

マーケットレポート

本日のJ-REIT市場の下落と今後の見通しについて

7月2日の東証REIT指数は、1,772.95ポイントと前日比▲2.08%下落し、年初来の安値水準となりました。

■ 年初来安値水準に下落も、業績動向は改善していることから、影響は短期的と予想

週末のギリシャの国民投票や米国の祝日を控え、市場全体では様子見姿勢が強まるなかで値幅の小さい相場展開が続いていましたが、14時過ぎから一時1,750ポイントを下回る水準まで急落、その後は押し目買いの動きが強まり、1,772.95ポイントまで回復して引けました。本日の下落は、14時過ぎから大きく動いたことから一部投資家の換金売りの影響かと推測されます。

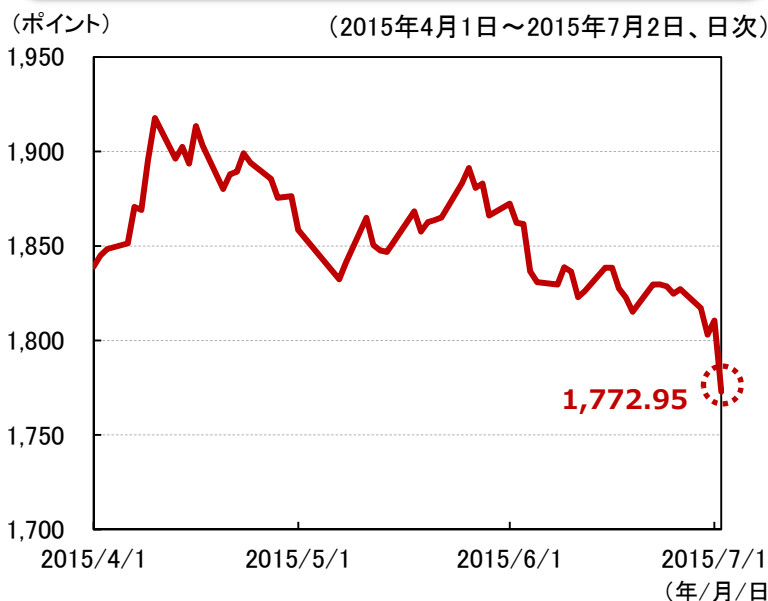
J-REITの業績動向自体は改善傾向が続いており、また下落局面では押し目買いも入っていることから、円建てで相対的に配当利回りの高いJ-REITへの投資需要は継続していると考えられます。

不動産を取り巻く環境は改善傾向にありますが、需給面では、今年1月以降、公募増資や新規公開による新投資口の供給総額が約5,000億円を超える規模と、市場全体の時価総額(約10兆円)や例年の動向と比較しても、増加傾向が続いており、短期的にはやや上値が重い展開も予想されます。ただし、公募増資で調達した資金で不動産を取得することは、J-REITの規模拡大や将来の利益拡大にもつながることから、中長期的には市場にとってプラス要因に転換していくと考えられます。

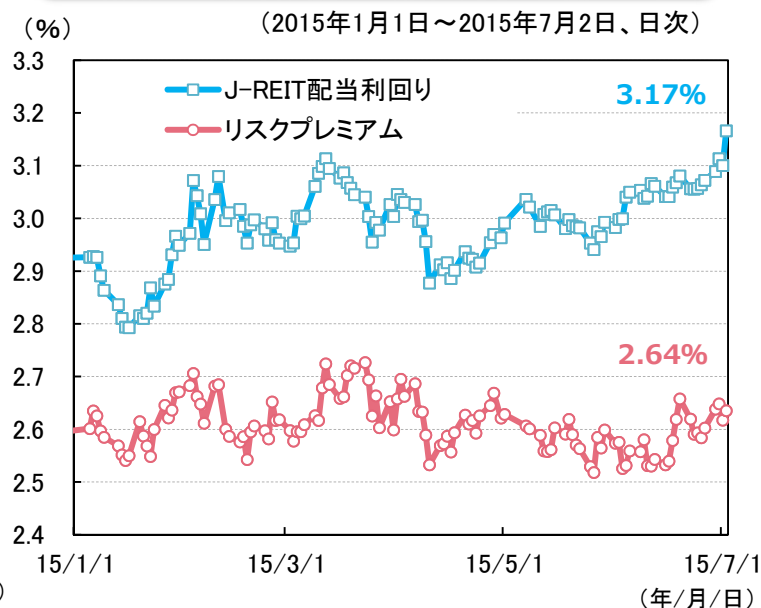
■ 今後の見通し

日本銀行の追加金融緩和は継続されており、路線価の上昇など不動産市場の回復も続くなど、J-REIT市場を取り巻く環境は改善傾向が続いています。足もとのJ-REIT配当利回りは3.17%、リスクプレミアムは2.64%と利回り面からみた投資魅力は継続しているものと思われれます。

東証REIT指数の推移



J-REIT配当利回り
10年国債利回りとの格差(リスクプレミアム)推移



※J-REIT配当利回りは東証REIT指数の配当利回り、リスクプレミアムは配当利回りと10年国債利回りとの差(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に帰属します。
- 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。