

国内不動産セクター社債・株の上昇について

✓ 国内の不動産セクターを取り巻く環境は好転しつつあり、同社債、株のサポート要因。

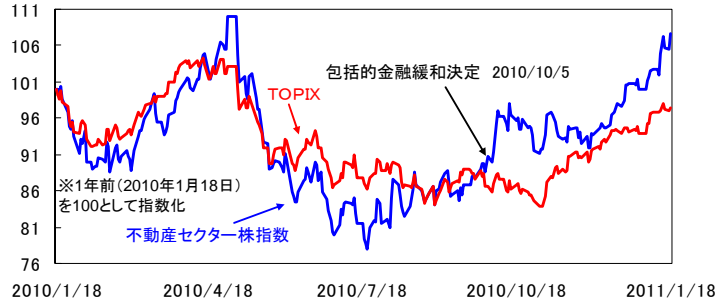
●日銀が35兆円の基金を設定し、J-REITを含む金融資産を購入する包括的金融緩和政策を決定した昨年10月5日以降、不動産セクター株が上昇し、TOPIXを上回る状態が続いています(図表①)。日銀は量的緩和の一環として、2001年8月から8回に渡り日銀当座預金残高の目標を引き上げ、2004年以降は30兆円～35兆円程度としましたが、この効果は当時の不動産セクター株指数に反映され、現在と同じく、不動産セクター株指数が上昇し、TOPIXを上回ることにつながりました(図表②)。

●この環境の中、不動産セクターの社債利回りは急低下(信用の改善)し、その対国債上乘せ金利は、最低水準となっています。資金調達環境は良好な状態といえます(図表③)。

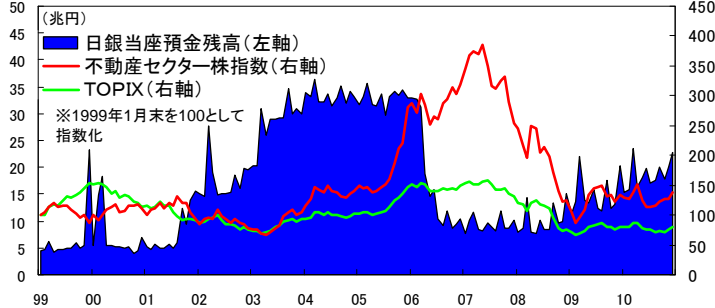
●不動産市場を取り巻く環境に改善の兆しが見られます。量的緩和の規模を示唆する日銀当座預金残高が30兆円台に到達していた2004年当時以降に、6大都市市街地価(前年比)が上昇したように、足元も同指数に底入れの兆しが見られます(図表④)。

●東京の不動産賃料にも底打ちの兆しが見られます(図表⑤)。

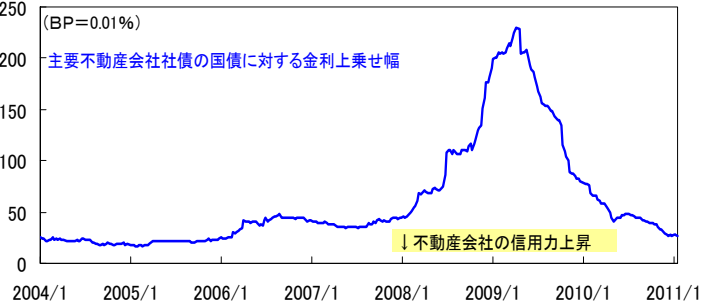
【図表①】



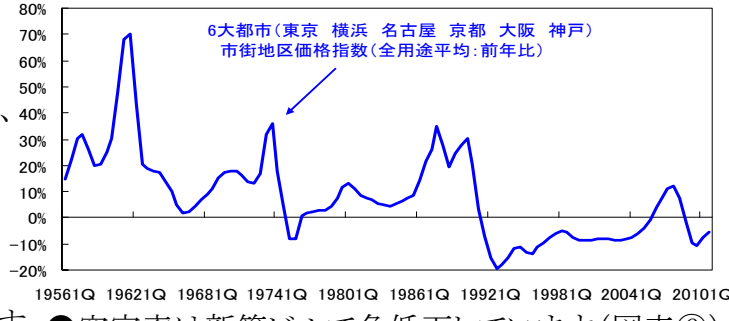
【図表②】



【図表③】

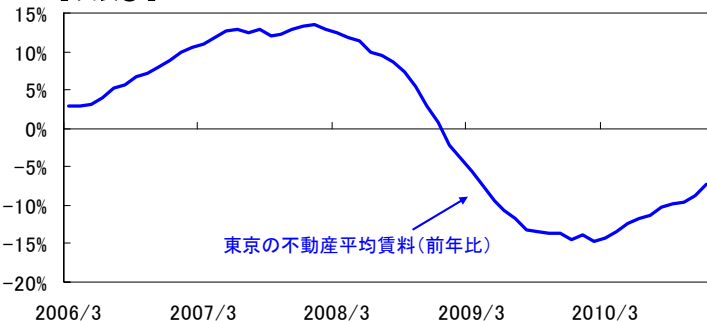


【図表④】

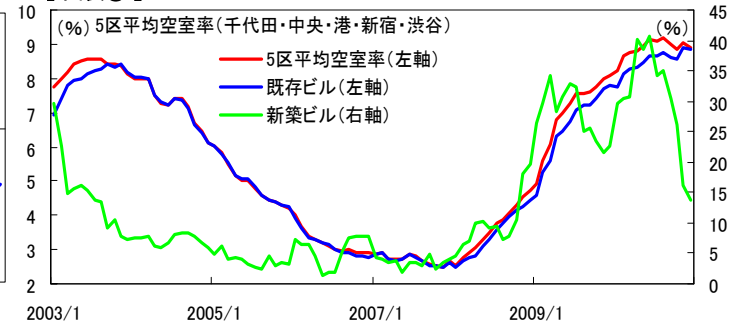


●空室率は新築ビルで急低下しています(図表⑥)。

【図表⑤】



【図表⑥】



出所: 図表①②③は日銀、ブルームバーグ、④は日本不動産研究所、⑤⑥は三鬼商事のデータを基にニッセイアセットマネジメント作成

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。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いませんので、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。 <審査確認番号H22-TB179>