

# 不動産投資信託（J-REIT） について

～J-REITの市場動向～



アセットマネジメントOne

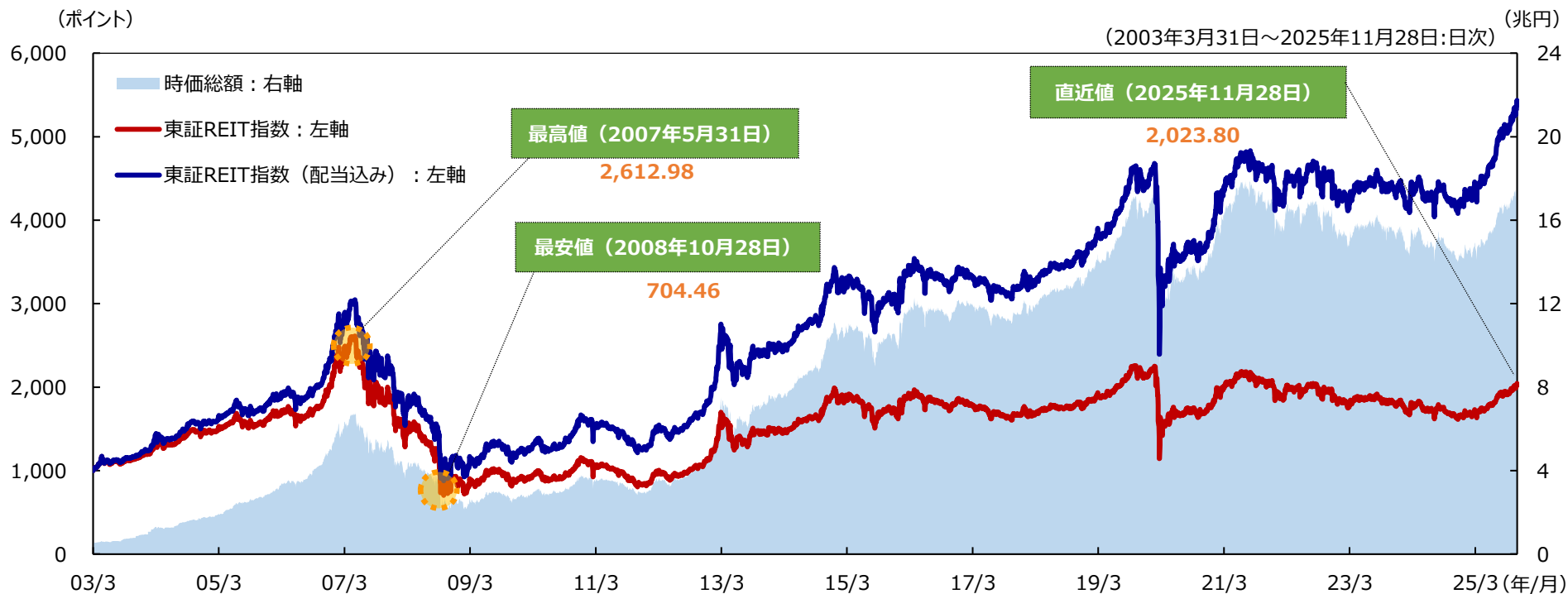
商号等：アセットマネジメントOne株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号  
加入協会：一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会

東証REIT指数は2022年1月以来の水準を回復	P.2
地価は三大都市圏を中心に伸び率が拡大	P.3
空室率と賃料の回復が続く	P.4
日銀は消費者物価の上昇が続くと予想	P.5
J-REITの保有物件が集中する都市で人口流入が進む	P.6
訪日客数、訪日旅行消費額は過去最高水準	P.7
J-REIT保有物件の空室率は依然低水準	P.8
配当金は過去最高水準	P.9
J-REITは主要国の中でREITと国債の利回り格差が大きい	P.10
東証REIT指数は予想利回りから試算して割安な水準	P.11
J-REITのNAV倍率は割安な水準	P.12
J-REITの財務健全性は比較的高い	P.13
J-REITの投資部門別売買状況～海外投資家は2025年におおむね買い越し～	P.14
J-REITのNISA口座買い付けは過去最高を上回るペース	P.15
J-REITはボラティリティが安定して推移	P.16
不動産投資家調査	P.17
J-REIT 時価総額上位10銘柄	P.18

# 東証REIT指数は2022年1月以来の水準を回復

- 東証REIT指数は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受けて、2020年に大幅に下落しました。その後は、各国政府・中央銀行による大規模な財政・金融緩和政策などを背景に急反発し、2021年半ばにかけて感染拡大前の高値水準をおおむね回復しました。2022年以降は米国の金融引き締めや、日銀の金融政策の正常化を巡る思惑などを背景に軟調に推移しました。しかし、2025年1月に日銀が追加利上げを決定すると目先のマイナスの材料は出尽くしとの見方から反発に転じました。足もとのJ-REITは、国内長期金利の動向に左右されつつも堅調な業績、米関税の影響が相対的に小さいとみられることなどから上昇基調にあります。
- 2025年9月は小幅に上昇し、10月は月末にかけて政局不透明感が後退するなか、決算発表で賃料増額をともなった増配計画を示した銘柄や自己投資口の買いを発表した銘柄が上昇しました。11月は株式市場がやや調整するなか、J-REITのディフェンシブ性を評価した投資家からの資金流入とみられる動きを背景に上昇基調で推移し、2022年1月以来の水準を回復しました。

## ■ 東証REIT指数と時価総額の推移



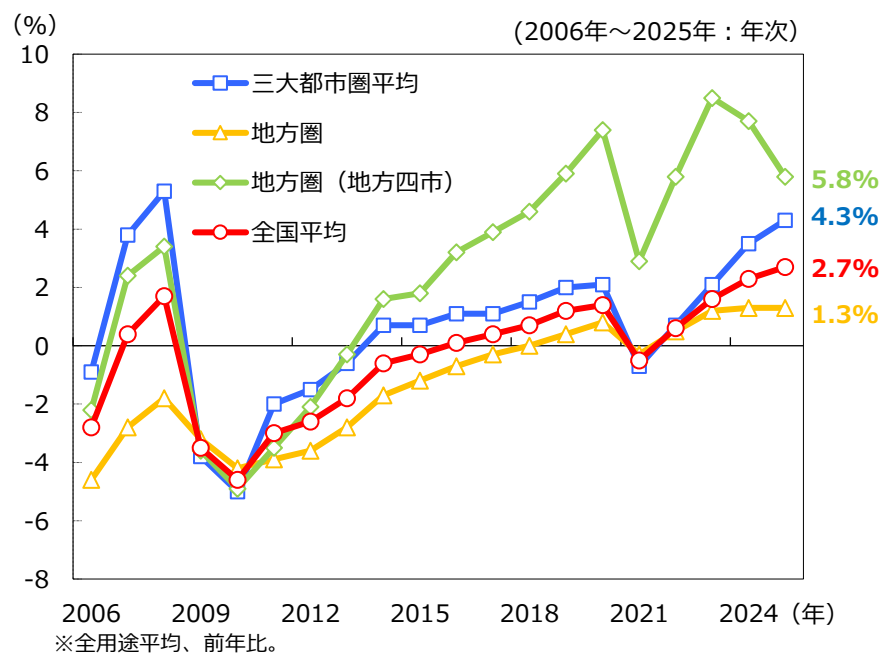
出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、将来における東証REIT指数と時価総額の推移を示唆・保証するものではありません。

# 地価は三大都市圏を中心に伸び率が拡大

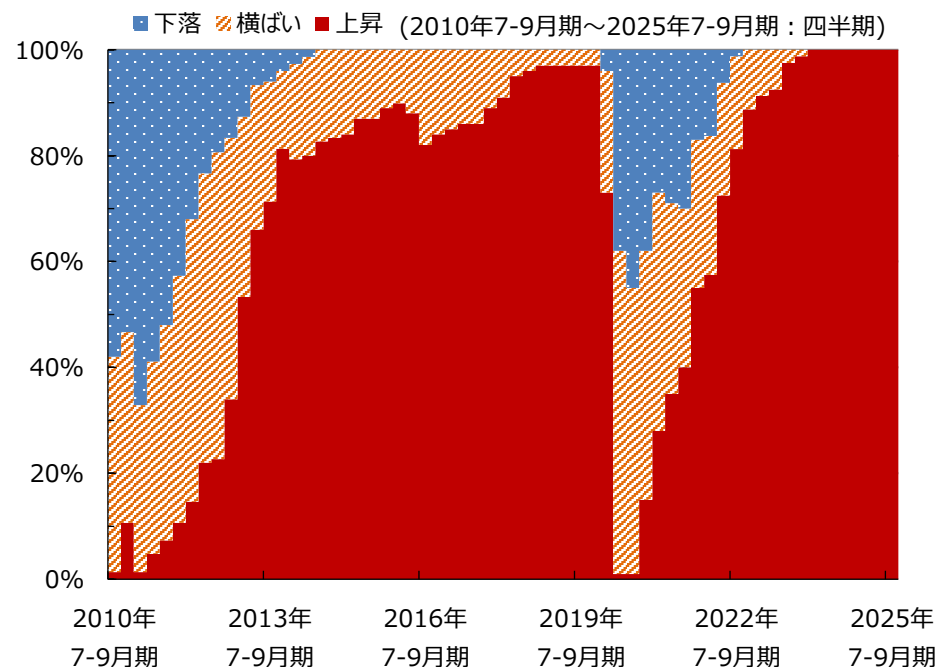
- 2025年1月1日時点の公示地価は、全国の全用途平均が4年連続で上昇し、伸び率はバブル崩壊後の1992年以降で最高となりました。新型コロナウイルスの感染拡大の影響で地価は2021年に大きく下落しました。しかしその後は、コロナ禍の影響が徐々に和らぎ、景気が緩やかに持ち直すなか上昇基調にあり、三大都市圏を中心に伸び率が拡大しています。
- 2025年7-9月期の地価LOOKレポートによれば、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、7期連続で住宅地および商業地の全地区において上昇（住宅地は14期連続、商業地は7期連続）となりました。

## ■公示地価



出所：国土交通省のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

## ■地価LOOKレポート



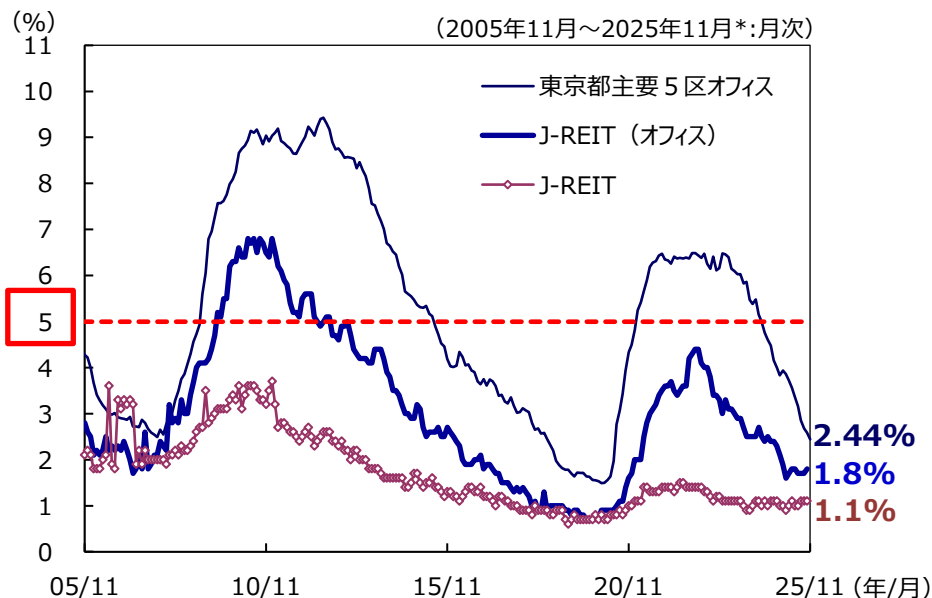
※「地価LOOKレポート」は、地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区（三大都市圏、地方中心都市等）における地価動向を国土交通省が四半期ごとに集約するものです。前期と比較した地価動向を上昇・横ばい・下落で表しています。なお、対象地区は変更される場合があります。

※上記グラフは、将来における地価動向を示唆・保証するものではありません。

# 空室率と賃料の回復が続く

- 都心5区オフィスビルの平均空室率は、2011年頃から低下傾向にありましたが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響などにより上昇しました。コロナ禍前（2019年12月）は1.5%台でしたが、2021年6月に6%台まで上昇し、その後高止まりが続きました。しかし2023年半ば以降は低下基調で推移し、2024年8月に4.76%と21年1月以来の4%台となり、2025年1月には4%を、8月には3%を割り込みました。企業の本社移転や館内増床の動きが続く、オフィス需要は復調してきています。
- 空室率の上昇に伴い、東京都主要5区オフィスビルの平均賃料は2020年8月に80ヵ月ぶりに下落に転じ、その後も下落が続きました。しかし、空室率が2023年半ば以降低下基調となり、2024年8月には貸し手側が賃料交渉を優位に進めやすくなるとされる5%を下回るなか、足もとの賃料は22ヵ月連続で上昇しています。J-REIT（オフィス）の空室率は足もとで1.8%と相対的に低水準にとどまっており、保有物件の競争力が示唆されます。

## ■J-REIT空室率と東京都主要5区オフィスビル平均空室率の推移



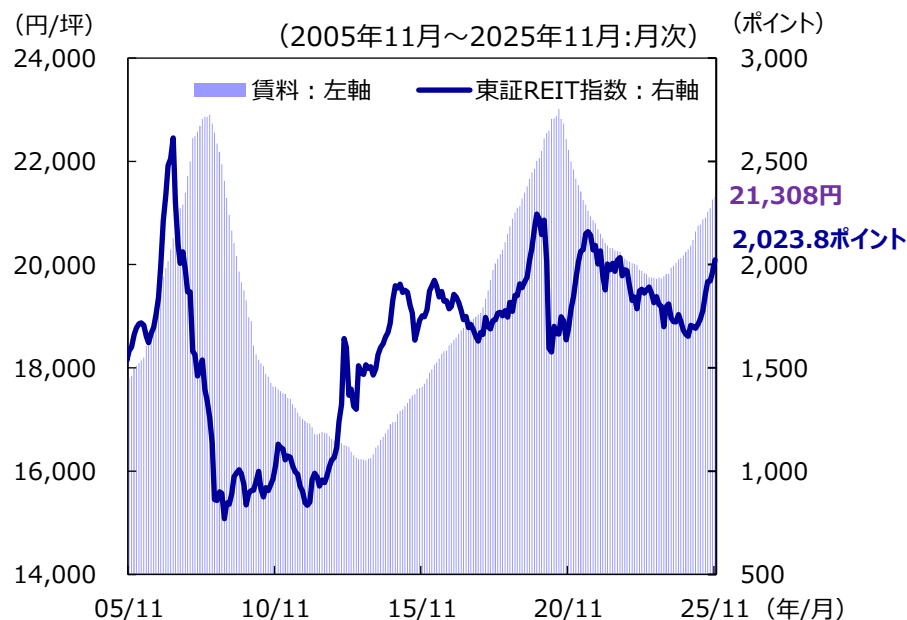
\*J-REITおよびJ-REIT（オフィス）空室率は2025年10月までの値。

出所：ブルームバーグ、三井商事および一般社団法人投資信託協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※東京都主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※上記は、将来における空室率と賃料および東証REIT指数の推移を示唆・保証するものではありません。

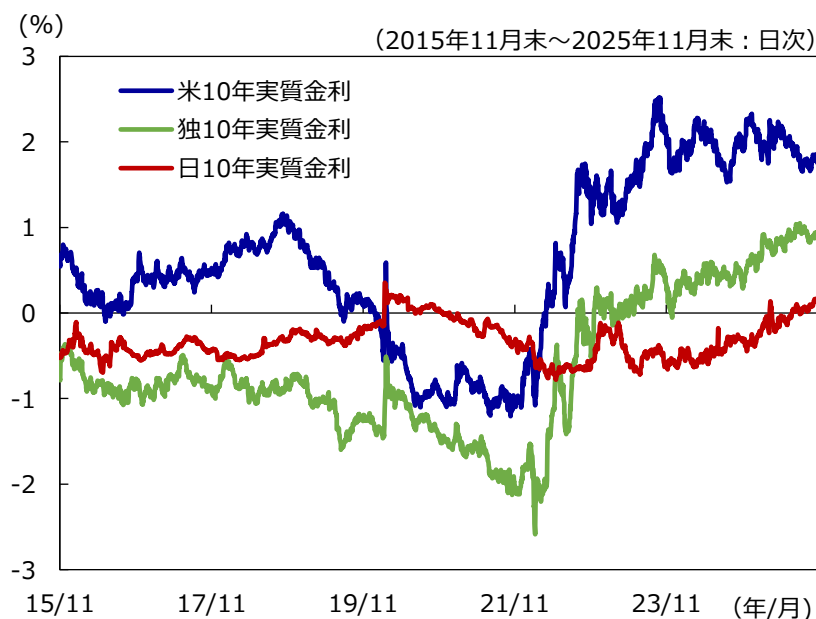
## ■東証REIT指数と東京都主要5区オフィスビル平均賃料の推移



# 日銀は消費者物価の上昇が続くと予想

- 日本の実質金利はプラスに浮上してきていますが、米独に比べ低水準にあります。一般的に実質金利がプラスの場合は預金や資産の価値が増えるのに対して、マイナスの場合は金融機関に現金を預けて利息が増えるペースを物価が上がるスピードが上回り、預金の価値が目減りします。
- 日銀は当面、利上げを継続すると見込まれています。一方、日銀は10月の経済・物価情勢の展望レポートで、消費者物価（除く生鮮食品・エネルギー）の前年比は、米などの食料品価格上昇の影響が徐々に薄れることに加え、経済成長ペースの鈍化などから、いったん2%を下回ると予想しています。その後は、成長率の高まりを背景に、2%程度で推移すると考えているとしています。

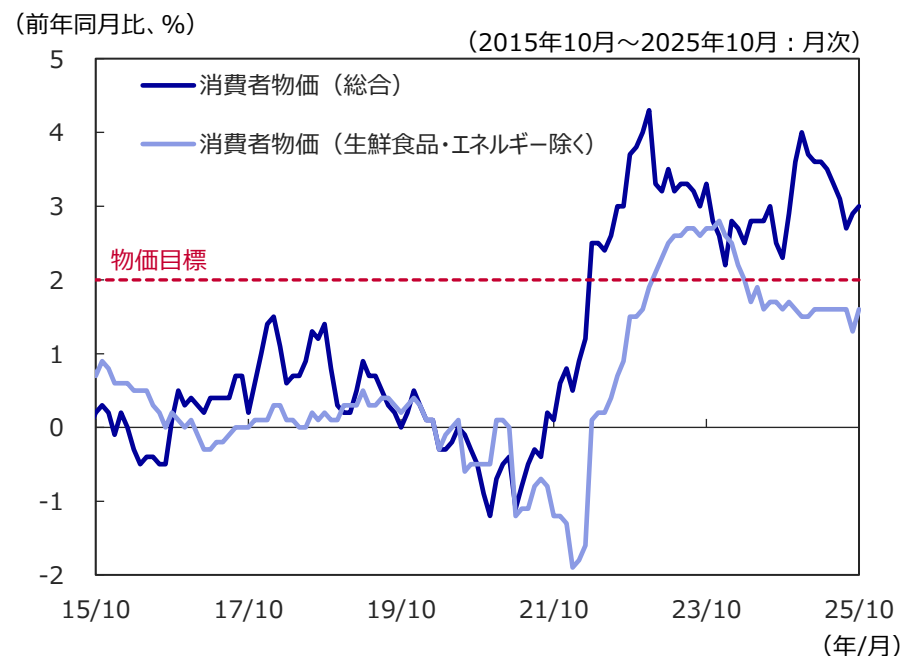
## ■ 米独日の10年実質金利\*の推移



\* 10年国債利回り（名目金利）から物価変動の影響を除いた金利

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

## ■ 日本のインフレ率の推移



出所：総務省、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

※グラフは消費税率引き上げおよび幼児教育・保育無償化の影響を除いたベース

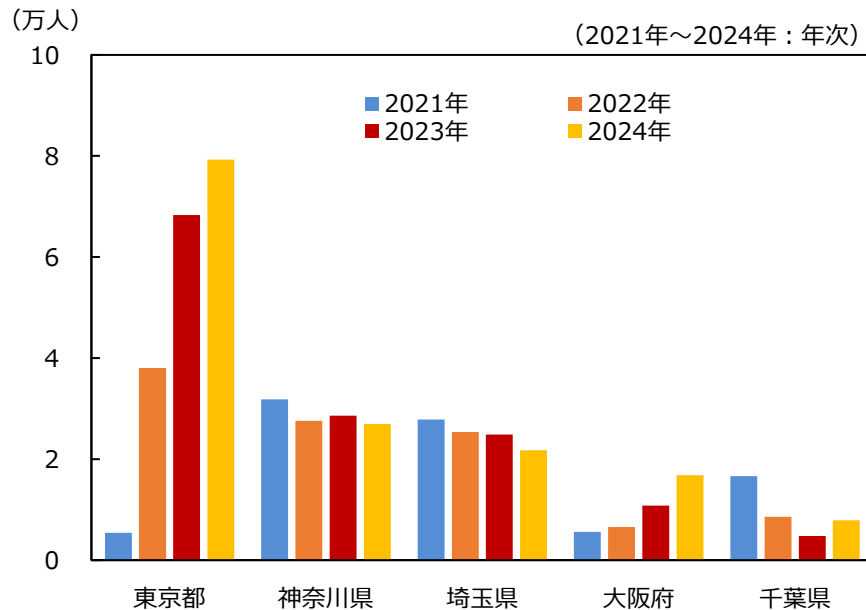
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。



# J-REITの保有物件が集中する都市で人口流入が進む

- 総務省が公表している「住民基本台帳人口移動報告」によると2023年の東京都の転入超過数（転入者数-転出者数）は、前年比で約1.8倍と大幅に増加しました。2024年も前年を上回る転入超過数となっています。また、神奈川県、埼玉県、大阪府、千葉県も人口流入が続いています。雇用や商業、医療・教育サービスの充実などの利便性を求めて都市部への人口流入の動きは続くと考えられます。
- J-REITが保有する物件は、東京23区全体で44%程度、関東・近畿の2大都市圏もあわせると84%程度を占めています。都市部への人口流入は、オフィスや住宅などの需要増加や、商業施設の売上増加につながると考えられ、J-REIT市場の後押しになるものと期待されます。

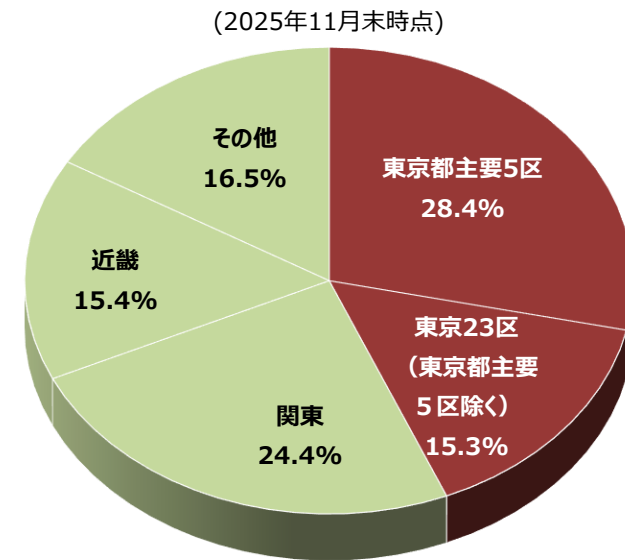
## ■主な都府県の転入超過数



※上位5都府県（2024年）

出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとにアセットマネジメントOne作成

## ■J-REIT保有物件の所在地別保有額の割合



東京都主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

関東：東京都（東京23区以外）、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県

近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

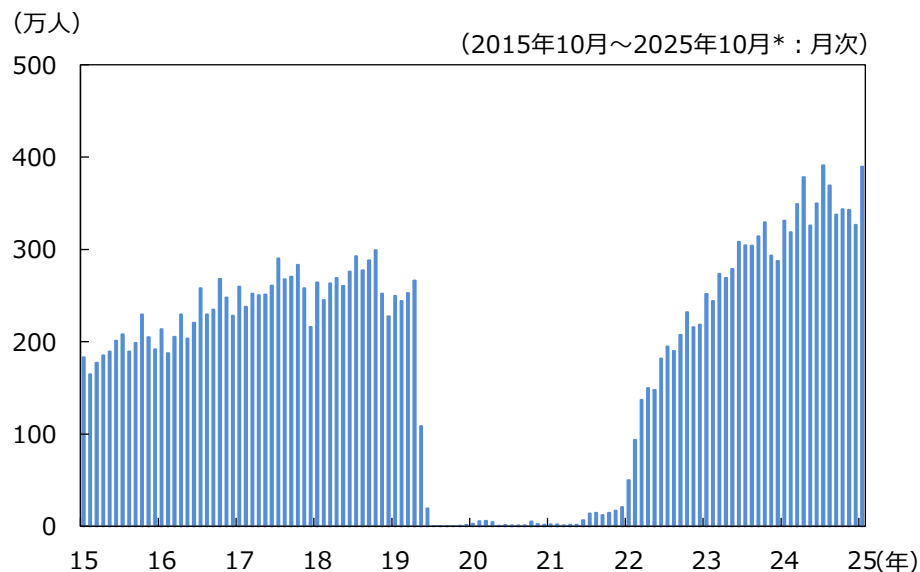
出所：不動産証券化協会（ARES）のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

# 訪日客数、訪日旅行消費額は過去最高水準

- 日本政府観光局（JNTO）によれば、2024年の年間訪日外客数は3,686万人で、前年比では47.1%増、2019年比では15.6%増と、過去最高であった2019年の3,188万人を約500万人上回り、年間過去最高を更新しました。2025年4月は過去最高であった同年1月の378万人を大きく上回り単月過去最高を記録し、単月として初めて390万人を突破しました。
- 訪日客による消費も堅調です。同消費額は2022年後半から回復し始めました。2023年7-9月期以降はコロナ禍前（2019年）を上回って推移し、2024年4-6月期に2兆円を超え過去最高となりました。さらに同年10-12月期、2025年4-6月期も過去最高を更新しました。

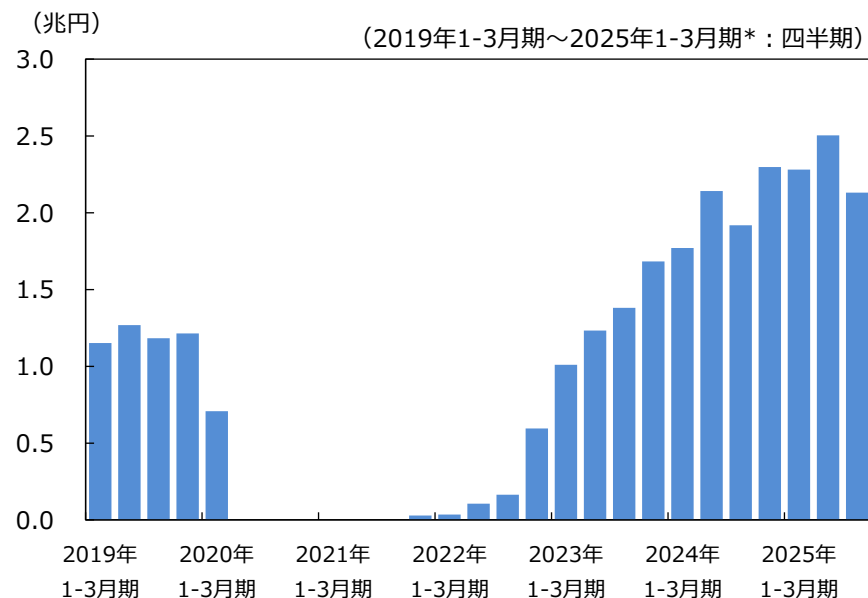
## ■ 訪日客数



\* 2025年9月、10月は推計値

出所：日本政府観光局のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

## ■ 訪日客旅行消費額



\* 2025年1-3月期、4-6月期は2次速報値、7-9月期は1次速報値

出所：観光庁のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

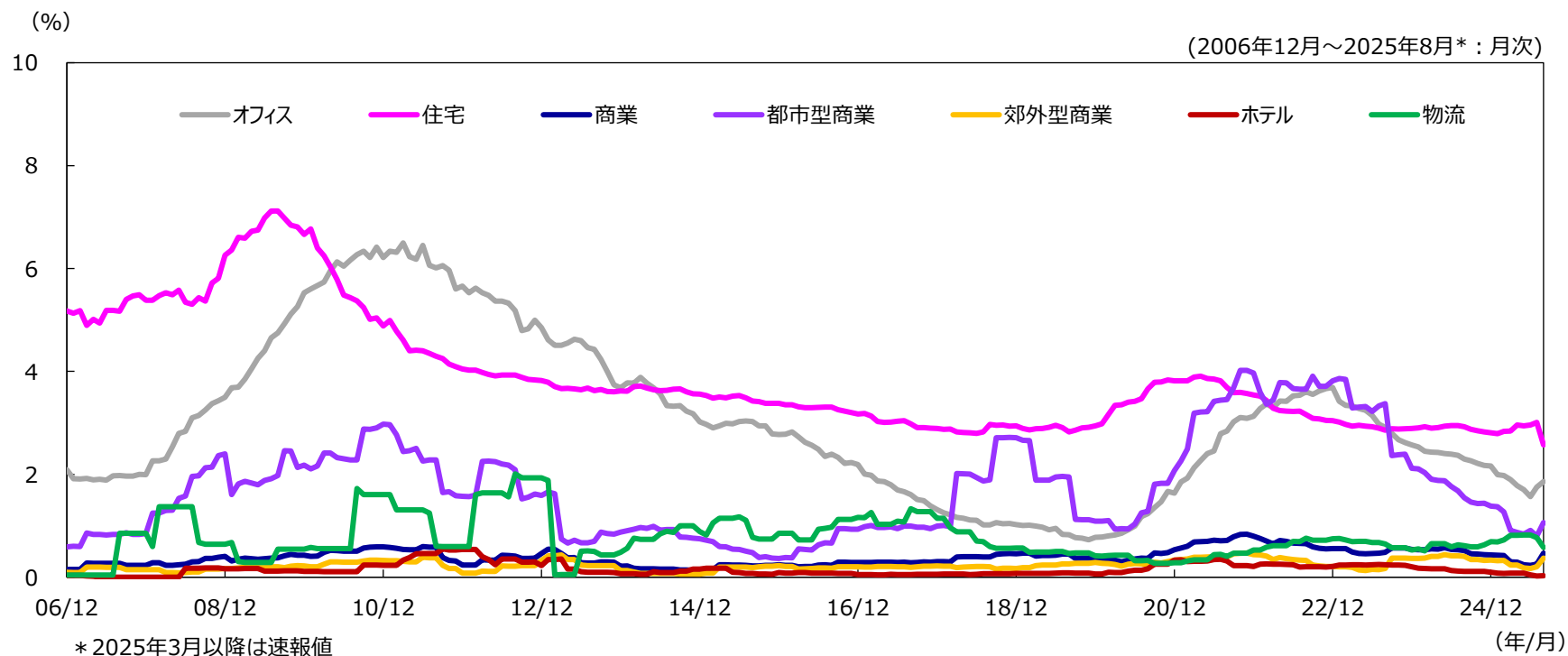
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。



# J-REIT保有物件の空室率は依然低水準

- J-REITのなかで保有割合が多いオフィスセクターの空室率は、新型コロナの感染拡大に伴う影響で、2020年以降上昇基調で推移しました。しかし2023年に入り、社会経済活動の正常化や企業のオフィス回帰の動きなどを背景に低下傾向にあります。引き続きオフィス需要の動向が注目されます。また、コロナ禍後の水際対策の終了などから訪日外国人客数やインバウンド需要が急回復するなか、都市型商業の空室率は低位にあります。ホテルの空室率も低位に留まっています。観光庁によれば、2025年9月の東京都の宿泊施設の客室稼働率は77.1%と高水準にあります。

## ■資産タイプ別平均空室率の推移



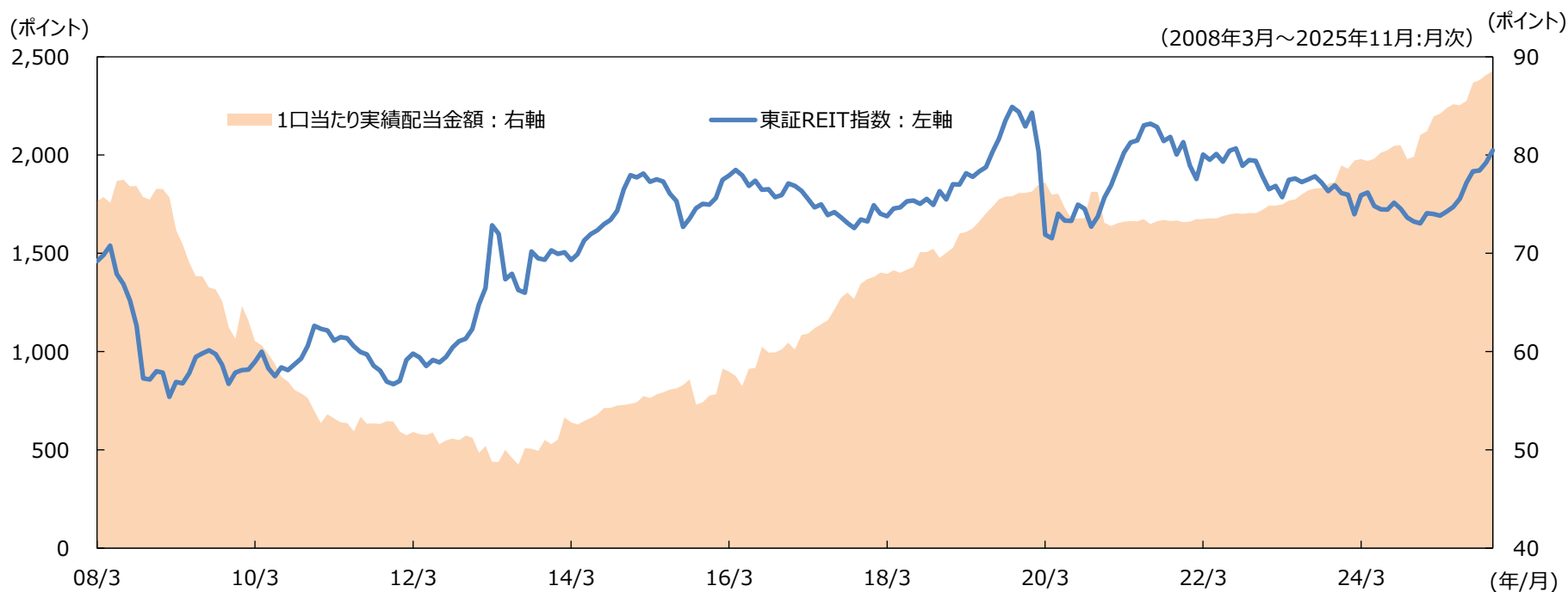
出所：不動産証券化協会（ARES）のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

# 配当金額は過去最高水準

- 保有物件の賃料収入の増加や、新規物件取得による1口当たり配当金の増加、低金利を背景とした負債コストの低減などから、J-REITの収益は改善・拡大してきました。
- J-REITの1口当たり実績配当金額は、2020年4月以降に減少する局面があったものの、その後は堅調に推移し、足もとは過去最高水準にあります。

## ■ 東証REIT指数とJ-REITの1口当たり実績配当金額の推移



※J-REITの1口当たり実績配当金額は、過去1年間に権利落ちとなった配当金額をポイント（実績配当金額＝東証REIT指数×実績配当利回り÷100）で示したものの。

J-REITの1口当たり実績配当金額は、新規上場や合併などが行われた際に、データ算出上の影響により値が低下することがあります。

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

※上記は、将来における東証REIT指数とJ-REITの1口当たり実績配当金額の推移を示唆・保証するものではありません。

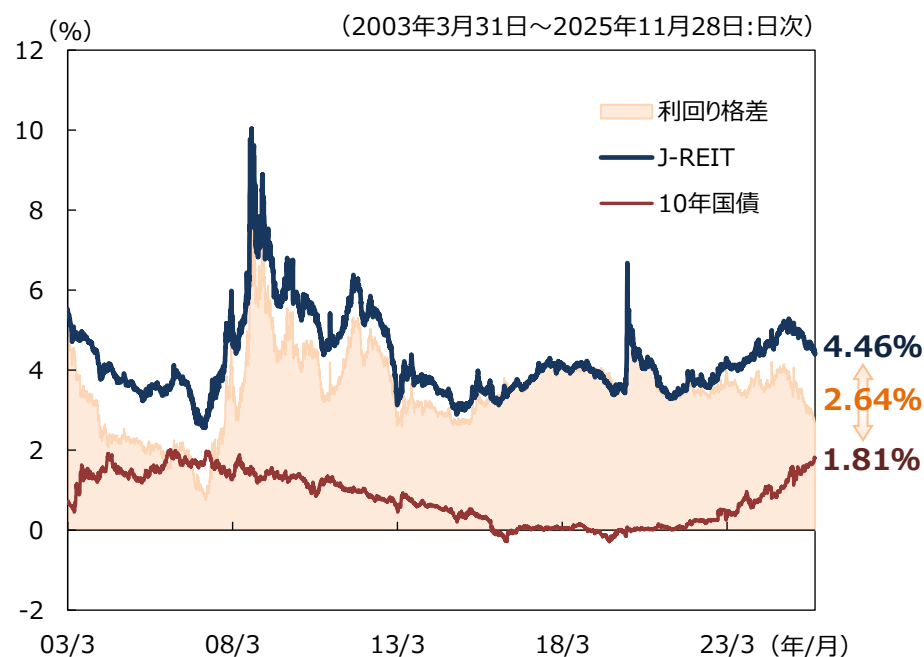
# J-REITは主要国の中でREITと国債の利回り格差が大きい

●日銀はマイナス金利の解除に続き、足もとでは追加の利上げや国債の買い入れの減額方針を決めるなど、金融政策のさらなる正常化に向けた動きに注目が集まっていますが、J-REITの配当利回りは日本の10年国債利回りに比べて高水準にあります。

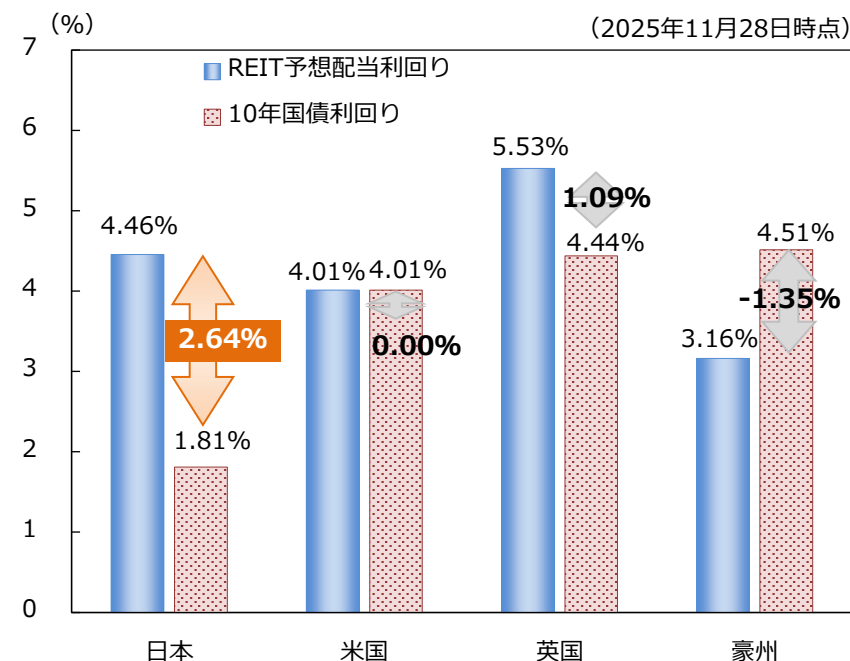
●他の主要国と比較してREITと10年国債の利回り格差が大きい日本では、利回り格差が縮小（J-REIT価格が上昇）する余地があるとも考えられます。

※J-REITの配当利回りの算出は、市場における価格の変動による損益は考慮されません。J-REITは、一般的な債券とは異なり元本での償還を目指すものではなく、利回りがあらかじめ定められているものではありません。

## ■J-REITと10年国債の利回り推移



## ■主要国REITと10年国債利回りの比較



※主要国REITの予想配当利回りを用いた指数は次のとおり。日本:東証REIT指数、米国:FTSE/NAREITオール・エクイティREIT指数、英国:FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州:S&P/ASX200A-REIT指数。

利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。

※利回り格差は、小数第3位を四捨五入しているため、REIT予想配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

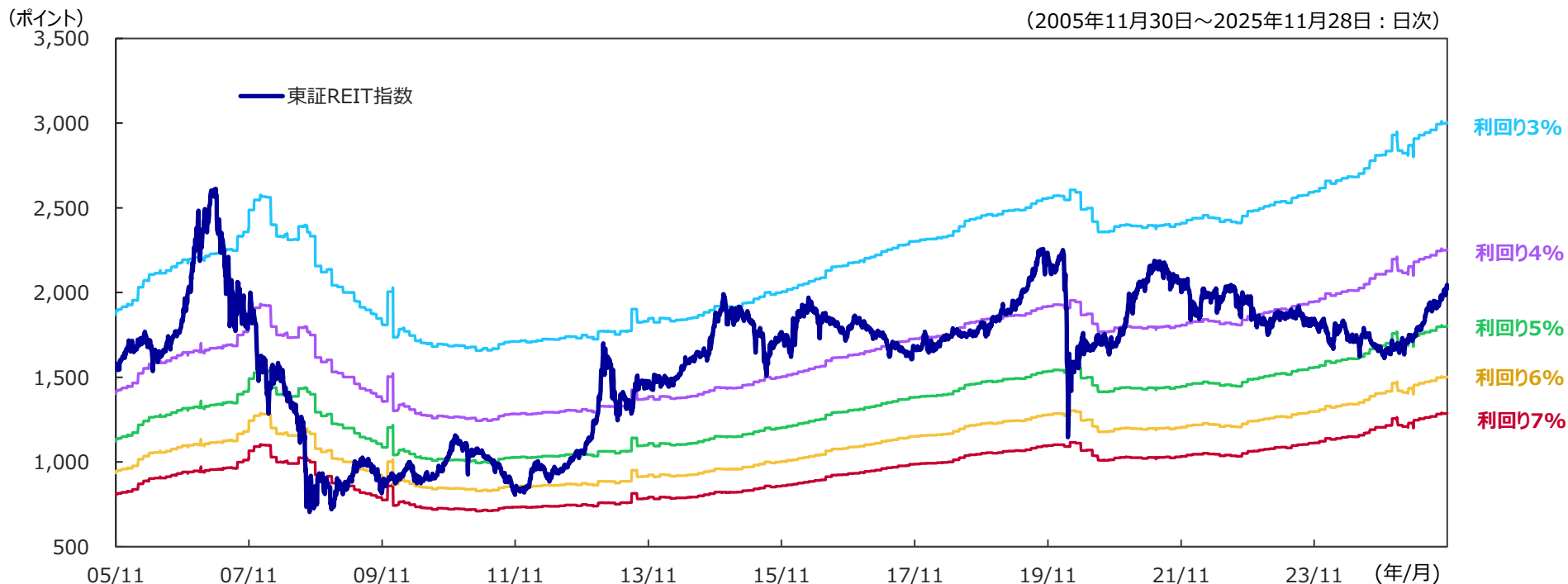
出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、将来における各国のREITと10年国債利回りを示唆・保証するものではありません。

# 東証REIT指数は予想利回りから試算して割安な水準

- J-REITの予想利回りは、3%～4%程度で評価されていた局面が多くみられました。2007年には2.5%台まで低下しましたが、2008年9月のいわゆるリーマン・ショックを契機とした世界的な金融危機を受けて10%程度に上昇しました。その後、各国中銀による大規模な金融緩和政策も追い風となり、予想配当利回りは2013年3月に3.1%台まで低下しました。
- 新型コロナの感染拡大に伴う影響などでJ-REIT市場が大幅に下落した2020年3月には、予想配当利回り6.7%程度まで上昇したものの、各国政府・中銀が大規模な財政・金融政策を講じるなか、その後再び3%台に低下しました。しかし以降は、世界的なインフレによる各国中銀の金融引締めや日銀の金融政策正常化を巡る思惑などを背景にJ-REIT市場は下落しました。足もとにかけては国内金利が高水準にあるなかでも、J-REIT市場は戻り基調にあります。予想配当利回りも2024年12月の5%台に上昇した後、4%半ばに低下しましたが、4%を超えた水準が続いています。

## ■ 東証REIT指数および予想配当利回りから試算した指数水準の推移



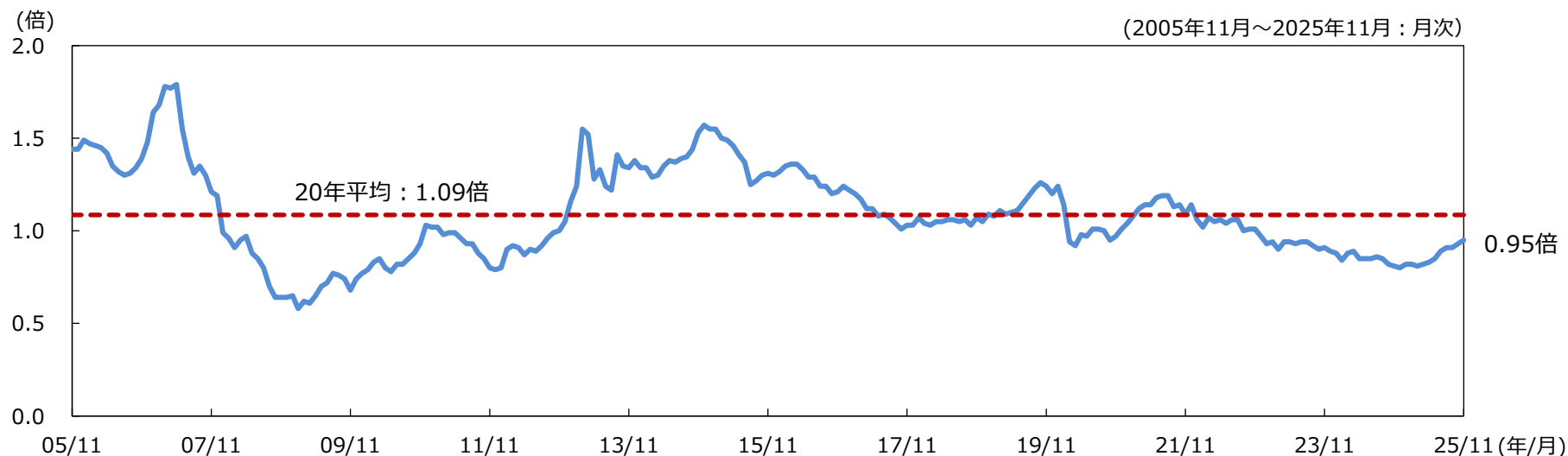
出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

# J-REITのNAV倍率は割安な水準

- NAV倍率は保有する資産の価値との対比で株価を見る指標です。過去をみると、J-REITは1.0倍以上で評価されていた局面が多くみられました。2007年には1.8倍近くまで上昇しましたが、2008年9月のいわゆるリーマン・ショックを契機とした世界的な金融危機を受けて0.6倍程度に低下しました。その後、各国中銀による大規模な金融緩和政策も追い風となり、NAV倍率は上昇し2014年末には1.5倍程度となりました。
- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴う影響などでJ-REIT市場が大幅に下落した2020年3月には、NAV倍率は0.9倍程度まで低下したものの、各国政府・中銀が大規模な財政・金融政策を講じるなか、その後再び1.0倍超に上昇しました。しかし以降は、世界的なインフレによる各国中銀の金融引締めや日銀の金融政策正常化を巡る思惑などを背景にJ-REIT市場は下落しました。足もとにかけては国内金利が高水準にあるなかでも、J-REIT市場は戻り基調にあります。NAV倍率も2024年12月の0.8倍を底に足もと0.9倍台まで上昇してきていますが、1.0倍割れが続いています。

## ■ J-REITのNAV倍率の推移



### NAV倍率とは？

NAV (Net Asset Value) は不動産の含み損益を反映させたいわゆる時価ベースでの純資産価値を意味しており、NAV倍率とは現在のJ-REITの株価が1口あたりNAVに対して何倍かを示します。一般に、倍率が高いほど株価が割高、低いほど割安であることを意味します。

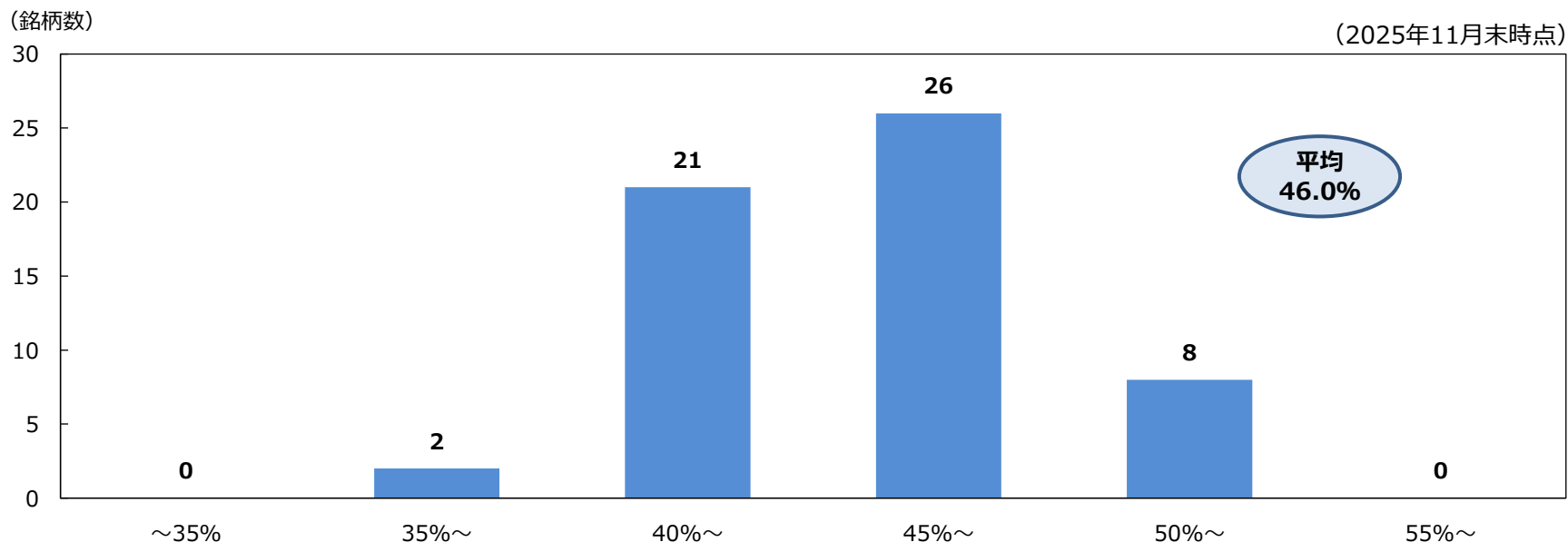
出所：不動産証券化協会（ARES）のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

# J-REITの財務健全性は比較的高い

- J-REITの長期有利子負債の年限は分散されており、特定年限への集中はみられません。そのため金利上昇に伴う債務の借り換えリスクが顕在化する可能性は低いとみられます。
- LTV（有利子負債比率）はREITの財務上の安全性を示す指標です。不動産の投資や融資において非常に重要な指標の一つです。J-REITのLTVはすべて55%未満となっており、財務の健全性は比較的高いと考えられます。

## ■ J-REIT のLTVの分布



### LTVとは？

LTVは、Loan To Valueの略。REITが保有している不動産の評価額に占める借入金の割合のことでREITの財務上の安全性を示す指標です。

出所：不動産証券化協会（ARES）のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

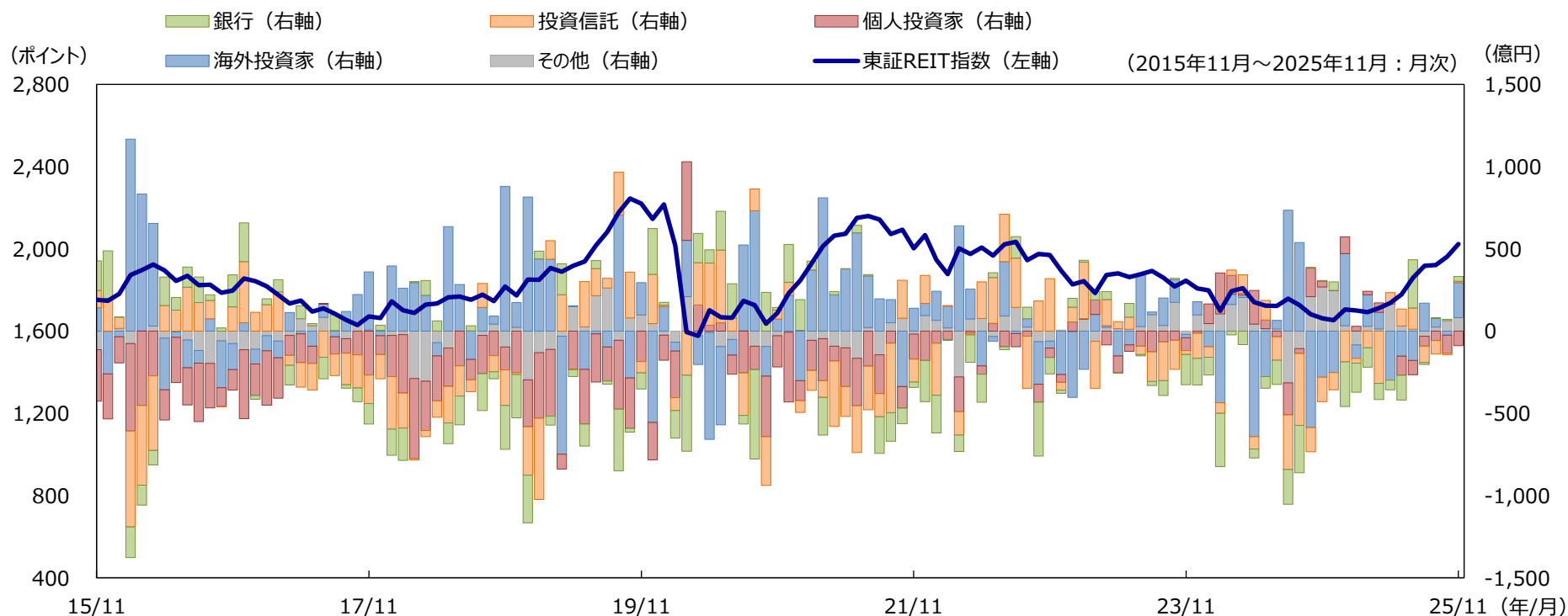
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。



# J-REITの投資部門別売買状況～海外投資家は2025年におおむね買い越し～

- J-REITの売買状況を投資部門別でみると、2020年8月以降、相対的に高い利回りや、安定的な値動き、世界的な株式指数に組み入れられたことなどを背景に、海外投資家の買い越しが増える局面がみられました。しかし、2022年12月に、日銀が長期金利の変動許容幅を拡大し大規模金融緩和を修正する姿勢を示すと、海外投資家を中心とした売り越しなどによりJ-REIT市場は下落しました。その後も、日銀が2024年3月にマイナス金利を解除したのに続き、同年7月に追加利上げを行うなど日銀の金融政策の更なる正常化観測を背景に、J-REIT市場は弱含みで推移しました。その後、2025年1月に日銀は追加利上げを決めたものの、目先の懸念材料は一旦出尽くしたとの見方もあり、以降、海外投資家はおおむね買い越しが続いています。

## ■ J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



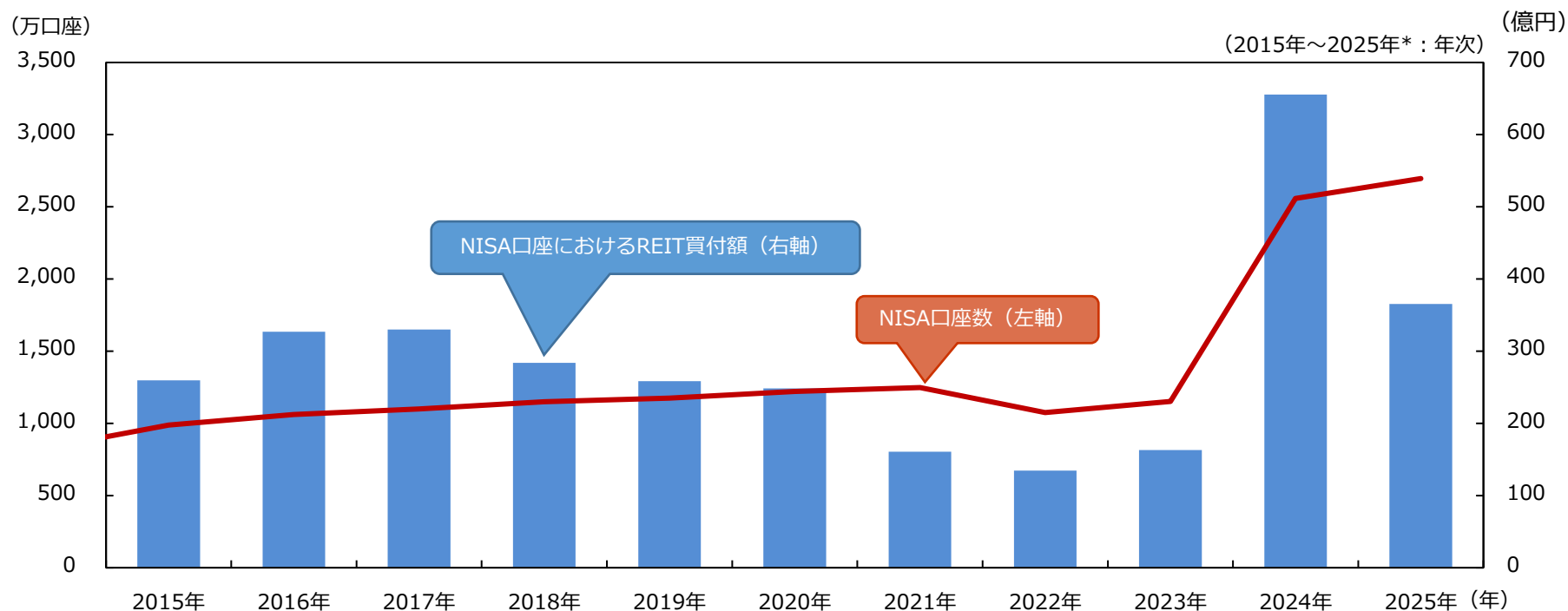
出所：東京証券取引所およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記グラフは、将来におけるJ-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移を示唆・保証するものではありません。

# J-REITのNISA口座買い付けは過去最高を上回るペース

- 2024年から開始した新しいNISA制度は、非課税投資枠の拡大、非課税保有期間の無期限化など、それまでのNISA制度と比べて利便性が大きく向上しました。
- 金融庁のNISA利用状況調査によると、2024年のNISA口座におけるJ-REIT買付額は、過去の年間買付額を大幅に上回り、過去最高額となりました。2025年も前年を上回るペースで推移しています。相対的に高い配当利回りが期待できる円建て商品として、投資家の関心を集めた可能性があります。

## ■ NISA口座数とNISA口座におけるJ-REIT買付額の推移



\* 2025年は6月末まで

※2014年～2023年までのNISA口座数は、一般NISAの口座数を使用

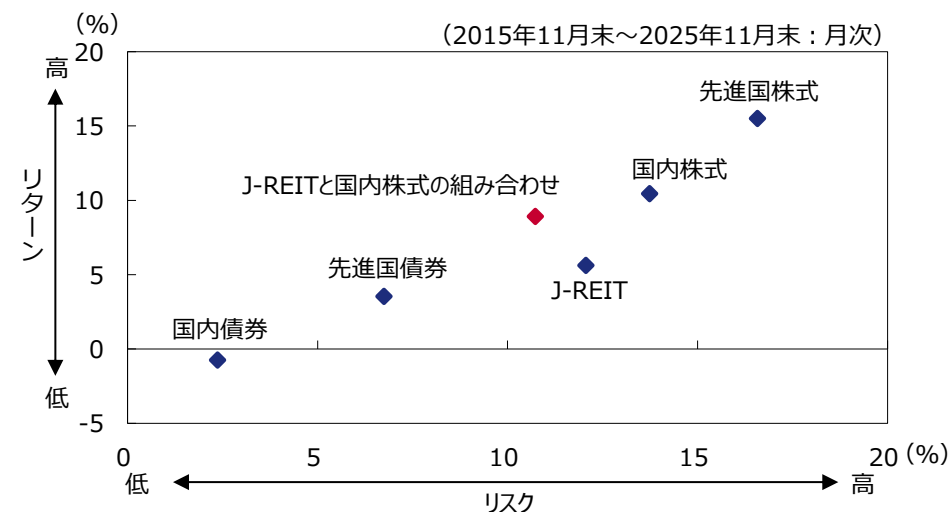
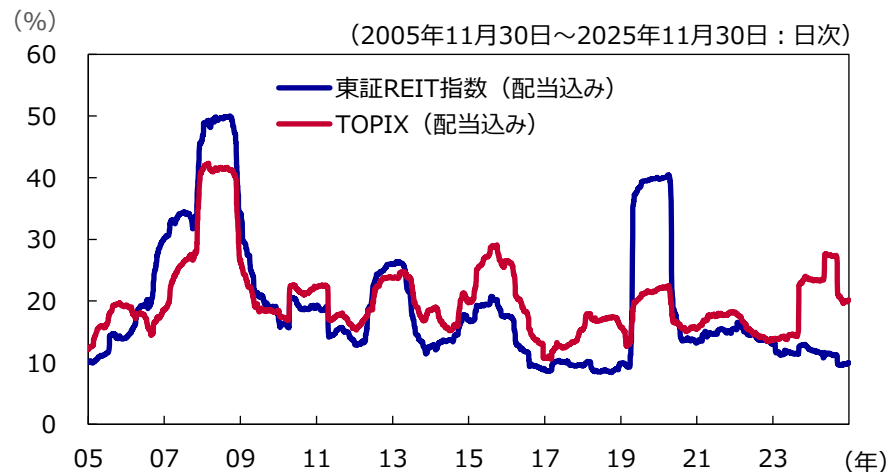
出所：金融庁のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

# J-REITはボラティリティが安定して推移

- 足もとのボラティリティ（変動性）は、TOPIXは高まっている一方で、東証REIT指数は落ち着いた推移が続いています。長期で見ると、リーマン・ショックやコロナショックなど金融・経済危機局面では、東証REIT指数はTOPIXを大幅に上回る場面がみられました。しかし平時においては、東証REIT指数は、TOPIXに比べて総じて低位で安定しています。
- 東証REIT指数のボラティリティが安定している背景には、J-REITは長期に安定した賃料を生む不動産に投資していることから、分配金が安定しており、インカムゲイン商品としての特性を有していることが考えられます。足もとでJ-REITの分配金利回りは4.5%程度にあります。国内長期金利は上昇しているものの、J-REITの高い分配金利回りは相応の投資妙味があるとみられます。
- J-REITは、ミドルリスクの資産クラスとして位置付けられます。株式などハイリスク資産と組み合わせることで、ポートフォリオのリスク分散効果が期待されます。米トランプ政権の関税政策など先行き不透明感が根強いなか、相対的に高い分配金利回りや株式と比べた値動きの安定性などに着目した買いの動きがJ-REIT市場の下支えになるとみています。

## ■東証REIT指数とTOPIXのボラティリティ



※リターンは月次騰落率を、リスクは月次騰落率の標準偏差をもとにそれぞれ年率換算して算出。

※国内債券：NOMURA-BPI総合、国内株式：東証株価指数（TOPIX）（配当込み）、J-REIT：東証REIT指数（配当込み）、先進国株式：MSCIコクサイ・インデックス（円ベース）、先進国債券：FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース、為替ヘッジなし）

※J-REITと国内株式の組み合わせは、東証REIT指数50%・TOPIX50%の割合（年次リバランス）で算出。

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

※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。

# 不動産投資家調査

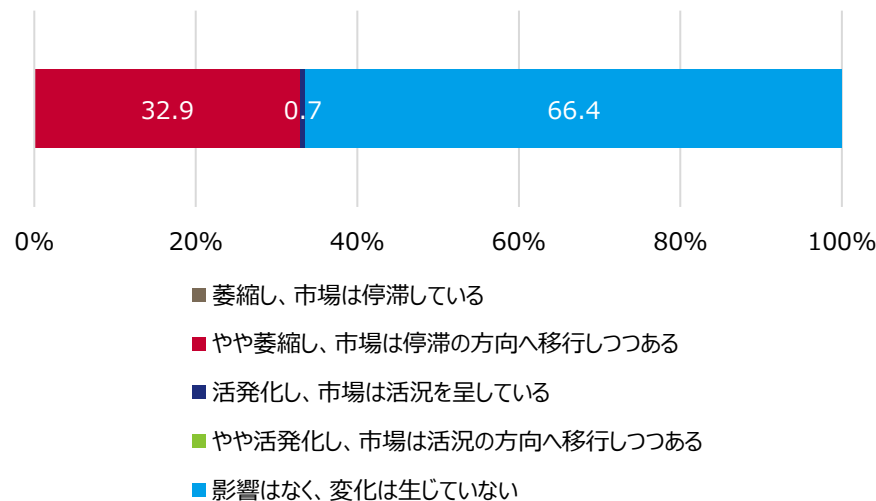
- 日本不動産研究所が実施した不動産投資家調査特別アンケート（25年4月）では、日銀による一連の金融政策により「金利上昇下の不動産投資市場」において、不動産投資市場にどのような影響があると不動産投資家が考えているかを調査しました。それによれば、「影響はなく、変化は生じていない」との回答が66.4%と最多となっています。影響がないと考える理由として、「投資物件の取引に変化はない」（44.0%）、「不動産投融資に係る社会全般の雰囲気に変化はない」（25.3%）となっており、不動産投融資への影響が感じられない回答が合わせて約70%を占めました。長期金利の動向には一定の留意が必要なものの、不動産市況は投融資環境も併せて良好とみられるなか、相対的に高い分配金利回りなどに着目した J-REIT に見直し買いの動きがみられるかが注目されます。

## ■ 東証REIT指数と国内長期金利の推移



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

## ■ 不動産投資家調査：「一連の金融政策\*によって不動産投資市場にどのような影響があったと思うか」



\*一連の金融政策：昨年の日本銀行による3月のマイナス金利政策の撤廃を含む金融政策の枠組みの見直し及び7月31日の金融政策決定会合において政策金利を0.25%に引き上げ、本年1月の金融政策決定会合においては政策金利を17年ぶりの水準となる0.5%程度に引き上げるとともに、「展望レポート」で示した経済・物価の見通しが実現するとすれば、それに応じて、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくこと

出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査（2025年4月）」のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

# J-REIT 時価総額上位10銘柄

## ■J-REIT時価総額上位10銘柄

(2025年11月末時点)

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想 配当利回り
				1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	5.0%	5.0%	13.4%	19.0%	12,914 億円	3.24%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	5.2%	4.5%	14.3%	20.7%	9,512 億円	3.79%
3	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	3.4%	10.0%	24.8%	34.8%	8,854 億円	4.80%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	3.6%	5.8%	17.8%	20.3%	7,917 億円	4.25%
5	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	5.0%	10.1%	22.2%	19.6%	7,894 億円	4.04%
6	KDX不動産投資法人	ケネディクス	総合	4.5%	5.3%	17.4%	20.9%	7,194 億円	4.68%
7	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	5.9%	7.7%	16.4%	16.3%	7,101 億円	4.51%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	6.6%	11.6%	18.0%	21.5%	6,500 億円	4.80%
9	オリックス不動産投資法人	オリックス不動産	総合	2.8%	9.4%	19.8%	28.6%	5,917 億円	4.44%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	▲1.1%	4.1%	22.0%	35.2%	5,650 億円	4.93%

出所：ブルームバーグおよび各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。



# 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（リート）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2.463%（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。

## 【当資料で使用している指数について】

- 東証REIT指数、東証株価指数（TOPIX）の指数値および東証REIT指数、東証株価指数（TOPIX）にかかる標準または商標は、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（TOPIX）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（TOPIX）にかかる標準または商標に関するすべての権利はJ P Xが有しています。
- FTSE NAREIT All Equity REITs指数（以下、「本指数」）のすべての権利はFTSE International Limited（以下、「FTSE」）およびNational Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」）に帰属します。「FTSE ®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業（以下、総称して「LSE Group」）の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。
- FTSE EPRA/NAREIT UK指数（以下、本指数）のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」）または、Nareit（以下、あわせて「ライセンサー」といいます。）に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社で使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。
- NOMURA-BPI総合の知的財産権その他一切の権利は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
- MSCIコクサイ・インデックスに関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。