

J-REITレポート

東証REIT指数が終値で2,000ポイント台回復

コロナ禍後の業績回復を見据えた動きが強まる

- ▶ 3月26日のJ-REIT（東証REIT指数）が、終値で約1年ぶりに2,000ポイント台を回復。
- ▶ 国内でのワクチンの接種開始や米国の追加経済対策を背景とする景気回復期待等が支援材料に。
- ▶ 出遅れ感のあるオフィスセクターの回復が本格化すれば、東証REIT指数はコロナ禍前の高値水準である2,200ポイント台回復を目指す動きになるものと思われる。

(1) 東証REIT指数が2,000ポイント台回復

- 3月26日の東証REIT指数は2,003.14ポイントで引け、終値で約1年ぶりに2,000ポイント台を回復しました（図表1）。その主な要因として以下が考えられます。
 - ① 国内でのコロナワクチンの接種開始や米国の追加経済対策等を受けた景気やJ-REIT業績の回復期待
 - ② 株式（TOPIX）に比べた出遅れ感（図表2）
 - ③ FTSE指数への組入れに伴う需給の改善
 - ・ FTSE指数へのJ-REITの組入れに伴う売買で、戻り待ちの売り等が消化され、需給の改善が進んだものと思われる。過去3回（20年9月、12月、21年3月）の合計資金流入額は2,000億円程度と見られます。
 - ④ 金利急上昇懸念の後退
 - ・ 日銀は3月19日、金融緩和策の点検結果を公表し、これまで0%を中心に「±0.1%の倍程度」としていた長期金利の許容変動幅を「±0.25%程度」に拡大すると共に、その方針を声明に盛り込みました。具体的な数値が明記され、金利の急上昇懸念が後退した可能性があります。

(2) 今後の見通し

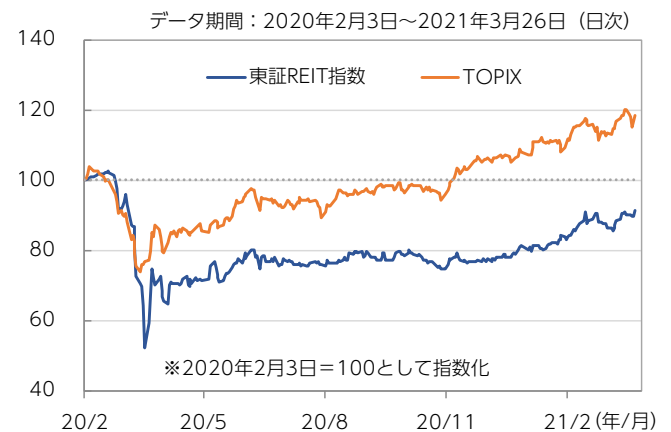
- 時価総額（21年2月末）の約5割を占めるオフィスセクターの動向が鍵を握るものと見ています。テレワークの拡大や2020年のオフィスの大量供給等による市況悪化が重荷となり、オフィスセクターの回復は遅れています（図表3）。
- 東京都によると（注1）、都内の従業員30人以上の企業のテレワーク導入率は2月後半が58.7%であり、最も多かった2月前半の64.8%より減少しています。3月21日に緊急事態宣言が解除されたことより、導入率が更に低下することも考えられます。森ビルの予想によると（注2）、東京23区の新規オフィス供給量（延床面積）は、2021、22年ともに17年ぶりの高水準となった2020年の3分の1以下に減少する見込みです。
- 上記等を背景に、オフィスセクターの見直し買いが本格化すれば、東証REIT指数はコロナ禍前の高値である2,200ポイント台回復を目指す動きになるものと思われます。

(注1) は21年3月5日、(注2) は20年5月25日に発表された内容
出所) 図表1~3はブルームバーグデータをもとに
ニッセイアセットマネジメント作成

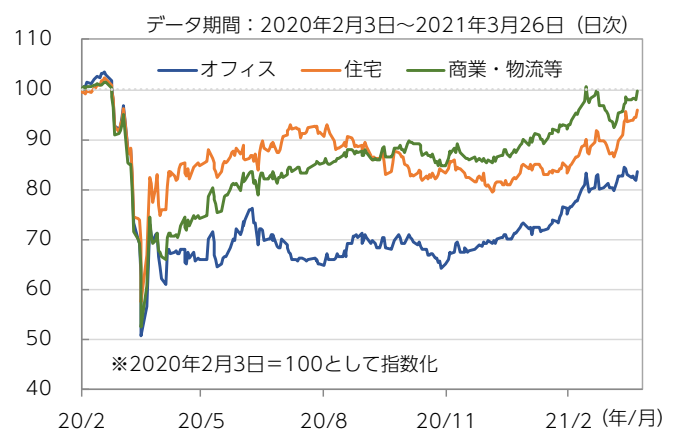
図表1：東証REIT指数の推移



図表2：東証REIT指数とTOPIXの推移



図表3：東証REITセクター指数の推移



【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いませんので、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

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>