

J-REIT市場の投資環境

上値の重いJ-REIT市場の需給要因

2020年12月2日

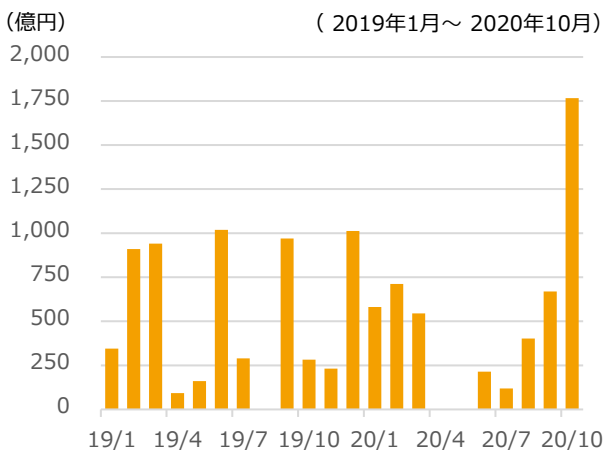
相次ぐ公募増資で上値の重いJ-REIT市場

東証REIT指数は最近1,600ptから1,800ptのレンジで横ばい圏での推移となり、株式市場に比べ上値の重い展開が続いています。3月にコロナショックで急落したJ-REIT市場は緩やかながら回復し、夏以降は物流施設セクターを中心に公募増資による外部成長が再開しました。J-REIT市場における公募増資は基本的に物件取得目的で行われるため、一口当たり利益・分配金が成長するケースが多く、J-REITの成長の重要な手段です。一方で、公募増資が増えると需給の軟化が指数の上値を抑えることとなります。

下図はJ-REIT市場でのIPO（新規公開）、公募増資による募集・売り出し総額の推移です。2020年10月の水準が極めて高いことが確認できます。これは大型オフィスを保有する日本ビルファンドのJ-REIT市場で過去最大規模の公募増資の影響です。11月も4件の公募増資(合計900億円程度)が発表されており、公募増資による需給の軟化がJ-REIT市場の上値の重さの背景となっています。一方、足元で公募増資を発表した銘柄をみると、例年は1-3月に公募増資をしていた銘柄が多く、需給悪化要因を先んじて消化しているため、年明け以降の需給を考える上ではポジティブな動きです。

FTSEグローバル株式指数は9月からJ-REITの組み入れを開始しました。四半期ごとに4回に分けて組入比率を高めていく予定で、次の比率引き上げタイミングは12月です。報道などによると指数連動ファンドからの1回当たりの資金流入は700億円程度とみられています。9月はこのパッシブ運用の買い需要に対して、金融機関の上期決算対策の売りが強く、J-REIT市場は上昇しませんでした。仮に12月に積極的な売り主体がいなければ、J-REIT市場を押し上げる要因として期待できるため、注目しています。

J-REIT市場での募集・売り出し総額



※J-REIT市場でのIPO、公募増資による募集、売出し総額
(出所) 不動産証券化協会より大和アセット作成

FTSE社のJ-REIT組み入れスケジュール

	1回目	2回目	3回目	4回目
定期見直し	2020年9月	2020年12月	2021年3月	2021年6月
実施発効日	2020年9月21日	2020年12月21日	2021年3月22日	2021年6月21日
組入比率	25%	25%	25%	25%
合計比率	25%	50%	75%	100%

※一般的に指数は前営業日の引け値で組み入れられるため、パッシブ需要は上記実施発効日の前営業日に大きく発生します。

(出所) FTSE社より大和アセット作成

当資料のお取り扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 個別銘柄の推奨を目的とするものではありません。