

今日のトピック

配当利回りが再び上昇したJリート

ポイント1 Jリートは底堅く推移 NAV倍率は1倍程度で横ばい

- 米中貿易摩擦による企業業績の悪化や景気減速の懸念などから昨年末にかけて株式市場が大きく調整する中、Jリート市場は底堅く推移し、2018年通年は+6.7%の価格上昇となりました。オフィスを中心とした好調な不動産市況や、各リートによる収益向上への取り組みが評価されたほか、日銀のJリート買い入れが下支えとなりました。
- NAV倍率（リート価格が保有不動産の正味価値に比べて何倍かを示す指標）は、2018年12月末で1.05倍と、概ね1倍程度での推移が続いています。

ポイント2 配当利回りは上昇 為替リスクの無い高利回りが魅力

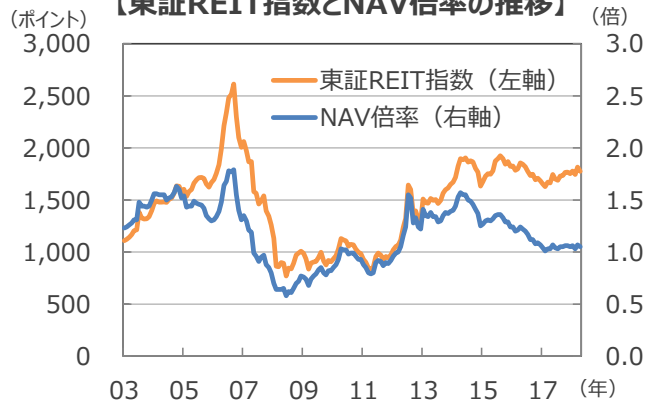
- 12月の東証REIT指数の配当利回りは4.18%と、11月の4.07%から上昇しました。日銀の超低金利政策が続く中、10年国債利回りとJリートとの配当利回り差は依然として約4%程度あり、Jリートの高い利回りが魅力的な水準であることを示しています。
- 配当を加味した2018年の東証REIT指数（配当込ベース）騰落率は、+11.1%となりました。

今後の展開 年前半は上値が重い展開も、 Jリートが好感される流れは続こう

- 12月の東京都心5区のオフィスビル空室率は1.88%と、月次データが残る2002年1月以来の過去最低を5カ月連続で更新しました。また、平均賃料は60カ月連続上昇と、上昇基調が続いています。好調な不動産市況は、Jリートの後押し要因になると思われます。
- 1-3月期はリートによる物件取得のための増資などが増える傾向にあり、一時的に上値の重い展開になる可能性があります。ただし、日銀の緩和的な金融政策が維持されると見込まれる中、長期金利の上昇余地は限られることから、安定的な収益が見込まれるJリート市場には引き続き資金が流入する展開が期待されます。

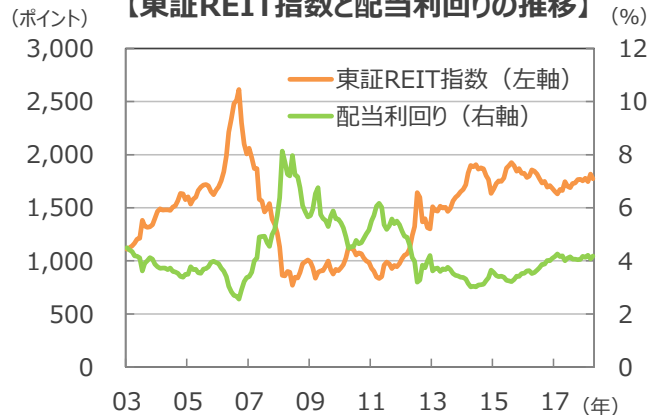
ここも
チェック! 2019年 1月11日 グローバル・リート市場の振り返り (2019年1月)
2018年12月28日 2018年のリート市場の振り返り

【東証REIT指数とNAV倍率の推移】



(注) データは2003年9月～2018年12月。
(出所) 不動産証券化協会のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

【東証REIT指数と配当利回りの推移】



(注) データは2003年9月～2018年12月。
(出所) 不動産証券化協会のデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。