

足元のJ-REIT市場動向と今後の見通しについて

平素は、明治安田アセットマネジメントをご愛顧いただき、ありがとうございます。
当レポートでは、足元のJ-REIT市場の動向と今後の見通しについてご説明させていただきます。

足元のJ-REIT市場の下落について

世界的に低金利環境が続くなか、J-REIT市場は堅調に推移し、10月に入ると東証REIT指数は2,200を上回る水準まで上昇しました。しかし、世界的な長期金利の上昇を嫌気し、利益確定売りの圧力などが強まり、東証REIT指数は11月5日の高値2,257.08から-5.8%下落する展開となりました（11月12日現在）。

<長期金利が上昇した理由>

主に以下の2点が要因と考えます。

- ① FOMC（米連邦公開市場委員会）において予防的な利下げは10月の利下げで一旦十分との認識が広まったこと
- ② 年末に向けて米中貿易協議が進展するとの期待から景気先行き懸念が後退したこと

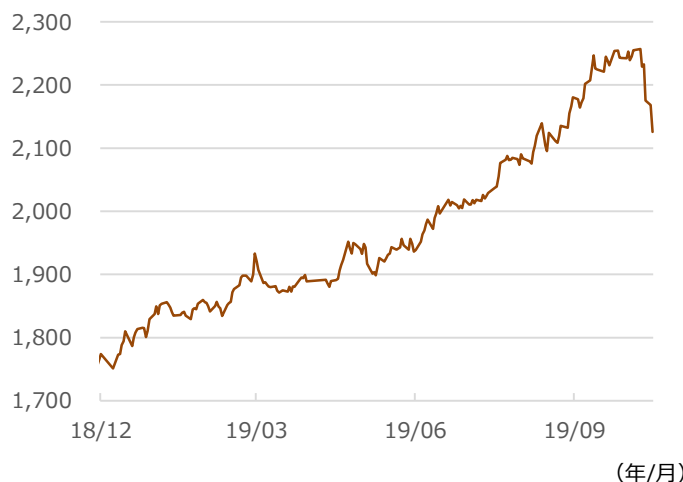
今後のJ-REIT市場の見通し

金利上昇により、調整局面となったJ-REIT市場ですが、賃料は上昇傾向にあり、稼働率も良好なことを勘案すると、J-REITのファンダメンタルズは、引き続き良好です。また、米国の金融政策は、引き締めに転じているわけではなく、日米の長期金利の上昇余地は限定的で、相対的に利回りが高いJ-REITの投資魅力に変化はないと判断しています。

景気先行きに対する期待が広がり、一時的に株式などの相対的によりリスクが高い資産が選好され、J-REIT市場からある程度の資金が流出する可能性があります。しかし、景気が改善することは中長期的にみるとREITにとってもプラス材料であり、市場が落ち着きを取り戻すとともに、再びJ-REIT市場へ資金は流入すると考えています。

東証REIT指数の推移

(指数値) 期間：2018年12月末～2019年11月12日、日次



日米10年国債利回りの推移

(%) 期間：2018年12月末～2019年11月12日、日次



(出所) Factsetデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

※上記はあくまで過去の実績および作成時点での当社の見解であり、将来の投資成果を示唆・保証するものではありません。



明治安田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405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

●当資料は、明治安田アセットマネジメント株式会社がお客さまの投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。また、法令にもとづく開示書類（目論見書等）ではありません。当資料は当社の個々のファンドの運用に影響を与えるものではありません。●当資料は、信頼できると判断した情報等にもとづき作成していますが、内容の正確性、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日における当社の見解に基づいており、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また予告なしに変更することもあります。●投資に関する最終的な決定は、お客さま自身の判断でなさるようお願いいたします。●当資料に指数・統計資料等が記載される場合、それらに関する著作権等の一切の権利は、それらを作成・公表している各主体に帰属します。