

J-REIT市場の現状と見通し

新型コロナウイルス感染拡大懸念で大幅下落

2020年3月2日

新型コロナウイルスの感染拡大懸念でJ-REITも大幅に下落

新型コロナウイルスの感染拡大懸念で、投資家のリスク回避姿勢が強まり、東証REIT指数（配当込み）は2月に▲8.5%と大幅に下落しました。中国以外での感染拡大や国内でも全国的な休校の要請など活動自粛の動きが強まり、景気・業績の悪化懸念が台頭してきたことが下落加速につながったと考えられます。

中国当局による団体旅行禁止の影響を含めた訪日外国人客数の減少に加えて、出張や旅行の自粛による日本人宿泊者の減少がホテル関連銘柄の業績に与える悪影響が懸念されます。ただし、J-REITの保有物件に占めるホテルの比率は10%以下（取得価格ベース）で、J-REIT全体への影響は限定的です。

J-REIT市場の利回り面での魅力が再び高まる

今後は、感染者数の増加ペースがいつごろ鈍化してくるかに注目しており、今のところ、3月中にそのような状況が表れてくると想定しています。新型コロナウイルス感染拡大の経済への影響が短期間にとどまるようであれば、オフィスや住宅、物流施設などへの影響は小さいと考えます。

指数下落と国債利回りの低下により、東証REIT指数の分配金利回りと国債利回りとの差は2月末に3.97%まで拡大しました。J-REIT市場の利回り面での魅力が再び高まり、下値余地は小さくなっていると見ています。感染者数の増加ペースの鈍化が見えれば、J-REIT市場の反発が期待できると考えています。

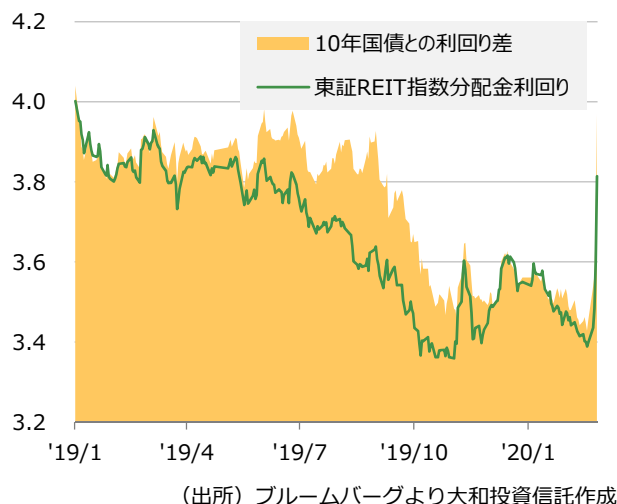
東証REIT指数の推移

（2019年1月初～2020年2月28日）



東証REIT指数の分配金利回りの推移

（2019年1月初～2020年2月28日）



当資料のお取り扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和投資信託が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- ※東証REIT指数に係る知的財産権は、株式会社東京証券取引所(東証)に帰属します。なお、本商品は東証により提供、保証又は販売されるものではなく、本商品に係る損害等について東証は責任を負いません。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行なわれていないものもあります。

商号等 ： 大和証券株式会社 ／ 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会