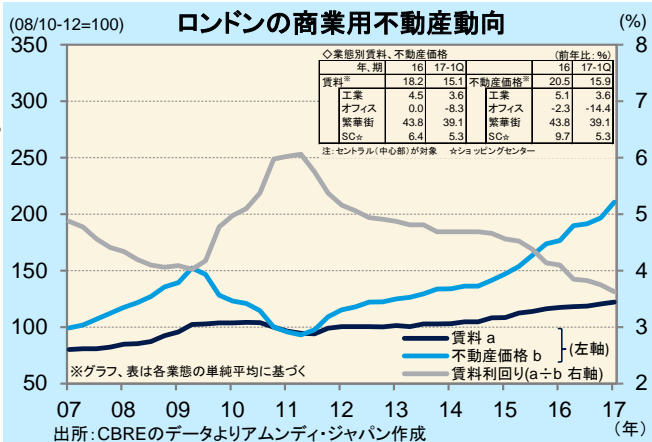


今週の話題

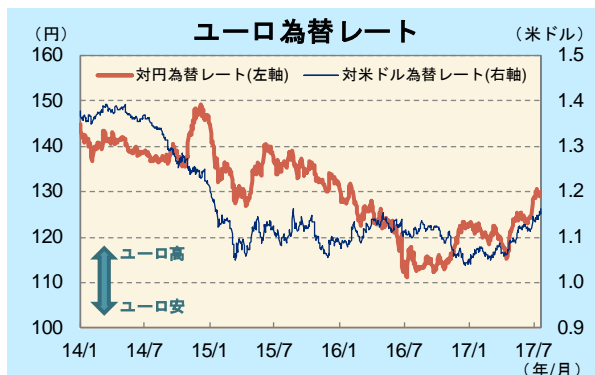
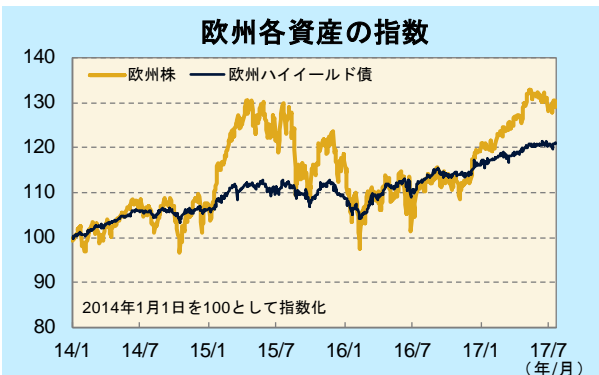
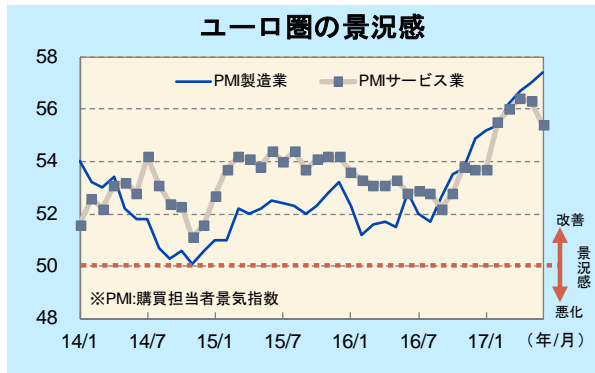
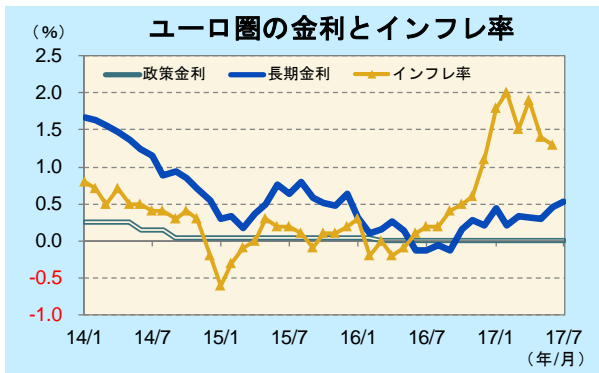
欧州の商業用不動産市場～ロンドン編

オフィスと繁華街で大きな差：ロンドン（中心部）の商業用不動産市場は、EU〔欧州連合〕からの離脱を決めて以来、オフィス市場が、需要減少を反映して賃料、不動産価格共に伸び悩んでいます。一方、繁華街は堅調です。欧州全体の景気が上向きになっていることや、英ポンド安で投資妙味が増したことが背景にあると思われます。繁華街が強いけん引役になっていますが、工業施設、SC（図中☆参照）も底堅く、市場全体では好調です。

不透明感先行し、割安感も：当面はオフィス市場の行方が注目されるでしょう。EU離脱選択以前、英国は欧州債務危機の影響も小さく、ユーロ圏よりも好調な経済を背景に、オフィスの投資環境が良好でした。現在は、これまでの投資の結果として新規物件の高水準な供給が続いており、今後2～3年は需給面での不安が残らざるを得ません。ただし、EU離脱を巡る不透明感から悪影響が先行して織り込まれ、割安感が強まっている面もあると思われます。低金利下で賃料利回りが低下傾向にある中、オフィスだけは16年後半以降上昇気味であり、物件次第では投資妙味は十分あると思われます。



経済・市場データ



期間： 景況感、インフレ率は、金利は2014年1月～2017年6月（金利は月末値。ただし、最新値は2017年7月20日現在）。  
 欧州各資産の指数とユーロ為替レートは2014年1月1日～2017年7月20日で日次。  
 出所： フルームバーグのデータを基に、アムンディ・ジャパン株式会社が作成。  
 長期金利：ユーロ国債利回り(10年)、政策金利：定例買いオペ最低応札金利、  
 欧州株：STOXX欧州600指数、欧州ハイイールド債：BofAML・ヨーロッパ・ハイ・イールド・コンストレイント・インデックスを使用。  
 いずれもユーロベース、トータルリターン。データの権利については、最終ページの【当資料で使用した指数について】をご確認ください。

上記は、過去のデータに基づくものであり、将来を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」をご覧ください。

## 当資料に関してご留意いただきたい事項

### 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、値動きのある有価証券に投資しますので、基準価額は変動します。当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等を要因として、基準価額の下落により損失が生じ、投資元金を割り込むことがあります。したがって、元金が保証されているものではありません。また、投資信託は預貯金とは異なります。

また、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、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なります。お申込みの際は投資信託説明書(交付目論見書)・契約締結前交付書面をよくご覧ください。

### 投資信託に係る費用について

投資信託では、一般的に次の手数料・費用をご負担いただきます。その料率は投資信託によって異なります。さらに、下記以外の手数料・費用をご負担いただく場合、一部の手数料・費用をご負担いただかない場合もあります。詳細は、投資信託説明書(交付目論見書)・契約締結前交付書面をご覧ください。または、販売会社へお問い合わせください(カッコ内には、アムンディ・ジャパン株式会社が設定・運用する公募投資信託のうち、最も高い料率を記載しています。)

投資信託の購入時:購入時手数料[最高料率3.78%(税込)]

投資信託の換金時:信託財産留保額[最高料率0.3%]

投資信託の保有時:運用管理費用(信託報酬)[実質最高料率2.2312%(税込)]、監査費用

運用管理費用(信託報酬)、監査費用は、信託財産の中から日々控除され、間接的に投資者の負担となります。その他に有価証券売買時の売買委託手数料、外貨建資産の保管費用、信託財産における租税費用等を間接的にご負担いただきます。また、他の投資信託へ投資する投資信託の場合には、当該投資信託において上記の手数料・費用が掛かることがあります。

※上記の費用の合計額については保有期間等に応じて異なりますので、表示することはできません。

### <ご注意>

上記に記載しているリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、お申込みの際には、事前に投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

アムンディ・ジャパン株式会社

金融商品取引業者:関東財務局長(金商)第350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、日本証券業協会、

一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

### 【当資料のご利用にあたっての注意事項等】

当資料は、アムンディ・ジャパン株式会社(以下、弊社)が投資家の皆さまに情報提供を行う目的で作成したものであり、投資勧誘目的に作成されたものではありません。当資料は法令に基づく開示資料ではありません。当資料の作成にあたり、弊社は情報の確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に記載した弊社の通し、予測、予想、意見等(以下、見通し等)は、当資料作成日現在のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。また資料に記載した弊社の見通し等は将来の景気や株価等の動きを保証するものではありません。

### 【当資料で使用した指数について】

- BofAMLの各インデックスは、メリルリンチ・ピアース・フェナー・アンド・スミス・インコーポレーテッドが発表しており、著作権はメリルリンチ・ピアース・フェナー・アンド・スミス・インコーポレーテッドに帰属しております。
- TOPIX(東証株価指数)は東京証券取引所の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利は東京証券取引所が有しています。東京証券取引所はTOPIXの算出もしくは公表の方法変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。
- S&Pの各インデックスは、S&P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。
- Stoxx Europe 600はSTOXX Limitedが発表しており、著作権はSTOXX Limitedに帰属しています。
- 当資料中に引用した各インデックス(指数)の著作権・知的財産権およびその他一切の権利は、各インデックスの算出元に帰属します。また各インデックスの算出元は、インデックスの内容を変更する権利および発表を停止する権利を有しています。