

2010年10月28日

ご参考資料

楽読
(ラクヨミ)

Vol.310

分配金利回りの魅力がJ-REITを下支え

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

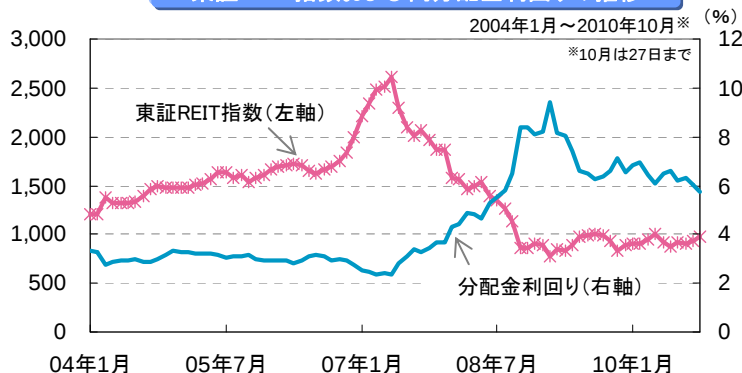
nikko am
fund academy

日本銀行は、本日開催した金融政策決定会合において、前回会合で、創設方針を示した「国債やETF（上場投資信託）、J-REIT（不動産投資信託）などを購入する、『資産買入等の基金』の基金総額や買い入れ対象資産ごとの限度額など具体策を決定しました。この中で、ETFの限度額が4,500億円程度とされたのに対し、J-REITは500億円程度とされたことから、日銀の買い入れによるJ-REITの押し上げ効果への期待が後退し、本日の東証REIT指数は下落しました。

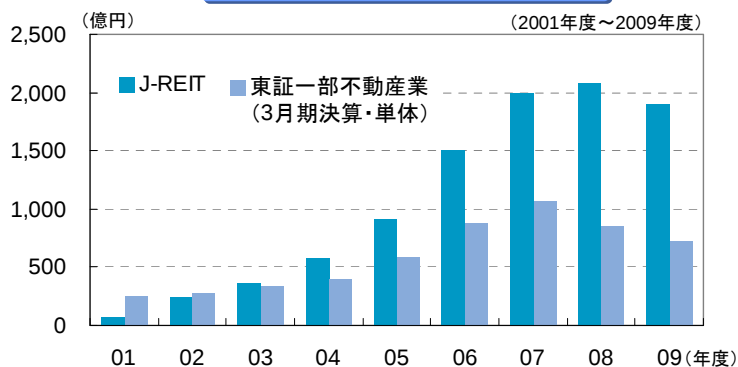
しかしながら、金額の大小はあれ、日銀がJ-REITを買い入れる制度が整ったことは、市場に一定の安心感を与えるものと期待されます。また、為替相場で円高が進行する中、J-REITは為替の変動による直接的な影響を受けない点や、日本の金利水準が低いことなどを背景に、J-REITの分配金利回りの魅力が高まっている点は今後のJ-REIT相場を下支えするとみられます。

なお、J-REITは、主に長期に安定した賃料を生む不動産に投資するといった賃貸事業を手掛けているため、一般の事業会社と比べて、収益予想の確度が高く、相対的に分配金が安定しています。株式と同様に価格の変動幅が大きいことには留意する必要がありますが、こうした特長を考えながら、中長期的な運用資産としてJ-REITに注目してはいかがでしょうか。

東証REIT指数および同分配金利回りの推移



分配金(配当)総額の推移

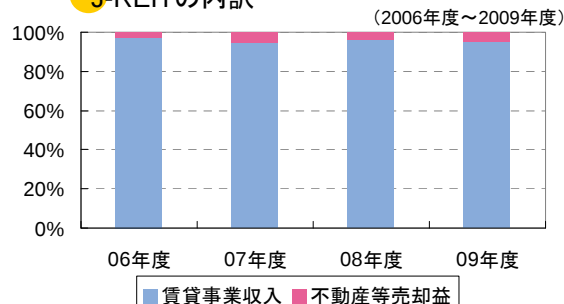


出所:不動産証券化協会(ARES)

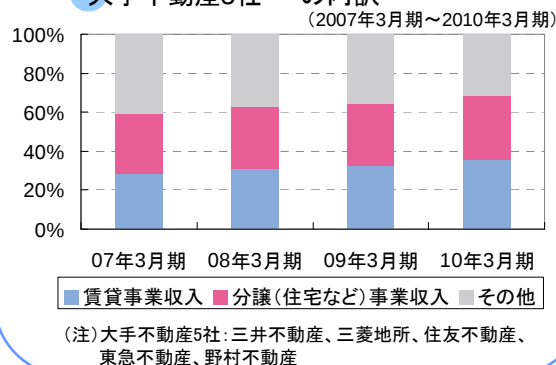
※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

営業収益(売上高)の構成

J-REITの内訳



大手不動産5社(注)の内訳



(注)大手不動産5社:三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産、野村不動産

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。