

11月の世界 REIT は新変異株警戒でリスクオフ

11月の世界主要 REIT は、10月の全面高から一転してリスクオフに転じた。市場は新型コロナウイルスの欧州での感染拡大に加えて、南アフリカで新たな変異株（オミクロン株）が発見されたことを警戒しており、投資家のリスク回避姿勢は当面続くと思われる。

日米の感染状況は、新規感染者のピーク比が日本 1%、米国 30%と改善が続いているが、一方欧州では主要国の感染拡大が目立ち（独同 100%、蘭同 99%、仏同 56%）、一部の都市では再びロックダウンが実施されている。

オミクロン株対策については、G7 が連携して取り組むとの共同声明を採択したものの、パンデミック（世界的大流行）再来を抑え込めるかどうかは予断を許さない状況が続いている。

新たな変異株の発見で、世界 REIT は再びコロナ感染拡大リスクと経済正常化期待との綱引きに巻き込まれることになりそうだ。

米 REIT はオミクロン株と利上げ観測で軟調

米国 REIT セクター別騰落率(11月29日時点)

	11月(%)	年初来
All Equity REITs	+ 1.0	+31.6%
オフィス	▼1.0	+15.9%
住宅	+ 1.2	+48.6%
小売り（商業施設）	+ 2.7	+46.4%
個人用倉庫	+ 0.6	+59.9%
産業（物流施設）	+ 5.2	+47.3%
インフラ	▼1.3	+21.1%
データセンター	+ 2.9	+21.1%
ヘルスケア	▼1.8	+10.2%
ホテル/リゾート	▼4.2	+10.8%
材木	+ 7.0	+19.4%
多角	+ 0.2	+23.8%
モーゲージ	▼2.9	+17.8%

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

11月の米国 REIT は前半に最高値を更新したものの、オミクロン株の発見でパンデミック再発となれば世界経済の回復が遅れるとの見方が広がり、月末にかけてリスクオフとなった。

オミクロン株発見の影響で、アフターコロナの経済正常化期待で買われてきたヘルスケアやホテル/リゾート、オフィス等のセクターが再び軟調となった。

一方、11月の FOMC 議事録は「量的緩和策を現在の計画（来年6月終了）よりも早期に終了させる可能性が高まっている」ことを示唆しており、金融市場は来年6月 FOMC での利上げと、さらにも来年中に一回の追加利上げを織り込み始めている。インフレは一時的との声は、遂に FRB 高官の口からは聞かれなくなった。

J-REIT も軟調 期待利回りは低下傾向が続く

11月の東証 REIT 指数は下落した。国内の新型コロナウイルス感染者数の減少は好感しつつも、一方でオミクロン株発見という新たな悪材料によって市場は様子見に転じている。

11月の公募増資は2件、240億円程度とほぼ前月並みの規模。また11月のセクター別パフォーマンスは、オフィス▼4.3%、住宅▼5.0%、商業・物流等▼4.2%と全セクターとも軟調だった。

ところで、日本不動産研究所が10月に実施した「不動産キャップレートに関する投資家調査（半年毎実施）」によれば、オフィス、住宅、物流施設及びホテル等の期待利回りは、半年前よりも10~20bp程度低下しているという。

取り分け物流不動産の期待利回りは世界的に低下しており、米プロロジス CEO の Hamid 氏が言うように「物流不動産は事実上売り切れ」状態に近い。

一方、シンガポールのビジネスタイムズ紙は、RHB証券のアナリストの予想とし

て、物流不動産の買収合戦は過熱気味で、市場は既にピークアウトしており、来年はやや冷え込むとの見方を報道している。

市場は物流セクターが過熱してピーク感が出ていると認識しているが、これもオミクロン株の出現でクールダウンするのか、それともオーバーシュートするのか。先行きはコロナ次第という状況が続くそうだ。

10月のJ-REITは外人投資家が売り越し

東証が発表した10月のJ-REIT投資部門別売買動向によると、投資信託が+231億円買い越した一方で、外人投資家が▼337億円、個人投資家が▼131億円の売り越しとなった。

外人投資家は2月以降9月まで8ヶ月連続で買い越しを続けたが、10月は一転して売り越しとなった。外人投資家は今やJ-REIT最大の買い手となり、相場の先行きも外人買い次第という

状況が続いていただけに、売り越しに転じた10月は相場のターニングポイントとなるのか。

今後の外人投資家の動向が注目される。

投信は1月から9ヶ月連続で売り越しが続いたが、10月は買い越しに転じた。一方個人投資家は昨年7月から16ヶ月連続売り越しだった。

10月の公募増資は3件（ヒューリック、NTT都市開発、積水ハウスの3投資法人）、資金調達額は約401億円となったが、それを吸収してワンタッチで売却した個人は依然として多く、その分個人の売り越しが増したとの印象が残る。

個人の売り越しは前月の▼74億円ではピークを付けたと見ていたが、今後の公募増資の動向次第で売り越し増が続く可能性が出てきた。

金融機関は生損保が+71億円、その他金融が+25億円買い越した一方、銀行が▼94億円の売り越しとなった。銀行は個別銘柄を売ってETFにシフトしているとの報道もあるが、いずれにしても金融機関はJ-REITのリスクオンに転じる気配はなく、依然として慎重な投資態度を続けている。 (論説 井出)

◇◆◇ マーケット情報 ◇◆◇

	2021/10	2021/11	騰落率
日経平均	28,892.69	27,821.76	▼3.7%
TOPIX	2,001.18	1,928.35	▼3.6%
NYダウ	35,819.56	34,483.72	▼3.7%
NASDAQ	15,498.39	15,537.69	+0.3%
① J-REIT	2,092.94	2,002.58	▼4.3%
② 米国 REIT	265.82	262.07	▼1.4%
③ 欧州 REIT	2,437.24	2,442.09	+0.2%
④ 豪州 REIT	1,617.37	1,690.40	+4.5%
⑤ 星 REIT	271.18	266.07	▼1.9%

<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%						
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%										