

2021年3月

J-REIT市場の今後の見通し

- 一旦2,000ポイントを回復した東証REIT指数は、調整したものの、2021年のJ-REIT市場は堅調な展開を予想しています。
- 足元の金利上昇は限定的なものに止まり、J-REITの資金調達環境は依然良好な状況が続くとみています。

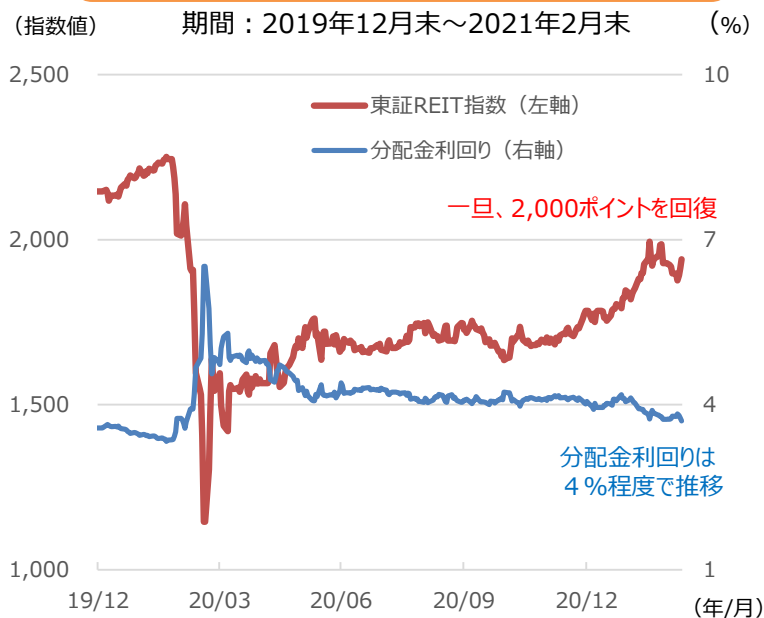
利回りを選好する投資家の需要が回復し始め、J-REIT市場は堅調な展開を予想

- 国内景気の回復が本格化するとの見方や、2月の海外投資家による大きな買い越しに支えられ、東証REIT指数は一旦2,000ポイントを回復する展開となりました。その後、海外株式市場が軟調な展開となったことや、海外の長期金利が上昇したことなどから、東証REIT指数は1,900を割り込む水準まで調整しました。
- しかし、約4%の分配金利回りに魅力があると判断する機関投資家からの中長期的な需要があることや、オフィスリートの業績に対する過度な懸念の後退などから、2021年のJ-REIT市場は回復傾向が強まる堅調な展開を予想しています。

国内の長期金利上昇は限定的と予想

- 海外の長期金利上昇の影響により、国内の長期金利も若干上昇していますが、業績が悪化した一部のホテルを除くと、J-REITの資金調達環境は依然良好な状況が続いています。
- 海外の景気回復期待は強まっていますが、大規模な経済対策が期待しにくく、ワクチン接種も遅れている日本では、景気回復速度が緩やかで、物価が上昇する兆しがみられない状況です。長期金利上昇は限定的なものに止まり、J-REIT市場の回復を妨げる要因となる可能性は低いとみています。

J-REIT（東証REIT指数）の推移



(出所) ファクトセットのデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

主要国の10年国債利回り



(出所) ブルームバーグのデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

- コロナショック後、外出自粛や利用者の激減で影響が懸念された「商業施設」、「ホテル」といったセクターの回復は明るい材料と考えます。

「商業施設」、「ホテル」、「オフィス」について

＜商業施設＞

～コロナショック前の水準をほぼ回復～

飲食店向けに一部賃料減額に応じている商業施設もありますが、長期固定契約をベースにしているため、賃料収入はコロナショック前の水準を維持しています。

特に、都市型商業施設は、募集賃料もそれ程下げていない状況で、富裕層の高額消費は回復していることなどから、今後も期待できるセクターとみえています。

＜ホテル＞

～2極化が進行中～

ホテルは、2極化が進んでいるセクターとなっています。収益が厳しく銀行の融資姿勢が厳しくなっているとすれば、日本人の海外旅行の代替需要を取り込むホテルや、予約で満室の人気旅館もあり、それらは想定以上の業績回復をみせるものもあります。ホテルの先行きについては慎重な見方をしていますが、業績回復の兆しが見える銘柄に選別投資することが重要と考えます。

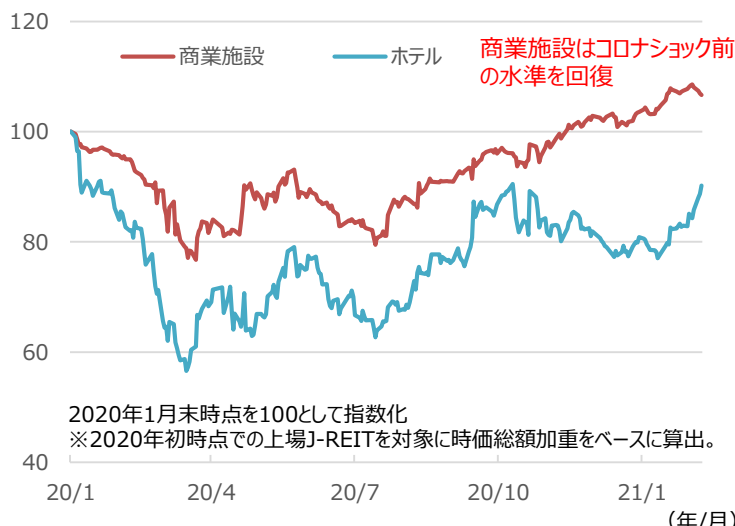
＜オフィス＞

～年内に回復基調へ～

足元の空室率が5%を超え、企業のオフィス需要が減少するのではとの懸念がありますが、国内景気の回復とともにオフィス需要も底打ち感が強まり、回復基調に向かうとみえています。ハイスペックで立地条件の良いオフィスに対する需要は底堅いこと、2021年は新規供給ビルが少ないことはプラス材料と考えています。底打ち感が見え始めている銘柄に選別投資することが重要になると考えます。

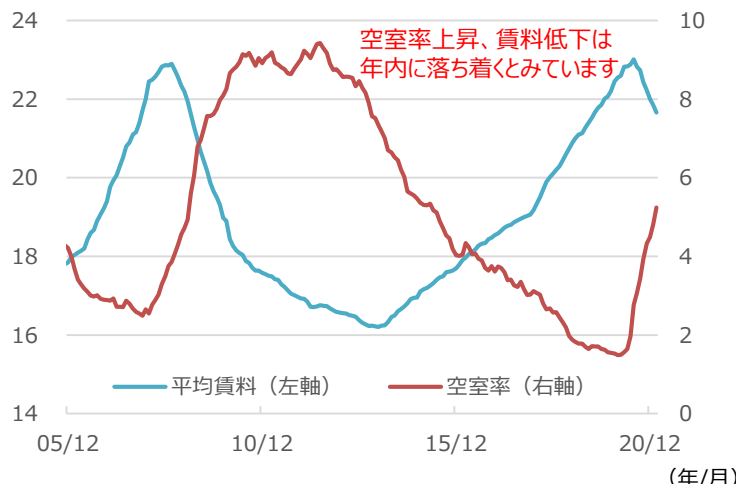
商業施設、ホテルのパフォーマンス推移

(指数値) 期間：2020年1月末～2021年3月10日、日次



都心5区オフィス空室率と賃料推移

(千円/坪) 期間：2005年12月末～2021年2月末、月次 (%)



※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

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れ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。