

賃料上昇の時期を探る『Jリート市場』

◎『外部成長』相場から『内部成長』相場へ

前回(2003年～2007年)のJリート市場の上昇サイクルを振り返ってみると、【図表1】の局面①②③に分けられる。

- 局面①では、賃料の底入れを確認する前からJリート指数は上昇を開始した【図表2】。この期間は新規物件取得の増加による収益拡大(『外部成長』)期待から買われたようである【図表3】。
- 局面②では、指数は上げ一服のあと、賃料上昇の兆しを見守る一進一退の相場が続いた。
- 局面③では、本格的な賃料上昇期に入り【図表2】、収益拡大(『内部成長』)期待から、第2段の上昇相場が始まった。新規物件の取得で収入源が増えたことに加え、賃料が伸びたことで、収益力が大幅に向上した時期であった。(2007年に入って、米国で金融危機のきっかけとなったサブプライム問題が発生し、米国のリート市場急落の影響を受けて、Jリートも急落する結果となった。)
- 今回の2012年12月からの上昇過程においても、賃料の底打ちが表れていない中で【図表2】、新規物件取得の増加【図表3】による収益拡大(『外部成長』)期待で買われており、前回の局面①と同様の動きである。次の上昇波動には賃料上昇の兆しが待たれるところである。(新築ビルの賃料は既に底打ちの兆しが見えている。Market eyes No.73参照)

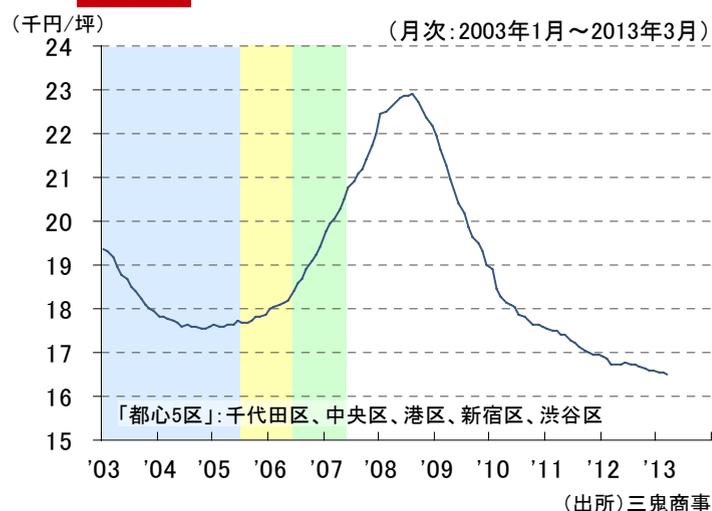
◎ 超低金利下でJリートの配当利回りが注目

- 日銀の大規模金融緩和は機関投資家の運用にも衝撃を与えた。日銀の国債大量購入で更なる金利低下傾向が予想されており、機関投資家は目標リターンの達成のために、国債の比率を引き下げ、資産配分を見直す動きが強まっている。
- 国債に替わる代替商品の一つに『リート』が候補に上っている。超低金利が長期化するならば、Jリートの配当利回り3%強は魅力ありとの判断のようだ。(東証REIT指数の3月末予想配当利回りは3.2%)

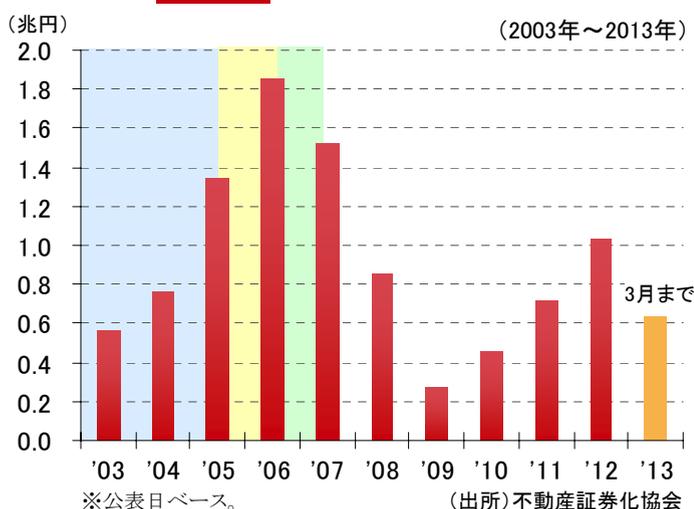
【図表1】 東証REIT指数の推移



【図表2】 都心5区:平均賃料(新築+既存ビル)の推移



【図表3】 Jリートの物件取得額の推移



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、 3.15% (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 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。