

物件取得によって収益力向上が期待される J-REIT

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

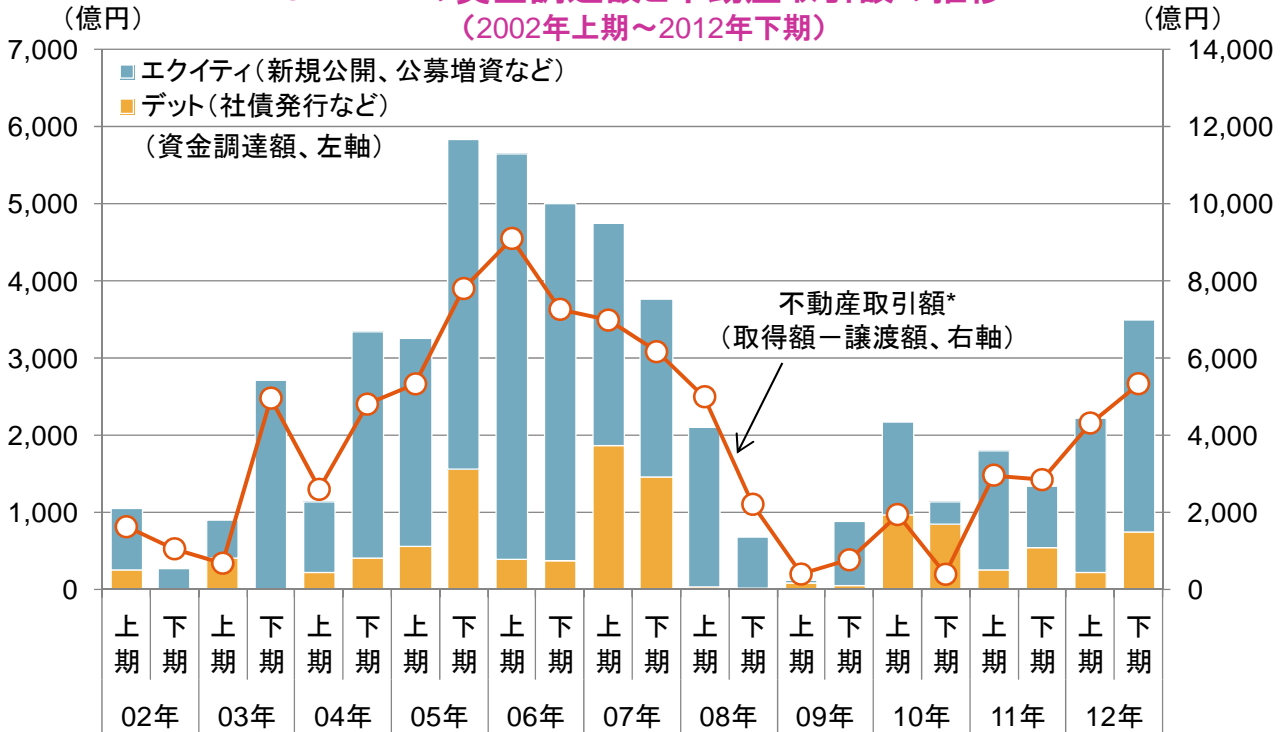
J-REIT各社による物件取得が増加傾向にあります。

2012年のJ-REITの資金調達額は約5,700億円、不動産取得額は約9,600億円(公表ベース)となり、ともに2008年以降最も高い水準となりました。日銀による金融緩和などを受け、短期金融市場が安定傾向にあるなど、J-REIT各社の資金調達環境がおおむね良好であったことや、軟調な不動産市況を優良物件の取得の好機と捉え、調達した資金をもとに物件の取得が行なわれたことなどが要因になったとみられます。また、不動産市況の先行指標となる東京都心部のオフィス空室率が、5月以降低下傾向にあるなど、不動産市況の回復の兆しがみられたことなども、追加の物件取得の動きに影響を与えたと考えられます。

足元のJ-REIT市場は、上場REIT全体の値動きを示す東証REIT指数が、約4年4ヵ月ぶりに1,200ポイントを回復するなど堅調な推移となっています。金融市場では、政府による大規模な公共投資の実施や日銀の「2%の物価上昇率目標」の設定によって、デフレからの脱却が期待されていることで、将来の不動産価格などへの先高感が強まり、J-REIT価格を押し上げているとみられます。

そうした中、REITの収益力を高めるとみられる新たな物件取得が積極化していることは、J-REIT市場の追い風になるものと考えられます。今後、物件取得による効果が表れてくるようであれば、不動産市況の回復傾向と相俟って、J-REIT価格のさらなる上昇圧力になると期待されます。

J-REITの資金調達額と不動産取引額の推移 (2002年上期～2012年下期)



*不動産取引額は公表ベース

(出所)ARES(不動産証券化協会)

※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。