

先週のJ-REIT市場動向と今後の見通し

- 先週のJ-REIT（東証REIT指数）は大幅な割安性が注目され、前週比34.6%上昇しました。
- J-REIT市場は、リーマンショック時のように資金繰りが懸念される状況ではなく、次第に回復基調を辿るとみえています。

金融機関の決算対策の売り圧力は一巡、先週は大幅な割安性に注目した買いが入り反発

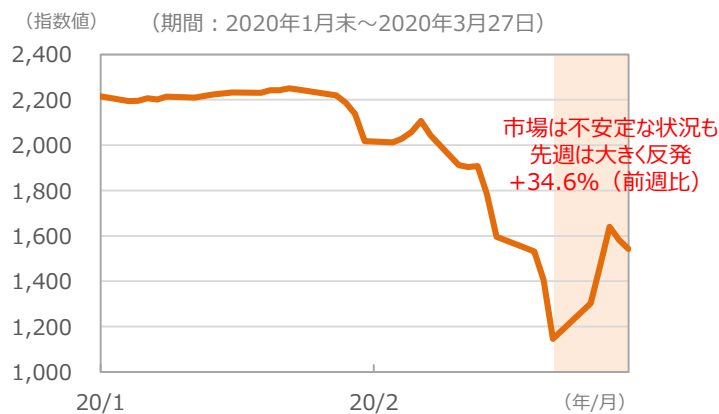
- 先週（3/23～3/27）のJ-REIT市場は、先々週の金融機関の決算対策の売り圧力は一巡し、週央までは売手が殆どなくなり、大幅な割安性に注目した短期筋を中心に買い圧力を強めました。週央まで3日間連続で前日比10%を超える上昇となり、前週比で34.6%の大幅な上昇となりました。
- 新型コロナウイルスの感染拡大が東京都を中心に加速する懸念が強まっているため、J-REIT市場が本格的に落ち着きを取り戻すには時間を要するかもしれませんが、日本および世界各国で素早い対策が次々と打ち出されていることもあり、その政策効果が浸透し、徐々に市場は回復基調になると考えています。また、先週、東京オリンピック・パラリンピックが正式に延期されましたが、ホテル以外のセクターへの影響は限定的な材料と考えています。

貸し渋りは発生しておらず、回復基調を辿る展開を予想

- J-REIT市場にはリーマンショック時のような金融機関からの貸し渋りはなく、資金繰りが懸念される状況ではないため、先週、これまでの下落幅の3～4割程度を戻したように、J-REIT市場は回復基調に向かい始めているとみえています。今後もクレジットリスクなどの動向や市場参加者の動向を注視する必要がありますが、NAV倍率*でみると現状の水準はかなり割安の状況にあり、NAV倍率1倍付近の1,800ポイントまで回復する可能性はあるとみえています。
- 3/27の米国で2.2兆ドル（約230兆円）の緊急経済対策が成立したこと、3/28に、安倍首相が10日程度でリーマンショック時以上の規模の経済対策を取り纏めると発言したことなど、大規模な財政出動を伴った対策の実施は、事態収束後の景気回復を期待させるプラス材料と考えています。

* NAV倍率は、現在の投資口価格が純資産価値に対し、何倍かを示しているもの。株式で言う「株価純資産倍率(PBR)」のような値です。

東証REIT指数の推移



J-REITのNAV倍率*の推移



出所：FactSet、ARESの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。