

J-REIT市場の現状と見通しについて

◆ 東証REIT指数の動き

東証REIT指数が上昇しています。3月15日には、2008年6月4日以来約4年10ヵ月ぶりに1,500ポイント台を回復しました。同日の売買代金は665億円と過去最高水準近くに達しました（過去最高は2007年2月14日の697億円）。時価総額も6.75兆円と過去最高に迫る勢いです（図表1,2）。

東証REIT指数は、昨年3月以降上昇基調を続けていますが、3月14日、15日の2営業日で合計107ポイント、7.5%上昇する等、そのスピードが速くなっています。

◆ 上昇の背景

急上昇の要因としては以下の点が考えられます。

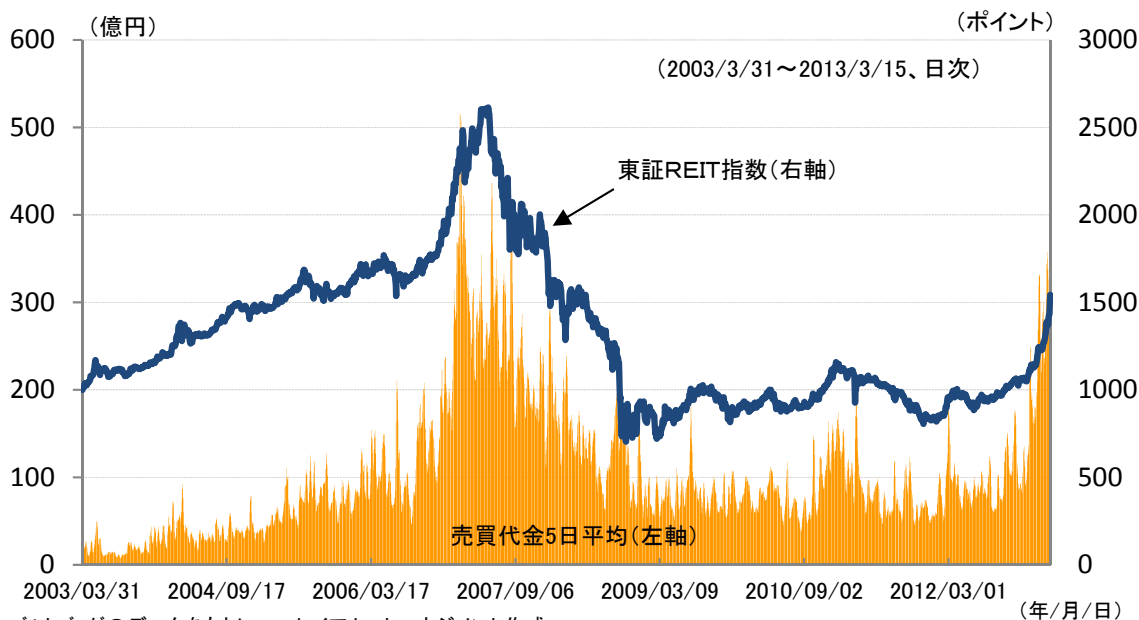
①アベノミクス効果（大胆な金融緩和と政策等）により国内不動産市況やJ-REITの業績回復が速まるとの観測、②主要国REITと比べたJ-REITの出遅れ感、③一時期より低下したが3%台半ばの配当利回り（図表3）、④上記を背景とした海外投資家からの急激な資金流入、⑤世界的な金融緩和によるカネ余り現象

◆ 相場見通し

【短期】J-REITの主な収益源は賃料収入であり、景気変動の影響を受けにくいとされています。J-REITは不動産の開発や転売が原則禁止されており、地価の上昇により保有不動産の含みが増えても、収益にすぐに貢献するものではありません。J-REITの株価はゆっくりとした動きをするのが本来の姿であると言われています。足元の急上昇により過熱感が強まっています。強い動きを受けて、売りを見送る投資家が増えているようですが、一旦ピークをつけたとの見方が広がれば、売りを急ぐ投資家が増える可能性があります。相場が過熱した状況では、一方通行の動きになったり、値動きが荒くなる可能性があります。

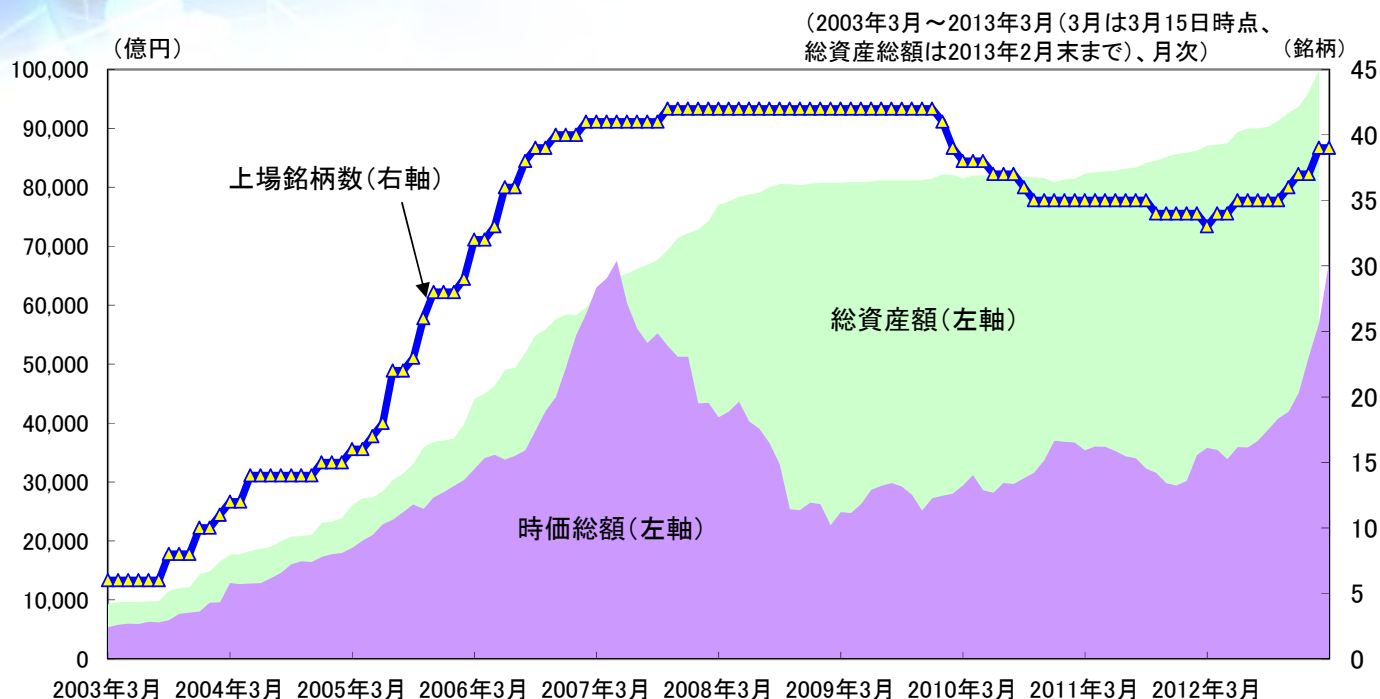
【中・長期的】地価の底打ち、賃料の上昇等国内不動産市況は今後改善傾向を強めるものと思われます。J-REITは増資による資金調達で新規の物件取得を本格化させ、将来の収益向上のための布石を打っています。相場が下落する局面では日銀の買いも期待できます。足元の過熱感が後退すれば、東証REIT指数は本来の姿とされる緩やかな上昇基調に回帰するものと見ています。

【図表1】東証REIT指数と売買代金の推移

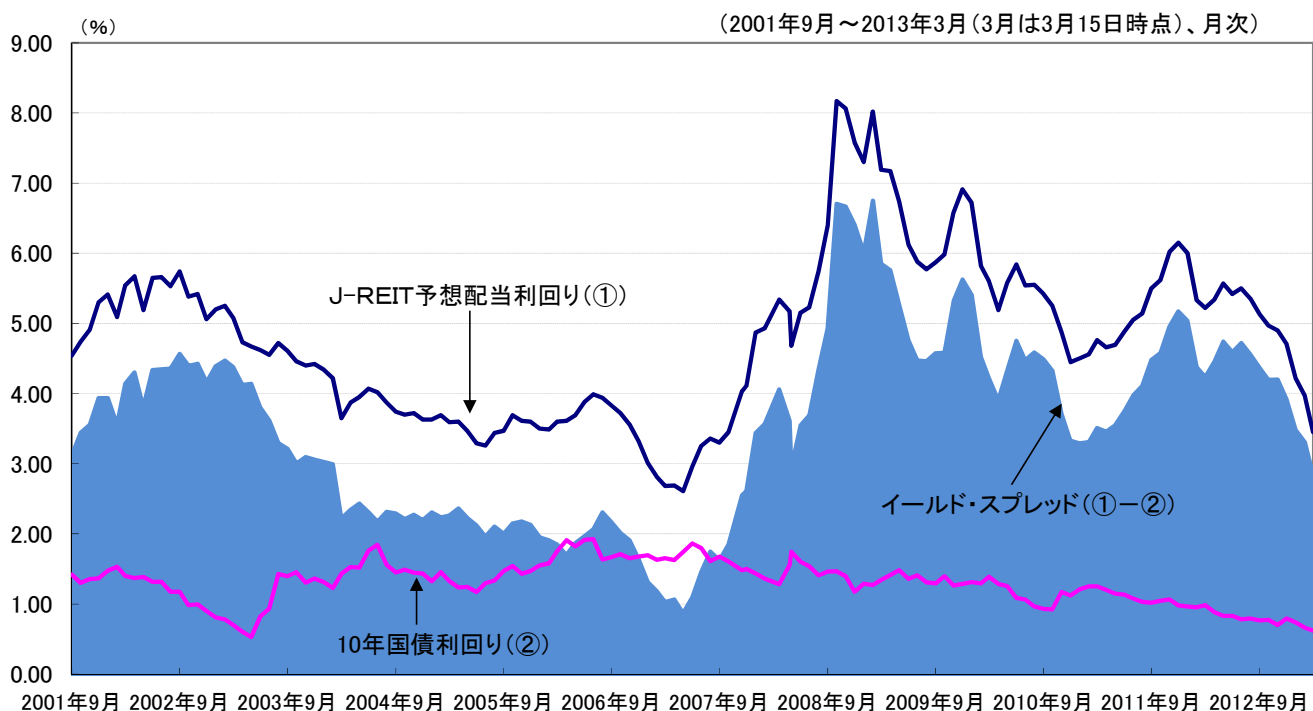


出所：図表1は、ブルムバークのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

【図表2】J-REIT市場の上場銘柄数・時価総額・総資産額



【図表3】10年国債利回りとJ-REIT予想配当利回り、イールド・スプレッドの推移



出所: 図表2、3は、ブルムバークのデータをもと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。