

ESG投資の機運が高まるなか、J-REIT各社は積極的に対応

J-REIT各社はESGに積極的に取り組む姿勢

10月18日、CSRデザイン環境投資顧問株式会社が「GRESB 2021年評価結果 – 日本市場からの参加状況 –」を公表しました。GRESBとは、不動産等を運用する会社やファンドのESG*配慮を測る年次評価のベンチマーク評価のことで「GRESBリアルエステイト」と「GRESBインフラストラクチャー」があります。

J-REITが対象となる「GRESBリアルエステイト」には、グローバルで1,520（昨年1,229）、日本市場で109（昨年85）の企業・ファンドが参加しました。そのうち、J-REITでは新たに10社が参加して計55社となり（合併による減少が1社）、参加率はJ-REIT市場の98.6%（時価総額ベース、2021年9月1日時点）に達しています。同評価では、総合スコアのグローバル順位によって格付が与えられ、上位20%が「5スター」、次の20%が「4スター」などと呼ばれます。評価項目は、サステナビリティに関する社内体制や方針の制定状況、ESG情報の開示状況をはじめ多岐に渡り、保有物件におけるエネルギー消費量や二酸化炭素（CO2）排出量の削減などの実績も問われます。2014年以降、日本はグローバル平均よりも優位を維持しており、J-REIT各社がESG等に積極的に取り組む姿勢がうかがえます。

新たな取り組みも見られる

ESG投資を重視する投資家へのニーズに対応するため、新しい取り組みを行う動きも見られます。

例えば、大和ハウスリート投資法人はESGの課題へのコミットメント強化やガバナンスの向上を目的にJ-REIT初となる「サステナビリティ指標連動報酬」を導入しようとしています。同報酬は温室効果ガス（GHG）の排出量削減量やGRESB評価、CDP*評価に連動します。

また、GLP投資法人は公募債市場において世界初の「利率リワード型のサステナビリティ・リンク・ボンド」を発行しました。同債券は、発行体がESGに関連する目標（SPTs）を達成できた場合、利率が引き下がる仕組みです。

このように、世界的にESG投資の機運が高まるなか、J-REIT各社が積極的な対応を行っていることは、J-REIT市場への資金流入に貢献するものと考えます。

*1 環境=Environment、社会=Social、ガバナンス=Governanceの頭文字を取って作られた言葉。

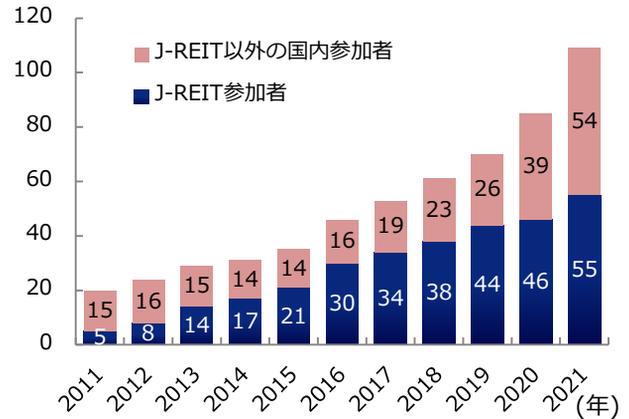
*2 旧名称はカーボン・ディスクロージャー・プロジェクト。主要国の時価総額の上位企業に対して、環境戦略や温室効果ガスの排出量の開示を求めているプロジェクト。

出所：CSRデザイン環境投資顧問株式会社、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。

【GRESBリアルエステイトの日本参加者の推移】



【サステナビリティ指標連動報酬の計算方法】

大和ハウスリート投資法人

< ①～③の合計 >

- ① 総資産額×0.008%×「GHG排出量削減量」
- ② 総資産額×0.002%×「GRESB評価」
- ③ 総資産額×0.002%×「CDP評価」

※2021年10月15日時点

※上記は一例です。

【サステナビリティ・リンク・ボンドの概要】

GLP投資法人

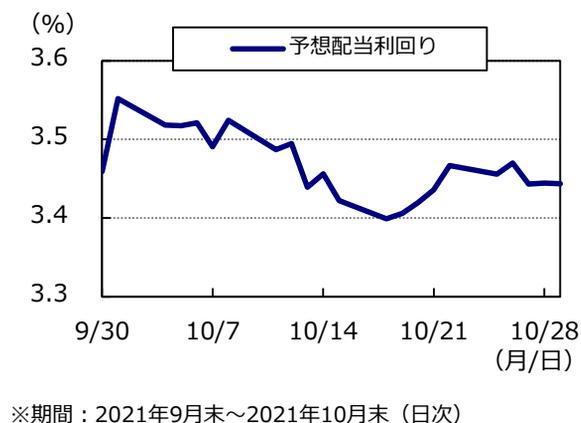
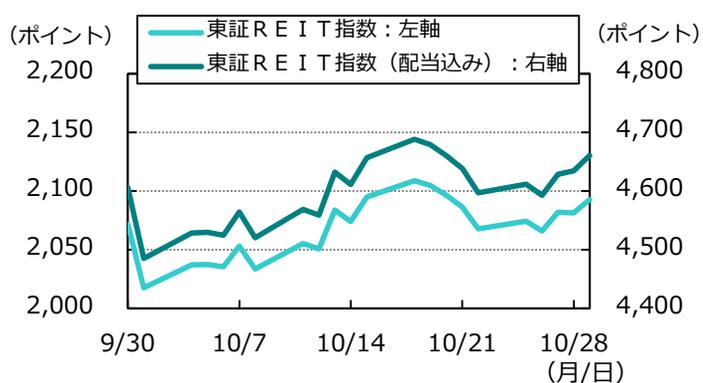
名称	第18回無担保投資法人債 (サステナビリティ・リンク・ボンド)
発行日	2021年9月28日
発行額 /年限	60億円/7年
SPTs	Sustainability Performance Targets: ・ ESGに関連する発行体の目標 ・ 2024年12月末までにポートフォリオに占める高ランクの環境認証の取得割合を80%以上（延床面積ベース）
利率	当初：0.284% SPTs達成時：0.234% (当初比▲0.05%)

※2021年10月13日時点

※上記は一例です。

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10月末	2021年9月末	月次騰落率
東証REIT指数	2,092.94	2,071.77	1.0%
東証REIT指数（配当込み）	4,660.54	4,605.71	1.2%
J-REIT予想配当利回り	3.44%	3.46%	-

➤ 先月の投資環境

10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、国内株安が続き投資家心理が悪化する中、下落しました。中旬は、円安進行や米国株高につれて国内株が上昇に転じ、リスク選好度が改善したことから上昇しました。下旬は、国内長期金利が上昇し節目の0.10%を一時突破する中、上昇幅を縮小しました。

➤ 今後の見通し

引き続き世界的に潤沢な流動性、経済正常化や国内政治安定化への期待が支えになるとみられますが、不動産市場を巡る不透明感などが上値を抑える見込みです。国内では新型コロナウイルス新規感染者数の減少を受けて、多くの地域で制限解除が進みましたが、海外からの入国時の隔離措置などが継続する中、内需サービス業の回復がどの程度進むか注視されます。東京都心5区の9月のオフィス空室率は19カ月連続で上昇するとともに、賃料は14カ月連続で下落しました。

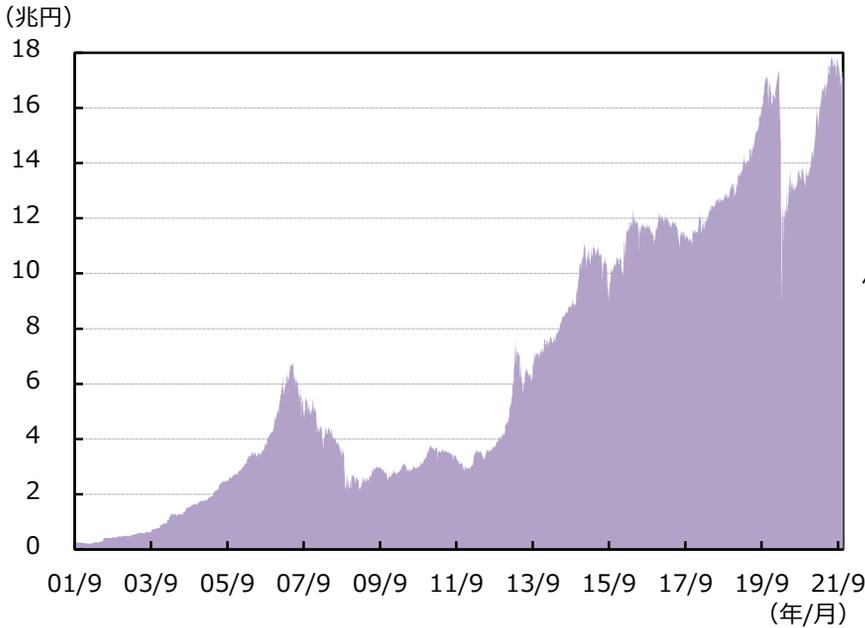
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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

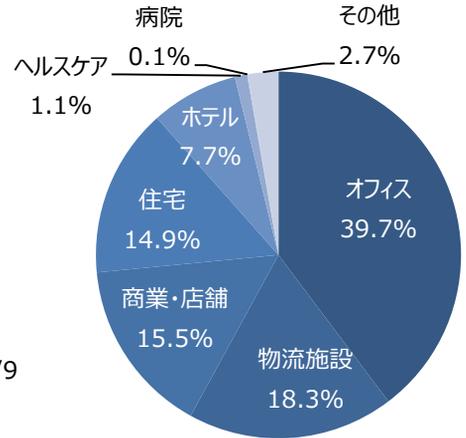


J-REITの市場規模

時価総額	17兆3,047億円
銘柄数	62銘柄

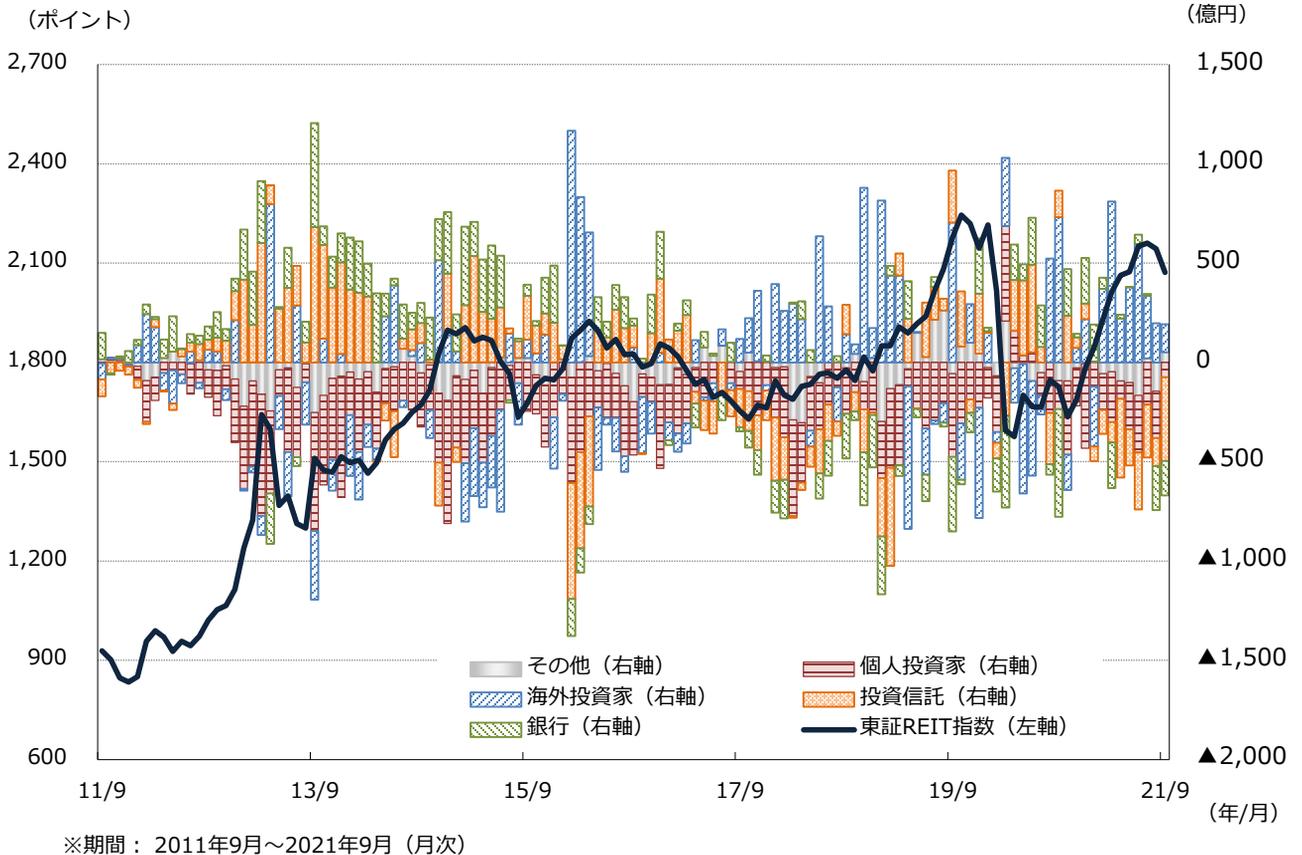
※2021年10月末時点

不動産タイプ別構成比率



※2021年8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。

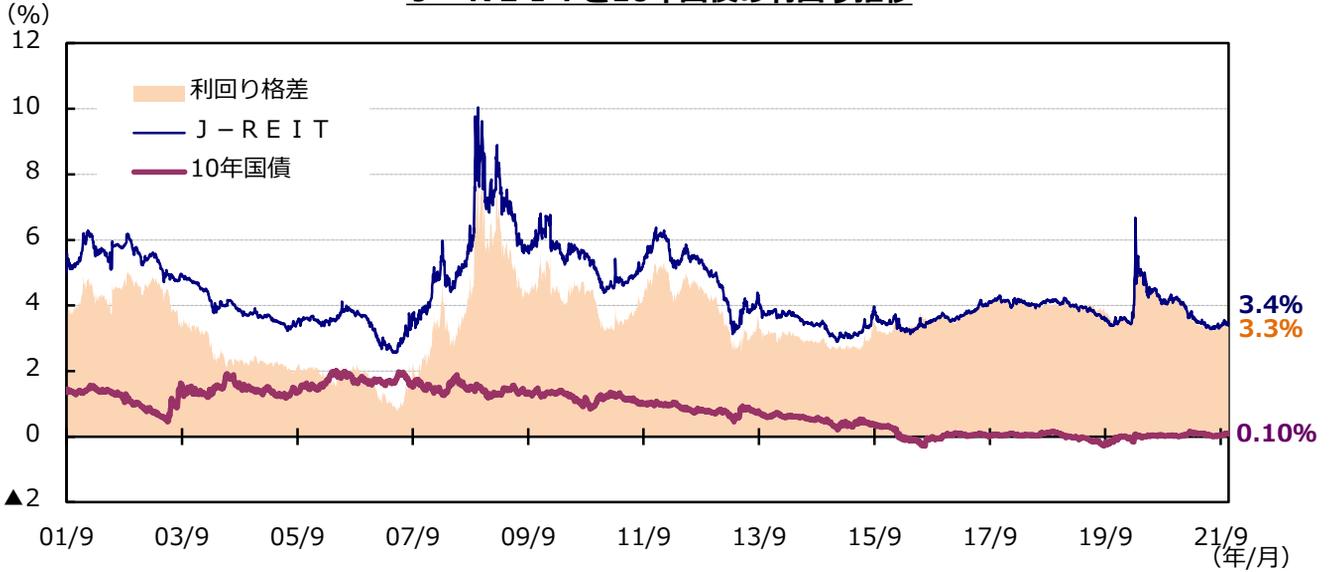
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



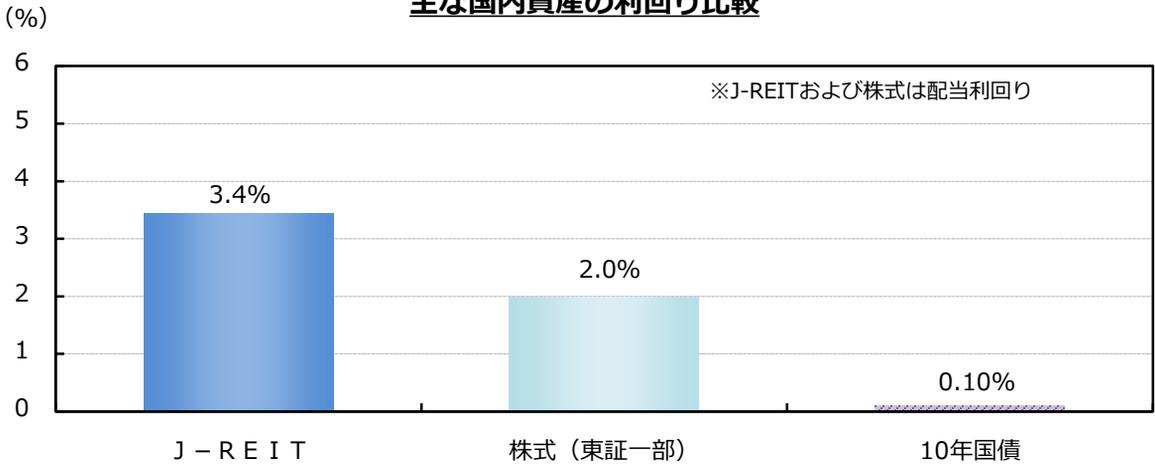
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

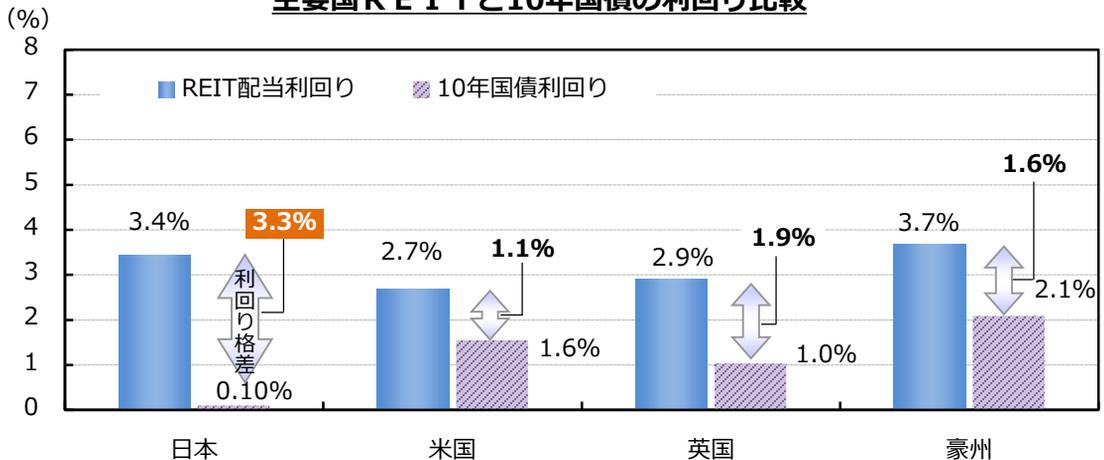
J-REITと10年国債の利回り推移



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。

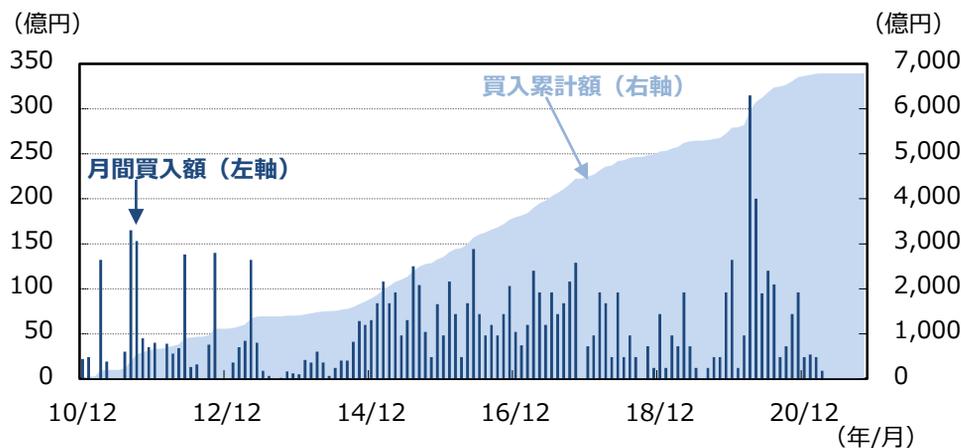
J-REIT市場について

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	2.1%	4.5%	3.1%	40.2%	12,229 億円	3.11%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	2.1%	4.0%	8.6%	11.1%	9,824 億円	2.59%
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	4.5%	1.6%	2.9%	36.3%	9,669 億円	3.18%
4	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	1.5%	▲5.3%	1.6%	15.9%	8,348 億円	2.96%
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	6.3%	▲1.8%	▲1.1%	37.3%	8,049 億円	3.78%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	0.2%	0.3%	11.6%	35.2%	7,586 億円	3.52%
7	日本都市ファンド投資法人	三菱商事、UBSグループ	総合	▲2.6%	▲8.7%	▲3.0%	39.1%	7,304 億円	4.31%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲2.6%	▲9.6%	▲2.0%	28.9%	5,214 億円	3.66%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	3.3%	0.1%	7.3%	22.6%	5,180 億円	2.99%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	▲5.8%	▲11.9%	▲13.1%	27.6%	4,428 億円	4.37%

※2021年10月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2021年10月

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10月末時点（年間買入上限額は2021年10月28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）

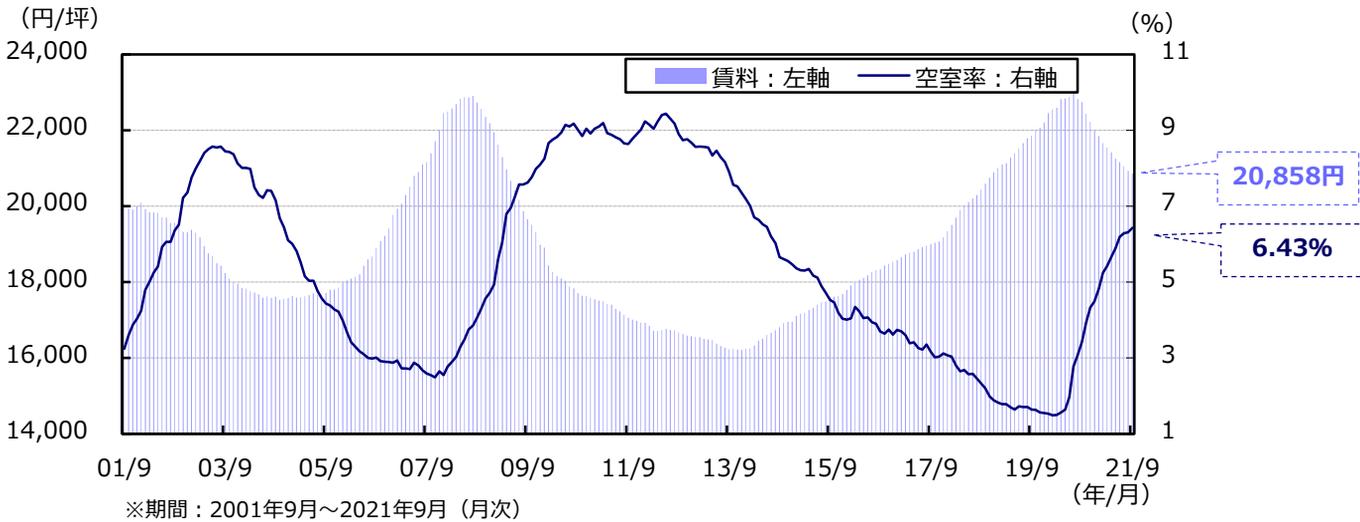
出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

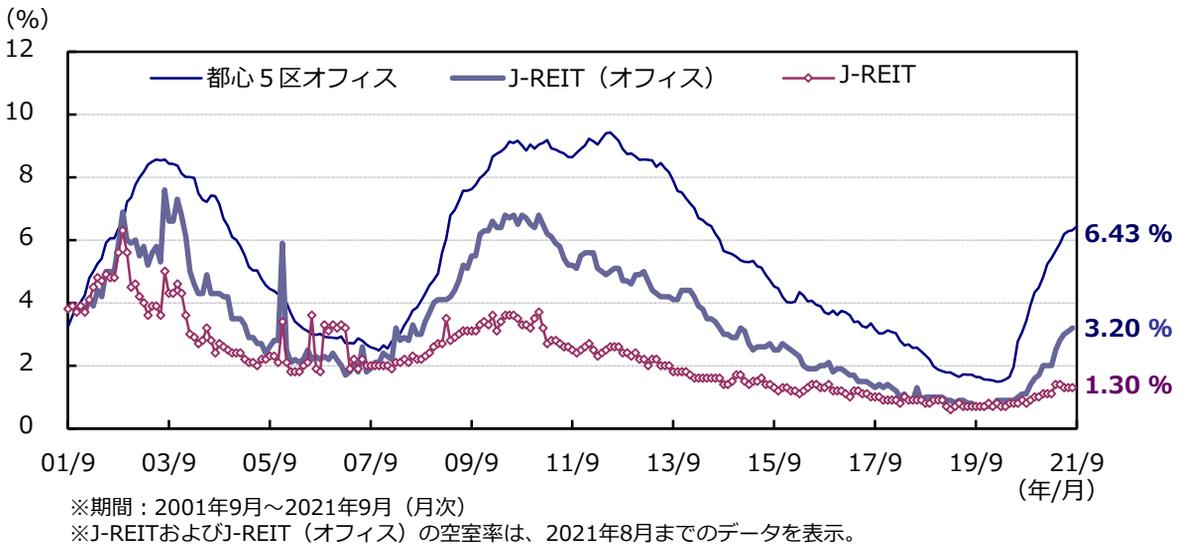
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

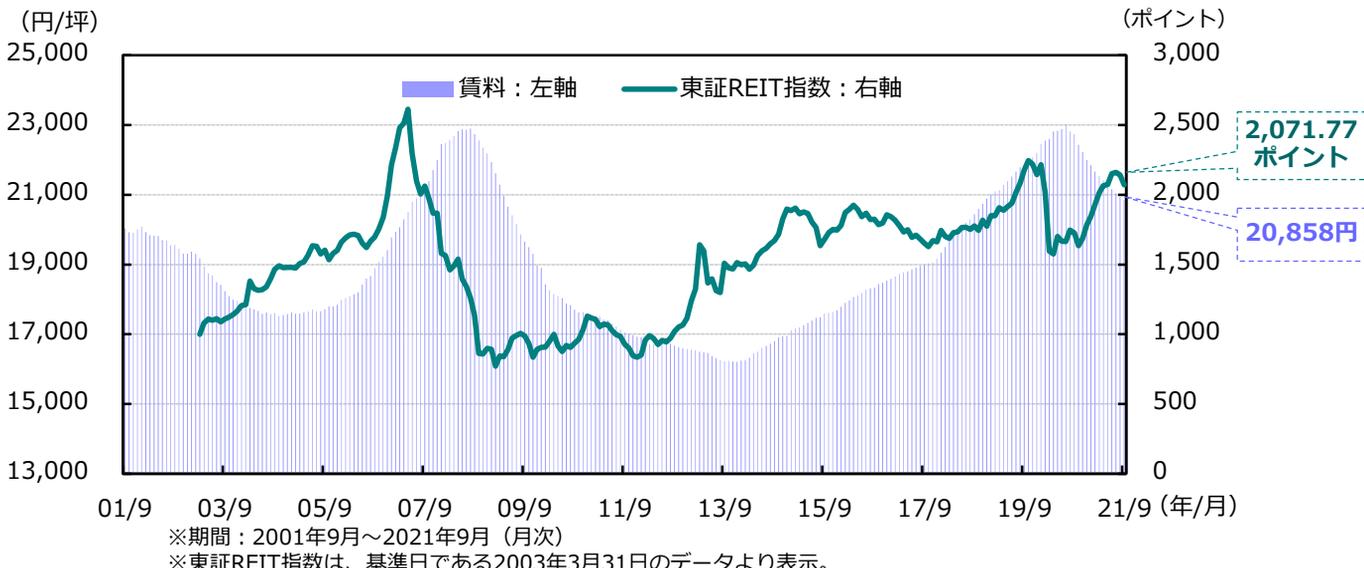
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



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、東証REIT商業・物流等指数、東証REIT住宅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。