

J-REIT市場の現状と今後の見通し

2015年5月12日

<足元の状況>

2015年2月以降、10年国債利回りが国債入札の不調による需給悪化懸念の高まりにより上昇する局面が度々あり、不安定に推移したことや、3月に米国の早期利上げ懸念の強まりなどを受けて国内株式市況の上値が重くなったことなどを背景に、J-REIT市場は一進一退の相場展開が続きました。直近では、4月末の欧州における長期金利の急騰を受けて国内長期金利が上昇したため、J-REIT市場はやや乱高下する相場となりました。

また、昨年後半から上昇基調が続いたことによる高値警戒感や、J-REIT各社による公募増資などによるエクイティ・ファイナンスが相次ぎ、需給面での重しとなっていたことも、市場の上値が抑えられた要因とみられます。

<当面の見通し>

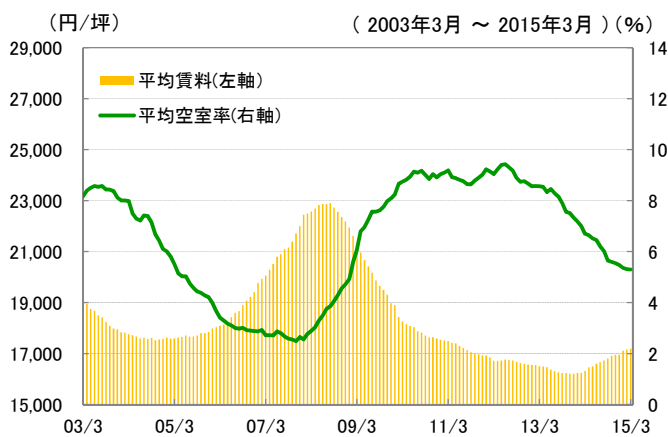
J-REIT市場の懸念材料としては、各種バリュエーション面での割安感が薄れつつあることや、比較的高水準のエクイティ・ファイナンスが続いていることが挙げられます。

一方で、現在の不動産市況は新規大型ビルの供給が減少し、東京都心5区のオフィス・ビル空室率の低下基調が定着しつつあり、オフィス賃料も回復傾向が続いていることなど、ファンダメンタルズの改善が続いています。また、断続的に実施されている日銀のJ-REIT投資口買い入れが心理、需給両面での安心材料になっていることから、長期金利が大きく上昇することなどが無い限り、J-REIT市場全体としては多少の調整はあっても、中長期的には底堅い推移が続くと見込まれます。

J-REIT市場および10年国債利回りの推移



都心5区のオフィス賃料および空室率の推移



※東証REIT指数は株式会社東京証券取引所が算出・公表などの権利を有する指数です。

※対象地区は都心5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。

建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

(出所)ブルームバーグ、三鬼商事

以上

当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

大和投資信託

Daiwa Asset Management