

# Market Eyes No.172

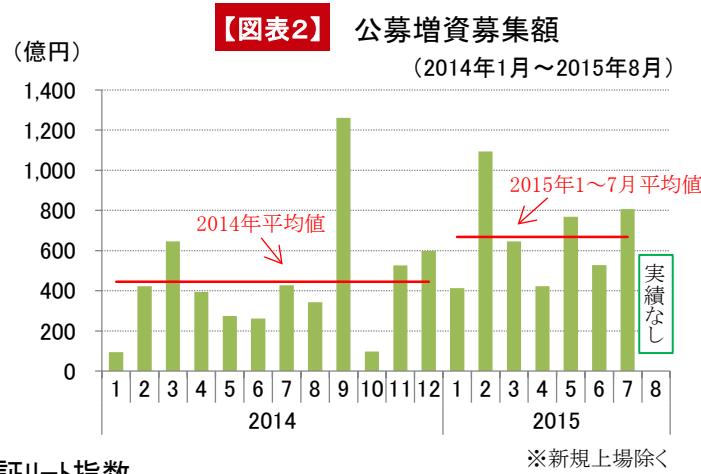
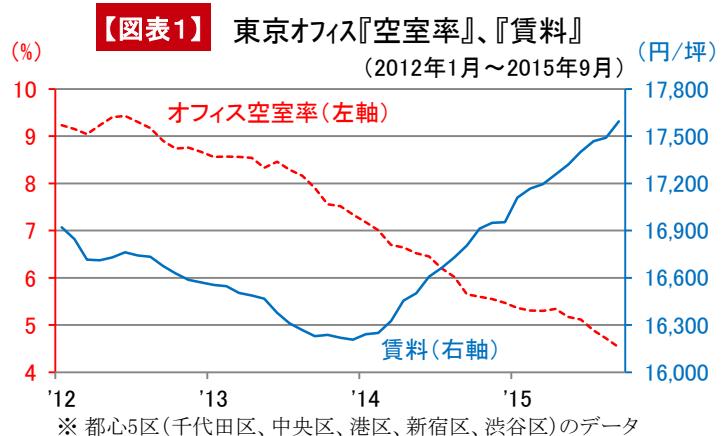


## 『Jリート』市場環境改善へ

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ヶ月連続で上昇しており【図表1】、9月は上昇ペースを加速させている。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。銀座の人気ビルでは前年比2~3割の上昇が見られ、人気ブランド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ビ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ダメンタルズ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月末時点での-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J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倍のペ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ゼロであった。増資ペース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ド『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（環太平洋パートナーシップ協定）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。



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。