

【ご参考資料】

2015年7月7日

J-REITは足元で調整するも、不動産ファンダメンタルズは良好

ポイント1 長期金利の上昇や需給の悪化が重石に

J-REIT市場は2015年1月に高値を付けた後、ボックス圏での推移が続いてきましたが、7月に入り1,800ポイントを下回り、軟調に推移しています（図1）。米国の利上げ観測などから、日本を含む主要国の長期金利が上昇したことや（図2）、旺盛な物件取得に対応した度重なる増資による需給環境の悪化などがJ-REITの上値を抑えてきました。足元では、ギリシャ情勢の混乱を背景に、投資家のリスク回避の動きが強まっていることや、個別の投資主体による大口の売りが出たことなども下落の要因と考えられます。

ポイント2 不動産ファンダメンタルズは着実に回復

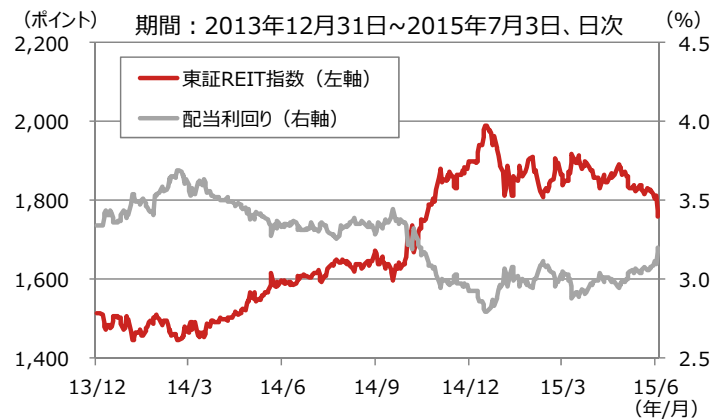
しかし、不動産のファンダメンタルズは着実に回復しています。東京都心のオフィスを中心に、空室率は低下し、賃料は上昇を続けています（図3）。さらに、訪日旅客数の増加を受けて、ホテルREITの業績改善、増配傾向が見られます。

ポイント3 J-REITの業績に注目が集まる

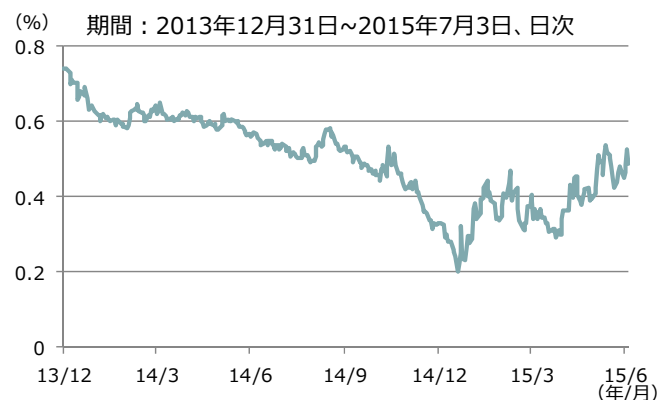
直近のJ-REIT市場の下落は、一時的な需給悪化の側面もあり、割安感が出ていると見ることもできそうです。調整を受けて、配当利回りは前年末の2.9%程度から足元では3.2%程度まで上昇しています（図1）。

当面は長期金利や需給の動向を巡り、不安定な動きが続くことも想定されますが、徐々に良好な不動産のファンダメンタルズに注目が集まるものと考えられます。不動産市況の回復や、増資によって新規に取得した物件からの収益がJ-REITの業績に寄与し始めれば、J-REIT市場は、緩やかな上昇基調を取り戻すことが期待されます。

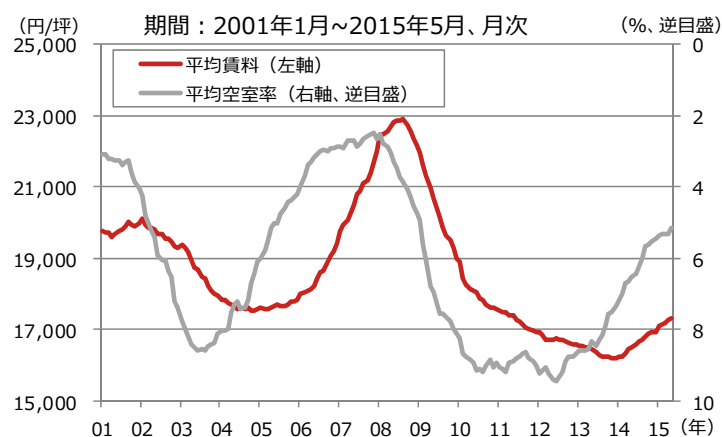
【図1】東証REIT指数と配当利回りの推移



【図2】日本10年国債利回りの推移



【図3】都心5区オフィスビルの空室率と賃料の推移



（注）都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

（出所）三鬼商事、Bloombergデータより野村アセットマネジメント作成

当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認ください。