

J-REIT市場、約1年6カ月ぶりの新規上場

東海道リート投資法人が新規上場

2021年6月22日、東海道リート投資法人が新規上場しました。リートの上場は2019年12月以来一年半ぶりとなり、この時点で上場REITは62銘柄となりました。

同リートはヨシコン株式会社をはじめとする9社がスポンサーとなり、2021年2月1日に設立されました。資産運用会社は東海道リート・マネジメント株式会社です。日本の東西中心地をつなぐ東海道地域および東海道周辺地域に着目し、その中でも静岡を核とする地域への重点投資を行います。東海道地域は発達した交通インフラや日本を代表する製造業が集積していることが特徴であり、同地域への投資に特化したリートは前例がないことから、新たな投資機会の創出になると考えられます。

また、同リートは総合型に分類され、6月22日時点では「物流」「産業・ビジネス」「住居系」「底地」の4用途・8物件に投資しています。東海道地域等の中でも特に静岡を核とする地域に存する物流施設、企業が活動基盤として活用する産業系施設、企業や人々の生活を支える住居、優良商圈を後背地に持つ配送・販売に適した立地にある底地などに投資することで、安定的なポートフォリオ構築と成長を図っています。

滑り出しは好調

同リートの上場前後の価格に関する動向を時系列で見ると、6月4日に仮条件の発行価格が、98,000円～100,000円と公表され、6月14日に、発行価格が仮条件の上限に当たる100,000円に決定しました。6月22日の上場初値は発行価格を1.5%上回る101,500円、月末時点（6月30日終値）では106,300円となり、順調に推移しています。

同リートの発行価格（100,000円）に対する配当利回り（分配金利回り）は年率6.4%程度と計算されます（新規公開に伴う特殊費用が一巡する2022年7月期における一口当たり予想分配金、3,186円を前提に試算）。これは上場前日の6月21日時点のJ-REIT市場の平均配当利回り約3.4%を大きく上回る水準であり、市場の注目を集める一因になったと言えるでしょう。

6月30日時点で同リートの時価総額は約188億円とJ-REIT市場の中で最も小さく、同銘柄の価格変動が市場全体に与えるインパクトも小さいとみられるものの、独自の投資戦略を有するJ-REITの上場は、新たな投資機会を創出するという意味合いにおいては有意義な材料であり、J-REIT市場の活性化に貢献するものと考えます。

出所：東海道リート投資法人、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

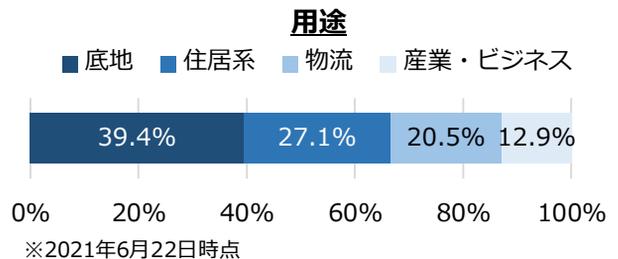
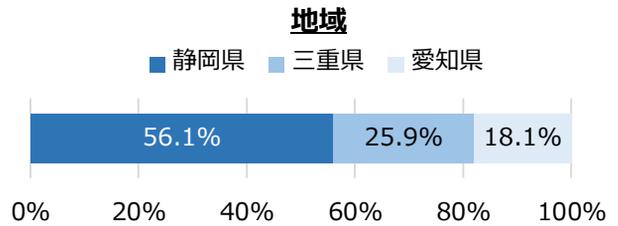
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

【同リートのポートフォリオ概要】

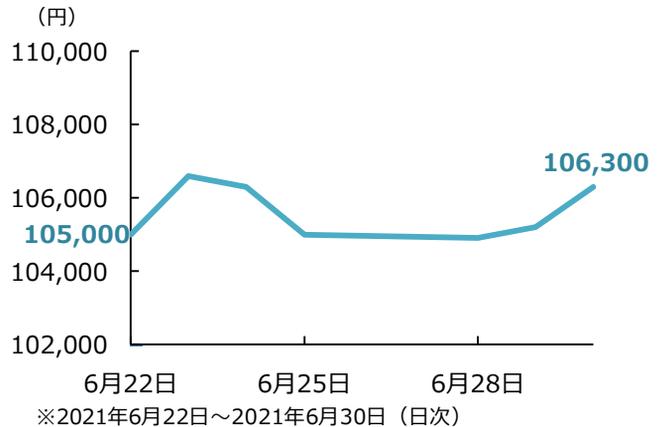
資産規模（取得価格合計）	303億円
鑑定評価額	329億円
物件数	8件
鑑定NOI* ¹ 利回り	5.6%
償却後NOI* ² 利回り	4.9%

*1 不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益。NOIはNet Operating Income（純収益）の略。
*2 鑑定NOIから減価償却額の見込み額を差し引いたもの。
※2021年6月22日時点

【同リートのポートフォリオ状況】

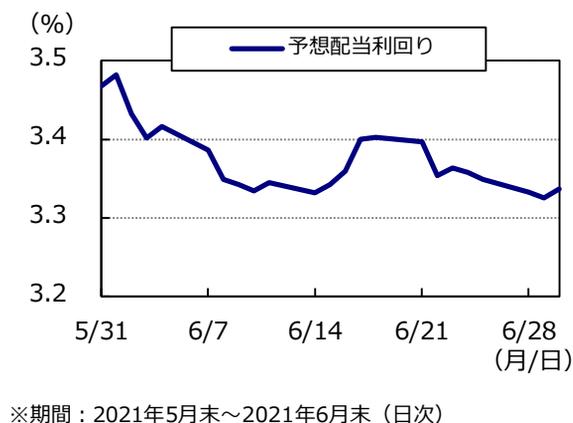
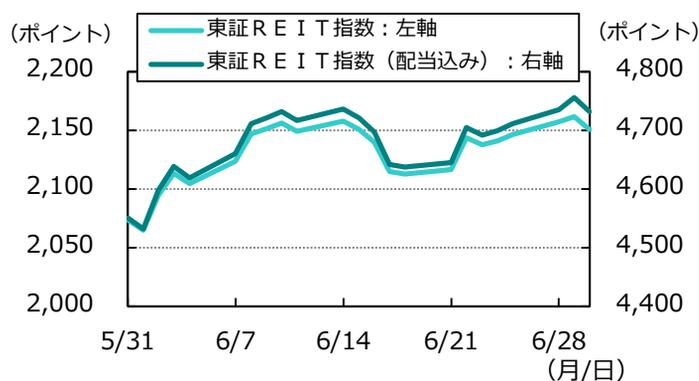


【同リートの価格推移】



J-REIT市場について

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2021年6月末	2021年5月末	月次騰落率
東証REIT指数	2,150.73	2,073.55	3.7%
東証REIT指数（配当込み）	4,732.24	4,551.00	4.0%
J-REIT予想配当利回り	3.34%	3.47%	-

➤ 先月の投資環境

6月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は上昇しました。上旬は、国内の新型コロナウイルスワクチン接種進展から経済正常化期待が強まり、上昇しました。中旬は、FOMCの利上げ見通し前倒しに伴うリスク回避姿勢の強まりから、上昇幅を縮小しました。下旬は、世界的にリスク回避姿勢が後退する中、国内のワクチンの職域接種開始などが好感されて上昇しました。

➤ 今後の見通し

世界的に潤沢な流動性やワクチン接種の進展への期待が支えとなる一方、新型コロナウイルスの感染拡大の影響長期化や不動産市場への懸念が残る見込みです。東京五輪・パラリンピックは予定通り開催の方向となっています。しかし、世界的にデルタ株の感染拡大が懸念される中、国内での感染再拡大に懸念が残り、不動産市場を巡る不透明な環境が長期化する可能性があります。東京都心5区のオフィスの5月の空室率は15カ月連続で上昇しており引き続き注視が必要と考えます。

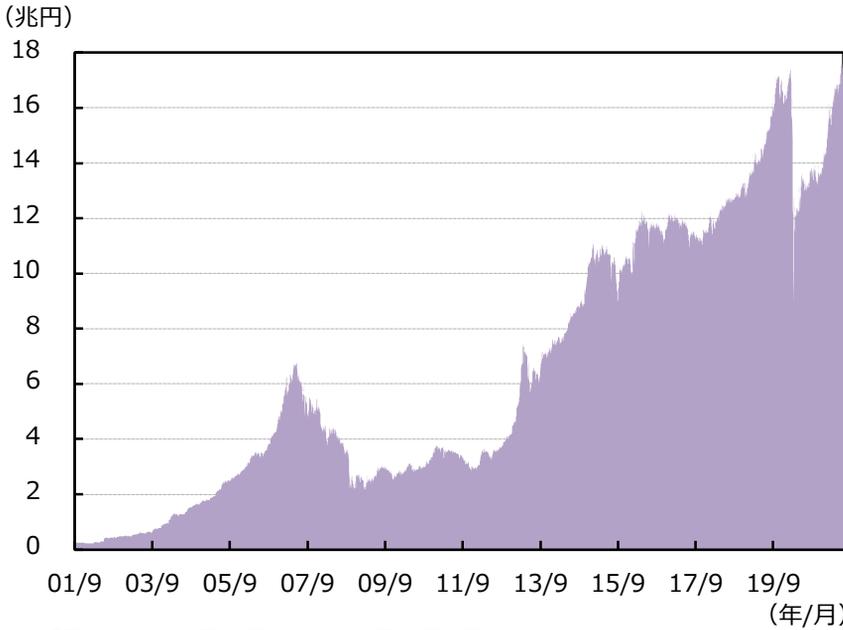
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

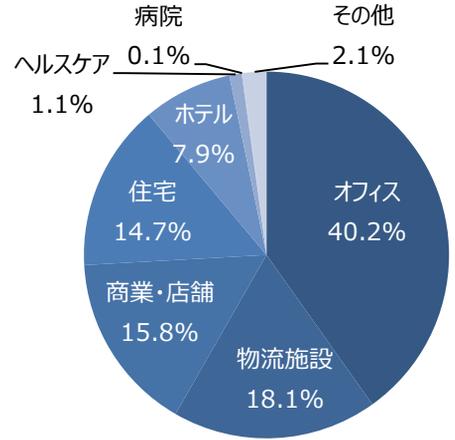


J-REITの市場規模

時価総額	17兆5,287億円
銘柄数	62銘柄

※2021年6月末時点

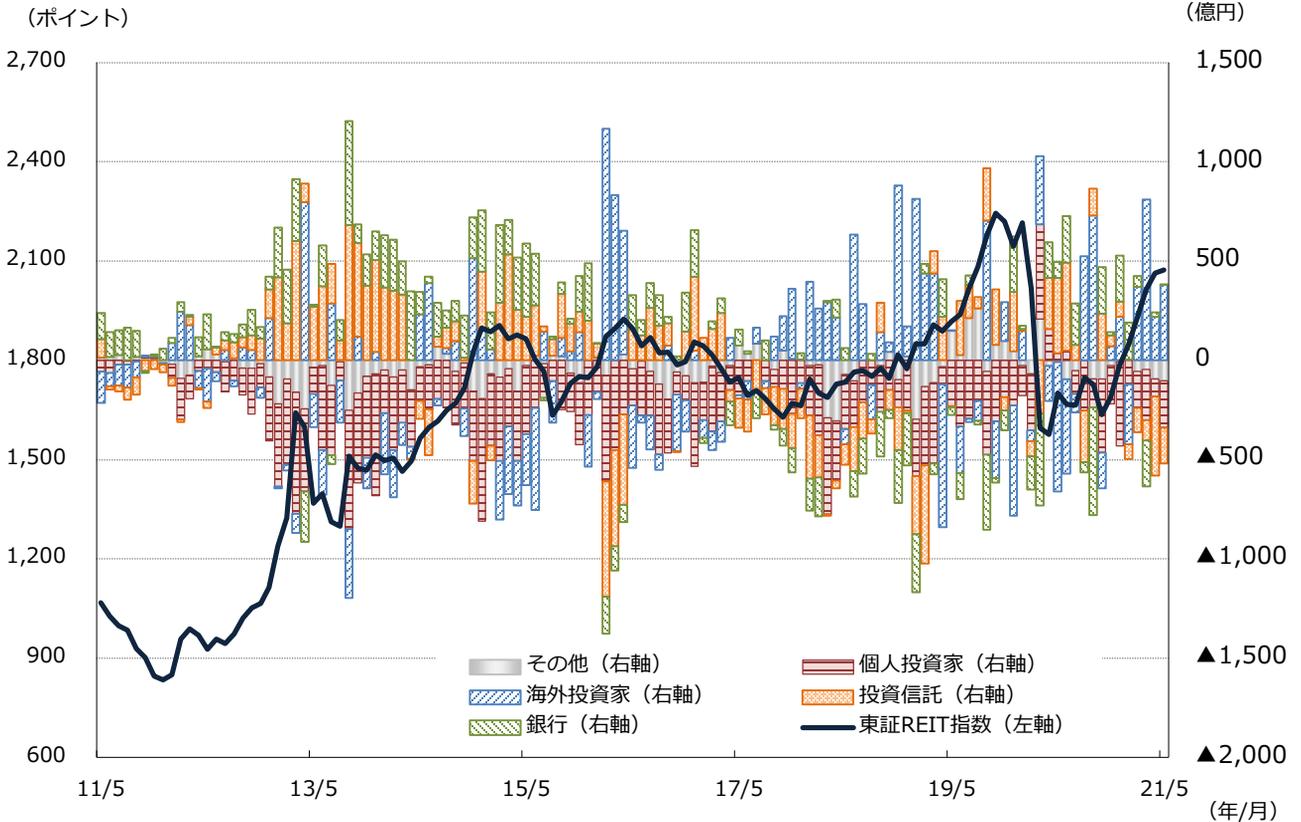
不動産タイプ別構成比率



※2021年4月末時点

※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



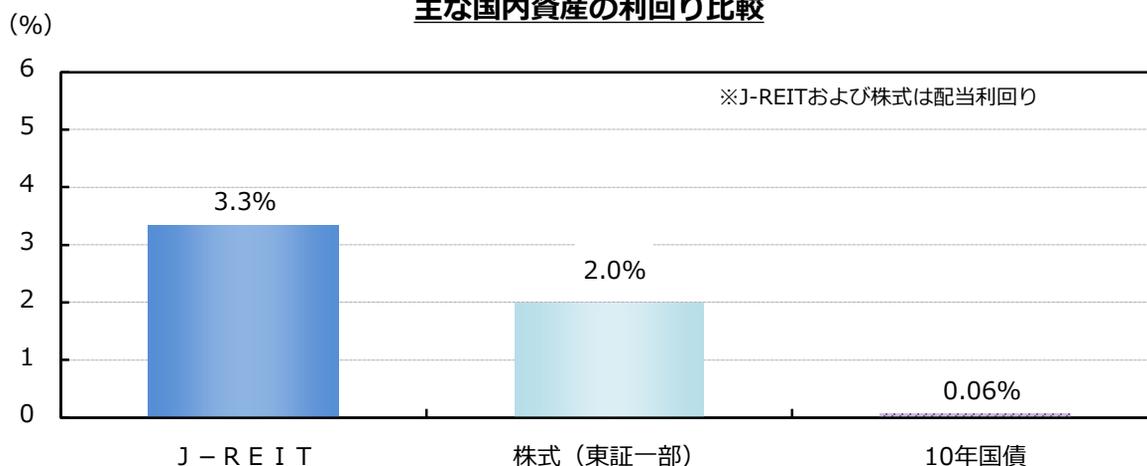
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

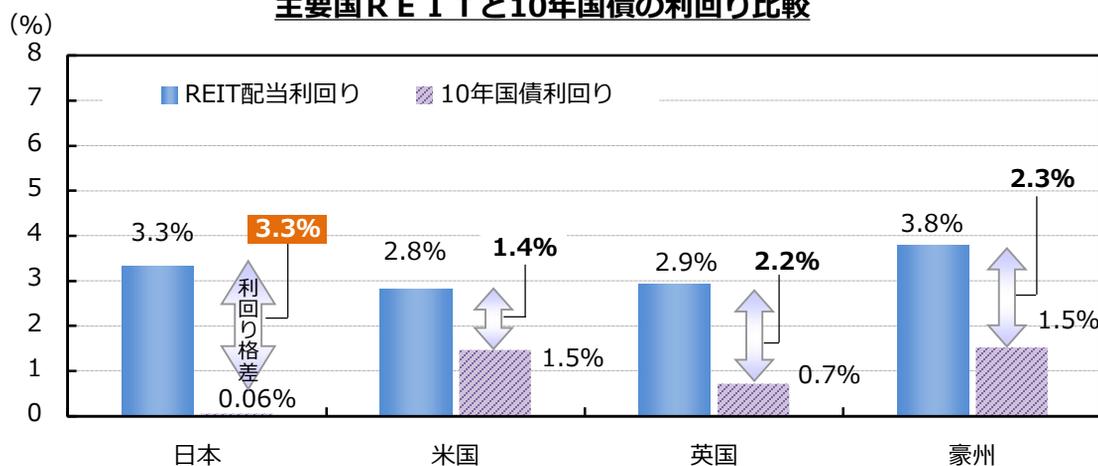
J-REITと10年国債の利回り推移



主な国内資産の利回り比較



主要国REITと10年国債の利回り比較



※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。
 ※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。
 出所：ブルームバーグ、S&P、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

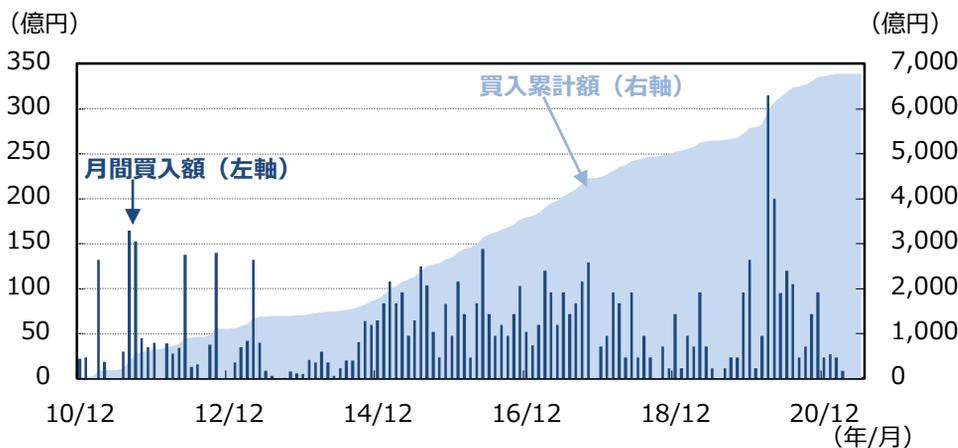
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想配当利回り
				1か月	3か月	6か月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	▲0.1%	6.5%	15.9%	12.9%	11,452 億円	3.19%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、三井物産	オフィス	3.5%	4.6%	14.6%	23.5%	9,461 億円	3.32%
3	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	4.1%	▲0.3%	10.0%	8.2%	9,127 億円	2.79%
4	日本都市ファンド投資法人	三菱商事、UBSグループ	総合	8.7%	6.5%	28.4%	79.0%	8,415 億円	3.80%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	2.7%	7.0%	20.8%	37.9%	8,398 億円	3.69%
6	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	2.5%	5.4%	18.1%	23.0%	8,322 億円	3.17%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	7.0%	10.2%	28.3%	28.9%	7,192 億円	3.69%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	5.1%	11.1%	25.4%	51.2%	5,901 億円	3.13%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	5.1%	6.6%	19.5%	15.1%	5,125 億円	3.03%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	2.4%	8.1%	25.9%	38.8%	5,011 億円	3.86%

※2021年6月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



年間買入上限額	1,800億円
2021年以降買入実施額	60億円

買入累計額	6,787億円
-------	---------

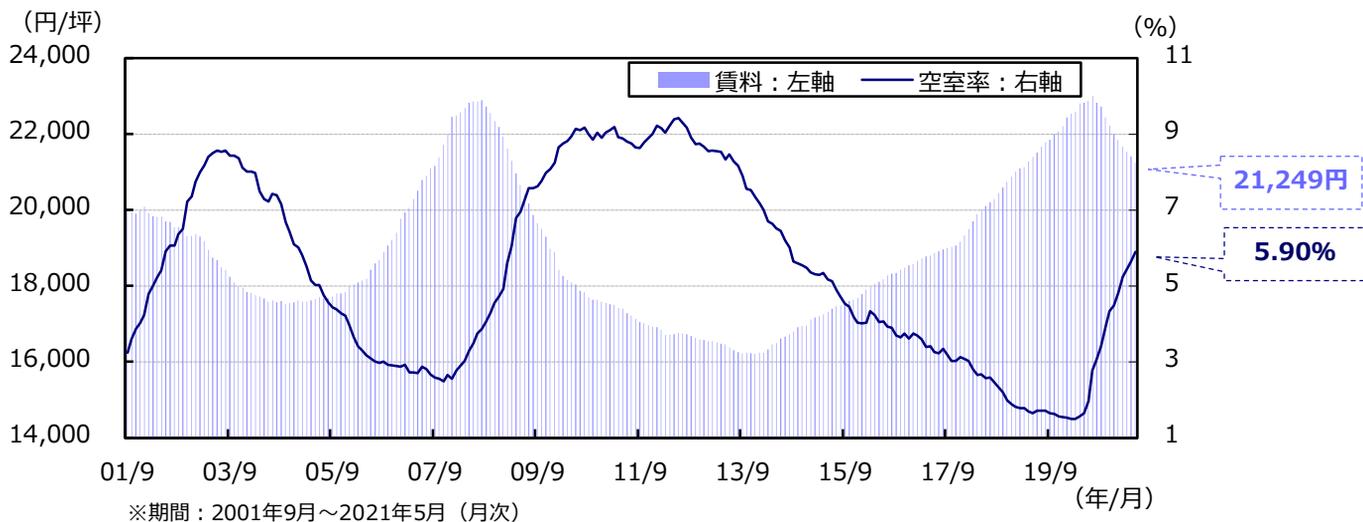
※2021年6月末時点（年間買入上限額は2021年6月18日（日本銀行の「当面の金融政策運営について」の公表日）時点）

出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

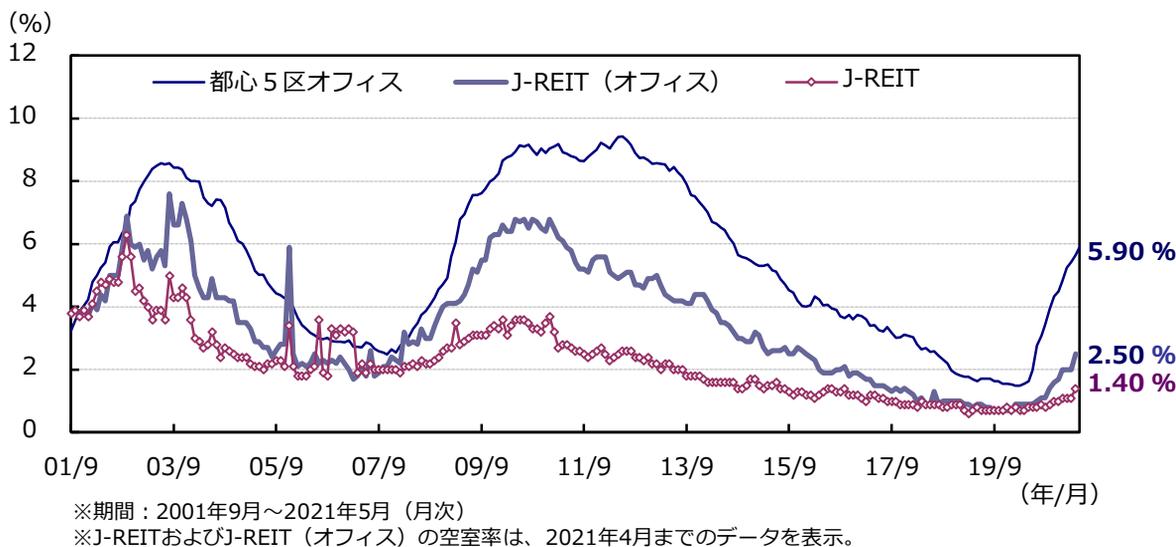
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

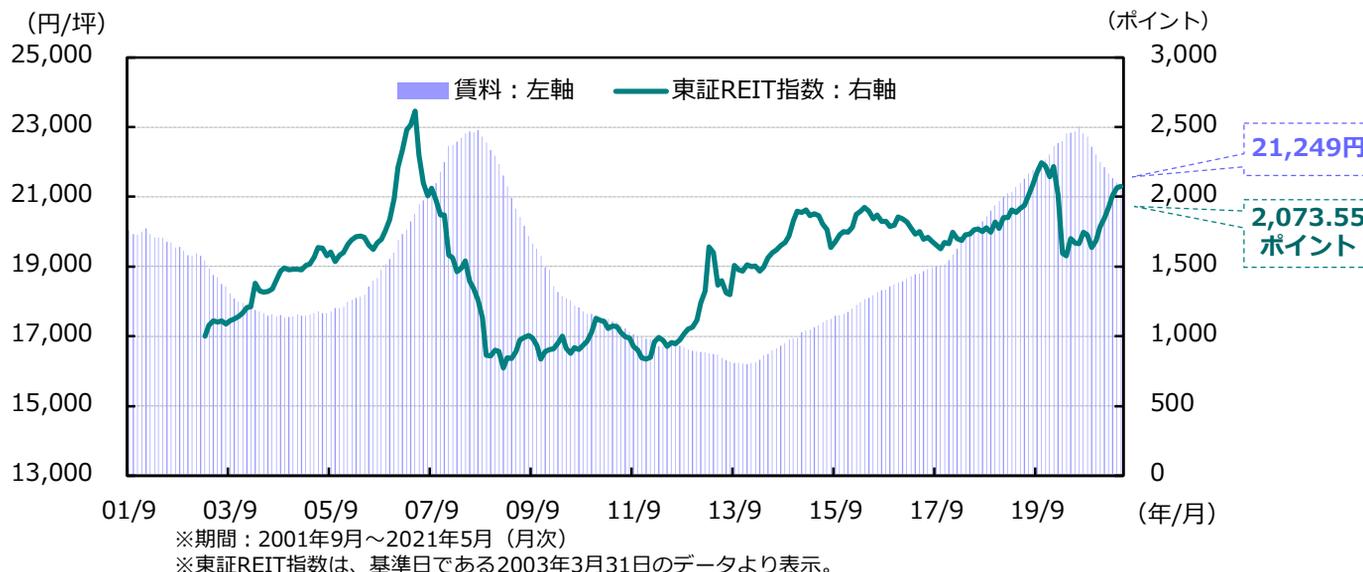
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



都心5区オフィスとJ-REIT（オフィス）・J-REITの空室率の推移



東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移



出所：ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会が提供するデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料 : 上限3.85% (税込)

換金時手数料 : 換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額 : 上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬） : 上限 年率2.09% (税込)

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数および東証株価指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、㈱東京証券取引所が有しています。

●FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。