

J-R E I Tレポート

J-R E I Tの売られ過ぎ感・割安感強まる

新型コロナウイルスの感染拡大が引き続き重荷に

- ▶ 3月12日の東証 R E I T 指数は、新型コロナウイルス感染拡大等による投資家心理の悪化を受け、約1年ぶりの水準に下落。
- ▶ 解散価値水準近辺まで売り込まれていること等から判断して、現状の東証 R E I T 指数は売られ過ぎ感・割安感の強い状態にあると思われる。投資家心理が好転すれば急反発するものと見られる。

(1) 東証 R E I T 指数が約1年ぶりの安値に下落

- 3月12日の東証 R E I T 指数は前日比6.5%下落し、約1年ぶりの水準となる1,783.50ポイントで引きました（図表1）。11日の米国株式や米国 R E I T が、①トランプ大統領が景気対策として「給与税の年内免除」を議会に提案したものの、実現の可能性について懐疑的との見方が広がったこと、②世界保健機関（WHO）が新型コロナウイルスについて「パンデミック（世界的な大流行）」に相当すると表明したこと等を受けて急落し、投資家心理が一段と悪化したことが要因になったものと思われます。

(2) 東証 R E I T 指数の今後の見通し

- 3月12日時点の東証 R E I T 指数の予想配当利回りは4.31%と約7年ぶりの水準に上昇しました（図表2）。NAV（純資産額）倍率（株価/NAV）は解散価値水準とされる1.0倍に低下しました（図表3）。中長期の方向性を示すとされる200日移動平均線からの下方乖離率は15.1%と、チャイナ・ショックの後遺症の残る2015年9月以来の大きさに拡大しています（図表1）。足元の同指数は売られ過ぎ感や割安感の強い状態にあるように思われます。新型コロナウイルスの影響は小売り施設やホテルはともかく、オフィスや物流施設、住宅等の賃貸マーケットに直ちに及ぶものではないと見ており、現在の市場は賃貸マーケットの悪化懸念を過度に織り込んでいるように見えます。一部ではリーマン・ショックの再来を懸念する声もあるようですが、今回の混乱は感染症という経済以外の要因が起点であり、リーマン・ショック時のように金融システムが大きく揺らいでいる状況にはないと考えます。
- 新型コロナウイルスの感染拡大に終息の兆しが見えない中、東証 R E I T 指数はしばらく下値模索の展開を続けるものと思われます。しかし、政府や日銀の対応で経済悪化懸念が後退する、新型コロナウイルスの感染拡大に終息の兆しが現れるようになれば、売られ過ぎ感等を材料に急反発するものと判断しています。下落率が大きければ大きいほど、その勢いは強くなるものと考えています。政府は新型コロナウイルス感染拡大による景気減速に対応し、緊急経済対策を4月に取りまとめる検討に入ったようです。日銀は18～19日の金融政策決定会合で混乱する市場の安定化策等について協議し、対応策を打ち出す予定です。こうした対応で投資家心理は徐々に改善していくものと考えています。

図表1：東証 R E I T 指数と200日移動平均線



図表2：東証 R E I T 指数の予想配当利回り



図表3：東証 R E I T 指数のNAV倍率



【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/>