

J-R E I Tレポート

# 2月28日のJ-R E I Tの急落について

## J-R E I Tは売られ過ぎ感が強い状況になりつつある

- ▶ 2月28日のJ-R E I T（東証R E I T指数）は前日比5.60%下落した。新型コロナウイルスの感染が世界規模で広がり、投資家がリスク回避姿勢を一気に高めたことが要因か。
- ▶ 足元のイールド・スプレッド水準や下落率等から見て、J-R E I Tは売られ過ぎ感の強い状況になりつつあると考える。同感染に収束の兆しが出始めれば急反発する可能性も。

### (1) J-R E I Tの動向

- 2月28日のJ-R E I T（東証R E I T指数）は前日比5.60%下落し、2,017.50ポイントで引けました。引値は2019年8月5日(2,016.41ポイント)以来約7カ月ぶりの低水準となりました(図表1)。2月28日の下落率は株式(T O P I X)の3.6%を超過し、東証R E I T指数の算出が開始された2003年3月末以降では過去17番目の大きさとなりました。

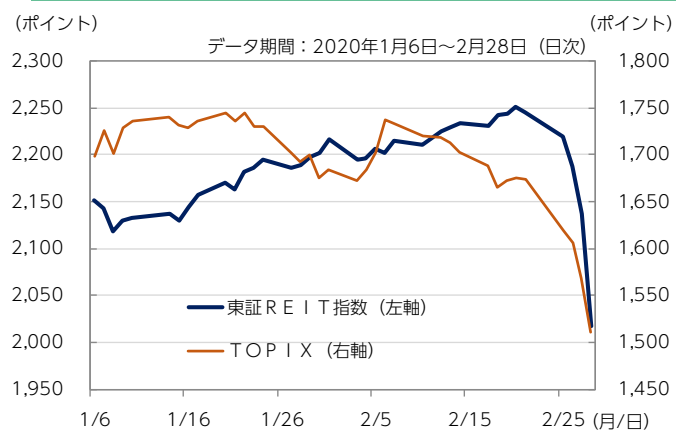
### (2) J-R E I T急落の要因

- J-R E I T急落の背景には、新型コロナウイルスの感染拡大による世界経済や企業業績、不動産市況の先行きに対する警戒感の強まりで、投資家がJ-R E I Tを含むリスク性資産全般の持ち高の圧縮を急いだことにあると思われます。
- 2月に入り、株式(T O P I X)が6日を直近ピークに下落基調となる中、東証R E I T指数は20日まで上昇基調を続け、2019年11月につけたリーマン・ショック後の戻り高値に迫る勢いを示していました(図表1)。新型コロナウイルスの感染が世界的な広がりを見せる前であり、リスク回避姿勢を強めつつあった投資家が株式を避け、金利低下による借入費用の減少・収益の改善が期待され、また、収益の源泉が固定賃料で景気変動の影響を相対的に受けにくいとされるJ-R E I Tを選好したことが要因になったものと思われます。しかし、韓国やイタリアでも感染者が報告されるなど、新型コロナウイルスの感染が世界的な広がりを見せ始めると、投資家がリスク回避姿勢を一気に強め、J-R E I Tを含むリスク性資産全般の持ち高圧縮の動きを加速させたことが、J-R E I Tの急落につながったものと考えます。尚、東証R E I T指数が下落基調を強める中、1日当たり売買代金は増加傾向をたどっており、2月28日は過去最大の1,540億円となりました(図表2)。

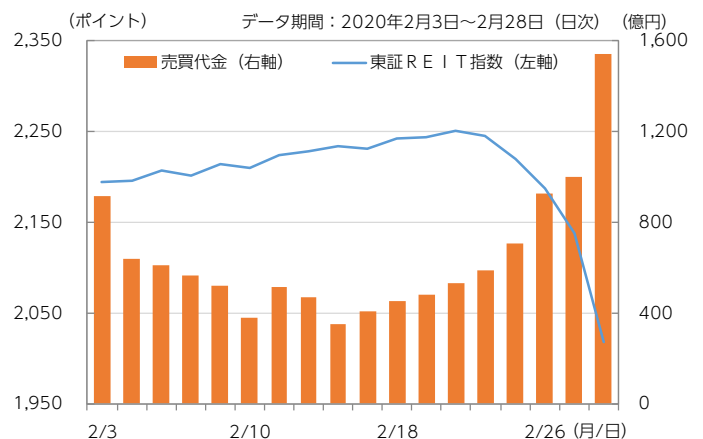
### (3) J-R E I Tの今後の見通し

- 2月28日のJ-R E I Tの予想配当利回りは3.81%、イールド・スプレッド(J-R E I Tの予想配当利回りー10年国債金利)は3.96%と、ともに2019年7月初旬頃以来の水準に上昇しており(図表3)、足元のJ-R E I Tは売られ過ぎ感の強い状況になりつつあると思われます。売買代金の推移(図表2)から見て売り物もかなり消化されたように見えます。新型コロナウイルスの収束時期が現時点では見通せないことから、J-R E I Tは株式と共にしばらくは下値模索の展開を続けることも想定されます。しかし、新型コロナウイルスはいずれ収束に向かうと考えており、その兆しが出始めるようになればJ-R E I Tはイールド・スプレッドの高さ等に着目した買いの活発化等により、急反発するものと判断しています。下落率が大きければ大きいほど、その勢いは強くなるものと考えます。

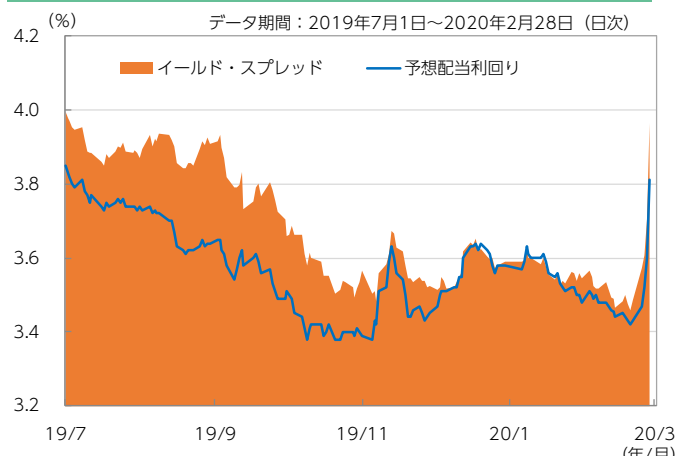
図表1：東証R E I T指数とT O P I X



図表2：東証R E I T指数と売買代金



図表3：J-R E I Tのイールド・スプレッド



出所) 図表1～3はブルームバーグや不動産証券化協会のデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

## 【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等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。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

## &lt;設定・運用&gt;



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>