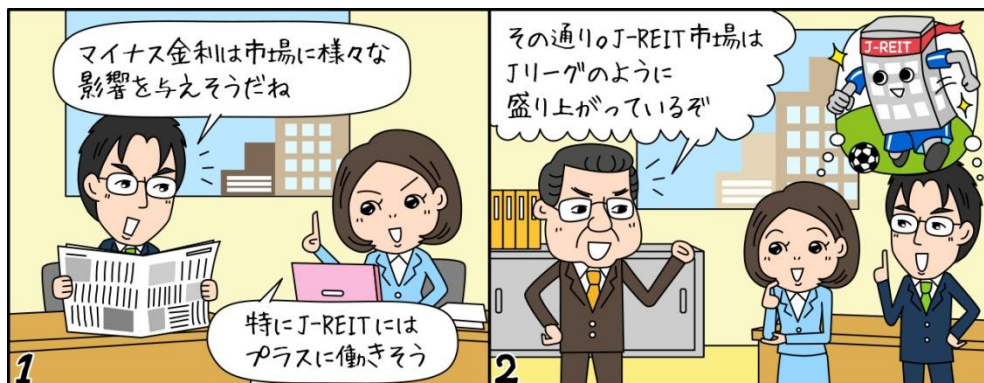


「新人目線」の用語解説

語句よみ

第145号



今回のテーマ マイナス金利導入で改めて注目されるJ-REIT

1月末に日銀がマイナス金利の導入を発表したことを受け、市場では、投資先としてJ-REIT(国内不動産投資信託)への注目が改めて高まっています。今回は、何故J-REITが注目されるか、REITの仕組みに加え、金利との関係についてまとめてみました。

新人くん

日興アセットマネジメントの新人。営業推進部門に配属され、投信や経済について勉強中。

1. REIT(不動産投資信託)

REIT(不動産投資信託)とは、投資家などから集めた資金をオフィスビルや商業施設、住宅などの複数の不動産に投資し、得られる賃料収入や売却益を投資家に分配する金融商品です。

通常、REITは「不動産投資法人」という株式会社のような形態をとっていますが、一般的な企業とは異なり、不動産の運用のみを目的としており、それ以外の業務は基本的に行ないません。REITは、不動産物件を買い入れるために、いわゆる株式にあたる「投資口」という有価証券を発行し、投資家から出資を受けたり、債券の発行や金融機関からの借入によって資金調達を行ないます。

不動産は一般に、流動性(換金性)の低い資産とされるほか、投資・保有には多くの資金や手間が必要となります。しかし、REITを通じて不動産に投資する場合、株式と同様に市場で自由に売買することが可能であり、投資口という形で切り分けられているため、少額から投資ができます。また、不動産の運用・管理を専門家に任せることができるほか、REITは複数の物件に投資するため、REITへの投資によって分散投資ができるというメリットもあります。

ステップアップ

「REIT」といわれる「REITファンド」は異なります。REITは複数の不動産を取得・運用しますが、REITファンドはREITを投資対象にしたファンドで、不動産を直接保有しているわけではありません。REITファンドを購入することで、複数のREITに分散投資できます。



(次のページへ続きます)

□当資料は、日興アセットマネジメントが経済一般・関連用語についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、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。

REITは、不動産運用で得た収益を「分配金」として投資家に還元します。株式会社における配当金にあたりますが、一般企業と異なり、短期間では変動しにくい賃料収入を裏付けとしており安定的な分配金が期待されます。また、J-REIT(日本国内のREIT)は、利益の90%超を配当するなどの要件を満たすと、法人税が事実上免除されるという制度があり、株式配当などと比べると、相対的に高い利回りが期待されます。こうしたことから、利回りを重視する投資家に選好されやすい商品と考えられます。

2. REITと金利

REITの価格変動の主な要因の一つとして、金利動向があります。実際に、日銀が今年1月末にマイナス金利の導入を発表したことを受け、2月初旬にかけてJ-REIT市場は大きく上昇しました。この背景には、マイナス金利の導入に伴う金利低下で、J-REITが恩恵を受けるとみられたことがあります。

REITは、資金調達をするうえで、金融機関からの借入を行っており、金利低下は、支払利息の減少を通じて業績拡大につながると期待されます。また、不動産融資などにおける金利低下を背景に、不動産購入などが活発化し、地価の上昇などを通じて賃料上昇が後押しされることで、J-REITの収益拡大、そして分配金の増加につながると考えられます。

収益面の恩恵に加え、利回り面での投資魅力が高まったことも市場上昇の一因と考えられます。マイナス金利導入の発表を受け債券利回りが一段と低下するなか、長期国債の利回りとJ-REITの分配金利回りの差は拡大傾向にあり、J-REITは相対的に高い利回りを得られる資産として、投資家の注目を集めているとみられます。

このように、REIT価格と金利は密接に関わっていると言えます。ただし、不動産という資産の特性上、REITは金利だけではなく、景気やインフレなどの影響も受けることには注意が必要です。実際に、市場では、景気の先行き不透明感が賃料上昇の重石になるとの見方もあるようです。ただし、足元では、オフィスビルの空室率が大きく低下するなど、不動産市況の改善傾向が強まっており、賃料上昇につながることが期待されます。

市況改善や低金利環境が追い風となるなか、J-REITは投資魅力の高い資産として、今後も投資家の注目を集めるとみられます。

相対的に高い利回り水準を背景に、低金利の環境下で投資家の注目を集めるJ-REIT。株式や債券に加えて注目しておきたい資産ですね。

 facebook  twitter で、経済、投資の最新情報をお届けしています。

ステップアップ

J-REIT市場は活況となっており、足元では、東証に上場するJ-REITの時価総額の合計が約11.6兆円と、過去最大となっています。(2016年2月26日時点)

