

J-REIT相場は、2022年以降、上値の重い展開が続いていましたが(左下図①)、2025年に入り、割安面が海外投資家に注目されつつあります。

2024年までのJ-REITの状況

J-REIT相場がこれまで冴えなかった要因のひとつに、日米の金利上昇圧力が挙げられます。金利の上昇は、一般的に、REITの資金借り入れコストの上昇とそれに伴う財務悪化リスクのほか、他資産との利回り格差の縮小による利回り面での魅力低下などから、REIT価格にとってマイナス要因とされます。米国では2022年ごろからインフレの過熱感を背景に、政策金利が引き上げられ、長期金利が上昇しました。これは、J-REIT市場において売買金額の過半を占める海外投資家にとっては、J-REITの利回り面での魅力低下につながり、売られる要因となりました。その後、米国の長期金利が高止まりするなか、国内ではマイナス金利政策が解除され、長期金利が上昇したことなどを背景にJ-REITは足踏み状態が続きました。

割安とみられるJ-REIT

足元のJ-REITは、国内外の金利動向がREIT価格の足かせとなる一方、割安感が強まっているとみられます。J-REIT価格が割高か割安かを判断する指標として、保有不動産の時価である純資産価格(NAV)と市場価格を比較したNAV倍率があります。足元のNAV倍率は1倍を大きく下回っています(右

下図②)。

こうしたなか、2025年1月にシンガポールの投資ファンドが、日本の大手REITに対してTOB(公開買い付け)の実施を発表しました。このTOBは、大手REITの価格が堅調に推移したことなどから買い付け予定数の下限に達せず不成立となったものの、その割安さが海外から注目されている証左として、市場では好材料と受け止められました。さらに、TOBを受けたREIT側としては、例えば物件売却の際に売却益を内部留保するのではなく配当に回すなど、割安感を抑える対策を講じるとみられます。こうした対策は、REIT価格上昇や増配などにつながる事が期待されます。

足元では、日銀の追加利上げによる長期金利の上昇圧力が高まる可能性があります。しかし、利上げの背景である景気回復は、賃料や保有不動産の時価の上昇などREITにとってのプラス要因でもあります。さらに、J-REITには前述の割安感がみられる点や、他資産や過去と比較した利回り水準(右下図③)からも投資妙味のある資産だといえます。また、REITは株や債券と異なる価格特性を持ち、分散投資に有効な資産とされることから、投資先のひとつとしてJ-REITへの投資を検討されてはいかがでしょうか。

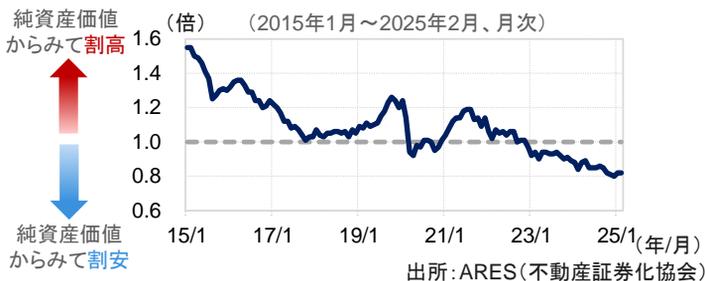
① J-REITの推移と年間騰落率

(推移は、2015年1月初～2025年3月末)
(年間騰落率は、2015年～2025年*)
* 2025年は2025年3月末までの騰落率

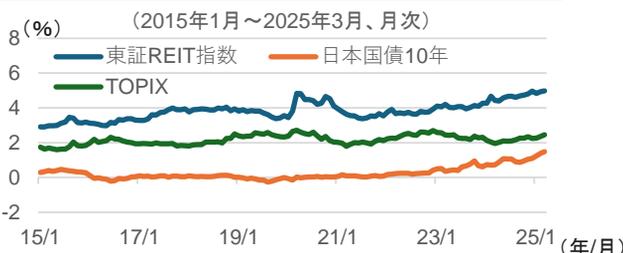


※J-REITは、東証REIT指数(配当込み)を使用。

② J-REITのNAV倍率推移



③ 各資産の利回り推移



※東証REIT指数は分配金利回り、TOPIX(東証株価指数)は配当利回りを使用。
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

- 指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利は、当該指数の算出元または公表元に帰属します。
- 上記は過去のものであり、将来を約束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

●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。信用取引および株価指数証拠金取引(以下、「株価指数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。【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。

●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1万円につき最大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。

●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。