

J-REIT市場は、新たな成長ステージへ ～国交省の成長戦略を追い風に高まる成長期待

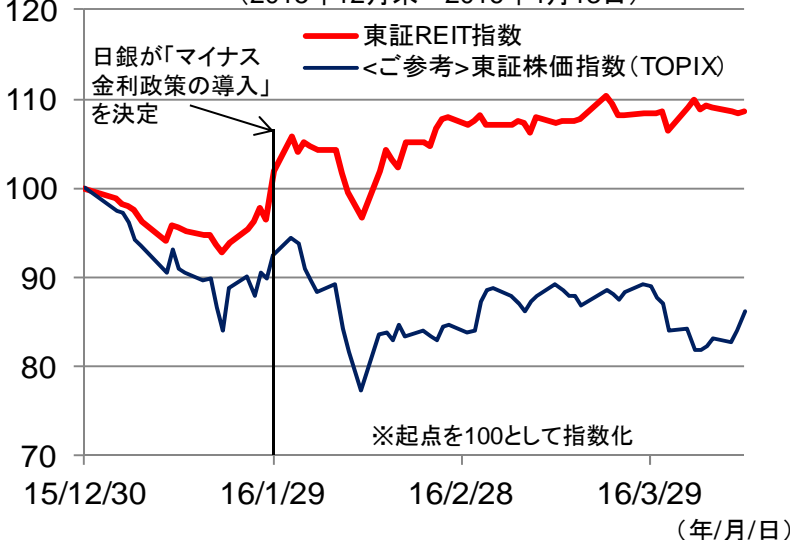
年初からの世界的な金融市場の混乱などを背景に、J-REIT（日本の不動産投資信託）市場は一時的に下落したものの、日銀がマイナス金利政策の導入を決定したことなどが好感され、足元では堅調な動きとなっています。マイナス金利政策を受けて全般的に金利が低い水準にある状況下、支払利息の低減で収益の増加が見込まれることに加え、国債などの利回りに比べ、相対的に高い配当利回りが注目されたことなどを背景に、J-REIT市場への資金流入が続きましました。

このような中、新しい動きとして、3月に国土交通省が「不動産投資市場の成長戦略」を発表したことは、今後のJ-REIT市場にプラスになると考えられます。不動産投資市場の成長をさらに持続させるために、成長戦略において、「2020年頃にREIT等の資産総額を約30兆円に倍増」との目標が表明されました。この成長戦略の中で、「成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化」が強調されており、具体的な取り組みとしては「REITの成長分野（国際ビジネス・観光・物流・ヘルスケア等）における不動産投資の促進」が挙げられています。世界に引けを取らないビジネス・住居環境の整備に加え、観光立国推進を受けたホテル、eコマース市場拡大や環太平洋経済連携協定（TPP）などによる貿易拡大を受けた大型物流施設、超高齢社会に対応するためのヘルスケア施設といった、様々な需要拡大を見込んだ不動産物件の開発は、日本の今後の課題ともいえる分野であるだけに、この戦略が起爆剤となり進むことが期待されます。

J-REIT市場の時価総額は、米国に次ぐ世界第2位の規模まで拡大しています。しかし、国土交通省計算による名目GDPに対する市場比率では、米国や豪州が6%台にあるのに比べ日本は2.2%と低く、「J-REIT市場は拡大の余地がある」とみられています。不動産投資市場の主役とも言えるJ-REITは、今回の成長戦略を受けて、さらなる市場規模の拡大が期待されます。

年初来の東証REIT指数の推移

(2015年12月末～2016年4月13日)



J-REITの時価総額の推移

(2001年9月末～2016年3月末)



(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。