

コロナショック以降、J-REITは用途別で異なる様相

用途別で明暗分かれるJ-REIT

2020年3月19日、新型コロナウイルスの感染拡大を背景に東証REIT指数は前日比▲18.5%と歴史的な大幅下落を記録しましたが、その後は回復基調で推移しています。しかし、その推移を詳細に見てみると、回復の度合いは用途別によって異なることがうかがえます。

新型コロナウイルスの影響は企業業績の変化などを通じ、J-REITを取り巻く環境に影響を与える可能性を持っており、足元で見られる用途別による先行き見通しは、収束へのシナリオ次第では中期的にも継続する可能性が考えられます。

オフィス市況は懸念が高まる

2020年7月の都心5区のオフィス市況を見ると（P6参照）、平均賃料こそ79カ月連続で上昇を維持しているものの、空室率は2.77%と引き続き上昇しました。依然として、一般的に貸し手側が賃料交渉を優位に進めやすいとされている5%は大きく下回っているものの、企業業績の悪化やテレワーク化の定着が進めば需要の減退により、賃料が下落する可能性も想定されます。

こうしたオフィス市況の懸念の高まりから、3月19日以降、東証REITオフィス指数は東証REIT指数を下回って推移しています。今後も、オフィス市況については先行き見通しの不透明感を払しょくしきれない状態が続く可能性があります。

物流を中心に注目が集まる

一方で、新型コロナウイルスの影響を比較的受けにくい物流や住宅については良好なパフォーマンスを示しています。

特に、物流についてはオンラインショッピングの利用増加などを追い風に収益状況は堅調と考えられ、コロナショック以降、増資なども行われるようになりました。また、2020年7月22日に日本プロロジスリート投資法人の時価総額が日本ビルファンド投資法人の時価総額を抜いてトップになったことなどは投資家の間で話題となりました。こうした、材料が豊富な物流については、今後も投資家の注目が集まるとみています。

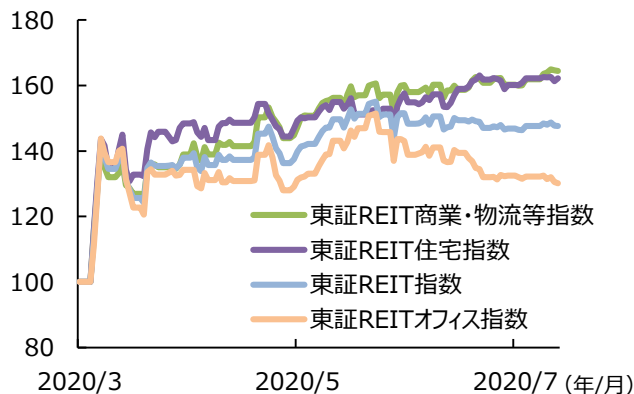
新型コロナウイルスの感染状況は依然として収束を見せず、J-REITを含むさまざまなマーケットの先行き見通しが不透明な中ではありますが、前向きな動きも出てきていると考えます。

出所：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。

【国内REIT指数の推移】



※期間：2020年3月19日～2020年7月31日（日次）

※2020年3月19日を100として指数化。

※上記指数は配当込みの値です。

【2020年3月19日以降の主な*公募増資】

投資法人	主な運用対象	払込期日	発行額(億円)
GLP投資法人	物流施設	2020/6/29	207
CREロジスティクスファンド投資法人	物流施設	2020/7/13	104
産業ファンド投資法人	産業用不動産	2020/8/11	320

*発行額（払込金額）が100億円以上のもの

※2020年7月末時点、発表日ベースで記載。

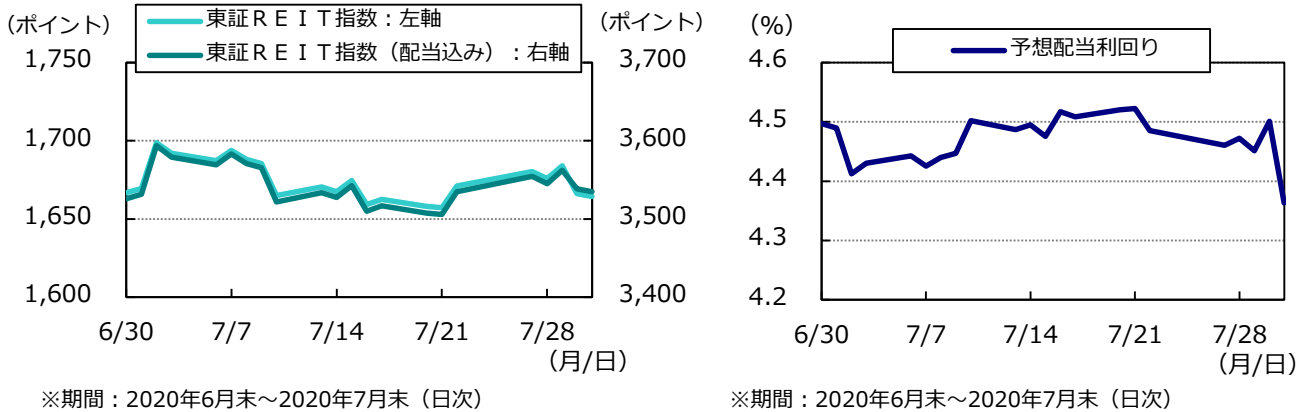
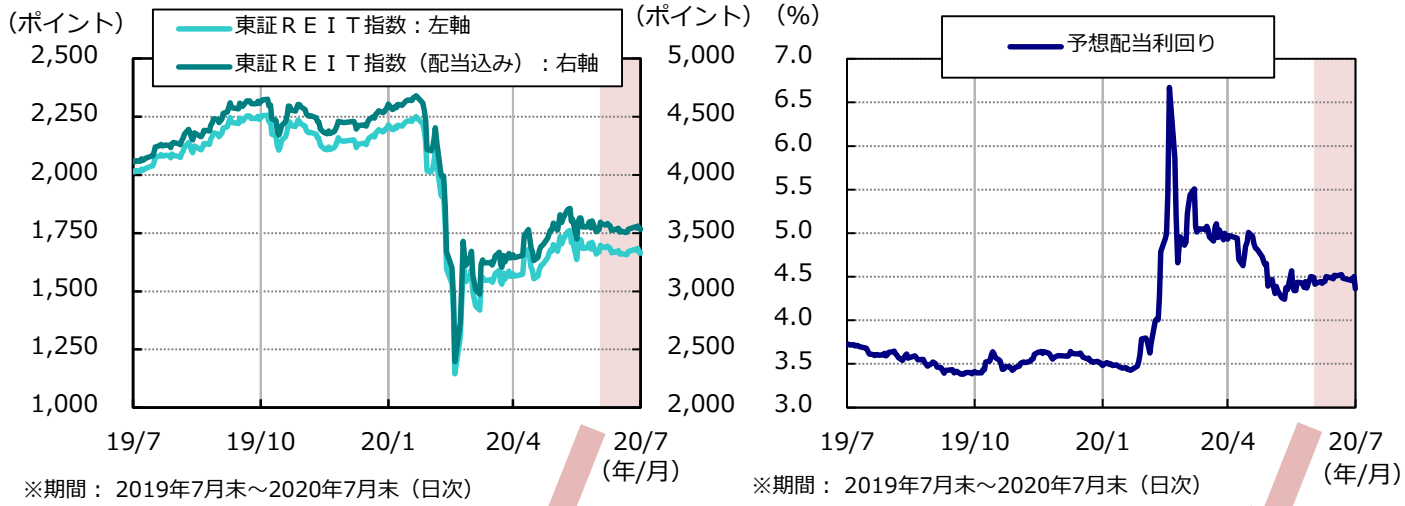
【J-REITの時価総額上位2銘柄】

	日本ビルファンド投資法人	日本プロロジスリート投資法人
主な運用対象	オフィス	物流施設
2020/7/21時点の時価総額	8,458億円	8,421億円
2020/7/22時点の時価総額	8,486億円	8,507億円

※2020年7月末時点の上位2銘柄

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



	2020年7月末	2020年6月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,664.48	1,666.83	▲0.14%
東証REIT指数（配当込み）	3,535.10	3,525.99	0.3%
J-REIT予想配当利回り	4.36%	4.50%	-

➤ 先月の投資環境

7月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は上昇しました。ただし上昇幅は小幅で、配当を含まない指数は小幅下落となりました。月間を通じて値動きの乏しい展開となりました。国内での新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めがかからない中、オフィス中心に不動産市場の先行きへの懸念が背景とみられます。国内株式市場でも不動産セクターは感染拡大の影響を受けやすいとの見方から騰落率で下位にとどまりました。

➤ 今後の見通し

各国中銀の大規模金融緩和や財政出動への期待などが支えとなる一方、国内外での新型コロナウイルスの感染拡大や不動産市場への懸念が重しとなり、上値の重い推移を見込みます。日銀によるJ-REIT買い入れは引き続き支えになるとみられます。一方で、国内では感染が再拡大するなど経済活動の正常化が遅れているとみられる中、オフィス中心に不動産市場への懸念が長期化する可能性があります。

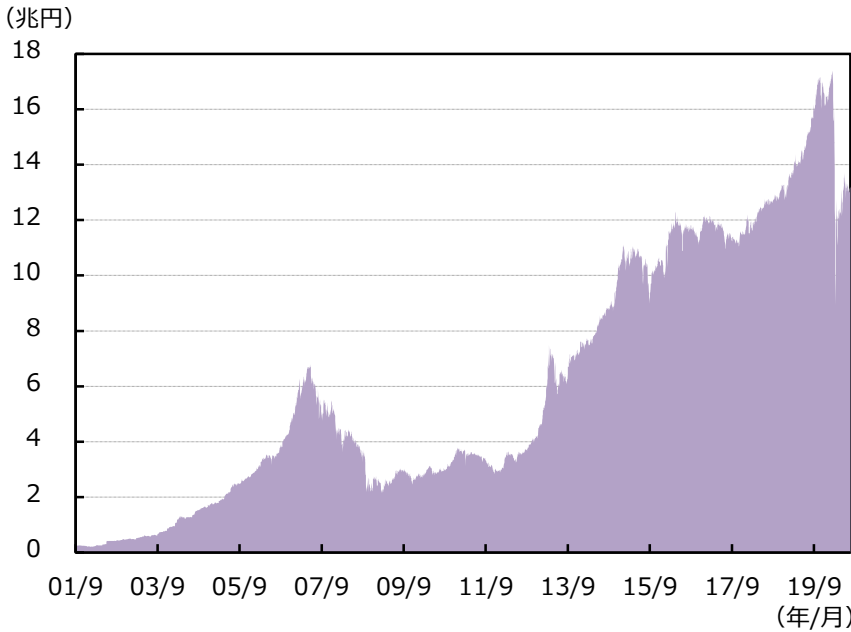
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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

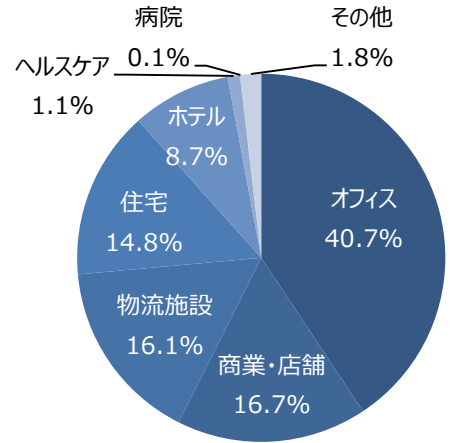


J-REITの市場規模

時価総額	13兆314億円
銘柄数	62銘柄

※2020年7月末時点

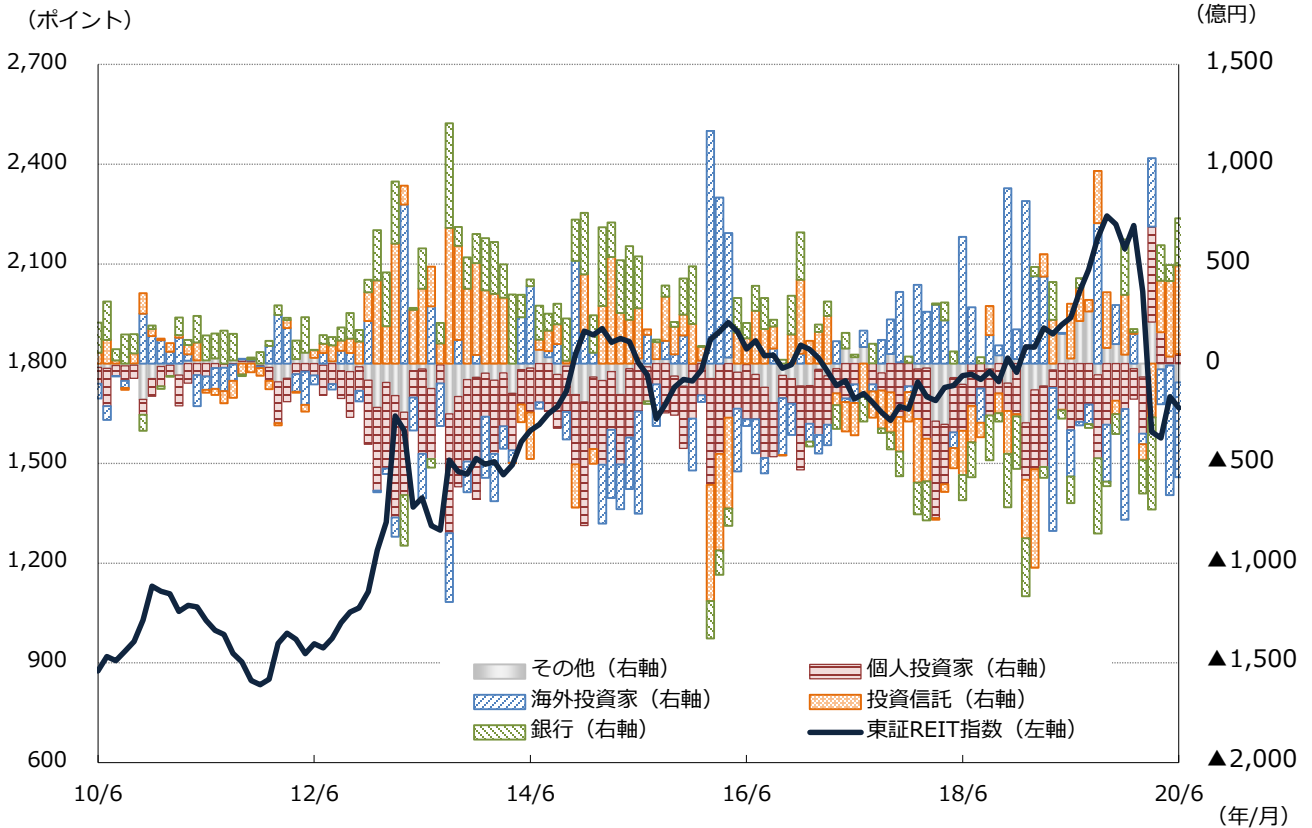
不動産タイプ別構成比率



※2020年5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。

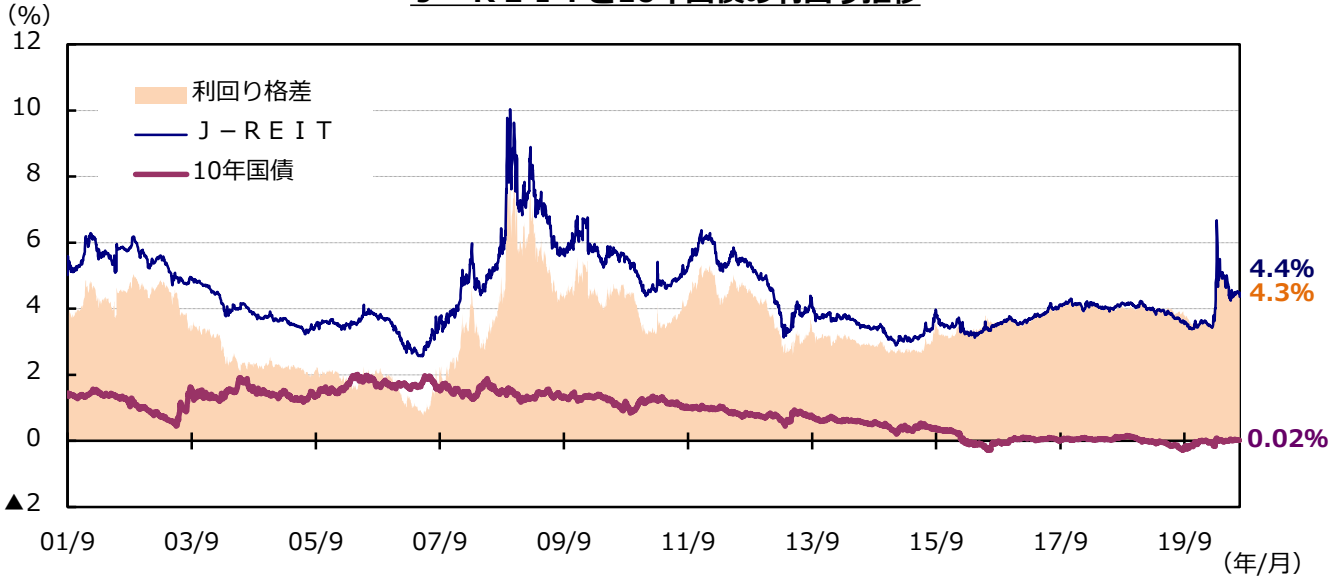
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



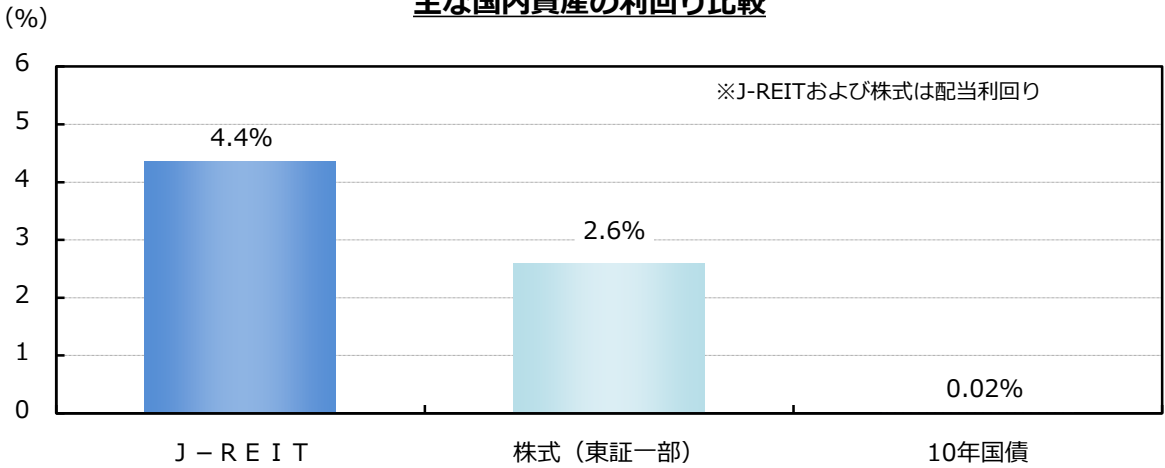
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移

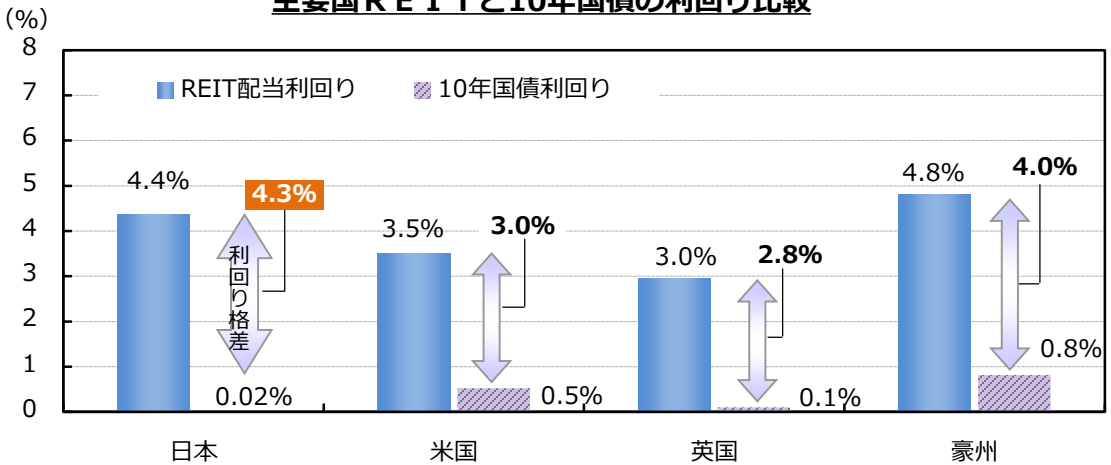


主な国内資産の利回り比較



※2020年7月末時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2020年7月末時点

※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。

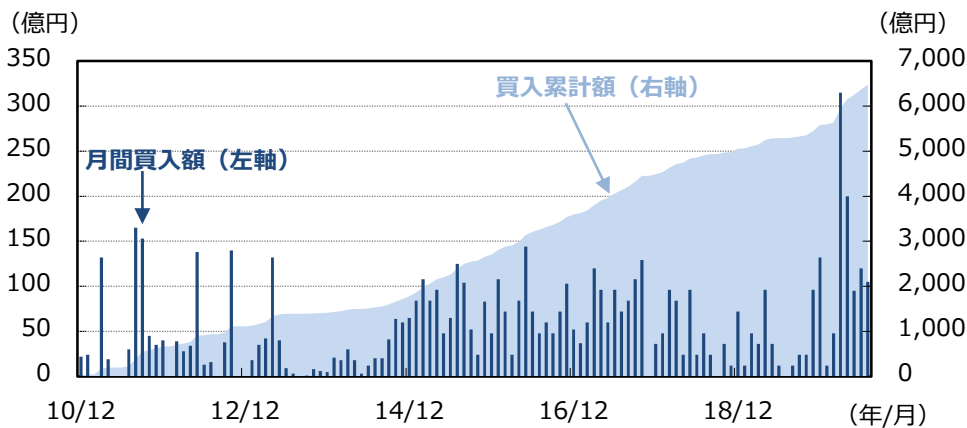
J-REIT市場について

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ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年		
1	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	11.1%	23.6%	17.1%	39.9%	8,988 億円	2.61%
2	日本ビルファンド投資法人	三井不動産、住友生命	オフィス	▲3.6%	▲7.9%	▲32.6%	▲22.5%	8,359 億円	3.63%
3	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	▲2.4%	▲7.5%	▲31.7%	▲20.7%	7,480 億円	4.00%
4	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	12.3%	26.7%	21.2%	45.3%	6,998 億円	3.07%
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	1.1%	5.8%	▲31.3%	▲24.1%	6,167 億円	5.07%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	8.1%	5.5%	▲5.1%	3.1%	6,032 億円	3.90%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	6.1%	3.6%	▲0.1%	1.0%	4,723 億円	3.28%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲3.9%	4.8%	▲40.7%	▲35.7%	3,751 億円	5.37%
9	産業ファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	産業用不動産	13.7%	31.6%	18.3%	38.7%	3,711 億円	3.20%
10	日本リテールファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	商業施設	▲5.7%	7.2%	▲45.2%	▲42.0%	3,322 億円	7.09%

※2020年7月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2020年7月

年間買入予定額	1,800億円
2020年以降買入実施額	895億円

買入累計額	6,475億円
-------	---------

※2020年7月末時点
 ※上記の年間買入予定額は、2020年3月16日に日銀が示したJ-REITの年間残高増加ペースの上限

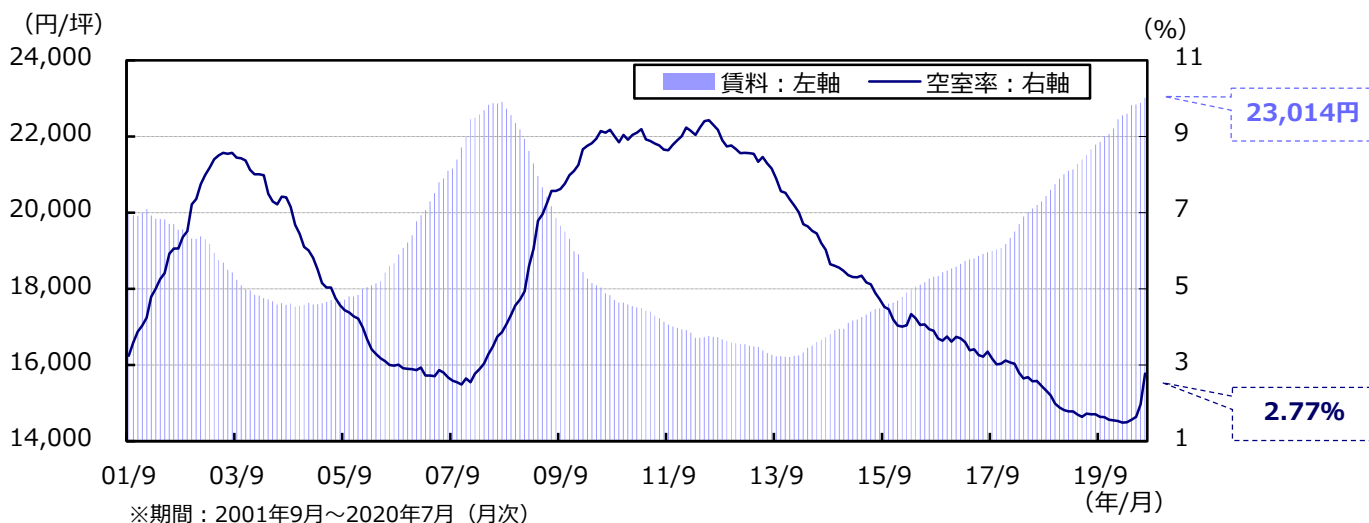
出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

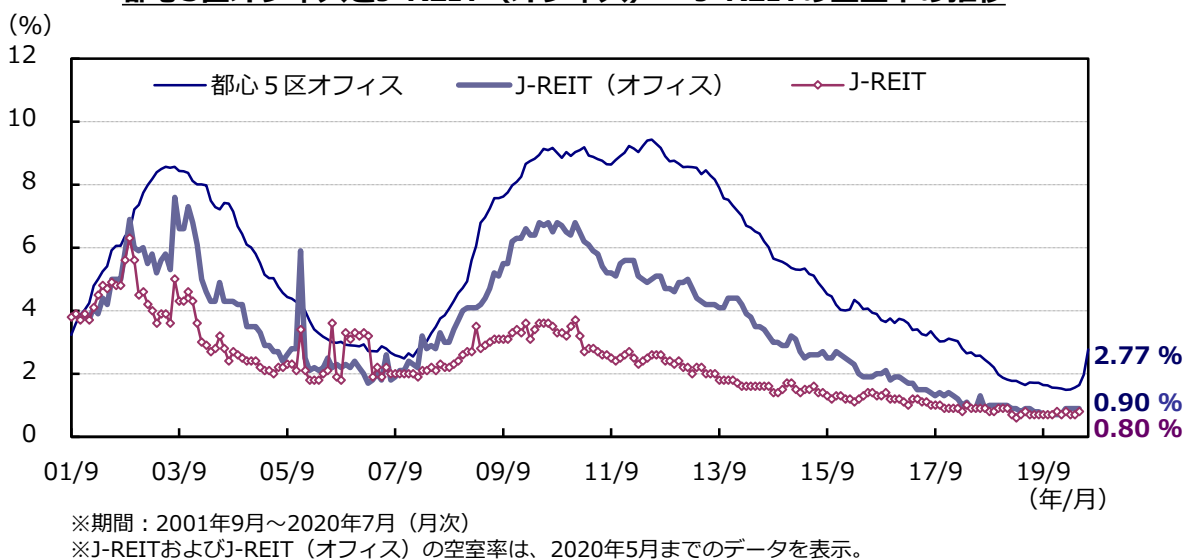
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

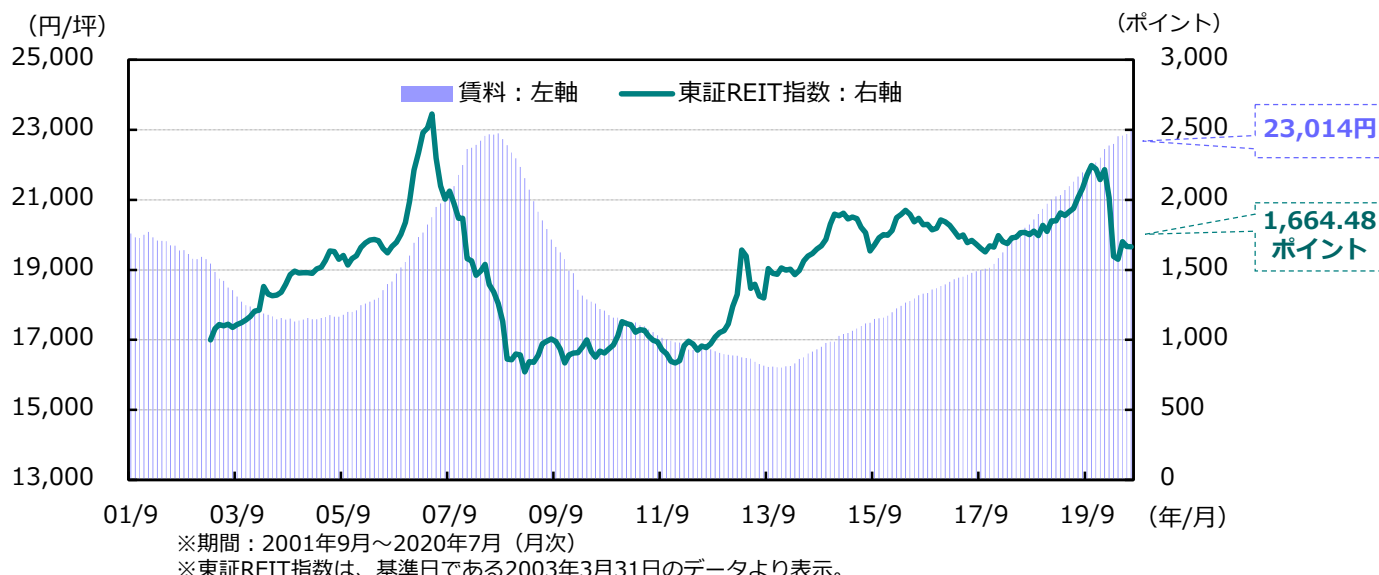
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



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、東証REITオフィス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、(株)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&P500種指数およびS&P豪州REITインデックスは、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&P500種指数およびS&P 豪州REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。