

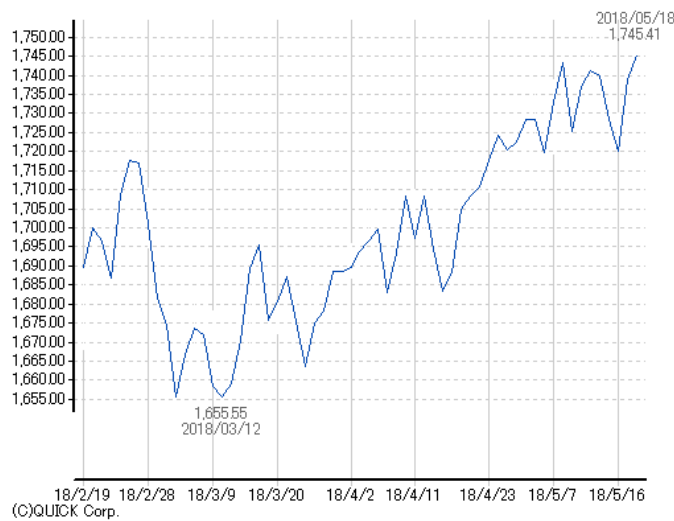
(東証REIT指数の推移)

上場不動産投資信託(REIT)市場の動向をみると、2月末から3月下旬まで1655ポイント~1695ポイントの落ち着いた動きを示した後、米中貿易摩擦問題を懸念して株式市場が軟調に推移する中でREITが資金の逃避先となり、4月に入ると、回復傾向が明確になっている。これは、REIT不動産評価額の4割以上のウェイトを持つオフィスビルの賃料上昇が続いていること、3月28日に公表された国土交通省の「平成30年公示地価」が都市部における商業地を中心とした不動産市場の堅調さを示したこと、業績の安定感に目を付けた新規の投資資金が流入していることが影響していると考えられる(図表1, 2)。

(図表1)



(図表2) 最近の東証オフィスREIT指数の推移



(注) 東京証券取引所公表資料による

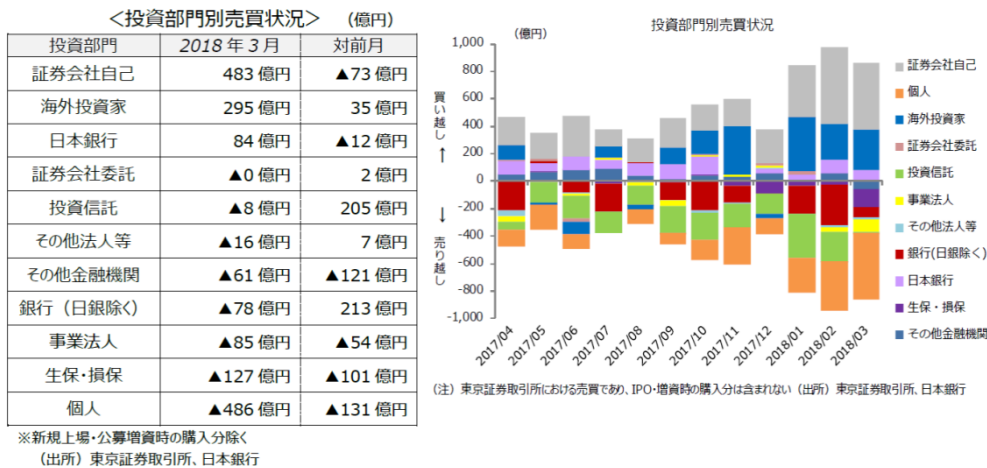
(投資家別の取引動向の特徴)

投資部門別の REIT 市場における売買動向を見ると配当利回りの高さや NAV 倍率から見た割安感もあり、昨年秋以来、依然海外投資家の買い越しの動きが続いており、今後も一定の買い越しが期待できる状況と見られる。日本の株式市場は、引き続き、米国の政策金利や長期金利の上昇傾向、貿易赤字を回避するための貿易制限措置、北朝鮮・中東の地政学リスク、原油価格の上昇などの各種の不透明さがあり、相対的に価格変化の小さい REIT 市場に資金が流れる可能性が大きい。この先、日米金利差の拡大から円安が進めば、安定した投資先である REIT に、海外投資家の買い圧力が強まるとの意見がある一方、5月2日の日経新聞によれば、円安などをきっかけに輸出株が買い戻されれば、株式市場との代替関係を強めている REIT には再び売り圧力が増すとみて上値は限定的との見方もある。なお、18年1~3月には、REIT 指数の低迷を受けて、手元資金を不動産購入ではなく、自己投資口の取得に充て、発行済投資口の償却を行う REIT が増加した。

また、日銀は、①格付「AA格以上」、②取引所売買成立日数年間 200 日以上③年間売買額の累計が 200 億円以上、の要件を満たす各 REIT 銘柄を発行済投資口数の 10%以内で、合計で年間 900 億円を購入する方針に基づき、2018年1~3月にはこの目標値に沿う 228 億円を買い入れている (図表 3)。

他方、今年1、2月を中心に、3月末の決算期を控えた銀行による益出しのための REIT 売却が増えたが、低金利が続く、銀行が収益の低下に苦しむ中で、2018年春季「資本市場リサーチ」(みずほ証券株式会社)によれば、「銀行等は REIT による資金運用を重視している」と見られ、2018年度は運用枠を拡大する例が多いと考えられる」と指摘している。

(図表 3)



(荒井 俊行)