

Jリート『外部成長』を本格化 ～資金調達の動きも加速～

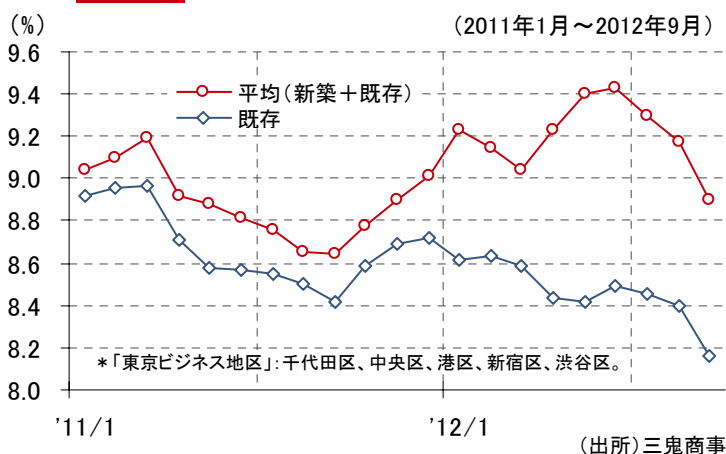
リートが収益力を高める戦略に『外部成長』と『内部成長』がある。

『外部成長』:新たに不動産物件を取得し、保有物件(資産)の拡大によって利益を増やす成長戦略。

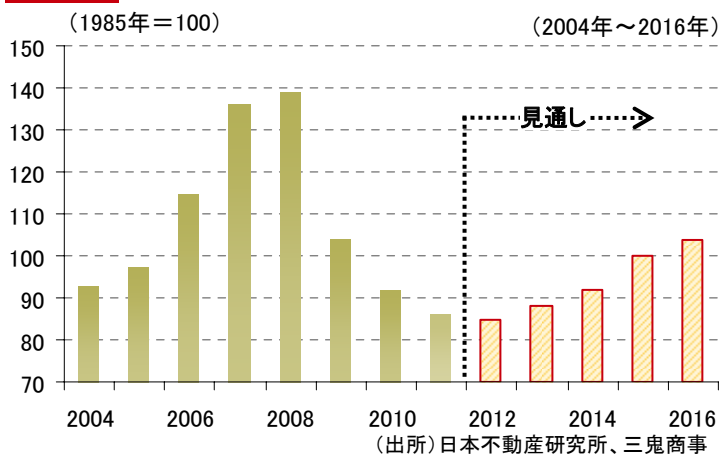
『内部成長』:稼働率の向上・賃料の上昇などによって利益を増やす成長戦略。

- 東京ビジネス地区のオフィス空室率が3ヶ月連続で低下しており、賃貸オフィスの事業環境が好転している【図表1】。昨年からの空室率の上昇は、都心部で大型ビルが相次いで竣工され、供給過剰になったことが影響していた。その建設ラッシュも一巡したことで、空室率は改善傾向にある。新築を除く既存ビルの空室率では更に低下が顕著である【図表1】。
- 来年2013年の新規オフィスの供給量は大幅に減少する見込みである。空室率の低下は賃料の上昇に繋がるが、オフィス賃料の見通しでは2012年に底打ち、2013年からの回復基調が予想されている【図表2】。
- リーマンショック以降、Jリート各社は物件取得に慎重であったが、事業環境の好転の兆しを捉えて、物件取得(外部成長)を本格化させている【図表3】。そして、稼働率が向上・賃料が上昇(内部成長)する局面になれば、Jリートの収益力は更に向上することになる。
- Jリートの物件取得本格化の裏付けとして、公募増資による資金調達が活発化している【図表4】。2012年上半期の資金調達額はリーマンショック前の2008年上半期に肩を並べる水準にまで回復している。

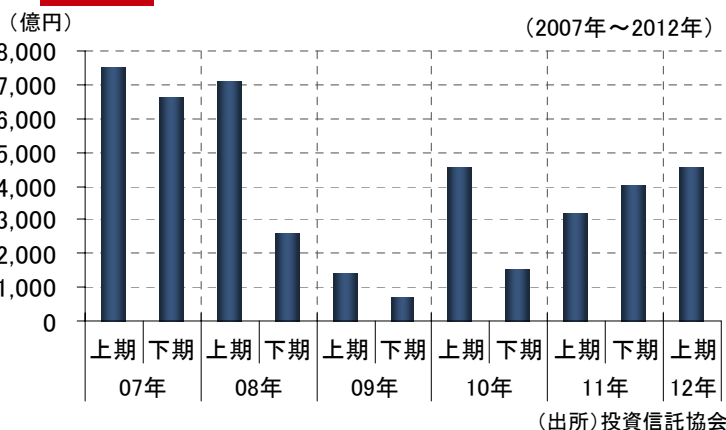
【図表1】 東京ビジネス地区:空室率の推移 (月次)



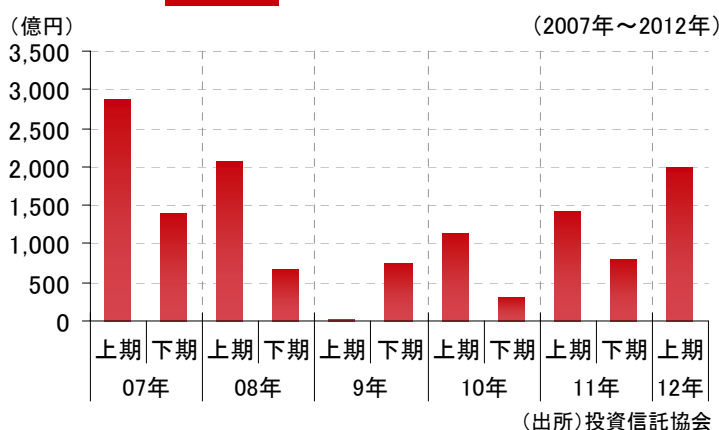
【図表2】 東京ビジネス地区:オフィス賃料指数の推移 (年次)



【図表3】 Jリートによる物件取得(取得価格ベース)の推移



【図表4】 Jリート 公募増資総額の推移



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いただき、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、 3.15% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、 1.26% (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2.121% (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 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のうえ、ご自身でご判断ください。
- ◆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。