

J-REIT

少し先の未来



商業施設とビッグデータ*の活用

*一般的なデータ管理・処理ソフトウェアで扱うことが困難なほど巨大で複雑なデータの集合を表す。事業に役立つ知見を導出するためのデータ。

ビッグデータを活用し、顧客像や行動傾向を分析。 顧客のニーズをつかみ、戦略的な施設づくりで 施設の価値を向上。

コロナ禍において自粛要請などから百貨店や大型ショッピングモールなどの商業施設は、厳しい環境におかれています。しかし、コロナが収束した後は、実際に商品を手にとって買い物をしたい、体験型店舗に訪問したいというニーズは残ると考えています。これからはモノ消費からコト消費への変化などの顧客のニーズをつかみ、また感染防止などを考慮した施設づくりが求められます。

そこで注目されているのがビッグデータの活用です。携帯電話などの位置情報やカメラやセンサーを使用した入館記録、混雑状況、追跡通知システムなどから人の流れや購買傾向を可視化できるようになりました。そこから得られたデータを活用し、エリアや施設、顧客の特性などを分析することで戦略的な施設づくりにつなげることができます。また、エリアや関連する施設同士で戦略を連携していくことで、施設周辺が活性化し、物件の価値向上をはかることができるとみられています。

社会構造や生活様式の変化など、予測不可能な状況においてもビッグデータを活用することで、施設用途の複合化や、体験型店舗などの柔軟な施設に生まれ変わることが期待されます。このような変化は、私たちの明るい未来につながっていくと考えます。

Fund Managers Eye

J-REITのファンドマネジャーの見解



商業施設リートは、コロナ禍前からeコマース（電子商取引）拡大の脅威に対応するために活用できるデータの蓄積をすすめているところもみられます。ビッグデータの活用・分析を通じて、顧客ニーズを取り込み、ポストコロナにも生き残ることができる施設運営ができるかどうか、今後の運営進化に注目しています。

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変動リスクもあります。）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、投資者のみな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みなさまに帰属します。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3.85%（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2.09%（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にもなりません。
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。

210203JSJ-REITの少し先の未来（商業施設リート）



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