

# J-REIT事情 Vol.4

2022年度

## 賃料が上昇基調にある物流REITの業績向上に期待

### EC市場拡大により物流施設に一層の需要

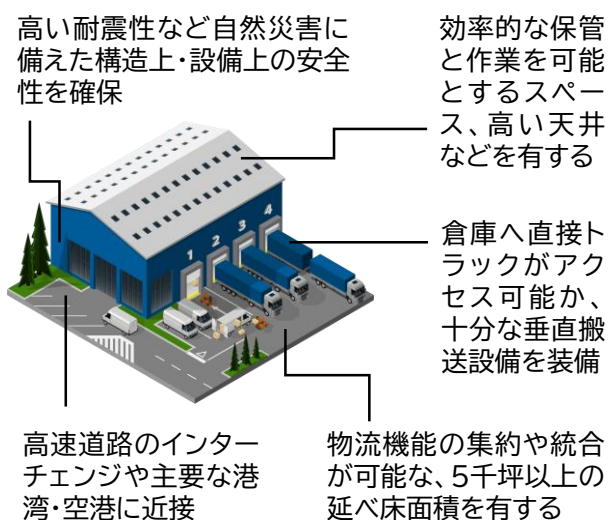
世界的にEコマース（電子商取引、以下「EC」）の市場規模が拡大しています。日本は欧米と比べてEC化率が低く、その上昇余地があることなどから、EC市場は引き続き拡大することが予想され、商品を効率的に保管・配送する物流施設の一層の需要が見込まれます。

### 賃料上昇による物流REITの業績向上に期待

J-REITのなかには機能を重視した物流施設への投資を行う投資法人があります。大手物流REITの日本プロロジスリート投資法人は、物流機能の集約などが可能な延べ床面積を有し、高速道路のインターチェンジなどに近接するなど交通の利便性が高く、耐震機能に優れ安全性が確保された先進的物流施設に重点投資を行っています。

J-REITが投資する物流施設は顧客ニーズが高く、2022年12月時点の稼働率は99.4%とほぼフル稼働の状況にあります。物流REITはロボットやAIなどのテクノロジーを積極的に導入するなど施設の機能改善を図っています。また、契約のインフレ対応にも順次取り組んでいることから、賃料の安定的な上昇により今後も業績向上が期待されます。

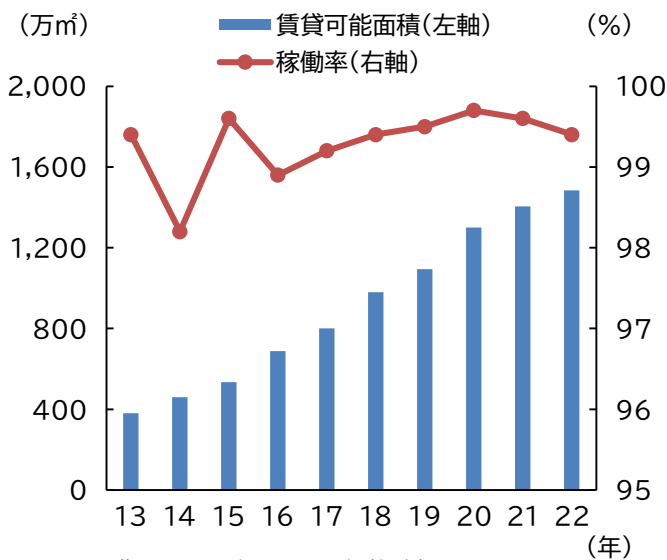
### J-REITが投資する先進的物流施設の例



※上記は例を示したものであり、すべてを表したものではありません。

出所：各投資法人と一般社団法人投資信託協会の資料をもとにアセットマネジメントOne作成

### J-REITの物流施設の面積と稼働率の推移



※期間：2013年～2022年(年次)

※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、今後変更される場合があるほか、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2.09%(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。