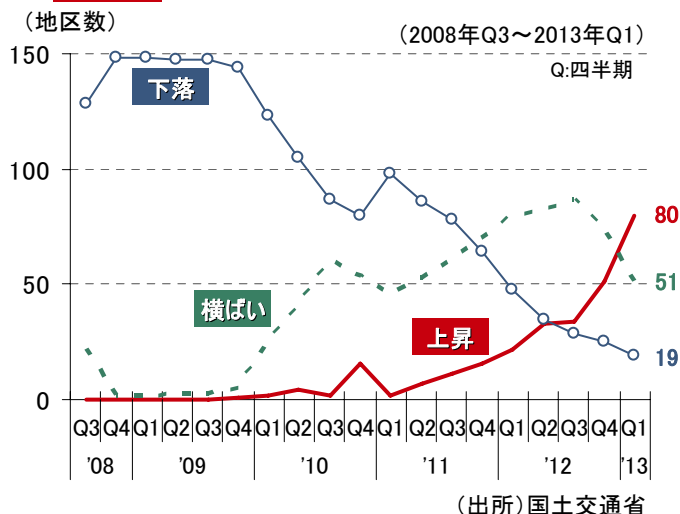


## 収益環境が改善する『J-REIT』市場 ～入居率向上、賃料上昇～

- 国土交通省がまとめた2013年第1四半期の『地価動向報告』によると、全国の商業地と住宅地150地区のうち80地区で地価の上昇が見られた。150地区を対象とする現行調査が始まった2008年10月以降、上昇地区が初めて半数を超えた。【図表1】は150地区の地価の『上昇』『横ばい』『下落』それぞれの地区数の推移であるが、地価の回復傾向が広がっていることが見て取れる。地価の上昇はREIT(リート)の資産価値を高め、投資口価格の上昇に繋がる。
- 賃貸市場でも需要が増加しており、オフィスビルの空室率が低下している。【図表2】は東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)のオフィスビル空室率の推移である。直近発表された5月のオフィス空室率は8.33%と、3カ月連続の低下となり、3年4カ月ぶりの低水準となった。事業拡大に伴う面積の拡張など、企業の前向きなオフィス需要が出始めていることが背景にある。アベノミクス効果で景気が上向き雇用が増加すれば、オフィス需要は更に広がると見込まれる。
- 空室率低下に伴ってオフィス賃料が上昇し始めている。【図表3】は東京都心5区の新築ビルの坪当たり賃料の推移である。5月は26,272円と3年5カ月ぶりの高水準となった。2012年1月の21,999円の底値から19%上昇したことになる。今年に入ってからは上昇ピッチを早めており、年初来では12.5%の上昇となった。
- 入居率向上、賃料上昇はREITの収益力を高める。収益力向上は配当金の増加に繋がり、配当利回りが向上する。東証REIT指数の6月13日終値ベース(1246.28ポイント)で予想配当利回りは4.24%である。国債利回り水準が安定すれば、REITの配当利回りの高さが再評価されるであろう。

【図表1】 主要都市の地価の動き(前四半期比)



【図表2】 都心5区:空室率(平均)の推移



【図表3】 都心5区:平均賃料(新築ビル)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、 <b>3.15% (税込)</b> です。
換金手数料	料率の上限は、 <b>1.26% (税込)</b> です。
信託財産留保額	料率の上限は、 <b>0.5%</b> 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、 <b>年2.121% (税込)</b> 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。