

- 1月の都心5区オフィスビル空室率は1.82%と、2001年1月以降の最低水準が続く。同平均賃料は21,010円と、前月比では61ヵ月連続で上昇し、2009年3月以来およそ10年ぶりの水準を回復。
- 東証REIT指数は過去1年間、米金利上昇・低下いずれの局面でも比較的良好なパフォーマンスを示したことから、投資家の視点でみて魅力的と思われ、需給面などから今後も堅調さが期待される。

空室率は最低水準の更新が足もとで続く

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1月の都心5区オフィスビル空室率は1.82%と、6ヵ月連続で低下しました。同月は新築ビルの空室率が上昇した一方、統合などに伴う成約がみられ、既存ビルの空室率は低下しました。空室率全体では、2001年1月以降の最低水準の更新が足もとで続いています。

また、同平均賃料は21,010円と、前月比では61ヵ月連続で上昇し、2009年3月以来、9年10ヵ月ぶりの水準を回復しました。同空室率が昨年3月に3%を下回ったことにやや先行するかたちで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想定されます。

東証REIT指数は今後も堅調な展開が期待される

足もとで東証REIT指数が堅調に推移しています。

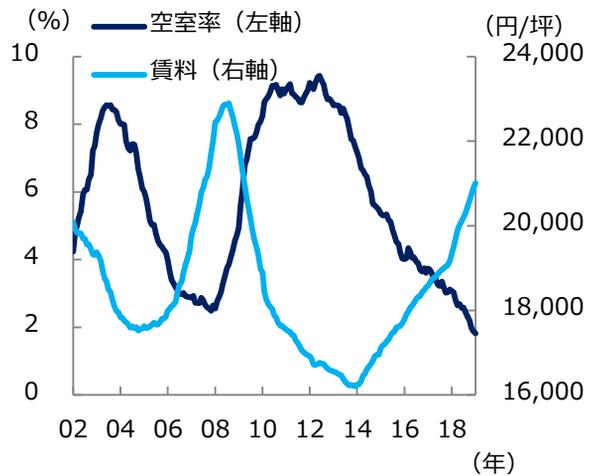
昨年は米国の利上げが継続するなか、5月から10月上旬にかけて国内株式市場では業種別株価指数のうち、不動産株は東証株価指数（TOPIX）に対し相対的にパフォーマンス悪化がみられましたが、この間、東証REIT指数は底堅い動きとなりました。

10月中旬以降は、米国を始めとする先進国株式市場が調整局面入りし、米金利が低下基調をたどるなか、国内株式市場では不動産株のTOPIXに対する相対的なパフォーマンスに改善がみられ、東証REIT指数もこうした動きにおおむね沿ったかたちで上昇しました。

このように東証REIT指数は、過去1年間においては米金利上昇・低下いずれの局面においても比較的良好なパフォーマンスを示したことから、国内のみならず海外投資家の視点でみても魅力的に映ると思われ。

米国の利上げがいったん休止されるとの見方が強まるなか、需給面などから今後も東証REIT指数の堅調な展開が期待されます。

空室率と賃料の推移



※期間：2002年1月～2019年1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

REITと相対指数*の推移



* 相対指数 = TOPIX（不動産業） / TOPIX
※期間：2018年2月7日～2019年2月7日（日次）
2018年2月7日 = 100として指数化
指数、業種別指数はいずれも配当込み

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。

【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、㈱東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、㈱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、㈱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。