

J-REITレポート

# J-REIT (東証REIT指数) 急落について

## 3月決算期末を控えた損失確定売りが下げを加速か

- ▶ 3月18日の東証REIT指数は約6年半ぶりの安値に下落。イールド・スプレッド等から判断して足元の東証REIT指数は売られ過ぎ感・割安感の強い状態にあると思われる。
- ▶ 3月決算期末を控えた売りもそろそろ峠越えか。新型コロナウイルス治療薬の実用化にめどが立つ等の好材料が出れば、東証REIT指数は急反発するものと思われる。

### (1) 東証REIT指数が約6年半ぶりの水準に下落

- 3月18日の東証REIT指数は前日比8.2%下落し、約6年半ぶりの安値水準となる1,405.69ポイントで引けました。3月月間の下落率は18日時点で30.3%となりました(図表1)。①新型コロナウイルス感染拡大による経済や不動産市況の悪化観測、②東京五輪・パラリンピックが延期または中止となった場合の小売りやホテル施設等の業績悪化懸念、③3月期末を控えた決算対策の売り等が要因になっているものと思われます。足元の下落率が大きくなっている点については、先行き不透明感から買いが見送られる中、損失の拡大を防ぐための売り(ロスカット)が3月決算期末を控え、加速していることが影響しているものと思われます。

### (2) 東証REIT指数の今後の見通し

- 3月18日時点の東証REIT指数の中長期的な方向性を示すとされる200日移動平均線からのマイナス乖離率は32.8%と(図表1)、リーマン・ショックの後遺症が残る2009年2月25日の35.0%以来の大きさに拡大しています。イールド・スプレッド(予想配当利回り-10年国債金利)は5.42%と2009年12月末の5.63%以来の高水準に上昇しています(図表2)。NAV(純資産額)倍率(株価/NAV)は0.79倍と解散価値水準とされる1.0倍を下回り、2012年1月末の0.78倍以来の水準に低下しています(図表3)。足元の同指数は売られ過ぎ感や割安感の強い状態にあるように思われます。
- F R B(米連邦準備制度理事会)が緊急利下げ、日銀がETF(上場投資信託)やJ-REITの買入れ枠増を決定する等、主要国の中央銀行は新型コロナウイルスによる経済や金融市場の混乱を抑えるべく、協調姿勢を強化しています。日本政府は企業の資金繰り支援等の新たな経済対策の検討を本格化させています。トランプ米政権と米議会は新型コロナウイルス対策として1兆ドル(約107兆円)規模の経済対策で詰め協議に入っています。主要国政府・中央銀行のこうした対応が、投資家心理を徐々に改善させていくものと思われます。新型コロナウイルス治療薬の実用化を急ぐ動きも出始めています。3月期末を控えた決算対策等の売りもそろそろ峠を迎えるものと思われます。イールド・スプレッド等一部の指標はリーマン・ショック頃の水準まで東証REIT指数が売り込まれていることを示しています。治療薬の実用化にめどが立つ等の好材料が出れば東証REIT指数は急反発するものと見ています。

図表1: 東証REIT指数と200日移動平均線



図表2: 東証REIT指数のイールド・スプレッド



図表3: 東証REIT指数のNAV倍率



## 【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/>