



## Vol.141

## 2025年、堅調な推移を続けてきたJ-REIT

長く下落トレンドとなっていた東証REIT指数は、24年12月に底打ちすると、25年は堅調な推移を続け、11月27日には約4年ぶりとなる高値となりました。その後は、12月に日銀が追加利上げを行なうとの観測が高まり、反落したものの、高値圏での推移が続いています。

日本のREITが保有する物件の約36%を占めるオフィスについて、コロナ禍で上昇した空室率は、出社回帰傾向や人材獲得競争などを背景に好立地のオフィスの需要が高まっていることから、低下が続いています。オフィス仲介大手の発表によれば、11月の東京都心5区\*の空室率は、20年6月以来の低水準となっており、賃料の上昇も続いていることから、オフィスを保有するREITの分配金増加が期待されています。一方で、約20%を占める物流施設について、近年のeコマース需要を受けて物流センターの建設が相次いだことで空室率が高止まりし、賃料の伸びが頭打ちになっています。しかし足元では、開発ペースは鈍化しており、27年には、20年以来7年ぶりに新規需要が新規供給を上回るとの見方も出ています。今後、空室率は徐々に低下し、やがて賃料が上昇に向かうとみられます。

こうした中、増資を行なうREITがみられており、今後、増資が活発化する可能性があります。保有不動産の収益性を高める「内部成長」中心の運営から、資金を調達して新たな物件に投資する「外部成長」も利用した成長の好循環が広がるようであれば、REITの収益向上につながるため、動向が注目されています。

REITは、金利上昇時には資金調達コストの増加が懸念されるものの、足元では、堅調な不動産市況を背景にさらなる賃料上昇がREIT市場を支えると期待されています。東証REIT指数への連動を目指すETF(上場投資信託)への投資をご検討されてはいかがでしょうか。

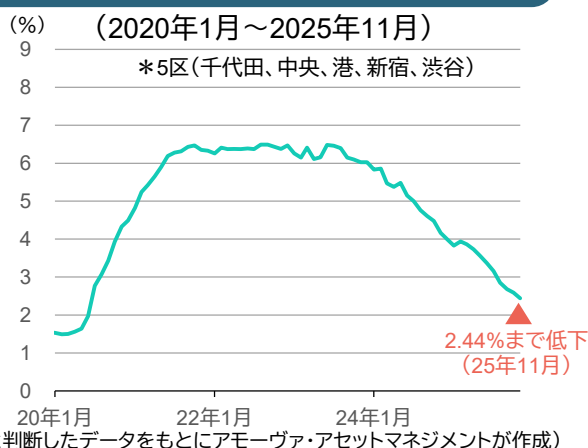
東証REIT指数の推移

(2020年1月6日～2025年12月12日)



東京都心5区\*のオフィス空室率

(2020年1月～2025年11月)



(三鬼商事など、信頼できると判断したデータをもとにアモーヴァ・アセットマネジメントが作成)



「東証REIT指数」への連動を目的としたETF銘柄:

上場インデックスファンドJリート(東証REIT指数)隔月分配型、上場インデックスファンドJリート(東証REIT指数)隔月分配型(ミニ)

ETF〔愛称〕 (銘柄コード)	対象指数	売買単価 (2025年12月16日終値)	上場市場	売買単位	最低投資金額 (概算)*
上場Jリート(1345)	東証REIT指数	2,024.5円	東京証券 取引所	100口	202,450円
上場Jリート(ミニ) (2552)	東証REIT指数	2,141.0円	東京証券 取引所	1口	2,141円

\* 最低投資金額(概算)は、2025年12月16日終値×最低売買単位。手数料などの費用は含みません。

※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。

## ご留意事項①

## ■リスク情報

投資信託は、投資元金が保証されているものではなく、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、市場取引価格または基準価額は変動します。したがって、投資元金を割り込むことがあります。投資信託の運用による損益はすべて投資者(受益者)の皆様に帰属します。なお、投資信託は預貯金とは異なります。

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。金融商品取引所に上場され公に取引されますが、市場取引価格は、基準価額と変動要因が異なるため、値動きが一致しない場合があります。

## ■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。

## &lt;取得・換金時にご負担いただく費用&gt;

購入時手数料	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0.6%

## &lt;取引所における売買時にご負担いただく費用&gt;

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。
-------	--

## &lt;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&gt;

信託報酬(年率)	上限0.77825%(税抜0.7075%) 一部のファンドについては、運用成果等に応じて成功報酬をご負担いただく場合があります。
その他費用	組入有価証券の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用、監査費用、立替金の利息、受益権の上場に係る費用、標章の使用料および貸付有価証券関連報酬(有価証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品賃料に0.55(税抜0.5)以内(有価証券届出書提出日現在、税抜0.5)を乗じて得た額)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、投資者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、アモーヴァ・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。

(次ページへ続きます)

## ご留意事項②

## ■その他の留意事項

- 当資料は、投資者の皆様へ「上場インデックスファンドおよび上場Tracers」へのご理解を高めていただくことを目的として、アモーヴァ・アセットマネジメントが作成した販売用資料です。
- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。
- 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。

## 「東証REIT指数」

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数に係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指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数に係る標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。
- JPX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指数に係る標章もしくは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。
- JPXは、東証REIT指数の指数値および東証REIT指数に係る標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- JPX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、JPX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。
- 当ファンドは、JPXにより提供、保証または販売されるものではありません。
- JPXは、当ファンドの購入者または公衆に対し、当ファンドの説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。
- JPXは、アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社または当ファンドの購入者のニーズを東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。
- 以上の項目に限らず、JPXは当ファンドの設定、販売および販売促進活動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

アモーヴァ・アセットマネジメント

2025年9月1日付で、日興アセットマネジメント株式会社から社名変更しました。

アモーヴァ・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: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