

マーケットレポート

J-REIT市場に底堅さ ～物件入れ替えによる投資価値向上を好感～

底堅さがみえる足元のJ-REIT市場

足元のJ-REIT市場は、米中貿易摩擦など国際情勢の先行き不透明感などから株式市場が軟調な展開になるなか、堅調に推移しています。

7月の日銀金融政策決定会合において、現状の超低金利水準を維持する方針が確認され、長期金利は低水準で推移しています。

こうした背景から、これまで国債を運用の軸に据えてきた地方銀行などの国内の機関投資家が、円建て資産の中では相対的に利回りが高いJ-REITに資金を振り向ける動きが見られます。

さらに投資口価格向上を意識し、割高に購入した物件を売り、条件のいい物件を取得するといった物件入れ替えによる資産効率を高めるJ-REITの経営姿勢の変化が、投資家の買い安心感につながっていると考えられます。

物件入れ替えによる資産価値への効果

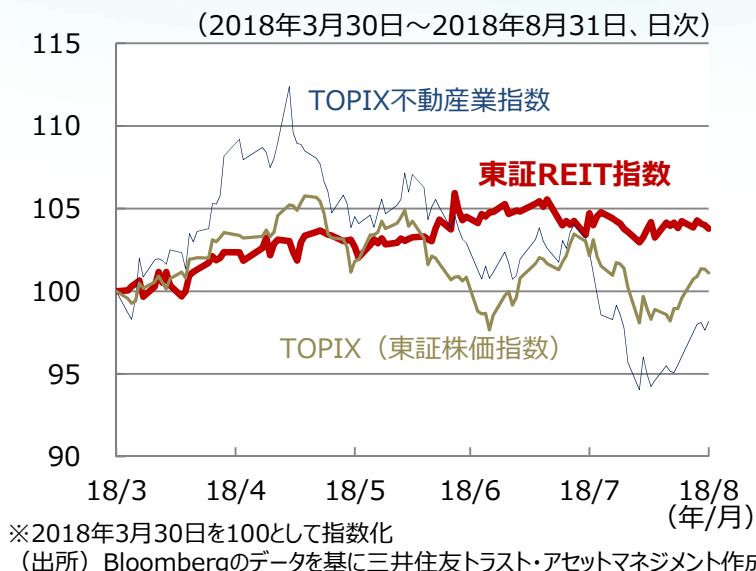
良好な不動産ファンダメンタルズを背景に、国内不動産売買市場が活発化しており、戦略的に物件の入れ替えを図るJ-REITが増加傾向にあります。

J-REITの物件入れ替えによる売却益の分配で、1口当たり分配金が大幅に増加しており、この利益の増加が市場において好感され、J-REITの投資口価格の向上にプラスの影響をもたらしていると思われます。

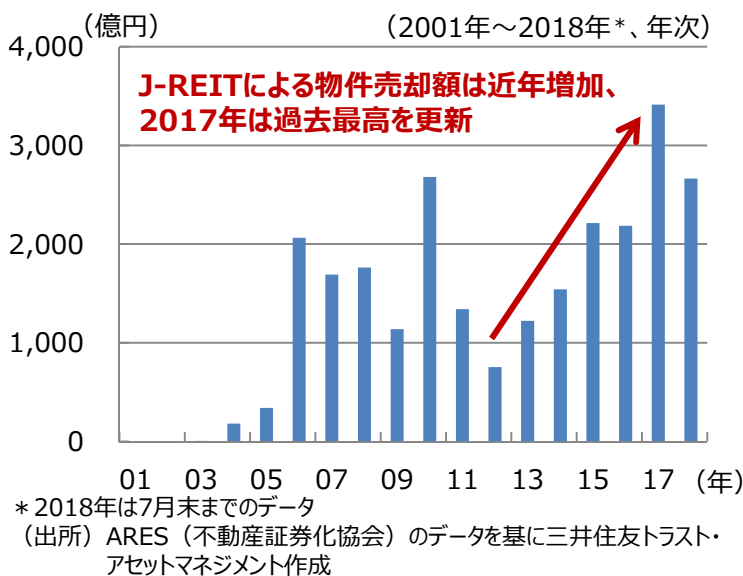
2006年から2007年の不動産ミニバブル当時は、割高な物件でも取得を優先するJ-REITが多く、それがリーマンショック後に不動産市況が悪化した際、減配や含み損になり、投資口価格も大きく下落しました。

しかし、物件入替により、これから建物の修繕を控える物件や、賃料が想定ほど伸びていないなど問題を抱える物件を売却し、物件価格が市場並みでも賃料が安定し費用が相対的にかからない築浅な物件などを取得すれば、中長期的にJ-REITの収益性が高まる効果が期待されます。

J-REITと各資産の推移



J-REITによる物件売却額の推移



物件入れ替えの主な効果

1

「ポートフォリオの質」の向上

割高な物件を売却し好条件の物件に入れ替えることで収益力を強化

2

「分配金」「純資産価値」の向上

償却後利益が拡大することで分配金原資が増加、また、鑑定評価額以上の価格で売却すれば、含み損が解消し、保有不動産の純資産価値の向上にも寄与

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

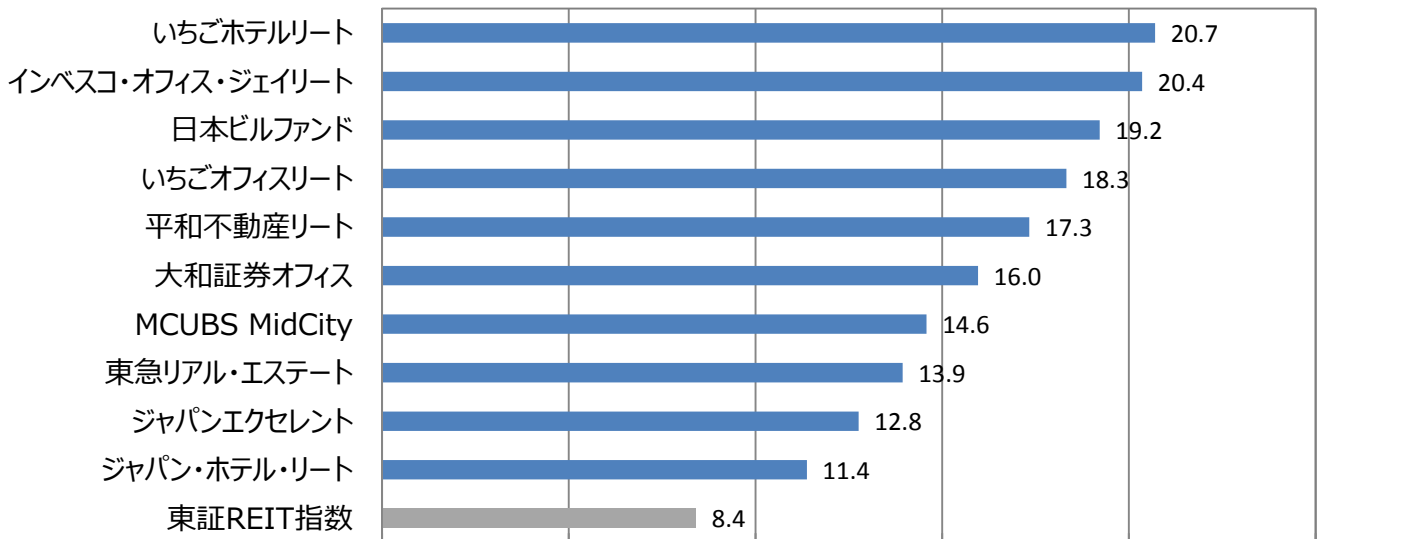
物件入れ替えを実施したJ-REITのパフォーマンスは良好

物件入れ替えを実施したJ-REITは市場において好感され、市場平均を上回るパフォーマンスとなっています。こうした戦略的に資産効率を高めるJ-REITは今後も増加すると思われ、市場において再評価されていく可能性があります。

また、2018年も堅調なオフィス需要を背景にJ-REITの収益は拡大する見込みです。内外の投資家からみて、J-REITの配当利回りの相対的な高さや、海外REITとの比較でみたリスクプレミアム（REITと国債との利回り差）の割安感に大きな変化はなく、今後も海外投資家をはじめとする長期資金の資金流入が期待できるものと考えています。

物件入れ替えを実施している主なJ-REITの年初来騰落率（配当込みベース）

（2017年12月29日～2018年8月31日）



（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。