2010年11月18日 ご参考資料

楽読（ラクヨミ） Vol.315

Raku Yomi 楽読（ラクヨミ）

新たな金融政策で注目が集まるJ-REIT市場

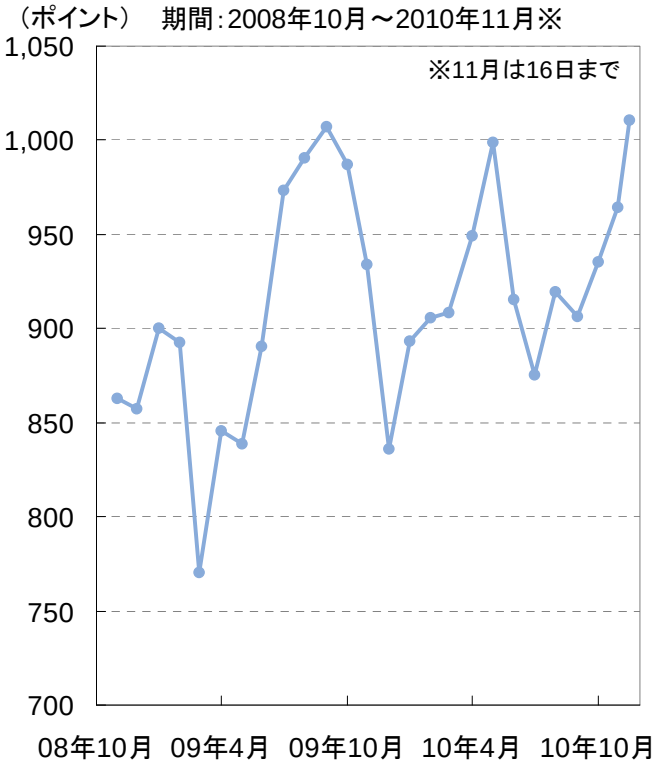
nikko am fund academy

J-REIT（不動産投資信託）全般の値動きを示す東証REIT指数は、11月15日、約6ヵ月半ぶりに年初来高値を更新し、翌16日には、1年2ヵ月ぶりに終値で1,000ポイント台を回復しました。足元のJ-REIT価格の堅調は、日本銀行が新たな金融政策の一環である『資産買入等の基金の創設』において、「債券などのほか、ETF、J-REITなども購入対象に含める」と決定したことなどを背景としています。つまり、日銀がリスク資産であるJ-REITを買い入れる制度が整ったことが、市場に一定の安心感を与えているとみられます。

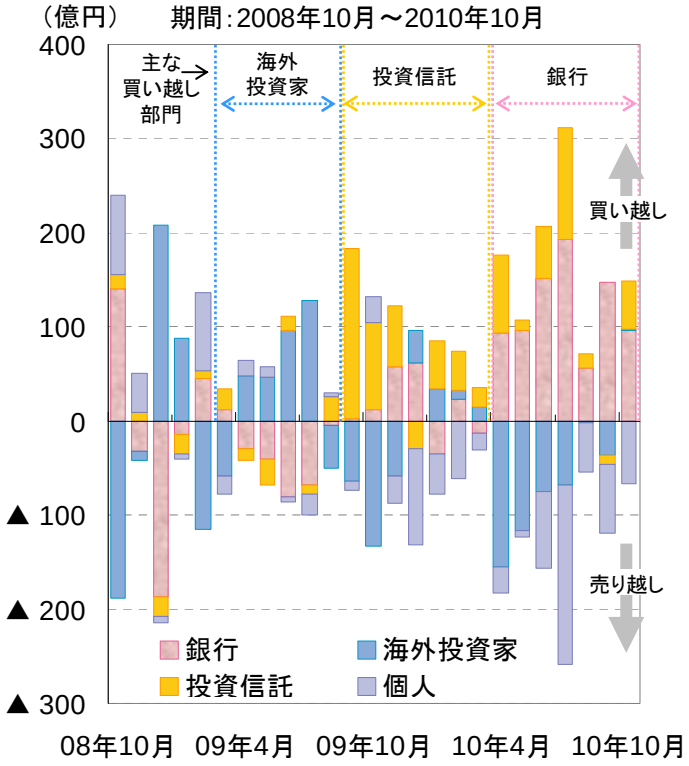
今週発表された10月のJ-REITの投資部門別売買状況によると、同月J-REITを最も多く買い越したのが銀行部門で、買い越しは4月から7ヵ月連続となりました。銀行部門に次いで買い越したのが投資信託部門でした。J-REITの相対的に高い分配金利回りの魅力や、為替変動によって収益が直接的な影響を受けないことなどが評価されているとみられます。また、海外投資家部門は、金額はわずかではあったものの、J-REITを7ヵ月ぶりに買い越しました。J-REITの総売買代金に占める同部門の比率は平均して45%程度と高水準となっています。それだけに、海外REIT市場との比較で出遅れが目立つJ-REIT市場に対して、海外投資家部門による関心が高まるようであれば、今後も買い越し基調が続く可能性があります。

日銀によるJ-REITの買い入れという政策面での安心感に、海外投資家による買い越し基調という需給面の安心感が加われば、東証REIT指数の堅調な推移が期待されます。

東証REIT指数の推移



J-REITの主な投資部門別売買状況



出所：東京証券取引所

※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。

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。