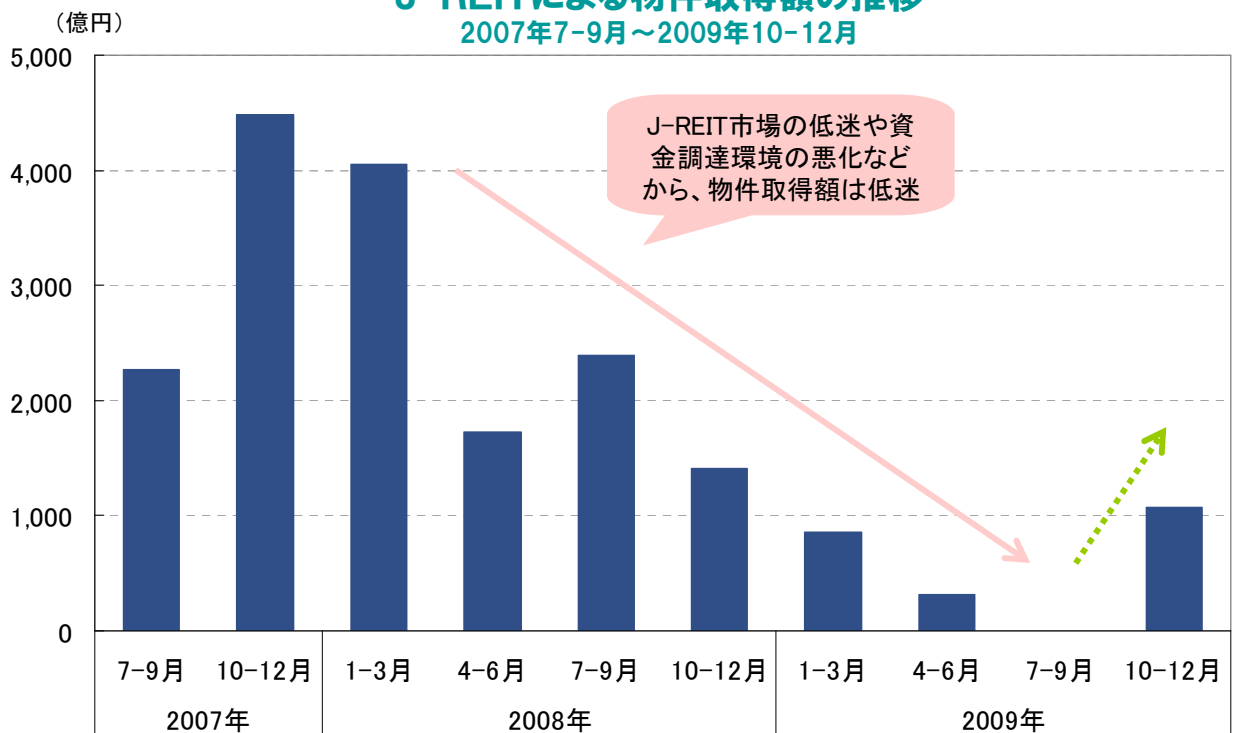


## 資金調達環境の改善が J-REIT相場上昇の一助に

J-REIT市場を取り巻く環境に光明が差し込みつつあるようです。これまで、世界的な金融収縮の影響などから、J-REIT各社は借入れや公募増資、起債などによる資金調達を行ないにくい状況にありました。そのため、J-REITの資金繰りに対する懸念や、借入金返済のための物件売却に伴って損失が生じれば分配金が減少するのではないかと懸念などが、J-REIT相場の上値を抑える要因となっていました。しかしながら、2009年10月以降は、2008年7月を最後に途絶えていたJ-REITの公募増資が相次いで発表されていることに加え、本日、J-REITの投資法人債の発行が1年8ヵ月ぶりに再開する見通しであることが報道されており、市場における資金調達環境が改善しつつあることが示唆されています。これらが、資金繰り懸念で戻りの鈍かったJ-REIT相場の上昇の一助となることが期待されます。

もちろん、J-REIT相場の上昇には、資金調達環境の改善だけではなく、不動産市況の回復が重要な要件であると考えられ、今後もその動向を注意深く見ていく必要があります。しかし、足元で公募増資を実施したJ-REIT各社が、調達した資金による物件取得を発表していることは、当該J-REITの収益性向上に加え、不動産市場の流動性向上に寄与すると考えられます。また、資金調達環境の改善を背景に、J-REITによる物件取得の動きが活発化するようであれば、低迷する不動産市況の底入れにもつながると期待されます。

### J-REITによる物件取得額の推移 2007年7-9月～2009年10-12月



※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、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■J-REIT各社の物件取得発表日をもとに算出

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。