

先行き不透明感が漂うなか、 J-REITを取り巻く環境には明るさが見られる

nikko am
fund academy

楽読(ラクヨミ)

EU(欧州連合)離脱の是非を問う英国の国民投票が離脱という結果になったことで、金融市場では世界的に株式やREIT(不動産投信)が下落するなか、J-REITも足元では軟調な推移となっています。

ただ、J-REITを取り巻く環境に目を向けると、いくつかの明るい材料があります。まず、国内の長期金利は、1月末に決定された日銀のマイナス金利政策の影響で大幅に低下しており、その後の世界景気の先行き不透明感や、追加金融緩和の観測などを背景に、金利は低下傾向が続いています。REITは主に借入金で資金調達を行っており、金利低下は利息負担の軽減につながることから、利益拡大の追い風となっています。

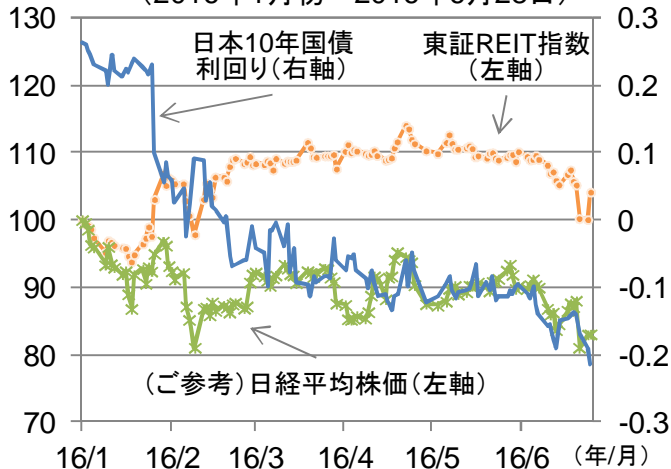
次に、不動産市況については、東京都心部の物件を中心に旺盛な需要が続いており、都心のオフィスは空室率の改善と賃料の上昇が続いています。また、インバウンド需要で恩恵を受けるホテルや、オンラインショッピングの拡大を背景に物流施設の賃料の伸びが顕著となっています。こうしたことから、物件の価値も高まっており、J-REITが保有する物件の時価と簿価の差である含み益が拡大傾向にあります。REITは利益のほとんどを分配するため、利益の伸びは分配金の伸びにつながります。J-REITの総合的な値動きを示す東証REIT指数の分配金を見ると、堅調な伸びが予想されています(16年12月末予想)。

また、需給面では、マイナス金利で運用難に陥っている国内機関投資家によるJ-REITの買いが期待できるほか、年間約900億円のペースでJ-REITの買い入れを表明している日銀も、足元ではまだ400億円程度買入れ余地があるとみられます。さらに、追加金融緩和が実施される場合、J-REITの買入額が拡大される可能性もあります。

株式市場の下落局面では、J-REITも不動産株と同様に軟調となる傾向にあるものの、J-REITを取り巻く環境には明るいものが多く、株式に比べて底堅い推移が続いているほか、足元の分配金利回りも3%程度と魅力的な水準にあることなどから、今後、J-REITは投資家の注目をさらに集めると期待されます。

J-REITと長期金利の推移

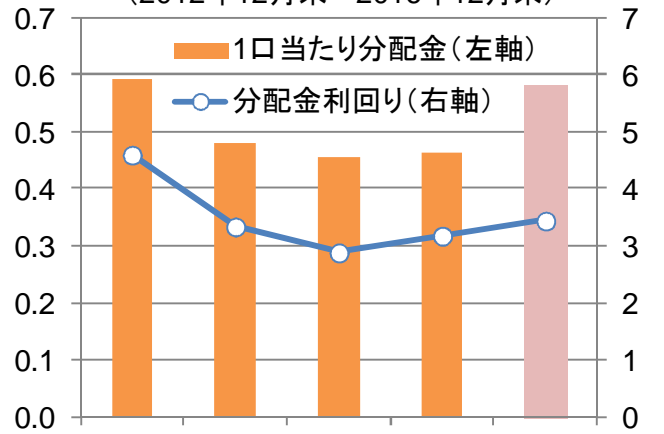
(2016年1月初～2016年6月28日)



※東証REIT指数と日経平均株価は、起点を100として指数化
※東証REIT指数と日経平均株価は、配当抜き指数を使用

1口当たり分配金と分配金利回りの推移

(2012年12月末～2016年12月末)



※予想は2016年6月時点の市場予想を使用 (予想)

(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)

※上記は過去のものおよび予想であり、将来の運用成果等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。