

「足元の金利動向とJ-REITの財務状況」

世界的な金利上昇でも、日本は低位推移

欧米各国は、経済活動の復調やインフレ進行を受け、利上げに踏み切るなど金融引き締めへ舵を切り始めています。金利動向は、REITを含むインカム資産の相対的な魅力やREITの資金調達コストに影響することから、REIT市場にとって1つの価格変動要因とされています。

米国では、2022年3月に0.25%の利上げ、その後も段階的な金利引き上げが示唆される中、米国10年国債利回りは2%を超え上昇する動きが確認されています。日本においても、海外動向やインフレ懸念の影響から10年国債利回りが若干上昇したものの、日米間で比較するとその上昇は小幅に留まっています。

日銀の指値オペで金利上昇は沈静化

日銀は、年明け以降の金利動向を受け、2月14日に約3年半ぶりとなる指値オペを実施しました。指値オペは、その時々の一時的な利回りで無制限に国債の買入れを行うもので、金利の上昇を抑制する効果が見込まれます。

2016～2018年にも、日銀は複数回の指値オペを実施し、その都度金利上昇は沈静化しました。今回2月の指値オペ後も、これまで同様に金利上昇の抑制効果が確認できています。

財務の健全性は市場設立来最高の水準

ロシアによるウクライナ侵攻を受け、商品需給逼迫からのインフレ懸念により、今後も金利上昇リスクが高まる可能性はあるものの、日銀は金融引き締めへの転換を否定し指値オペを実施したことから、当面は杞憂に終わると予想されます。

また足元のJ-REITの財務状況も健全性を高めており、有利子負債の固定金利比率は約91%、平均残存年数も4年を超えています。各REIT銘柄の借入比率を表すLTV(有利子負債比率)は、J-REIT全構成銘柄の平均で47%程度と過去との比較でも良好な水準です。

日銀による指値オペに加え、平均残存年数や固定金利比率といった財務面で金利上昇耐性を強化していることから、仮に金利が上昇してもJ-REIT市場が直ちに調整する状況ではないと考えられます。

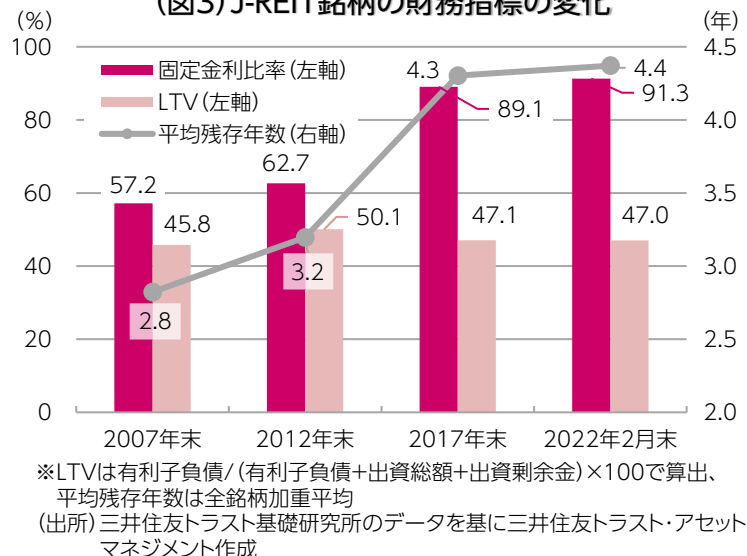
(図1) 日米10年国債利回りの推移



(図2) 日銀による指値オペ実績



(図3) J-REIT銘柄の財務指標の変化



※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。