

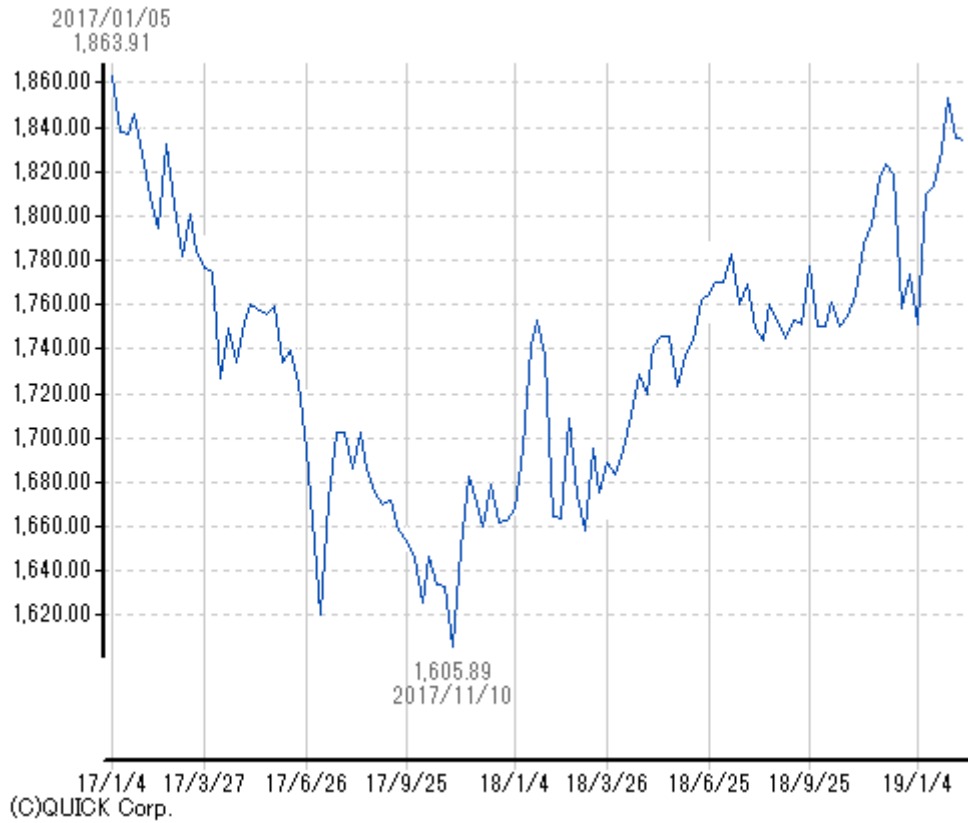
昨年末に急落した東証 REIT 指数は、今年1月中旬以降回復基調に入り、2月に入ると、REIT 全体の値動きを示す東証 REIT 指数は2017年1月以降、2年1カ月ぶりの高値をつけた（図表1-1）。これは、オフィス市況の好調さが続き、オフィス仲介の三鬼商事の調査によれば都心5区のオフィス平均賃料は1月まで61カ月連続で上昇中であり、また、住宅や物流施設も「賃料の伸びが19年も続く」（SMBC日興証券の鳥井裕史氏）との見方が多いとみられるためだという。

日経新聞朝刊2月16日の記事によると、1月以降、賃料が伸び続ける中、増資を活用した物件取得を積極化する REIT が多く、増資資金で取得した物件の賃料の上昇→投資口価格の上昇→高い投資口価格を利用した増資の実施→新物件の購入という総じて好調な循環が生まれているという（図表1-2）。こうした動きを支えているのが、海外投資家であり、1月初旬に米連邦準備理事会（FRB）のパウエル議長が利上げに慎重姿勢を示して以降、日本銀行が1月に「経済・物価情勢の展望（展望レポート）で物価上昇率の見通しを引き下げたことや長期金利が低位で推移する中で、4%内外の相対的に高い予想分配率に着目した資産として日本の J-REIT に注目が集まっており、日経新聞によれば海外投資家の1月の買い越し額は815億円に上っている。

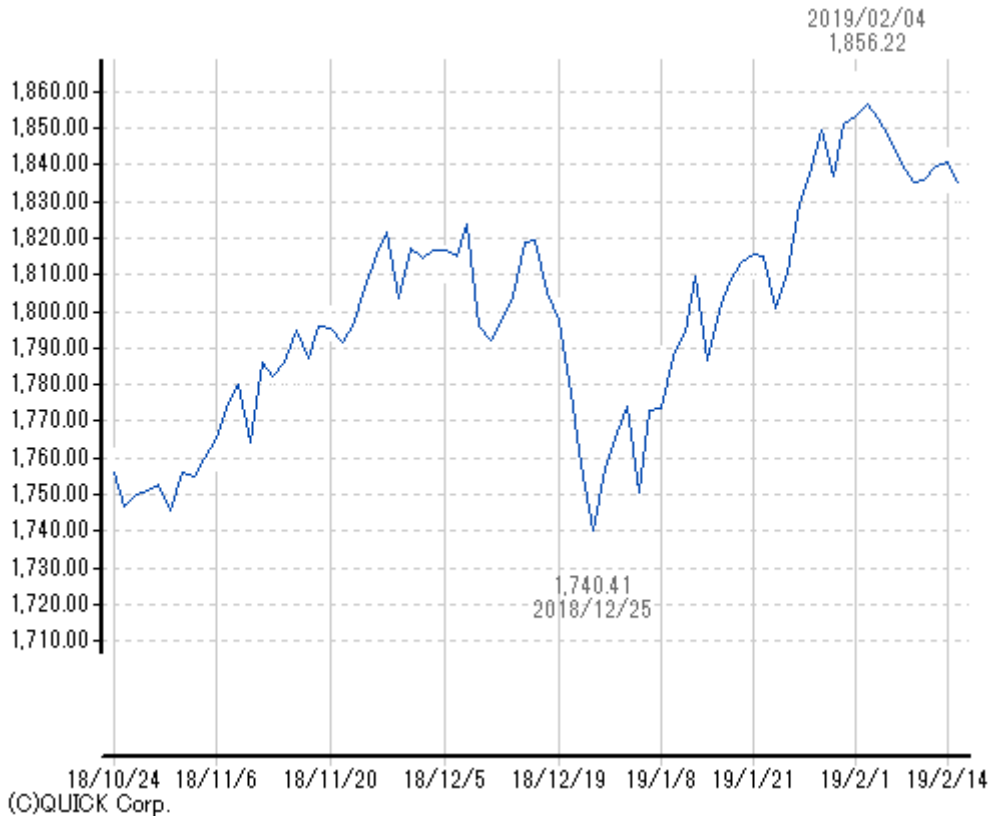
このように、高い賃料収入が収益を押し上げ、東証 REIT 指数がこのところ堅調に推移する中で、米国の金融引締め政策が軌道修正されたことを受けて余剰マネーが流入している面もあり、投資信託協会によると、国内外で不動産投資信託で運用する答申に個人投資家の資金がこのところ戻り始め、2月には2年3か月ぶりに流入超過になったと日経新聞2月20日の夕刊一面が伝えている。

こうしたことから、J-REIT 指数は当面、堅調な地合いが期待されるが、3月1日に迫った米国の中国に対する追加関税の猶予期限の動向によっては次第に内外情勢が不安定化する可能性があるため留意が必要である。

(図表 1-1) 過去2年間のJ-REIT指数の動き



(図表 1-2) 最近3か月のJ-REIT指数の動き



(注) いずれも東京証券取引所公開資料による。

(荒井 俊行)