

1月の世界 REIT はパウエル・ショックで暴落

2022年は世界主要 REIT が軒並み暴落するスタートとなった。主要国 REIT は米国の金融引き締めがトリガーとなり、一斉にリスク回避に走ったように見える。

暴落の主因は、米国の金融引き締めが市場の許容限度を超えて長期間続くとの懸念、いわゆるパウエル・ショックだ。1月25、26日開催のFOMC（米連邦公開市場委員会）では、パウエルFRB議長が市場の予想以上にタカ派（金融引き締めに積極的）であることが明白となり、市場は3月FOMCで25b.p.の利上げと2022年中に合計5回の利上げをほぼ織り込んだと思われる。

さらに厳しいシナリオ（例えば利上げ幅25b.p. → 50b.p.、利上げ回数5回 → 残り7回の会合で毎回利上げ etc.）も様々考えられる。

一方、新型コロナウイルスのオミクロン株による感染爆発は、米英の新規感染者数がピークから半減に近づき、欧州でもピークに達したとの見通しから、パンデミック再来リスクは和らぎつつある。新規感染者数のピーク比は次の通り。米65%、英45%、仏94%、伊79%、西57%。

今年の世界 REIT は、新型コロナウイルスの感染爆発よりも、インフレ長期化による景気後退（スタグフレーション）の警戒モードに入ったのか。

米 REIT は金融引き締め懸念で全セクターが下落

1月の米 REIT は、パウエル・ショックとウクライナ情勢の緊迫化を悪材料視して大きく下落した。昨年好パフォーマンスを確保した個人用倉庫やインフラ、産業、データセンター等含めた全セクターが軒並みマイナスとなった。

また、米長期金利の上昇を後追いする形で米国の住宅ローン金利も4週連続で上昇し、2020年3月半ば以来の高水準となったことで、コロナ禍の住宅ブームは一旦沈静化しそうだ。

米国 REIT セクター別騰落率(1月28日時点)

	1月(%)	年初来
All Equity REITs	-9.1	-9.1%
オフィス	-7.3	-7.3%
住宅	-7.4	-7.4%
小売り（商業施設）	-5.8	-5.8%
個人用倉庫	-8.1	-8.1%
産業（物流施設）	-9.5	-9.5%
インフラ	-15.3	-15.3%
データセンター	-14.7	-14.7%
ヘルスケア	-2.0	-2.0%
ホテル/リゾート	-5.6	-5.6%
材木	-5.4	-5.4%
多角	-7.4	-7.4%
モーゲージ	-4.2	-4.2%

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

J-REIT は感染第6波と増資ラッシュ警戒で下落

1月の東証 REIT 指数は▼5.8%下落した。セクター別パフォーマンスも、オフィス▼3.7%、住宅▼8.9%、商業・物流等▼6.9%と低調だった。

市場は新型コロナの感染爆発を警戒する一方で、年初からの公募増資ラッシュがJ-REITの需給悪化につながることを懸念している。1月は日本プライムリアルティ外5投資法人が合計で約880億円の公募増資を発表している。

公募増資は中長期的には増配期待から歓迎されるが、短期的には需給悪化懸念から悪材料視されることが多い。

国内の感染状況では、東京都に緊急事態宣言が発出されると、その前後に東証 REIT 指数が底打ちする傾向があることから、今回もそのアノマリーを期待する声が上がっている。

サム・ゼルは米オフィス市場に強気

アフターコロナのオフィス市場の先行きを悲観する声上がるなか、米 REIT 業界の雄サミュエル・ゼル氏はオフィス悲観論

に真っ向から反対している。

サム・ゼル氏は専門紙のインタビューで「オフィスセクターは、コロナの感染状況が改善すれば即需要と供給の差が埋まる」とし、その回復スピードは、好況な業界がどれだけの労働者を雇用し、オフィス勤務とするか次第だと予測している。

一方、「小売り」セクターの成長力には深刻な問題があるとして「落ちるナイフ（手を出すと怪我する）」だとしている。

米オフィス市場の先行きはその道のプロの間でも強弱交々のようだ。

12月のJ-REITは外人投資家の買い越し続く

東証が発表した昨年12月のJ-REIT投資部門別売買動向によると、外人投資家が74億円、生損保が131億円、投資信託が170億円の買い越しとなった一方で、個人投資家が▼178億円、銀行が▼251億円、信金・信組を含むその他金融が▼10億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後、10月に売り越しに転じたことからその動向が注目されていたが、11、12月と2ヶ月連続で買い越しに転じた。外人投資家がJ-REIT最大の買い手という状況に変わりはなく、今年も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後、10月は買い越しに転じ、その後11月は売り越し、12月は再度買い越しに転じる等揉み合いが続いている。また、個人投資家は前年7月から18ヶ月連続の売り越しとなった。12月の公募増資はわずか1件だったが、それとは関係なく個人投資家の売り越しは続いた。

金融機関は生損保が131億円と大きく買い越した一方、その他金融が▼10億円の売り越しとなった。個別銘柄からETF投資に切り替えを進めているとされる銀行は、▼251億円と大きく売り越した。金融機関は引き続き慎重な投資態度が続いている。 (論説 井出)

◇◆◇ マーケット情報 ◇◆◇

	2021/12	2022/1	騰落率
日経平均	28,791.71	27,001.98	▼6.2%
TOPIX	1,992.33	1,895.93	▼4.8%
NYダウ	36,338.30	35,131.86	▼3.3%
NASDAQ	15,644.97	14,239.88	▼9.0%
① J-REIT	2,066.33	1,946.81	▼5.8%
② 米国 REIT	286.28	262.44	▼8.3%
③ 欧州 REIT	2,484.96	2414.74	▼2.8%
④ 豪州 REIT	1,754.46	1587.45	▼9.5%
⑤ 星 REIT	265.16	248.82	▼6.2%

- <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需給バランスに注視が必要。

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(2021/11)	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%	0.00%	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%	0.00%	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%	0.00%	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	4.60%	-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	4.60%	-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	4.60%	-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	4.40%	-0.10%	習志野	4.30%	-0.20%	市川	3.80%	-0.10%						
	習志野4	3.80%	0.00%	松戸	4.10%	-0.10%	習志野II	4.00%	-0.10%						
	習志野5	3.90%	0.00%	市川塩浜	3.90%	0.00%	市川II	3.80%	-0.10%						
	千葉1	4.00%	-0.10%	野田吉春	4.40%	-0.20%	柏	4.50%	-0.10%						
	千葉ニュータウン	4.20%	-0.10%	浦安	3.80%	-0.10%	柏II	4.80%	-0.10%						
	千葉2	4.10%	-0.10%	船橋II	3.80%	-0.10%	千葉北	4.50%	-0.50%						
				船橋IV	4.10%	0.00%	千葉北II	4.30%	-0.10%						
				浦安II	3.80%	0.00%	浦安千鳥III	4.00%	0.00%						
			柏II	4.00%	-0.10%	臼井	4.40%	-0.10%							
			八千代II	4.00%	-0.10%	市川III	4.00%	-0.10%							
神奈川	座間	4.10%	0.00%	東扇島	3.80%	-0.10%	平塚	4.80%	-0.10%	厚木II	4.40%	-0.10%	厚木	4.20%	-0.10%
	座間2	4.00%	0.00%	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%	0.00%	湘南	4.30%	-0.10%	横浜福浦	4.30%	0.00%	湘南	4.30%	0.00%			
	海老名	3.90%	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	4.40%	-0.10%	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	4.30%	-0.10%	深谷	4.50%	-0.20%	三郷	4.30%	-0.10%	さいたま	4.70%	-0.10%			
	北本	4.40%	-0.10%	杉戸II	3.70%	-0.10%	羽生	5.00%	0.00%	川口	4.10%	-0.10%			
	吉見	4.30%	-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	4.30%	-0.10%	春日部	3.90%	-0.10%	加須	4.30%	-0.10%	入間	4.80%	-0.10%			
	MFLP川越	4.00%	-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%									
			川島	3.80%	-0.30%										
			狭山日高II	3.90%	-0.30%										
東京	東京大田	3.50%	0.00%	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%	0.00%	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%										
			新砂	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(2021/11)	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	4.00%	-0.10%
	橋本	4.00%	0.00%				相模原	4.00%	-0.10%	厚木	4.30%	-0.10%	相模原	4.10%	-0.20%
	厚木I	4.10%	-0.10%				東扇島A	4.20%	-0.10%	平塚	4.30%	-0.10%	平塚	4.40%	-0.10%
	厚木	4.00%	-0.10%				東扇島B	4.20%	-0.10%	厚木II	4.10%	-0.10%	海老名	3.90%	-0.20%
							東扇島C	4.10%	-0.10%						
						川崎ベイ	3.90%	-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	4.50%	-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	4.50%	-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%										