

堅調な推移が続くJ-REIT市場

～安定した分配金も投資家のリターン(損益)を支える～

J-REITは2018年以降、堅調な推移となっています。世界の金融市場が本年5月以降、米中通商問題の暗転などにより軟調に推移する中でも堅調さは健在で、足元で東証REIT指数は、節目とされる2,000ポイントをうかがう力強い動きとなっています。

J-REIT市場の堅調の背景には、①良好な賃料収入、②低金利の継続、③J-REIT市場の効率化、などの要因があります。まず賃料収入ですが、各種報道によれば、J-REITが主力とする都市部のオフィスの空室率は、事実上の満室を意味する水準まで低下し賃料も上昇傾向にあります。次に、金利動向をみると、現時点では国内金利に上昇の兆しはなく、海外金利も抑制傾向にあり、多額の資金を借り入れるJ-REITに追い風となっています。また、低金利はJ-REITの分配金利回りに債券などとの比較優位性を与えています。

一方、地価の上昇にみられるように、国内の不動産価格は都市部を中心に上昇傾向となっており、J-REITにおいては収益(の確保できる)物件の取得が以前のように進まない状況が散見されます。こうした流れを受け、J-REIT各社は保有物件の見直しによる効率化はもとより、株式会社で言うところの自社株買い、また、他のJ-REITとの連携を模索するなど、多彩な経営戦略で成長を図ろうとしています。

2005年以降のJ-REITの推移(下グラフ参照)をみると、米サブプライム・ローン問題やリーマン・ショックによる信用収縮などにより低迷した時期(2007年央から2008年末)もありましたが、その後の収益拡大への取り組みなどにより価格は順調に推移しています。また、分配金も2013年頃から順調に増加しており、分配金を再投資した東証J-REIT指数の「トータルリターン」は2005年からみて2倍以上となっています。

一般にJ-REITには、国内の不動産市況や金利の影響などを受けるリスクがありますが、相対的に高い分配金の安定的な受け取りが期待できることから、中長期の視点に立ち、分配金(インカム)収入も含めた成果をめざして投資を検討しては如何でしょうか。

J-REITのパフォーマンス推移



※グラフ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。 ※信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

■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。