

上昇基調継続の可能性を探る

J-REIT市場の現状と今後



アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

目次

J-REIT市場のポイント P.2

直近のJ-REITの市場動向 P.3

J-REITの投資部門別売買状況 P.4

海外投資家からみたJ-REIT P.5

内部成長につながる不動産市況 ～空室率と賃料～ P.6

今後のオフィスビル供給について P.7

内部・外部成長につながる再開発・インフラ整備など P.8

東証REIT指数と1口当たり配当金額 P.9

配当利回り、REITと国債の利回り格差 P.10

価格水準 ～REIT指数の値動き～ P.11

海外投資家による日本の不動産取得状況 P.12

J-REITの自己投資口取得とM&A P.13

テクニカル指標からみたJ-REIT P.14

配当利回り水準からみたJ-REIT P.15

不動産投資市場への政策支援とREITの成長戦略 P.16

不動産市況の好調持続

- ・ オフィスビル空室率の低下などを背景に市場賃料は上昇傾向にあり、J-REIT保有物件においても賃料上昇に伴い、J-REITのさらなる収益拡大が期待されます。

物件取得活発化による業績の改善

- ・ 良好な資金調達環境を背景とした資金調達により新たな優良物件の取得が進めば、J-REITの業績の改善と配当金の増加が期待されます。

政策による後押し

- ・ 国土交通省公表の「不動産投資市場の成長戦略」などにおいて、J-REIT等の資産総額の拡大目標と具体的な取組みが示され、今後J-REIT市場のさらなる活性化が期待されます。
- ・ 日銀によるJ-REITの買入れは、需給を改善し相場の下支え要因となることが期待されます。

利回り面での投資魅力から底堅い展開を予想

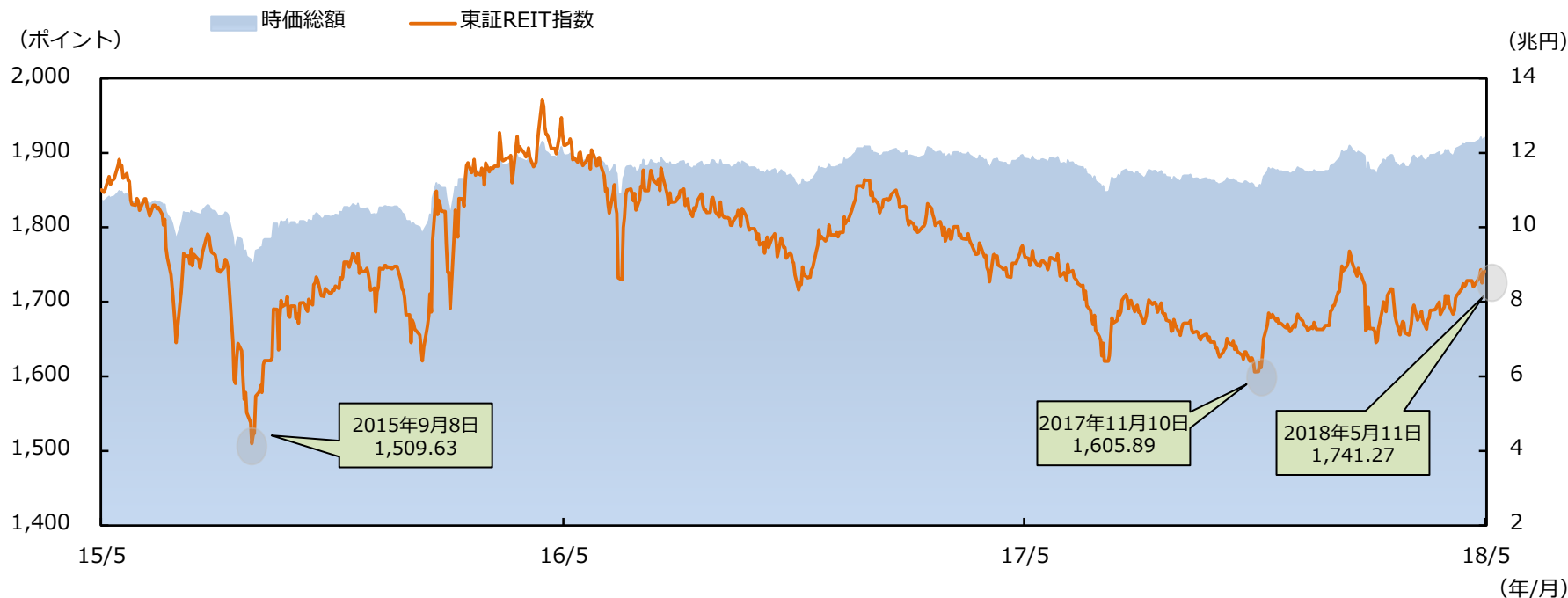
- ・ J-REITには足元で4%台の配当利回りがあり、米国や世界の株式、債券と比較して利回りが高く、相対的に魅力が高い投資対象資産と考えられます。
- ・ 当面は、高い配当利回りとその成長性に着目した内外の投資家からの資金流入が続くとみられます。中期的には相対的に高い配当利回りと為替リスクが低いという投資魅力が特に国内投資家に浸透していくことなどを前提に、過去平均のレベルに相当する水準まで東証REIT指数が回復することが期待できると考えています。
- ・ J-REITでは自己投資口の取得や合併などが起きはじめており、投資主価値の向上が意図された動きとして評価されると考えています。

※上記は過去の情報または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。

直近のJ-REITの市場動向

- 過去3年間の東証REIT指数の推移を振り返ると、2015年頃から米国の緩和的な金融政策の転換への警戒感と分配を重視する投資信託からの資金流出による需給の悪化といった悪材料が下押し要因となった時期がありましたが、相対的に高い配当利回りなどに支えられレンジ内での推移となりました。
- 足元のJ-REITは、相対的に高い配当利回りと良好なファンダメンタルズなどを背景に2017年11月以降堅調な推移となっています。国土交通省の「不動産の投資市場の成長戦略」にある、リート等の資産総額目標30兆円に向けた施策による効果も注目されています。

■ 東証REIT指数と時価総額の推移

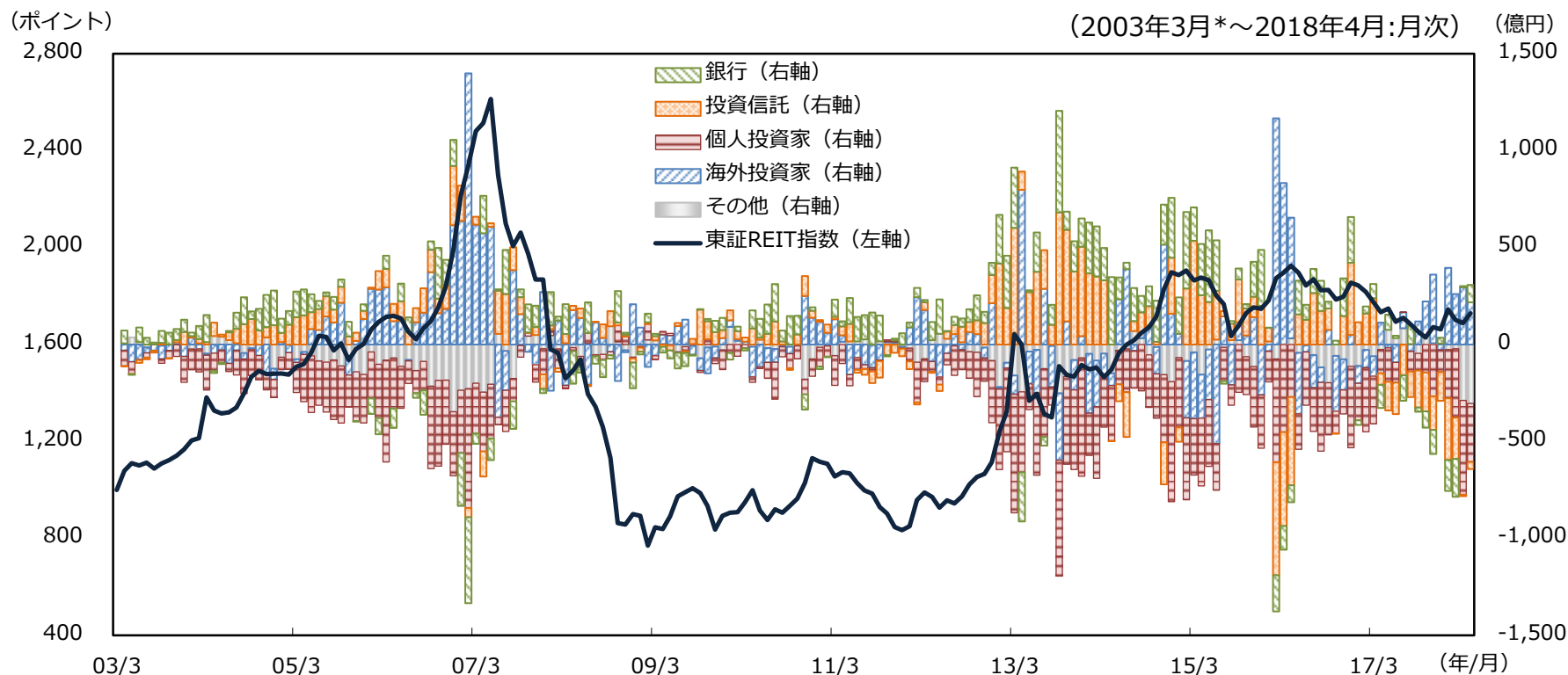


※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

J-REITの投資部門別売買状況

- J-REITの売買状況を投資部門別で見ると、2016年1月の日銀によるマイナス金利導入を背景としたJ-REIT市場活性化への期待から、2016年2月以降に売買割合の高い海外投資家が大きく買い越しましたが、その後は投資信託の売りが継続しています。2018年4月では海外投資家の買い越しが継続され、投資信託の売り越しが収まりつつあります。

■ J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



* 投資部門別売買状況は2003年4月以降の値。

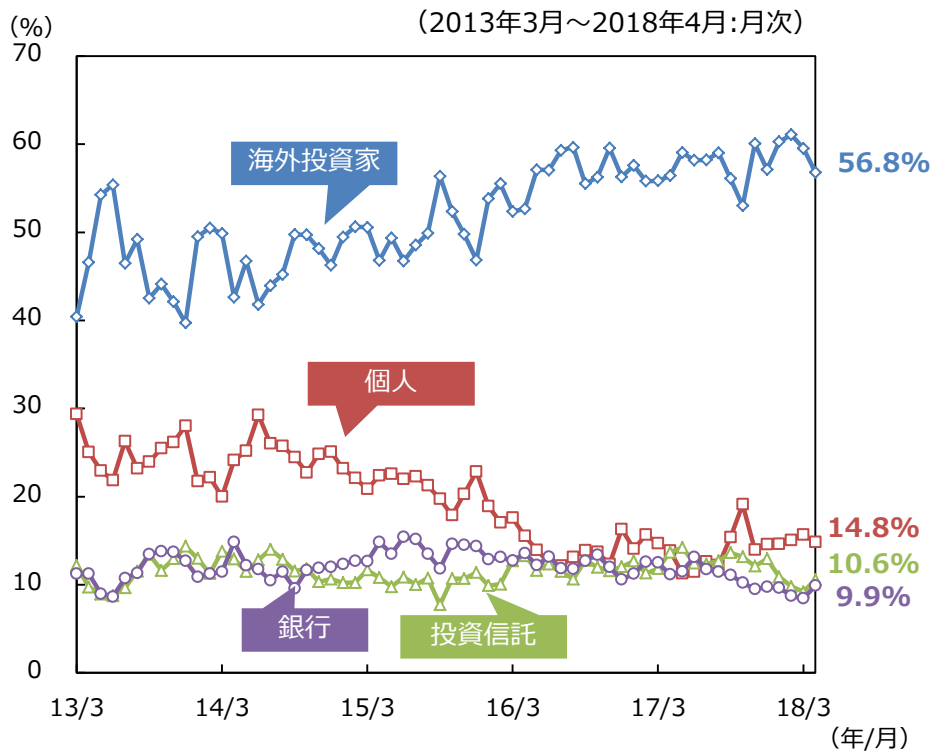
出所：東京証券取引所およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成。

※上記は過去の情報または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。

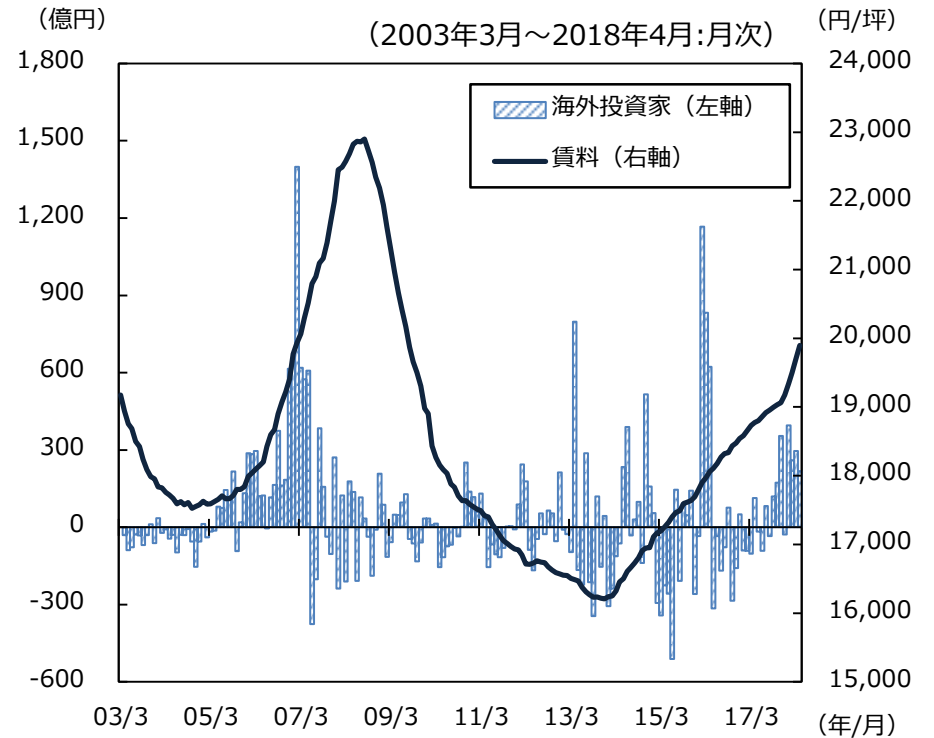
海外投資家からみたJ-REIT

- J-REITの委託売買代金全体に占める海外投資家の割合は2016年以降は50%以上と高く、市場に与える影響も相対的に大きくなっています。
- 2007年のオフィスビル賃料の上昇時において、海外投資家は買い越しました。2014年以降、オフィスビル賃料は上昇傾向にあります。

■ 委託売買代金全体に占める主要投資部門別の割合推移



■ 海外投資家の売買状況*と都心5区オフィスビル平均賃料の推移



* 海外投資家の売買状況は2003年4月以降の値。

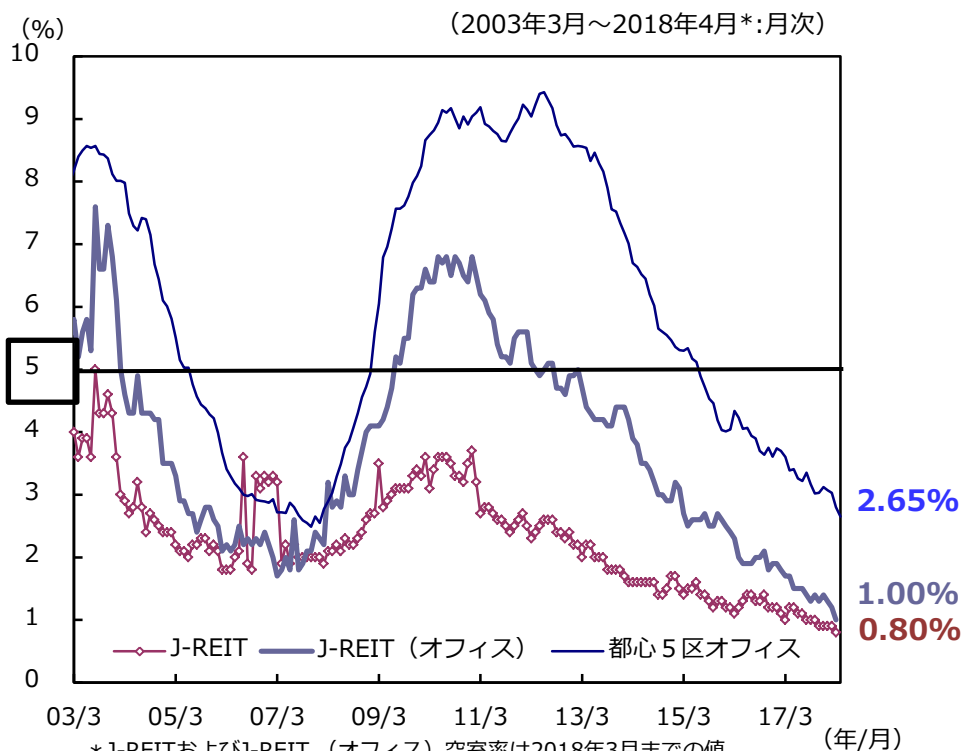
出所：東京証券取引所およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

内部成長につながる不動産市況 ～空室率と賃料～

- 景気回復を背景に、企業の本社機能の統合や移転、拡張が積極的に行われていることなどから、都心5区オフィスビル平均空室率は2008年3月以来の3%割れの水準となるなど、低下傾向にあります。
- 空室率の低下に伴い、都心5区オフィスビル平均賃料は52カ月連続で上昇しています。一般的に空室率が5%を下回ると、需給ひっ迫感から貸し手側が賃料交渉を優位に進めやすくなるとされており、J-REITの保有物件の賃料上昇による収益拡大が期待されます。

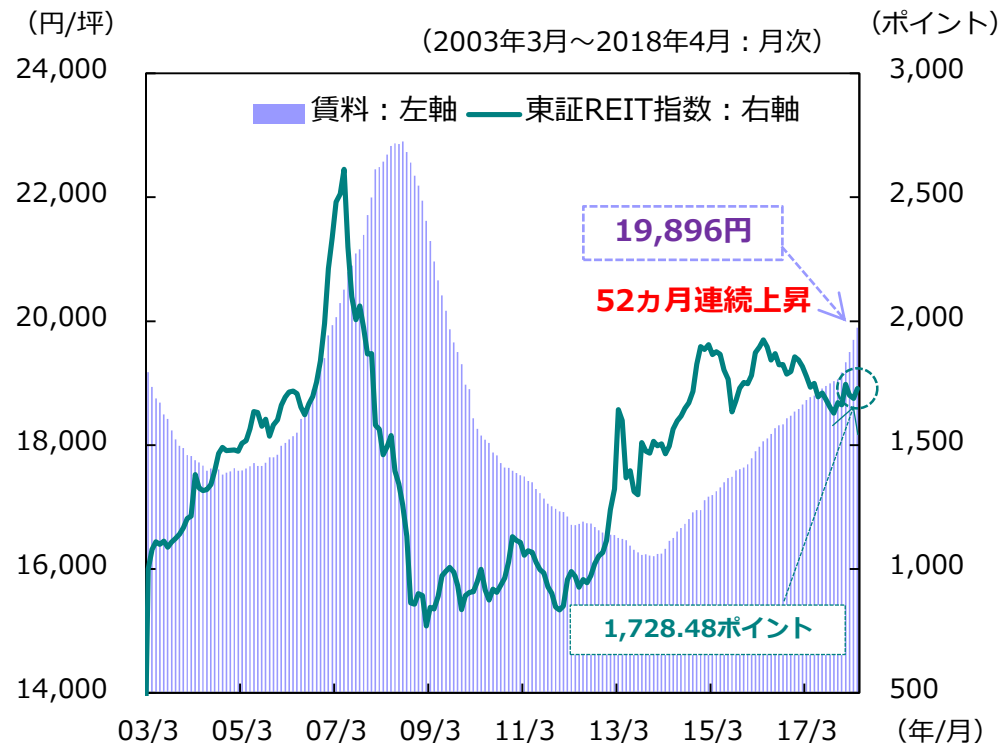
■ J-REIT空室率と都心5区オフィスビル平均空室率の推移



出所：ブルームバーグ、三鬼商事および一般社団法人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
 ※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※上記は過去の情報または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。

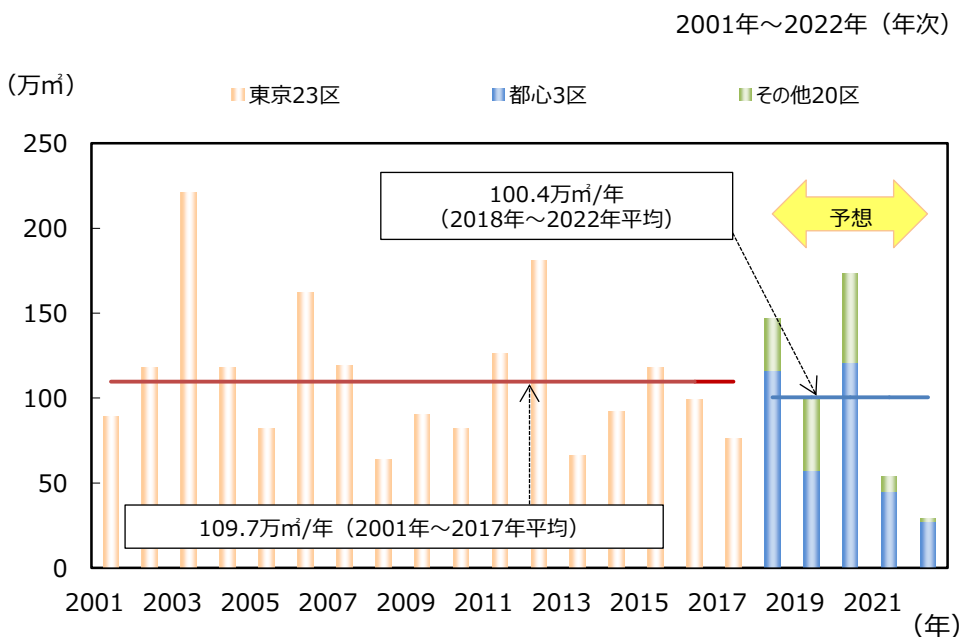
■ 東証REIT指数と都心5区オフィスビル平均賃料の推移



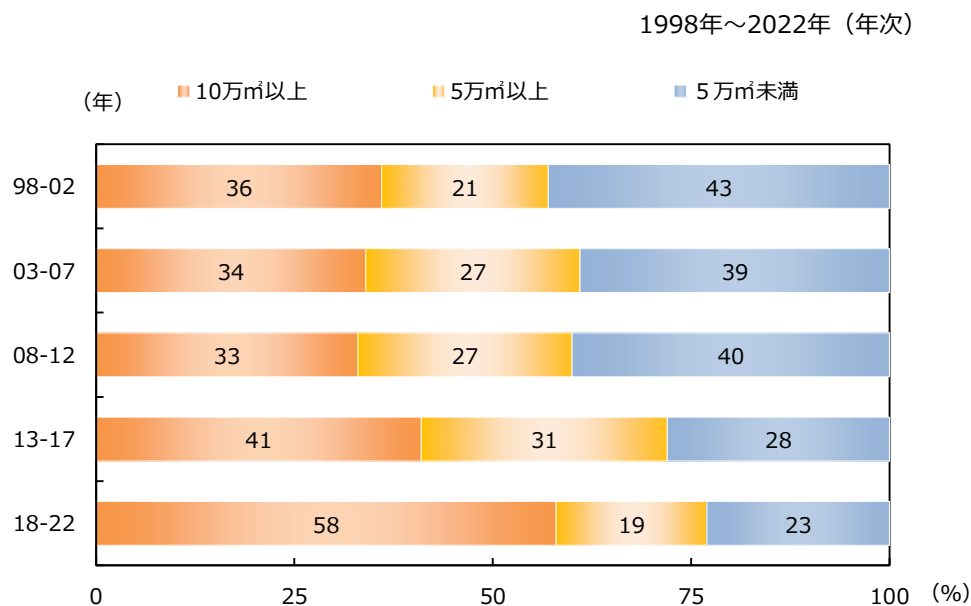
今後のオフィスビル供給について

- 2018～2020年のオフィスの供給量は2017年比で増加しますが、2021～2022年の供給量は一転して減少すると予想されており、需給バランスの調整が進み、オフィスビル市況への影響は抑えられると考えます。2018～2019年の供給ビルに関しては、既にテナント誘致を終了させたビルが多いとみられており、今後の焦点は2020年のテナント誘致にかかわる、東京五輪以降の経済環境が注目されます。
- 2018～2022年に供給が予定されているオフィスビルの多くが都心3区（千代田区、中央区、港区）に位置していることに加えて、5割以上が10万㎡以上の超大規模ビルであり、高い魅力を有していることから、需要も強いものと考えられます。

■ 東京23区オフィスビル供給量の推移



■ 東京23区オフィスビル規模別供給割合



※2018年～2022年の上記データは予測値

出所：森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'18」、財務省「法人企業統計調査」をもとにアセットマネジメントOne作成

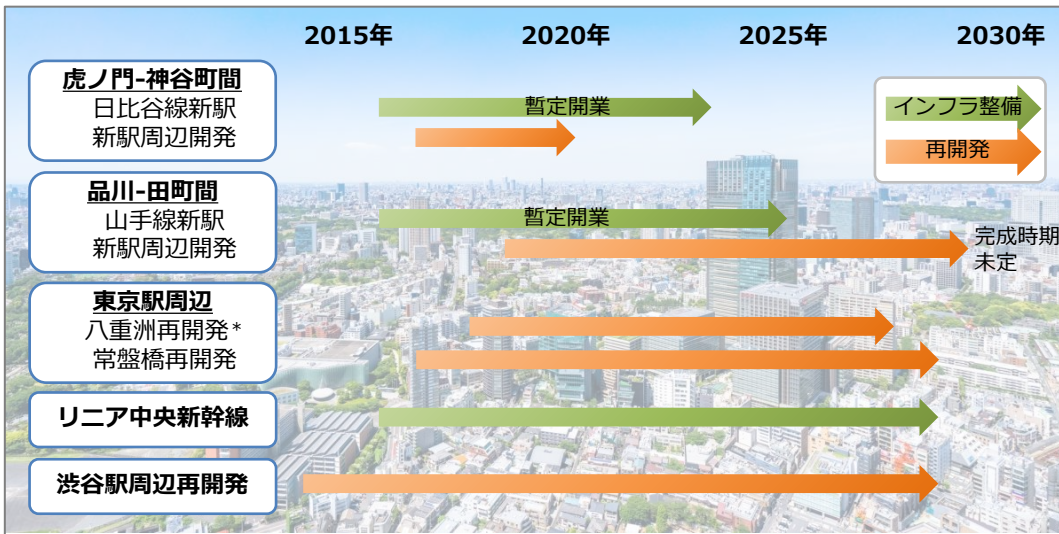
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

内部・外部成長につながる再開発・インフラ整備など

- 東京は国家戦略特区に指定されており、世界から資金・人材、企業等が集まる国際的ビジネス拠点の形成や競争力のある新事業創出を目指し、街作りが進められています。東京五輪が開催される2020年後も、再開発とインフラ整備が続く見込みです。
- インフラ整備の結果、交通利便性が改善すると周辺の不動産価値の向上も見込まれます。また、新しい大型ビルなどの開発案件がREITの投資対象となる可能性があると考えられます。

■ 今後予定される再開発プロジェクトとインフラ整備

■ 竣工済みまたは竣工予定の大型ビル



ビル名	竣工（予定）年月	所在地	延床面積（坪）
住友不動産大崎ガーデンタワー	2018年1月	品川区西品川1	53,842
東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー	2018年2月	千代田区有楽町1	57,165
大手町二丁目地区再開発事業B-3街区A棟	2018年7月	千代田区大手町2	61,105
丸の内二重橋ビルディング	2018年10月	千代田区丸の内3	52,592
（仮称）日本橋室町三丁目PJ	2019年3月	中央区日本橋室町3	50,819
渋谷スクランブルスクエア	2019年9月	渋谷区渋谷2	54,752
（仮称）虎ノ門ヒルズビジネスタワー	2019年12月	港区虎ノ門1	52,332

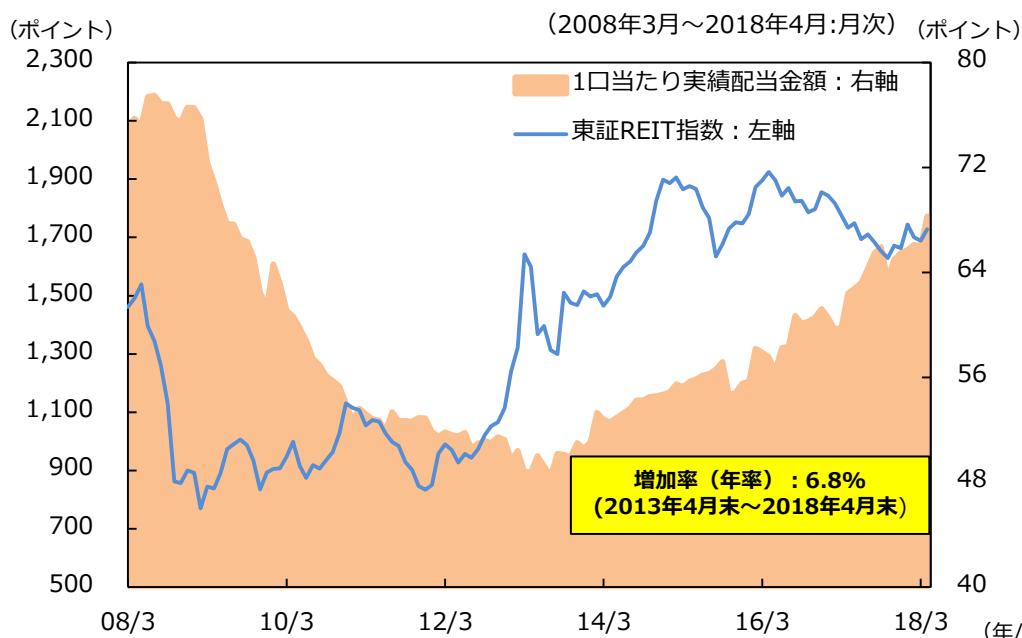
* 八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業
出所：各種報道をもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

東証REIT指数と1口当たり配当金額

- 不動産市況の改善継続に伴う保有物件の賃料収入の増加や、新規物件取得による賃料収入の増加、低金利を背景とした負債コストの低減などから、J-REITの業績は改善・拡大しています。
- J-REITの収益改善の動きを背景に、J-REITの1口当たり実績配当金額は2013年7月を底に増加基調にあります。
- 累積リターンの内訳をみると、相対的に高い配当収入が期待できるJ-REITは、相場が大きく変動し価格が下落した局面においても、配当収入がパフォーマンスの下支えとなっています。

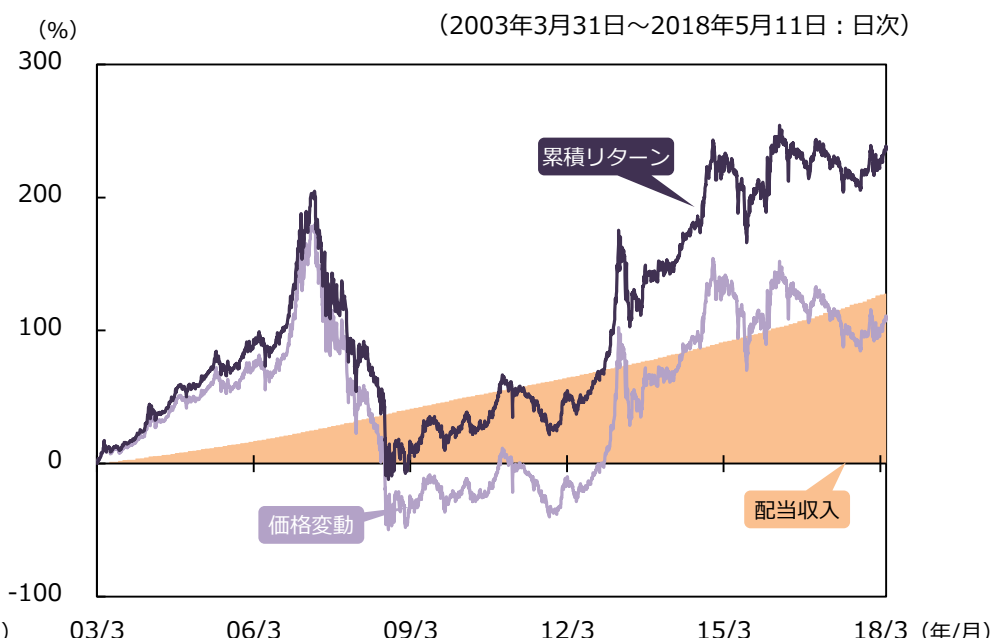
■東証REIT指数とJ-REITの1口当たり実績配当金額の推移



※J-REITの1口当たり実績配当金額は、過去1年間に権利落ちとなった配当金額をポイント(実績配当金額=東証REIT指数×実績配当利回り÷100)で示したものです。J-REITの1口当たり実績配当金額は、新規上場や合併などが行われた際に、データ算出上の影響により値が低下することがあります。
出所: 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

※上記は過去の情報または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。

■J-REITの累積リターンの内訳推移



※累積リターンは東証REIT指数(配当込み)、価格変動は東証REIT指数(配当除く)の2003年3月31日の値を0%として指数化したもの。
※配当収入は累積リターンから価格変動を控除して算出。

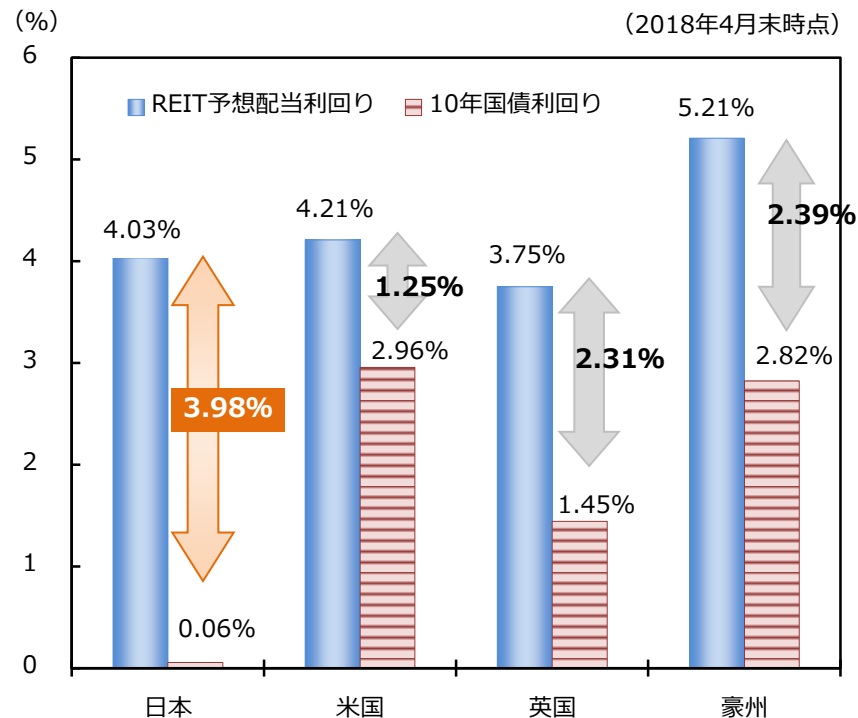
配当利回り、REITと国債の利回り格差

- 2016年1月に日銀が短期政策金利にマイナス金利の導入を決定したこともあり、国債の利回りに比べ、J-REITの相対的に高い配当利回りに注目が集まりました。

■ J-REITと10年国債の利回り推移



■ 主要国REITと10年国債利回りの比較



出所：ブルームバーグのデータなどをもとにアセットマネジメントOne作成

※主要国REITの予想配当利回りを用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE/NAREITエクイティREIT指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。

※利回り格差は、小数第3位を四捨五入しているため、REIT予想配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

※各国のREITや国債では経済環境や信用状況が異なることから、利回りのみを単純に比較することはできません。

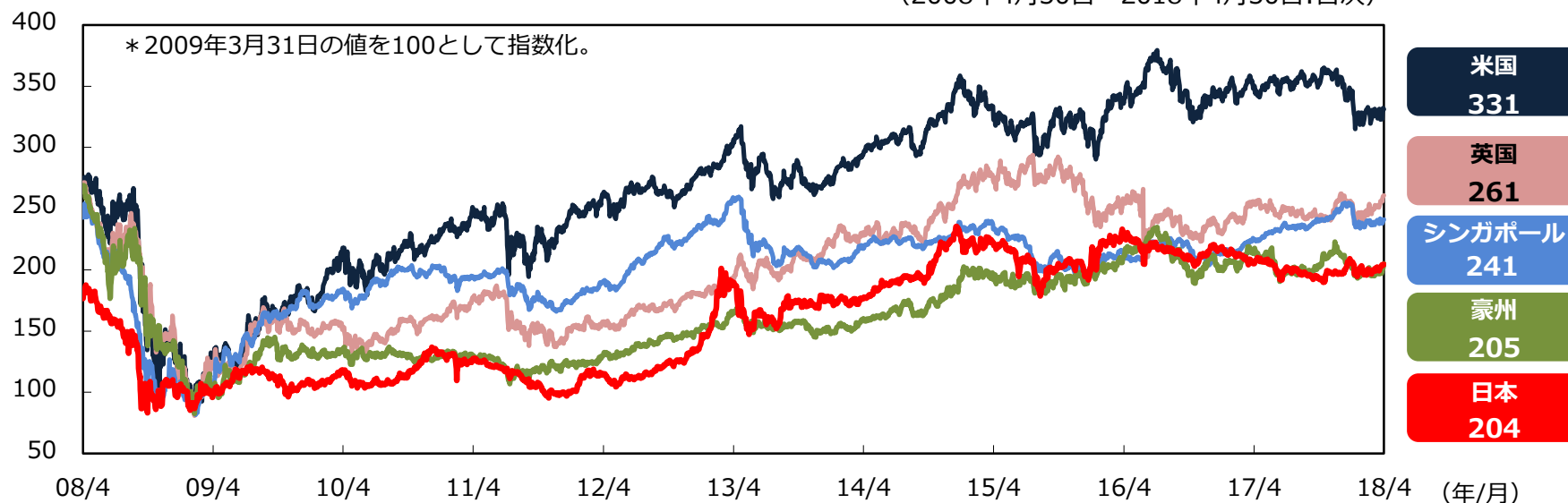
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

価格水準 ～REIT指数の値動き～

- 主要各国のREITは、リーマン・ショックの影響等から大きく下落しましたが、その後は回復し、中期的には世界景気の回復等を背景とした不動産ファンダメンタルズの改善を受け、上昇傾向で推移しました。

■ 主要各国のREIT指数の推移と期間別騰落率

(2008年4月30日～2018年4月30日:日次)



※2018年4月末時点	日本	米国	英国	シンガポール	豪州
1ヵ月 (2018年3月末)	2.4%	0.3%	4.6%	1.1%	4.5%
3ヵ月 (2018年1月末)	-0.9%	-4.4%	2.6%	-4.4%	0.2%
6ヵ月 (2017年10月末)	6.1%	-5.9%	7.4%	0.4%	0.7%
1年 (2017年4月末)	-0.3%	-4.9%	2.8%	7.2%	-3.8%

出所：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

※主要各国のREIT指数の推移で用いた指数は次のとおり。

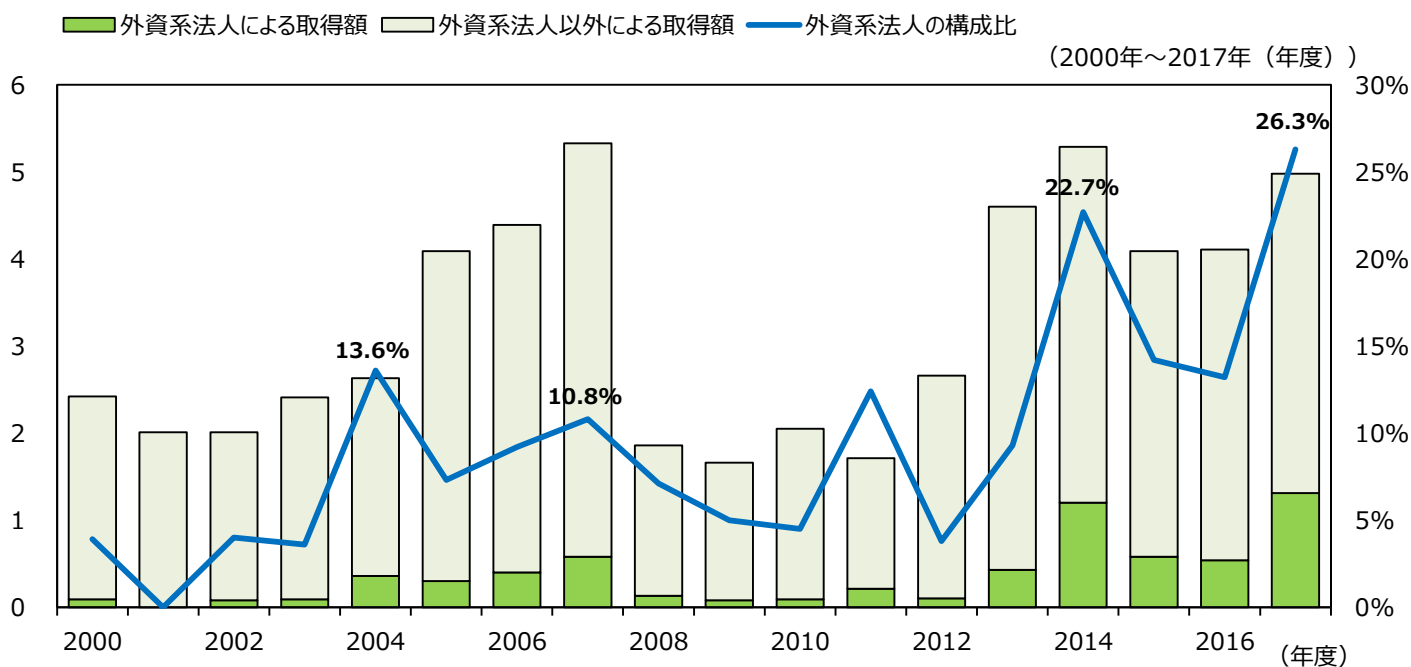
日本：東証REIT指数、米国：FTSE/NAREITエクイティREIT指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、シンガポール：FTSE ST RE INVEST TRUST指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数

※上記は過去の情報または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。

海外投資家による日本の不動産取得状況

- 海外投資家は、不動産投資収益と調達金利のイールド・スプレッド（金利格差）の大きさを、日本の金利の相対的な安定感から、日本の不動産投資を積極的に進めています。
- 2017年度の外資系法人による日本の不動産の取得額は2000年度以降で最高水準となり、企業や機関投資家全体の取得額に占める割合も同様に2000年度以降で最高水準となっています。その中には、政府系投資ファンドの名前も挙げられています。

■不動産売買取引における外資系法人の取得額と金額構成比



出所：都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査」のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

■ノルウェー政府年金基金の資産構成

(2018年3月末時点)

株式等	64%
証券等	31%
不動産	3%
預金等	3%
合計	100%

出所：NORGES BANK INVESTMENT MANAGEMENTの資料をもとにアセットマネジメントOne作成
※上記不動産には国内外の不動産を含みます。

■GICの資産構成

(2017年3月末時点)

先進国株式	27%
新興国株式	17%
主要国債券等	35%
物価連動債券	5%
不動産	7%
プライベートエクイティ	9%
合計	100%

出所：GIC（シンガポール政府投資公社）の資料をもとにアセットマネジメントOne作成
※上記不動産には国内外の不動産を含みます。

J-REITの自己投資口取得とM&A

- 需給面の悪化を主因として軟調に推移していたJ-REIT市場でしたが、海外REITに遅れたものの、2017年に資本効率の向上と投資主還元を目的に自己投資口取得やその消却の動きが始まりました。2018年4月末現在、6投資法人（時価総額で市場の約10%相当）が、価格を意識しつつ実施しています。
- 安定した収益の獲得と資産規模の着実な成長を確保する手段として、M&A（買収と合併）を選択する投資法人も現れています。
- 自己投資口取得に係る動きやM&Aは、J-REIT市場の下支え要因となると考えられ、今後もその動向が注目されます。

■自己投資口取得に係る動き（2017年以降）

発表日	投資法人名	取得口数（上限）	発行済投資口総数	比率*1	時価総額	比率*2
2017年6月12日	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	10,000	815,547	1.2%	89,322	0.7%
2017年10月10日	いちごホテルリート投資法人	3,000	257,584	1.2%	34,217	0.3%
2017年10月16日	日本リテールファンド投資法人	60,000	2,667,198	2.2%	536,693	4.4%
2017年11月15日	グローバル・ワン不動産投資法人	3,000	223,900	1.3%	97,070	0.8%
2018年2月28日	大和証券オフィス投資法人	8,000	497,869	1.6%	322,121	2.7%
2018年3月13日	日本ロジスティクスファンド投資法人	11,000	925,000	1.2%	205,072	1.7%
-	計	-	-	-	1,284,495	10.6%

■M&Aに係る動き（2017年以降）

発表日	買収・合併	M&A対象投資法人	存続投資法人	時価総額	比率*2
2017年11月10日	合併	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	126,207	1.0%
		ジャパン・シニアリビング投資法人			
2018年1月24日	合併	積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス・リート投資法人	136,629	1.1%
		積水ハウス・レジデンシャル投資法人			
-	-	-	計	262,836	2.2%

※各投資法人の時価総額は2018年4月末時点

※比率*1は、各投資法人の自己投資口取得枠（上限）の発行済投資口総数に対する比率

※比率*2は、各投資法人の時価総額の東証REIT市場全体の時価総額に対する比率

※上記は、自己投資口取得とM&Aに係る動きを示すもので、個別銘柄の売買を推奨するものではありません。

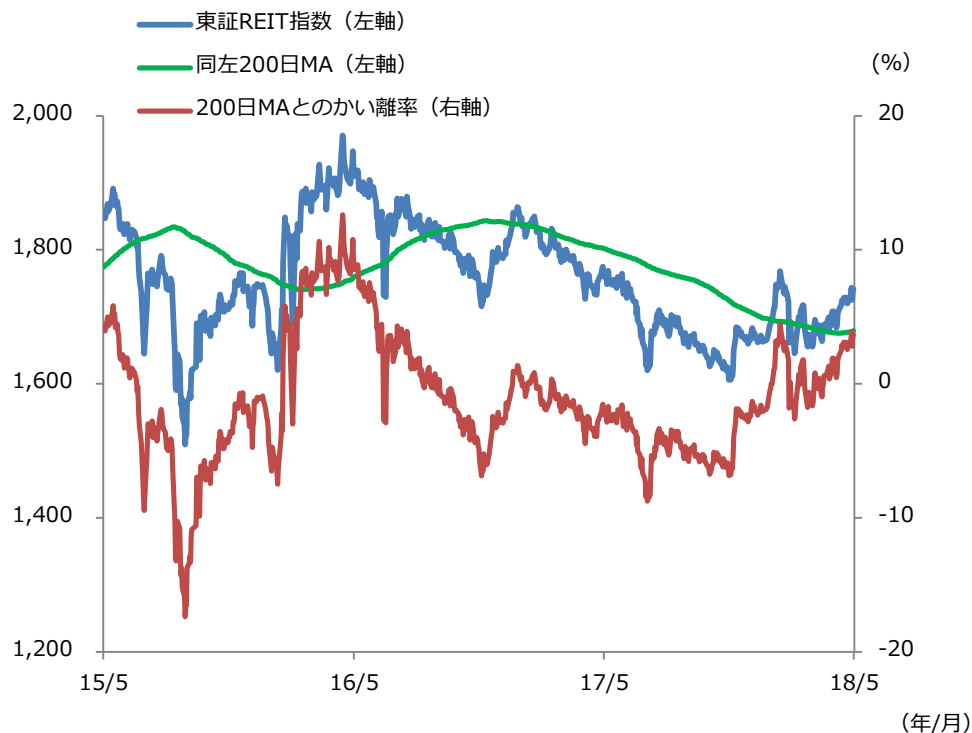
出所：各投資法人と日本取引所グループの資料をもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

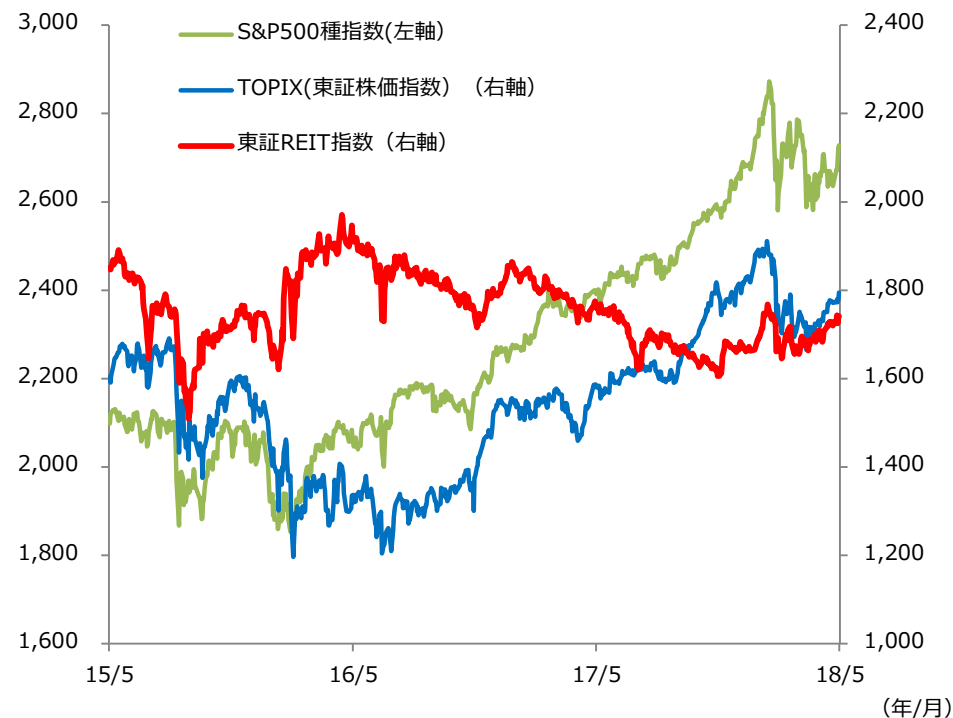
テクニカル指標などからみたJ-REIT

- 東証REIT指数は、5月11日現在1,741.27ポイントで、年初来の騰落率は4.7%となっています。テクニカル指標である200日移動平均（MA：Moving Average）が反転上昇する中、その乖離率は+3.7%となっています。

■東証REIT指数と同指数の200日MAとの乖離率の推移



■東証REIT指数と日本と米国の株式指数の推移



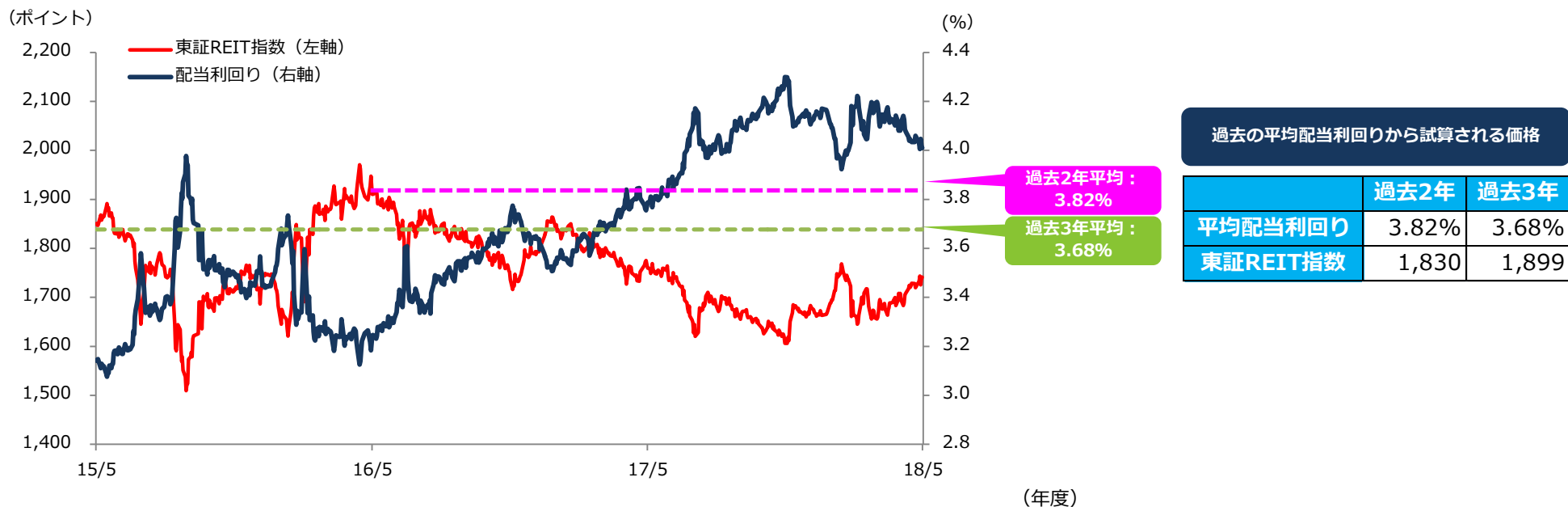
※期間：2015年5月12日～2018年5月11日（日次）
 出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

配当利回り水準からみたJ-REIT

- ファンダメンタルズが良好であり、相対的に高い配当利回りと割安なNAV倍率などから、引き続き内外投資家の買いが継続する可能性が高いと予想しています。* NAVとは純資産価値を意味し、NAV倍率は現在のJ-REITの価格の純資産価値に対する倍率を示します。
- 当面は、高い配当利回りとその成長性に着目した投資家からの資金流入が続くものとみられます。そして、中期的には相対的に高い配当利回りと為替リスクが低いという投資魅力が特に国内投資家に浸透していくことなどを前提に、過去平均（2年：3.82%、3年：3.68%）のレベルに相当する水準まで東証REIT指数が回復することが期待できると考えています。

■ J-REITと配当利回り推移



※期間：2015年5月12日～2018年5月11日（日次）

※過去の平均配当利回りの期間は次の通り、2年：2016年5月12日～2018年5月11日、3年：2015年5月12日～2018年5月11日

出所：ブルームバーグと各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

不動産投資市場への政策支援とREITの成長戦略

- 国土交通省は、2016年に「不動産投資市場の成長戦略」を公表、2017年には「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」により企業・団体不動産の活性化などの具体的施策を明示し、J-REIT市場を支援する姿勢を強めています。
- REITは、主として内部成長と外部成長、財務といった面からの戦略を組み合わせ、成長を目指しています。

国土交通省が掲げる「不動産投資市場の成長戦略」では、2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に増やす目標を設定

■不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン

1. CRE*等の改革（企業・団体の不動産の活性化）

- ①CRE（企業などが保有する不動産）戦略ガイドライン・手引きの活性化
- ②CREフォーラムの設置・運営等
- ③老朽化不動産の更新・活用の促進
- ④PRE*（公的機関などが保有する不動産）戦略の一層の推進

2. REIT市場等の改革

- ①REITの多様化の促進
- ②地方創生型の不動産証券化の促進

3. 不動産投資家の投資環境の改革

- ①不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定等
- ②不動産情報基盤の充実

4. 人材育成の改革

不動産市場における人材の育成が重要であり、不動産、金融、機関投資家などが連携して、必要となる人材の育成を促進

* CREとはCorporate Real Estateの略称で、その規模は約470兆円

* PREとはPublic Real Estateの略称で、その規模は約590兆円

出所：国土交通省の資料などをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または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。

■REITの成長戦略のイメージ

①内部成長戦略

- 収益性の向上
（空室率の改善、平均賃料の上昇、大規模修繕、リニューアルなど）

②外部成長戦略

- 資産規模の拡大、保有資産入れ替え、
（優良物件取得、都市再開発など）

③財務戦略*

- 財務健全性の継続
（資金調達手段の多様化など）

* 投資法人の価値向上のためには、単に経営戦略・投資戦略を遂行するだけでなく、それらを支える財務基盤の強化が必要です。財務戦略は、投資に対する適正な評価と最適資本構成の実現に必要な不可欠な戦略です。

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（リート）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3.78%（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当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2.6824%（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。

【当資料で使用している指数について】

●東証株価指数、東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証株価指数、東証REIT指数の商標に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではなく、㈱東京証券取引所は、ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

●S&P 500種指数は、S&P Globalの一部門であるS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社（「SPDJI」）の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。Standard & Poor's®およびS&P®は、S&P Globalの一部門であるスタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC（「S&P」）の登録商標で、Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLC（「Dow Jones」）の登録商標です。本商品は、SPDJI、Dow Jones、S&P、それらの各関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これらのいずれの関係者も、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、S&P 500種指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

●“FTSE”及び“FTSE®”は、ロンドン証券取引所（London Stock Exchange Plc）並びにフィナンシャル・タイムズ社（The Financial Times Limited）の商標であり、ライセンスに基づいてFTSEが使用しています。FTSE NAREITオール・エクイティ・REIT・インデックス、FTSE EPRA/NAREIT UK指数、及びFTSE ST RE INVEST TRUST指数、（以下「各指数」）は、FTSEの商標であり、各指数の算出、指数値の公表、利用など、各指数に関するあらゆる権利はFTSE 又はその関連パートナー会社に与えられています。FTSEは、各指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性について、明示的、黙示的を問わず保証するものではありません。また、算出又は公表の誤謬、遅延または中断に対し、一切責任を負いません。