

- 東京ビジネス地区\*のオフィスビル市況の改善が続いています。今後、特に平均賃料の上昇が続くと予想され、J-REITの配当金の増加につながる事が期待されます。
- 投資信託が1年6カ月ぶりに買い越しに転じるなど需給環境が改善する中、J-REITは相対的に高い配当利回りなどを背景に投資家から選好されやすいとみられることから底堅い推移が期待されます。

## 東京ビジネス地区のオフィスビル市況の改善が続く

東京ビジネス地区の9月の平均空室率は2.33%と前月比で0.12%低下し、前年同月比では0.84%の低下となりました。また、同平均賃料は、20,438円と前年同月比で7.60%上昇し、57カ月連続の上昇となるなど、その基調を強めています。同空室率は更なる低下余地が限定的と考えられるものの、低い空室率を背景に同賃料は今後も優良物件を中心に上昇傾向を持続すると予想されます。また、過去5年間の賃料の上昇率（年率）は4.7%となっており、今後も安定的で緩やかに上昇し、J-REITの配当金の増加につながる事が期待できそうです。

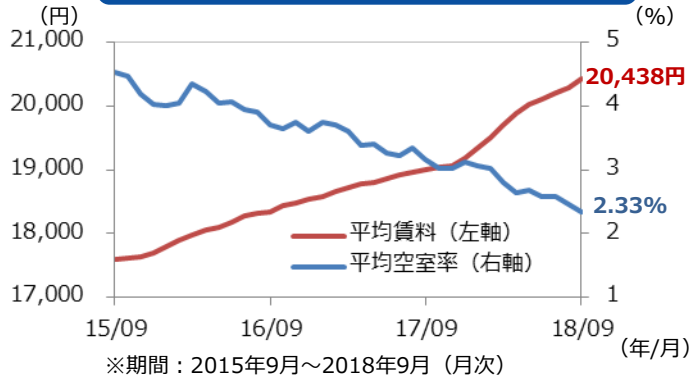
\*東京ビジネス地区とは、都心5区である千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称です。

## 投資信託が買い越しに転じる中、配当利回りや低リスク性を背景に底堅い推移に期待

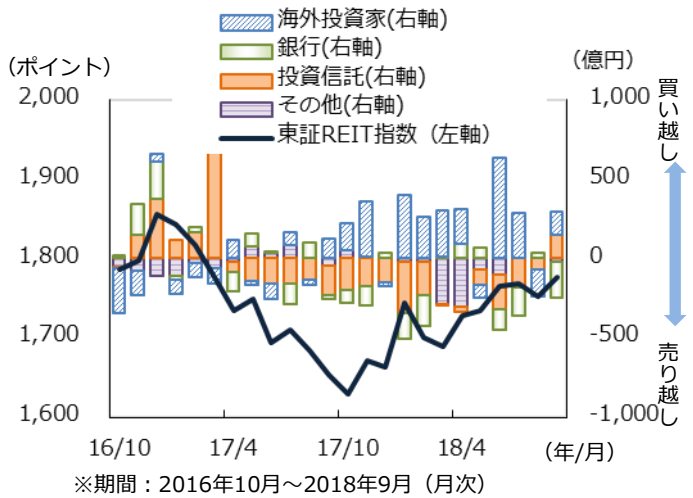
2018年9月のJ-REIT市場の投資主体別売買状況では、投資信託と海外投資家がそれぞれ約147億円と約143億円の買い越しとなる一方、銀行が約225億円の売り越しとなりました。特に、投資信託は2017年3月以来の買い越しとなっており、相対的に高い配当利回りや低いボラティリティ（変動性）などが再評価され始めているものと考えています。また、銀行の売り越しは中間期末を控えたポジションの調整であったともみられ、配当利回りの水準などを踏まえると継続的な売り主体となることは考えにくいとみられます。

足元の金融市場では、米国を中心とした各国の金利動向や、米中などによる通商問題などが懸念材料となっており主要国株が大きく売られる展開となっています。そうした環境下、日銀が10月に入り5日、11日とJ-REITを購入したことなどもあり、J-REITは下値の堅い動きとなっています。日銀の緩和姿勢の恩恵を受け、リスクが相対的に低いJ-REITが投資家から選好されやすいことから、引き続き底堅い推移が期待されます。

## 東京ビジネス地区の平均空室率と平均賃料の推移



## 東証REIT指数とJ-REITの投資主体別売買状況の推移



## 日本と米国の株式・REITのリスク

国内株	国内REIT	米国株	米国REIT
10.1%	7.0%	10.3%	14.7%

※期間：2017年10月～2018年9月（月次）  
 ※国内株：東証株価指数（TOPIX）（配当込み）、国内REIT：東証REIT指数（配当込み）、米国株：S&P500種指数（配当込み、円換算ベース）、米国REIT：FTSE NAREIT オール・エクイティ・REIT・インデックス（配当込み、円換算ベース）

出所：東京証券取引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、過去の情報および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。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。



# 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

# 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（REIT）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2.6824%（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。

### 【指数の著作権等】

東証株価指数（TOPIX）および東証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は、㈱東京証券取引所が有しています。

S&P500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（「SPDJ」）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&P500種株価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、London Stock Exchange Group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・インデックス（配当込み）は、FTSEの商標であり、本指数の算出、指数値の公表、利用など、本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、本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。