

● 東証 REIT 指数は年初来高値を記録【11 月 15 日】

日経新聞 11 月 17 日朝刊は、11 月 15 日、東京市場で日本ビルファンド投資法人など 6 銘柄が相次ぎ高値をつけ、東証 REIT 指数は 1794.77 と 1 年 8 カ月ぶりの高水準になり、年初来の高値を更新したと報じた。これは、2017 年以降続いた毎月分配型 REIT 投資信託からの売りが一巡し、需給が改善していることに加え、海外勢が年初からの買越額が 2 千億円を超え、オフィスや住宅に投資する大型 REIT を中心に相場上昇の主役となっていることが主因である。

REIT 相場はこれまで、金融庁が販売手法などを問題視し、17 年 4 月以降、REIT を組み入れた毎月分配型投信から大規模な資金流出が起きたことが需給の重荷となっていた。18 年の春から夏にかけてこうした売りは一巡し下落に歯止めがかかったあと、9 月には、1 年半ぶりに REIT の買い越しが生じ、これを受けて、その後、海外投資家が積極的に買いを入れていることに加え、貸出金の利ザヤの縮小に苦しむ中、地銀マネーが、分配金（株式の配当に相当）の安定的な成長を好感して流入していることが高値の動きを支えている。

日経新聞によると、SMBC 日興証券の集計では、今年の REIT の公募増資額は 5000 億円強とすでに昨年を上回っており、これ自身は REIT の安値要因になるが、公募増資を実施しているのは物流施設を保有する REIT や時価総額の小さい REIT に偏っている一方、日本ビルファンドのような大型銘柄は増資を手控えているため、その分配金の希薄化懸念が薄く、東京 REIT 指数の高値を促進する要因になっているという。