

- ✓ 日銀の金融政策による後押し
- ✓ 改善が続くオフィスビル市況
- ✓ 進む都市の再開発



✓ 日銀の金融政策による後押し

日銀は2010年10月にJ-REITの買入れを決定し、現在は年間約900億円のペースで買入れを行っています（2016年の買入額は887億円）。東証REIT指数の下落局面において、日銀の買入れ額が増える傾向にあることがみられます。

また、世界的に長期金利が上昇局面にあるなか、日銀は指定する利回りによる国債買入れ（指値オペ）を行うなど、金利の上昇を抑える動きをみせています。

こうした日銀の金融政策は引続きJ-REIT市場の下支え要因になると考えられます。

✓ 改善が続くオフィスビル市況

景気回復などを背景に、都心5区オフィスビル平均空室率は低下傾向にあります。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います。足元の空室率に対する賃料の水準は、リーマン・ショック以前よりも低く、今後も賃料が上昇する可能性があります。

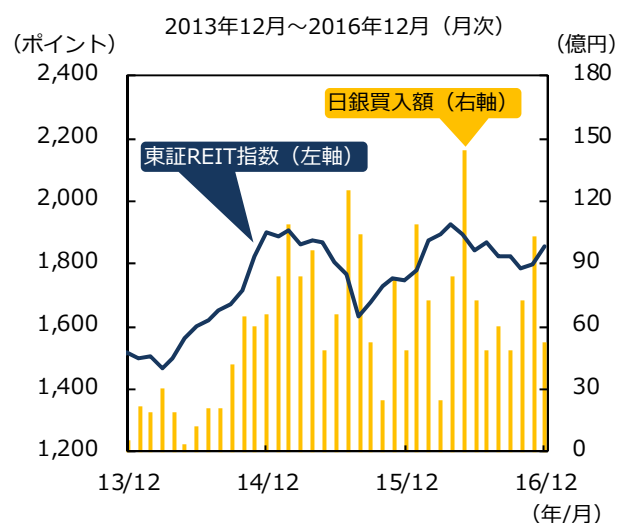
2016年11月時点で、都心5区オフィスビル平均賃料は35ヵ月連続で上昇しています。今後もJ-REITが保有する物件の賃料上昇が続けば、J-REITの収益拡大につながると考えられます。

✓ 進む都市の再開発

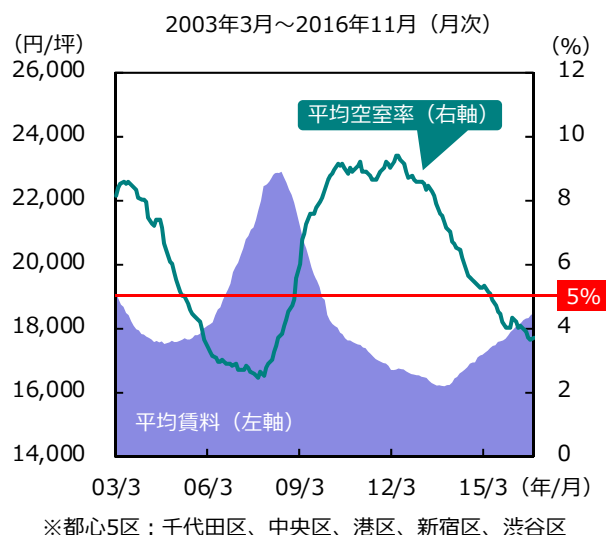
2020年の東京オリンピックに向けて、インフラ整備が進んでいることに加えて、統合型リゾート（IR）施設建設のための法整備が進んでいます。これらは都市のさらなる魅力向上につながると考えられます。

また、政府は年間の訪日外国人旅行者数の目標を「2020年に4,000万人、2030年に6,000万人」としています。引続き訪日外国人旅行者が増えれば、ホテルや商業施設の売上増加等を通じて、J-REITの収益力向上につながりやすい環境が継続することが見込まれます。

東証REIT指数の推移と日銀によるJ-REIT買入状況



都心5区オフィスビル平均賃料と空室率の推移



※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

出所：ブルームバーグ、日銀、三鬼商事が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来における東証REIT指数の推移と日銀によるJ-REIT買入状況、都心5区オフィスビル平均賃料と空室率の推移を示唆、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（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4.104%（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るため、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・ノウハウは、㈱東京証券取引所が有しています。