

J-REIT事情 Vol.5



J-REIT市場でも物流系REITなどへの投資拡大に期待

J-REIT投資先で物流施設の存在感が高まる

市場開設当初、J-REITの投資先用途はオフィスのみでしたが、その後は商業・店舗や住宅などに広がりました。2005年に最初の物流系REITが上場しましたが、J-REITの投資先の中で物流施設が本格的にその比率を高めたのは2銘柄目の物流系REITが上場した2012年以降となります。2021年10月時点では、物流施設の用途別比率は18.5%とオフィス(39.8%)に次いで2位と、J-REIT市場での存在感が

高まっています。

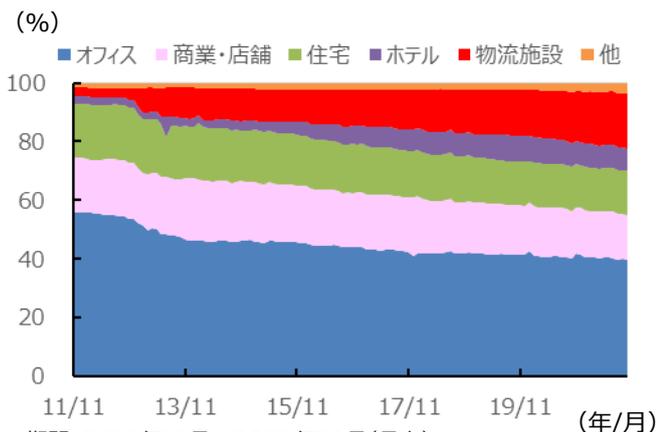
コロナ・ショック後に物流系REITは先んじて回復

コロナ禍による外出自粛はEコマースの利用を促し、物流施設のニーズを高めました。物流施設のテナント契約は中期的で、高収益確保が期待できる施設が多いことなどから、コロナ・ショック後の物流系REITの業績は先んじて回復しました。

米国REITに追随し投資先が拡大するJ-REITに期待

J-REITよりも歴史のある米国REITでは用途別構成が様々な分野に分散されています。日本でも不動産ニーズが多様になるなか、物流施設などではロボティクスやAIなどの技術導入により効率化が進み、機能が高まっています。J-REITも米国REITのように、従来よりその投資先に広がりを見せる可能性があります。高収益確保が期待できる不動産への投資が一段と進めば、J-REIT市場への期待が高まり資金流入が喚起されると考えられます。

J-REITの投資不動産の用途別比率の推移

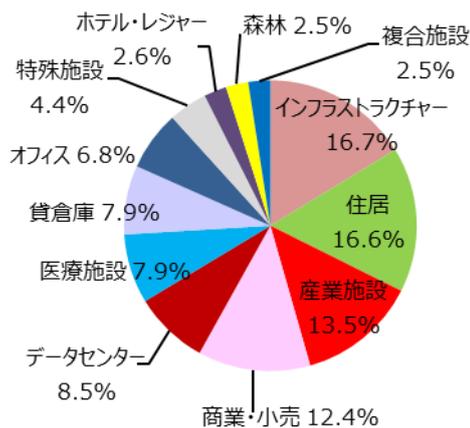


※期間:2011年11月~2021年10月(月次)

※他は、ヘルスケアと病院など

出所:一般社団法人投資信託協会、NAREIT(全米不動産投資信託協会)のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

米国REITの用途別構成



※2021年12月末時点

※産業施設には物流施設が含まれる。



※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。