

見直し買いが期待されるJリート

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

nikko am
fund academy

Jリート(不動産投資信託)のパフォーマンスは2017年以降、日本株式に比べて低調な水準となっています。

その背景には、米国の金融政策が引き締めめに転じたことなどを背景に、2016年以降は先進国リート市場が弱含んだことがあげられます。また、今年3月に金融庁が「顧客本位の業務運営に関する原則」を示すなど、いわゆる金融機関のフィデューシャリー・デューティ(受託者責任)への問題意識が高まるなかで、毎月分配型ファンドの販売姿勢が見直されたこともあり、毎月分配型ファンドの販売額が減少したことなどがあります。Jリートに投資する投資信託は、その多くが毎月分配型ファンドであったことなどから、2017年4月以降、資金流出が続いており、東証の投資部門別売買状況(金額)をみても、投資信託によるJリートの売り越しが続いています。

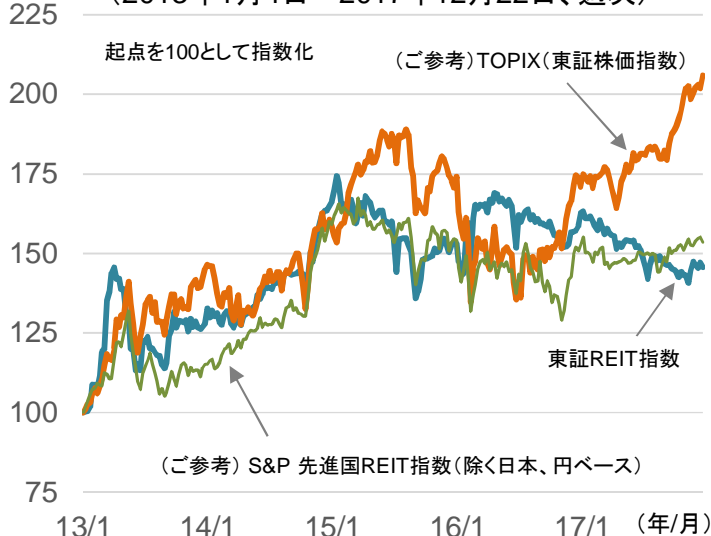
一方で、国内の不動産市場は、景気が緩やかに回復するなか、堅調に推移しています。例えば、オフィスの空室率が低水準で推移しているほか、オンライン・ショッピングの増加により物流施設の高い需要が続いていることに加え、訪日外国人観光客が過去最高を更新するなかホテル需要が高まるなど、Jリートを取り巻く環境には良好なものがいくつも見られます。

さらに、足元の消費者物価(生鮮食品除く)上昇率は1%を下回るなど、物価の動きが鈍いことなどから、日本銀行は物価目標(前年比+2%)の達成時期見通しを2019年度ごろに先送りしました。そのため、国内では当面、金融緩和の継続が見込まれ、低金利が続くとみられます。

Jリートへ投資する投資信託からの資金流出はしばらく続く可能性があるものの、Jリートの利回りは足元で4%程度へ上昇しており、過去に比べて魅力的な水準となっています。10年国債利回りが0%近辺となるなか、相対的に高利回りを求める投資家の需要は根強いとみられ、Jリートはいずれ見直されると期待されます。

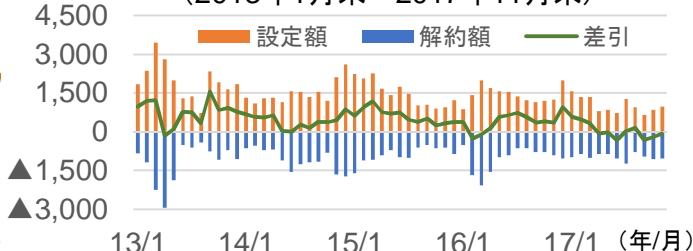
Jリート価格の推移

(2013年1月4日～2017年12月22日、週次)



Jリートに投資する投信の設定・解約の推移

(億円) (2013年1月末～2017年11月末)



Jリートの利回りの推移

(%)(2013年1月4日～2017年12月22日、週次)



(投資信託協会など信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。