

J-REIT市場の投資環境

日銀金融政策決定会合を受けたJ-REIT市場

2024年3月25日

日銀金融政策決定会合を受けたJ-REIT市場

大規模な金融緩和策は終了

3月18～19日に行われた金融政策決定会合において、日本銀行（以下、日銀）はマイナス金利やイールドカーブ・コントロール、ETF・J-REITの買入れなどの主要な金融政策の撤廃・終了を決定しました。利上げは2007年2月以来、実に17年ぶりです。これをもって、とりわけ2013年以降に始めた大規模な金融緩和策は終了することになります。

J-REIT市場は大幅反発

3月の金融政策決定会合の内容は各社から事前に観測記事が報じられており、その内容を織り込みながらJ-REIT市場は会合前から反発に転じていました。19日に政策修正が正式に発表され、東証REIT指数は前日比+3.2%上昇と大幅に反発、その後も上昇が続き、22日終値で1,817まで上昇しました。

2023年後半以降のJ-REIT市場軟調の背景の一つとして、日銀の金融政策修正と長期金利の上昇リスクが上げられます。今回大規模な金融緩和策は終了したものの、声明文では「現時点の経済・物価見通しを前提にすれば、当面、緩和的な金融環境が継続すると考えている」としています。現状の環境を踏まえると、2回目の利上げは少なくとも当面は困難だと考えられ、決定を受けた市場の反応も金利低下・円安という、いわゆる「材料出尽くし」となりました。

今後も追加の金融政策修正への観測が台頭することはあるとみられますが、長期金利の上昇が限定的であることを確認しつつ、J-REIT市場は緩やかに上昇していくことを想定しています。現在とは経済環境等、様々な違いがあるものの、2006年はゼロ金利政策が解除された7月までは政策修正懸念などからJ-REIT市場は軟調な推移でしたが、その後は上昇が続きました。

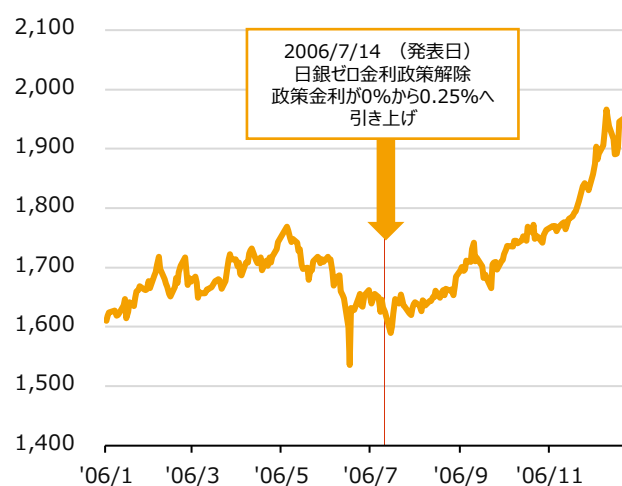
東証REIT指数と10年物国債利回りの推移

（2022年11月初～2024年3月22日）（%）



2006年の東証REIT指数の推移

（2006年1月初～2006年12月末）



（出所）ブルームバーグ

J-REIT市場の今後の見通し

■ 日銀によるJ-REIT買い入れ終了の影響はほぼない

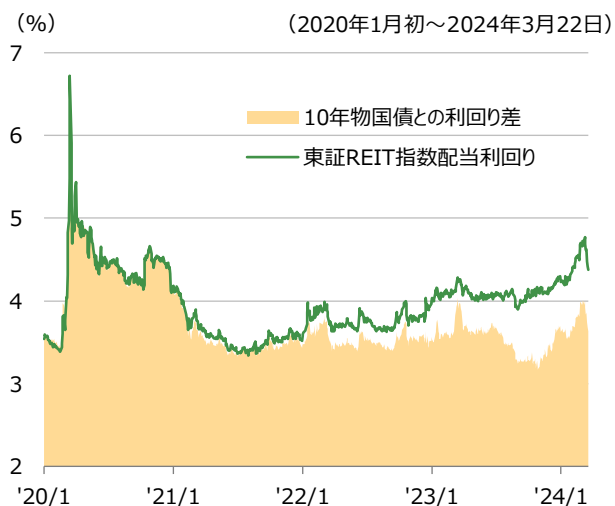
日銀はJ-REITの新規買い入れをETFと同様に終了することを決定しました。2020年には年間1,147億円の買い入れと新型コロナウイルス感染拡大により市場が混乱するなか、日銀の買い支えはJ-REIT市場の下値をサポートしてきました。しかし、2021年以降は買い入れ額が急減、2021年60億円、2022年36億円、2023年、2024年は買い入れの実績がありませんでした。既に形骸化していたJ-REITの買い入れ終了の影響はほぼないと言えるでしょう。過去の買い入れの結果、日銀が保有する残高はJ-REIT市場の5%弱とみられますが、「当面、緩和的な金融環境が継続する」という前提を踏まえると、売却の可能性は当面ないとみています。

■ 一定の反発が見られたものの、引き続きJ-REITは投資対象として魅力的

日銀会合前後に一定の反発は見られたものの、J-REITの保有する不動産の賃貸市況が改善基調にあることで、配当利回り（実績）は4.4%と利回り商品として引き続き魅力的です。資産価値からみたバリュエーションを判断する指標であるNAV倍率は、2024年2月末時点で0.84倍でした。3月22日時点のNAV倍率を簡易的に試算すると0.90倍と、過去平均の1.14倍を大きく下回るだけでなく、1倍を下回り、資産価値からみた割安感がある水準です。

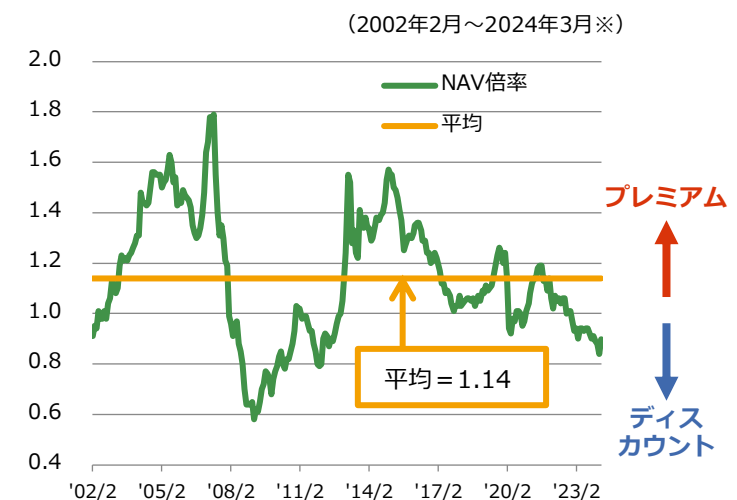
年度末・年度初は、国内金融機関が決算対策のための売買を行う時期で市場の変動が高まる懸念はあります。しかし、4.4%の利回りが確保でき、資産価値からみた割安感があり、キャピタルゲインも期待されるJ-REITは投資対象として魅力的と考えます。

■ 東証REIT指数の配当利回りの推移



※配当利回りは過去12カ月の実績ベース

■ J-REITのNAV倍率の推移（月次）



※NAV倍率はJ-REIT全銘柄の時価総額加重平均値。

※2024年3月は3月22日の株価を元に大和アセット簡易試算値。

（出所）不動産証券化協会（ARES）、ブルームバーグより大和アセット作成

当資料のお取り扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

取り扱い金融商品に関する留意事項

●商号等:岡三証券株式会社 岡三オンライン証券カンパニー/金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号

第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業

●加入協会:日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本暗号資産取引業協会

●リスク:【株式等】株価変動による値下りの損失を被るリスクがあります。信用取引、株価指数証拠金取引(以下、「株価指数 CFD」)および暗号資産関連店頭デリバティブ取引(以下、「暗号資産 CFD」)では、投資金額(保証金・証拠金)を上回る損失を被る場合があります。株価は、発行会社の業績、財務状況や金利情勢等様々な要因に影響され、損失を被る場合があります。投資信託、不動産投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等は、裏付け資産の評価額(指数連動型の場合は日経平均株価・TOPIX 等)等、株価指数 CFD および暗号資産 CFD は対象指数等の変化に伴う価格変動のリスクがあります。外国市場については、為替変動や地域情勢等により損失を被る場合があります。上場投資信託(ETF)および指数連動証券(ETN)のうち、レバレッジ型・インバース型の価格の上昇率・下落率は、2 営業日以上の場合、同期間の原指数の上昇率・下落率に一定の倍率を乗じたものとは通常一致せず、それが長期にわたり継続することにより、期待した投資効果が得られないおそれがあります。上場新株予約権証券は、上場期間・権利行使期間が短期間の期限付きの有価証券であり、上場期間内に売却するか権利行使期間内に行使しなければその価値を失い、また、権利行使による株式の取得には所定の金額の払込みが必要です。株価指数 CFD では建玉を保有し続けることにより金利相当額・配当相当額の受け払いが発生します。【FX】外国為替証拠金取引(以下、「FX」)は預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象通貨の為替相場の変動により損益が大きく変動し、投資元本(証拠金)を上回る損失を被る場合があります。外貨間取引は、対象通貨の対円相場の変動により決済時の証拠金授受の額が増減する可能性があります。対象通貨の金利変動等によりスワップポイントの受取額が増減する可能性があります。ポジションを構成する金利水準が逆転した場合、スワップポイントの受取から支払に転じる可能性があります。為替相場の急変時等に取引を行うことができず不測の損害が発生する可能性があります。【暗号資産 CFD】暗号資産は法定通貨(本邦通貨又は外国通貨)ではなく、特定の者によりその価値を保証されているものではなく、代価の弁済を受ける者の同意がある場合に限り代価の弁済に使用することができます。暗号資産 CFD は、暗号資産の価格変動によって、元本損失が生じることがあります。また、預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象銘柄の相場変動により損益が大きく変動し、投資元本(証拠金)を上回る損失を被る場合があります。【各商品共通】システム、通信回線等の障害により発注、執行等ができず機会利益が失われる可能性があります。

●保証金・証拠金:【信用】最低委託保証金 30 万円が必要です。信用取引は委託保証金の額を上回る取引が可能であり、取引額の 30%以上の委託保証金が必要です。【株価指数 CFD】発注証拠金(必要証拠金)は、株価指数ごとに異なり、取引所により定められた証拠金基準額となります。Web サイトで最新のものをご確認ください。【FX】個人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所 FX では、取引所が定める証拠金基準額に選択レバレッジコースに応じた所要額を加えた額とし、店頭 FX では、取引金額(為替レート×取引数量)× 4%以上の額とします。一部レバレッジコースの選択ができない場合があります。法人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所 FX では、取引所が定める証拠金基準額とし、店頭 FX では、取引金額(為替レート×取引数量)×金融先物取引業協会が公表する数値とします。発注証拠金に対して、取引所 FX では、1 取引単位(1 万又は 10 万通貨)、店頭 FX では、1 取引単位(1,000 通貨)の取引が可能です。発注証拠金・取引単位は通貨ごとに異なります。Web サイトで最新のものをご確認ください。【暗号資産 CFD】発注証拠金(必要証拠金)は、取引金額(銘柄レート×取引数量)×50%以上の額とします。発注証拠金・取引単位は銘柄ごとに異なります。Web サイトで最新のものをご確認ください。

●手数料等諸費用の概要(表示は全て税込・上限金額):【日本株】取引手数料には 1 注文の約定代金に応じたワンショットと 1 日の合計約定代金に応じた定額プランがあります。ワンショットの上限手数料は現物取引で 3,300 円、信用取引で 1,320 円。定額プランの手数は現物取引の場合、約定代金 200 万円以下で上限 1,430 円、以降約定代金 100 万円ごとに 550 円加算、また、信用取引の場合、約定代金 200 万円以下で上限 1,100 円、以降約定代金 100 万円ごとに 330 円加算します。手数料プランは変更可能です。信用取引手数料は月間売買実績により段階的減額があります。信用取引には金利、管理費、権利処理等手数料、品貸料、貸株料の諸費用が必要です。【上場新株予約権証券】日本株に準じます。【中国株】国内取引手数料は約定金額の 1.1%(最低手数料 5,500 円)。この他に香港印紙税、取引所手数料、取引所税、現地決済費用等の諸費用が必要です。売買にあたり円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。【株価指数 CFD】取引手数料は、セルフコースは 1 枚につき 330 円、サポートコースは 1 枚につき 3,300 円です。【投資信託】換金時には株式投信の場合、基準価額に対して最大 0.50%の信託財産留保金をご負担いただく場合があります。公社債投信の場合、換金手数料として 1 万口につき最大 110 円をご負担いただきます。信託財産の純資産総額に対する信託報酬(最大 2.42%(年率))、その他の費用を間接的にご負担いただきます。また、運用成績により成功報酬をご負担いただく場合があります。詳細は目論見書でご確認ください。【FX】取引所 FX の取引手数料は、セルフコースはくりっく 365 が無料、くりっく 365 ラージが 1 枚につき 1,018 円、サポートコースはくりっく 365 が 1 枚につき 1,100 円、くりっく 365 ラージが 1 枚につき 11,000 円です。店頭 FX の取引手数料は無料です。スプレッドは、通貨ごとに異なり、為替相場によって変動します。Web サイトで最新のものをご確認ください。【暗号資産 CFD】取引手数料は無料ですが、建玉を翌営業日に繰り越した場合に建玉金額の 0.04%をご負担いただきます。スプレッドは、銘柄ごとに異なり、対象暗号資産の相場によって変動します。Web サイトで最新のものをご確認ください。

●お取引の最終決定は、契約締結前交付書面、目論見書等および Web サイト上の説明事項をお読みいただき、ご自身の判断と責任で行ってください。