

Vol.18

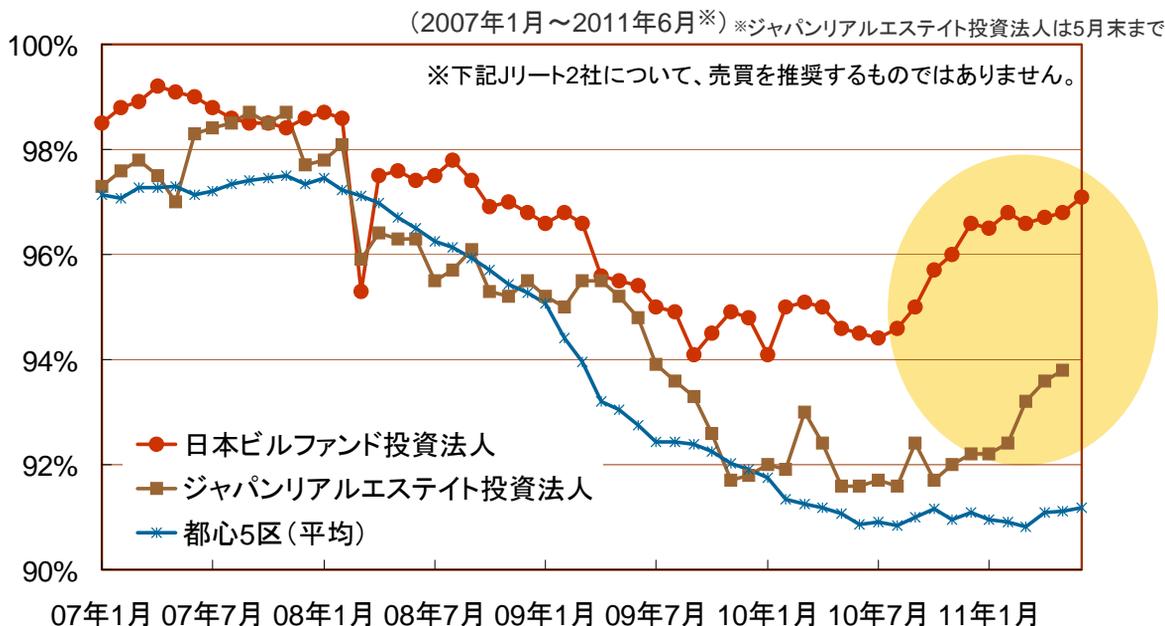
## 改善傾向にあるJリート の物件入居率

リーマンショック以降、国内景気の減速やそれに伴う不動産市況の悪化などを背景に、オフィス市況は低迷を余儀なくされてきました。しかしながら、足元では、景気や雇用環境の持ち直しを受け、東京都心5区のオフィスビルの入居率が緩やかな改善傾向を示すなど、やや回復の兆しがみえています。

そうした中、オフィスビルへの投資に特化した代表的なJリート2社の入居率を見ると(下図)、既に昨年秋から入居率の改善が顕著となっています。Jリートが保有する物件に代表されるような、優れた立地条件や設備などを有する物件については、既に需要が改善しているように見受けられます。もちろん、Jリートの物件入居率の改善は、賃貸マーケットの状況をあらわす一例にすぎませんが、こうした動きが見られていることから、景気回復の足取りが強まるにつれ、賃貸マーケット全体に波及していくものと期待されます。

今後、賃貸マーケットの改善が見込まれるのであれば、「長期に安定した賃料を生むと考えられる不動産に投資する」Jリートへの投資をご検討されてはいかがでしょうか。なお、Jリートへの投資にあたっては、東京証券取引所に上場する全Jリートを対象に算出された「東証REIT指数」への連動を目的とした「ETF(上場投資信託)」を活用することで、比較的少額の資金でリートへの分散投資が可能となります。

### 東京都心5区(平均)および代表的なオフィスビル特化型リートの入居率



(出所)三鬼商事、各社公表資料

### 「東証REIT指数」への連動を目的としたETF銘柄例

ETF〔愛称〕 (銘柄コード)	対象指数	売買単価 (2011年7月28日終値)	売買単位	最低投資 金額(概算)*
上場Jリート (1345)	東証REIT指数	997円	100口	99,700円

\* 最低投資金額(概算)は、2011年7月28日終値×最低売買単位。手数料などの費用は含みません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■ 当資料は、投資家の皆様に「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

## ご留意事項

### ■リスク情報

投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。

投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なります。

### ■手数料等の概要

お客様には、以下の費用をご負担いただきます。

#### <取得・換金時にご負担いただく費用>

**お申込手数料** 販売会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

なお、当該手数料には消費税等相当額がかかります。

**換金手数料** 販売会社は、受益者が解約請求、交換を行なうとき、および受益権の買取りを行なうときは、当該受益者から、販売会社が定める手数料および当該手数料に係る消費税等相当額を徴収することができるものとします。  
※詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

**信託財産留保額** 上限0.3%

#### <取引所における売買時にご負担いただく費用>

**売買手数料** 取扱会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、取扱会社にお問い合わせください。

#### <信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

**信託報酬(年率)** 上限0.9975%(税抜0.95%)  
有価証券の貸付を行なった場合、受取った品貸料に0.525(税抜0.5)以内を乗じて得た額を加えます。

**その他費用** 組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、立替金の利息、受益権の上場に係る費用、標章の使用料 など

※その他費用については、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記手数料などの合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

#### 《ご注意》

- 手数料等につきましては、日興アセットマネジメントが運用するETFのうち、徴収するそれぞれの手数料等における最高の料率を記載しております。(当資料作成日現在)
- 上記のリスク情報や手数料等の概要は、一般的な投資信託を想定しており、投資信託毎に異なります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)などをご覧ください。

### ■その他の留意事項

当資料は、投資家の皆様に「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

投資信託は、預金や保険契約とは異なり、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。

投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。当該ファンドをお申込みの際には、契約締結前交付書面などを十分にお読みください。

# 指数の著作権などについて

## 「東証REIT指数」

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、指数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利および東証REIT指数の商標に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が有します。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止、または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。
- 株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、株式会社東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- 当該ファンドは、東証REIT指数の指数値に連動した投資成果を目標として運用しますが、当該ファンドの純資産価額と東証REIT指数の間に乖離が発生することがあります。
- 当該ファンドは、株式会社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ありません。
- 株式会社東京証券取引所は、当該ファンドの購入者または公衆に対し、当該ファンドの説明、投資アドバイスをする義務を負いません。
- 以上の項目に限らず、株式会社東京証券取引所は、当該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。

設定・運用は

## 日興アセットマネジメント

日興アセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号  
加入協会:(社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会

■当資料は、投資家の皆様に「上場インデックスファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。