

堅調な推移が続くJ-REIT

～比較的高い分配金利回りは、資産形成の一助に～

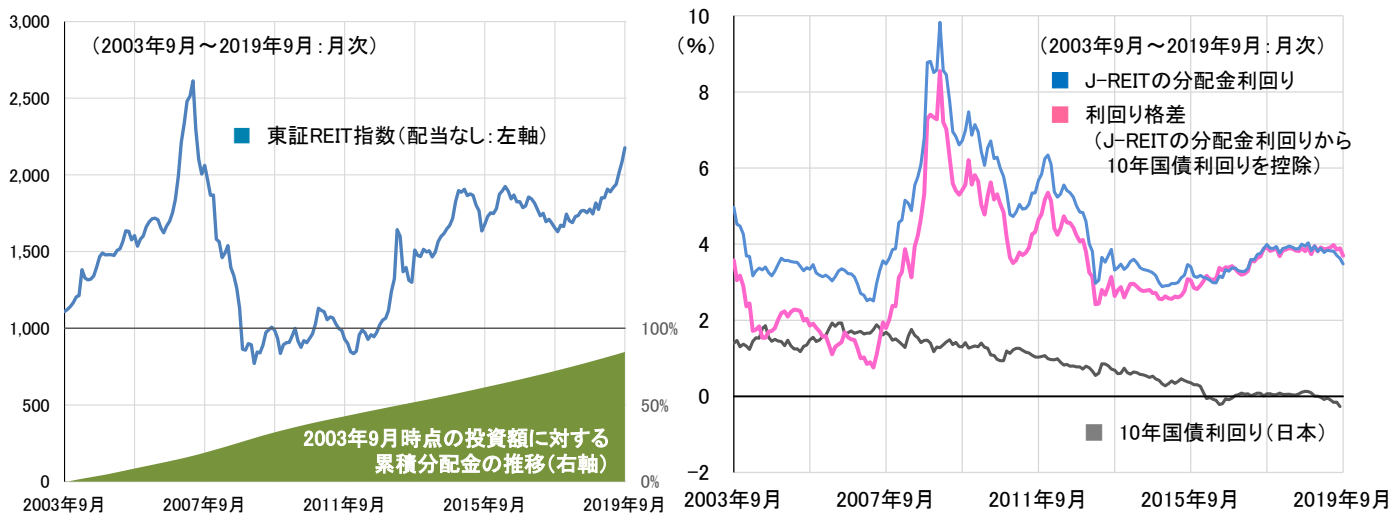
J-REIT(日本の不動産投信)のパフォーマンスが堅調です。東証REIT指数は2019年9月末には2,200ポイントに迫る水準となり、年初から20%を超える上昇を見せました。

この背景には、良好な不動産市況を背景とした堅調な賃料収入や、低金利が続いていることなどが挙げられます。まず不動産市況ですが、各種報道によれば、J-REITが主力とする都市部のオフィスの空室率は、事実上の満室を意味する水準まで低下し、賃料も上昇傾向にあります。また、政府が発表する地価情報などからは、訪日外国人数の増加が地方都市の不動産市況にまで好影響を与えていることがうかがえます。次に、金利動向をみると、現時点では国内金利は極めて低く、資金を借り入れて不動産を保有するJ-REITに追い風となっているほか、投資家にはJ-REITの分配金利回りが債券などの比較優位を持っています。

振り返れば、2001年9月に2銘柄、時価総額2,600億円程度から始まったJ-REITは、18年の時を経て60銘柄超、時価総額16兆円台(2019年9月末)に成長しました。この期間の配当利回りは4%程度(平均値)と相対的に高く、J-REITを分配金獲得を目指す利回り商品として位置付けた場合、グラフ(左下)に示した2003年9月以降の東証REIT指数と分配金利回りから計算した分配金の累積額は、2003年9月時点の投資額の80%程度にまで積み上がっており、高利回りが期待される商品を長期間保有した場合の効果もうかがえます。

足元では、J-REITの一本調子の上昇から、過熱感が指摘されるようになってきました。たしかに、市場は過度な楽観と悲観を繰り返しがちであり、現在のJ-REITに過熱感が無いとは言い切れません。しかしながら、グラフ(右下)からは、J-REITの分配金利回りと長期国債(10年物)との利回り格差が、4%程度で推移していることがわかります。この水準は、世界的にREITが過熱していた2007年当時の利回り格差(2%台)に比べて健全な水準とみられ、利回り商品として見たJ-REITは依然魅力があるといえます。こうした点からも、中長期的な資産形成のツールとして、J-REIT投資を考えると考えられます。

東証REIT指数(パフォーマンス、利回り格差)の推移



※グラフ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。

(信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成)