

J-REIT市場 —強まる国内不動産市況のプラスの影響—

＜空室率の低下と賃料の上昇＞

東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷）のオフィスビル市況をみると、平均空室率の低下が続き、2015年9月時点で4%台半ばまで低下しています。同地区では2015年2月に比較的大きな床面積の新築物件の供給がありましたが、大型空室の一部にオフィス統合に伴う約定の動きがみられています。また、既存物件でも中規模の拡張移転がみられ、企業の業務拡大に伴う移転が起こっている模様です。築年数でも、築1～10年のビルではまとまった面積を確保できる空室床の選択肢が限られ、築年数の経過したビルへ需要が拡大しています。

一方、解約は小規模にとどまっており、その影響は限定的で今後も空室率の低下が見込まれます。

賃料は空室率の低下に連行して上昇する傾向がありますが、同地区では前年同月比で17か月連続で上昇が続いています。賃料の伸びはゆるやかであるものの、オフィスや商用ビル物件の需要拡大による価格転嫁が着実に進んでいると言えます。

J-REIT市場は、不動産市況からみると地価の上昇と賃料の上昇というプラス要因が続いていることになります。

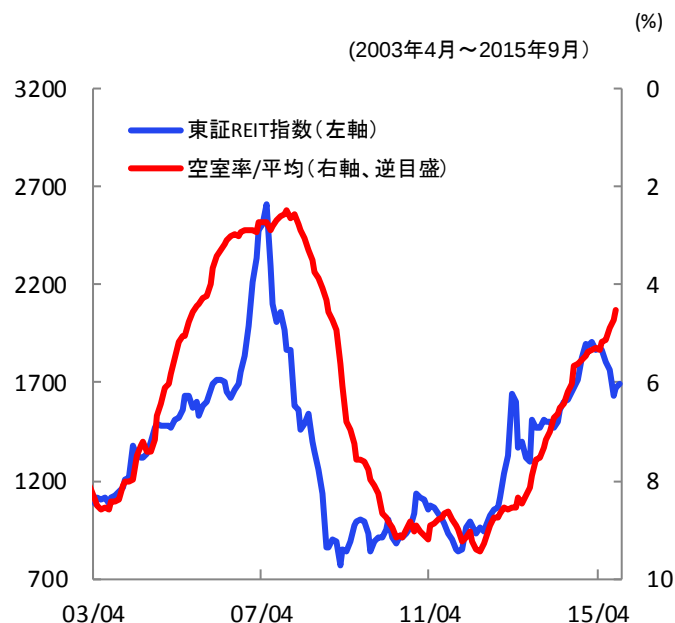
＜今後の見通し＞

東証REIT指数と空室率の関係をみると、短期的には異なる動きをすることがありますが、概ね連動しています。東証REIT指数は、2015年以降に空室率の低下が続いているにも関わらず調整局面となりました。需給面では2015年は日銀のREIT買入れ額が2014年の倍以上となっており、2014年よりも良好であると考えられます。

J-REIT市場は国内不動産市況と連動する一方、海外のREIT市場とも連動しています。J-REIT市場の調整は中国の不動産や経済の停滞などを背景とした海外REIT市場の調整の影響が大きかったと考えられます。その海外市場は9月に底打ちし、上昇基調となっています。

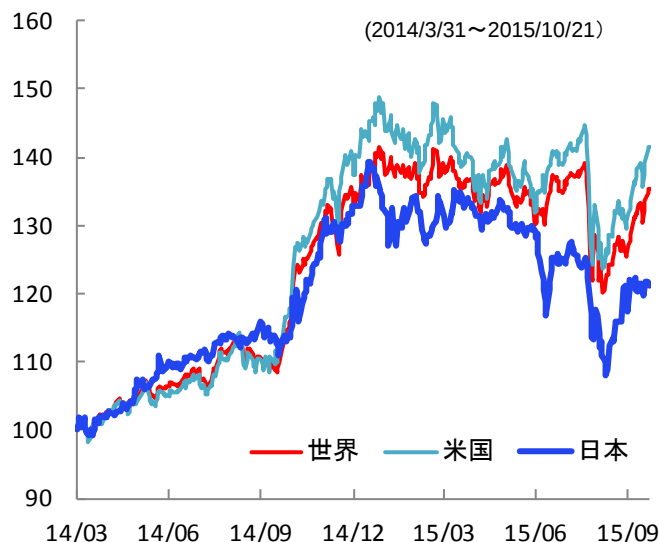
J-REIT市場は海外REIT市場などのネガティブ要因が弱まり、良好な国内不動産市況の影響などから今後も堅調な動きが予想されます。

＜東証REIT指数と空室率の推移＞



※空室率は東京ビジネス地区の平均
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

＜主要REIT指数の推移＞



※2014年3月末を100として指数化

※日本：東証REIT指数、米国：S&P米国REIT指数
世界：S&PグローバルREIT指数

出所：三鬼商事、Bloomberg

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