

J-R E I Tレポート

J-R E I T市場の下落について

下落はスピード調整の一環と考えられる

- ▶ 11月8日のJ-R E I T市場（東証R E I T指数）は前日比2.6%安で引けた。米中貿易協議の進展期待による投資家のリスク回避姿勢の後退や高まりつつあったと見られる過熱感等が主な要因か。
- ▶ スピード調整を終えた後のJ-R E I T市場は、好調な不動産市況や低金利の持続観測等を支援材料に、再び上昇基調に回帰するものとする。

(1) J-R E I T市場の動向

- 11月8日の東証R E I T指数は前日比2.6%安の2,175.11ポイントで引けました。東証R E I T指数が2%以上下落するのは17年以降では2回目です（前回は18年2月6日の同3.6%安）。週明け11日も前週末比0.3%安と続落しています（図表1）。8日の売買代金は1,016億円と、9月20日の1,024億円に次ぐ史上2番目の大きさを記録しました。10年国債金利は上昇傾向となっています（図表1）。

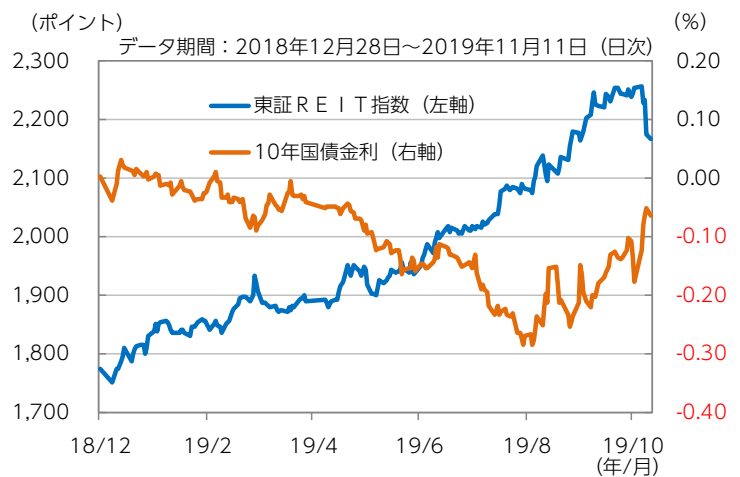
(2) J-R E I T市場下落の要因

- J-R E I T市場下落の主な要因は米中貿易協議の進展期待による投資家のリスク回避姿勢の後退にあるものと思われます。中国商務省は11月7日、トランプ米大統領は否定しているものの、米国との貿易協議で発動済みの追加関税を段階的に撤廃する方針で一致したと発表しました。そのことがきっかけとなり、相対的に安全とされる債券やJ-R E I Tから株式への資金シフトの動きが一気に広がったものと思われます。また、東証R E I T指数は10月末時点で年初から26.5%上昇し、8月以降はそのペースを速め、かつT O P I Xを15.0%上回る等、過熱感が比較的強い状態にあったと見られることも影響しているように思われます（図表1、2）。

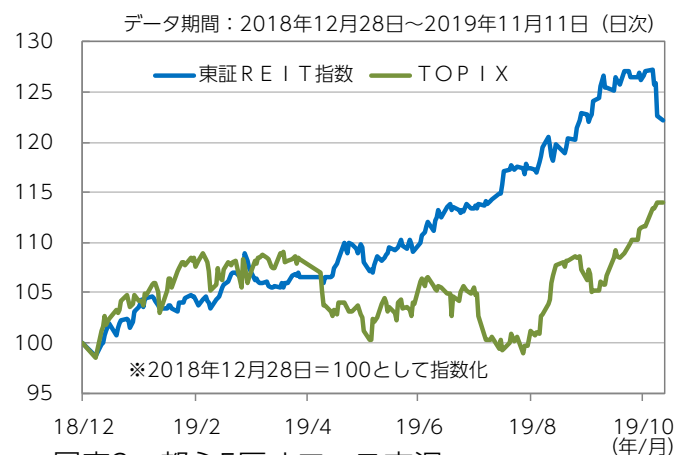
(3) J-R E I T市場の今後の見通し

- J-R E I T市場は当面はスピード調整の動きを続けるものと思われます。東証R E I T指数で2,100ポイント近辺が下値目途になるものと見ています。
- 三鬼商事が発表した10月の都心5区オフィスの空室率が1.63%と過去最低を更新し、賃料が上昇傾向をたどる（図表3）等、足元の不動産市場は好調さを維持しているようです。黒田日銀総裁は10月30～31日に開催した金融政策決定会合後の記者会見で、追加緩和の可能性に含みを残す発言を行いました。日銀のスタンスからして日本の金利上昇余地は限られるものと思われます。スピード調整を行った後のJ-R E I T市場は、好調な不動産市況や低金利の持続観測等を材料に、再び上昇基調に回帰するものと考えています。

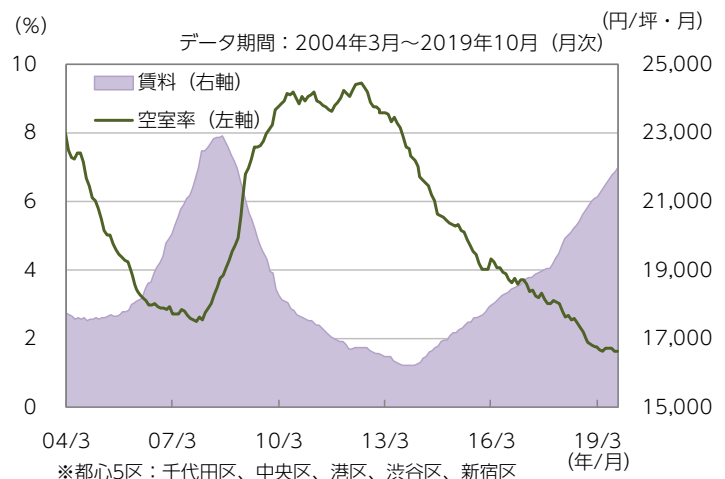
図表1：東証R E I T指数と10年国債金利



図表2：東証R E I T指数とT O P I X



図表3：都心5区オフィス市況



出所) 図表1～3はブルームバーグや三鬼商事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

【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/>