

## J-REITレポート

# FTSEラッセル社が組入れJ-REIT銘柄を公表

## 組入れ銘柄数は54銘柄でJ-REIT上場銘柄の約9割をカバー

- ▶ FTSEラッセル社が8月21日、FTSEグローバル株式指数シリーズの2指数に組入れるJ-REIT銘柄を発表。2指数合計で54銘柄とJ-REIT上場銘柄（2020年7月末）の約9割をカバー。
- ▶ 2指数に連動した投資成果を目指すパッシブ運用から3,000億円程度の資金がJ-REITに流入するとの見方もある。需給の改善期待等からJ-REITの回復ペースが速まる可能性も。

### (1) FTSEラッセル社が組入れ銘柄を公表

- 世界的な指数算出会社であるFTSEラッセル社は8月21日、FTSEグローバル株式指数シリーズに組入れるJ-REIT銘柄を公表しました。同社は2019年9月30日にJ-REITを組入れることを決定したと発表し、同時に、選定された銘柄の公表日や組入れタイミング等を示していました。
- FTSE Japan (Large/Mid)が20銘柄、FTSE Japan Smallが34銘柄、2指数合計で54銘柄と、2020年7月末時点の上場62銘柄の約9割が対象となっています。組入れは2020年9月に開始された後、3ヵ月毎に25%ずつ、計4回に分けて行われ、2021年6月に完了します（図表1）。例えば、指数内での最終ウエイトが4%の銘柄の場合、2020年9月は1%、その後1%ずつ組入れられ、2021年6月に4%となります。

### (2) 予想されるJ-REIT市場への資金流入額

- 上記2指数に連動した投資成果を目指すパッシブ運用（ETF等）を行う機関投資家は、組入れられたJ-REIT銘柄を指数内でのウエイトに基づき買い入れる必要が生じます。4回合計で3,000億円程度（1回につき700億円程度）がJ-REITに流入するとの見方もあります。日銀のJ-REITの年間買入目安である1,800億円を上回る金額です。

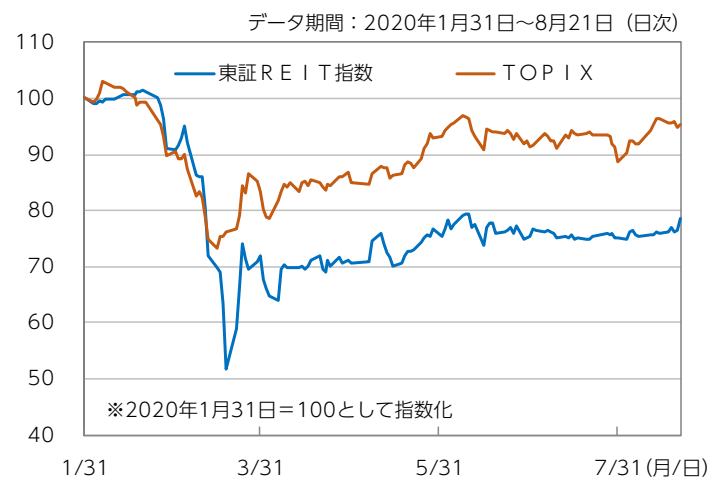
### (3) J-REIT市場の見通し

- 8月21日時点で、TOPIXが新型コロナウイルス感染拡大前の2月の高値まであと8%まで回復しているのに対し、東証REIT指数は23%下回る水準にあります（図表2）。FTSEグローバル株式指数シリーズの2指数への組入れにより、J-REITに新たな資金が流入することやJ-REITの投資家層が広がるのが期待されます。
- 2020年7月末時点のJ-REITのイールド・スプレッドは約8年ぶりの高水準となっています（図表3）。需給の改善で下値不安が後退すれば、出遅れ感や割安感等を材料にした買いが活発化し、J-REITが回復ペースを速めることも考えられます。

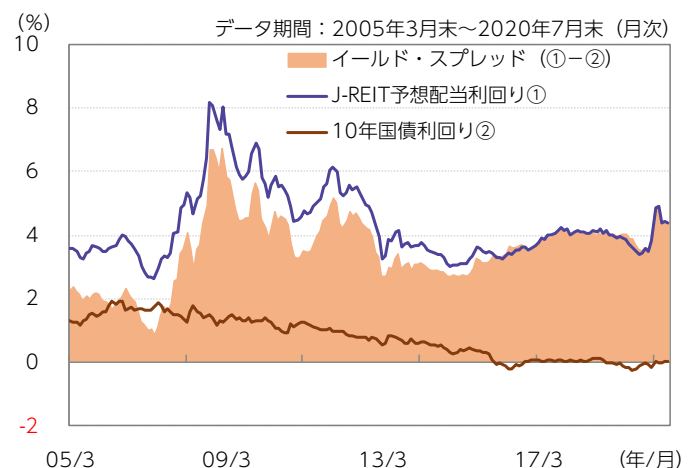
図表1：J-REITの組入れ時期と比率

| 回数  | 組入れ時期    | 組入れ比率 | 合計比率 |
|-----|----------|-------|------|
| 1回目 | 2020年9月  | 25%   | 25%  |
| 2回目 | 2020年12月 | 25%   | 50%  |
| 3回目 | 2021年3月  | 25%   | 75%  |
| 4回目 | 2021年6月  | 25%   | 100% |

図表2：東証REIT指数とTOPIX



図表3：J-REITのイールド・スプレッド



## 【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

## &lt;設定・運用&gt;



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>