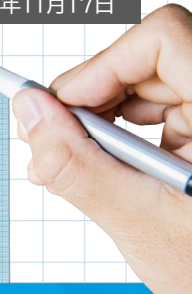


# J-REIT事情 Vol.1



## 環境変化に対応して物件入替を進めるJ-REIT

### J-REITによる 物件の選別投資が厳格化

足もとではテレワークが促進され、オフィスなどの不動産ニーズに変化がみられます。このような環境変化に対応して、J-REITによる選別投資が厳しく実施されるようになりました。物件の取得がより慎重になるも、2021年の物件譲渡金額は9月時点で3,046億円と、2020年の金額(2,833億円)を既に上回る状況です。一方、

投資対象物件の収益性改善を重視する動きから、公募増資などによる資金調達には慎重に行われています。

### 物件譲渡も重視される 環境

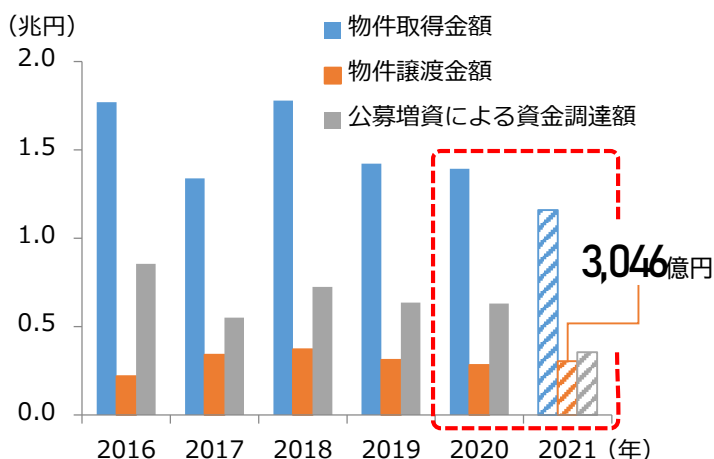
物件譲渡の際、自らの鑑定評価を上回る金額で売却されるケースは多く、その場合売却益の大半が配当として投資家に分配されます。売却金額が取得価格を下回り、売却損が生じるケース

もありますが、それらは将来収益性が低下するか、テナントリスクが高いと、譲渡の判断が合理的であると市場において評価されているものが多く見受けられます。

### 環境変化に対する動きは 市場の下支えに

環境変化に対して選別投資を強める動きは、投資家などから前向きに評価され、J-REIT市場の下支え要因になると考えられます。

J-REITの物件入替と資金調達の金額



※期間: 2016年~2021年(年次) 2021年は9月時点  
出所: 一般社団法人不動産証券化協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

物件入替の目的は3種類に大別



- 短期  
↑  
中長期
- ①物件の売却益の確保
  - ②収益性の改善
  - ③保有物件の質(立地、築年数、環境性能)の改善

※裏面の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
※上記は、過去の情報および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。

## 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(REIT)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。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2.09%(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。