

J REIT月次レポート(2007年2月)

JREITの市況について

2月のJREIT株価も前月の好調を維持して、更に続伸しています。

これで昨年9月から6ヶ月連続の伸びと過去最長の上昇局面を維持しています。

今月の東証REIT指数(配当込み指数)の伸びも大きく、上昇幅は前月を上回り1/31の2556.97から2/27の2878.97と322ポイントの上げ幅を記録しました。

今月は2/21に日銀の金利引き上げがありました。株価は調整されることなく上昇しています。本来であれば、金利上昇はJREITにとってマイナス要因なのですが、市場は既に日銀の第2回目の金利引上げは織り込み済みらしく、逆に、これで今夏の参院選挙までは3回目の金利引き上げはないとの観測によって、当面の金利先高感が消えたことにかえって上昇しました。但し、このような見通しで株価が上昇するのはJREITも株式と同じく短期投資の視点によって株価が形成されている証左とも言えます。

JREITを中長期投資と見れば、この先の金利上昇は確実なので、長期債務比率の高い銘柄や内部成長によって支払利息を帳消しに出来るポテンシャルのある銘柄への投資へ組み替える必要もあります。

一方、銘柄側では最近の金利動向と市場動向に即応した動きが始まっています。

ジョイント・リート投資法人が3月にプロ私募で投資法人債を発行しますが、今回は、3年債と5年債の発行で、短期借入金の借換え原資としての調達だと思われます。

又、ピ・ライフ投資法人の第3者割当による増資も借入金の減少と厳しい市場評価を睨んでの措置です。

株価の二極化によって株価下位の銘柄では、有効な措置を取れるところとそうでない銘柄との格差も生じ始めていますので、今後は、単純な二極化から多極化へ向かう可能性もあります。この他、今月はアドバンス・レジデンス投資法人の増資(3/27予定)が発表されたのと、トップリート投資法人保有ショッピングセンターのシングルテナントの退去予定発表、そしてDAオフィス投資法人の資産運用会社のダヴィンチ・セレクトへの行政処分勧告が出される等、様々なイベントが重なりました。

株価に影響与えそうなイベントが多かった事で、市場は消化不良を起こしている面があり、それぞれ事柄に対して反応が鈍くなっている感がありますので、今後の株価の行方に対する不安定要因が増しているとも言えます。

尚、同期間(2/1~2/28)のTOPIXも好調に上昇しましたが、月末の中国発の世界同時株安によって大きく崩れる等、株式の方も不安定要因が増えていて投資市場全体に不透明感が漂い始めています。

今後の見通しについて

市場が読んでいるように、今夏の参院選までは金利は安定していそうなので、この間にどういう措置を取っておくかが、今秋以降の銘柄の格差を広げそうです。

今のJREIT市場を過熱と見て冷静な対応をする銘柄と、市場の勢いに乗ずる銘柄とに分かれそうですが、両者ともタイミングを間違えると動くことによってマイナスを抱えることにもなりそうです。

又、ダヴィンチ・セレクトに対する行政処分勧告の株価に対する影響は短期で収束したように見えますが、金融庁の処分が固まるまでは増資が行えないので、依然としてDAオフィス投資法人への逆風は続いています。

現在のJREIT市場には短期投資家が相当数流入しているようなので、株価の動向と本来のJREIT投資との矛盾も生じています。

こういう時期には、株価の短期動向に巻き込まれず、冷静に各銘柄の動向を分析し、中長期の視点で投資判断を行うことで防衛することが必要です。

又、そのような投資判断が出来るか否かによって今秋以降の投資パフォーマンスも左右することになりそうですので、一層の注意力が求められると思います。

以上