

J-REITレポート

東証REIT指数が一時1,900ポイント台回復

業績の相対的な安定感や金利低下等が支援材料に

- 東証REIT指数が3月20日の取引時間中に、約2年10ヵ月ぶりとなる1,900ポイント台を回復。
- 業績の相対的な安定感や金利の低下、都心5区オフィス市況の改善等を受けた業績拡大期待等が支援材料に。金利の安定等を背景にJ-REITは当面堅調に推移するものと思われる。

● 東証REIT指数が3月20日の取引時間中に、2016年6月3日以来約2年10ヵ月ぶりとなる1,900ポイント台を回復しました。終値は1,898.23ポイントと3月期末を控えた損益確定の売り等に押されて1,900ポイントを下回りましたが、景気後退観測の高まり等で22日の米株式が急落し、週明け25日にTOPIXが前週末比2.45%下落した日も、下落率が0.47%と株式に比べて小幅に留まる等、比較的堅調な動きを続けています。

● 上昇の主な要因として以下が考えられます。

① J-REIT業績の相対的な安定感：J-REITの主な収益源は固定賃料であること等から、J-REITの業績は一般企業に対して相対的に安定していると言われます。最近の東証REIT指数の変動率はTOPIXに比べて小さくなっています（図表1）が、世界経済等の先行き不透明感が強まる中で、景気変動の影響を受け難いとされるJ-REITが選好されているものと思われます。

② J-REIT業績の拡大期待：都心5区（千代田区・港区・中央区・渋谷区・新宿区）オフィスの賃料上昇（坪当たり月額、前年同月比）が勢いを増しています。2018年10月に2008年8月以来となる8%台に乗せた後も同水準を下回ることなく推移しています（2019年2月時点）。J-REIT保有物件の内、都心5区オフィスの約3分の1を占めています（同）。都心5区オフィスの市況改善等でJ-REIT業績の拡大期待が高まっているものと見ています。

③ イールド・スプレッド（J-REIT予想配当利回り－10年国債金利）の高止まり：世界的な金利低下等を背景に国内金利も低下しています。3月25日の10年国債金利は一時約2年7ヵ月ぶりの水準まで低下しました。金利低下を主な要因として、イールド・スプレッドは高止まりしており（図表2）、J-REITの予想配当利回りの投資面での魅力度を高めているものと考えられます。

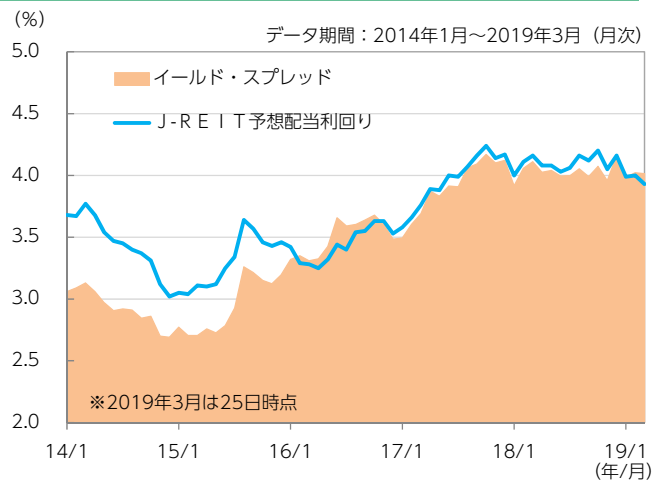
④ 地価回復の継続：国土交通省が3月19日に発表した2019年1月1日時点の公示地価^(注1)で、全国的に地価の回復が続いていることが確認されたこと（図表3）もJ-REITの支援材料になったものと思われます。（注1）国土交通省が毎年3月に公表する1月1日時点の全国の土地価格。一般の土地取引や公共事業用地の取得の際に価格の指標となる。

● 上記の要因等を背景に、東証REIT指数は終値でも1,900ポイント台を回復し、かつその後も当面は堅調な推移を続けるものと見ています。

図表1：東証REIT指数とTOPIXの推移



図表2：イールド・スプレッドの推移



図表3：2019年公示地価（2019年1月1日時点）

用途別	全用途	住宅地	商業地
全国平均	1.2 (0.7)	0.6 (0.3)	2.8 (1.9)
三大都市圏平均	2.0 (1.5)	1.0 (0.7)	5.1 (3.9)
東京圏	2.2 (1.7)	1.3 (1.0)	4.7 (3.7)
大阪圏	1.6 (1.1)	0.3 (0.1)	6.4 (4.7)
名古屋圏	2.1 (1.4)	1.2 (0.8)	4.7 (3.3)
地方圏	0.4 (0.0)	0.2 (-0.1)	1.0 (0.5)
地方	5.9	4.4	9.4
中核都市	(4.6)	(3.3)	(7.9)

(注2) 単位は%、前年比変動率、()内は前年、地方中核都市は札幌、仙台、広島、福岡

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、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。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<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

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 <https://www.nam.co.jp/>