

最近の J-REIT 市場の調整について

J-REIT 市場の代表的な指数である東証 REIT 指数は、今年初旬の急落以降 1,600 ポイント前後で推移していましたが、5 月以降下落基調に転じ、9 月 5 日に 1,114.04 ポイントの年初来安値をつけました。その後若干値を戻しましたが、米証券大手リーマン・ブラザーズをはじめとした米大手金融機関の経営破綻や経営難の発表が相次いだことから世界的な金融危機に対する懸念が高まり、9 月 18 日は 1,169.42 ポイントまで下落しました。その後も J-REIT 市場は海外市場の動向に左右される展開が続いておりましたが、一部銘柄のスポンサー企業の経営状態に不透明感が出てきていることなどから、今週に入り J-REIT 市場は再び軟調に推移し、昨日(10 月 2 日)1,101.16 ポイントと年初来安値を更新しました。

東証 REIT 指数の推移
(2008 年 1 月 4 日 ~ 2008 年 10 月 2 日、配当除く)



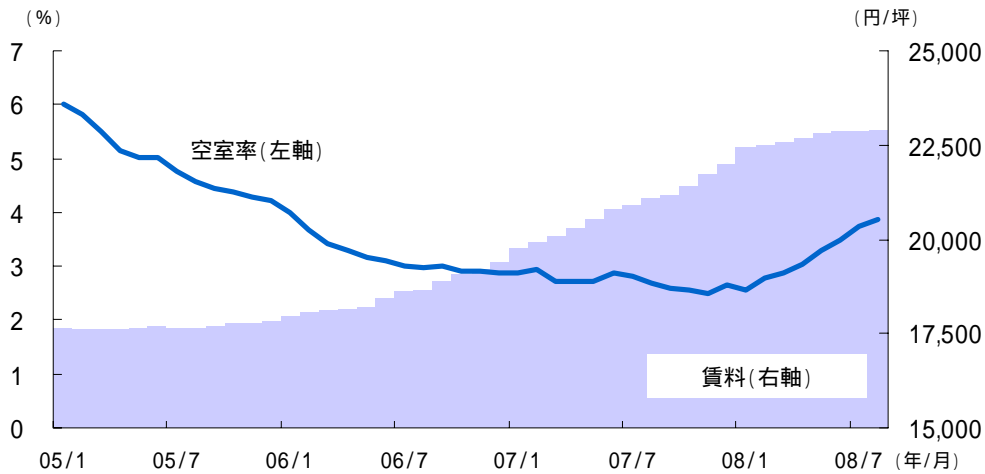
東証 REIT 指数及び東証 REIT 指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、東証 REIT 指数の算出、指数値の公表、利用など東証 REIT 指数に関するすべての権利及び東証 REIT 指数の商標に関するすべての権利は東京証券取引所が有します。

ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)面では、オフィス空室率は上昇傾向にあり、弱含みの兆しが出てきておりますが、上位オフィス銘柄については、新規募集賃料に対して既存テナントが現在支払っている平均賃料は依然低水準に留まっているため、今後の既存テナントの契約更新に伴い賃料引き上げが実施され、分配金の維持向上に寄与すると見込まれます。

一部銘柄のスポンサー企業の経営状態に不透明感が出てきておりますが、保有不動産はスポンサー企業の資産とは分別して信託財産として管理されており、過去には新たなスポンサーを迎えることにより運用体制の強化を図るケースもありました。また時価総額が大きい上位銘柄は、スポンサー企業及び J-REIT 本体ともに安定的に運営されております。

【ご参考資料】

(ご参考)東京地区オフィスビルの賃料(坪)と空室率の推移
(2005年1月～2008年8月)



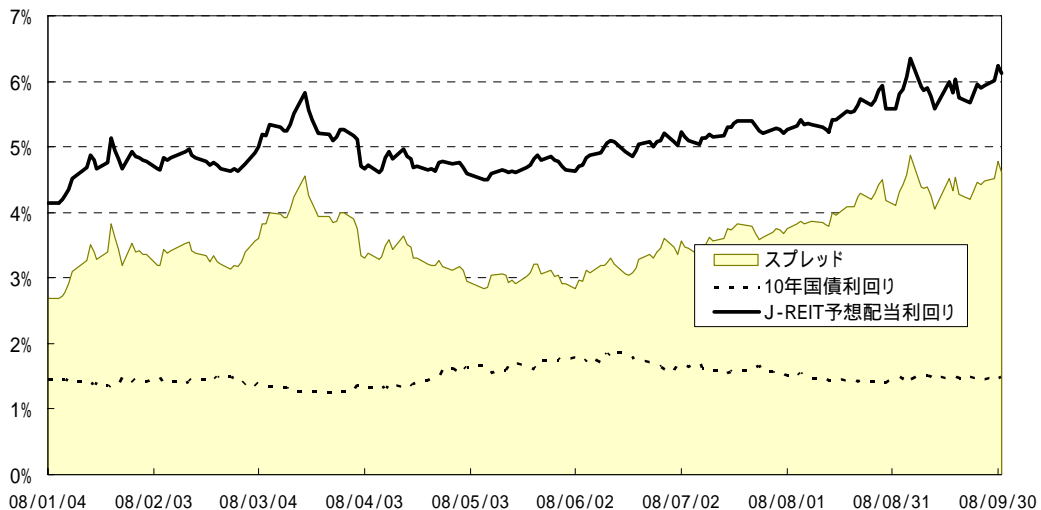
(出所)三鬼商事の情報を基に野村アセットマネジメントが作成

日本の10年国債利回りは低水準で推移しているため、J-REITの配当利回りの相対的な魅力度も維持されております。

J-REIT市場の需給面では9月期末にかけ一部金融機関が保有J-REITの売却を行った可能性はありますが、一方で今年7月、8月の外国人からの買い越し額はそれぞれ115億円、33億円と、海外市場の大幅なボラティリティ(価格の変動性)の高まりにも関わらずJ-REIT市場へ資金を振り向ける動きが継続しております。

短期的にJ-REIT市場は、外部環境の変動の影響を受け不安定な動きとなる可能性がありますが、一方で分配金水準及び配当利回りの魅力度は依然維持されており、中長期的には安定してくると見えています。

(ご参考)J-REIT 予想配当利回りと長期金利(10年国債利回り)のグラフ
(2008年1月4日～2008年10月1日、課税前)



スプレッドは、「J-REIT 予想配当利回り - 10年国債利回り」であり、スプレッドの上昇は、J-REITの利回りの優位性が高まったと見ることができます。

J-REIT 予想配当利回り: J-REIT(投資法人)が発表する予想配当を基に、時価総額で加重平均して野村アセットマネジメントが作成。

以上

当資料は、証券市場に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したものです。当資料は市場全般や個別証券の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料中の記載事項は、全て当資料作成時以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。