

- 米中を中心とした世界的な通商問題への懸念が高まる中、日米の株価指数が軟調な展開となる一方で、11月19日に東証REIT指数（配当込み）（以下：J-REIT）は3,559.51ポイントで取引を終え、過去最高値を更新しています。
- J-REIT市場の投資環境では、特に東京都心5区のオフィスビル市況が一段と改善しています。今後も、特に同地区平均賃料は上昇が続くと予想され、J-REITの4%台にある相対的に高い配当利回りと持続的な配当金の成長性への期待を背景とした資金流入が継続すると考えられます。

通商問題への懸念ある中、J-REITは過去最高値を更新

足元で米中を中心とした世界的な通商問題への懸念が高まる中、金融市場では投資家のリスク許容度がやや低下し日米の株価指数が軟調な展開となる一方で、11月19日に東証REIT指数（配当込み）は3,559.51ポイントで取引を終え、過去最高値を更新しました。年初来では、J-REITは日米の株価指数を上回るパフォーマンスをみせています。

J-REITはパフォーマンスが改善する中、リスクも低下

過去のJ-REITのリスクとリターン*1をみると、過去10年間でのリスクが17.4%であったところから、足元1年間では7.1%と相当程度低下してきていることがわかります。J-REITは、2003年4月に指数の算出が開始されてから約15年経過する中、市場規模が拡大しており、内外投資家に分散投資の手段として保有することの有効性なども相当程度認知されてきていると考えられます。

*1. リターンは対象期間の月次騰落率を年率換算し、リスクは月次騰落率の標準偏差を年率換算したものです。

賃料の上昇などを背景に、配当の成長性などへの期待が持続し資金流入は継続

東京都心5区*2の10月の平均空室率は2.20%と前月比で0.13%低下し、3カ月連続で低下しました。また、同平均賃料は、20,597円と前年同月比で8.22%上昇し、58カ月連続の上昇となる中、その基調を強めています。空室率には更なる低下余地が限定的になったと考えられるものの、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みています。過去5年間の賃料の上昇率（年率）は4.9%となっており、今後も緩やかに上昇し、J-REITの配当金の増加につながることで期待できそうです。

内外の投資家は、4%台にあるJ-REITの配当利回りと持続的な配当金の成長性への期待を背景に前向きな投資姿勢を維持するものと考えています。

*2. 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の総称。

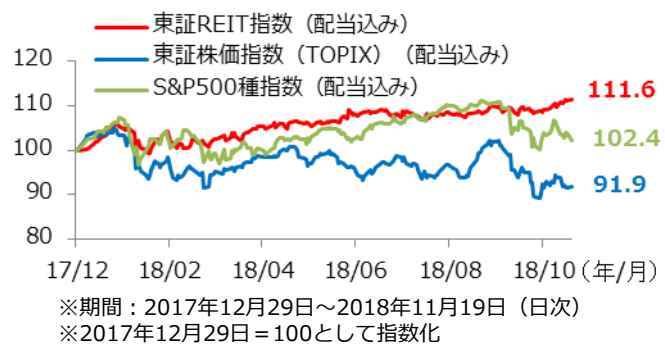
※上記は、過去の情報および作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※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。

J-REITの推移



J-REITと日米株価指数の推移

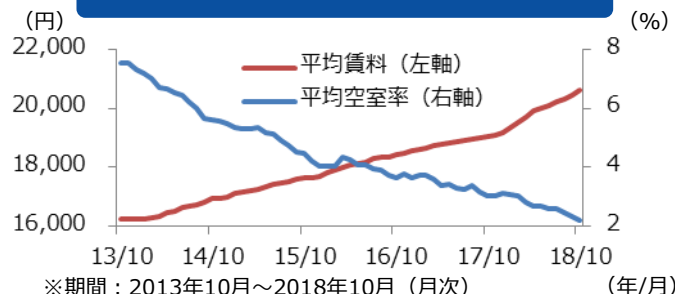


J-REITのリスクとリターン

	過去10年	過去5年	過去1年
リターン	12.4%	7.3%	11.6%
リスク	17.4%	8.6%	7.1%

※期間：過去10年：2008年10月～2018年10月、過去5年：2013年10月～2018年10月、過去1年：2017年10月～2018年10月（すべて月次）

東京都心5区の平均空室率と平均賃料



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（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・ノウハウは、㈱東京証券取引所が有しています。

S&P500種株価指数は、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（「SPDJI」）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・サービシーズ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・ホールディングズ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。