

コロナショックで世界株も REIT も暴落

2月最終週(24~28日)の世界の主要株式市場は、新型コロナウイルスの感染拡大リスクから売りが殺到し、週間の下落幅は日経平均株価が▼2244円、独DAX30が▼1731、NYダウが▼3283ドルと過去最大規模となった。日米欧の時価総額は前週末比でそれぞれ約1割も減少したことになる。

世界的な株の暴落で投資家心理が悪化したことなどから、世界REITも売りが優勢となり、日米欧REITは同▼10%内外の大幅下落となった。

前週までは、新型肺炎の感染拡大に対する懸念から債券相場が上昇し、長期金利の低下によってREITが買われる展開が続くなど、REITのディフェンシブ銘柄としての側面に着目した買いが続いてきたが、WHO(世界保健機関)が2月27日に「パンデミックになる可能性」を警告したことで、市場の警戒感はピークに達し、株に続いてREIT市場も暴落となった。

FRBが0.25~0.5%の緊急利下げを示唆

世界的な株値暴落を受けて、FRB(米連邦準備制度理事会)のパウエル議長は、2月28日緊急声明を発表し、「FRBは状況の進展と景気への影響を注視している」「景気が失速すると判断すれば、政策手段を用いて適切に行動する」として、追加利下げを再開する可能性を示唆した。

早ければ3月17、18両日に開催されるFOMC(連邦公開市場委員会)で0.25~0.5%の緊急利下げが決定される可能性が高まってきた。

この緊急声明を受けて、3月1日時点のCME(シカゴマーカンタイル取引所)の30日物FF金利先物の市場価格から推測した

3月の利下げ確率は、▼0.25%が5%、▼0.5%が95%と、0.5%の利下げを早くも織り込んでいる。

また、2020年の利下げ確率は、現時点から「1%利下げ」が35%、「1.25%利下げ」が30%、「0.75%利下げ」が20%となっている。金融市場はFRBが経済を下支えするために、現行の1.50%から0.5%程度まで、場合によっては0.25%程度まで大幅利下げすると読んでいるようだ。

日銀・ECBは追加緩和に消極的か

米国に比べて、日欧の中央銀行にはさほどの危機感を感じられない。ECB(欧州中央銀行)政策委員会メンバーのバイトマン・ドイツ連邦銀行総裁は、新型コロナウイルスの影響でドイツを含めユーロ圏の経済成長率はほぼ間違いなく押し下げられるだろうが、ECBが金融政策を緩和する必要はないとの見解を示している。

また、日銀の片岡審議委員も、会見で新型コロナウイルスの感染拡大への対応について「現状をしっかりと分析することがまず必要で、新型コロナウイルスの影響に対して追加緩和すべきだとはまだ考えていない」と述べている。

もっとも、日欧は危機感がないというよりも、米国ほど金融緩和の余地が残されていないから「先に動こうにも動けない」と理解したほうが正しいのかもしれない。

日米ともにホテル系REITの下げがきつい

2月の世界REITは、新型コロナウイルスの感染拡大懸念から暴落となり、日米欧は▼10%内外、豪、星も約▼7%と大幅に下落した。また、英REITは▼8.8%、香港REITは▼7.6%と年初来安値を更新した。

日米REITともに2月はほぼ全セクター

が下落したが、取り分けホテルセクターの下落率が大きく、米国では13%を超える下落となった。

28日の東京市場でも、新型コロナウイルスの感染拡大で客足が鈍り分配金の減少につながるの見方から、ホテル系REITは大きく売られ、ジャパンホテルリートは前日比▼9%、インヴィンシブルは同▼6%といずれも年初来安値を更新した。

日銀の2月のJ-REIT買い入れは48億円(12億円×4回)となった。

また、東証が公表したJ-REITの1月の投資部門別売買動向によると、外人投資家が149億円、投資信託が8億円、生損保も7億円の買い越しと、主要セクターがそろって買い越しとなった。取り分け生損保の買い意欲は引き続き強く、連続買い越し記録は9カ月となった。

ところで、不動産の売りはREITに留まらず、不動産株の売りも優勢だった。2月28

日の業種別TOPIXの「不動産業」は、下落率トップとなった。同日政府はマンション管理適正化法の改正案を閣議決定するなど、適切な管理をしている物件を認定する制度の創設や、敷地の売却規制の緩和といった好材料が出たが、市場の反応は薄かった。

J-REITが国債の満期資金に熱視線

ブルームバーグの分析によると、2020年に満期を迎える10年国債は約33兆円で平均表面利率が1.2%、20年国債は約6兆円で平均表面利率が2.4%に対して、新発債の表面利率は10年国債が0.1%、20年債が0.3%とのこと。

2020年2月末時点のJ-REITのイールドギャップ(J-REITの配当利回り-10年国債利回り)は3.9%を超えており、債券投資を遥かに上回るインカムゲインが確保できることから、こうした満期を迎える資金に多くの関係者が熱視線を送っているという。

(論説 井出)

◇◆◇ マーケット情報 ◇◆◇

	2020/1	2020/2	騰落率
日経平均	23,205.18	21,142.96	▼ 8.8%
TOPIX	1,684.44	1,510.87	▼10.3%
NY ダウ	28,256.03	25,409.36	▼10.0%
NASDAQ	9,150.94	8,567.37	▼ 6.3%
① J-REIT	2,215.67	2,017.50	▼8.9%
② 米国 REIT	234.64	217.62	▼7.2%
③ 欧州 REIT	2,525.82	2,336.32	▼7.5%
④ 豪州 REIT	1,667.70	1,579.36	▼5.2%

<出所>①東証REIT指数
②FTSE Nareit All REITs Index
③FTSE EPRA/Nareit Developed Europe Index
④S&P/ASX200 A-REIT指数

※指数は月末終値 騰落率は前月比

首都圏物流不動産キャップレートウォッチ

※ 首都圏物流不動産のキャップレートは、引き続き低下傾向にある。

REIT保有物流施設のCAP(NCF)推移(1都3県所在物件対象)

リート名	プロロジスCAP			GLPCAP			日本ロジステックスCAP			産業ファンドCAP		
	所在	直近期 (2019/11)	前期との差異	所在	直近期 (2019/8)	前期との差異	所在	直近期 (2019/7)	前期との差異	所在	直近期 (2019/7)	前期との差異
千葉	市川1	3.90%	-0.10%	富里	4.60%	0.00%	浦安千鳥	3.90%	0.00%	野田	4.40%	0.00%
	市川3	3.80%	-0.10%	習志野II	4.70%	0.00%	船橋西浦	4.10%	0.00%	習志野II	4.70%	0.00%
	船橋5	4.00%	-0.10%	船橋	4.50%	0.00%	習志野	4.30%	0.00%	柏	4.80%	0.00%
	成田1-A&B	4.90%	0.00%	船橋III	4.00%	-0.10%	八千代	4.40%	0.00%	印西	5.30%	-0.10%
	成田1-C	4.90%	0.00%	袖ヶ浦	4.60%	0.00%	八千代II	4.40%	0.00%			
	成田1-D	4.90%	0.00%	浦安III	3.80%	0.00%	浦安千鳥II	4.00%	0.00%			
	成田3	4.70%	0.00%	習志野	4.60%	0.00%	市川	4.00%	0.00%			
	習志野4	3.90%	0.00%	松戸	4.50%	0.00%	習志野II	4.20%	0.00%			
	習志野5	4.00%	0.00%	市川塩浜	4.10%	0.00%	市川II	4.00%	0.00%			
				野田吉春	4.80%	0.00%	柏	4.70%	0.00%			
				浦安	4.00%	0.00%	柏II	5.00%	0.00%			
				船橋II	4.10%	0.00%	千葉北	5.00%	0.00%			
						千葉北II	4.50%	0.00%				
						浦安千鳥III	4.10%	0.00%				
神奈川	座間	4.20%	0.00%	東扇島	4.10%	0.00%	平塚	5.00%	0.00%	厚木II	4.70%	0.00%
	座間2	4.10%	0.00%	厚木II	4.10%	0.00%	川崎	4.40%	0.00%	横浜都筑	4.50%	0.00%
	横浜鶴見	4.00%	0.00%	湘南	4.50%	0.00%	横浜福浦	4.40%	0.00%	厚木III	4.90%	0.00%
	海老名	4.00%	0.00%				新子安	4.20%	0.00%			
							相模原	4.70%	0.00%			
						座間	4.60%	0.00%				
						横浜町田	3.90%	-0.10%				
埼玉	川島	4.50%	0.00%	加須	4.50%	0.00%	草加	4.10%	0.00%	越谷	4.80%	0.00%
	川島2	4.50%	0.00%	深谷	4.80%	0.00%	三郷	4.50%	0.00%	さいたま	5.00%	0.00%
	北本	4.70%	0.00%	杉戸II	4.00%	-0.10%	羽生	5.10%	0.00%	川口	4.30%	-0.10%
	吉見	4.50%	0.00%	岩槻	4.00%	-0.10%	埼玉騎西	4.90%	0.00%	三郷	4.20%	-0.10%
	東松山	4.50%	0.00%	春日部	4.30%	0.00%	加須	4.50%	0.00%	入間	4.90%	0.00%
				越谷II	3.90%	-0.10%	戸田	4.10%	-0.10%	加須	4.70%	-0.10%
				三郷II	3.90%	-0.10%						
				桶川	4.60%	0.00%						
				杉戸	4.10%	-0.10%						
			吉見	4.60%	-0.10%							
			三郷	3.90%	-0.10%							
東京	東京大田	3.60%	-0.10%	東京	3.60%	-0.10%	新木場	4.10%	0.00%	東雲	4.20%	0.00%
	東京新木場	3.60%	-0.10%	昭島	4.10%	-0.10%	東雲	4.00%	0.00%	新砂	4.20%	0.00%
				辰巳	3.70%	-0.10%	辰巳	3.80%	0.00%	羽村	4.50%	0.00%
				羽村	4.20%	0.00%	武蔵村山	4.20%	0.00%	板橋	4.20%	-0.10%
				辰巳IIa	3.70%	0.00%	新木場II	4.00%	0.00%	昭島	4.20%	0.00%
				東京II	3.70%	-0.10%						
				新木場	3.90%	0.00%						
			新砂	3.90%	0.00%							
三菱地所物流リートファンドCAP				CREロジスティックファンドCAP			ラサールロジポートCAP			三井不動産ロジスティックパークCAP		
県名	所在	直近期 (2019/8)	前期との差異	所在	直近期 (2019/12)	前期との差異	所在	直近期 (2019/8)	前期との差異	所在	直近期 (2019/7)	前期との差異
千葉	船橋	5.00%	0.00%				北柏	3.90%	-0.10%	市川塩浜	4.10%	0.00%
							流山A	4.30%	-0.10%	船橋西浦	4.50%	0.00%
							流山B	4.20%	-0.10%	柏	4.60%	0.00%
							柏*	4.40%	2019年6月取得	印西	4.60%	-0.10%
神奈川	相模原	4.20%	-0.10%				橋本	4.10%	0.00%	横浜大黒	4.50%	-0.10%
	橋本	4.10%	0.00%				相模原	4.20%	0.00%	厚木	4.60%	0.00%
	厚木I	4.30%	0.00%				東扇島A	4.50%	-0.10%	平塚	4.50%	0.00%
	厚木	4.30%	0.00%				東扇島B	4.50%	-0.10%	厚木II	4.30%	0.00%
							東扇島C	4.40%	-0.10%			
						平塚新町	4.50%	-0.10%				
埼玉	加須	5.10%	0.00%	久喜	4.50%	0.00%	川越	4.40%	-0.10%	久喜	4.60%	-0.10%
				羽生	4.70%	0.00%	日高*	4.40%	2019年6月取得	八潮	4.40%	0.00%
				久喜II	4.80%	0.00%						
				浦和美園	4.30%	-0.10%						
				新座	4.50%	-0.10%						
				川越*	4.60%	2019年7月取得						
			春日部*	4.50%	2019年7月取得							
東京										日野	4.20%	0.00%