

J-REIT市場の最近の動向について

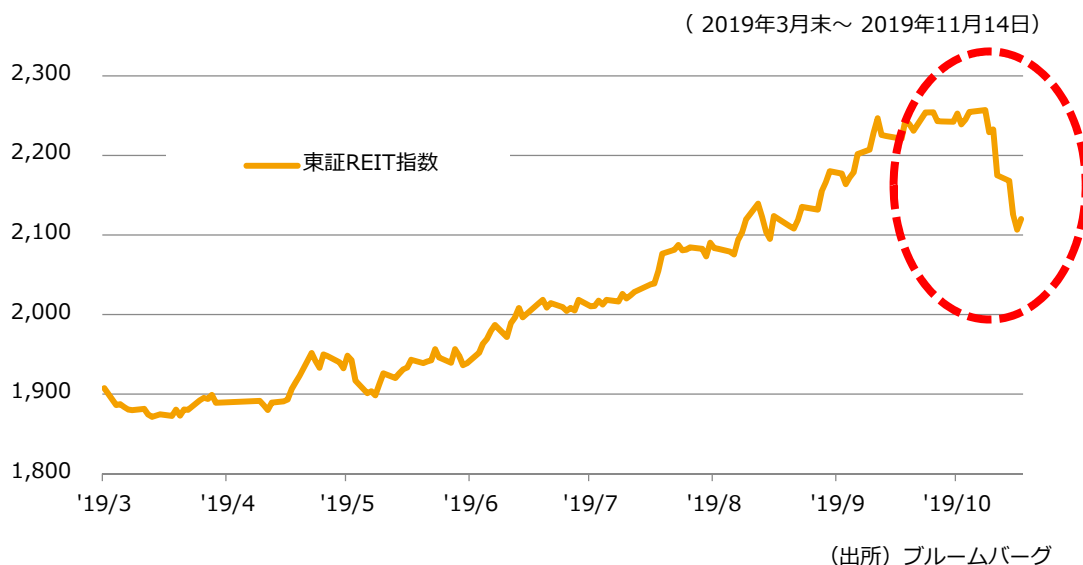
長期金利上昇を受けて東証REIT指数は下落、ファンダメンタルズは良好

2019年11月15日

長期金利の上昇を受け、東証REIT指数は下落

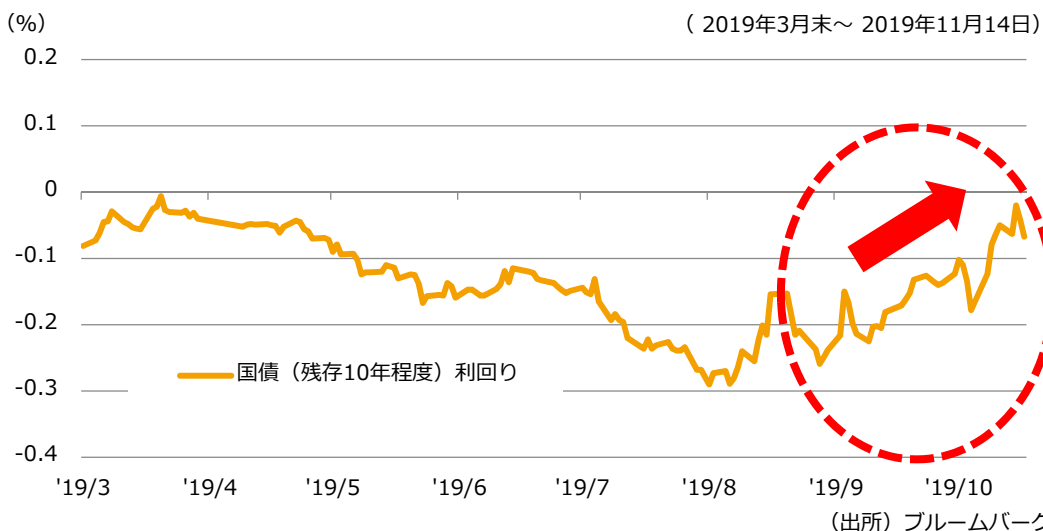
東証REIT指数は、10月の騰落率が3.1%と堅調だった一方で、11月に入ると14日までに5.6%下落しました（下図参照）。

東証REIT指数の推移



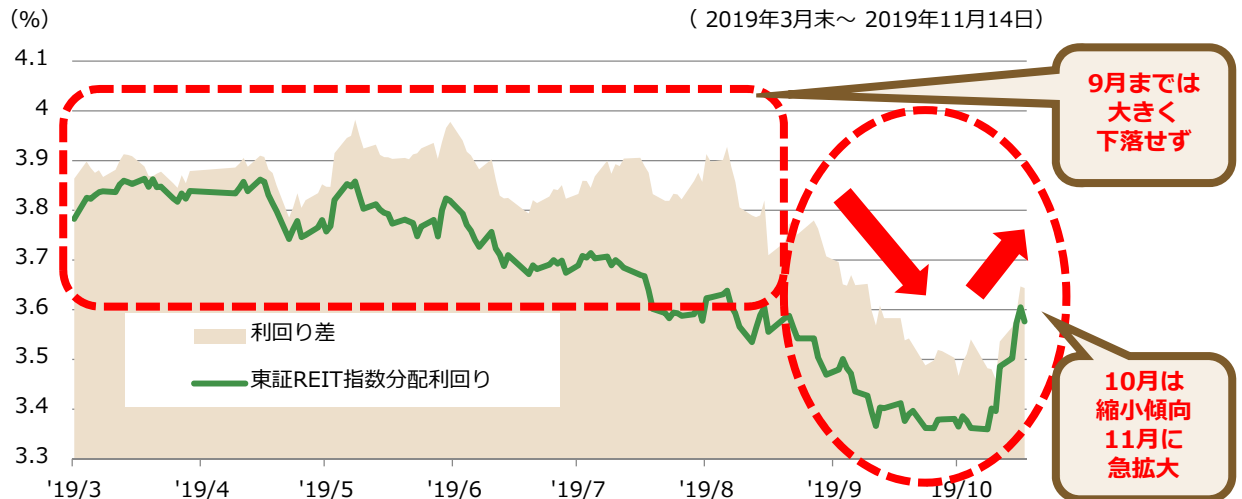
11月の下落の背景としては、国内外の長期金利が短期間で上昇したことや10月に国債との利回り差が縮小したことの反動などが挙げられます。米中閣僚協議で両国が通商問題の部分合意に至ったことが好感され、市場センチメントが改善し株式市場はリスク選好が強まりました。これに伴い、長期金利は上昇し債券価格は下落しました。

国債利回り



東証REIT指数の分配利回りと国債利回りとの差を見ると、2019年9月までは東証REIT指数の上昇が続き、分配金利回りは低下する一方、長期金利も低下したため利回り差は高い水準を維持していました。10月以降は長期金利が上昇したため、利回り差は縮小傾向にありました。11月は10月の利回り差縮小の反動と長期金利の上昇が重なり、東証REIT指数の下落が大きくなっているものと考えられます（下図参照）。

東証REIT指数と国債との利回り差



※利回り差 = 東証REIT指数分配利回り - 国債（残存10年程度）利回り。
 ※上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。
 ※税金等諸費用は考慮していません。

(出所) ブルームバーグ

J-REIT市況は引き続き堅調な推移を想定

今後のJ-REIT市況については、金利動向が落ち着きを取り戻せば、堅調さを取り戻すと考えております。

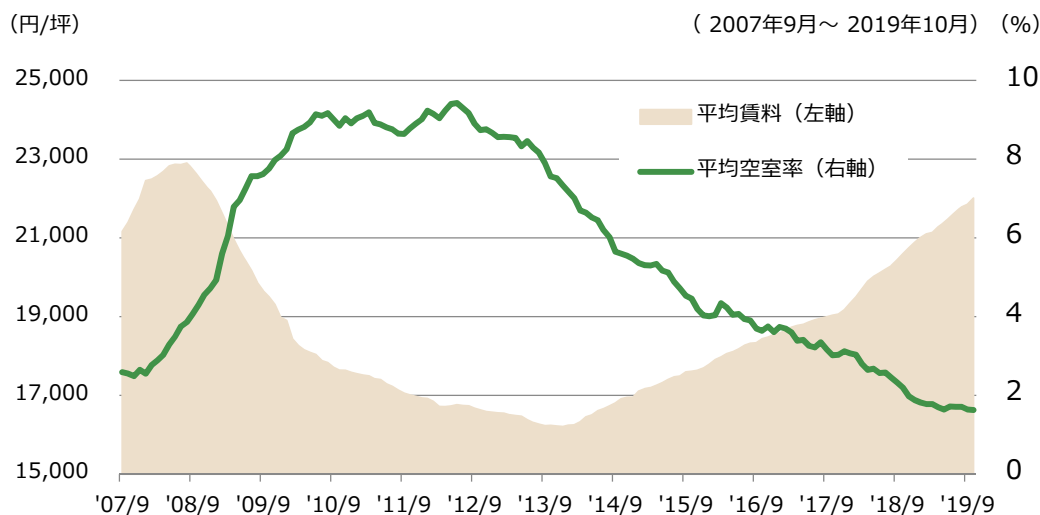
米国金利については、FRB（米国連邦準備制度理事会）が10月末のFOMC（米国連邦公開市場委員会）で当面利下げを様子見することを示唆したものの、インフレ期待が弱い現状では、短期的には利上げに転じることは難しい状況です。また、国内についても、インフレ目標に到達することは当面難しく、現在の低金利政策は長期にわたって実施され、国内長期金利のさらなる上昇は想定しづらいと考えます。

J-REITの分配利回りについては、低下したとはいえ、依然として3%以上の高い利回りを維持しており、魅力的な利回り水準といえます。

J-REITのファンダメンタルズを見ると、都心オフィス空室率は過去最低水準を維持、オフィス賃料は上昇基調が続き、東京のオフィス需要の強さがうかがえます。

このように良好なファンダメンタルズを背景に、J-REIT各社の配当金の伸びも期待できます。また、相対的に高い配当利回りが安定的に期待できるJ-REITへの投資家の需要が下支えとなり、J-REIT市況は引き続き底堅い推移が続くとみています。

都心5区のオフィス賃料・空室率の推移（月次）



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

※TOPIXおよび東証REIT指数に係る知的財産権は、株式会社東京証券取引所（東証）に帰属します。なお、本商品は東証により提供、保証又は販売されるものではなく、本商品に係る損害等について東証は責任を有しません。

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投資信託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と考えられ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。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。