

最近のJ-REIT市場について

2013年10月8日

<年初来の相場動向>

空室率低下に伴うオフィス・ビル賃貸市況の底入れ期待が底流にあったところに、安倍政権による経済対策・成長戦略や、積極的な金融緩和への期待が高まったことなどが支援材料となり、東証REIT指数は3月27日に年初来高値をつけました。

5月に入ると、米国の量的金融緩和縮小観測等を受けて国内株式が下落したことに加えて、国内債券市場の不安定な動きへの警戒感が広がり、J-REIT市場も調整を余儀なくされました。

6月にはJ-REIT市場の下落によって、J-REIT市場全体の配当利回りが4%を超える水準となったことをきっかけに、割安感から反発に転じました。

それ以後は比較的狭いレンジでの相場推移となりましたが、9月に2020年夏季五輪の開催地が東京に決定されると、地価上昇期待や国内株式の上昇を受けて、J-REIT市場も大きく上昇する展開となりました。

J-REIT市場の推移



※東証REIT指数は、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数で、現在、東証が算出・公表しているTOPIX(東証株価指数)に準じた方法により算出し、ホームページを通じて終値ベースの指数値(配当込みの指数値を含む)を公表しています。東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、(株)東京証券取引所の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有します。
東証ホームページ <http://www.tse.or.jp/>

当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。
販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00～17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

<今後の見通し>

J-REITの業績動向を見通す上で最も重要なポイントの1つであるオフィス・ビル賃貸市況については、昨年相次いだ新築オフィス・ビルの供給が今年に入ってから大きく減少していることもあって、東京都心5区のオフィス・ビル空室率の低下基調が定着しつつあります。そのため、賃料についても徐々に底入れ時期を探る展開となると想定され、実物不動産市場のファンダメンタルズは引き続き改善傾向をたどるとみられます。

また、日銀の「異次元緩和」後に一時不安定な動きを見せた長期金利も足元では落ち着きを取り戻しており、しばらくは低金利環境が続くことが予想されることも、J-REIT各社の業績を下支えする要因になると考えます。

他方、9月19日に発表された基準地価は三大都市圏(全用途)で前年比+0.1%と、リーマン・ショック前の2008年以来5年ぶりの上昇となりました。中長期的には、2020年の東京五輪開催に向けて、交通網などのインフラ整備や再開発が行われることを通じて地価がさらに上昇すれば、J-REITが保有する不動産の価値が高まることも期待できます。

以上の観点から、国内外の景況感が再度悪化しない限り、短期的な調整局面があるとしても、J-REIT市場の上昇基調は維持されるとみています。

以上

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大1.20750%（但し、最低2,625円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の30%以上で、かつ30万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会