

買いの手掛かりも増え始めたJ-REIT市場

11月は4件のPOが発表される

コロナショック以降、投資物件の収益悪化懸念や株価水準の値戻しの鈍さ、投資家センチメントの低迷などを背景に、J-REIT各社の新規投資は停滞していました。しかし6月以降、比較的業績が堅調な物流施設を中心に、新規投資は徐々に回復しています。11月に関しては4件のPO（公募・売出）が発表され、うち3件は物流施設を主要投資対象とする銘柄でした。POとそれに伴う物件取得により、分配金の増加や物件の分散効果などが見込まれています。新型コロナウイルスの感染が再拡大する中でも、比較的業績が好調なREITを中心に、新たな収益物件を獲得し、業績の拡大、安定性の向上を図る動きが見られています。

東証REIT物流フォーカス指数に期待

2020年7月20日より、J-REITに新たな指数「東証REIT物流フォーカス指数」が加わりました。同指数は基準日を7月3日、基準値を1,000としており、基準日時点の構成銘柄数は15銘柄です。

日本取引所グループが公表している[ファクトシート](#)によれば、同指数は基準日7月3日時点で概ねコロナショック前の水準にまで回復していることが確認できます。指数公表開始の7月20日から11月末までのパフォーマンスについては東証REIT指数に劣後しているものの、前述した通り、足元では物流を中心に新規投資が活発になってきています。今後、eコマース市場の発展などを追い風に、物流の継続した業績拡大が見込まれれば、物流施設を主要投資対象とする銘柄への更なる資金流入も期待できると考えます。

J-REITのスポンサーにも動き

また、11月はJ-REITのスポンサーについても新たな動きが出ています。

2020年11月20日、三井住友ファイナンス&リースは同社100%子会社によるケネディックスの公開買付けを発表、ケネディックスは賛同の意見を表明しています。

今回の買収が成立すると、スポンサーの信用力は向上すると思われます。一般的にスポンサーの信用力の向上はREITにとってプラス材料であり、今回の件についてもケネディックスがスポンサーとなっているREIT各社にとってポジティブに働くと考えられます。

このように、足元では買いの手掛かりとなるようなニュースも増え始めており、コロナ禍においても、こうした材料がJ-REIT市場を活性化することが期待されます。

出所：ブルームバーグ、各種資料のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

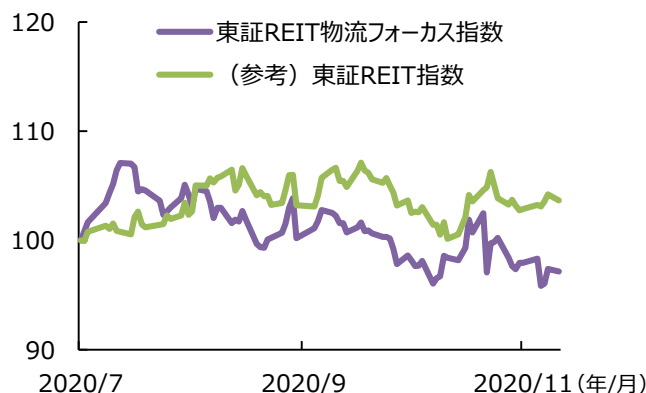
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※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。

【2020年11月に発表があった公募増資】

投資法人	主な運用対象	払込期日	発行額(億円)
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	物流施設	2020/11/20	143
SOSiLA物流リート投資法人	物流施設	2020/12/1	106
大和証券リビング投資法人	総合	2020/12/4	61
GLP 投資法人	物流施設	2020/12/7	515

【東証REIT物流フォーカス指数の推移】



※期間：2020年7月20日～2020年11月30日（日次）

※ 2020年7月20日を100として指数化。

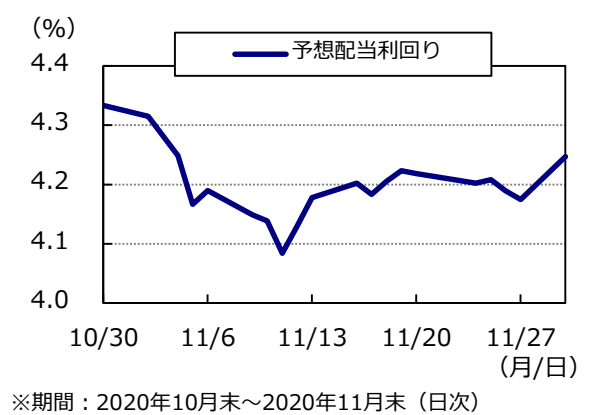
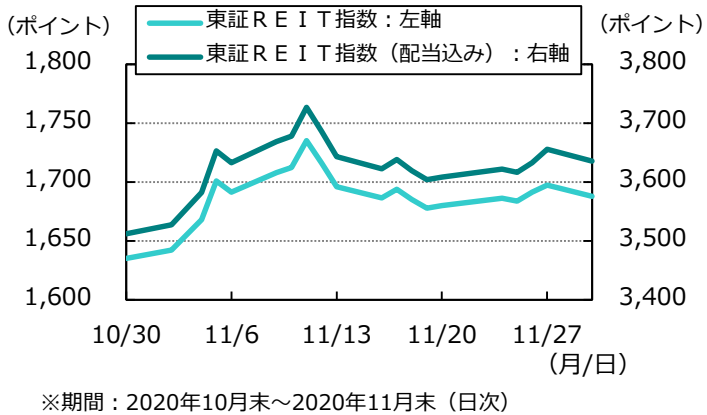
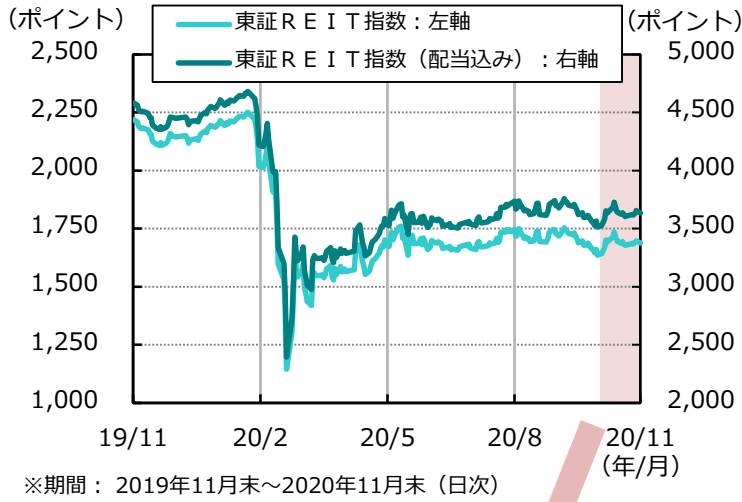
※上記指数は配当込みの値です。

【ケネディックスがスポンサーのREIT】

投資法人	主な運用対象
ケネディックス商業リート投資法人	商業施設
ケネディックス・オフィス投資法人	オフィス
ケネディックス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	総合
日本ロジスティクスファンド投資法人*	物流施設

*メインスポンサーは三井物産です。

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2020年11月末	2020年10月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,687.98	1,635.35	3.2%
東証REIT指数（配当込み）	3,635.82	3,512.43	3.5%
J-REIT予想配当利回り	4.25%	4.33%	-

➤ 先月の投資環境

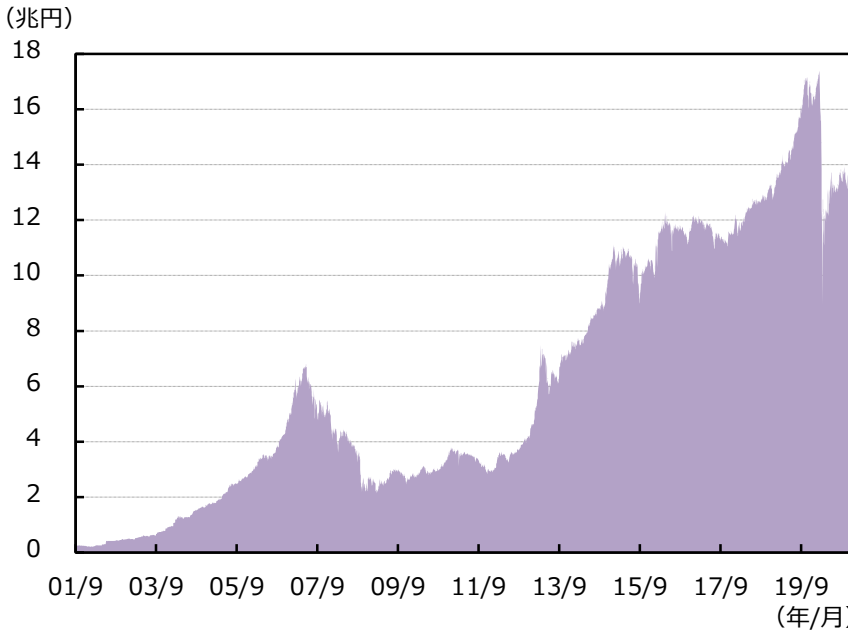
11月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は上昇しました。上旬は、米大統領選・議会選の結果や新型コロナウイルスのワクチン開発期待に伴う世界的なリスク選好の改善から、上昇しました。中旬は、国内の感染拡大への懸念などから、下落しました。下旬は、国内株が選好される中、小幅上昇にとどまりました。

➤ 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、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り、上値の重い推移を見込みます。都市部を中心に在宅勤務やオフィスの集約などの動きが続いており、東京都心5区のオフィスの10月の空室率は8カ月連続で前月から上昇しました。こうした中、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。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

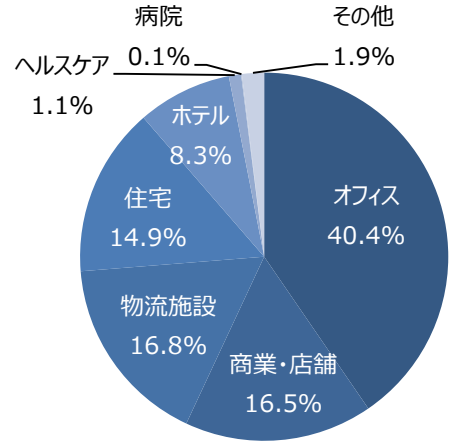


J-REITの市場規模

時価総額	13兆5,464億円
銘柄数	62銘柄

※2020年11月末時点

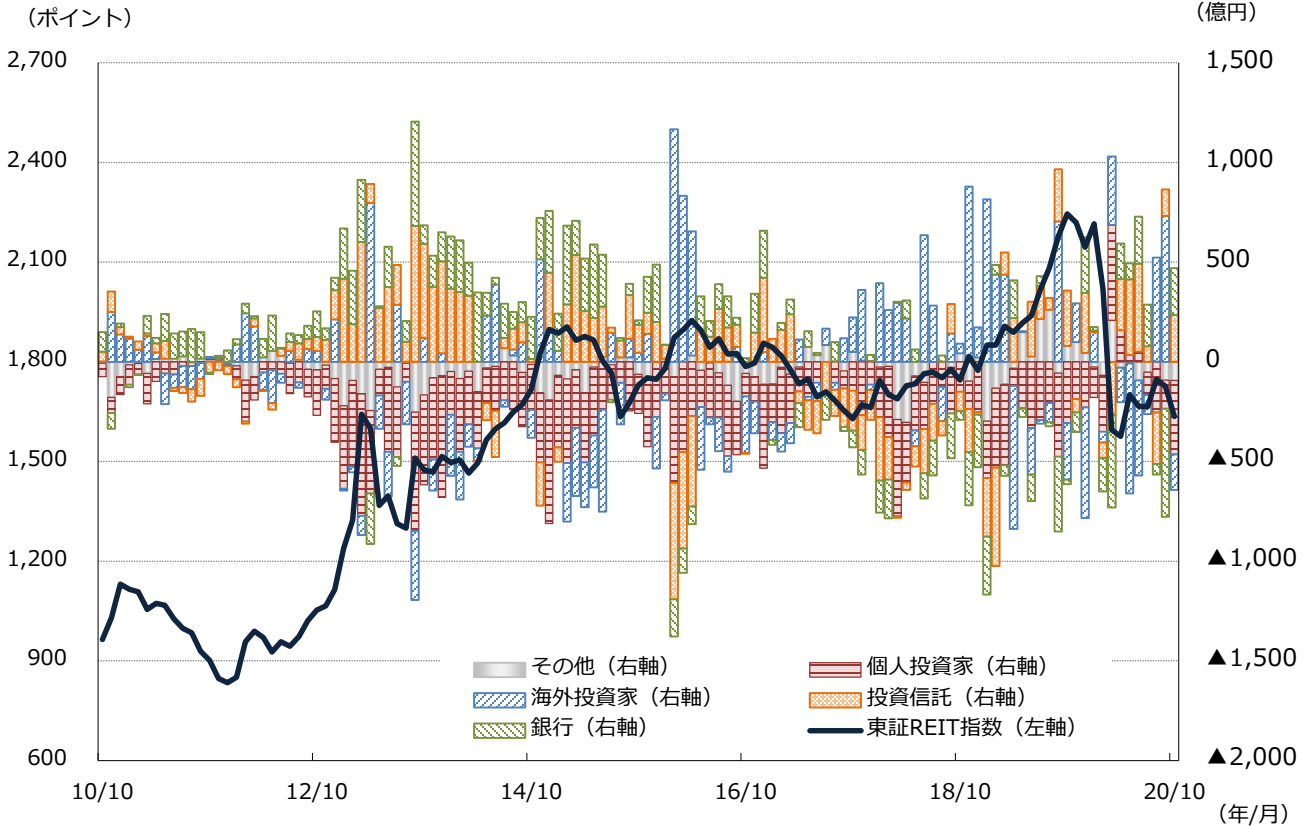
不動産タイプ別構成比率



※2020年9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。

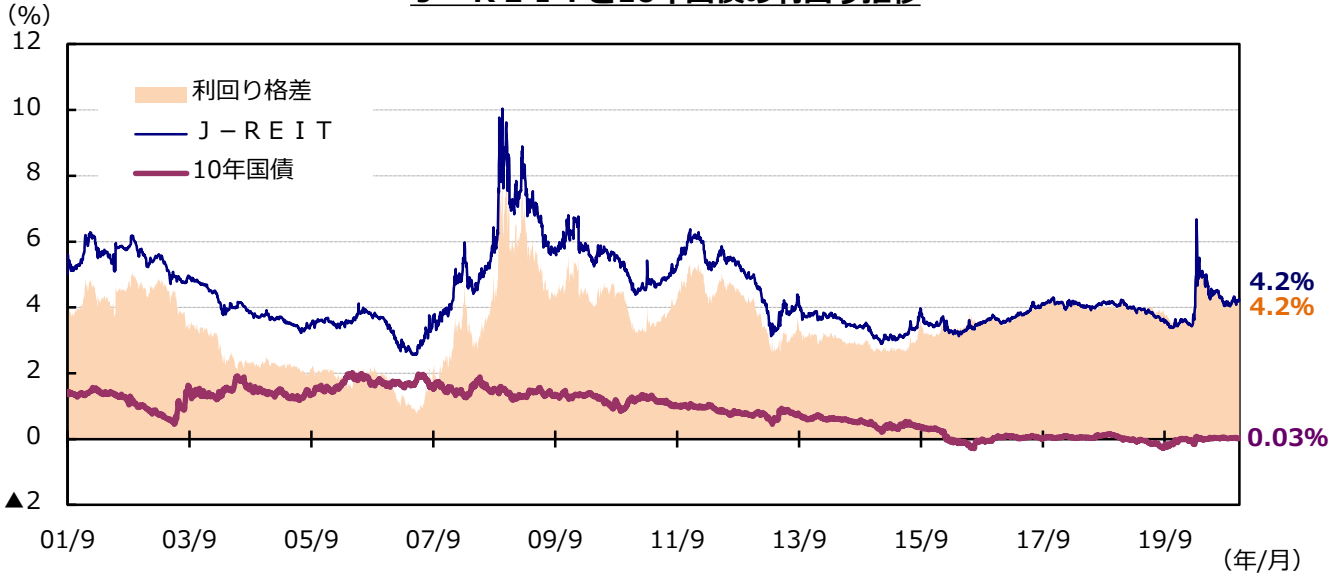
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



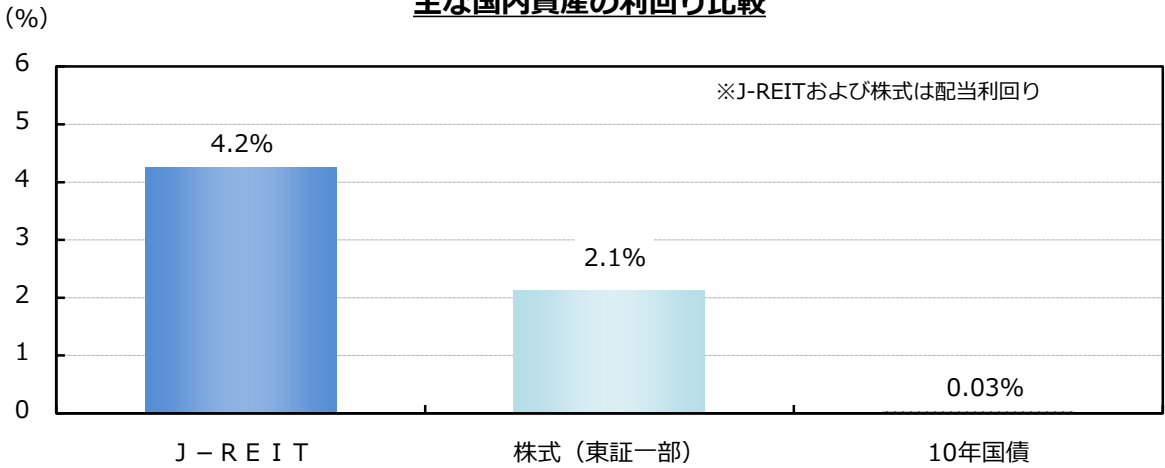
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

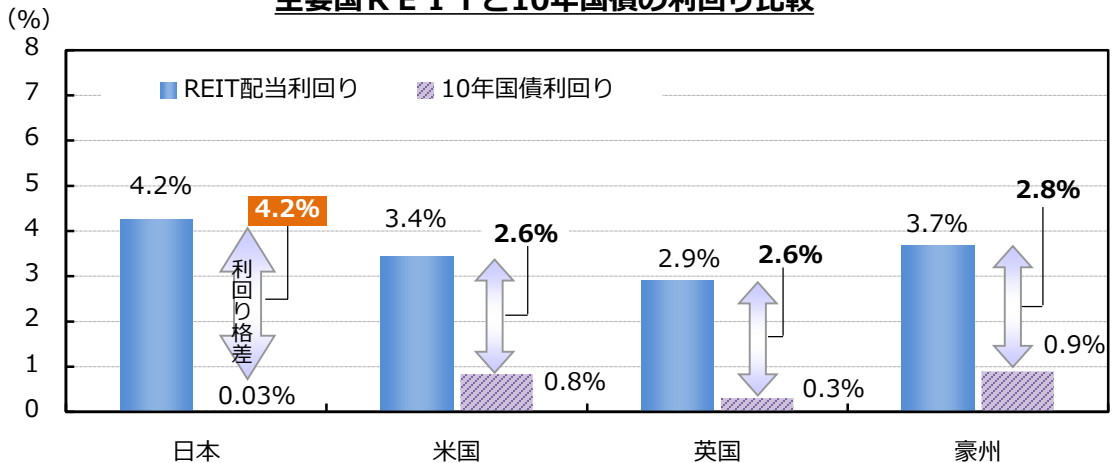
J-REITと10年国債の利回り推移



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の利回りを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。

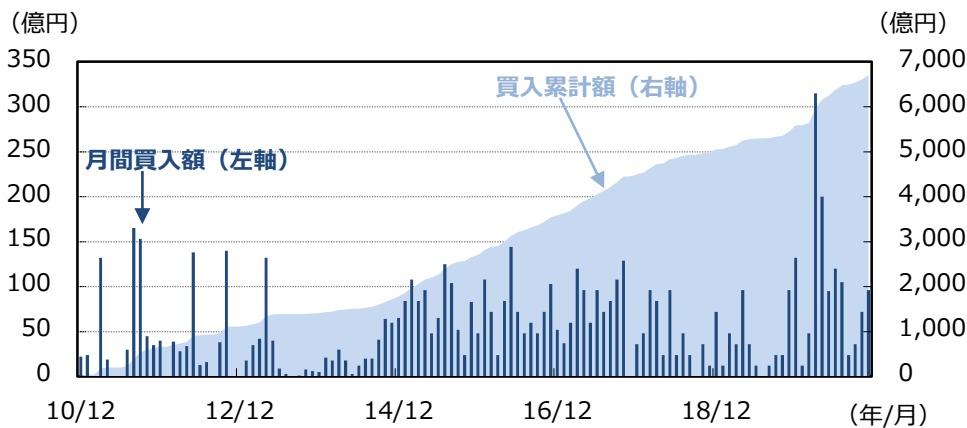
J-REIT市場について

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	9.3%	▲9.7%	▲14.6%	▲29.8%	9,535 億円	3.81%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲4.5%	▲5.4%	8.0%	12.1%	8,076 億円	2.89%
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	5.9%	▲8.8%	▲7.8%	▲27.2%	7,508 億円	4.07%
4	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	9.1%	0.1%	2.8%	▲31.7%	6,413 億円	4.90%
5	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲1.9%	▲3.5%	10.1%	8.9%	6,289 億円	3.73%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	3.9%	▲9.3%	▲5.7%	▲16.1%	5,519 億円	4.42%
7	日本リテールファンド投資法人	三菱商事、UBSグループ	商業施設	10.8%	4.1%	17.1%	▲33.2%	4,333 億円	5.41%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	6.5%	▲1.1%	0.1%	▲35.2%	4,306 億円	4.47%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲1.1%	▲4.0%	▲10.1%	▲14.7%	4,176 億円	3.67%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	6.0%	0.0%	3.3%	▲44.6%	3,680 億円	5.25%

※2020年11月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



年間買入予定額	1,800億円
2020年以降買入実施額	1,123億円

買入累計額	6,703億円
-------	---------

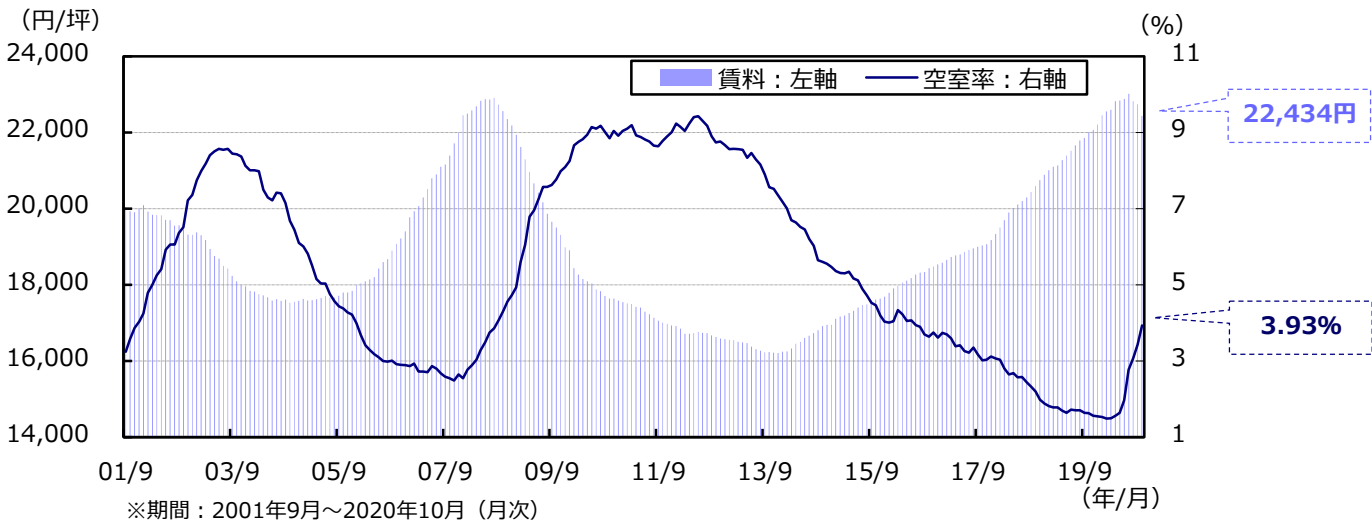
※2020年11月末時点
 ※上記の年間買入予定額は、2020年3月16日に日銀が示したJ-REITの年間残高増加ベースの上限

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

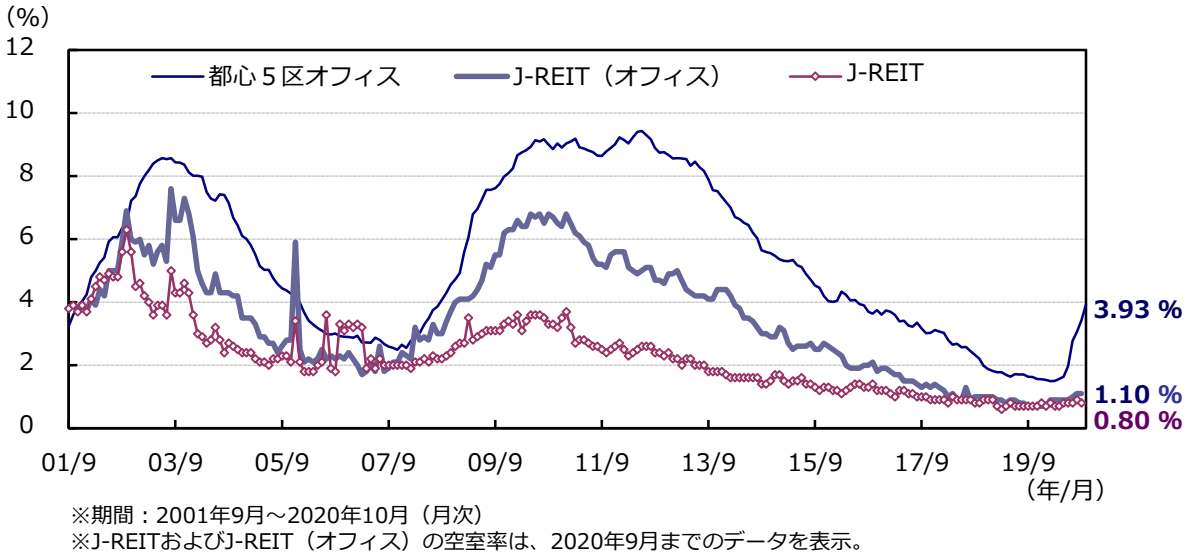
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※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。

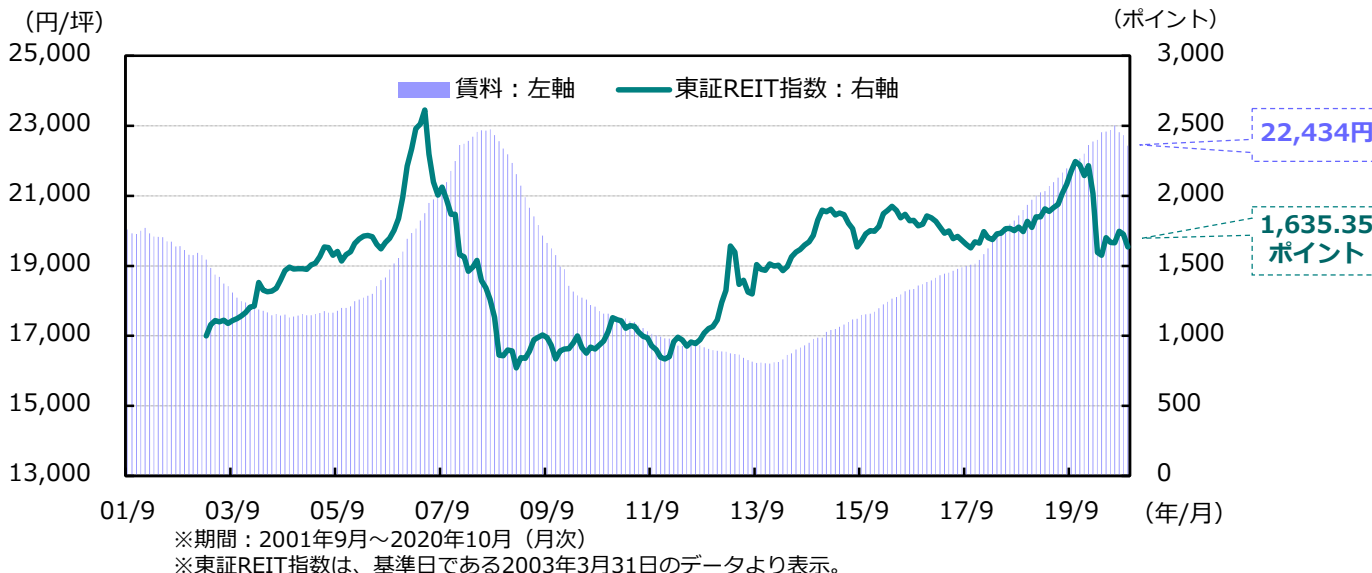
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



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物流フォーカス指数および東証株価指数は、株式会社東京証券取引所（株東京証券取引所）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&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/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。