

最近のJ-REIT(日本の不動産投資信託)市場について

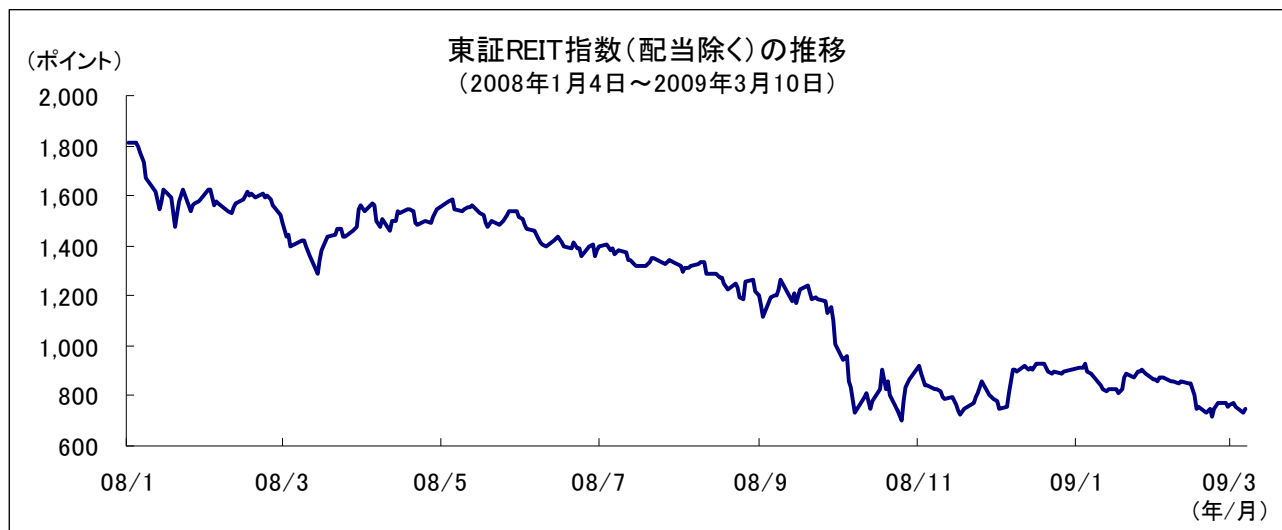
最近のJ-REIT市場は、代表的な指数である東証REIT指数(配当除く)で見ると、本年2月下旬に下落傾向を強め、足元では概ね700ポイント台の推移となっております。

主な背景として、株式市場全般が軟調に推移していること、オフィス市況の鈍化傾向が継続していること、新興不動産会社全般の経営状態が厳しい状況にあること等が挙げられます。

またJ-REIT自体、特に一部の中小型銘柄については、スポンサー会社の信用力が低下しており、資金調達面で悪影響を受けるケースが出てきております。

加えて3月10日、日本レジデンシャル投資法人と日本コマーシャル投資法人のスポンサー会社であるパシフィックホールディングス株式会社が会社更生手続開始の申立てを行なったことで、当該投資法人に与える影響が懸念されています。

なお当該投資法人は、パシフィックホールディングスとは別法人であり、資産も分別して管理されていること、資産運用会社も従来通りの運用体制を維持する方針であることから、スポンサー会社の経営破たんの影響を直接受けることはないとし、今後、新しいスポンサーの選定を進める方針を発表しています。



(出所) Bloomberg データより野村アセットマネジメント作成

当資料は、J-REIT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。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や為替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。

【ご参考資料】

<今後の見通し>

前述のように、J-REIT 市場は軟調な展開が続いておりますが、一方で J-REIT 市場の活性化支援策が打ち出されるなどの動きが出てきています。

具体的には、J-REIT が発行する投資法人債の日銀による適格担保化(信用格付けが高い銘柄のみ)、J-REIT の合併や M&Aなどを想定した制度整備の進捗などがあります。また報道によると、昨年 10 月に経営破綻したニューシティ・レジデンス投資法人の再生支援企業として、国内外の大手不動産企業、投資銀行が応札する方針であることも伝えられております。

J-REIT 市場を取り巻く環境は厳しいものの、時価総額が大きい上位銘柄のスポンサー会社は、多くの場合、大手不動産会社、商社等となっています。時価総額下位銘柄に関しても、諸制度の整備による再編促進により信用力が改善する可能性があります。J-REIT 市場全体は中長期的には安定に向かうことが期待されます。

以上

※当資料で使用した指数について

東証 REIT 指数は、株式会社東京証券取引所（以下「(株)東京証券取引所」という。）の知的財産であり、この指数の算出、数値の公表、利用など株価指数に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有しています。(株)東京証券取引所は、東証 REIT 指数の算出もしくは公表の方法の変更、算出もしくは公表の停止、または商標の変更もしくは使用の停止を行なう権利を有しています。

当資料は、J-REIT 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。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や為替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。