

10月の世界 REIT は反発 米欧は大幅上昇

10月の世界主要 REIT は反発。前月が全面安だった反動もあってか全面高となった。取り分け米欧は主要 REIT 各社の好調な決算発表が追い風となって大きく上昇した。

英国は新型コロナウイルスの感染再拡大と金融引き締め懸念が悪材料視されたが+3.6%と反発。中国の不動産バブル崩壊懸念で先月大きく下落した香港 REIT も+2.7%と持ち直した。

世界的な新型コロナの感染状況は大きく改善し、経済正常化への期待が拡大しているが、一方で世界的なインフレ圧力の上昇から、金融当局が突如金融引き締めへ転じるリスクを世界中が警戒している。

アフターコロナではインフレ長期化という新たな敵との戦いが始まろうとしている。

米 REIT は 3Q 好決算を好感して大幅上昇

米国 REIT セクター別騰落率(10月28日時点)

	10月(%)	年初来
All Equity REITs	+ 8.3	+31.7%
オフィス	+ 4.5	+18.1%
住宅	+ 8.5	+48.0%
小売り(商業施設)	+ 9.2	+44.2%
個人用倉庫	+13.5	+57.8%
産業(物流施設)	+16.1	+41.6%
インフラ	+ 6.7	+24.5%
データセンター	+ 8.1	+19.0%
ヘルスケア	+ 4.4	+15.4%
ホテル/リゾート	+ 0.7	+15.5%
材木	+ 3.4	+13.4%
多角	+ 8.0	+26.0%
モーゲージ	+ 4.1	+21.7%

<出所> FTSE Nareit U.S. Real Estate Index

10月の米国 REIT は大きく反発。好調な第3四半期決算を好感して米株、米 REIT ともに史上最高値を更新した。13セクター全てが上昇し、

取り分け産業(物流施設)と個人用倉庫は二桁の大幅上昇となった。

もっとも、インフレ警戒感は一層高まっており、期待インフレ率を示す BEI(ブレイク・オープン・インフレ率=国債と同年限の物価連動国債の利回りの差)は、10月末時点で10年物2.51% 5年物2.89%と高止まりしている。

FRB(米連邦準備理事会)は今のところ「インフレは一時的」との姿勢を崩していないが、11月3日のFOMC(米連邦公開市場委員会)でインフレの長期化を示唆するとの観測もあり、市場の警戒感が高まっている。

一方、市場はインフレ圧力の高まりを警戒しながらも、インフレ率の上昇に伴って実質金利の低下が続いており、米国株や REIT に投資マネーが流入しやすい環境が続くことから、リスクオン相場が継続するとの強気の見方もある。

米 Prologis が 3Q 好決算を発表 再度上方修正

米国の Prologis Inc. (PLD) が2021年第3四半期決算を発表し、一株当 FFO(Fund From Operation)の通期の見通しを\$4.08~4.13/株に上方修正した。同社の好決算を反映して産業(物流施設)セクターは大きく上昇した。

PLDの決算ハイライトで目を引くのは、物件の稼働率が第2四半期の96%から98%にアップし、更新時賃料の伸びが12.9%と大きく上昇した点だ。ハミッド CEO 曰く「市場の(物流倉庫の)スペースは事実上売り切れている」。

同社は世界の e コマース需要にはまだ拡大余地があると強気だが、米 Amazon.com の第3四半期(7~9月)決算では、主力の e コマース部門の売上高成長率が2Qの16%から3%へと大きく鈍化していることから、e コマース需要はそろそろ天井との見方が広がっている。

アフターコロナの e コマース需要は、物流不動産セクターの成否を占う大きなファクターだ

けにその予測は予断を許さない。

J-REIT は小反発 市場環境は好悪材料交々続く

10月の東証REIT指数は+1.0%と小幅反発した。市場環境は引き続き好悪材料交々。国内の新型コロナウイルス感染者数の急減や、米株と米REITの史上最高値更新を好感する一方で、海外要因では世界的な金利上昇や中国の不動産バブル崩壊、国内要因ではJ-REITの公募増資による需給悪化懸念等の悪材料は継続している。

10月の公募増資は2件、240億円程度と前月比で減少。また10月のセクター別パフォーマンスは、オフィス1.1%、住宅1.0%、商業・物流等1.0%と全セクターとも小動きだった。

9月のJ-REITは外人投資家の買い越しが継続

東証が発表した9月のJ-REIT投資部門別売買動向によると、外人投資家が+141億円買い越した一方で、投資信託が▼421億円、個人投資家が▼74億円、金融機関が▼57億円の売り越しとなった。外人投資家は2月以降8ヶ月連続

で買い越しを続け、合計の買越額は3,030億円となった。外人投資家は引き続きJ-REIT最大の買い手となっており、相場の先行きも外人買い次第といった状況が続いている。

一方、投信や個人投資家は売り越しが続き、投信は1月から9ヶ月連続、個人投資家は昨年7月から15ヶ月連続売り越しとなっている。

9月の公募増資は3件、資金調達額は約303億円となり、それを吸収してワンタッチで売却した個人投資家が多い分、東証の統計上は個人の売り越しが増えたとの印象が残る。それでも9月の売り越し額が大幅に減少したことで、個人の売りもピークを越えたとの見方が出ている。

金融機関は生損保が+126億円買い越した一方、銀行が▼173億円、その他金融が▼10億円の売り越しとなった。外人投資家以外の投資部門は引き続き様子見を続けており、リスクオンに転じる気配は見られない。今後も慎重なビヘイビアが続くと思われる。(論説 井出)

◇◆◇ マーケット情報 ◇◆◇

	2021/9	2021/10	騰落率
日経平均	29,452.66	28,892.69	▼1.9%
TOPIX	2,030.16	2,001.18	▼1.4%
NYダウ	33,843.92	35,819.56	+5.8%
NASDAQ	14,448.58	15,498.39	+7.3%
① J-REIT	2,071.77	2,092.94	+1.0%
② 米国REIT	248.88	265.82	+6.8%
③ 欧州REIT	2,310.60	2,437.24	+5.5%
④ 豪州REIT	1,610.70	1,617.37	+0.4%
⑤ 星REIT	264.15	271.18	+2.7%

<出所>①東証REIT指数
 ②FTSE Nareit All REITs Index
 ③FTSE EPRA/Nareit Developed Europe Index
 ④S&P/ASX200 A-REIT指数 ⑤S&P シンガポール REIT 指数

※指数は月末終値 騰落率は前月比

首都圏物流不動産キャップレートウォッチ

※ 首都圏物流不動産のキャップレートは、引き続き低下傾向にあるものの注視が必要。

REIT保有物流施設のCAP(NCF)推移(1都3県所在物件対象)

リート名	日本プロジスリート			GLP			日本ロジスティクスファンド			産業ファンド			伊藤忠アドバンス・ロジスティクス		
	所在	直近期 (2021/5)	前期との差異	所在	今期 (2021/8)	前期との差異	所在	直近期 (2021/7)	前期との差異	所在	直近期 (2021/7)	前期との差異	所在	直近期 (2021/7)	前期との差異
千葉	市川1	3.80%	-0.10%	富里	4.30%	-0.20%	浦安千鳥	3.80%	0.00%	野田	4.30%	0.00%	柏	4.40%	0.00%
	市川3	3.70%	-0.10%	習志野II	4.30%	-0.20%	船橋西浦	4.00%	0.00%	習志野II	4.50%	0.00%	野田	4.20%	-0.10%
	船橋5	3.90%	-0.10%	船橋	4.20%	-0.20%	習志野	4.20%	0.00%	柏	4.70%	0.00%	千葉北	4.50%	-0.10%
	成田1-A&B	4.70%	-0.10%	船橋III	3.80%	-0.10%	八千代	4.20%	-0.10%	印西	5.00%	-0.10%	印西	4.40%	-0.10%
	成田1-C	4.70%	-0.10%	袖ヶ浦	4.50%	-0.10%	八千代II	4.20%	-0.10%				柏2	4.10%	-0.10%
	成田1-D	4.70%	-0.10%	浦安III	3.60%	-0.10%	浦安千鳥II	4.00%	0.00%				印西2	4.50%	-0.10%
	成田3	4.50%	-0.10%	習志野	4.30%	-0.20%	市川	3.80%	-0.10%						
	習志野4	3.80%	-0.10%	松戸	4.10%	-0.10%	習志野II	4.00%	-0.10%						
	習志野5	3.90%	-0.10%	市川塩浜	3.90%	0.00%	市川II	3.80%	-0.10%						
	千葉1	4.10%	-0.10%	野田吉春	4.40%	-0.20%	柏	4.50%	-0.10%						
				浦安	3.80%	-0.10%	柏II	4.80%	-0.10%						
				船橋II	3.80%	-0.10%	千葉北	4.50%	-0.50%						
	神奈川	座間	4.10%	-0.10%	東扇島	3.80%	-0.10%	平塚	4.80%	-0.10%	厚木II	4.40%	-0.10%	厚木	4.20%
座間2		4.00%	-0.10%	厚木II	3.70%	-0.20%	川崎	4.20%	-0.10%	横浜都筑	4.30%	0.00%			
横浜鶴見		3.90%	-0.10%	湘南	4.30%	-0.10%	横浜福浦	4.30%	0.00%	湘南	4.30%	0.00%			
海老名		4.00%	0.00%	横浜	3.50%	0.00%	新子安	4.00%	0.00%						
				東扇島II	3.80%	-0.10%	相模原	4.30%	-0.10%						
				東扇島III	3.90%	-0.10%	座間	4.70%	-0.10%						
							横浜町田	3.80%	0.00%						
							藤沢	4.20%	0.00%						
埼玉	川島	4.50%	0.00%	加須	4.20%	-0.20%	草加	3.90%	-0.10%	越谷	4.60%	0.00%	三郷	4.20%	0.00%
	川島2	4.40%	-0.10%	深谷	4.50%	-0.20%	三郷	4.30%	-0.10%	さいたま	4.70%	-0.10%			
	北本	4.50%	-0.10%	杉戸II	3.70%	-0.10%	羽生	5.00%	0.00%	川口	4.10%	-0.10%			
	吉見	4.40%	-0.10%	岩槻	3.70%	-0.10%	埼玉騎西	4.70%	-0.10%	三郷	4.00%	-0.10%			
	東松山	4.40%	-0.10%	春日部	3.90%	-0.10%	加須	4.30%	-0.10%	入間	4.80%	-0.10%			
	MFLP川越	4.10%	-0.10%	越谷II	3.70%	0.00%	戸田	3.90%	-0.10%	加須	4.50%	-0.10%			
				三郷II	3.60%	-0.10%									
				杉戸	4.00%	-0.10%									
				吉見	4.20%	-0.20%									
				三郷	3.70%	-0.10%									
東京	東京大田	3.50%	-0.10%	東京	3.40%	0.00%	新木場	4.00%	-0.10%	東雲	4.00%	0.00%			
	東京新木場	3.50%	-0.10%	昭島	3.90%	-0.10%	東雲	3.90%	0.00%	新砂	4.00%	0.00%			
				辰巳	3.40%	-0.10%	辰巳	3.60%	-0.10%	羽村	4.30%	-0.10%			
				羽村	4.00%	-0.10%	武蔵村山	4.10%	-0.10%	板橋	3.90%	-0.20%			
				辰巳IIa	3.40%	-0.10%	新木場II	3.80%	0.00%	昭島	4.10%	-0.10%			
				東京II	3.40%	0.00%									
				新木場	3.70%	-0.10%									

リート名	三菱地所物流リート			CREロジスティクスファンド			ラサールロジポート			三井不動産ロジスティクスパーク			SOSILA物流リート		
	所在	今期 (2021/8)	前期との差異	所在	直近期 (2021/6)	前期との差異	所在	今期 (2021/8)	前期との差異	所在	直近期 (2021/7)	前期との差異	所在	直近期 (2021/5)	前期との差異
千葉	船橋	4.90%	0.00%				北柏	3.80%	0.00%	市川塩浜	3.90%	0.00%			
							流山B	4.10%	0.00%	船橋西浦	4.30%	0.00%			
							柏沼南	4.20%	-0.10%	柏	4.40%	0.00%			
神奈川	相模原	4.10%	0.00%				橋本	3.90%	-0.10%	横浜大黒	4.20%	-0.10%	横浜港北	4.10%	0.00%
	橋本	4.00%	0.00%				相模原	4.00%	-0.10%	厚木	4.30%	-0.10%	相模原	4.30%	0.00%
	厚木I	4.10%	-0.10%				東扇島A	4.20%	-0.10%	平塚	4.30%	-0.10%			
	厚木	4.00%	-0.10%				東扇島B	4.20%	-0.10%	厚木II	4.10%	-0.10%			
							東扇島C	4.10%	-0.10%						
埼玉	加須I	4.70%	-0.10%	久喜	4.30%	-0.10%	川越	4.20%	-0.10%	久喜	4.30%	-0.10%	春日部	4.60%	-0.10%
	加須II	4.30%	0.00%	羽生	4.70%	0.00%	狭山日高	4.20%	-0.10%	八潮	4.20%	0.00%	川越	4.60%	-0.10%
				久喜II	4.60%	-0.10%				川越	4.10%	-0.10%			
				浦和美園	4.20%	0.00%				川口I	3.90%	-0.10%			
				新座	4.50%	0.00%									
				川越	4.40%	-0.10%									
				春日部	4.30%	-0.10%									
				草加	4.00%	-0.10%									
東京				八潮	4.00%	-0.10%									
				上尾	4.30%	-0.10%									
				三芳	4.20%	-0.10%									
			瑞穂A	4.20%	-0.10%				日野	4.00%	-0.10%				
			瑞穂B	4.20%	-0.10%										