

最近のJ-REIT市場の動きについて

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

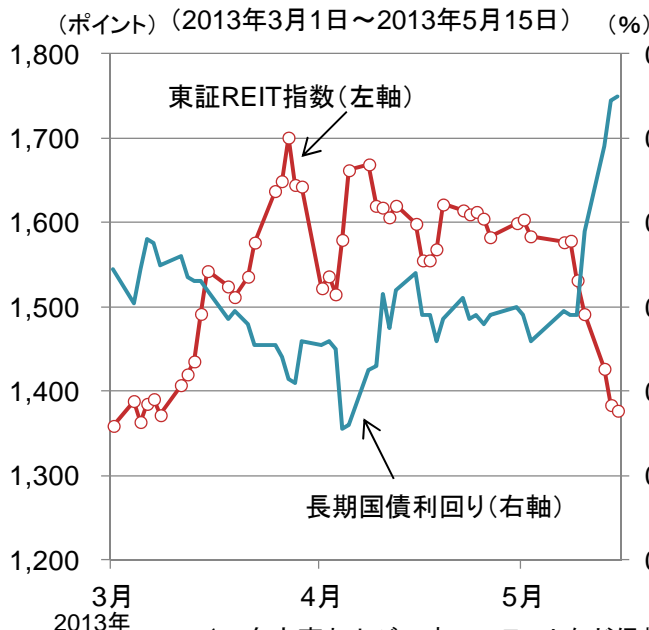
J-REIT市場が軟調な展開となっています。J-REIT全体の値動きを示す東証REIT指数は、3月27日の1,700.91ポイントから5月15日の1,376.96ポイントまで、約20%の下落となりました。

この主な要因としては、最近の国債利回りの上昇によって、①保有債券価格の下落による損失などから、金融機関を中心にREITの利益確定の売りがでていること、②REITの分配金利回りの優位性が相対的に低下したこと、などが挙げられます。また、心理的な面で市場参加者のサポート要因となっていた日銀によるJ-REITの買い入れ枠の残り額が少なくなっていることなども影響していると考えられます。

今後も短期的には債券市場の不安定な動きに影響される可能性はありますが、日銀による金融緩和の目的は金利の低下であり、今後、長期国債の買い入れオペなど緩和政策を実施していくことで、国内の長期金利の上昇は抑制されていくものと考えられます。また、REITは本来、インフレや金利上昇に強い資産とされており、過去には保有不動産の理論売却価値に連動するような動きとなっていました。そのため、債券市場の安定化に加え、不動産価格や賃料の上昇が明確になってくれば、再び上昇基調を取り戻す動きになるものと考えられます。

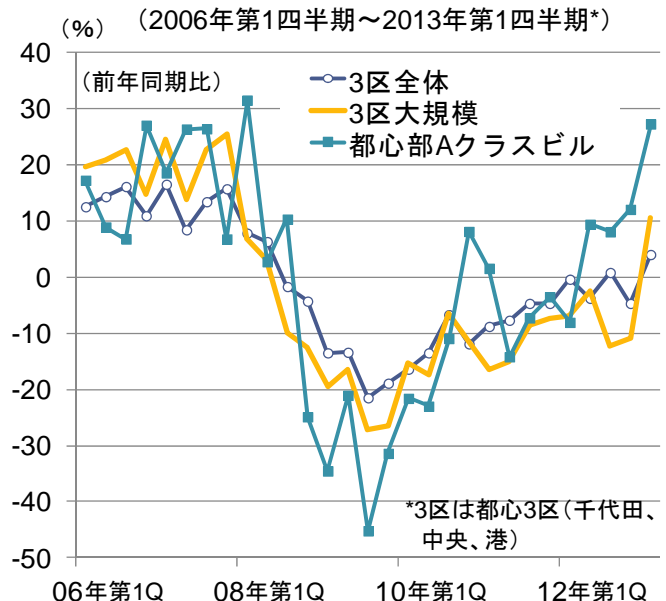
なお、中長期的な視点では、不動産市況およびJ-REITのファンダメンタルズが根本的に揺らいでいるわけではない点に注目する必要がありそうです。東京のオフィス需要は堅調で、すでに都心3区では優良物件を中心にオフィスの成約賃料が上昇しているほか、東京23区では、2013年にオフィスビルの供給が前年3分の1程度に減ることから、オフィスの空室率の低下が見込まれています。こうした環境は、オフィス系REITの割合が大きいJ-REITにとっては追い風であり、中長期的にJ-REITの収益の安定に寄与するとみられます。

東証REIT指数と長期金利の推移



(三鬼商事および三幸エステートなど信頼出来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)

東京のオフィスビル成約賃料の変動率



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。