

最近の J-REIT 市場の調整について

7月2日のJ-REIT市場は、東証REIT指数(配当除く)で前日比 3.39%の1,359.18となり大きく下落しました。年初以来、同指数は1,600ポイント前後で推移していましたが、5月以降は下落基調にあります。

J-REIT市場の下落要因としては、J-REIT市場の低迷に伴い、大和ハウスリート投資法人が新規上場中止を決定し、産業ファンド投資法人が予定していた公募増資を取りやめるなど、資金調達環境の悪化を示す事例も出始めていること。今年度以降、分譲マンションの販売が低迷していることや、金融機関の融資姿勢が厳格化していることなどから、中堅不動産会社を中心に業績が低迷するケースが増加しており、一部時価総額が小さいJ-REITに関しては借入コストが上昇していること。

上昇傾向が続いてきた不動産価格について足許減速、或いは一部下落に転じている可能性が指摘されていること、などが推測されます。

その一方で不動産取得に伴うJ-REITの資金需要は旺盛で、年初以来、公募増資に成功している銘柄もいくつか存在すること。時価総額が大きくスポンサーの信用力が高いJ-REITの資金調達状況に変化はないと見られ、J-REIT市場全体としては大きな悪影響は受けていないと考えられていること。J-REITの保有物件は半年の決算期毎に鑑定価格を取得しますが、基調としてはオフィス物件を中心に横ばいから若干の上昇傾向にあり、優良な不動産に対する需要は根強く、今後もそのような物件のキャッシュフロー及び資産価値は維持される。と考えられています。

東証REIT指数の推移
(2008年1月4日～2008年7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。

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。 1/2

【ご参考資料】

また、J-REIT 市場の各銘柄の分配実績は、一部中小型の銘柄で低迷するケースは出ておりますが、今後もオフィスビルへ投資を行う大手の J-REIT を中心に緩やかな上昇が予想されています。

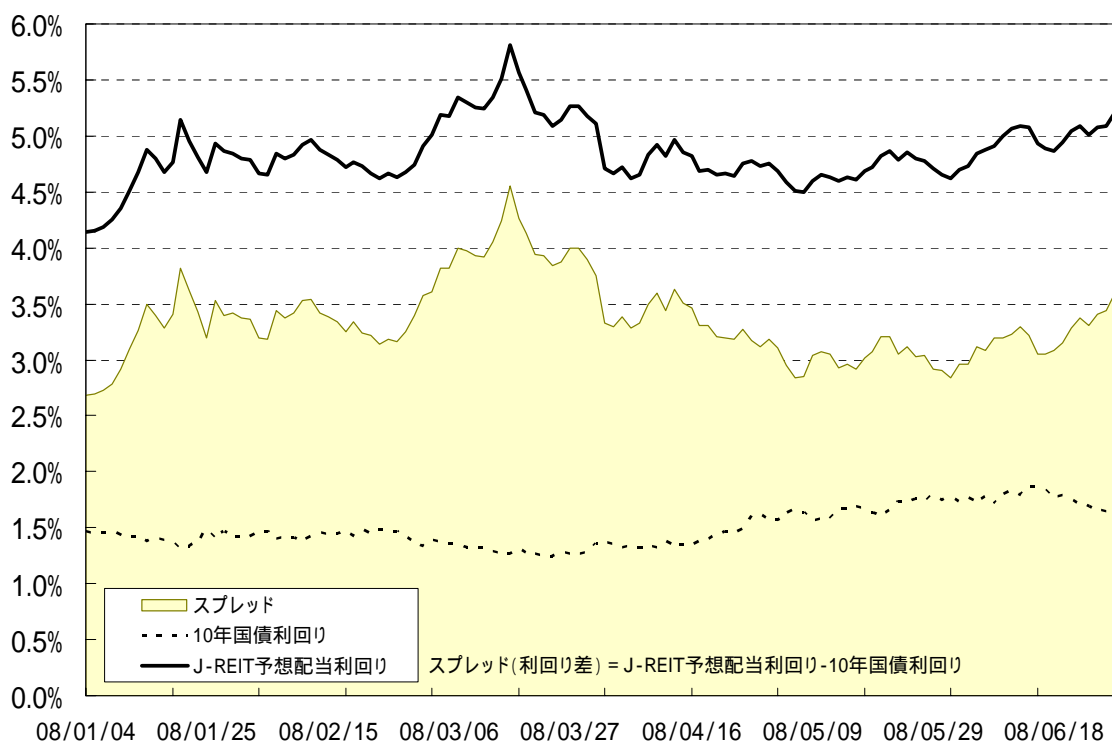
その理由として、オフィス空室率は地方圏を中心に上昇傾向にありますが、J-REIT の保有物件が集中する都心部の空室率は依然低水準であり、テナント需要も堅調と見られています。その為、低い空室率を背景に賃料相場は上昇傾向にあり、当面堅調に推移すると見られています。

さらに、長期金利(10年国債利回り)は6月半ばに一旦上昇する局面がありましたが、足許 1.6% 台まで低下しております。国債利回りに対する J-REIT の配当利回りの相対的な魅力度も上昇しました。

(ご参考)長期金利(10年国債利回り)とJ-REIT 配当利回りのグラフ

(2008年1月4日～2008年6月30日)

但し、J-REIT 予想配当利回り: 上場する 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。



今後の J-REIT 市場は、短期的には、J-REIT には直接関係しないものの分譲マンション市場の販売動向や、一部不動産の値下がり懸念などにより、不安定な動きになることが予想されます。しかしながら、J-REIT が保有する物件のキャッシュフローを含め、国内の不動産ファンダメンタルズは、オフィス中心に依然堅調であると見られ、J-REIT 市場全体も中長期的には安定することが期待されます。

以上