

- 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、内外の投資家はJ-REITの相対的に高い配当利回りと持続的な配当金の成長性に期待を強めることが考えられます。
- 足元の東証REIT指数は過熱感なく上昇しており、中期的に配当の増加基調を前提に堅調な推移を続けるものと予想しています。

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3月の平均空室率は2.80%と前月比で0.23%低下し、2008年3月以来の3%割れの水準となりました。また、同平均賃料は、19,699円と前年同月比で5.17%上昇し、51カ月連続の上昇となる中、その基調を強めています。同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予想されます。過去5年間の賃料の上昇率（年率）は3.6%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事が期待できそうです。

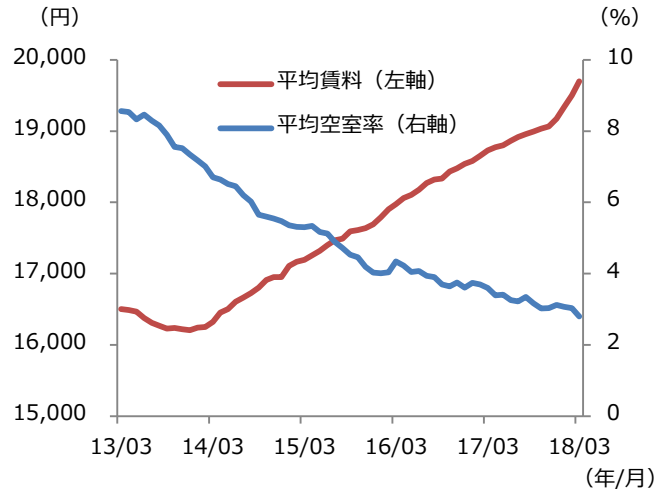
内外の投資家は、4%台にある配当利回りと持続的な配当金の成長性への期待を背景に投資姿勢を強めるものと考えています。

\*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。

東証REIT指数は過熱感なく上昇しており、中期的には堅調な推移が期待できる状況

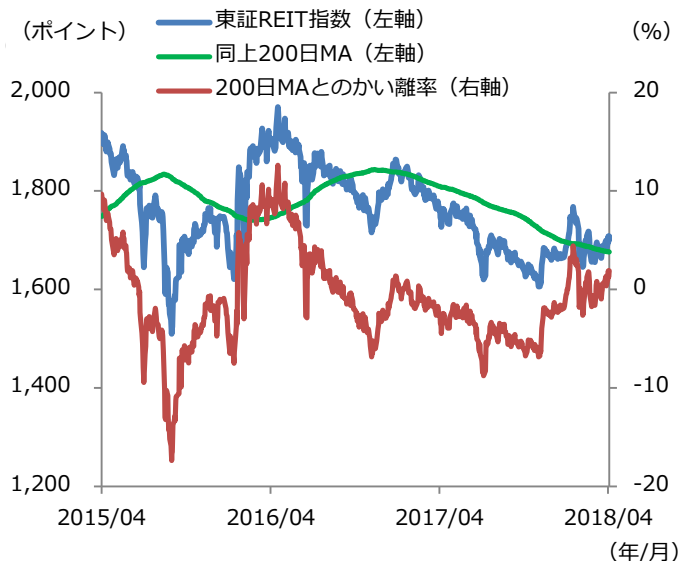
東証REIT指数は、4月12日現在1,708.26ポイントで、年初来の騰落率は2.7%と堅調な推移となっています。これを、テクニカル指標である200日移動平均（MA：Moving Average）との乖離率でみると、+1.9%となっており、過熱感を伴わない上昇となっているとみられます。今後については、4月12日現在の200日MA（1,676ポイント）を基準に5%下方乖離の水準である1,592ポイントが下値の目処と考えられる一方で、同様に5%上方乖離した1,760ポイントが上値の目処と考えられます。また、中期的に配当金増加の基調が維持できれば、同指数は2017年11月10日の安値（1,605.89ポイント）を底値として堅調な推移を続けるものと予想しています。

東京ビジネス地区の平均空室率と平均賃料の推移



※期間：2013年3月～2018年3月（月次）  
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

東証REIT指数と同指数の200日MAとの乖離率の推移



※期間：2015年4月10日～2018年4月12日（日次）  
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。