

当資料でお伝えしたいこと

- J-REITは2022年に入り資金流入に転じています。為替変動リスクがなく、インフレに強い特性をもつこと、投資家の円建資産への回帰がみられることなどから、明治安田アセットマネジメントではその動向に注目しています。
- J-REITは、訪日外国人数の回復が今後見込まれることや、海外投資家にとっては円安が進み、割安で投資魅力が高い資産と考えられるなどのプラス材料があり、底堅く推移すると考えます。

資金流入に転じたJ-REIT市場

●円建資産に資金回帰

2022年に入り、投資資金の動きに変化が見え始めました。これまで好調だった米国株式を中心に下落傾向となり、海外株式市場への資金流入は鈍化しています。米国を中心にインフレ抑制のために利上げペースを加速させる動きなどにより、投資家のリスク回避姿勢が強まったためです。

一方、国内では日銀の金融緩和継続などにより、為替市場において円安が進行しました。こうした急速な為替水準の変化や海外株式への期待低下などから、足元では円建資産への資金回帰が強まる動きが見られます。

明治安田アセットマネジメントでは、国内市場の中でもJ-REIT市場の動向に注目しています。右グラフのトレンドからも投資家は、円建資産で相対的に高い利回りを享受できるJ-REIT市場へ資金回帰していることがわかります。

●J-REITは底堅く推移

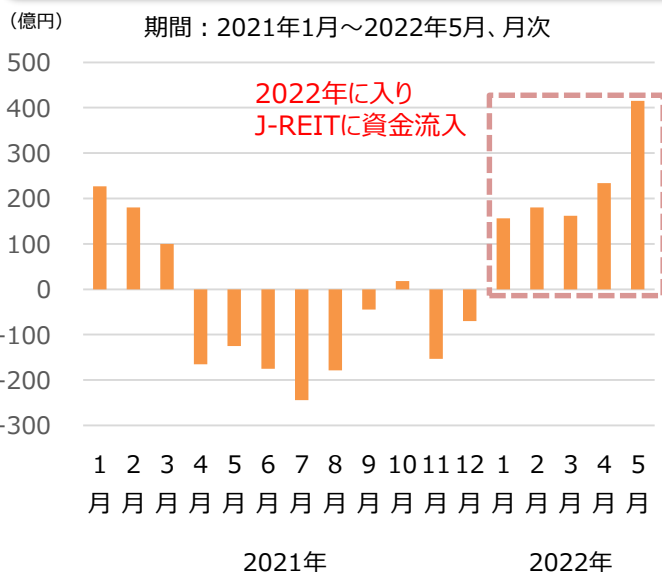
年初来のJ-REITの値動きをみますと、1-2月は、米国株式や米国REITと同じように、金利上昇を嫌気して下落しました。

4月以降の米国株式や米国REITの動きでは、米国の利上げペースが加速する観測が強まった局面や、QT（量的引き締め）の決定などが引き金となり、下落は大きなものとなりました。

一方、4月以降のJ-REITの動きは、相対的に物価上昇が緩やかで日銀が金融緩和姿勢を継続しているため、底堅い推移をみせました。円安要因から海外投資家のJ-REIT投資は、今後も増加すると予想しています。また、J-REITは、欧米のリスク資産より早く年初来水準を回復するとみています。

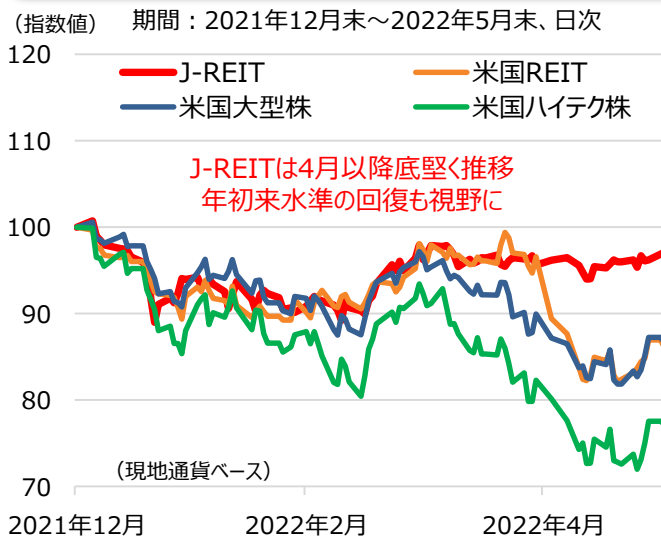
こうした状況を踏まえ次ページにて、J-REITのポイントを纏めています。ご参照ください。

J-REIT投信への資金流出入状況



※対象はETFを除く国内公募追加型株式投資信託
（出所）QUICKのデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

J-REITと米国の市場指数の推移



※ 2021年末時点を100として指数化
J-REIT：東証REIT指数、米国REIT：S&P US REIT指数
米国大型株：S&P500種株価指数、米国ハイテク株：NASDAQ指数
（出所）ブルームバーグのデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

J-REITのポイント

前述のように、国内投資家を中心にJ-REIT市場は見直され始めています。
以下の「J-REITの魅力」、「J-REIT市場に期待する背景」をご参照いただくと幸いです。

● J-REITの魅力

① 3%～4%程度の配当利回り

国内の他資産と比較すると相対的に高いインカム収入が期待できます。

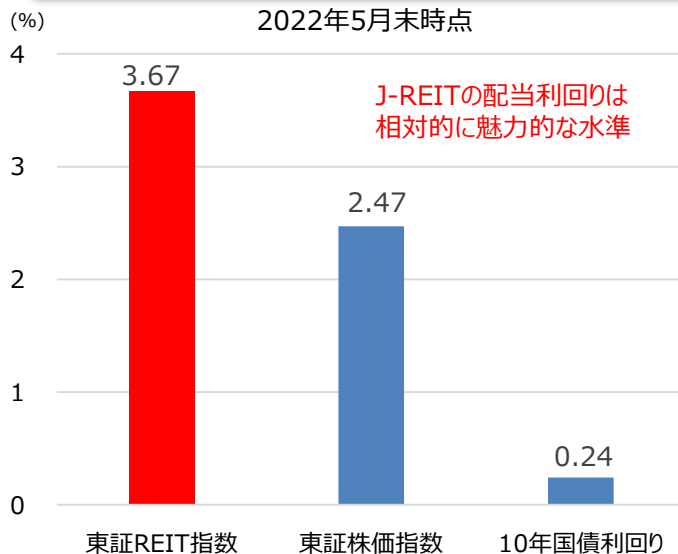
② インフレに強い資産

実物不動産に投資しているため、長期的にはインフレに強い資産といえます。

③ 為替変動リスクなし

国内投資家にとっては為替リスクを取らずに好利回りが期待できる資産といえます。

主な国内資産の利回り水準



(出所) ブルームバーグのデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

● J-REIT市場に期待する背景

① 不動産価格の上昇期待

不動産取引などが増加する中、不動産価格は上昇余地があるとみています。特に、円安進行により、海外投資家には割安な国内不動産は魅力があると考えます。

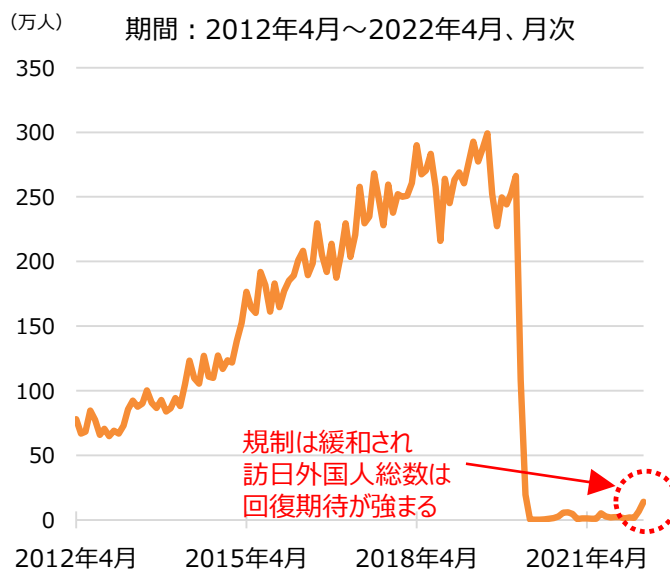
② 訪日外国人数の回復期待

6月10日より訪日外国人の規制が緩和されることから、インバウンド需要が期待され、商業施設やホテルを中心にJ-REITのプラス材料になるとみています。

③ 日銀の低金利政策

海外ではインフレ抑制のため金融引き締めに転じ始めていますが、日銀は引き続き金融緩和姿勢を維持しているため、J-REITは底堅い展開が予想されます。

訪日外国人総数



(出所) ブルームバーグのデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成