

『J-REIT』相場環境 ～回復基調に入った不動産市場～

- **【図表1】**は年初来の『東証REIT指数(配当込み)』と『日経平均株価(配当込み)』の推移である。4月16日現在の年初来騰落率はJ-REITが-2.7%、日経平均が-10.8%となっており、J-REITの安定性が目立っている。REITの配当利回りの高さが相場の下支えとなっているようだ。**【図表2】**は主要資産の利回り比較である。
- 不動産市場では『稼働率向上』と『賃料上昇』が鮮明になっており、J-REITは収益向上による増配から、配当利回りの上昇が期待される。世界最大の年金基金(約129兆円※)を有するGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)は4月4日、J-REITへの投資の開始を発表した。※平成25年度第3四半期末現在
- 東京ビジネス地区(都心5区)の3月末のオフィス『空室率』は6.7%と9カ月連続で改善し、4年10カ月ぶりの7%割れとなった**【図表3】**。景気回復を背景にオフィス

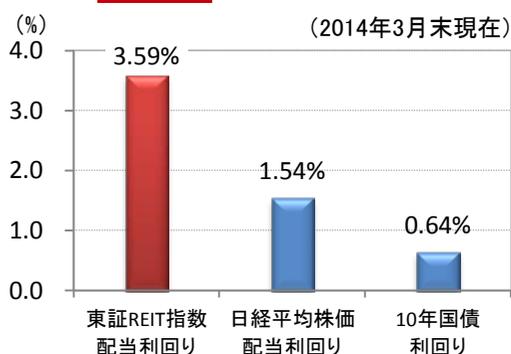
の移転拡張を進める企業が増えており、足下の空室率は改善のピッチを早めている。

- 東京ビジネス地区における『新築ビルの賃料』は2012年に一足早く底入れを確認した**【図表4】**。『新築ビル』の3月末の平均賃料は27,900円/坪と、2012年の底値から27%回復している。『既存ビルの賃料』は今年に入ってようやく底入れしたようで、値上げの動きが出始めた**【図表4】**。『既存ビル』の3月末の平均賃料は16,109円/坪と8カ月ぶりの高値にまで反発している。
- 日本におけるオフィス・住宅の賃貸契約期間は2年が一般的である。今年更改される契約は2年前(2012年)、空室率がピークの際に**【図表3】**、賃料を大幅に値下げした契約であったが、昨年来の空室率改善を背景に、不動産業界は『今年の契約は積極的に賃料を引き上げる』と強気の姿勢を示している。

【図表1】 『東証REIT指数』と『日経平均株価』(配当込み)



【図表2】 各資産の利回り比較



※上記の資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。※税金等諸費用は考慮しておりません。

【図表3】 東京ビジネス地区: オフィス空室率



【図表4】 東京ビジネス地区: オフィス賃料



(出所)ブルームバーグ、三鬼商事

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、 3.24% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、 1.296% (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、 年率2.1816% (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けます。(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。投資信託のお申し込みにあたっては、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。
- ◆ 日経平均株価は、日本経済新聞社によって独自に開発された手法によって算出される著作物であり、同社は、日経平均株価自体及び日経平均株価を算定する手法に対して、著作権その他一切の知的財産権を有しています。同社は、日経平均株価の計算方法など、その内容を変える権利及び公表を停止する権利を有しています。