

J-REIT市場の動向と今後の見通し

J-REIT市場の動向

- ・東京五輪開催決定以降、J-REIT市場の回復が鮮明になりつつあります。J-REIT市場全体の値動きを示す東証REIT指数は昨日(9月19日)、前日比36.85ポイント高の1463.03ポイントと5月22日以来約4か月ぶりの高水準となりました。取引参加者も増え、売買代金は約319億円と約2か月ぶりに300億円を超えました。
- ・株式市場では不動産株が勢いを増しています。

【上昇の背景】

- ・昨日の上昇のきっかけとなったのは、以下の2点です。
 - ①米連邦公開市場委員会(FOMC)が18日、市場の大方の予想に反し量的金融緩和縮小の見送りを決め、長期金利が約1か月ぶりの水準まで低下。その影響から日本の長期金利(新発10年国債利回り)が4か月ぶりの低水準をつけ、J-REITの配当利回りの相対的な魅力が高まったこと。
 - ②昨日国土交通省から公表された2013年7月1日時点の基準地価統計において、三大都市圏(東京、名古屋、大阪)(全用途)が5年ぶりに上昇に転じ、地価が回復傾向にあることが改めて確認できたこと。
- ・J-REITの保有する不動産の約6割は東京にあります(2013年6月末時点)。東京五輪開催決定を受け、不動産市況やJ-REIT業績の回復スピードが速まるとの見方も、最近の東証REIT指数上昇の要因となっています。

(※)基準地価とは

都道府県が土地取引の目安にするために実施している地価調査で、毎年7月1日時点の全国の「基準地」の価格を、国土交通省がまとめて9月下旬頃に公表する。基準地価には「住宅地」や「商業地」などの区分がある。調査地点数は約2万2千か所程度。

今後の見通し

【短期見通し】

- ・25日移動平均線からのかい離率等が示すように、足元のJ-REIT市場にはテクニカル面での過熱感が出ています。一時4%を超えていた配当利回りは、昨日時点で3.73%まで低下しています。
- ・短期的にはスピード調整が必要であると考えられ、東証REIT指数で1450ポイントを中心とするもみあい状態になるものとみています。
- ・なお、10年国債金利の低下により、昨日時点のイールド・スプレッド(J-REITの配当利回りー10年国債金利)は3.06%と、投資家の買いが入りやすいとされる3%台にあります。仮に調整する局面があっても軽微なものに留まるものと思われます。

【中期見通し】

- ・これまで東証REIT指数の上値が重かった要因の一つとして、現状の業績回復のスピードが緩慢であることが挙げられます。業績回復による配当額の増加が期待できない中で金利が上がると、J-REITの配当利回りの相対的な魅力が薄れてしまうとの懸念が上昇の制約となっていたとみえています。
- ・基準地価動向にみられる通り、アベノミクス効果等により不動産市況の回復が鮮明になりつつあります。今回の東京五輪開催決定を受けたインフラ整備の推進等により、回復スピードが速まる可能性があります。そうなればJ-REIT業績への期待感も高まると思われます。
- ・多少の金利上昇があっても、業績回復による配当額の増加、配当利回りの上昇によりJ-REITの魅力が維持されることも考えられ、金利上昇下での東証REIT指数上昇という局面も想定できると考えられます。

<上値目処>

- ・現状の一口当たり配当額、長期金利1%を前提に、当面の東証REIT指数の上値目処は1500ポイント～1600ポイント程度を予想しています。
- ・不動産市況の回復が速まり、一口当たり配当額が前年比5%程度増加することが見込まれれば、1600～1700ポイント程度と考えます。尚、日銀J-REIT買入れ枠の増額等新たな支援材料が出れば、3月につけた1700ポイントを超える可能性もあるとみえています。

<下値目処>

- ・配当利回りが4%台に達する水準である1320ポイント程度を想定しています。

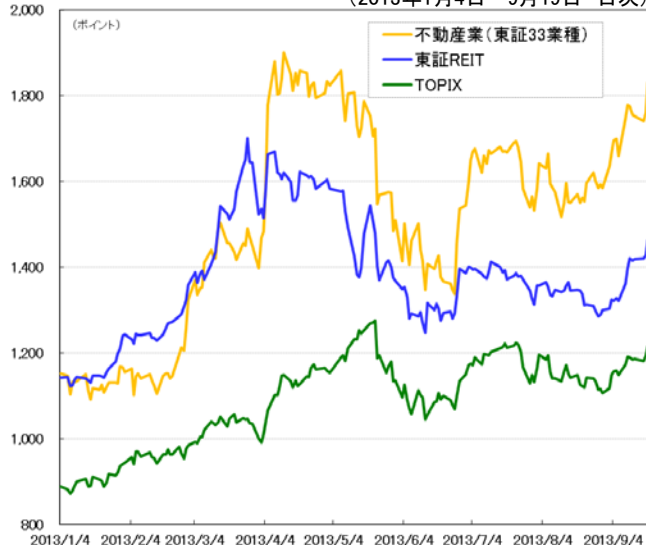
【図表1】東証REIT指数と売買代金

(2013年1月4日～9月19日 日次)



【図表2】他指数との比較

(2013年1月4日～9月19日 日次)



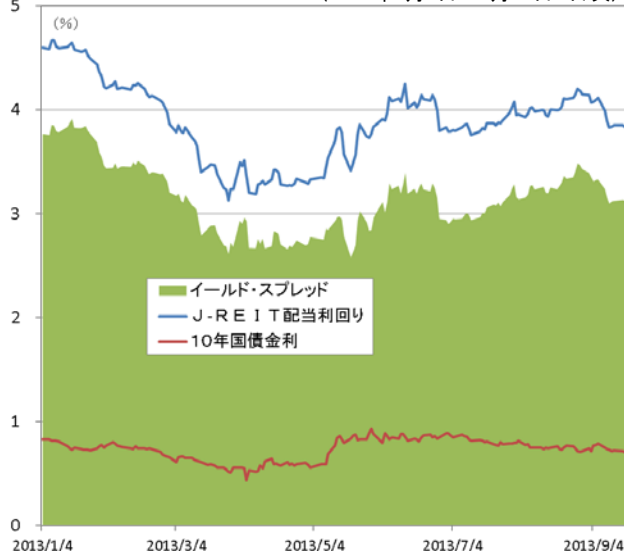
【図表3】東証REIT指数移動平均とのかい離率

(2013年1月4日～9月19日 日次)



【図表4】配当利回り等の推移

(2013年1月4日～9月19日 日次)



【図表5】基準地価の変動率(前年比)

(%)

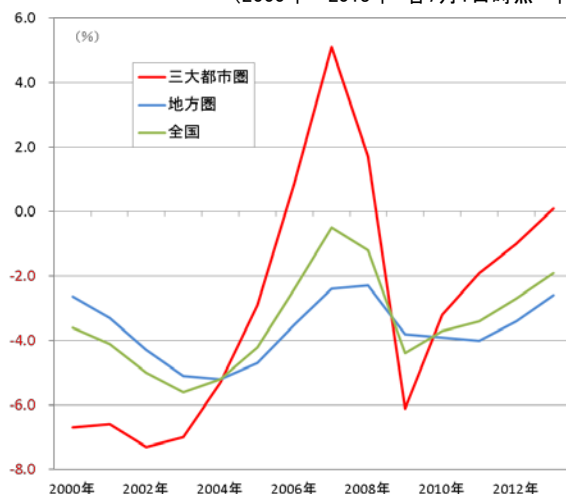
地域	対象年 (7月1日時点)	住宅地	商業地	全用途
全国	2013年	-1.8	-2.1	-1.9
	2012年	-2.5	-3.1	-2.7
三大都市圏	2013年	-0.1	0.6	0.1
	2012年	-0.9	-0.8	-1.0
東京圏	2013年	-0.1	0.6	0.1
	2012年	-1.0	-0.9	-1.0
大阪圏	2013年	-0.4	0.4	-0.3
	2012年	-1.0	-1.0	-1.1
名古屋圏	2013年	0.7	0.7	0.7
	2012年	-0.2	-0.5	-0.3
地方圏	2013年	-2.5	-3.1	-2.6
	2012年	-3.2	-4.1	-3.4

(出所)

図表1～4:ブルームバーグデータ、図表5～6:国土交通省データを基にニッセイアセットマネジメント作成

【図表6】基準地価(全用途・前年比)

(2000年～2013年 各7月1日時点 年次)



【ご投資にあたっての留意点】

- 当資料は、ファンドに関連する情報および運用状況等についてお伝えすることを目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものです。金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。

【投資信託に関する留意点】

- 投資信託はリスクを含む商品です。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)はすべて投資家の皆様のものとなります。元本および利回りが保証された商品ではありません。
- 当ファンドは値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクもあります)に投資しますので基準価額は変動し、投資元本を割り込むことがあります。ファンドは投資元本の保証や一定の成果は約束されておりません。当ファンドの基準価額に影響を与える主なリスクは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。
- 分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますので、あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。運用状況によっては、分配金をお支払いできない場合もあります。また、分配金は投資信託財産からお支払いしますので、基準価額が下がる要因となります。
- 投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象となりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払い対象にはなりません。
- ご購入の際には必ず取扱販売会社より投資信託説明書(交付目論見書)をお受け取りになり、内容をご確認の上ご自身でご判断ください。

【手数料等】

【ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。】

- 申込時に直接ご負担いただく費用 申込手数料 上限3.675%(税込)
- 換金時に直接ご負担いただく費用 信託財産留保金 上限0.5%
- 保有期間中に間接的にご負担いただく費用 信託報酬 上限2.835%(税込)
- その他費用 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書等でご確認下さい。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、ニッセイアセットマネジメントが運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく目論見書をご覧ください。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 当資料のいかなる内容も、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。

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506(受付時間:営業日の午前9時~午後5時)

ホームページ <http://www.nam.co.jp/>

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等:ニッセイアセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者

関東財務局長(金商)第369号
加入協会:一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会