

- 5月の都心5区オフィスビル平均賃料は20,019円と、2009年7月以来、8年10カ月ぶりに2万円の大台を回復。同空室率は小幅に上昇したものの、2008年1月以来の低水準近辺を維持。
- 2月以降の株式市場調整のなか、J-REITの下落は限定的にとどまるなど、先行き懸念は後退しつつあると思われる。当面のJ-REITは賃料上昇による収益拡大期待を背景に、堅調な展開が見込まれる。

空室率は2008年1月以来の低水準近辺を維持

オフィスビル市況の改善基調が継続しています。

7日に公表された5月の都心5区オフィスビル平均賃料は20,019円と、前月比では53カ月連続で上昇し、2009年7月以来、8年10カ月ぶりに2万円の大台を回復しました。同空室率は2.68%と、前月から0.03ポイント上昇しましたが、2008年1月以来の低水準近辺を維持しています。市況の改善基調が続くなか、2020年開催の東京オリンピックを控え、オフィスビルの供給増が需給を圧迫するとの見方もありますが、2018年から2019年にかけて竣工する大型物件に関しては徐々に内定が増えている模様です。

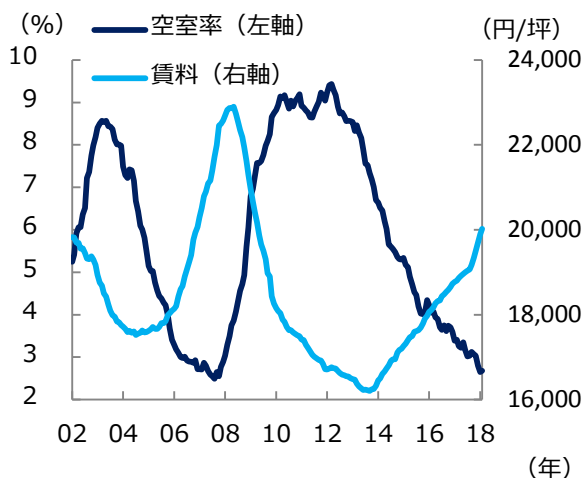
過去、2006年から2008年にかけては、空室率が3%を下回った後、平均賃料の上昇加速がみられており、今後も需給の引き締まりを背景とした賃料上昇が期待されます。

J-REITへの懸念は後退しつつあると思われる

2017年以降、毎月分配型投資信託の解約に伴う需給悪化がJ-REITの下落につながりましたが、配当利回りに着目する海外投資家の買いなどから、11月半ば以降は上昇基調に転じました。また、今年2月以降、金利上昇や通商問題などを背景に内外株式市場が調整するなか、J-REITの下落は限定的なものにとどまりました。その後も5月以降、一部の新興国や欧州周縁国に対する懸念が高まり、市場が不安定さを増すなかにあっても、J-REITはおおむね横ばいの動きにとどまりました。

こうした動きをみると、J-REITの先行きに対する懸念は徐々に後退しつつあると思われ、当面のJ-REITは賃料上昇による収益拡大期待を背景に、堅調な展開が見込まれます。

空室率と賃料の推移



※期間：2002年5月～2018年5月（月次）
空室率と賃料は、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビル平均

J-REITと株価の推移



※期間：2018年1月31日～2018年6月7日（日次）
2018年1月31日 = 100として指数化

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

※上記は過去の情報および作成時点での見解であり、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、組入る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。

【指数の著作権等】

- 東証株価指数、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、(株)東京証券取引所が有しています。
なお、本商品は、(株)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、(株)東京証券取引所は、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。