

## J-REIT市場の現状と今後の見通し

2015年7月3日

### <足元の状況>

7月2日のJ-REIT市場は、引けにかけて若干戻したものの、大口とみられる売りを受けて一時大きく下落するなど軟調に推移し、東証REIT指数は前日比▲2.1%となりました。終値ベースでは、2015年2月頃から続くレンジ相場の下限となっていた1,800ポイントの水準を下回る展開となりました。こうした最近の市況の推移に関しては、米国の早期利上げ懸念などを受けて、日本を含む主要国の長期金利が上昇傾向にあったことに加えて、日銀の追加金融緩和が早期に実施されるとの期待が徐々に低下しつつあったことも背景にあるとみられます。また、ギリシャのデフォルト(債務不履行)リスクや、中国の株安などが漠然とした不安感の醸成につながった可能性もあると思われます。

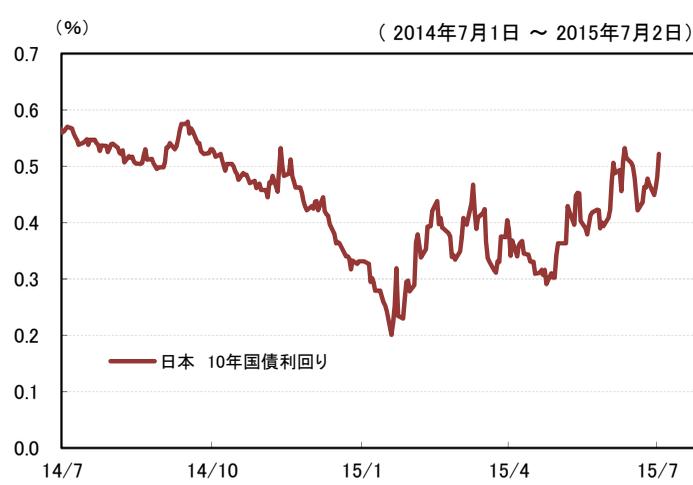
### <当面の見通し>

J-REIT市場は、金利動向など外部環境をにらみつつ、当面は神経質な動きとなる可能性もありますが、徐々に落ち着きを取り戻して堅調に推移するとみています。懸念される材料としては、長期金利がさらに上振れする可能性や、J-REIT各社による比較的高水準のエクイティ・ファイナンスが継続していることなどが挙げられます。一方で、オフィス・ビル空室率の低下や実物不動産取引の活発化などファンダメンタルズの改善傾向に変化はないことに加えて、断続的に実施されている日銀のJ-REIT投資口買い入れや、市場の調整によって割安感が出てきた配当利回り(J-REIT全体で3.3%程度。各種情報を基に大和投資信託が算出。)など、相場を下支えする要因も多くあると考えています。従いまして、当面は不安定さが残ることも想定されますが、国内外の不透明要因が徐々に解消していけば、J-REIT市場を取り巻く事業環境の堅調さやバリュエーションの割安さに関心が移ることで、持ち直しに向かうと思われます。

### J-REIT市場および10年国債利回りの推移



※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。



(出所)ブルームバーグ  
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