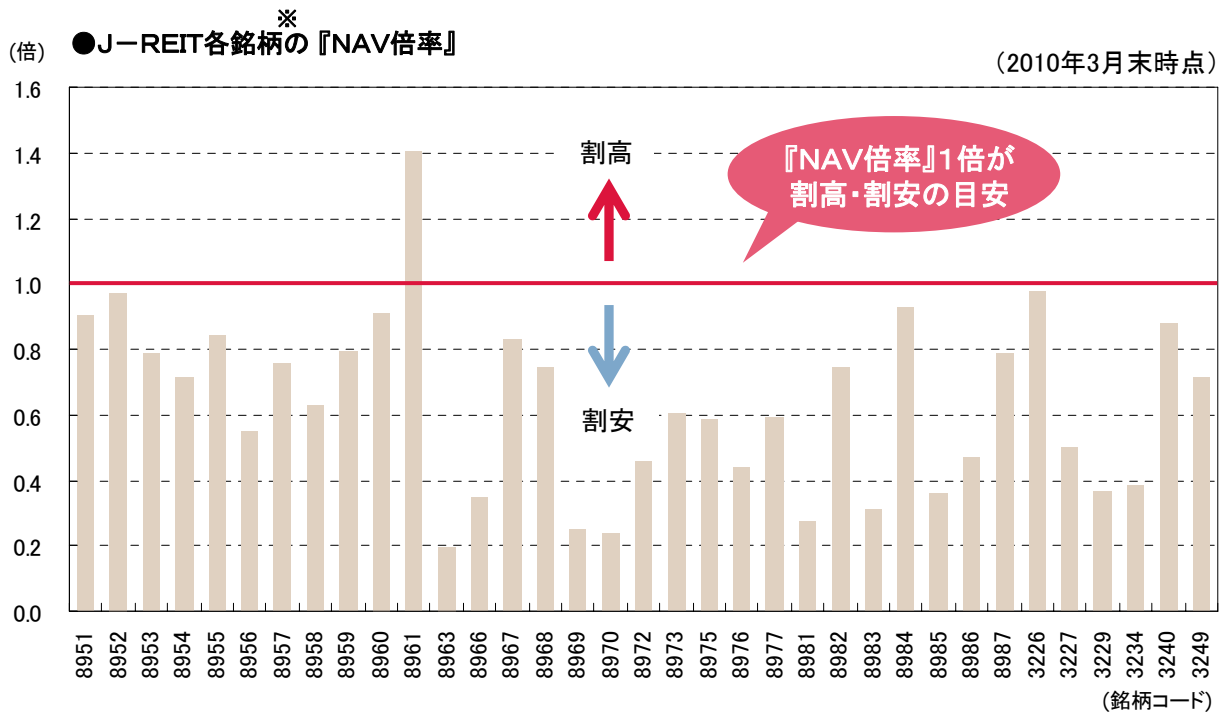
# 注目の投資尺度『NAV倍率』

みずほ投信投資顧問株式会社

## 『NAV倍率』1倍割れのJ-REITは割安！？

『NAV(Net Asset Value)』とは、J-REITの投資尺度の一つで「純資産価値」のこと。J-REITが保有する物件等の時価評価から負債を差し引いたものであるため、事業会社における解散(清算)価値とほぼ同様の意味になります。さらに、J-REITの投資口価格を1口当たりのNAVで割ったものを『NAV倍率』といい、この値が1より大きい場合は割高、1より小さい場合は割安という具合にJ-REITの資産価値を図る目安として利用されています。

現在のJ-REIT市場は、2007年5月の高値圏から7割近く下落したことによって、多くの銘柄で『NAV倍率』が1倍を割る水準となっています。足元のJ-REIT市場は回復基調にありますが、現在の水準を『NAV倍率』で評価すれば、依然として割安感が強く残る市場といえます。



出所:ブルームバーグのデータを基にみずほ投信投資顧問作成

※上記グラフは、J-REIT各銘柄の『NAV倍率』を予測あるいは保証するものではありません。

(※)J-REIT各銘柄の銘柄コードと銘柄名について

8951 日本ビルファンド投資法人、8952 ジャパンリアルエステイト投資法人、8953 日本リテールファンド投資法人、8954 オリックス不動産投資法人、8955 日本プライムリアルティ投資法人、8956 プレミア投資法人、8957 東急リアル・エステート投資法人、8958 グローバル・ワン不動産投資法人、8959 野村不動産オフィスファンド投資法人、8960 ユナイテッド・アーバン投資法人、8961 森トラスト総合リート投資法人、8963 インヴィンシブル投資法人、8966 クレッシェンド投資法人、8967 日本ロジスティクスファンド投資法人、8968 福岡リート投資法人、8969 プロスペクト・リート投資法人、8970 ジャパン・シングルレジデンス投資法人、8972 ケネディクス不動産投資法人、8973 ジョイント・リート投資法人、8975 FCLレジデンシャル投資法人、8976 DAオフィス投資法人、8977 阪急リート投資法人、8981 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人、8982 トップリート投資法人、8983 ジャパン・オフィス投資法人、8984 ビ・ライフ投資法人、8985 日本ホテルファンド投資法人、8986 日本賃貸住宅投資法人、8987 ジャパンエクセレント投資法人、3226 日本アコモデーションファンド投資法人、3227 MIDリート投資法人、3229 日本コマース投資法人、3234 森ヒルズリート投資法人、3240 野村不動産レジデンシャル投資法人、3249 産業ファンド投資法人

本資料は、みずほ投信投資顧問(以下、当社といいます。)が投資家の皆さまに情報提供を行う目的で作成したものであり、投資勧誘を目的に作成されたものではありません。本資料は法令に基づく開示書類ではありません。本資料の作成にあたり、当社は情報の正確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載した当社の見通し、予測、予想、意見等(以下、見通し等)は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。また、本資料に記載した当社の見通し等は、将来の景気や株価等の動きを保証するものではありません。

[投資信託のお申し込みの際の一般的な留意事項]

#### ●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、公社債および不動産投資信託証券などの値動きのある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、元金が保証されているものではなく、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を要因として、基準価額の下落により損失が生じ、投資元金を割り込むことがあります。また、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、お申し込みの際は投資信託説明書(目論見書)の内容をよくお読みください。投資信託は、預金商品、保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。投資信託の設定・運用は、投資信託委託会社が行います。

#### ●投資信託に係る費用について

みずほ投信投資顧問が運用する投資信託については、ご投資いただくお客さまに以下の費用をご負担いただきます。

##### ■直接ご負担いただく費用

申込手数料 : 上限3.675%(税抜3.5%)  
解約手数料 : 解約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%

##### ■投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

信託報酬(※) : 上限2.10%(税抜2.00%)  
※基本的な料率の状況を示したものであり、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

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(目論見書)等でご確認ください。

#### 〈ご注意〉

上記に記載しているリスクや費用の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、みずほ投信投資顧問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。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(目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受取りになり、投資信託説明書(目論見書)の内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さま自身が投資に関してご判断ください。



みずほ投信投資顧問

商号等 / みずほ投信投資顧問株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第398号  
加入協会 / (社)投資信託協会 (社)日本証券投資顧問業協会