

# J-REIT事情 Vol.2

2022年度

## J-REITの投資家還元に向けた動きに注目

### J-REITは投資拡大より収益性改善を重視

新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに不動産ニーズが変化するなか、各投資法人は投資拡大よりも収益性改善を重視する動きを強めています。2022年度はJ-REITの物件取得額が大きく減少していますが、保有物件全体の収益性改善を意図した物件入替が実施されています。足もとでは不動産売買市場が良好であるタイミングをとらえて、鑑定評価を上回る価

格で売却する動きもみられます。

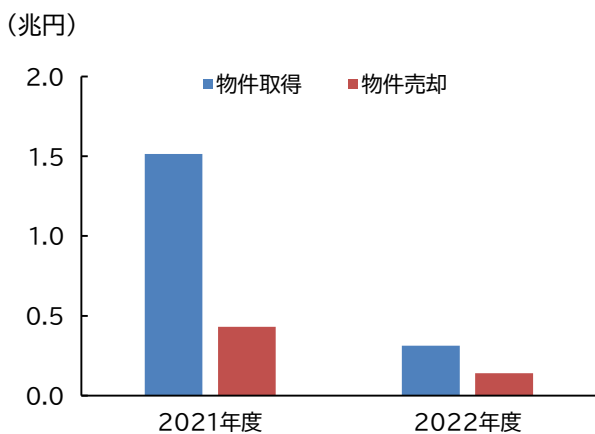
### 自己投資口取得\*など投資家還元の動きに注目

一方で、2022年の自己投資口取得は7件と、例年と比べ増加しています。投資口価格が割安との認識が、各投資法人に自己投資口取得をうながしたとみられます。各投資法人が取得した投資口は、投信法の規定により相応の時期に処分または消却をしなければならず、消却した場合は、総投

資口数が減少することになります。そのため、1口当たりの利益や配当金の増加といった収益性改善効果が期待できます。また、1口当たりの投資口の価値向上も期待でき投資家への還元強化につながると好感され、各投資口価格はおおむね底固く推移しました。引き続きJ-REITの投資家還元に向けた動きが注目されます。

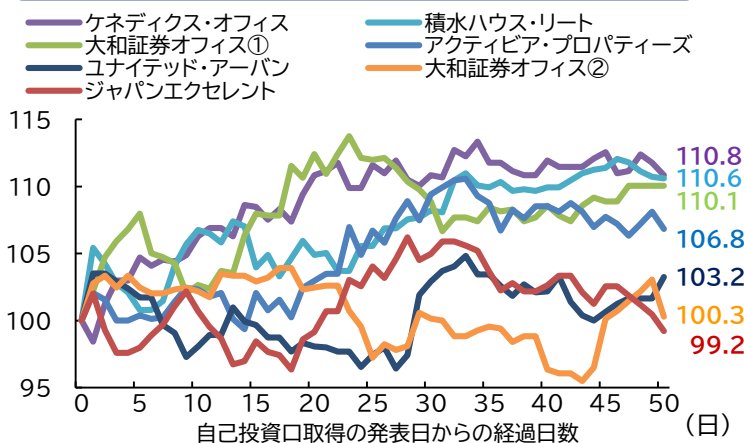
\*自己投資口取得とは不動産投資法人(REIT)が 自社の投資口を取得することをいい、上場企業の自社株買いに相当します。

### J-REITの物件取得・売却額



※期間: 2021年度~2022年度(2022年度は10月末時点)

### 自己投資口取得発表後の投資口価格推移



※2022年において自己投資口取得を発表した投資法人が対象  
 ※各投資法人が自己投資口取得を発表した日の価格を100として指数化  
 ※大和証券オフィス①は2月24日、大和証券オフィス②は8月24日に発表したもの

出所: 一般社団法人不動産証券化協会と各投資法人の資料、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

※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。また、個別銘柄の掲載については当該銘柄の売買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(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。