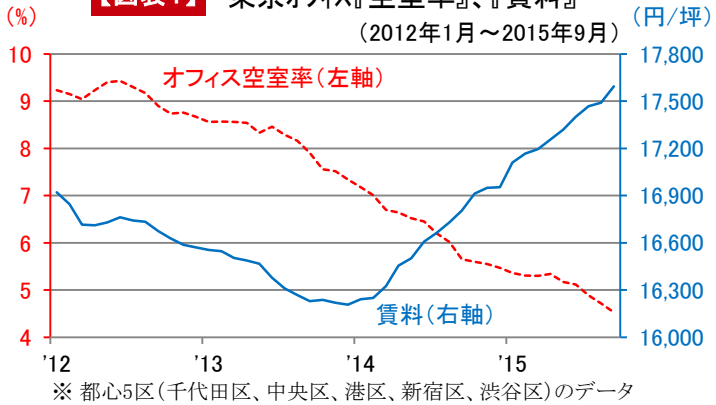
“大和投資信託”ツイッター @DaiwaAM
情報提供資料
2015年10月13日
Market Eyes No.172

『Jリート』市場環境改善へ

大和投資信託

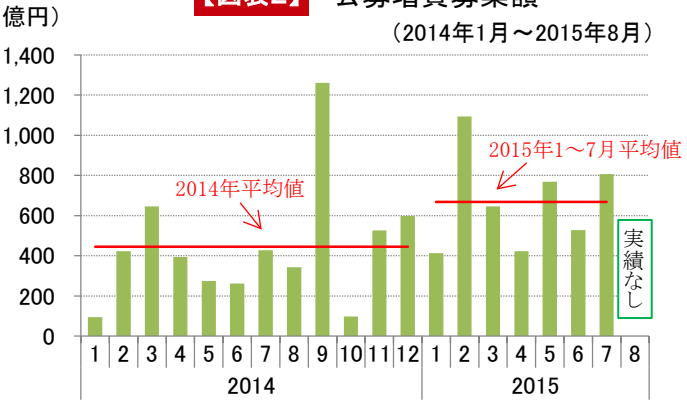
- 東京都心5区の9月のｵﾌｨｽ空室率は前月比0.19%低下し、4.53%と2008年以来、約7年ぶりの低い水準を記録した【図表１】。平均賃料は21カ月連続で上昇しており【図表１】、9月は上昇ﾋﾟｯﾁを加速させている。空室率の減少でｵﾌｨｽ需給が好転している格好だ。
- 都内の人気ｴﾘｱの店舗賃料も上昇が加速している。銀座の人気ﾋﾞﾙでは前年比2~3割の上昇が見られ、人気ﾌﾞﾗﾝﾄﾞが集まる表参道では店舗賃料が前年比で5割ほど高くなっているﾋﾞﾙも出ているとの調査結果もある。東京都内では2020年の夏季五輪を控え再開発が活発になっており、今後も賃料水準が上昇する可能性が高い。
- Jﾘｰﾄ市場のﾌｧﾝﾀﾞﾒﾝﾀﾙｽﾞの改善にも関わらず、東証ﾘｰﾄ指数の年初来騰落率は9月末時点で－12%と1月から軟調な地合いが続いた【図表３】。公募増資の増加により株式（投資口）発行が増加したことがﾘｰﾄ市場の圧迫要因となっていた【図表２】。
- ﾘｰﾄは不動産需要の高まりから、新規物件の購入を積極化させており、その資金調達のために公募増資を活発化させた。公募増資は短期的には株式の供給増からﾘｰﾄ価格の下押し圧力になるが、保有物件の増加はﾘｰﾄの収入源が多様化し、将来の増配に繋がる。
- 今年の公募増資額は1月から7月まで、月間平均約670億円と2014年の1.5倍のﾍﾟｰｽに増加していたが【図表２】、直近発表の8月分の公募増資額はｾﾞﾛであった。増資ﾌﾞｰﾑに一巡感が出ているようだ。東証ﾘｰﾄ指数も9月に入って持ち直しが見られる【図表３】。
- 海外の投資ﾏﾈｰが日本の不動産市場への注目度を高めている。世界最大級の政府系ﾌｧﾝﾄﾞ『ﾉﾙｳｪｰ政府年金基金』が日本で不動産投資を開始すると発表した。投資額は数千億円規模になる可能性があるとしている。
- 10月5日に大筋合意に達したTPP（環太平洋ﾊﾟｰﾄﾅｰｼｯﾌﾟ協定）が発効されれば、海外企業が日本に進出しやすくなり、東京でｵﾌｨｽや住宅需要が伸びることになる。海外からの注目度の高まりは日本の不動産市場の強い追い風になりそうだ。

【図表1】 東京ｵﾌｨｽ『空室率』、『賃料』



※ 都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のデータ

【図表2】 公募増資募集額



※新規上場除く

【図表3】 東証ﾘｰﾄ指数

（出所）三鬼商事、日本証券業協会、ﾌﾞﾙｰﾑﾊﾞｰｸﾞ

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧下さい。

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、くわ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。

◆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。

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 1.24200%（但し、最低 2,700 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。
- 債券を募集・売出し等により、又は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