

投資の基礎講座 「REIT(不動産投資信託)への投資のヒント」

CFP®認定者
日本FP協会群馬支部副支部長 大谷 明

REIT(リート)は不動産で運用する投資法人で、上場されているものは、株式と同じように売買されています。右のグラフは東証REIT指数(配当込み)で、東京証券取引所に上場されている全REITの加重平均を指数化したものです。2007年5月には3,000ポイントを超えていましたが、6月20日には1,700ポイントを割り込んでいます。

REIT下落の主な要因としては、サブプライムローン問題で運用難に陥った海外のヘッジファンドの換金売り、国内不動産市況の悪化による将来の賃料収入悪化懸念、金融機関による不動産関連融資の厳格化などがあります。

単純に他の金融商品と比較することはできませんが、現在の上場REITの平均配当利回り(年間配当金÷投資口価格)は6%程度です。6月20日現在の東証1部上場株式の平均利回りは約1.7%、10年国債利回りは1.76%ですからREITの配当利回りの高さは際立っています。

もちろん、REITは株式同様満期もありませんし、元本保証もありません。一方で、現在上場されているREITは42銘柄あり、一般に年2回配当がありますから、銘柄分散をすることで毎月配当金を受け取ることも可能になります。

もちろん、運用対象や収益率、借入金の状況など銘柄選定には慎重を期す必要があります。投資をする際には、基本的な投資指標である、NAV(Net Asset Value)倍率、LTV(Loan to Value)、NOI(Net Operating Income)利回りや、設立母体、運用対象などをチェックすることが大切です。



先週の金融市場データ

スーパー定期(ニュー定期)金利表

平成20年6月23日現在

週間高低表(終値ベース)	週初	高値	安値	週末終値
日経平均株価	14,354.37円	14,452.82円	13,942.08円	13,942.08円
TOPIX	1,401.69	1,409.64	1,356.74	1,356.74
ニューヨークダウ平均	12,269.08ドル	12,269.08ドル	11,842.69ドル	11,842.69ドル
NASDAQ	2,474.78	2,474.78	2,406.09	2,406.09
10年国債利回り	1.880%	1.880%	1.760%	1.760%
5年国債利回り	1.495%	1.495%	1.345%	1.350%
無担保コールO/N	0.509%	0.512%	0.505%	0.509%
米国FFレート	2.1250%	2.1250%	1.8750%	2.0000%
米国10年国債利回り	4.27%	4.27%	4.13%	4.17%
ドイツ10年国債利回り	4.62%	4.68%	4.59%	4.63%
ドル/円相場	108.48円	108.48円	107.51円	107.69円
ユーロ/円相場	166.82円	167.93円	166.82円	167.57円
1ユーロ=ドル	1.5377ドル	1.5560ドル	1.5377ドル	1.5560ドル
豪ドル/円相場	101.55円	102.66円	101.55円	102.66円
NY原油先物(WTI)	134.61ドル	136.68ドル	131.93ドル	134.62ドル
NY金先物	886.30ドル	904.20ドル	886.30ドル	903.70ドル

	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	2年
群馬銀行	0.25%	0.25%	0.27%	0.35%	0.40%
東和銀行	0.25%	0.25%	0.27%	0.35%	0.40%
高崎信用金庫	0.25%	0.25%	0.27%	0.35%	0.40%
郵便局	0.25%	0.25%	0.27%	0.35%	0.40%

法人企業景気予測調査

6月23日に財務省より平成20年4-6月期の「法人企業景気予測調査」の結果が公表されます。

法人企業景気予測調査は、企業活動の現状と先行き見通しに対する企業の判断を調査し、財政経済政策運営の基礎資料を得ることを目的とした調査です。調査対象となる企業は、原則として資本金1千万円以上の企業が対象で、全国で約14,000社です。調査項目の1つとして「企業の景況BSI」があります。これは、企業が感じている景況について、直前の四半期と比べて「上昇」「不変」「下降」「不明」の4つの選択肢の中から選んで回答するものです。BSIとは、「Business Survey Index」の頭文字を採ったもので、前期と比較した変化方向別の回答社数構成比から、先行きの経済動向を予測する方法です。BSIは「上昇」と回答した企業の構成比から「下降」と回答した企業の構成比を差し引いて算出します。

(財務省近畿財務局HPより一部改)

今週の株式相場見通し

先週の株式相場は、前週末のNY株高を受けて上昇して始まったものの、米金融機関の収益悪化や原油高騰による海外市場の下落、国内景気の先行き不安から下落に転じました。日経平均株価、TOPIXとも前週末の株価を割り込んで引けました。

今週の株式相場は、先週末の米国株が大幅安となったことや国内物価の上昇、国内景気の先行きに懸念が広がっていることから軟調な展開が予想されます。また、日経平均株価が25日移動平均線を下回り、上昇トレンドに変調が見えることなどから下落幅が拡大、13500円を割り込む場面もありそうです。しかし、外人投資家の日本株への投資意欲は根強く、為替相場が円安となっていることから輸出関連株を中心に下値には買いが入ることが期待されます。日経平均株価で13400~14200円程度の推移となりそうです。

今週の債券・為替相場見通し

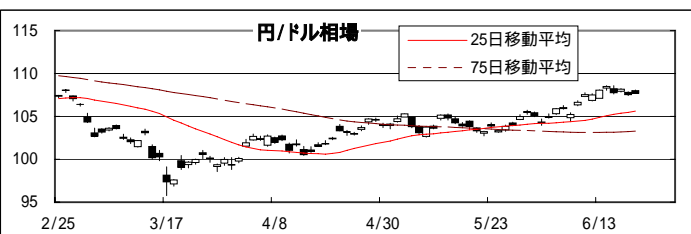
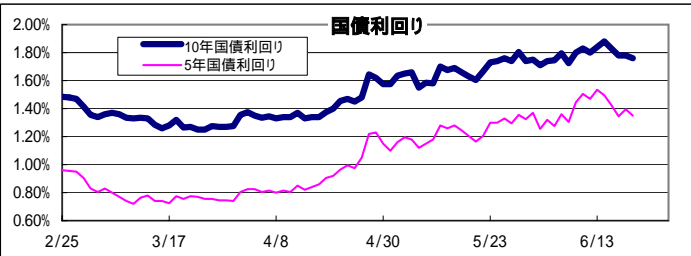
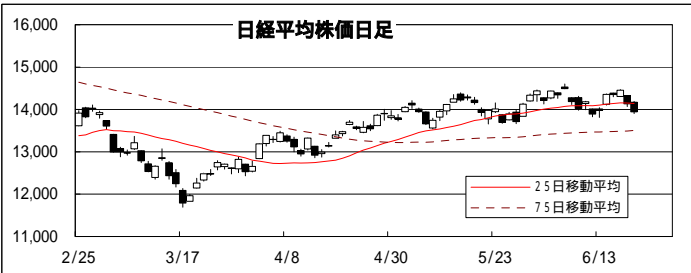
先週の債券相場は、インフレ懸念と株価上昇で10年国債利回りが一時1.895%まで上昇しましたが、株式市場の下落や急激な金利上昇から債券の買戻しが入り、利回りは低下10年国債利回りは1.760%で引けました。

今週の債券相場は、株式相場の急落で「質への逃避」が続くことが予想され、堅調な展開が予想されます。もっともインフレ懸念が残り債券が大きく買い進まれることも考えにくく上値は重いものとなりそうです。10年国債利回り1.68~1.80%程度の推移となりそうです。

先週の為替相場は、「強いドル」が容認されたことで1ドル=108円台半ばまでドル高・円安が進みましたが、米金融機関の収益悪化や原油高などからドルの上値は重く、比較的狭いレンジでの推移となりました。

今週の為替相場は、米経済の先行きに再び懸念が広がるとドル売り圧力が強まるものの、国内景気にも懸念があり、ややドル安に動く場面があるものの、小動きに推移するものと思われます。1ドル=107~108円程度の推移となりそうです。

CFP®、CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®およびサーティファイドファイナンシャルプランナー®は、米国外においてはFinancial Planning Standards Board Ltd. (FPSB)の登録商標で、FPSBとのライセンス契約の下に、日本国内においてはNPO法人日本FP協会が商標の使用を認めています。



本資料は情報提供のみを目的として作成したものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。ここに記載されているデータ、は信頼できる各種情報源から入手したものであり、その正確性や完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された見解や予測等は資料作成時点における個人的意見であり、ライフプラン21が保証するものではありません。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願い申し上げます。