

マーケットレポート

J-REITが世界株式指数に組み入れへ

10月4日の東証REIT指数は前日比+22.97の2,201.83となり、12年2カ月ぶりに2,200ポイント台を回復しました。通商問題を巡る米中対立の激化、長期化を背景に米国の景気減速懸念が再燃する一方、米国では利下げが継続されるとの観測が高まっています。こうした中、金利低下の恩恵を受けやすいとされるREITへの資金流入がさらに強まったことが、指数の切り上げにつながっていると見られます。

◆株式指数組み入れによって、新たなJ-REITの買い需要が発生へ

英国の指数算出会社FTSEが2020年9月から日本のREIT(J-REIT)をFTSEグローバル株式指数に組み入れると発表しました。同社の指数(インデックス)に連動するよう設計された海外ファンドでは組み入れ比率相当のJ-REITを新たに購入する必要があるため、先行きはこうしたファンドによる多額のJ-REIT購入が見込まれます。

実際の組み入れは、東京オリンピック終了後の2020年9月以降、四半期毎に25%ずつ4回に分けて実施し、2021年6月まで続く見込みです。1年近く先の話ではあるものの、先行きに大きな買い手が存在するという事実は、J-REITのプラス要因になると思われます。今後、時間が経過していくにつれて、そうした効果が強まっていくものと期待されます。

◆中期的な観点で見たJ-REITの上昇余地は依然として大きい

世界的な低金利環境が長期化するとの見方が強まる中、J-REITの分配金利回りの高さは依然として優位性があります。10月4日現在、予想配当利回りは3.44%で、世界的に「利回り追求」の動きが強まる中、残された高利回り商品と思われます。また、予想配当利回り(3.44%)と日本10年国債利回り(▲0.21%)との差は3.65%と、過去平均3.46%との比較でも高利回りと言えます。先行きの世界経済に不透明感が根強い中、J-REITは「大家さん専業」という業績の安定感や、グローバル株式指数組み入れに伴う需給面でのプラス要因などが意識され易い状況となってきました。また、良好な不動産ファンダメンタルズの動きと併せて、中長期的観点でみた上昇余地は大きいと考えています。

量的質的金融緩和開始以降の利回り差(予想配当利回り-10年国債利回り)の推移

(2013年4月~2019年10月※、月次)



(出所)ARES(不動産証券化協会)、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

【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。