

## 先週のJ-REIT市場の下落と今後の見通しについて

- 新型コロナウイルスの感染拡大懸念が再び強まり、先週のJ-REIT（東証REIT指数）は10.1%下落しました。
- 中長期的には、世界的な低金利環境下で相対的に利回りの高いJ-REITの魅力度に変化はなく、再びJ-REIT市場に資金が流入するとみています。

### 新型コロナウイルスによる世界株安、国内資産のJ-REITにも波及

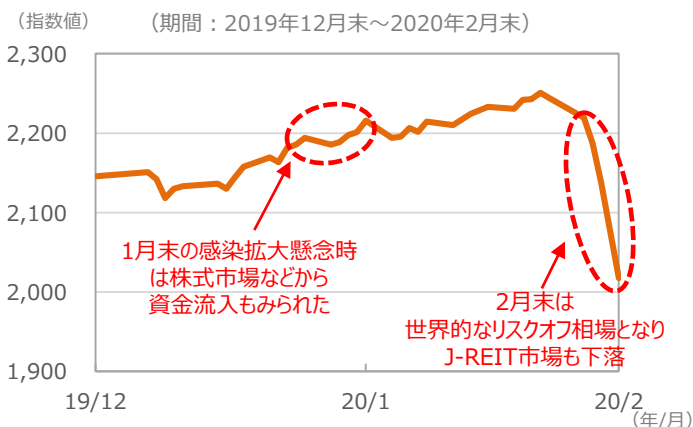
- 1月末の新型コロナウイルス感染の拡大懸念時には相対的に安全資産とされ資金流入が続いたJ-REITでしたが、2月末は、より悲観的な感染拡大懸念が強まったこともあり、投資家のリスク回避は株式市場に止まらずJ-REIT市場にも影響しました。先週の米国株式が11.5%\*下落（2月21日対比）したことを受け、J-REITへ波及し同10.1%\*下落となりました。
- 新型コロナウイルスの影響で、訪日外国人客数の減少だけではなく国内でもイベントや旅行を自粛するムードが強まっていることや、投資家がリスクを縮小する動きを強めたことから、2月28日にはJ-REITは5.6%下げました。11月の調整局面や年初以降リートを買っていた海外投資家もリスクオフ姿勢を強めたためと思われます。J-REIT市場においても株式市場同様下落が継続する可能性があり、今後の動向を注視する必要があります。

### 世界的な低金利を背景に、中長期的には落ち着きを取り戻す展開に

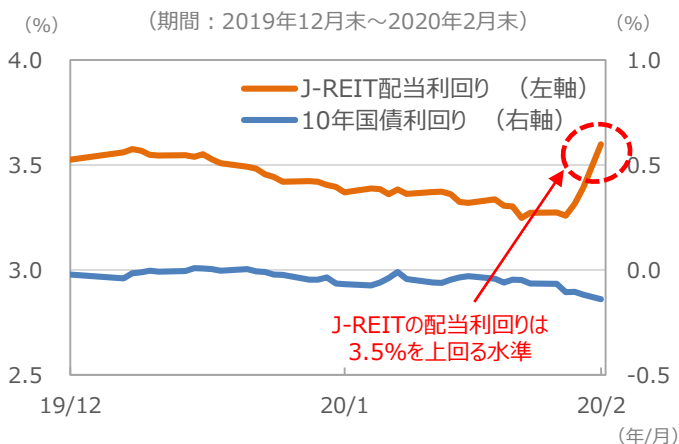
- 政府が新型肺炎の感染拡大防止のために、全国的に休校やイベントの自粛を要請していることもあり、観光客減によるホテル需要の低迷や物流業界への悪影響が懸念されています。また、東京オリンピックの開催を前提として堅調に推移してきた不動産市況に影を落とす可能性もあり、短期的には、これまで堅調だったJ-REIT市場も先行きが不透明な状況です。
- しかし、J-REITのファンダメンタルズは全般的には良好で、オフィスや住宅などのセクターを中心に賃料が高い水準にあり、空室率も低下しています。国の景気対策や低金利環境の継続が期待される中、中長期的にみると、相対的に利回りが高いJ-REIT市場は魅力的な市場であることに変わりはなく、再び資金が流入してくると考えています。

\* 米国株式の騰落率はS&P500種株価指数、J-REITの騰落率は東証REIT指数をベースに算出。

東証REIT指数の推移



J-REITと10年国債の利回り



出所：FactSetデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

※当資料の内容は、過去の実績および作成時点での弊社見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

●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様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、お客様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。