

低金利環境下で注目を集めるJ-REIT

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

日本銀行が1月29日に発表した「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」によって、日本でもマイナス金利が導入されることになりました。日本株市場はその内容を消化する過程で乱高下しましたが、円安や金利低下による恩恵が期待される輸出関連株や不動産株などが買われ、なかでもJ-REITは大きく値を上げました。

J-REITは投資家による出資に加え、金融機関から融資を受けて不動産を購入・保有していることから、金利低下は支払い利息の減少を通して業績に好影響を与えると期待されます。それに加えて、10年国債が買われ利回りが0.1%を下回るなど、低金利環境が広がる中、J-REITの相対的に高い分配金利回りが注目され資金が向かったものと考えられます。また、金利低下により運用難に陥った金融機関や事業会社などが、国債などに振り向けていた資金を、この先、J-REITに振り向けることを見越した、言わば先回りの買ひもあったと考えられます。

足元のJ-REIT価格の推移を見ると、2014年は堅調だったものの2015年は冴えない展開となりました。この背景には、J-REITが事業拡大のために実施した公募増資による需給悪化懸念や、米国の利上げを警戒し世界的にREITが売られた流れを受けたことなどがありました。ただし、J-REITの保有するオフィスビルや商業用施設、物流施設などの稼働状況は良好で、賃料収入は堅調に推移したことから、J-REITの分配金は安定した推移となっています。

【J-REITの市場価格の推移】



信頼できると判断した情報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、将来を約束するものではありません。

(次頁に続きます)

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。

(前ページよりの続き)

国債などに比べリスクがあるJ-REITの投資には、それなりの見返りが求められます。そうした見返りを表す指標の一つであるリスクプレミアムは、2015年後半から3%前後で推移し、投資魅力が高い状況が続いています。先日からJ-REITは上昇基調にあります。依然としてリスクプレミアムの水準は高く投資魅力がある状況と言えます。この先も、J-REITは、保有不動産の安定した稼働や賃料の引き上げ期待により、堅調な業績と安定した分配金が見込まれており、低金利環境下で注目を集める資産となると考えられます。

【リスクプレミアムと各種利回りの推移】



●リスクプレミアムは、東証REIT指数の配当利回りから10年国債利回りを控除して算出

●信頼できると判断した情報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、将来を約束するものではありません。

■ 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。