

J-REITレポート

日銀金融政策修正を受けて1,900ポイントを挟んだ展開

長期金利急上昇を嫌気し急落も、翌日には買い戻しの動き

- 12月19～20日の金融政策決定会合で、金融緩和政策の修正が決定され、長期金利の変動許容幅を±0.5%程度に拡大。
- 日銀の金融政策修正を受け、長期金利が大幅上昇し東証REIT指数は前日比5%超の大幅下落。やや売られすぎ感があるものの、J-REITは長期金利が落ち着くまで当面は神経質な展開が続くか。

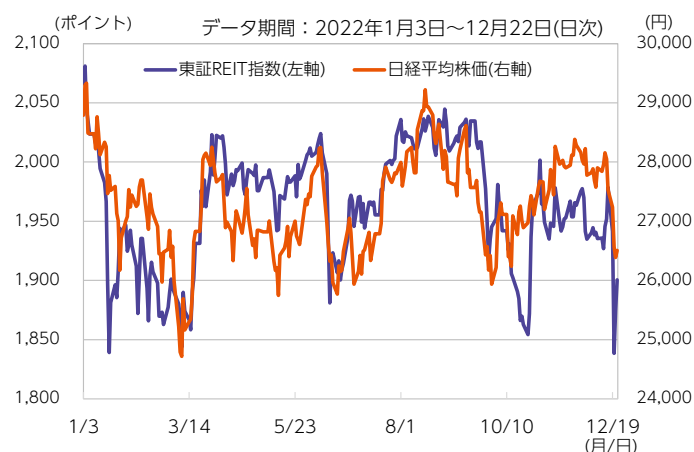
<東証REIT指数は1,900ポイントを挟んだ展開>

- 日銀は、12月19～20日の金融政策決定会合で、大規模な金融緩和政策の修正を決定しました。長短金利操作の運用で、従来±0.25%程度としてきた長期金利の変動許容幅を±0.5%程度に拡大しました。
- 2023年4月に任期を迎える黒田日銀総裁は、賃金上昇をとまなう物価安定の維持が目標であるとしていたことから、在任中は現行政策が維持されるとの見方が大勢を占めていました。そのため、今会合での政策修正は市場にとって大きなサプライズとなりました。20日のマーケットでは、声明文公表後に長期金利が上昇基調を強め一時0.46%まで上昇、為替(ドル/円)も4円上昇し、133円台前半まで円高が進行しました。金利上昇が嫌気されたハイテク株や輸出採算への悪化懸念から輸出関連株を中心に売られ、日経平均株価の終値は前日比-2.5%となりました(図表1)。
- 20日の東証REIT指数は、長期金利の急上昇を受けて全てのセクターで売りが先行し、前日比-5.3%となる1,838.48ポイントで取引を終えました(図表2)。終値で1,900ポイントを割り込むのは、2022年10月25日以来となります。翌21日は、前日の大幅下落の反動から、幅広い銘柄に買い戻しの動きがみられ反発、22日には、1,900.69ポイント(前日比+1.43%)と1,900ポイントを回復しました(図表1)。

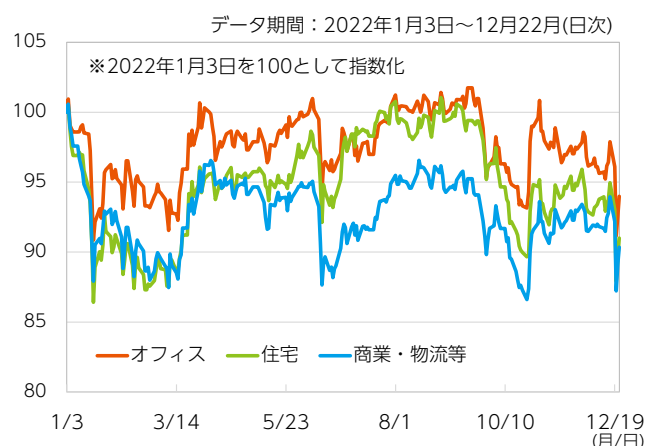
<長期金利上昇時の東証REIT指数の水準>

- 20日の東証REIT指数終値(1,838.48ポイント)は、11月末終値から算出する予想配当利回り4.0%水準の1,857ポイントを割り込みました(図表3)。また、予想される分配金成長率と過去のイールド・スプレッド(予想配当利回り-10年国債金利)に照らし合わせた東証REIT指数の水準は、仮に長期金利が変動許容幅上限の+0.5%まで上昇した場合でも1,870ポイント程度を想定しており、20日の5%を超える急落はやや売られすぎであったと思われます。
- 水際対策の緩和によりインバウンド需要(訪日外国人旅行消費額)への期待が高まっていることは、J-REITにとってプラス材料ではあるものの、金融緩和策の修正により、長期金利は当面落ち着き所を探り上下に振れやすい展開が想定されるため、J-REITも神経質な展開が続くことが想定されます。

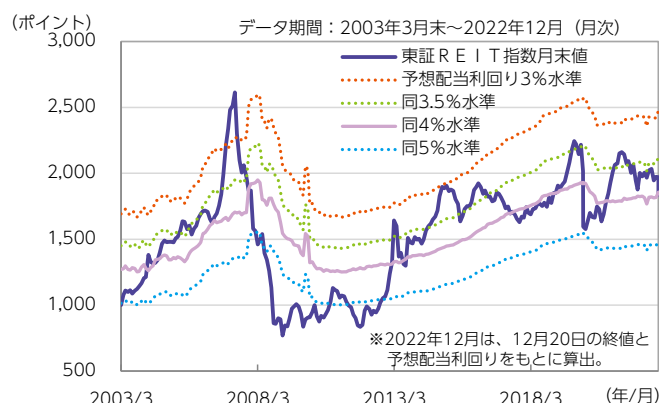
図表1： 東証REIT指数と日経平均株価の推移



図表2： 主要セクター指数の推移



図表3： 予想配当利回りに基づく東証REIT指数水準



【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/>