

中・長期投資で捉えるJ-REITの魅力 ～インカム収入もパフォーマンスの一助に

J-REITは、2001年の取引開始から様々な金融危機に直面しながら成長を続けてきました。中でも最大級の危機は、2007年のサブプライム・ローン問題とその後のリーマン・ショックであったと言えます。これらの危機からほぼ10年が経ち、分配金を考慮しないJ-REIT価格も大きな危機以前の水準を取り戻しつつあります。

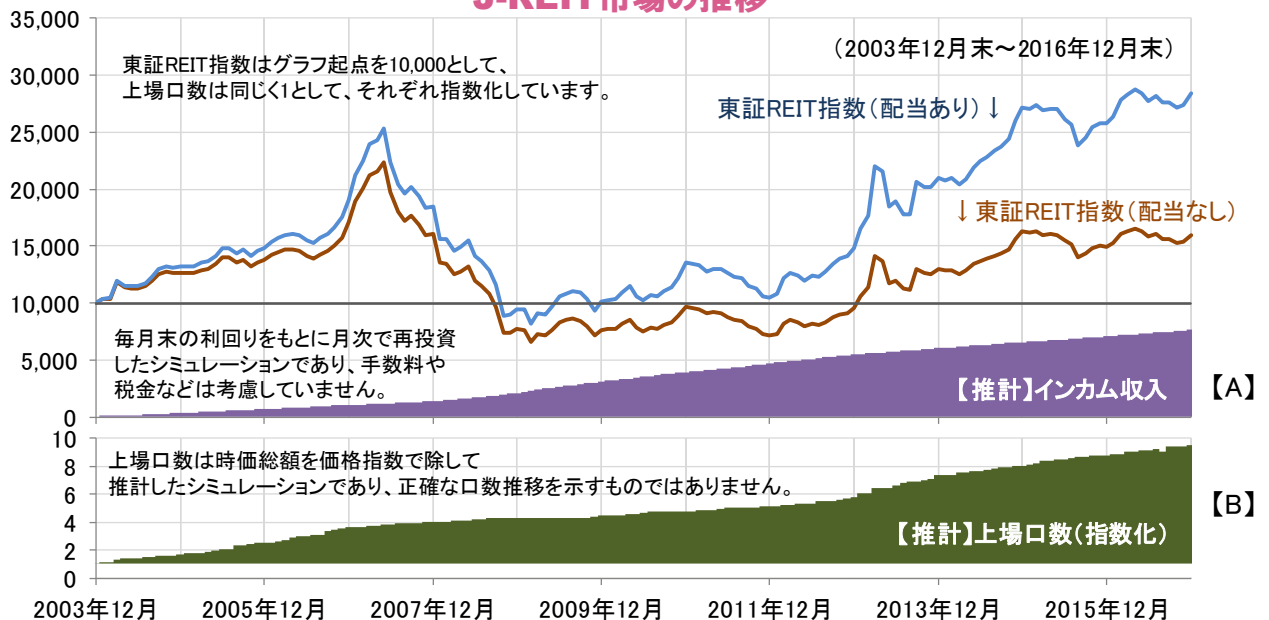
J-REIT市場の成長の背景には、①相対的に高い分配金収入(インカム収入)と、②市場が拡大し、市場参加者が多様化することで市場に厚みが出たことなどがあるようです。

下のグラフにあるように、インカム収入は、2004年から投資した場合、投資額の10,000に対して7,600程度にまで積み上がっており(面グラフ上の【A】、インカム収入参照)、J-REITのインカム収入の積み上がり効果を併せた中・長期的なトータル・リターンは比較的堅調であったと言えます。

また、時価総額から推定される価格変化を加味しない上場口数は、リーマン・ショック後しばらくは軟調でしたが、新規公開や増資により次第に増加傾向となり、足元では2004年の9.5倍程度に増加(面グラフ下の【B】、上場口数参照)しています。投資家が売買できる数量の増加、つまり市場の奥行きが広がった結果、投資期間やリスク許容度などが異なる多様な投資家の参加が進み、J-REITの値動きは過去に比べ落ち着く傾向が見られます。また、J-REITの時価総額は足元で12兆円程度と、新興市場であるJASDAQ市場や、東証第二部を上回る水準になっており、その認知も拡がりつつあると考えられます。

この先も、J-REIT価格は短期的には大きく変動する局面があると見られますが、商品特性である賃貸収益の安定性に加え、相対的に高い分配金利回りが下支えとなり、中・長期的な魅力は高いと考えられます。こうしたJ-REITを、インカム収入が期待できる中・長期での投資対象として、検討されてはいかがでしょうか。

J-REIT市場の推移



(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)

※上記は過去のものおよびシミュレーションの結果であり、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。