

長期金融緩和策により イールドカーブは大きく下方シフト

日本では長期に亘る金融緩和の結果、2013年の「量的質的金融緩和」導入以前と比べ、足元のイールドカーブは大きく下方シフトしています。

一般的にJ-REITは、自己資金と借入金を元手に物件を購入しますが、新規借入や返済期日到来による借り換えの際は「借入年数に応じた国債の金利水準」+「各REITの財務健全性、信用力等に応じたスプレッド」から借入条件を決定します。

イールドカーブの下方シフトにより借入金利も徐々に低下し、従来より低いコストでの借入れ(A)や、従来のコストとほぼ変わらない水準での長期の借入れ(B)が可能となっています。

金利上昇耐性は、市場発足以来最高水準

低金利環境が続く中で、J-REIT銘柄は金利上昇に対する抵抗力を着実に高めてきました。

借入金の平均残存年数は、「包括的な金融緩和政策（実質ゼロ金利政策）」が導入された2010年10月と比べて2.4年から4.4年と約2倍に長期化し、また1年以上の借入契約のうち固定金利の割合は、約69%から約90%に増加するなど、短期的な金利変動による影響を抑制しています。

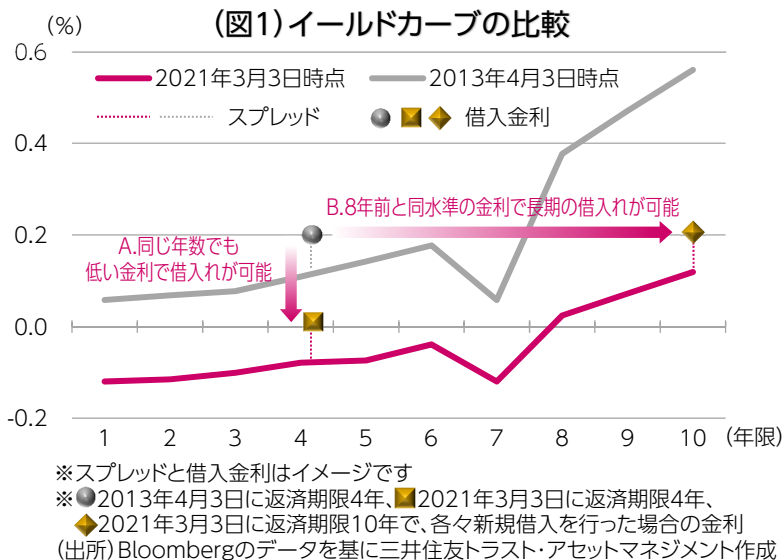
さらに、格付がA格以上のJ-REIT銘柄は約75%から約92%に上昇し、信用力も向上しています。

J-REITの金利上昇リスクは限定的

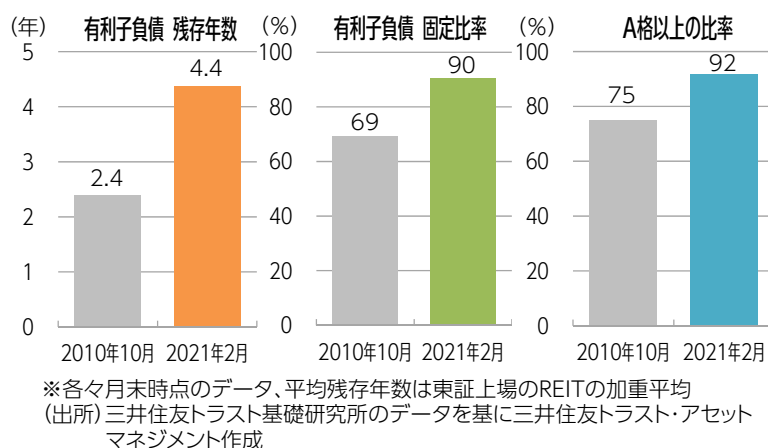
日銀は2021年3月の金融政策決定会合で、金融緩和長期化に備え政策を修正するとともに、これまでの「長短金利操作付き量的質的金融緩和」の継続を決定しました。

足元では世界的に金融政策や金利動向の変化が見られる中、日本ではマネタリーベースの拡大傾向が続き、2016年以降は世界初のイールドカーブ・コントロール導入により、金利上昇しにくい状況が続いています。

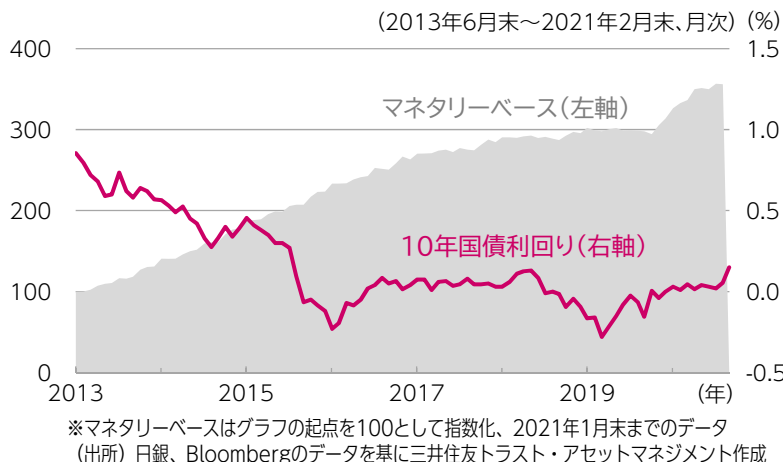
また、各J-REIT銘柄は金利上昇への耐性を高め短期的な金利変動による影響を受けにくいことから、今後の金利動向がJ-REIT市場にマイナスの影響を及ぼす可能性は限定的と考えられます。



(図2) J-REIT銘柄の財務指標の変化



(図3) マネタリーベースと10年国債利回りの推移



※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。