

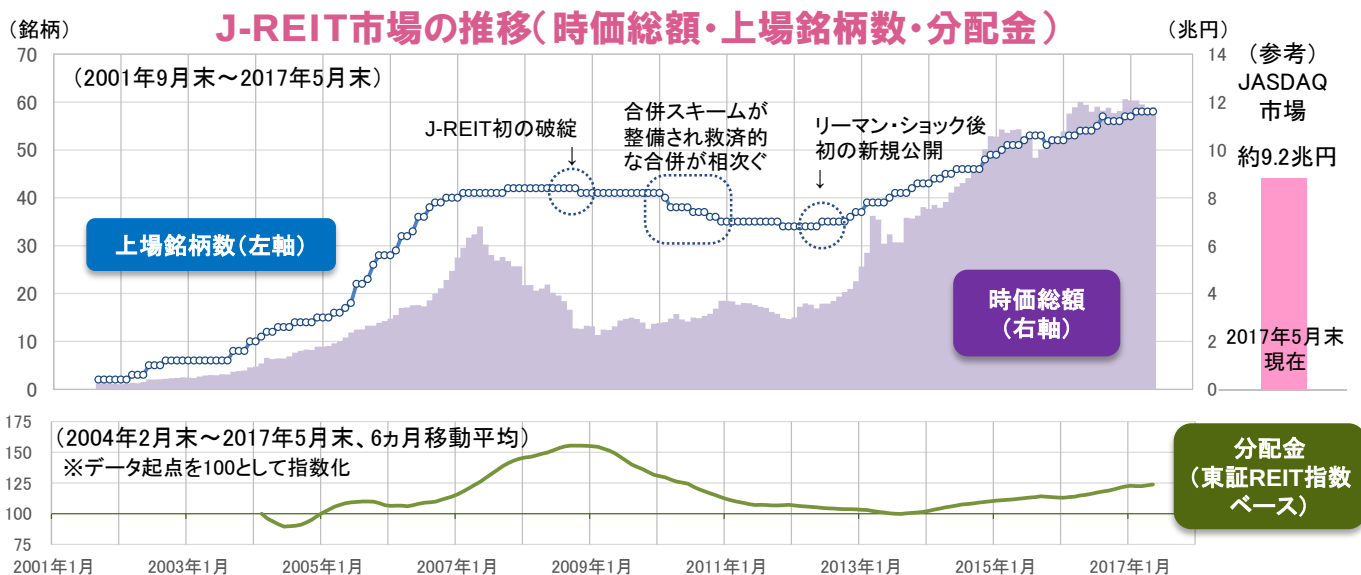
安定した成長を取り戻しつつあるJ-REIT ～市場の影響はあるものの分配金が下支えに

2001年9月にスタートした日本のREIT市場(J-REIT)は、現在17年目を迎えています。この間、穏やかな時ばかりではなく厳しい期間もありました。その最たるものが2008年秋のリーマン・ショック時であり、J-REIT価格が急落する中、同年10月には、上場J-REITの1社が初めてにして唯一の破綻を起こしました。

その後、政府などの取り組みや景況感の回復もあり、J-REIT市場は落ち着きを取り戻し、2012年には、リーマン・ショック後初の新規上場が実現するなど、その機能を取り戻しました。2013年以降、日銀が積極的な金融緩和策を実施する中で、長期金利の低下を受ける形でJ-REIT市場は拡大を続け、足元で時価総額は12兆円近い水準となりました。また、その投資先も初期はオフィスビルや商業施設、住宅などが中心でしたが、足元では、産業施設(物流倉庫など)やホテル、病院などに拡がりを見せています。

加えて、リーマン・ショック後、落ち込みが続いていた分配金も、地価の底入れやオフィスの空室率の改善、賃料の上昇などを受け上昇に転じています。J-REITは収益のほとんどを分配する仕組みとなっており、成長金を内部留保ではなく外部調達(増資など)に委ねることから、増資に伴う希薄化の影響や市場での需給悪化などが懸念され、軟調な推移となることが幾度となくありましたが、市場規模の拡大によりその影響は薄まる傾向にあると考えられます。

米国では政策金利の引き上げが嫌気され、米国REITは軟調な推移となっていますが、日本の金融緩和と政策が見直されるのはまだ先と予想されることから、J-REITの収入面(賃料収入)、費用面(支払金利)ともに懸念は少なく、今後も安定した分配金の獲得が期待されます。株式市場に上場しているJ-REITの価格は市場の影響を受けて、必ずしも実態を正しく表しているとは限りませんが、中長期では安定した分配金収入に見合った価格に導かれると考えられ、中長期的な姿勢で投資に臨むことが重要と思われます。



※ARES(不動産証券化協会)など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、将来を約束するものではありません。

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。