

今後、政策の後押しが期待されるJ-REIT ～足元の不動産市況は堅調なるも需給が重石に

足元の日本のREIT市場(J-REIT)は、軟調な推移となっています。東証REIT指数は年初1,850ポイントを上回っていましたがジリジリと値を崩し、6月末には1,700ポイントを割り込み、年初来下落率は10%近くに達しました。ただ、J-REITの保有物件を取り巻く不動産市況は総じて堅調で、国内金利は依然低く日銀も政策金利を引き上げる状況にはないことから、J-REITのファンダメンタルズに大きな変化はないと考えられます。

一方、外部要因を考えると、利上げを背景に米国REIT市場が軟調であり、世界のREITに投資を行なう投資家などが、J-REITについても厳しい見方をしている可能性があります。実際にJ-REITの売買代金と時価総額の推移(下グラフ)を見ると、これまでは時価総額の増加に連れて売買代金も増加する傾向にありましたが、足元では売買代金が減少しており、J-REITの売りを市場がこなし切れず価格が下がっていると見ることも出来ます。

こうした中、国土交通省の「不動産投資市場政策懇談会」は、経済成長には「モノ」である土地を有効活用することで「ヒト」の労働生産性を向上させ「カネ」の増加につなげる必要があるとして、2020年までにJ-REITなどの資産規模を約30兆円に拡大することを目標の一つとする成長戦略をまとめました。具体的には、投資家のリスク分散ニーズに応えるために、REITによる大型物流施設や高齢者向けのヘルスケア施設などの取得支援を行なうことや、不動産をより一般的な投資対象としていくために、三大都市圏だけでなく地方中枢都市を含む地域のオフィスや住宅市場に係る、賃料などの情報提供を拡充することなどが盛り込まれています。

同懇談会は、日本には賃貸オフィスや商業用施設など、収益獲得をめざす不動産は約208兆円あり、このうち、J-REITや私募REITなどが既に約20兆円を組み入れています。これを2020年をめどに30兆円に引き上げることをめざすとしています。こうした成長戦略を受け、J-REIT市場は政策の後押しを追い風に、官民挙げた取り組みによって中長期的に成長できると期待されます。



※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。