

## 昨年の高値に迫るJリート ～収益力がさらに高まる可能性

最近のJリート市場は、国内景気の回復傾向やそれに伴う不動産市況の回復期待などを背景に、堅調な推移となっています。Jリート全体の値動きを示す東証REIT指数は、昨年3月には1,700ポイントと近年の高値をつけましたが、足元では1,600ポイントを超えた水準で推移し、昨年の高値に迫る展開となっています。

その背景としては、Jリートの配金利回りが株式など国内の他資産と比較して高い水準にあることが評価されているほか、不動産市況に明るさが増しており、特にJリート保有物件の約5割を占めるオフィス市場の改善が続いていることが挙げられます。8月に三鬼商事が公表した東京都心5区のオフィス空室率(7月時点)は、前月比0.25ポイント低下の6.20%と13カ月連続で改善しました。また、同5区の7月のオフィス平均募集賃料(1坪あたり)は16,663円と6月より0.34%上昇し、7カ月連続の上昇となりました。国内景気の回復傾向を受け、幅広い業種で企業業績が回復していることなどから、オフィス需要は改善基調をたどっており、契約更新時に賃料を高め設定する動きがあったことなどが平均募集賃料の上昇につながったとみられます。

なお、都心ビルの空室率の低下に加え、より広いスペースなどを必要とする企業は2015年以後の新築ビルへの移転計画が見られるため、完成時にほぼ満室になる見通しの新築ビルもありますが、供給については、今後、建設資材の値上がりによる建設費の高騰などが不動産開発の足かせになる可能性があります。既存ビルについても、旺盛な需要を背景に賃料上昇が期待され、賃料を主な収益源とするJリートの収益力が向上すると考えられます。こうしたことは、将来的にJリートの価値の上昇につながると見られ、さらなる価格上昇が期待されます。

(注)都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指します。

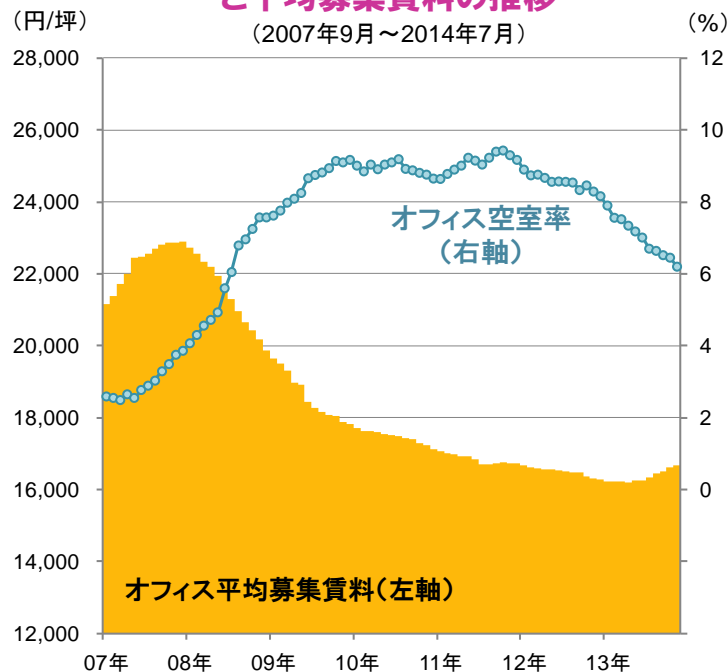
### 東証REIT指数の推移

(2007年9月1日～2014年8月27日)



### 東京都心5区のオフィス空室率 と平均募集賃料の推移

(2007年9月～2014年7月)



(三鬼商事ほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。