

Market eyes No.115

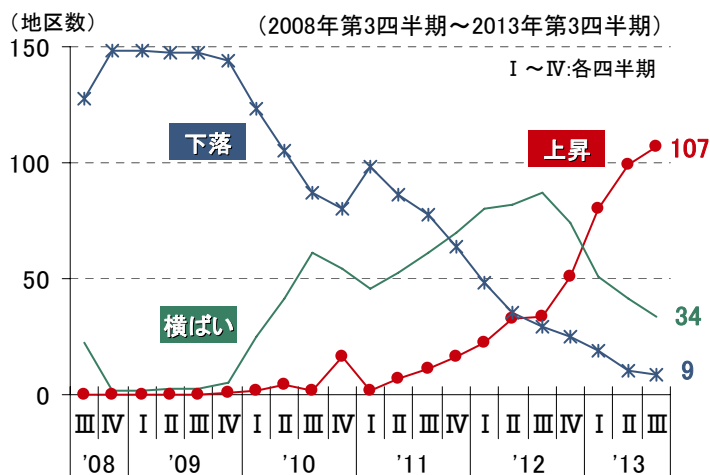
Daiwa Asset Management

『J-REIT』日本の不動産市況

■ 主要都市地価: 上昇傾向続く【図表1】

- 国土交通省は11月26日、四半期毎の地価調査である『地価LOOKレポート(7-9月)』を発表した。全国150調査地区のうち107地区で地価の上昇が確認された。地価の横ばいが34地区、下落が9地区であった。上昇地区は前回調査(4-6月)の99地区から8地区増えたことになり、着実に増加している。今回は地方都市にも地価上昇が広がりつつあるのが特徴である。
- 地価上昇の背景には、『アベノミクス』による景気回復期待から不動産購買意欲が高まっていることや、低金利のうちに住宅を購入しようという動きがあると考えられる。次回の調査(10-12月)ではオリンピック関連の臨海副都心エリアの地価動向が注目されている。

【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: オフィス空室率



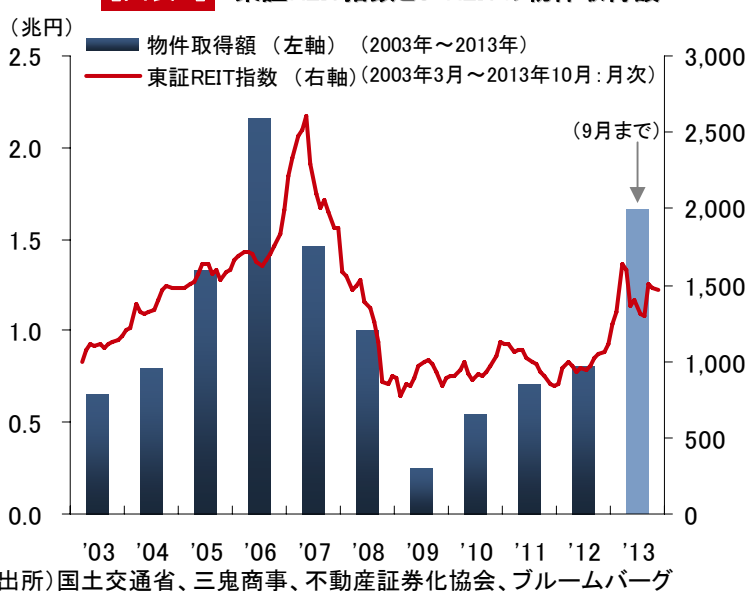
■ オフィス空室率: 低下ペースが加速【図表2】

- 9月の東京都心5区の空室率は前月比0.26ポイント低下し7.90%と46カ月ぶりに7%台へ低下した。そして、10月は前月比0.34ポイント低下し7.56%と、低下のペースが加速した。空室率の低下から、募集賃料の底打ちが近いとの期待が高まっている。

■ J-REITの物件取得: 年間最高額を更新の勢い【図表3】

- 脱デフレの期待が高まるなか、不動産価格の上昇を期待した投資マネーがJ-REIT市場に流入している。そして、購買力を増したJ-REITが不動産市場の大きな買い手になっている。従来、不動産市場の売買は不動産会社や一般企業が中心であったが、J-REITの存在感が増している格好である。2013年のJ-REITの年間物件取得額は7年ぶりに2兆円を超える勢いである。保有物件増加がJ-REITの利益拡大に繋がれば、REIT価格上昇の可能性が高まることになる。

【図表3】 東証REIT指数とJ-REITの物件取得額



(出所) 国土交通省、三鬼商事、不動産証券化協会、ブルームバーグ

東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所が算出・公表などの権利を有する指数です。

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。 (1/2)

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。