

相次ぐ公募増資、積極的な資金調達動き

相次ぐ公募増資

2021年8月に入り、J-REIT各社による公募増資の公表が6件に上るなど資金調達の動きが加速しています。2019年以降のJ-REIT各社の公募増資件数を見ると、コロナショック以前は四半期に7件以上で推移していました。しかし、コロナショックによって2020年4-6月は1件と大きく落ち込み、その後も比較的低位で推移しました。足元では、ワクチンの普及などを背景に経済回復の見通しが明るくなるにつれ、J-REIT各社の物件投資も活発化しています。2021年7-9月の公募増資は8月までに公表されたもので10件と、すでにコロナショック以前と比べて遜色ない水準となっています。

資金調達によって収益性向上への期待も

J-REIT市場において、積極的な資金調達による投資口数の増加は、需給環境の悪化を招く要因として、短期的にはマイナス材料となることもあります。実際に、2021年8月に公募増資を公表した各社の公表日から8月末までの騰落率を見てみると、いずれも東証REIT指数を下回ったことから、公募増資が投資口価格の上値を抑える一因となったことが推測できます。

一方で、資金調達を行い新たな優良物件に投資することで、収益性の向上などが期待できるという側面もあります。例えば、イオンリート投資法人が2021年8月2日に公表した「第6回公募増資及び新規取得資産に関する補足説明資料」によると、同投資法人は今回の公募増資などの資金調達によってイオンモール4物件を取得する予定です。そして、公募増資及び新規取得資産の組入れによって以下の効果などを予想しています。

- ・ 資産規模：3,955億円→4,470億円
- ・ 1口当たり巡航分配金*1：3,198円→3,270円
- ・ 1口当たりNAV*2：144,604円→145,227円
- ・ LTV*3（敷金込み）：44.8%→44.7%

上記のような収益性の向上や財務基盤の安定化が実現すれば、投資口価格を押し上げる材料になると考えられます。

このように、J-REIT各社が積極的に資金調達と物件投資を行うことは、短期的には需給悪化懸念からJ-REIT市場の重しとなる可能性があるものの、収益性の改善などを通じた業績の拡大により中長期的には市場を下支えることが期待されます。

*1 特殊要因を除外した分配金のこと。特定決算期に発生する費用（増資に伴う投資口発行費など）を除外し、繰延されている費用を加算して算出する。

*2 Net Asset Valueの略称で純資産総額のこと。

*3 Lone to Valueの略称で総資産有利子負債比率のこと。

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

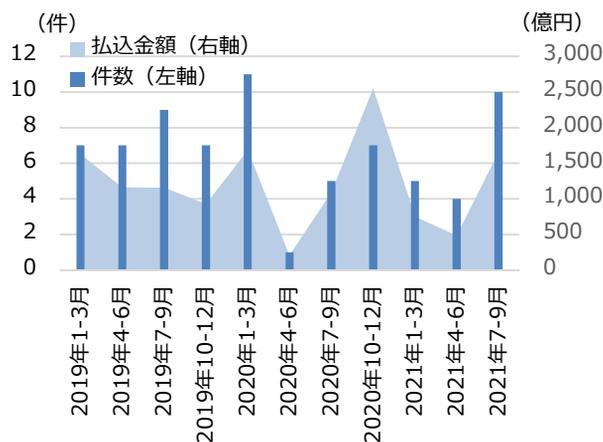
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※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。

【J-REIT各社の2021年8月公表の公募増資】

公表日	投資法人	払込金額
8月2日	イオンリート	237億円
8月2日	スターアジア不動産	64億円
8月13日	タカラレーベン不動産	122億円
8月16日	サンケイリアルエステート	123億円
8月18日	大和ハウスリート	336億円
8月24日	アクティビア・プロパティーズ	215億円

【J-REIT各社の公募増資の推移】



※上記は払込期日ベースの件数です。2021年7-9月は8月末までに公表されたものを集計しています。

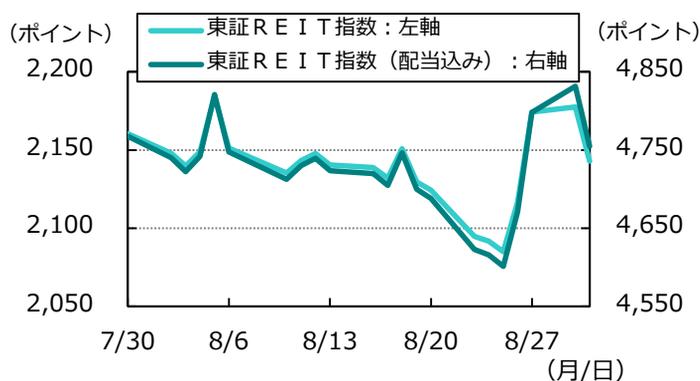
【J-REIT各社の公募増資公表来の騰落率】

投資法人	投資口価格騰落率	東証REIT指数騰落率	差
イオンリート	-4.9%	-0.2%	-4.6%
スターアジア不動産	-0.5%	-0.2%	-0.3%
タカラレーベン不動産	-10.6%	0.1%	-10.7%
サンケイリアルエステート	-3.7%	0.2%	-3.9%
大和ハウスリート	-3.0%	-0.4%	-2.6%
アクティビア・プロパティーズ	0.5%	2.4%	-1.9%

※期間：J-REIT各社の直近公募増資公表日～2021年8月末直近公募増資公表日については上の表「J-REIT各社の2021年8月公表の公募増資」をご覧ください。

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8月末	2021年7月末	月次騰落率
東証REIT指数	2,142.91	2,160.33	▲0.81%
東証REIT指数（配当込み）	4,755.00	4,767.40	▲0.26%
J-REIT予想配当利回り	3.36%	3.33%	-

➤ 先月の投資環境

8月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は下落しました。上旬は、上昇する場面もありましたが、国内の新型コロナウイルスの感染拡大への懸念などから、下落しました。中旬は、感染拡大に伴う緊急事態宣言の対象地域拡大や国内株安から、下落しました。下旬は、緊急事態宣言の対象地域の更なる拡大などから一時大幅に下落しましたが、月末にかけて国内株高に伴いリスク選好が改善し、下落幅を縮小しました。

➤ 今後の見通し

世界的に潤沢な流動性やワクチン接種の進展への期待が支えとなるものの、国内での感染拡大への懸念やコロナ禍の影響が長期化する可能性には留意が必要です。足元では首都圏などでピークアウトの兆しがみられ始めたものの、全国での感染拡大に歯止めがかかっていません。不動産市場を巡る不透明な環境が長期化する可能性があります。東京都心5区のオフィスの7月の空室率は拠点集約の動きなどが続き、17カ月連続で上昇しました。

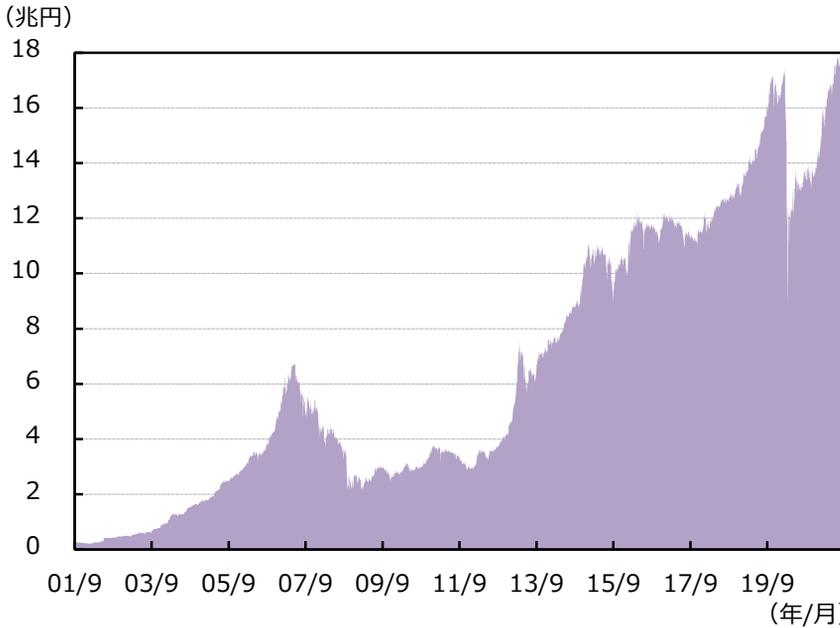
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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

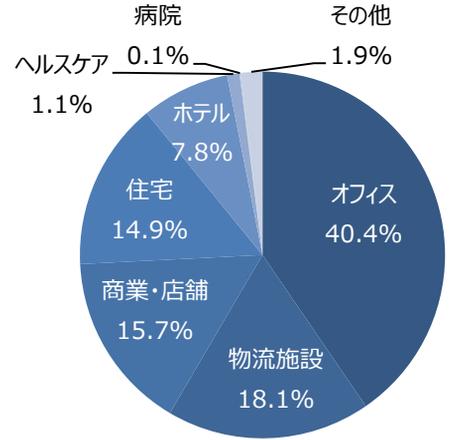


J-REITの市場規模

時価総額	17兆5,821億円
銘柄数	62銘柄

※2021年8月末時点

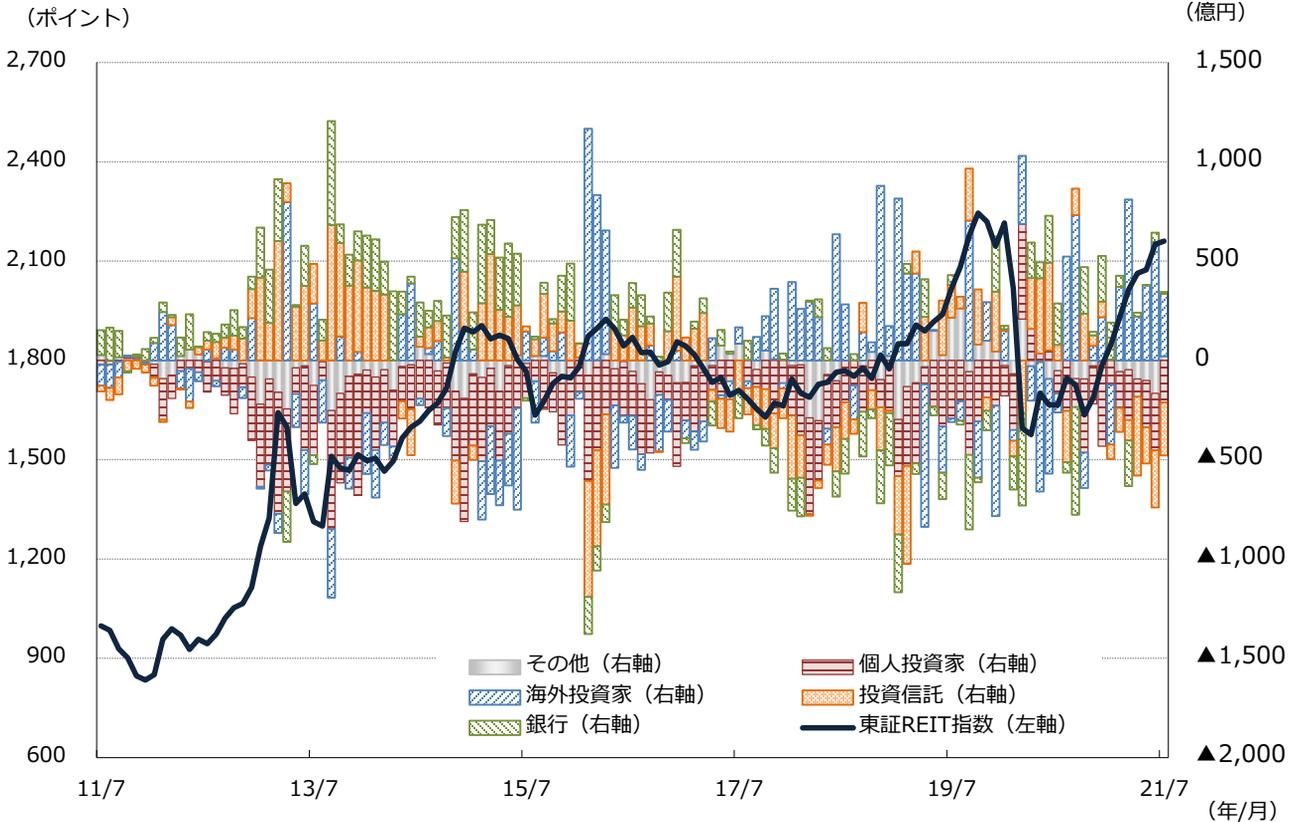
不動産タイプ別構成比率



※2021年6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。

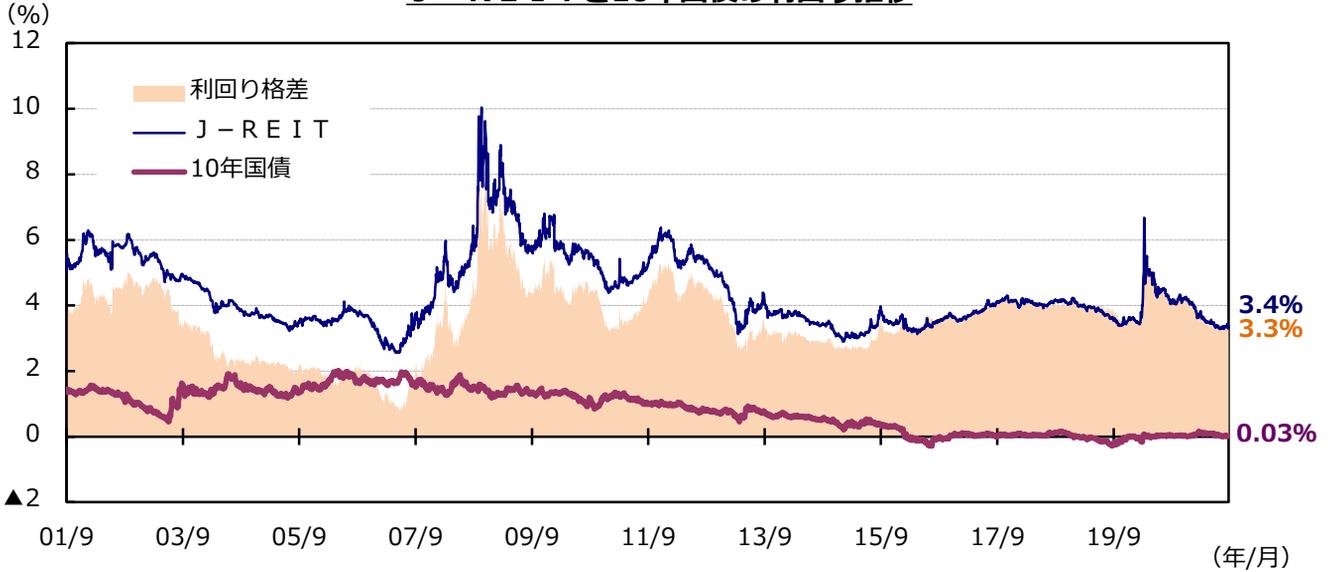
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



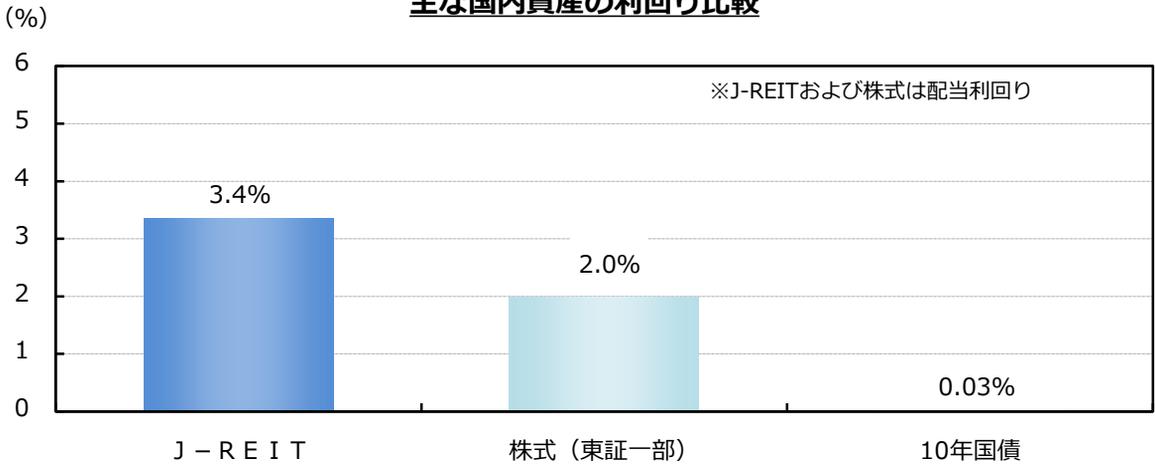
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移

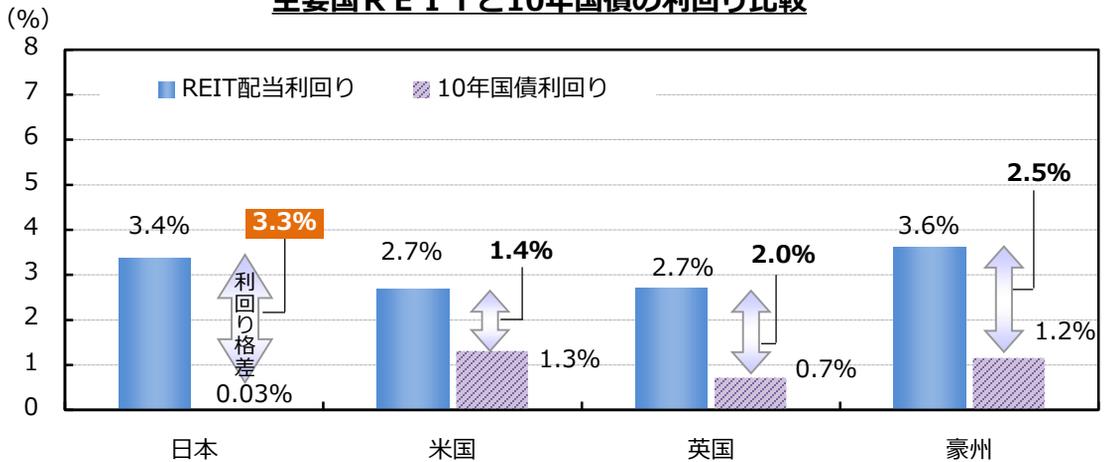


主な国内資産の利回り比較



※2021年8月末時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2021年8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。

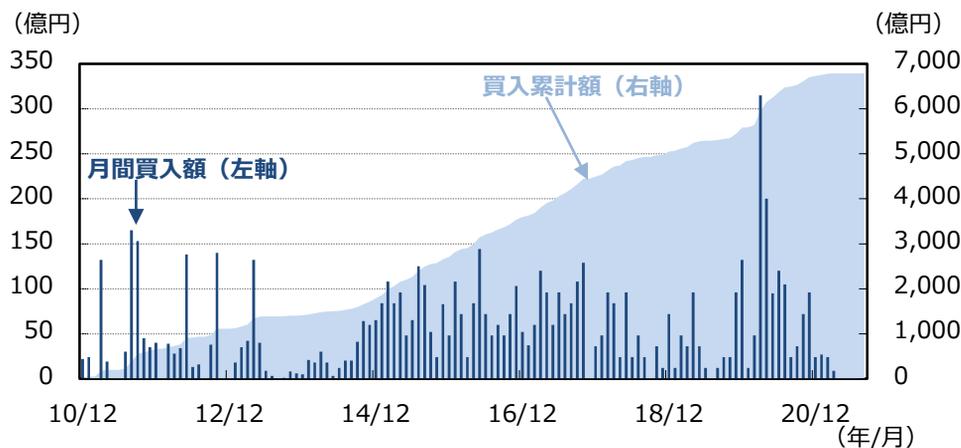
J-REIT市場について

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	1.0%	3.0%	9.8%	11.9%	11,815 億円	3.22%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	8.3%	16.8%	21.9%	14.8%	10,237 億円	2.48%
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	▲0.9%	3.2%	4.9%	14.6%	9,433 億円	3.33%
4	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	1.9%	7.1%	16.0%	22.6%	8,967 億円	2.75%
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	▲2.4%	▲2.0%	6.5%	25.2%	8,002 億円	3.75%
6	日本都市ファンド投資法人	三菱商事、UBSグループ	総合	▲6.6%	▲3.5%	1.5%	33.7%	7,471 億円	4.21%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲0.2%	6.4%	16.4%	17.5%	7,148 億円	3.53%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲6.2%	▲3.6%	8.2%	24.4%	5,412 億円	3.53%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	0.3%	6.4%	15.8%	19.3%	5,187 億円	2.99%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	▲3.4%	▲0.9%	6.4%	31.9%	4,852 億円	3.98%

※2021年8月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2021年8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
-------	---------

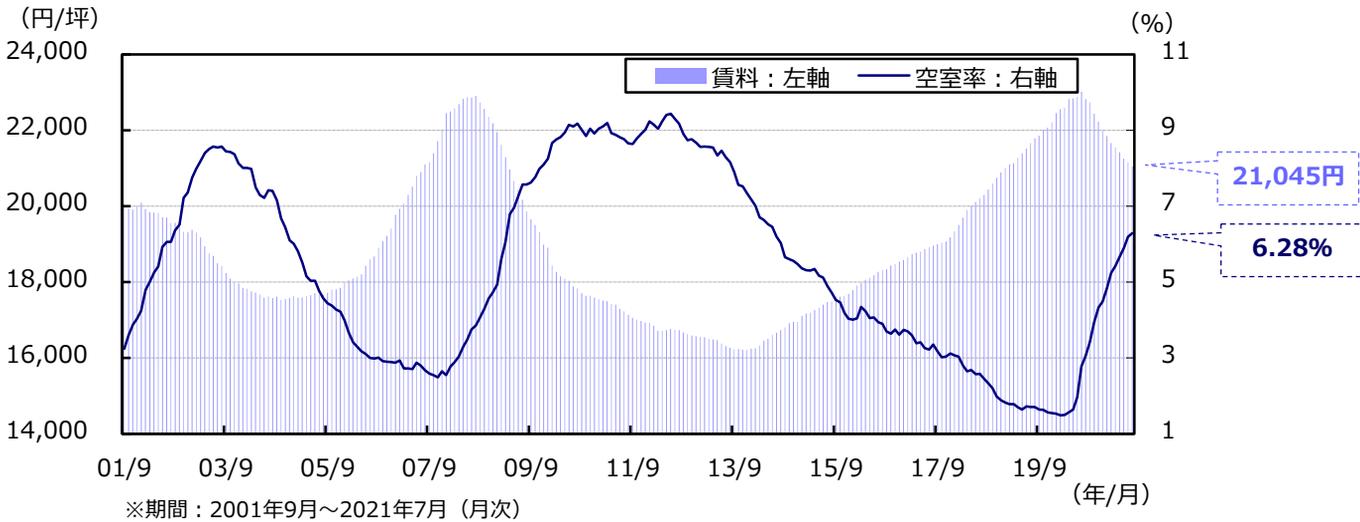
※2021年8月末時点（年間買入上限額は2021年7月16日（日本銀行の「当面の金融政策運営について」の公表日）時点）

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

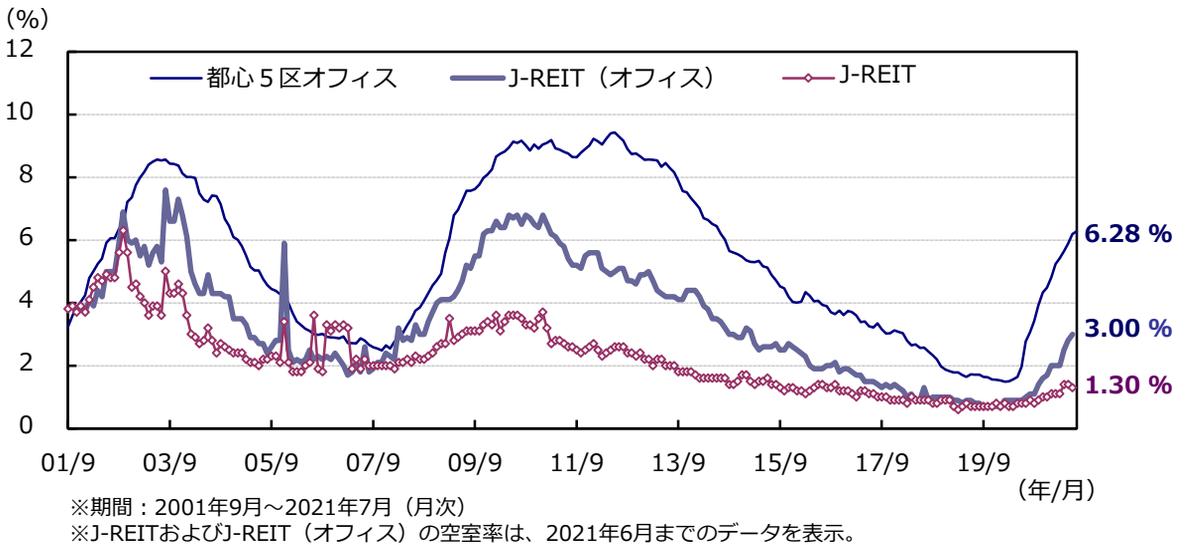
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※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。

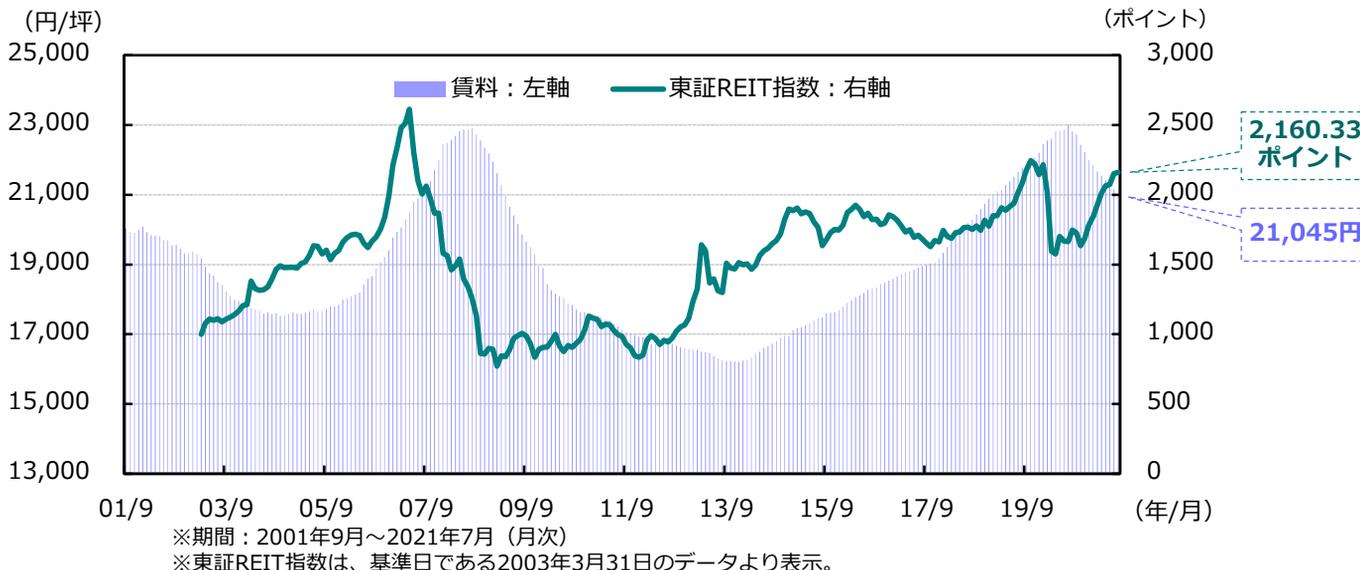
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



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指数および東証株価指数（TOPIX）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、㈱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。