

# J-REIT事情 Vol.1

2022年度



## 投資拡大による業績改善が期待される物流REIT

### J-REITは一時 公募増資を受けて弱含む

2022年は主要国・地域の中央銀行の金融引き締め姿勢への警戒感が強まるなか、J-REITは、日本株と同様に一進一退の推移となりました。しかし、10月に入ると日本株が底固い動きとなる一方で、J-REITは一時弱含みました。この要因としては10月に相次いでJ-REITの公募増資が発表され月間の資金

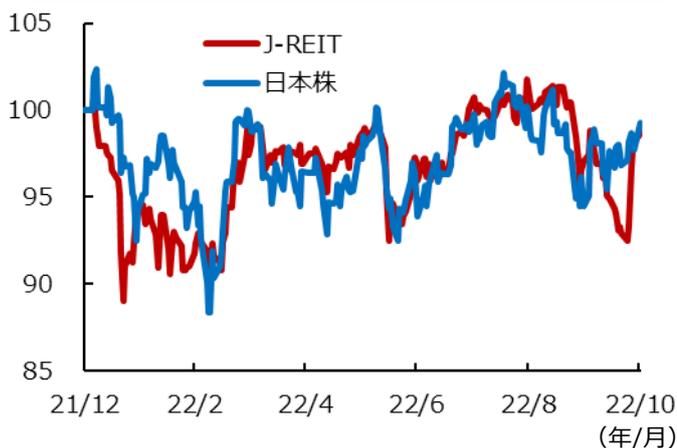
調達額が約701億円と、2022年の最大規模となり、J-REITの投資口が増加したことが短期的な需給面のマイナスになったとみられます。

### 物流REITの投資拡大による業績改善に期待

一般的に、J-REITは公募増資などで得た資金を利用し優良な物件へ投資することで業績を拡大させます。今回の公募増資の

約9割は物流REITによるものです。物流施設はEコマース市場の拡大による産業のインフラとしてのニーズが高く、高い稼働率が見込まれることから安定的な収益確保が期待されます。大手物流REITのGLP投資法人が今回の公募増資による物件取得などが今後の業績拡大と配当増加につながるよう、物流REITの業績改善が期待されます。

J-REITと日本株の推移



※期間: 2021年12月30日~2022年10月31日(日次)  
 ※2021年12月30日を100として指数化  
 ※J-REITは東証REIT指数(配当込み)、日本株は東証株価指数(配当込み)  
 出所: ブルームバーグのデータと各投資法人の資料をもとにアセットマネジメントOne作成

10月に発表されたJ-REITの公募増資

| 発表日    | 投資法人          | 資金調達額 |
|--------|---------------|-------|
| 10月4日  | アドバンス・ロジスティクス | 95億円  |
| 10月6日  | ケネディクス商業リート   | 50億円  |
| 10月12日 | GLP           | 303億円 |
| 10月14日 | 三菱地所物流リート     | 195億円 |
| 10月14日 | スターツプロシード     | 59億円  |

※各投資法人の資金調達額は新規投資口発行の払込金額の総額

※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。

### 【指数の著作権等】

- 東証REIT指数、東証株価指数の指数値および東証REIT指数、東証株価指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」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、東証株価指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。