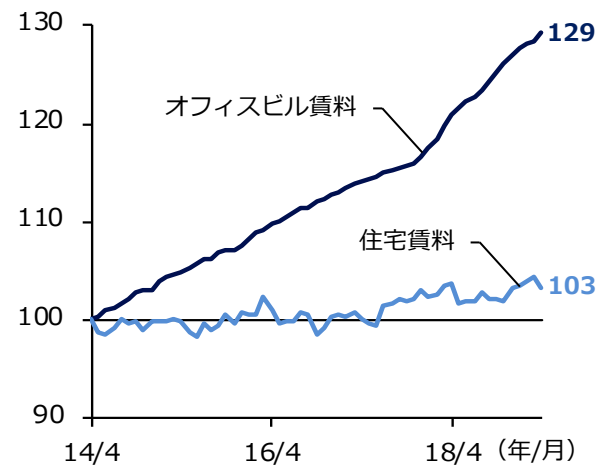


## 都心5区\* オフィスビルと東京23区賃貸住宅賃料の推移

\*千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区



※期間：2014年4月～2019年4月（月次）

※2014年4月の値を100として指数化したもの。

### 配当の力を支える オフィスや住宅賃料上昇

- 高いオフィスビル需要を背景に都心5区オフィスビルの賃料は5年前と比較して約30%上昇。
- 大きく上下しないといわれる住宅賃料も都心への人口流入、賃貸マンションの供給減少を背景に過去5年上昇傾向。

出所：ブルームバーグ、三鬼商事およびアットホーム株式会社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】

##### ● 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変動リスクもあります。）に投資しますので、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）

\*消費税率が10%になった場合は、3.85%となります。

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2.052%\*（税込）

\*消費税率が10%になった場合は、2.09%となります。

※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場合があります。

#### 【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にもなりません。
  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指数および東証株価指数（TOPIX）は、株式会社東京証券取引所（株）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、利用など各指数に関するすべての権利は、（株）東京証券取引所が有しています。

# J-REIT その配当の力とは

—配当金累計 **3兆8,000億円超\***—

\*2019年3月時点

出所：一般社団法人不動産証券化協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成



アセットマネジメントOne

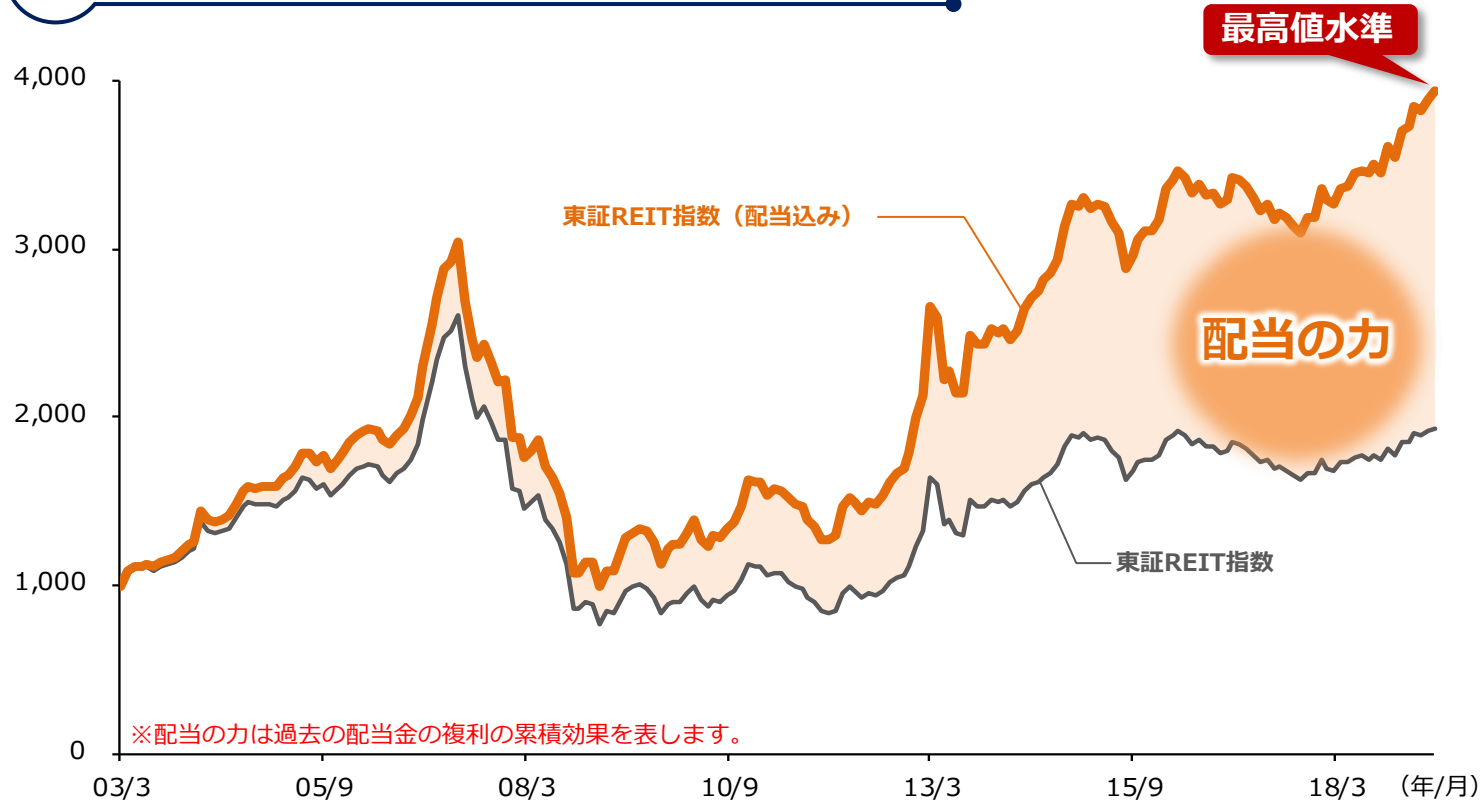
商号等：アセットマネジメントOne株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号  
加入協会：一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会



# 長期で積み上がる配当の力、足もとで上昇

「東証REIT指数（配当込み）」は、足もと最高水準で推移しています。  
「東証REIT指数」は2018年以降、2017年の下落を取り戻すも過熱感はみられず。

## 東証REIT指数と東証REIT指数（配当込み）の推移



※期間：2003年3月末（東証REIT指数算出開始月）～2019年6月末（月次）  
※上記は、指数を用いて試算しているものであり、実際には指数に直接投資をすることはできません。  
※右記については、当該期間において、各月末時点の10年前から投資した場合のそれぞれのリターンを試算しています。また、税金等諸費用は考慮していません。

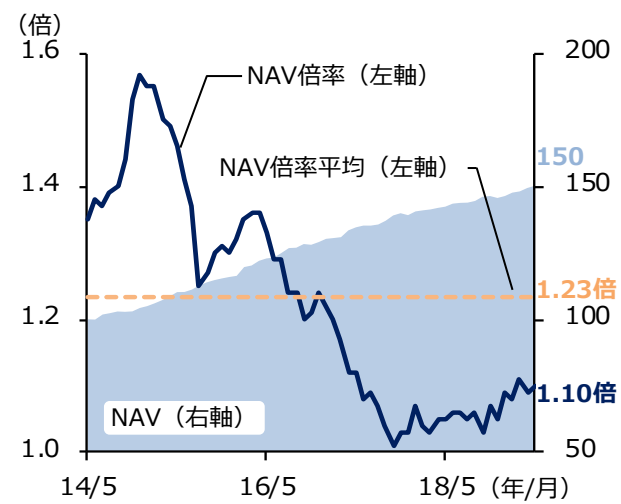
# J-REITは長期投資で負けなし

- 長期投資では配当の力もパフォーマンスに大きく貢献。
- 10年間投資した場合、多くのケースで株式投資のリターンを上回る。
- 10年間投資した場合、J-REITはマイナスリターンのケースはゼロ。

## 東証REIT指数と東証株価指数に10年間投資した場合のリターン（試算値）



## NAVとNAV倍率の推移



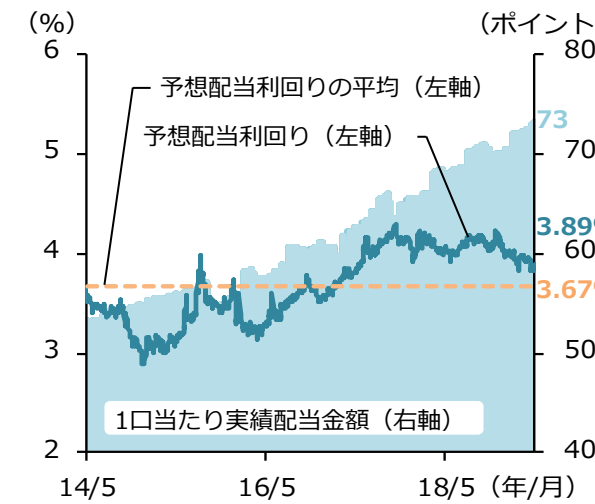
### 価格を上回るペースで 上昇してきた純資産価値

- 過去5年、J-REITの資産価値は価格を上回るペースで上昇。
- それに伴い、NAV倍率は過去平均を大きく下回る水準まで低下。
- 2018年以降、J-REITの価格は上昇するもNAV倍率はゆるやかな上昇にとどまる。

**NAV倍率**  
NAV (Net Asset Value) とは純資産価値を意味しており、NAV倍率は現在のJ-REITの株価が純資産価値に対して何倍かを示します。一般に倍率が高いほど株価が割高、低いほど割安であることを意味します。

※期間：2014年5月末～2019年5月末（月次）  
※NAV倍率は不動産証券化協会が計算したもの。  
※NAVは東証REIT指数をNAV倍率で割り、2014年5月の値を100として指数化したもの。

## J-REITの1口当たり実績配当金額と予想配当利回りの推移



### 賃料上昇等を背景に 配当利回りは高水準

- 良好な不動産市況を背景としたオフィスビルの賃料上昇や売買益の増加。
- 利回りの相対的に高い地域の物件取得。
- インバウンドによる各種施設の稼働率や賃料上昇。

**J-REITの配当**  
J-REITは、利益の90%超を配当することなどの条件を満たせば法人税が免除（配当金が損金算入）されます。そのため、J-REITは通常、利益のほとんどを投資家に配当します。つまり、J-REITの配当は株式の配当と比べ、より利益に直結しているといえます。

※期間：2014年5月30日～2019年5月31日（日次）