

2007年6月29日

投資家の皆様へ

日興アセットマネジメント株式会社

最近のJ-REIT市場の下落について

東証REIT指数は5月末と比較して10%を超える下落となっております。これは10年国債利回りが5月中旬の1.6%台から6月中旬にかけ1.9%台まで上昇し、J-REITの分配金利回りの魅力度が相対的に低下したことなどが主な要因と考えられます。この金利上昇は、国内の景気回復や世界的な商品価格上昇により、インフレがより意識されたことなどが主な要因です。しかしながら、長期金利は日本銀行が緩和的な金融政策を継続しているため、徐々に落ち着きを取戻してきております。(図表1)

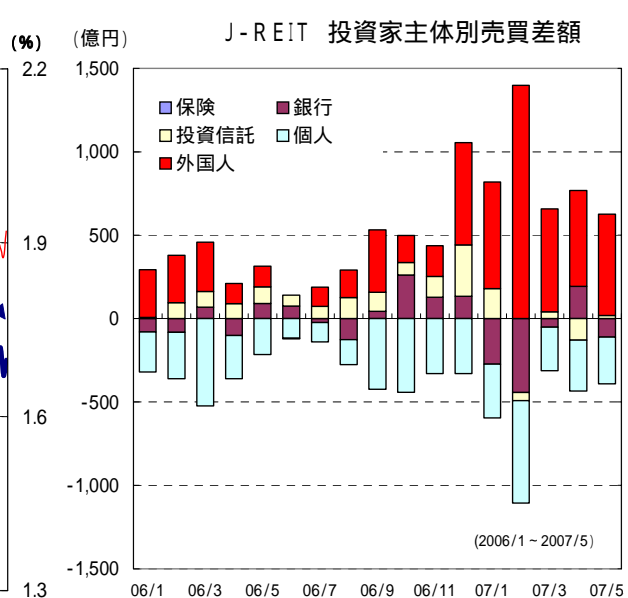
また、外国人投資家は本邦の地価上昇や景気回復を背景に、07年1~5月に3,800億円を超えるJ-REITを購入しています。これはJ-REITが投資物件を多様化させていることや、J-REITの分配金利回りが全般的に長期金利水準などと比較して魅力的であると判断している現れであるとも考えられます。(図表2)

現在のJ-REIT市場を巡る外部環境は、「貸貸マーケットがタイト(空室率が低下傾向)である」、「地価がゆるやかな上昇傾向となっている」など良好な状態が継続しております。この様に外部環境が良好な中、J-REIT市場は金利動向を睨みながら徐々に落ち着きを取戻すことも考えられます。

(図表1)



(図表2)



東京証券取引所などの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、将来の運用成果などを約束するものではありません。

以上