

楽読  
(ラクヨミ)Vol.  
1,461Raku  
Yomi

# 堅調が続くJ-REIT市場 ～国内外の複数の要因が追い風に～

楽読(ラクヨミ)

nikko am  
fund academy

J-REITは、2018年以降、堅調な推移が続いています。

その背景として、国内外の複数の要因が挙げられます。1つ目の要因として、国内不動産市場の好調があります。特に首都圏のオフィス市場が好調で、足元の空室率は過去最低水準となっていることに加え、平均賃料は上昇傾向となっています。また、オンラインショッピングの拡大による物流施設への需要拡大や、訪日外国人旅行者の増加に伴うホテル需要の高まりなどの追い風も続いています。2つ目として、J-REIT市場からの資金流出が落ち着いたことがあります。近年、毎月分配型投信への当局の見方が厳しくなったことで、銀行や証券会社が販売する投資信託が見直されたことに伴ない、2017年はJ-REITへ投資する毎月分配型投信からの資金流出が続きましたが、足元では落ち着きました。

3つ目として、国内金利が低いことがあります。日銀の大規模金融緩和と低調な国内物価を背景に、国内長期金利の上昇圧力は弱く、REITが調達する長期借入金の金利上昇懸念は小さくなっています。4つ目として、昨年11月以降、株式市場の下落や、FRB(米連邦準備制度理事会)が利上げを早期に停止するとの観測などから、米長期金利の上昇圧力が緩んでいることがあります。実際に今年1月の会合では、世界経済の先行き懸念などを背景に、FRBは利上げに慎重な姿勢を示しました。こうしたなか、米国を中心にREITの利回り面での魅力が見直され、海外投資家によるJ-REITへの投資も活発化しました。

今後、米中貿易摩擦や世界経済の成長鈍化への懸念が高まる場合、投資家のリスク回避的な行動が強まり、J-REITも売られる可能性があります。しかし、FRBの利上げに対する慎重姿勢や、日本の金融緩和が続くようであれば、J-REITにとって追い風となります。また、国内不動産市場は、米中貿易摩擦の直接的な影響を受けづらいと考えられるほか、J-REITは相対的に高い分配金利回りを見込めることなども、J-REITを後押しすると期待されます。

## J-REITの推移

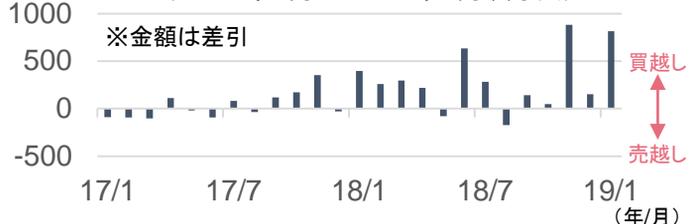
(2017年1月6日～2019年2月22日、週次)



※J-REIT: 東証REIT指数、日本株式: 東証株価指数、  
先進国REIT: S&P 先進国REIT指数(除く日本、円ベース)  
いずれも配当除く

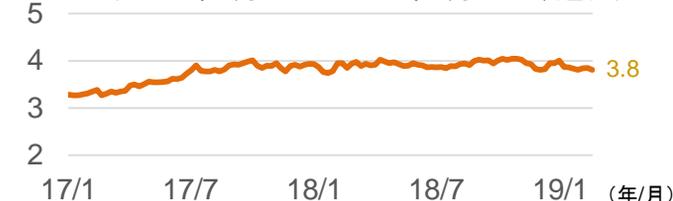
## 海外投資家のJ-REIT売買状況

(2017年1月～2019年1月、月次)



## J-REITの分配金利回りの推移

(2017年1月6日～2019年2月22日、週次)



※J-REIT: 東証REIT指数

(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、将来の運用成果等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。