

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

J-REITの市場動向 P.3

J-REITの投資部門別売買状況 P.4

J-REITの価格特性による投資家層の拡大 P.5

日銀の買入れと金融機関のETF投資 P.6

J-REITのリスク・リターン特性 P.7

日米の株式・REITの相関係数 P.8

内部成長につながる不動産市況 ～空室率と賃料～ P.9

今後のオフィスビル供給とインフラ整備・再開発 P.10

東証REIT指数と1口当たり配当金額 P.11

J-REITの配当利回りと10年国債利回りとの利回り格差 P.12

主要国REITの配当利回りとJ-REITのNAV倍率推移 P.13

J-REITの自己投資口取得とM&A P.14

テクニカル指標などからみた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

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3.9%程度の配当利回りがあり、日本の国債利回りとのイールドスプレッドが約4%あることから、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加えて、リスク・リターンなどからみた効率性や他資産との相関の低さなど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。
- ・ 米中貿易摩擦問題などによる海外発の不透明要因が懸念される状況下、海外要因の影響を受けにくい資産であるJ-REITの優位性に注目しています。

不動産市況の好調持続

- ・ オフィスの供給量は、2020年に大量に増加しますが、2021年～2022年に一転して急減するとみられ、オフィス市況への影響は限定的と考えられます。オフィスビル空室率の低下などを背景に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。

増加基調にある配当が、価格を下支え

- ・ J-REITの1口当たり配当金額は、2013年7月を底に増加基調にあります。
- ・ 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。

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り組みが示され、今後J-REIT市場のさらなる活性化が期待されます。

投資法人の投資主価値を意識した動き

- ・ 2019年4月策定の「不動産ビジョン2030」の中でも、不動産投資・運用の分野におけるガバナンス強化などの必要性が言及されており、各投資法人などで自己投資口の取得や合併など一段と業績や投資主価値の向上が意識された動きが活発化する可能性があると考えています。

※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。

J-REITの市場動向

- 東証REIT指数は、2003年3月の公表開始以来リーマン・ショックなどを乗り越えて堅調に推移しました。2017年から、毎月分配型投資信託からの資金流出による需給の悪化などが下押し要因となった時期がありました。しかし、2017年11月以降は安定的な値動きとなる中、水準を緩やかに切り上げる展開となりました。
- 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、東証REIT指数は1,900ポイント台を回復し、東証REIT指数（配当込み）は史上最高値を更新する展開となっています。国土交通省の「不動産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や、各投資法人でのガバナンス強化の動きも注目されています。
- 2019年半ば以降も海外の政治イベントが多く予定されている中、米中貿易摩擦問題などによる海外発の不透明要因が懸念されることが考えられます。海外要因の影響を受けにくい資産であるJ-REITの優位性に注目することも重要です。

■東証REIT指数と時価総額の推移



※期間：2003年3月31日～2019年6月28日（日次）

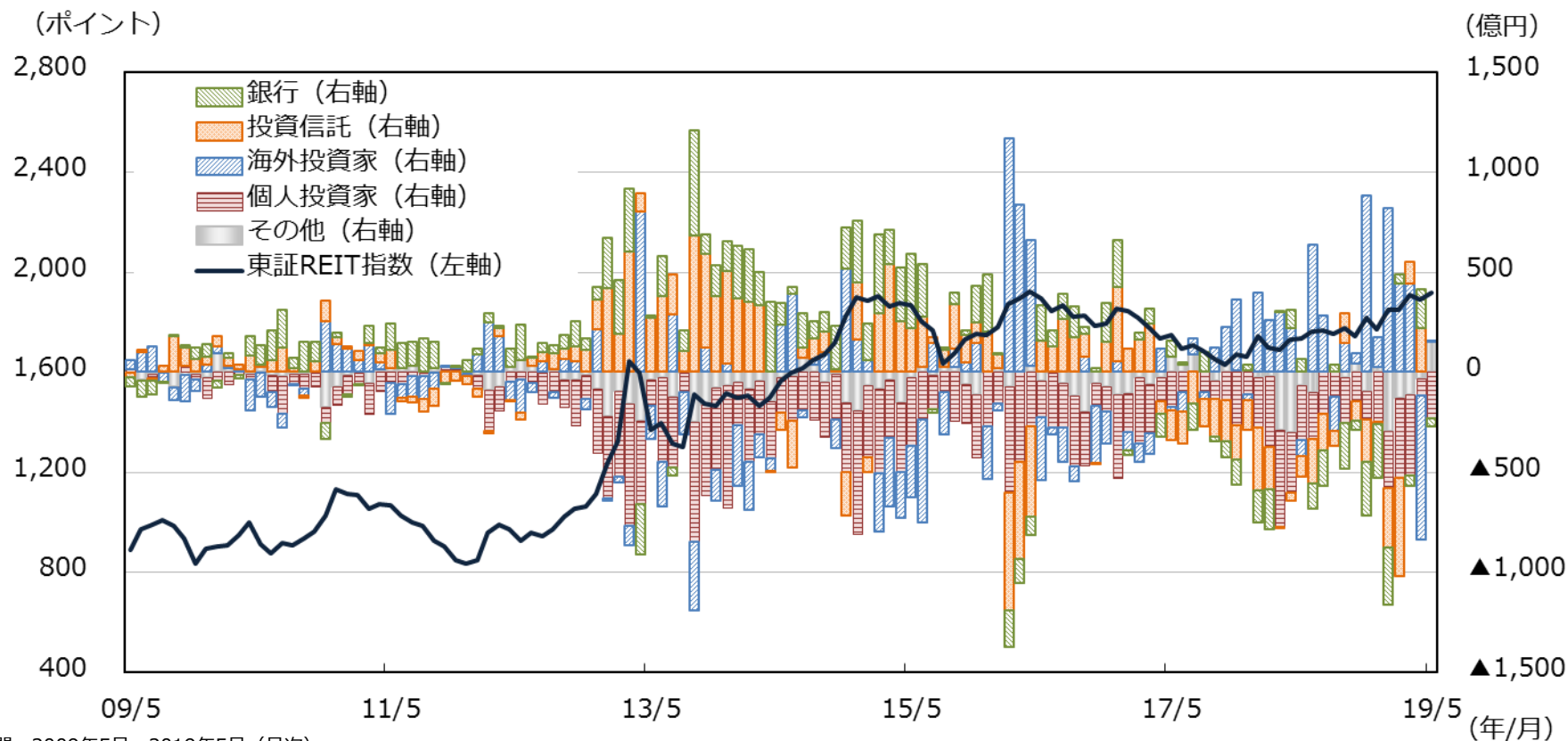
出所：ブルームバーグのデータなどをもとにアセットマネジメントOne作成

※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、投資信託からの売り越しが2017年4月より継続していましたが、2018年9月には一時買い越しに転じるなどその動きは落ち着いてきている状況です。また、2017年9月以降は海外投資家が相対的に高い利回りと安定的な値動きなどを背景に買い越し場面も多くみられます。

■ J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



※期間：2009年5月～2019年5月（月次）

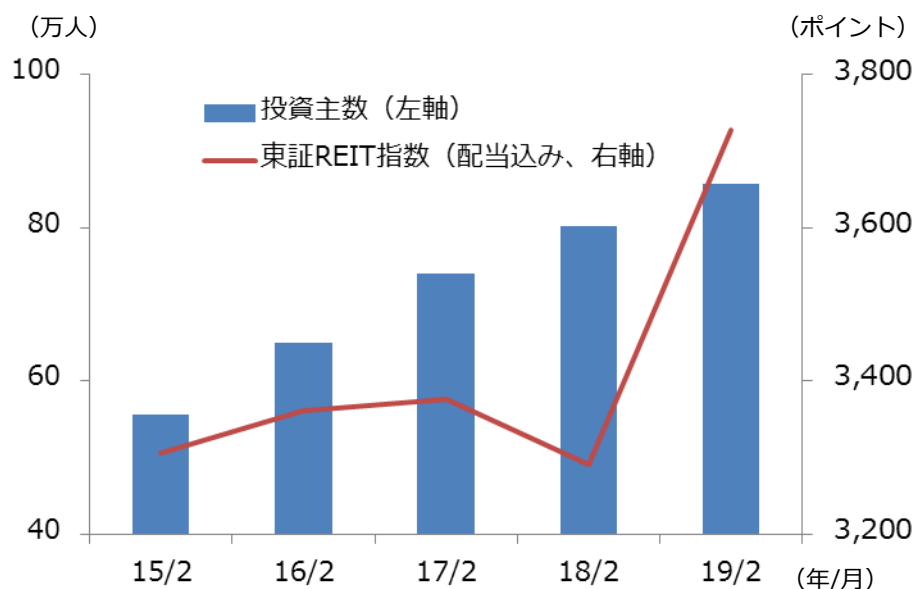
出所：東京証券取引所およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

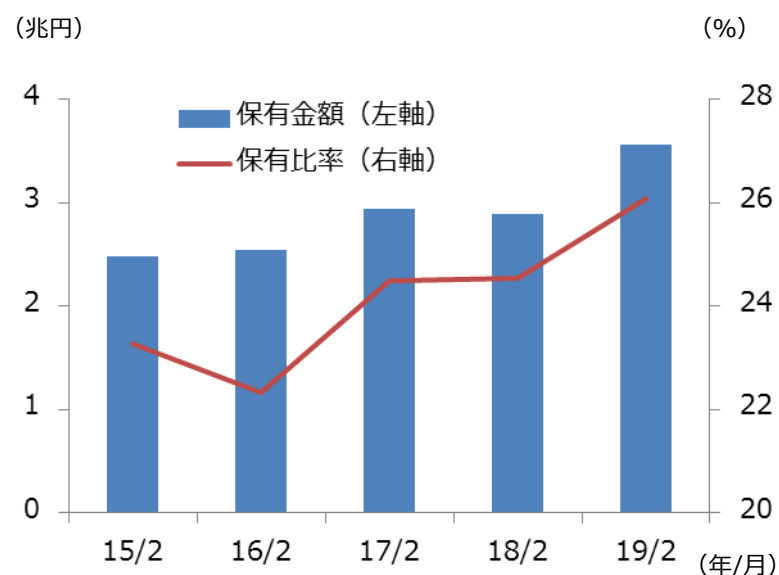
J-REITの価格特性による投資家層の拡大

- 東京証券取引所のJ-REITの投資主調査では、2019年2月時点でJ-REITの投資主（延べ人数）は85万6,830人となっています。2014年8月の調査開始時の53万2,412人から4年半で投資主は約1.6倍の数となっており、この間のJ-REITを支えてきたとみられます。
- 海外投資家の2019年2月時点でのJ-REITの保有金額は約3兆5,575億円と前年比22.9%増、全投資部門中での保有比率は26.1%と前年比で1.5%の増加となっています。足元では国内投資家の買入れ観測も台頭する中、安定的な値動きや日米株式との合わせ持ちによるポートフォリオ全体のリスク低減効果など、J-REITの価格特性に着目した投資家の資金流入の持続性が注目されます。

■ J-REITの投資主数と東証REIT指数の推移



■ 海外投資家のJ-REIT保有金額と保有比率の推移



※期間：2015年2月末～2019年2月末（年次）

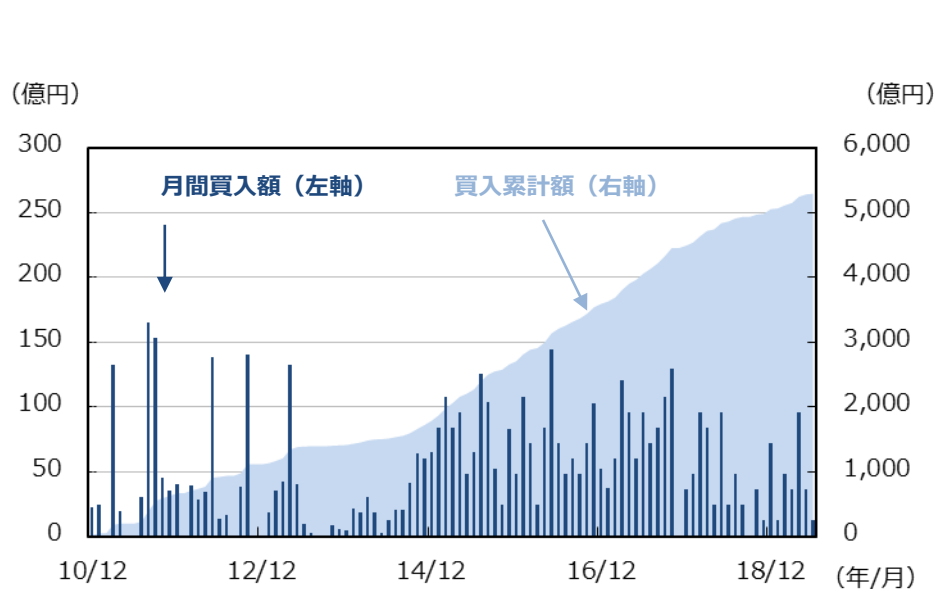
出所：株式会社東京証券取引所およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

日銀の買入れと金融機関のETF投資

- 日銀は、2010年12月以降、J-REITの買入れを実施しており、下支え役となっていると考えられます。やや軟調に推移する日が多かった2019年4月などに、日銀がその買入れを多めに実施したことも投資家に安心感を与えているとみられます。
- 低金利環境の中で、J-REITの相対的に高い利回りに加えて投資効率の高さを示すリスク・リターンのデータが良好な状況です（詳細はP7ご参照）。国内の金融機関によるETFを経由したJ-REITの保有も増加が続いており、今後もさらなる増加が期待されます。

■日銀のJ-REIT買入れの推移

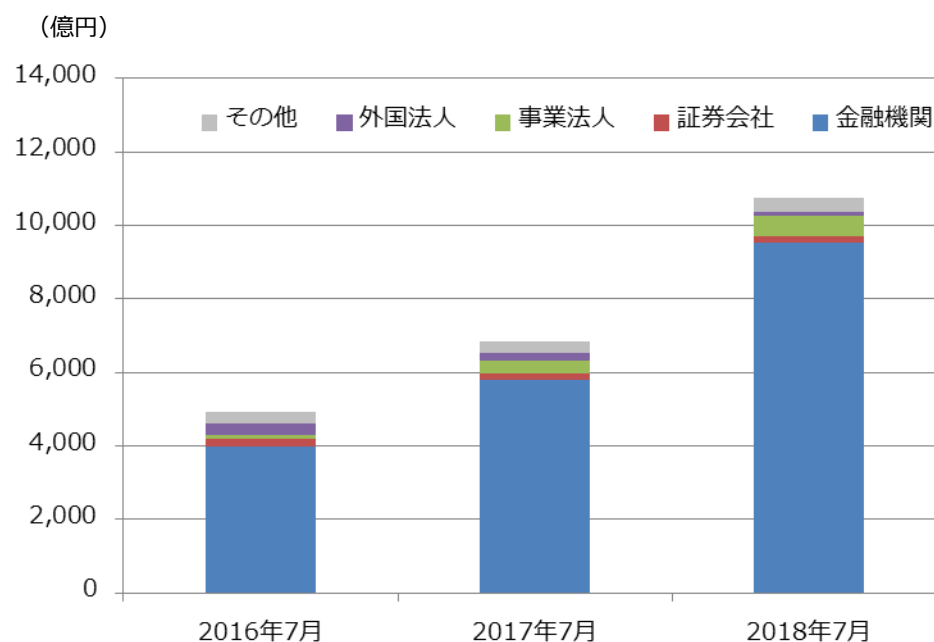


※期間：2010年12月～2019年6月（月次）

出所：日銀および株式会社東京証券取引所、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に投資するETFの投資部門別保有純資産総額の推移



※期間：2016年7月～2018年7月（年次）

J-REITのリスク・リターン特性

- 過去10年と過去5年のJ-REITのリスク・リターン（年率）を比較すると、過去5年ではリターンが低下（過去10年：11.9%→過去5年：7.8%）した中で、リスクがそれ以上に大きく低下（過去10年：16.2%→過去5年：8.6%）したことがわかります。過去1年では日米の株式・REITの中では最も高いリターン（J-REIT：14.4%、日本株式：-8.2%、米国株式：7.6%、米国REIT：10.1%）となっています。
- また、過去5年で日本株と米国の株式・REITが相対的に大きく下落した月の騰落率を比較すると、J-REITは小幅な下落となっており、相対的に底堅い値動きをする資産となっています。

■日米の株式・REITのリターン・リスク

過去10年	日本株式	J-REIT	米国株式	米国REIT
リターン	7.5%	11.9%	16.0%	17.3%
リスク	16.8%	16.2%	17.4%	18.5%

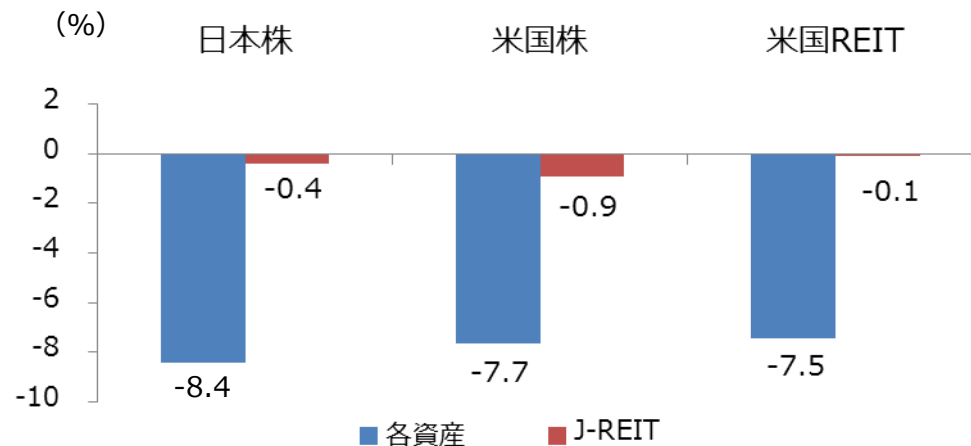


過去5年	日本株式	J-REIT	米国株式	米国REIT
リターン	6.4%	7.8%	12.1%	10.3%
リスク	15.4%	8.6%	17.0%	16.6%

※2019年6月末時点

※リターンは対象期間の月次騰落率を年率換算し、リスクは月次騰落率の標準偏差を年率換算したものです。

■日本株と米国の株式・REITが大きく下落した月のJ-REITの騰落率



※過去5年（2019年6月末時点）で、各資産が月次で5%超下落した月のJ-REITの平均騰落率

※日本株は東証株価指数（配当込み）、J-REITは東証REIT指数（配当込み）、米国株はS&P500種指数（円ベース、配当込み）、米国REITはFTSE NAREIT オール・エクイティ・REIT・インデックス（円ベース、配当込み）

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。

日米の株式・REITの相関係数

- 過去10年と過去5年などの日米の株式・REITの相関係数を比較すると、過去10年に比べ過去5年ではJ-REITは日本株など他資産との相関係数が低下しています。上記のリスク・リターン特性と相関係数の傾向が今後も続けば、他資産とJ-REITを組み合わせた運用により、分散投資効果と安定した値動きを享受できる可能性が高まるものと考えられます。

■日米の株式・REITの相関係数

過去10年、期間：2009年6月末～2019年6月末

	日本株式	J-REIT	米国株	米国REIT
日本株	1			
J-REIT	0.50	1		
米国株	0.78	0.38	1	
米国REIT	0.59	0.39	0.78	1

期間：2009年6月末～2014年6月末

	日本株式	J-REIT	米国株式	米国REIT
日本株式	1			
J-REIT	0.64	1		
米国株式	0.74	0.43	1	
米国REIT	0.63	0.42	0.82	1

注.相関係数の色分け

-1.00～+0.40
+0.41～+0.70
+0.71～+1.00

過去5年、期間：2014年6月末～2019年6月末

	日本株式	J-REIT	米国株式	米国REIT
日本株式	1			
J-REIT	0.22	1		
米国株式	0.84	0.34	1	
米国REIT	0.53	0.36	0.72	1

※相関係数は対象期間の月次騰落率により算出

※相関係数とは、2つの資産の価格変動の連動性を示す指標です。

相関係数は-1から+1までの範囲をとり、+1に近いほど連動性が高く、-1に近いほど相互に逆向きに変動することになります。

ゼロのときは相互に無関係に動くということになります。

※日本株は東証株価指数（配当込み）、J-REITは東証REIT指数（配当込み）、米国株はS&P500種指数（円ベース、配当込み）、米国REITはFTSE NAREIT オール・エクイティ・REIT・インデックス（円ベース、配当込み）

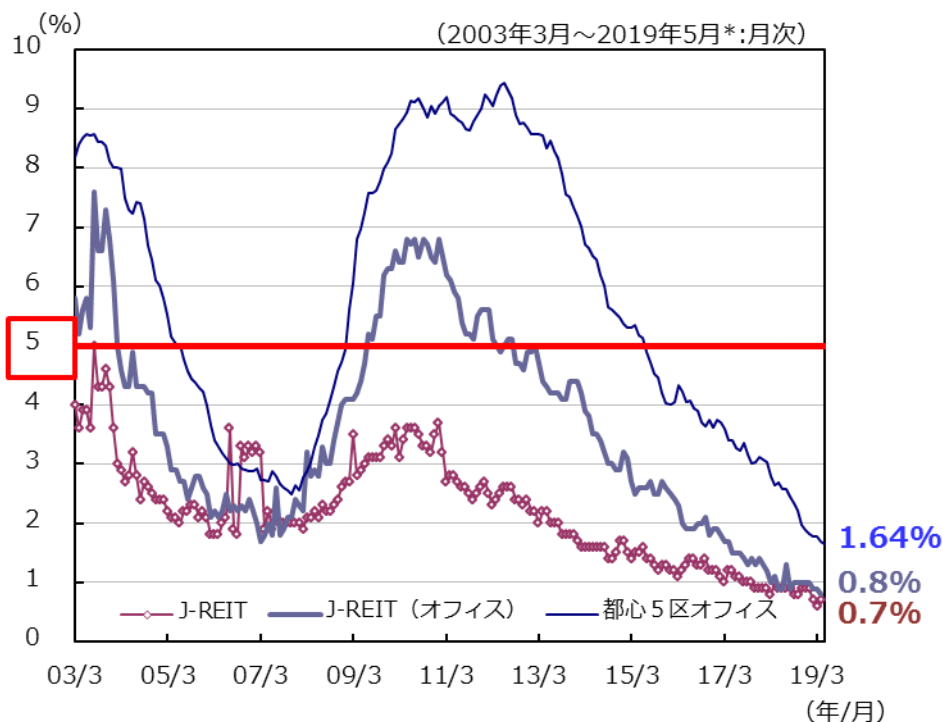
出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

内部成長につながる不動産市況 ～空室率と賃料～

- 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に加え、入居企業が従来より多様化し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2018年11月以来2%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65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



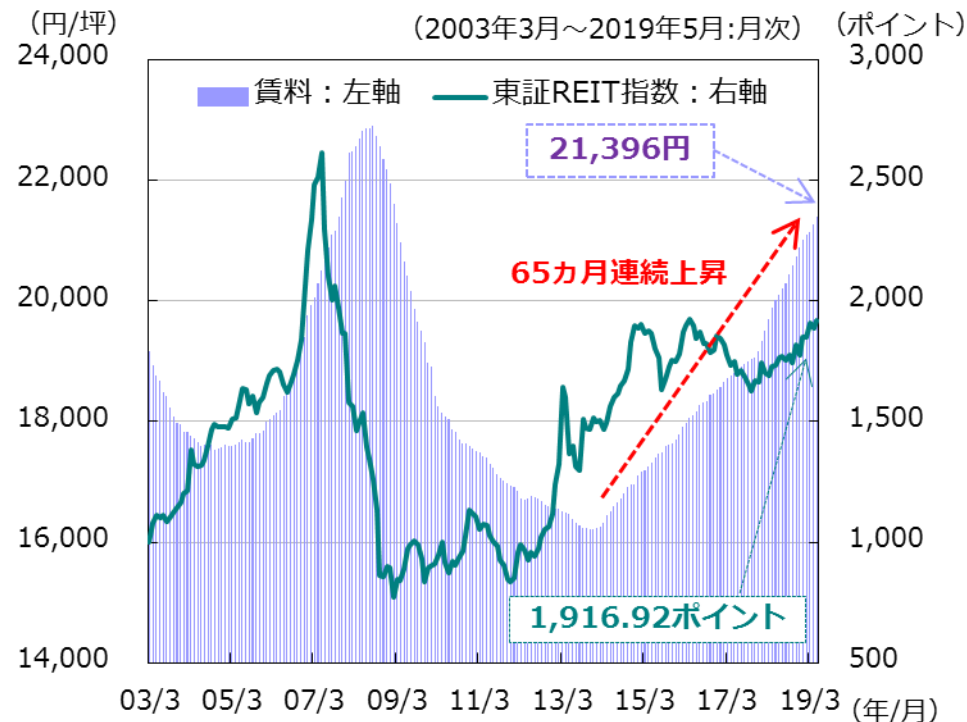
* J-REITおよびJ-REIT (オフィス) 空室率は2019年4月までの値。

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。

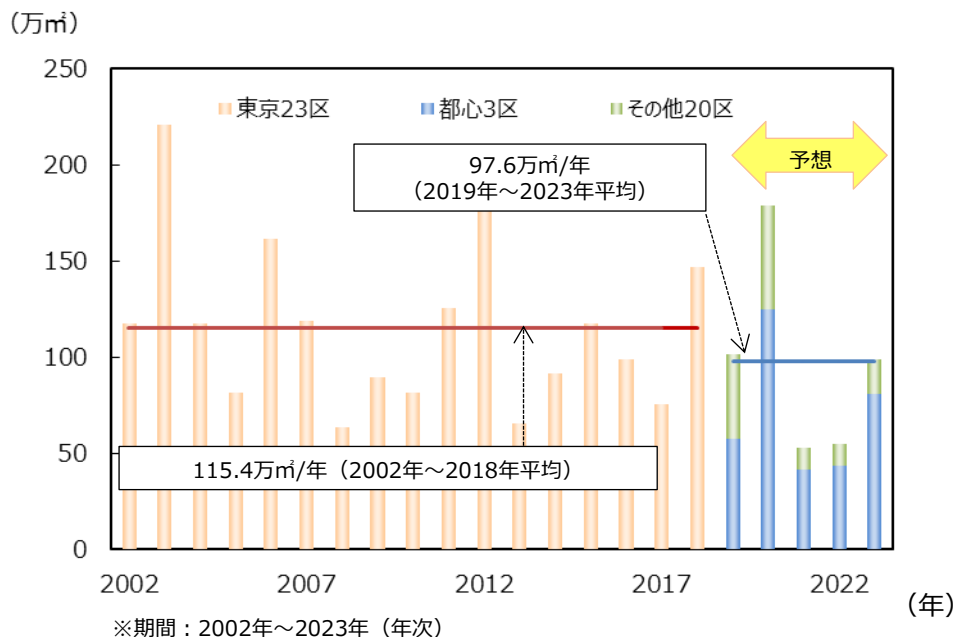
■ 東証REIT指数と都心5区オフィスビル平均賃料の推移



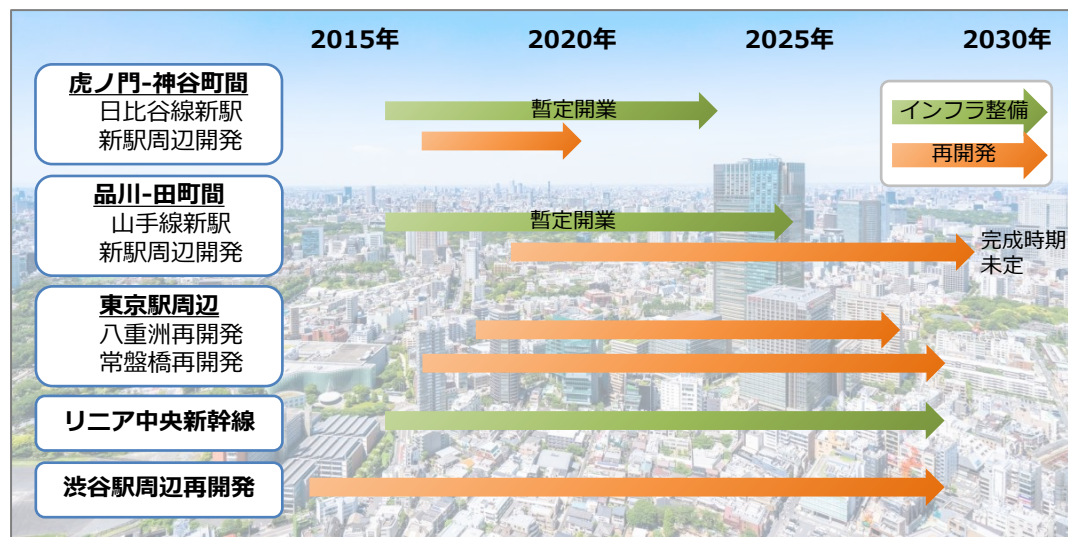
今後のオフィスビル供給とインフラ整備・再開発

- 2020年にオフィスビルの大量供給が予想されていますが、2021年以降の2年間は供給量が2002年～2018年の平均の半分以下に急減すると予想されています。2023年は過去平均に近い水準に回復するとみられるものの、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。2019年に供給される予定のオフィスビルに関しては、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。
- 東京五輪の開催などを控え、足元ではインフラ整備や再開発が進んでいますが、東京五輪後も大規模かつ様々なプロジェクトが継続していきます。東京以外では、2025年の万博開催地が大阪に決定し、大阪府・市は万博に合わせてカジノを含む統合型リゾート（IR）の開業も目指していることから、さまざまなインフラ整備の加速が期待されます。

■ 東京23区オフィスビル供給量の推移



■ 現在着工中や予定されているインフラ整備と再開発プロジェクト



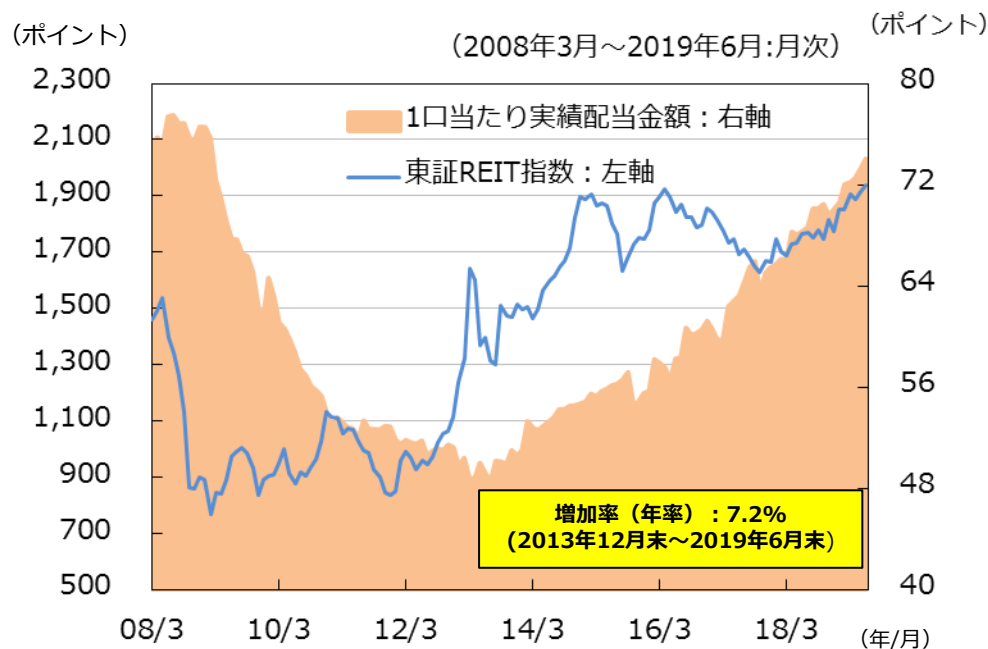
出所：森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'19」などをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

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、低金利による負債コストの低減を背景としたJ-REITの収益改善の動きなどから、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

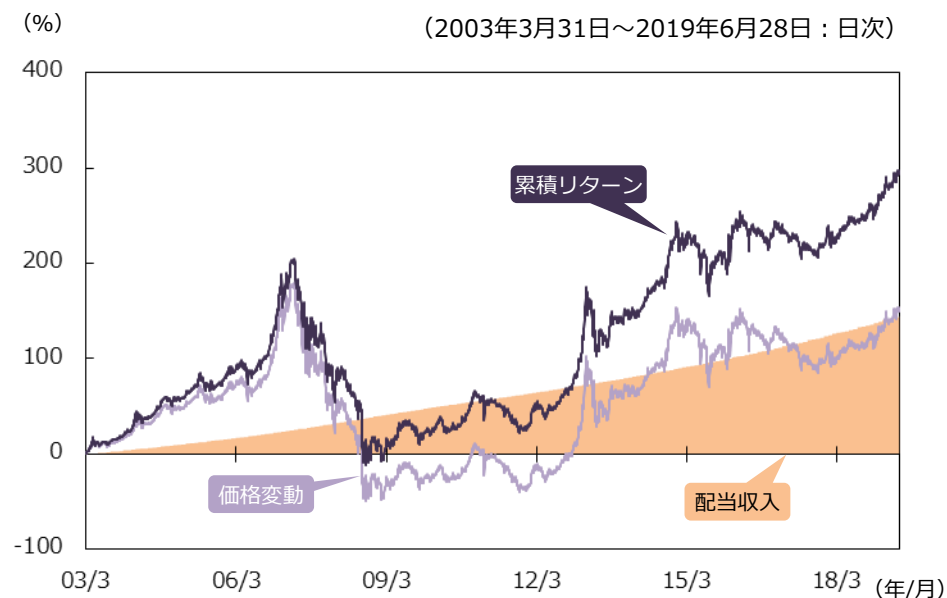


※J-REITの1口当たり実績配当金額は、過去1年間に権利落ちとなった配当金額をポイント(実績配当金額=東証REIT指数×実績配当利回り÷100)で示したものです。J-REITの1口当たり実績配当金額は、新規上場や合併などが行われた際に、データ算出上の影響により値が低下することがあります。

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。

J-REITの配当利回りと10年国債利回りとの利回り格差

- 米欧を中心とした緩和的な金融政策姿勢により、日本の10年国債利回りは足元で低水準で推移しています。10年国債利回りとJ-REITの配当利回りとの利回り格差は約4%と比較的高水準となっていることから、J-REITの相対的に高い配当利回りに注目が集まっています。
- 相対的に高い利回りや安定的な値動きに着目した内外投資家の資金流入により、東証REIT指数が上昇し、配当利回りが縮小することが想定されます。その場合、10年国債利回りの水準が現状維持となる中、利回り格差が過去平均（2003年3月以降：3.4%程度）に近づく可能性があると考えられます。

■ J-REITと10年国債の利回りと利回り格差の推移



※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。

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

■ 利回り格差による東証REIT指数水準の試算

利回り格差	東証REIT指数
4.2%	1,850ポイント
4.0%	1,942ポイント
3.8%	2,044ポイント
3.6%	2,158ポイント
3.4%	2,285ポイント

※利回り格差は日本の10年国債利回りとJ-REITの配当利回りの利回り格差

※2019年7月5日時点のデータ（10年国債利回り：-0.16%、REITの配当利回り：3.75%、東証REIT指数：1986.81ポイント）をもとに試算

※算出プロセスは以下の通り

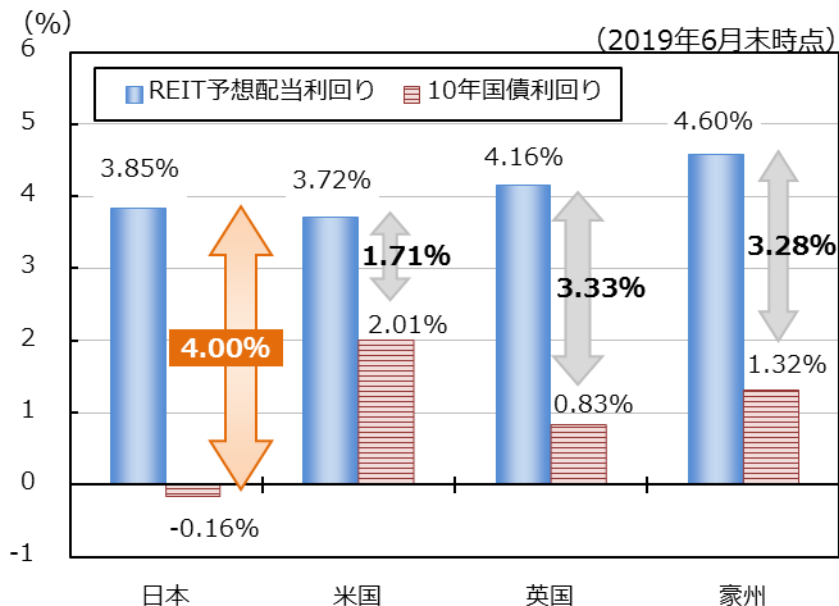
1,986.81ポイント×3.91%/それぞれの利回り格差=想定される東証REIT指数の水準

※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。

主要国REITの配当利回りとJ-REITのNAV倍率推移

- 日本の10年国債利回りは足元で特に低水準であることから、国際比較でJ-REITの利回り格差は高水準となっています。
- 足元のJ-REITのNAV倍率（2019年5月：1.10倍）は、過去平均（2003年3月以降：1.18倍）に比較すると割安な水準にあるため、更なる配当成長や収益性改善への期待が高まると、J-REITの押し上げ要因となると期待されます。

■主要国REITと10年国債利回りの比較



■東証REIT指数とJ-REITのNAV倍率の推移



※期間：2003年3月～2019年5月（月次）

※NAVとは純資産価値を意味しており、NAV倍率はJ-REITの価格が純資産価値に対して何倍かを示します。
出所：一般社団法人不動産証券化協会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、豪州：S&P/ASX200REIT指数
※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。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。
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

※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の自己投資口取得とM&A

- J-REIT市場では、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。2019年6月末現在、8投資法人が実施しています。
- 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。
- 各投資法人でのガバナンス強化の動きが注目される中、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	自己投資口取得枠（上限）	発行済投資口総数	比率
2017年6月12日	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	10,000	815,547	1.2%
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%
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%
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%
2018年2月28日	大和証券オフィス投資法人	8,000	497,869	1.6%
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%
2018年9月12日	日本ロジスティクスファンド投資法人	9,000	914,000	1.0%
2018年12月12日	インヴィンシブル投資法人	86,000	5,748,181	1.5%
2019年3月26日	スターツプロシード投資法人	3,000	256,777	1.2%

■ M&Aに係る動き（2017年以降）

M&A対象投資法人	存続投資法人
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
ジャパン・シニアリビング投資法人	
積水ハウス・リート投資法人	積水ハウス・リート投資法人
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	

※比率は、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、発行済投資口総数は自己投資口を除く

※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。

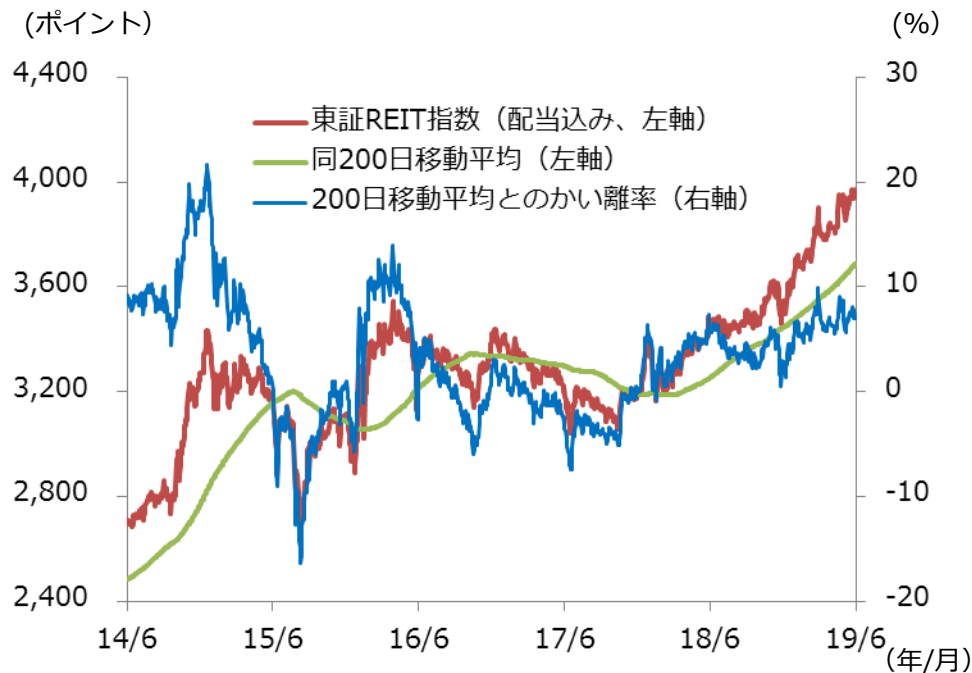
出所：各投資法人と日本取引所グループの資料をもとにアセットマネジメントOne作成

※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（配当込み）は、2017年後半より需給環境の改善などを背景に緩やかな上昇基調となりました。また、2018年2月中旬以降では、200日移動平均を割り込むことなく堅調に推移しています。
- 日本と米国の株式・REIT指数の動きでは、世界の通商問題の先行き不透明感が高まった2018年以降、J-REITは相対的に安定した値動きとなっています。

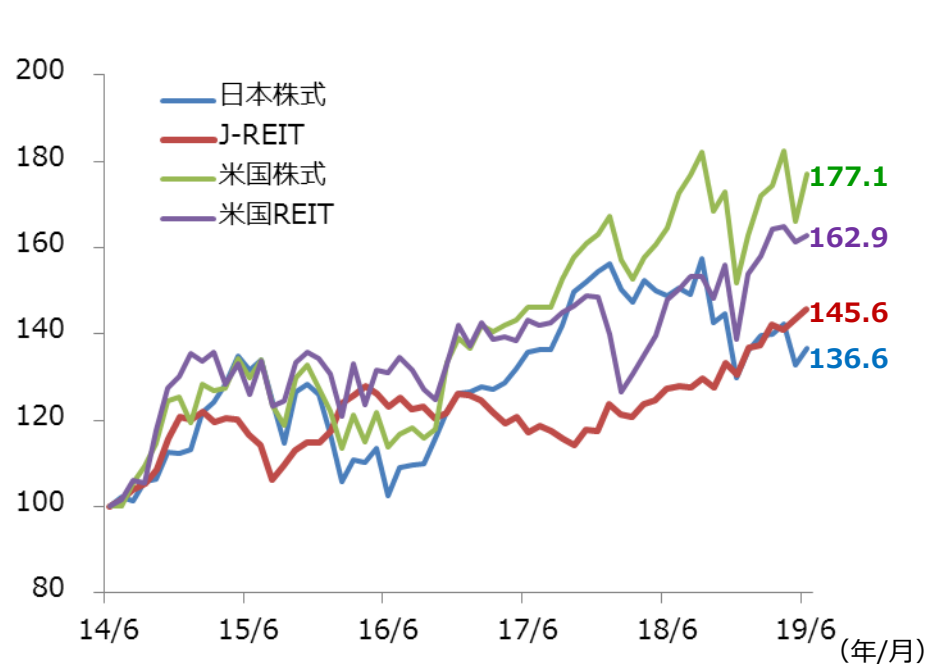
■東証REIT指数と200日移動平均の推移



※期間：2014年6月30日～2019年6月28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

■日本と米国の株式・REIT指数の推移



※期間：2014年6月末～2019年6月末（月次）

※2014年6月末を100として指数化

※日本株式は東証株価指数（配当込み）、J-REITは東証REIT指数（配当込み）、米国株式はS&P500種指数（円ベース、配当込み）、米国REITはFTSE NAREIT オール・エクイティ・REIT・インデックス（円ベース、配当込み）

※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に、財務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*1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*2（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

- * 1CREとはCorporate Real Estateの略称で、その規模は約470兆円
- * 2PRE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)

*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2.052% * (税込)

*消費税率が10%になった場合は、年率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（㈩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、㈩東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、㈩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、㈩東京証券取引所は、ファンドの発行または売り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種指数およびS&P/ASX200REIT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・サービス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種指数およびS&P/ASX200REIT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、およびFTSE EPRA/NAREIT UK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。