

# 需給面などの重石にあえぐJ-REIT

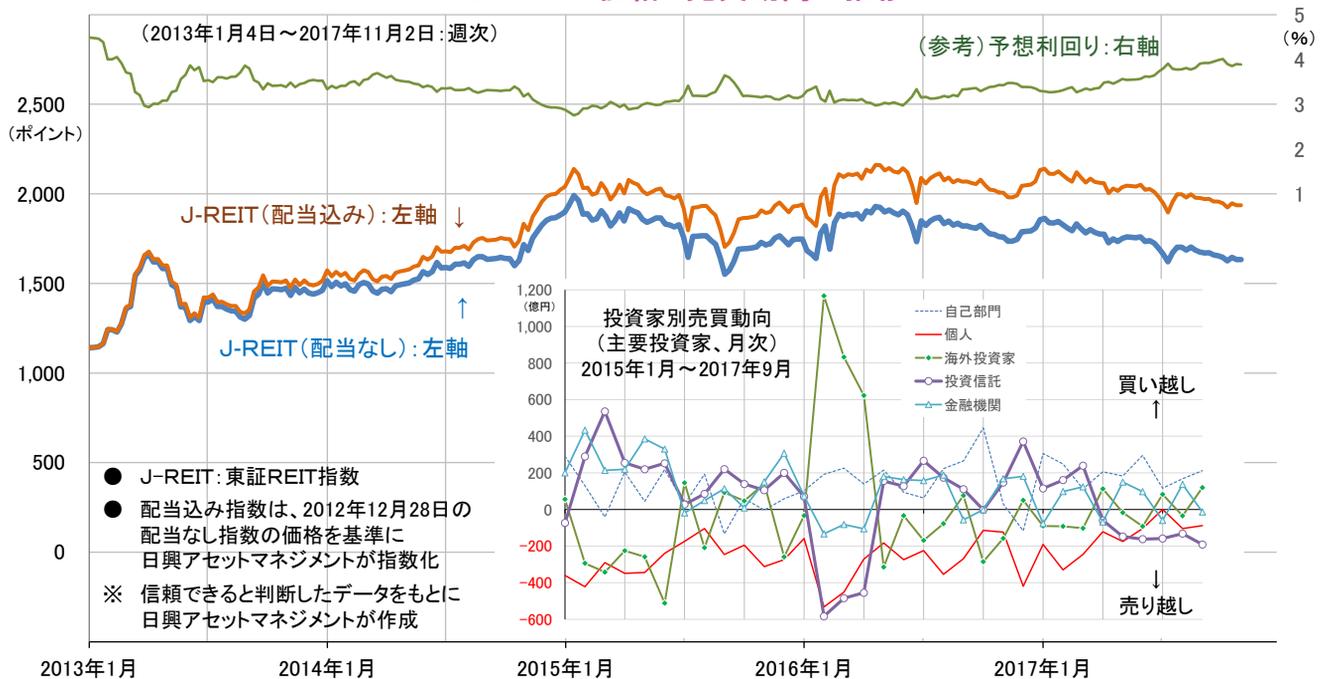
## ～堅調な不動産市況と利回りへの再注目はあるか～

J-REITとは、専門の運用会社が不動産物件に投資を行ない、所有物件から獲得した賃料をもとに投資家に分配(配当)を行なう金融商品です。J-REITの業績は、好調な不動産ファンダメンタルズと優良物件の取り込み、加えて、物件の運営体制の強化・効率化などにより安定した伸びが続いています。また、所有する物件もオフィスだけでなく、商業施設や住宅、ホテル、倉庫などの産業施設、病院や高齢者施設と拡がりを見せており、ポートフォリオの分散も進んでいます。

そもそもJ-REITは、内部留保が制限されていることなどから収益を再成長につなげることが難しく、本質的な価値は緩やかに成長する傾向がある一方で、J-REIT価格は市場における需給関係の影響を受けて大きく動く傾向があり、この半年は軟調な推移となっています。J-REIT市場は開設(開始)以降、徐々に市場規模を拡大させてきましたが、足元の時価総額は11兆円程度(2017年9月末現在)と、東証第一部株式(同、617兆円)などと比べて小さいにもかかわらず、相対的に高い利回りを求める資金が出入りする傾向があり、この資金動向が、とすれば、J-REITの価格をあるべき水準から逸脱させることがあります。

J-REITを巡る過去の資金動向を見ると、2016年初の日銀による「マイナス金利」導入時は、海外投資家が買い越す一方で投資信託が売り越しています。また、足元では再び投資信託が売り越しており、これが軟調な価格形成の一つの要因となっています。一方で、この下げを受け、J-REITの利回りは4%程度まで上昇しており、不動産のファンダメンタルズが急激に悪化する状況にないと見られる中では、金利収入に注目する投資家などが、J-REITを見直す局面が訪れるものと考えられます。

### J-REIT価格と売買動向の推移



※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■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。