

年初来安値を付けたJ-REITについて

ポイント1 東証REIT指数は年初来安値を更新

8月下旬以降、東証REIT指数は急落し、年初来安値を更新、9月4日には1,551ポイントとなり、年初来の騰落率は18.3%の大幅下落となっています。

米国利上げ懸念、中国景気の減速懸念をきっかけとして、8月下旬から世界の株式市場が大幅に下落、日本株も大幅な下落となっています。それらにつられる格好で、世界のリート市場も大幅に下落し、東証REIT指数は年初来安値を更新しました。

ポイント2 リートのファンダメンタルズは改善中

リートのファンダメンタルズである不動産賃貸市場ですが、三鬼商事の調査によれば、東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィスビル空室率は低下を続けており、足元7月では4.89%となっています。一方、平均賃料は底入れて上昇に転じており、足元7月では17,467円/坪と、直近の最低水準であった2013年12月の16,207円に比べて7.8%上昇しています。

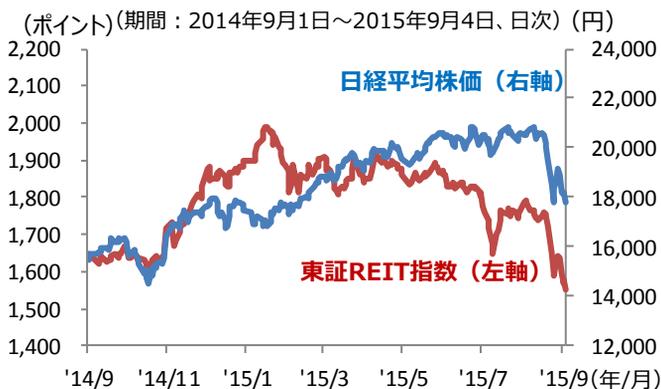
空室率の低下と平均賃料の上昇は、リートの将来の増配要因ですので、今後の増配が期待されます。

ポイント3 リートの配当利回りは高水準

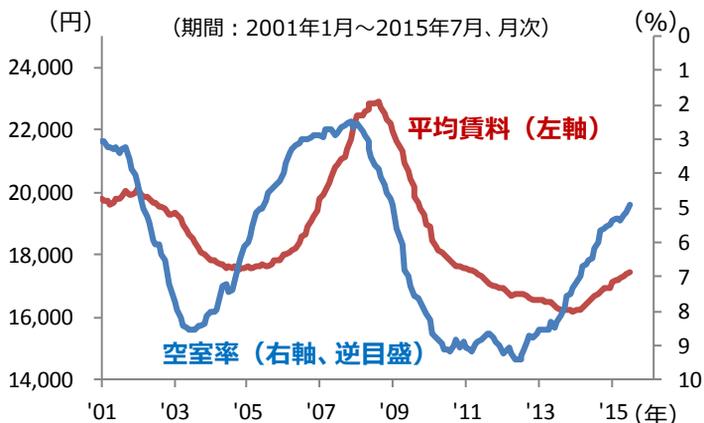
東証REIT指数の配当利回りは3.6%を超えてきており、年初の2.9%程度と比べると大きく上昇しているほか、日本10年国債利回りとの比較ではスプレッドが3.2%まで拡大しており、これも年初の2.6%程度と比べて大きく拡大しています。

リートのファンダメンタルズは改善中で、利回り水準から見ても割安感が強いと考えられています。市場関係者の間では、市場が懸念している「米国の利上げ」が現実のものとなれば、「あく抜け感」が出て、上昇に転じるのではないかと考えられています。

【図1】東証REIT指数と日経平均株価の推移



【図2】都心5区の賃料と空室率の推移



【図3】J-REITの配当利回りの推移

