

リート・セミナー(20)

UPDATE - 2017.4

J-REITの現状と投資の視点

2017年4月23日

株式会社ジー・シー・エス

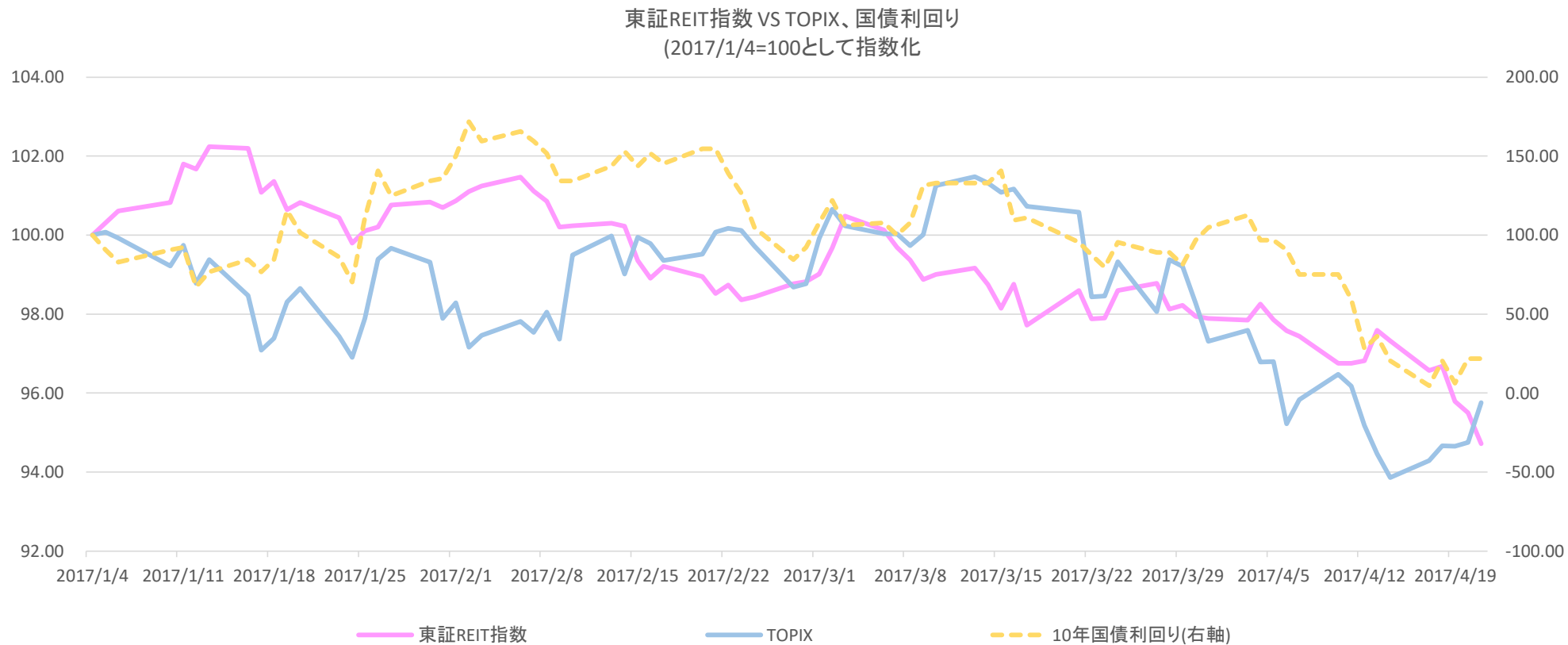
代表取締役 中湖 康太

<http://www.gcs.global>

J-REIT UPDATE

- 東証REIT指数は年初より5.28%下落(うち配当落推定0.9%pts)
- TOPIXを1.08%アンダーパフォーム(年初比)
- 長期金利(10年国債利回り)は年初より5bpts下落
- リスクオフ傾向の投資家心理
- ファンダメンタルは改善傾向を維持; 但しモーメンタムは弱い
- J-REIT平均分配金利回り3.85% -> JGBとのスプレッドは380bpt超
- J-REIT平均NAV倍率は1.18x -> 流動性を加味すると過熱感はない
- 不動産サイクル通して安定したインカムリターンを提供(ARESデータ)
- 長期投資の視点から魅力的水準: NAV倍率、分配金利回り、流動性を加味し銘柄選択、時間分散投資

東証REIT指数と国債利回り、東証株価指数TOPIX 年初からのパフォーマンス(短期)



出所: 東証、財務省、ブルムバーグ基にGCS作成

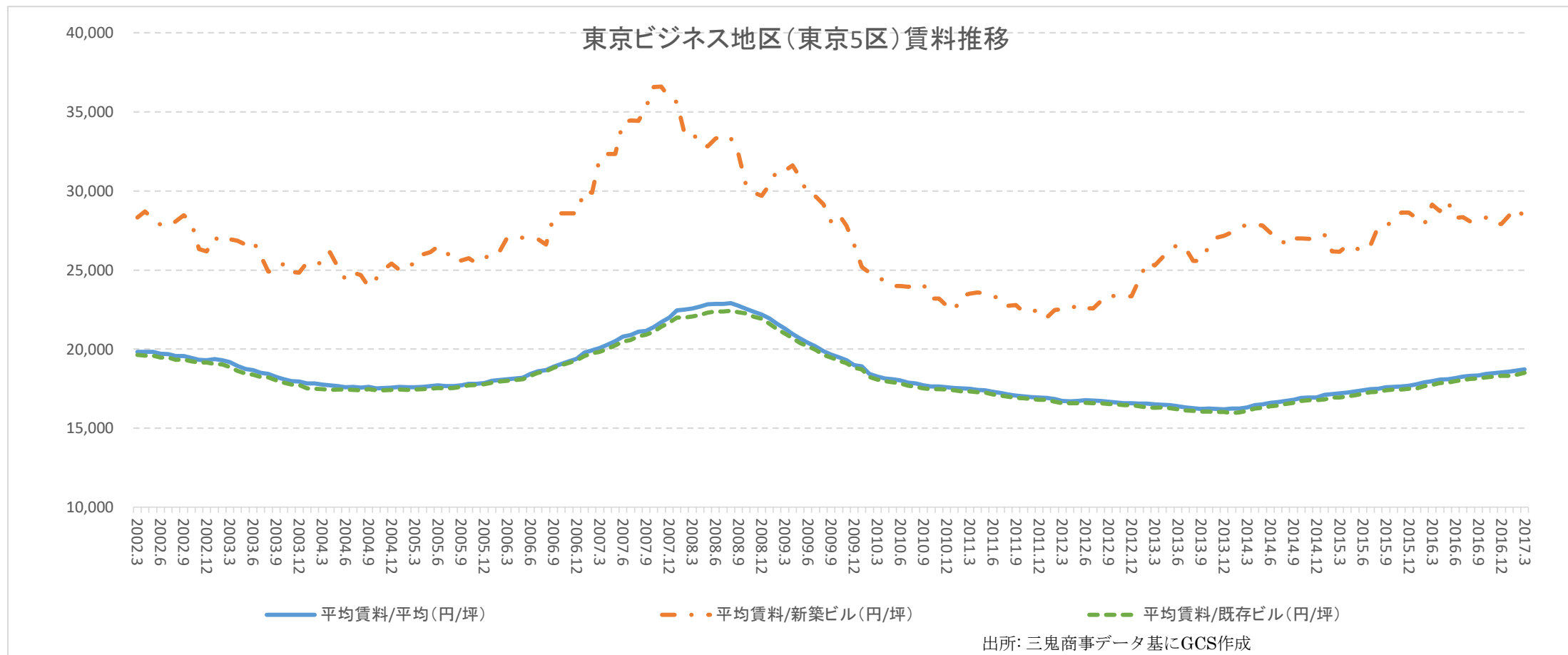
東証REIT指数と国債利回り、東証株価指数TOPIX 長期パフォーマンス

10年物国債、東証株価指数TOPIXと東証REIT指数のパフォーマンス
(2003/3/31=100として指数化)

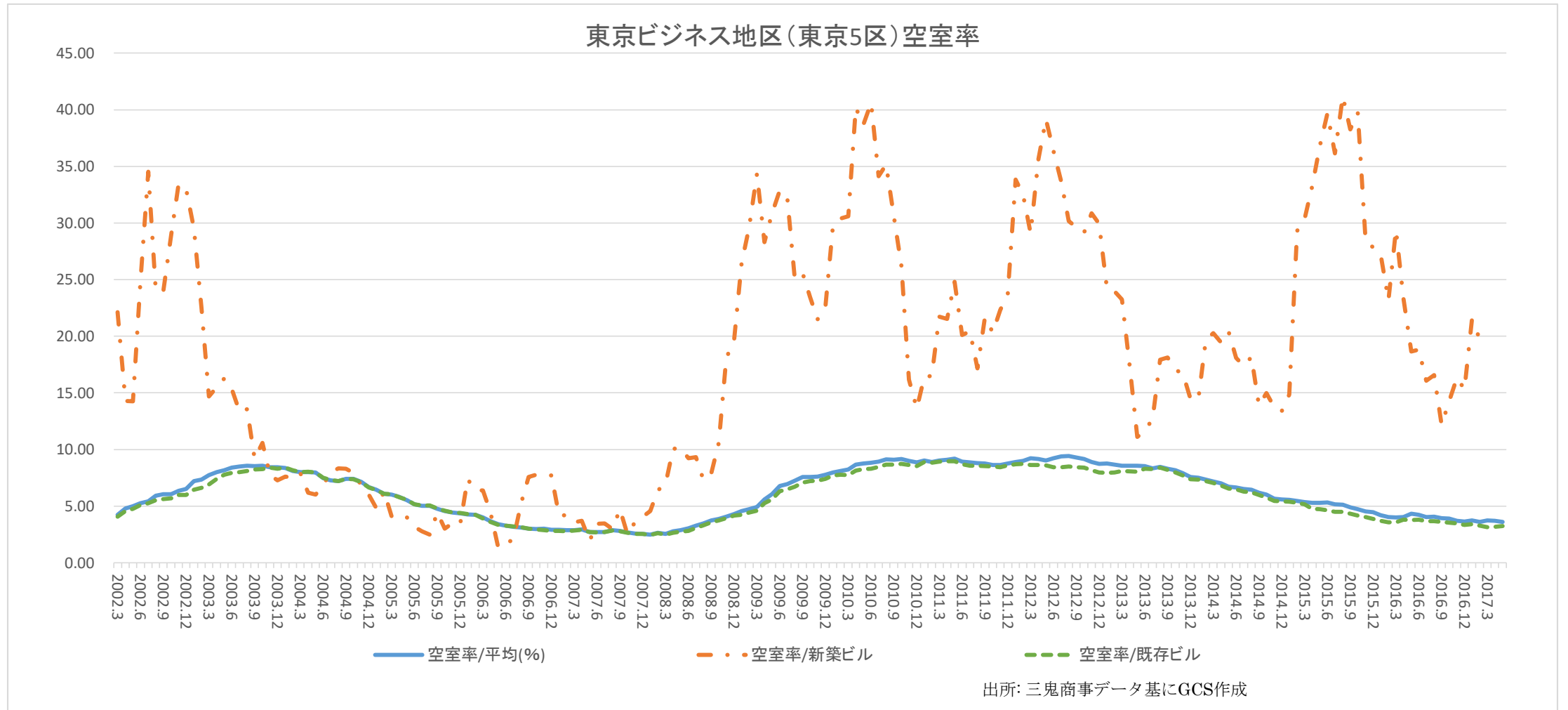


出所: 東証、財務省、ブルムバーグデータを基にGCS作成

東京ビジネス地区オフィスビル賃料 緩やかな改善傾向(直近2017年3月)

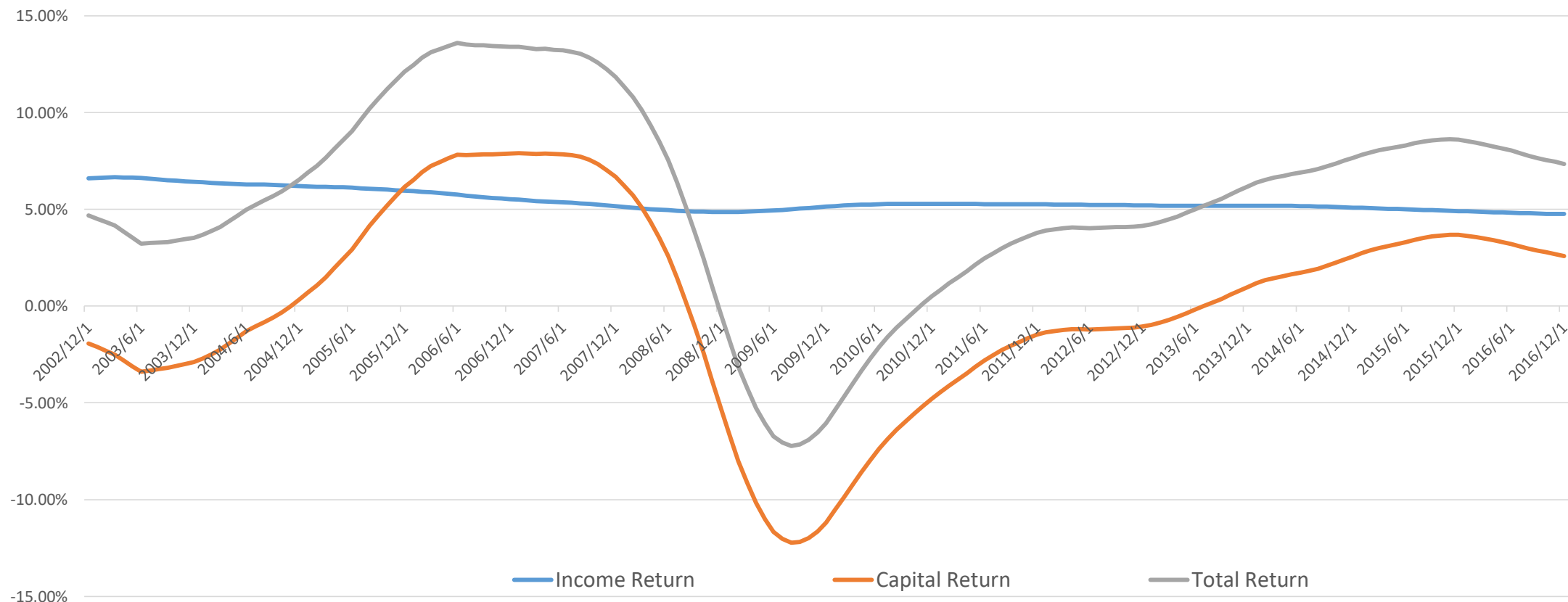


東京ビジネス地区オフィスビル空室率 平均空室率低下傾向



ARESデータが示すREITsの安定したインカムリターン 不動産サイクルを通じた時間分散が妥当

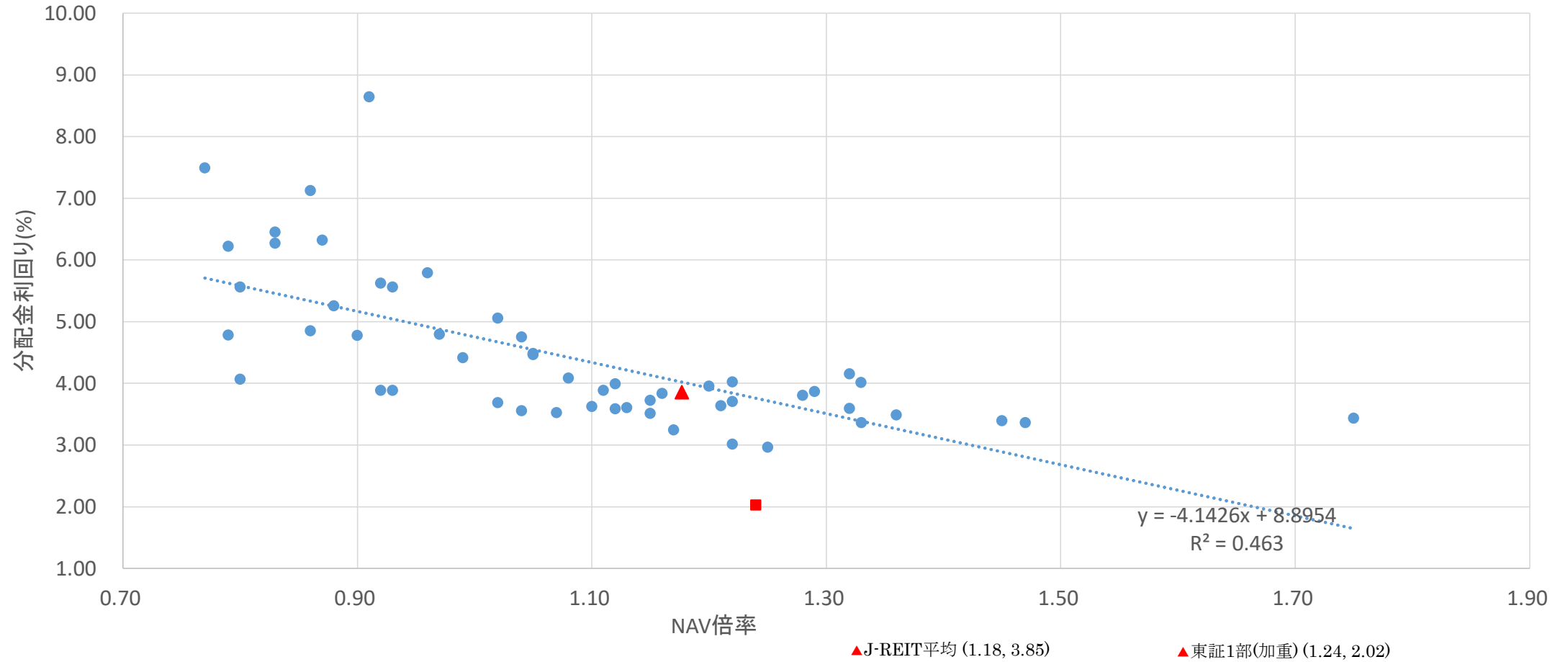
AJPI (ARES Japan Property Index) - Annual Returns



出所: : ARES (一般社団法人不動産証券化協会)データを基にGCS作成

分配金利回りとNAV倍率

J-REIT分配金vsNAV倍率 (2017/4/21)



出所: JAPAN-REIT.COMデータ(2017/4/21)を基にGCS作成

注意事項

- 本資料は経済及び証券分析による調査研究を目的とするものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料は、当社及びその作成者が信頼できると判断した情報に基づき記載されていますが、GCS及び資料等の作成者は、資料等の記載内容が、真実かつ正確であること、そのうちに重要な事項の記載が欠けていないことについて、保証又は承認するものではありません。GCSの資料等に含まれる情報や意見(以下情報等)は、いかなる目的で利用される場合におきましても、その利用者の判断と責任において使用されるべきものであり、資料等に含まれる情報等の使用による結果について、GCS及びその作成者は何ら責任を負うものではありません。資料等の内容、情報等はすべて作成時点のものであり、その後の経済状況等の変化により変わる可能性があります。