



Market Eyes No.132

『J-REIT』不動産投資を活発化 ～不動産市況回復に貢献～

大和投資信託

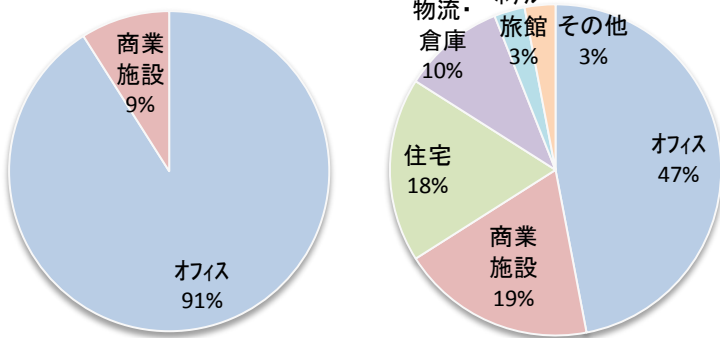
➤ 国土交通省は6月10日、『平成26年版土地白書』を公表した。『J-REITの不動産投資が活発化しており、投資の多様化も進んでいる』と指摘している。

➤ 【図表1】はJ-REITの投資の多様化を示したグラフである。J-REIT創設初期の2002年には、保有不動産の91%がオフィスであったが、2013年には47%にまで低下、それに替わって『商業施設』や『住宅』、『物流・倉庫』等に投資先が広がっている。

【図表1】 J-REIT保有不動産用途別シェア

【'02年3月末】

【'14年3月末】

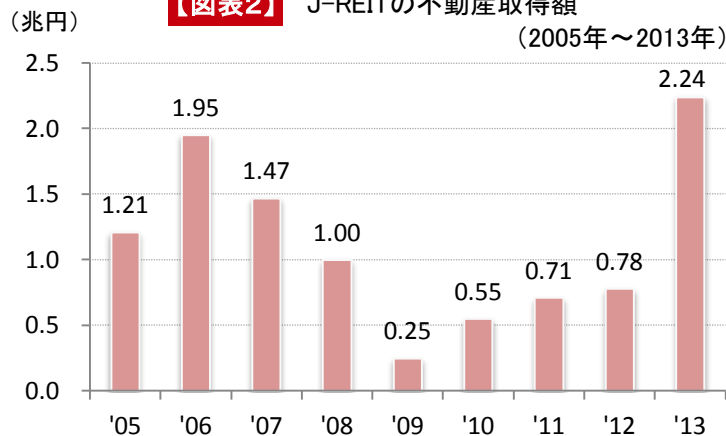


➤ 投資の多様化の中で、急成長を遂げているのが『物流施設』である。J-REITが取得した物流施設件数は、2010年は僅か4件であったが、2011年5件、2012年23件、2013年は90件と伸びを加速させている。

➤ 【図表2】はJ-REITによる不動産取得額の推移である。2013年は2兆2,400億円と、2006年の1兆9,500億円を3,000億円程度上回り、過去最高を記録した。

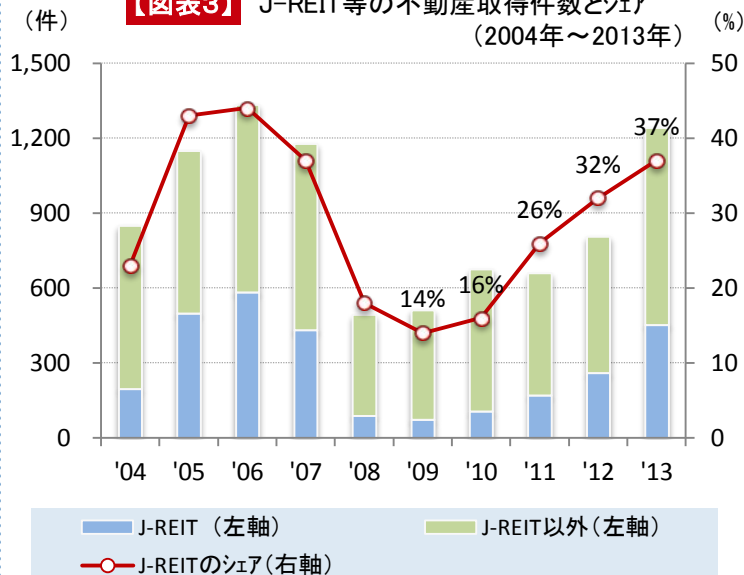
【図表2】 J-REITの不動産取得額

(2005年～2013年)



➤ 【図表3】は上場企業やJ-REIT等の不動産取得件数とシェアの推移である。不動産取引に占めるJ-REITのシェア（赤色の折れ線グラフ）は2009年14%から2013年37%と、4年連続で増加している。

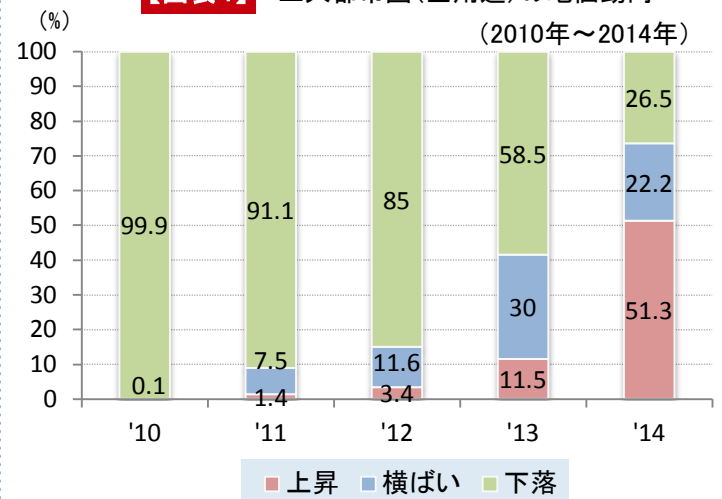
【図表3】 J-REIT等の不動産取得件数とシェア
(2004年～2013年)



➤ 日本の不動産市場は地価の低迷が続いてきたが、2014年の地価公示では、三大都市圏で、住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じるなど地価の回復傾向が見られる。上昇した調査地点の割合は昨年の11.5%から2014年は51.3%へと大幅な増加となった【図表4】。

【図表4】 三大都市圏(全用途)の地価動向

(2010年～2014年)



(出所)国土交通省「平成26年版土地白書」、
都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

投資信託の留意点

以下の記載は、金融商品取引法第 37 条により表示が義務付けられている事項です。お客さまが実際にご購入される個々のファンドに適用される費用やリスクとは内容が異なる場合がありますのでご注意ください。**ファンドにかかる費用の項目や料率等は販売会社や個々のファンドによって異なるため、費用の料率は**大和投資信託が運用する一般的なファンドのうち、徴収する**それぞれの費用における最高料率を表示しております**。また、特定ファンドの取得をご希望の場合には、当該ファンドの「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いたしますので必ずご覧ください、投資に関する最終決定はお客さまご自身の判断でなさるようお願いいたします。

お客さまにご負担いただく費用

ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。

直接的にご負担いただく費用

購入時手数料	料率の上限は、 3.24% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、 1.296% (税込) です。
信託財産留保額	料率の上限は、 0.5% です。

保有期間中に間接的にご負担いただく費用

運用管理費用 (信託報酬)	費用の料率の上限は、 年率2.1816% (税込) です。
その他の費用・手数料	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。(その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。)

- ※ 手数料等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、表示することができません。
- ※ ファンドにより異なりますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- ※ 詳細につきましては、「投資信託説明書 (交付目論見書)」をご覧ください。

ファンドのリスクについて

ファンドは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）に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。また、新興国には先進国とは異なる新興国市場のリスクなどがあります。リスクの要因については、ファンドが投資する有価証券等により異なりますので、お申し込みにあたっては、ファンドの「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

大和投資信託

Daiwa Asset Management

- 〈委託会社〉
- 商 号 等 大和証券投資信託委託株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352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

当資料のお取り扱いにおけるご注意

- ◆当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として 大和証券投資信託委託株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申し込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認ください。
- ◆当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。