

## 需給環境からみるJ-REIT市場の見通し

～買いの主体は投資信託から外国人へバトンタッチ～

2018年3月13日

### お伝えしたいポイント

- ・年初来のJ-REIT市場は株式をアウトパフォーム
- ・公募増資件数の多さが下押し圧力となる中での健闘
- ・外国人の買いが相場の下支え
- ・4月以降、需給環境は安定化へ向かう見通し

#### <年初来のJ-REIT市場は株式をアウトパフォーム>

年初来の東証REIT指数は+0.4%（3月12日時点・配当込みベース）と同期間の国内株式（配当込みTOPIX）の騰落率-4.2%を4.6%アウトパフォームしています。

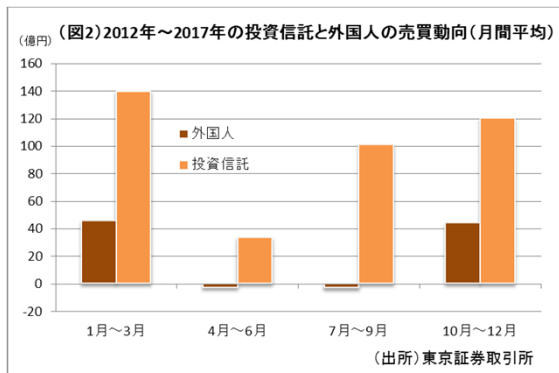
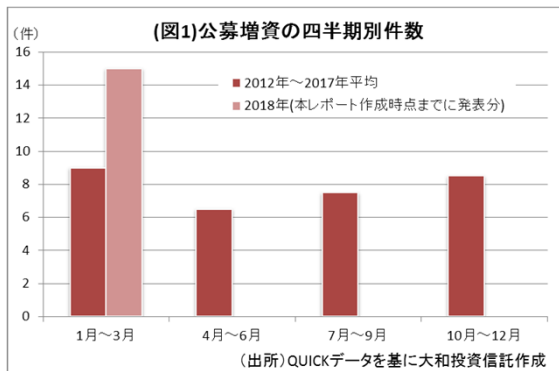
外国人投資家を中心とした強い買い意欲がJ-REIT市場のアウトパフォームを実現する原動力となっています。

#### <公募増資件数の多さが下押し圧力となる中での健闘>

図1は2012年から2017年までの四半期別の公募増資件数（払込日ベース）と2018年の公募増資件数を示しています。例年1月～3月の公募増資が多く、4月以降は件数が減少していることがうかがえます。物件を売却するスポンサーの決算ニーズから1月～3月に物件購入が活発化することがその理由と考えます。

また、2018年に入ってから例年に比べてハイペースでの公募増資が行われています。

このように、1月～3月は季節的に公募増資が膨らみ相場にとっては下押し圧力となります。一方で図2のとおり、投資信託への資金流入が加速する傾向も見られ、公募増資によって悪化する需給環境の中で相場の支えとなる傾向が例年見られました。



#### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

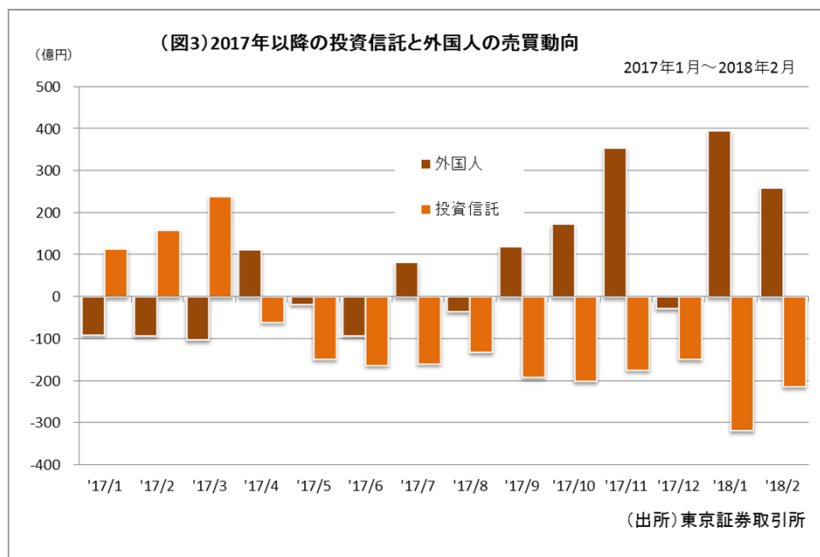
■当資料は、ファンドの状況や関連する情報をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、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/>

## <外国人の買いが相場の下支え>

2017年以降は投資信託は毎月分配を中心とした解約による資金流出が多く、売り越し主体となっており、この傾向は2018年になっても続いています。(図3)

一方で大きく買い越しているのが外国人投資家です。特に2017年後半からは買越額を大きく膨らませています。この背景としてはオフィス市況を中心とした堅調な事業環境、配当利回りの高さ、NAV倍率（物件の価値を時価で評価した1口あたり純資産と投資口価格の倍率）の低さなどが評価されていると考えられます。※詳しくは過去のレポートをご参照ください。



## <4月以降、需給環境は安定化へ向かう見通し>

前述の通り、2018年は足元まで活発な公募増資による需給悪化を外国人の買い越しが下支えし、東証REIT指数は底堅い動きをしています。

4月以降が例年と同じ傾向であれば、公募増資の件数は落ち着くことが期待され、需給の重しはなくなります。一方、堅調な事業環境を背景に外国人の買いは続くものと考えており、REIT指数は堅調に推移することが期待されます。

### ※ <ご参考> 過去の関連レポート

「J-REIT市場2018年の展望」 2018年1月10日

[http://www.daiwa-am.co.jp/market/html\\_ml/ML20180111\\_1.html](http://www.daiwa-am.co.jp/market/html_ml/ML20180111_1.html)



※東証REIT指数は、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数で、現在、東証が算出・公表しているTOPIX(東証株価指数)に準じた方法により算出し、ホームページを通じて終値ベースの指数値(配当込みの指数値を含む)を公表しています。東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、(株)東京証券取引所の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は (株)東京証券取引所が有します。

以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。

## 大和投資信託

Daiwa Asset Management