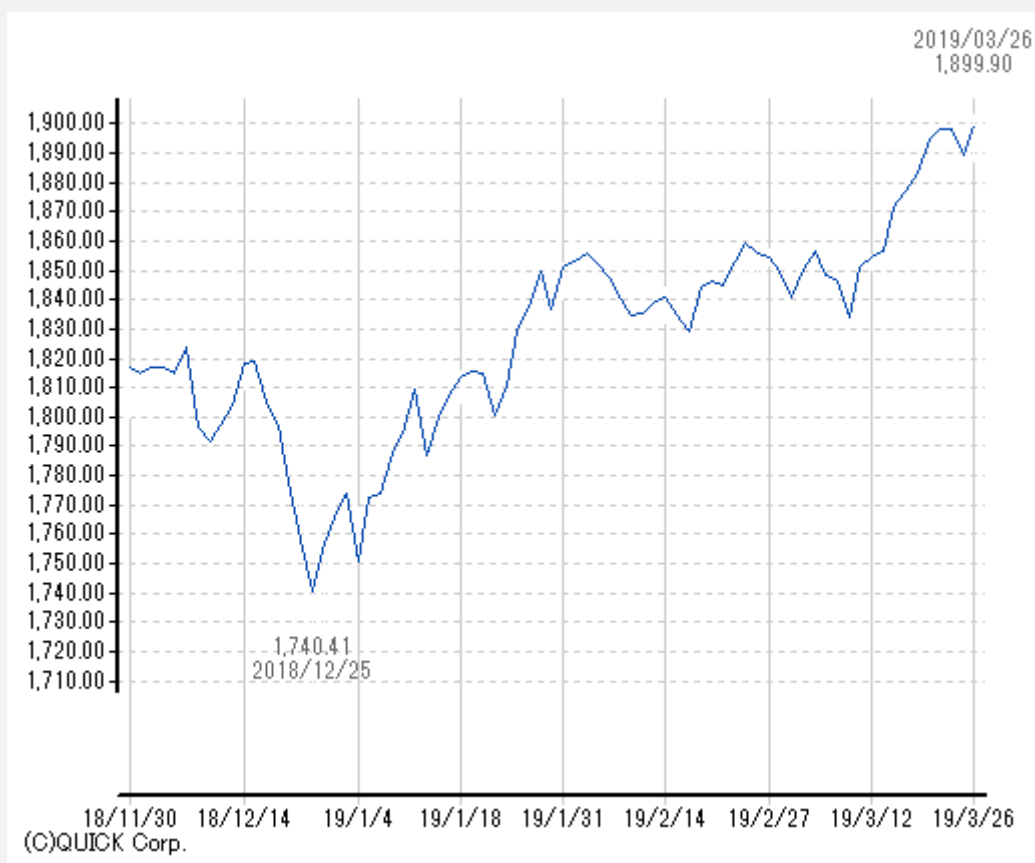


● J-REIT 指数続伸

東証 REIT 指数は 3 月 22 日、一時 1900 の大台を上回った。3 月中旬を過ぎ、地銀などによる決算対策売りや REIT による公募増資などが一巡。需給面の重荷が薄れたところに海外投資家の買いが入り相場を押し上げているのが要因とみられる。こうしたなか、最近好調な REIT 相場を反映して、日銀による需給調整目的の REIT 買い入れは 2017 年 4 月以降、2018 年 3 月 22 日までの合計で 400 億円強にとどまり、2018 年度の買い入目標額 900 億円をはるかに下回っている。

海外投資家が強気なのは、日本の 10 年債利回りは年初からマイナスになる場面が目立つなど低金利環境が継続する中で、相場の上昇に合わせて分配金を増やす REIT が多く、REIT の分配金利回りとの差は 4% 程度の格差が縮まらないままであるため、世界的に低金利環境が進みつつあるなか、安定した利回りの期待できる REIT に海外マネーが向かいやすい局面だ。



(注) 東京証券取引所公表資料による。