情報提供資料
2013年2月20日

Market eyes No.73

Daiwa Asset Management

『Jリート』収益力向上に向けて動き始める

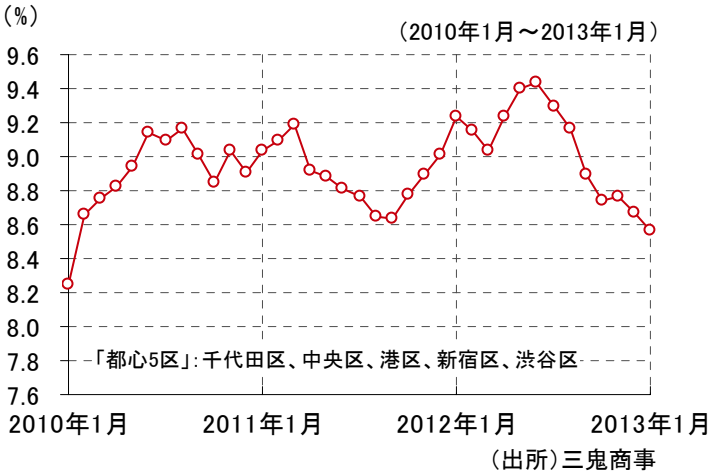
- オフィス需要が東京都心部で回復を見せ始めた【図表1】。東京都心のオフィスの空室率は昨年6月に9.43%のピークをつけたあと低下基調を続けている。1月には8.56%と2010年1月以来、3年ぶりの低水準となった。空室率とは貸し床面積に対する空室面積の比率で、低下すれば企業のオフィスビルへの入居意欲が高まっていることを示す。

- 空室率の改善が進めば、賃貸料の上昇が期待される。足元で東京都心の新築ビル賃貸料に上昇の兆しが表れている【図表2】。1月の新築ビル平均賃貸料は1坪（3.3平米）当たり24,391円と前月に比べ1,039円上昇、3ヶ月連続の上昇となった。リーマン・ショック以降の最安値21,999円（2012年1月）から+11%上昇したことになる。

- 不動産市況の底入れ感から、Jリート各社による物件取得意欲が高まっている【図表3】。2012年のJリート物件取得額は前年から44%増加し、1兆344億円と5年ぶりに1兆円の大台を回復した。今年に入ってからも1月には3,530億円と、単月の金額としては過去最高を記録した。新たな物件取得はリートの収益源拡大に繋がり（外部成長）、更に賃貸料の上昇が本格化すれば（内部成長）、リートの収益力が大幅に高まることになる。

- 1月に政府と日銀はデフレ脱却と経済成長に向けて共同声明を発表した。日銀は『2%の物価上昇率目標』を導入し、早期の実現を目指すこととなった。従来の『1%目途』から『2%目標』に改めたことで、より大胆な金融緩和が予想される。適正なインフレは不動産価格・賃貸料の上昇に繋がり、Jリートの収益力向上・投資口価格（株価）再評価への追い風となる。

【図表1】 都心5区：空室率（平均）の推移

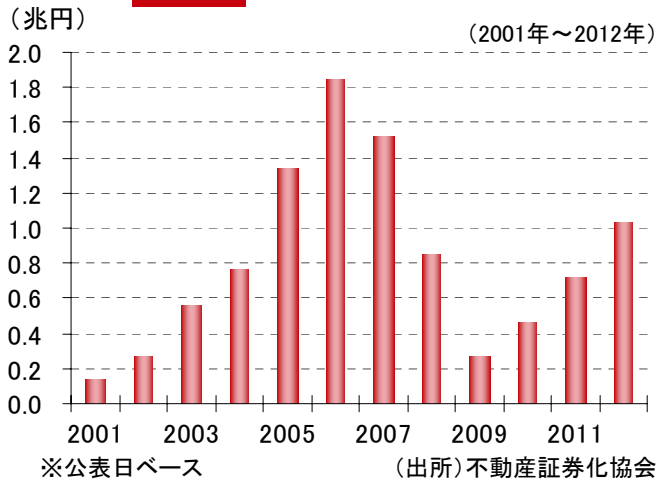


（出所）三鬼商事

【図表2】 都心5区：平均賃貸料/新築ビルの推移

（出所）三鬼商事

【図表3】 Jリートの物件取得額の推移



※公表日ベース

（出所）不動産証券化協会

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧下さい。

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、3.675％（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　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。