

日銀金融政策決定会合とJ-REIT市況

2016年7月29日

<日銀金融政策決定会合においてJ-REITは買い入れ増額なし>

本日の日本銀行金融政策決定会合においてETF(上場投資信託)の買い入れ増額が決定されたものの、J-REITについては増額がなかったため、J-REIT市場は下落しました。日銀はこれまでETFとJ-REITの増額を同時に行ってきました。今回増額が見送られたことは、J-REITにおける日銀の保有比率が高くなっており、さらなる追加買い入れに限界があるのではないかという見方を強めることになったと考えられます。

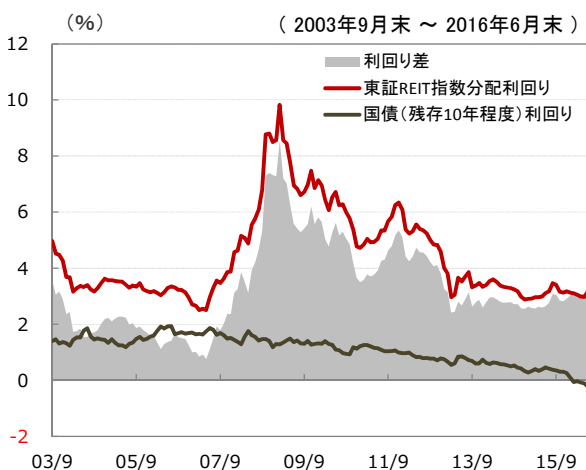
しかしながら、日銀がJ-REITの買い入れを始めた当時においてはJ-REITの流動性も低く、日銀の買い入れによるインパクトがマーケットの押し上げ要因として重要でしたが、昨今はJ-REIT市場の流動性が向上したことから、日銀の買い入れの影響は低下しており、今回の決定による失望売りも短期で一巡するものと考えています。

<堅調なファンダメンタルズ>

三鬼商事によると、2016年6月の東京都心オフィス空室率は4.07%と先月よりは若干悪化したものの低位にあります。また、賃料は30カ月連続で上昇しており、堅調なオフィス市況がJ-REITの分配金を底上げする環境にあります。

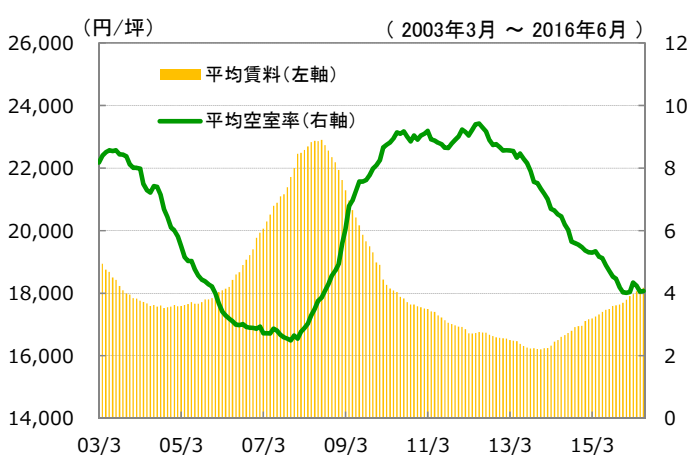
本日は決定会合での国債買い入れの増額が見送られたことを受けて金利は上昇しています。しかし、長期金利はマイナスが定着していることから、J-REITの分配利回りとの利回り差は6月末で3%を超えており、依然魅力的な投資対象であることが市況を下支えしそうです。

国内主要資産の利回り（実績値）の推移



※利回り差＝東証REIT指数分配利回り－国債(残存10年程度)利回り。
 ※上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。
 ※税金等諸費用は考慮していません。
 ※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。

都心5区のオフィス賃料および空室率の推移



(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