

J-R E I Tレポート

経済活動の再開と今後のJ-R E I T市場

経済活動の再開により、J-R E I T市場は緩やかな上昇基調へ

- ▶ 新型コロナウイルスの世界的感染拡大の影響を受け、東証R E I T指数は2月20日の直近高値から急落。外出・営業自粛要請を受け、ホテルや商業施設セクターの下落が顕著に。
- ▶ 賃料の減免交渉など懸念材料は残るも、経済活動再開による業績回復などを通じ、緩やかな上昇基調へ。

相場の転機は新型コロナウイルスの感染拡大

2018年以降、米中貿易摩擦の激化や英国の欧州連合（EU）離脱問題などにより、株式市場が大きく下落する局面においても、堅調なオフィス需要を受けた安定した賃料収入や低金利の継続などを背景に、J-R E I T市場は比較的堅調に推移してきました。2020年2月20日には、リーマンショック後の最高値（2,257.08ポイント：2019年11月5日）の更新にも迫っていました。しかし、新型コロナウイルスの世界的感染拡大の影響を受け、東証R E I T指数は2020年2月20日（2,250.65ポイント）から3月19日（1,145.35ポイント）にかけて、およそ半値にまで下落しました（図表1）。

ホテル、商業施設セクターの値下がりが顕著

東証R E I T指数をセクター*1別で見ると、2019年末から3月19日にかけて下落率が大きかったのは、ホテルや商業施設です。新型コロナウイルス感染拡大による政府の外出・営業自粛要請を受け、宿泊客の大幅な減少が予想されたこと、商業施設に入居するテナントの売上減少が懸念されたことなどが下落要因とみられます。一方、物流の下落率は比較的小さくなりました。外出自粛要請を受け、インターネットを利用した商品の購入が進み、物流施設の需要が高まるとの期待などが支えとなったと考えられます（図表2）。

経済活動の再開から今後は緩やかな上昇基調へ

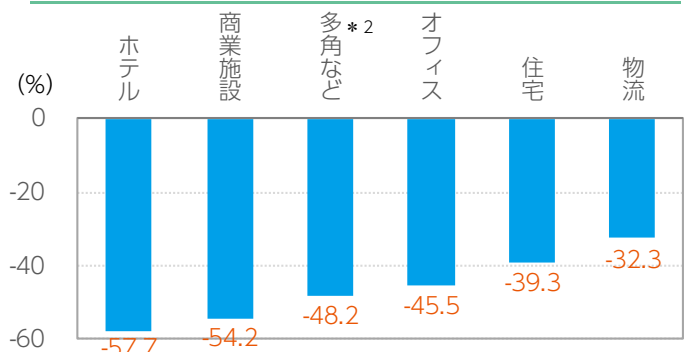
5月29日時点の東証R E I T指数は1,701.03ポイントとなり、3月19日から48.5%上昇しています。5月25日に全国47都道府県の緊急事態宣言が解除され、経済活動の再開期待などから、下落率が大きかったホテルなどを中心に上昇基調を強めています（図表3）。足元では、ホテルや店舗等の休業による賃料の減免交渉や、感染第2波も懸念されるものの、経済活動再開による業績回復などを通じ、J-R E I T市場は緩やかな上昇基調をたどるものとみられます。

図表1：およそ1か月間で東証R E I T指数は急落



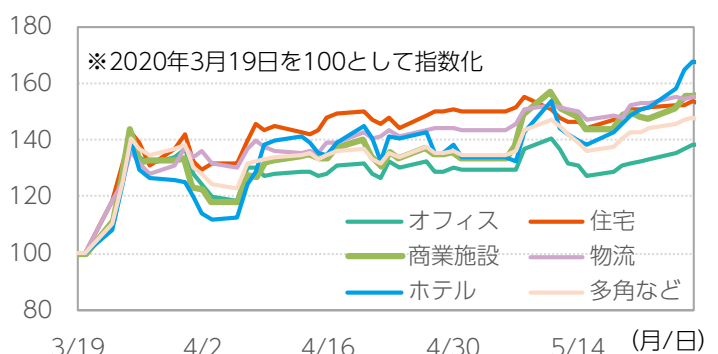
※東証R E I T指数の推移
データ期間：2019年12月30日～2020年5月29日（日次）

図表2：ホテル・商業施設の下落率が大きかった



※東証REITセクター別指数の騰落率
(2019年12月31日～2020年3月19日)

図表3：経済活動の再開期待で全セクター回復へ



※東証REITセクター別指数の推移
データ期間：2020年3月19日～2020年5月29日（日次）

出所) 図表1～3は、ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

*1 各セクターは2019年12月末時点に上場しているREIT64銘柄を、ニッセイアセットマネジメントが分類。

*2 多角とは複数のセクターの物件を併せ持つリートのことです。

【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。

<設定・運用>



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/>