

J-REIT市場の現状と見通し

新型コロナウイルス感染拡大懸念で大幅下落

2020年3月2日

新型コロナウイルスの感染拡大懸念でJ-REITも大幅に下落

新型コロナウイルスの感染拡大懸念で、投資家のリスク回避姿勢が強まり、東証REIT指数（配当込み）は2月に▲8.5%と大幅に下落しました。中国以外での感染拡大や国内でも全国的な休校の要請など活動自粛の動きが強まり、景気・業績の悪化懸念が台頭してきたことが下落加速につながったと考えられます。

中国当局による団体旅行禁止の影響を含めた訪日外国人客数の減少に加えて、出張や旅行の自粛による日本人宿泊者の減少がホテル関連銘柄の業績に与える悪影響が懸念されます。ただし、J-REITの保有物件に占めるホテルの比率は10%以下（取得価格ベース）で、J-REIT全体への影響は限定的です。

J-REIT市場の利回り面での魅力が再び高まる

今後は、感染者数の増加ペースがいつごろ鈍化してくるかに注目しており、今のところ、3月中にそのような状況が表れてくると想定しています。新型コロナウイルス感染拡大の経済への影響が短期間にとどまるようであれば、オフィスや住宅、物流施設などへの影響は小さいと考えます。

指数下落と国債利回りの低下により、東証REIT指数の分配金利回りと国債利回りとの差は2月末に3.97%まで拡大しました。J-REIT市場の利回り面での魅力が再び高まり、下値余地は小さくなっていると見ています。感染者数の増加ペースの鈍化が見えれば、J-REIT市場の反発が期待できると考えています。

東証REIT指数の推移

(2019年1月初～2020年2月28日)

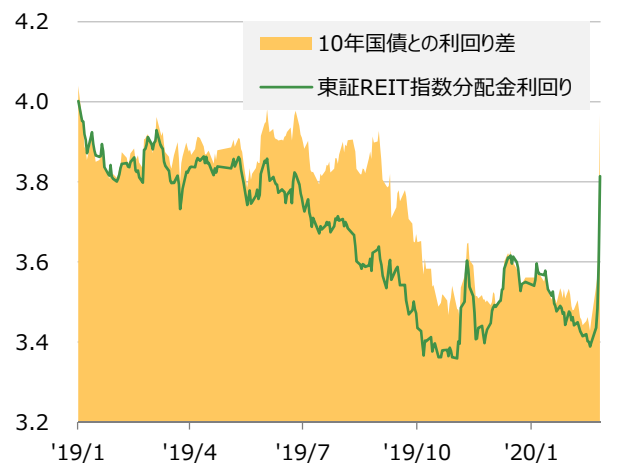


(出所) ブルームバーグ

東証REIT指数の分配金利回りの推移

(%)

(2019年1月初～2020年2月28日)



(出所) ブルームバーグより大和投資信託作成

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和投資信託が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。

※東証REIT指数に係る知的財産権は、株式会社東京証券取引所(東証)に帰属します。なお、本商品は東証により提供、保証又は販売されるものではなく、本商品に係る損害等について東証は責任を有しません。

大和投資信託

Daiwa Asset Management