

海外の投資ファンドが相次いでTOBを発表。割安感から注目が 高まるJ-REIT

シンガポールの投資ファンドがTOBを発表

シンガポールの投資ファンドである3Dインベストメント・パートナーズ(以下、3D)が、2025年1月28日にNTT都市開発リート投資法人(以下、NTT都市開発リート)、2月13日に阪急阪神リート投資法人(以下、阪急阪神リート)に対して、TOB(公開買付け)を行うことを公表しました。両TOBとも、取得済みのものを含めて保有比率は10~15%程度となる見込みです。なお、今回のTOBは事前連絡がなく一方的に行われていた模様です。3Dは、今回のTOBの背景として両銘柄ともに投資口価格が割安な価格で推移している点を挙げています。また、目的は純投資であり、経営権を握り支配することではないとしています。

割安感のあるJ-REIT市場に再評価の可能性

NTT都市開発リート、阪急阪神リートの投資口価格は、TOBの公表を受けて上昇し、足もとでは両銘柄とも買付価格を上回っています。また、NAV倍率*は、NTT都市開発リートが1月27日時点で0.82倍、阪急阪神リートが2月12日時点で0.74倍と、1倍を下回っていました。J-REIT市場は、2021年半ばから、国内金利の上昇を背景に割安な水準で推移しており、今回のTOBはJ-REIT市場の割安感が再認識されるきっかけになったと考えられます。

海外の投資ファンドがJ-REITの割安感に着目してTOBを実施したことは、市場では好意的にとらえられています。加えて、2024年は自己投資口買い(上場企業の自社株買いに相当)も増加しており、REIT再編への圧力が高まる可能性があります。今回のTOBは見直し買いの機会となり、J-REIT市場全体へのプラスの影響が期待されます。

*NAV(Net Asset Value)は不動産の含み損益を反映させた時価ベースでの純資産価値を示し、NAV倍率とは現在の株価が1口当たりNAVに対して何倍かを示します。一般に高いほど割高、低いほど割安であることを意味します。

※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、個別銘柄の掲載について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。

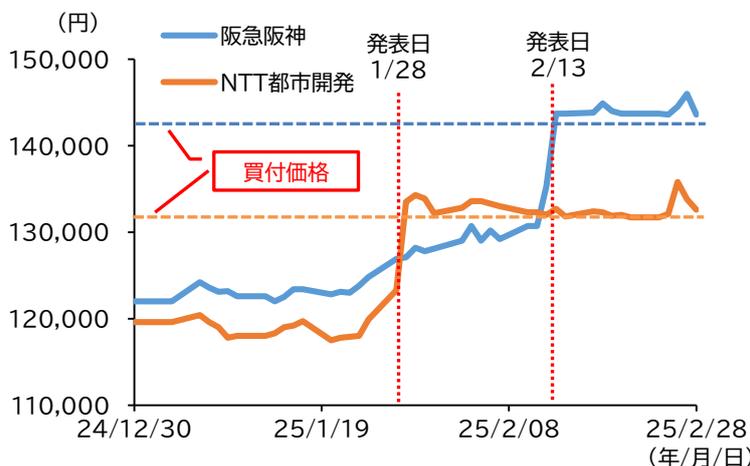
【3DによるTOBの概要】

買付対象	NTT都市開発リート投資法人
買付価格 (投資口1口当たり)	13万1,890円
公表日	2025年1月28日
買付け等の期間	2025年1月28日~3月3日
買付予定数(上限)	189,128口(保有比率:10~15%程度)

買付対象	阪急阪神リート投資法人
買付価格 (投資口1口当たり)	14万3,770円
公表日	2025年2月13日
買付け等の期間	2025年2月13日~3月13日
買付予定数(上限)	94,968口(保有比率:10~15%程度)

出所:各種情報をもとにアセットマネジメントOne作成

【各投資法人の投資口価格の推移】

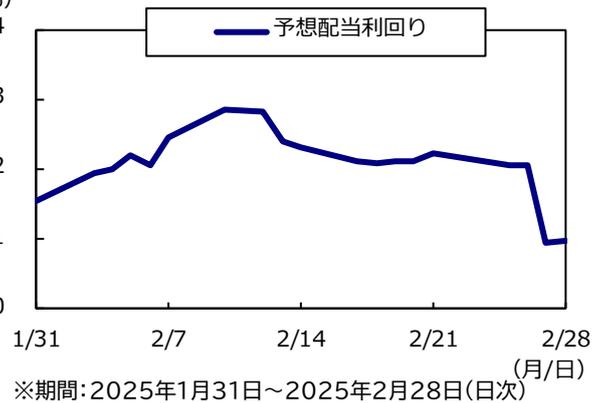
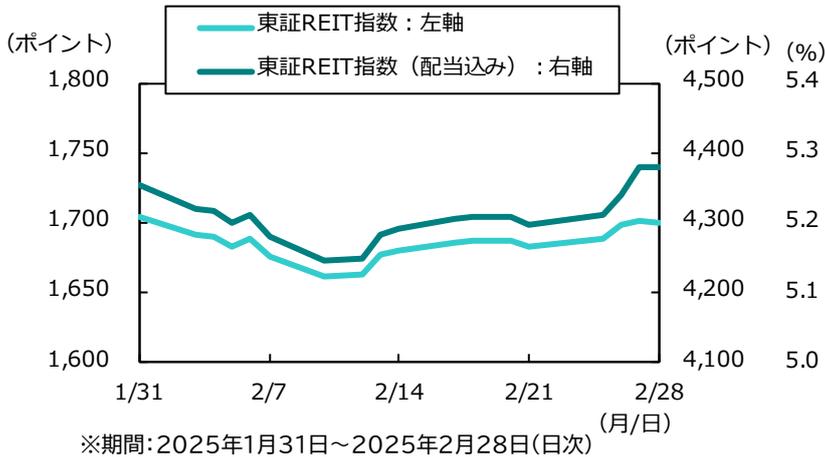
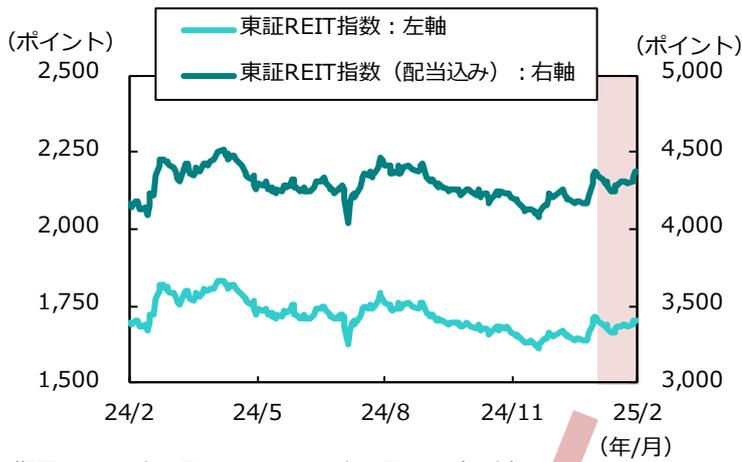


※期間:2024年12月30日~2025年2月28日(日次)

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

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]



	2025年2月末	2025年1月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,700.49	1,704.84	▲0.26%
東証REIT指数(配当込み)	4,379.01	4,353.85	0.58%
東証REIT指数配当利回り	5.10%	5.16%	-

先月の 投資環境

2月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み))は小幅に上昇しました。上旬は、日銀の利上げ観測の強まりから国内長期金利が上昇する中、J-REITは下落しました。中旬は、海外投資ファンドによるTOB(公開買付け)実施や、複数のJ-REIT銘柄の決算で自己投資口取得など投資家還元策の強化が示されたことが好感され、上昇しました。下旬は、植田日銀総裁の発言を受けて国内長期金利上昇に歯止めがかかったことから、上昇しました。

今後の 見通し

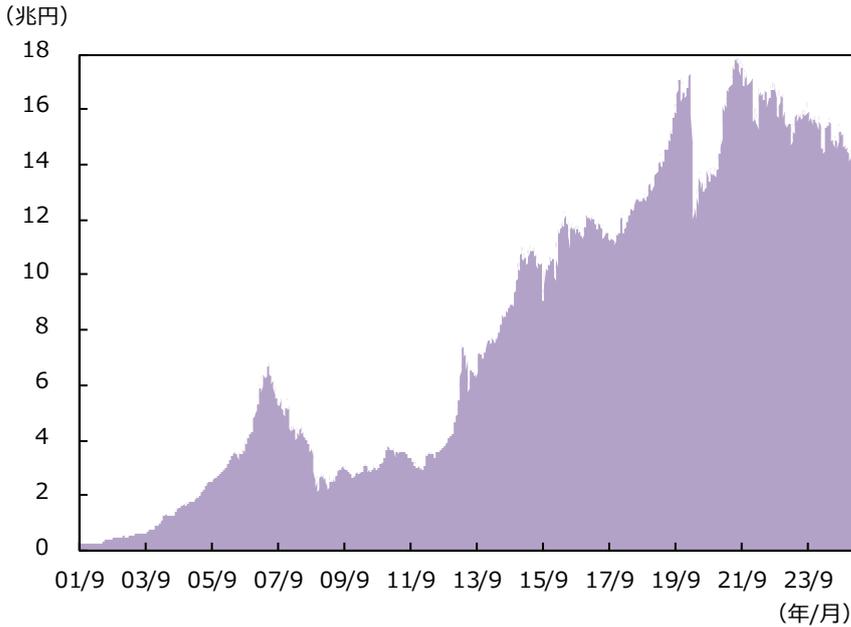
日銀の追加利上げ観測が重石となるものの、相対的に高い分配金利回りや、海外動向の直接的な影響を受けにくいとの見方から、底堅く推移する可能性があります。2月は日銀高官から追加利上げに前向きな発言が相次いだものの、日銀は利上げを急がず、引き続き半年に一回のペースでの利上げが見込まれます。J-REITについてはインフレが定着し、金利のある環境に適應する形の資本効率改善や賃料引き上げの動きの拡大が注視されます。1月の都心5区のオフィス空室率は3.83%と8カ月連続で改善し、2020年10月以来、約4年半ぶりに3%台に低下しました。

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の時価総額推移]



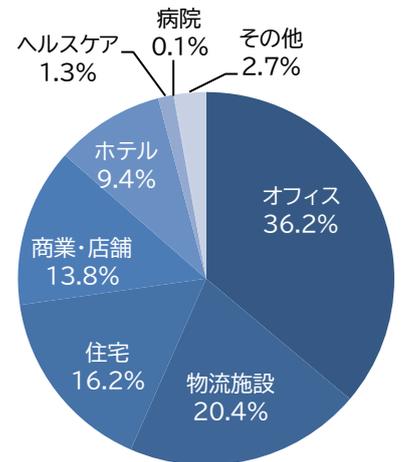
※期間：2001年9月10日～2025年2月28日(日次)

[J-REITの市場規模]

時価総額	14.7兆円
銘柄数	57銘柄

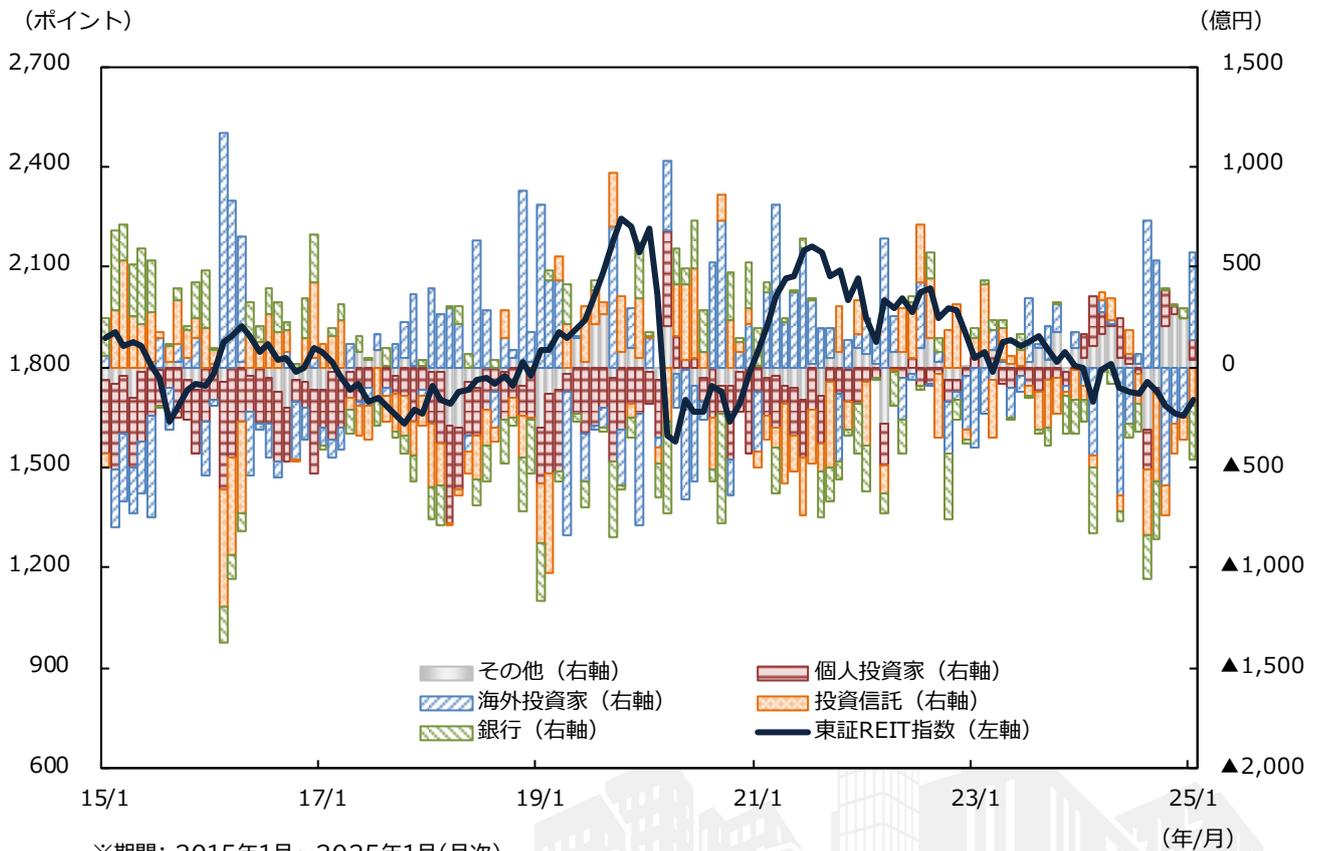
※2025年2月末時点

[不動産タイプ別構成比率]



※2024年12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]



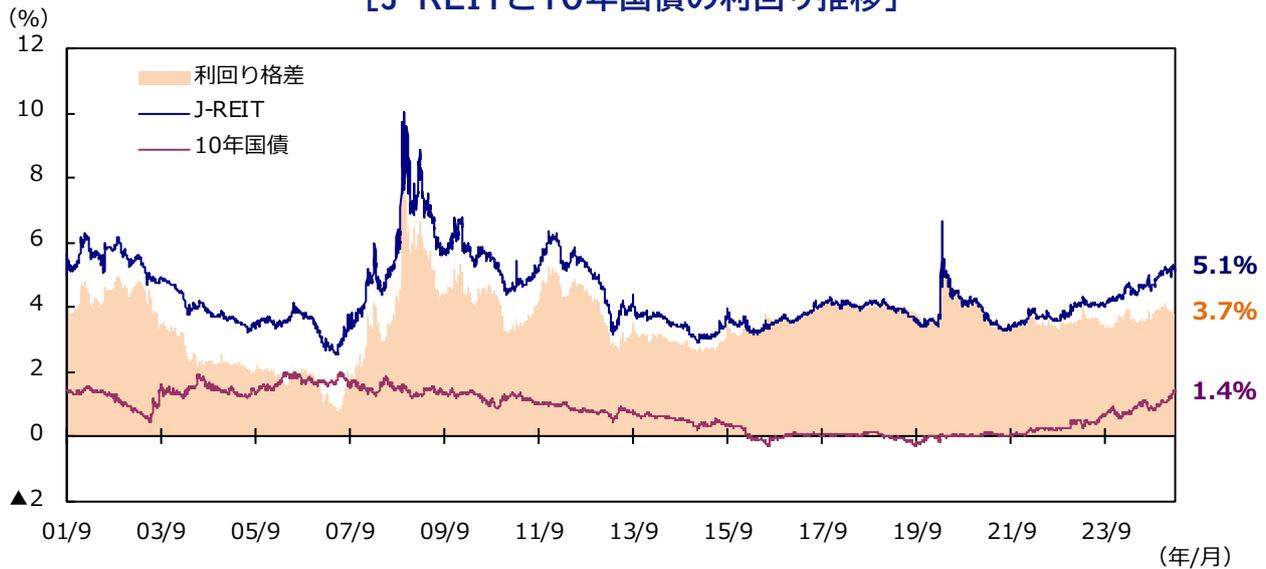
※期間：2015年1月～2025年1月(月次)

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。

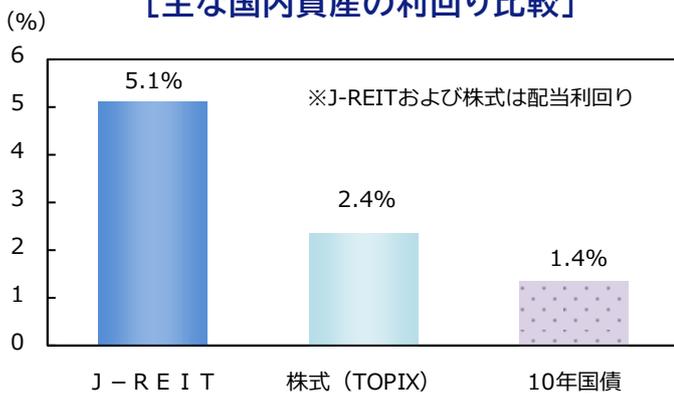
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

[J-REITと10年国債の利回り推移]

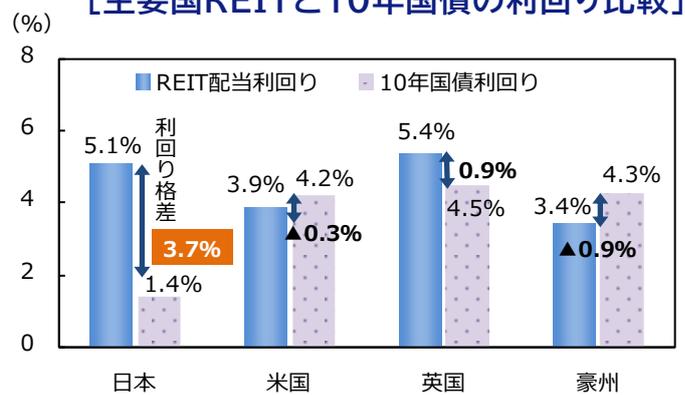


[主な国内資産の利回り比較]



※2025年2月末時点

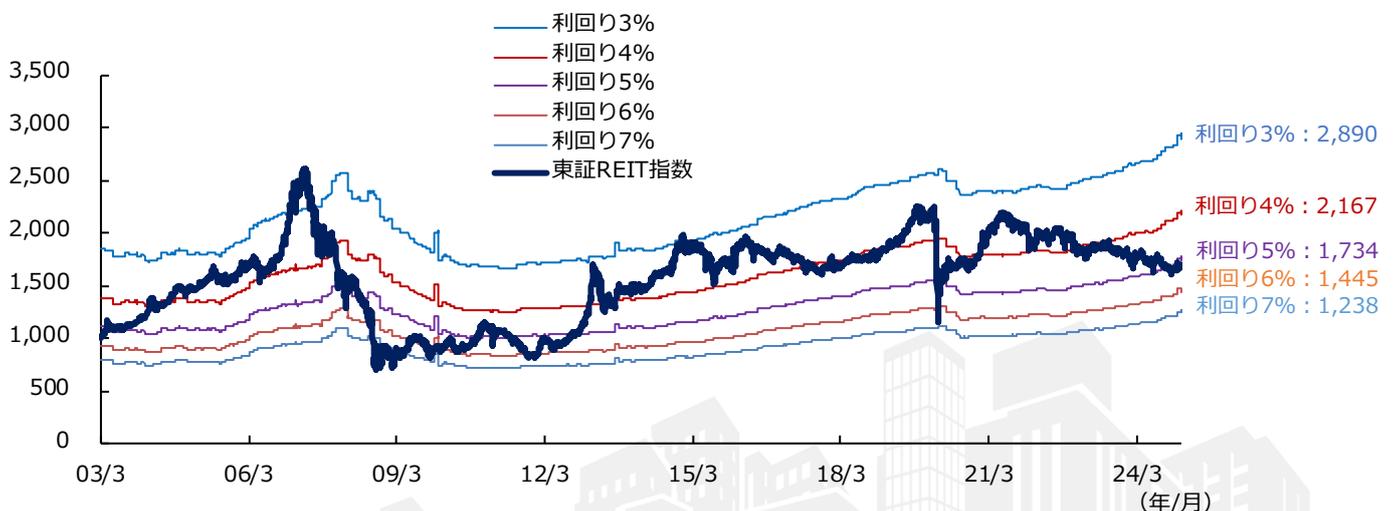
[主要国REITと10年国債の利回り比較]



※2025年2月末時点

※主要国REITの利回りでの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。

[東証REIT指数の推移(利回り)]



出所：ブルームバーグ、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	0.7%	▲0.9%	▲5.2%	7.8%	10,580 億円	3.86%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	▲1.3%	▲2.5%	▲8.0%	0.0%	7,683 億円	4.54%
3	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	4.6%	5.0%	▲3.4%	▲0.5%	7,035 億円	4.52%
4	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	▲2.2%	1.2%	0.0%	4.6%	6,646 億円	5.84%
5	KDX不動産投資法人	ケネディクス	総合	3.2%	8.7%	▲0.9%	6.8%	6,531 億円	4.91%
6	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	▲6.2%	▲1.1%	▲5.1%	▲5.8%	6,514 億円	5.01%
7	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	0.9%	0.9%	▲3.9%	8.2%	6,146 億円	4.22%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	1.4%	6.3%	5.0%	1.3%	5,683 億円	4.60%
9	インヴィンシブル投資法人	フォートレス・インベストメント・グループ	総合	▲5.6%	0.6%	▲0.9%	4.1%	4,894 億円	5.92%
10	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲1.2%	2.2%	12.3%	7.7%	4,700 億円	4.64%

※2025年2月末時点

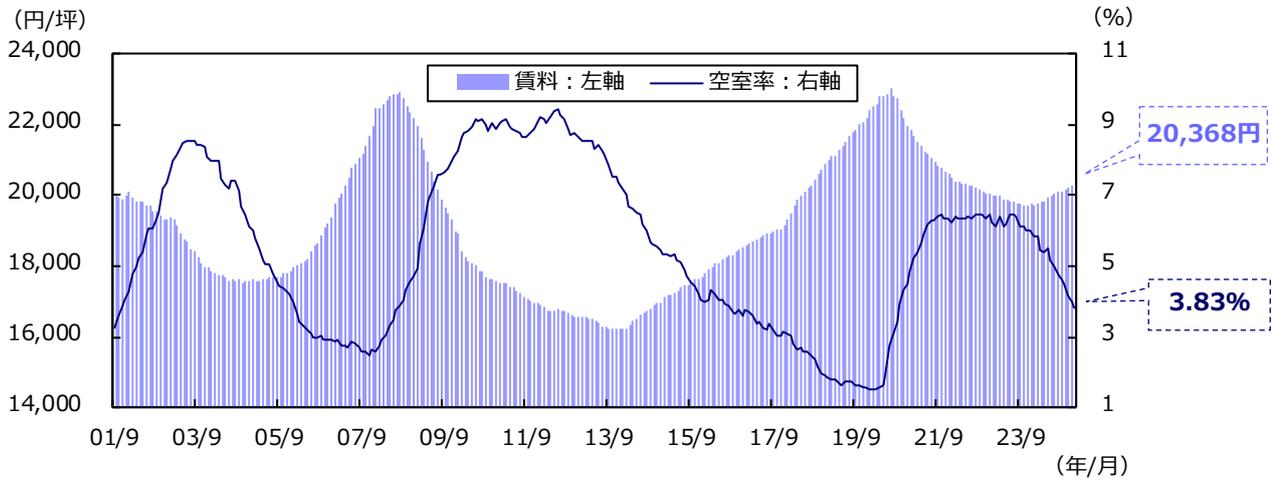
出所:ブルームバーグおよび各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、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。

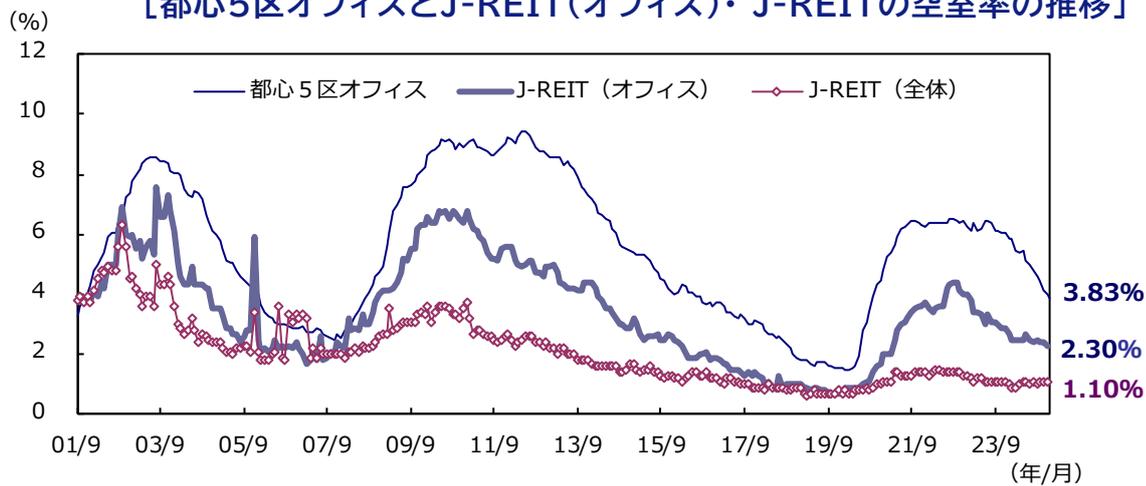
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

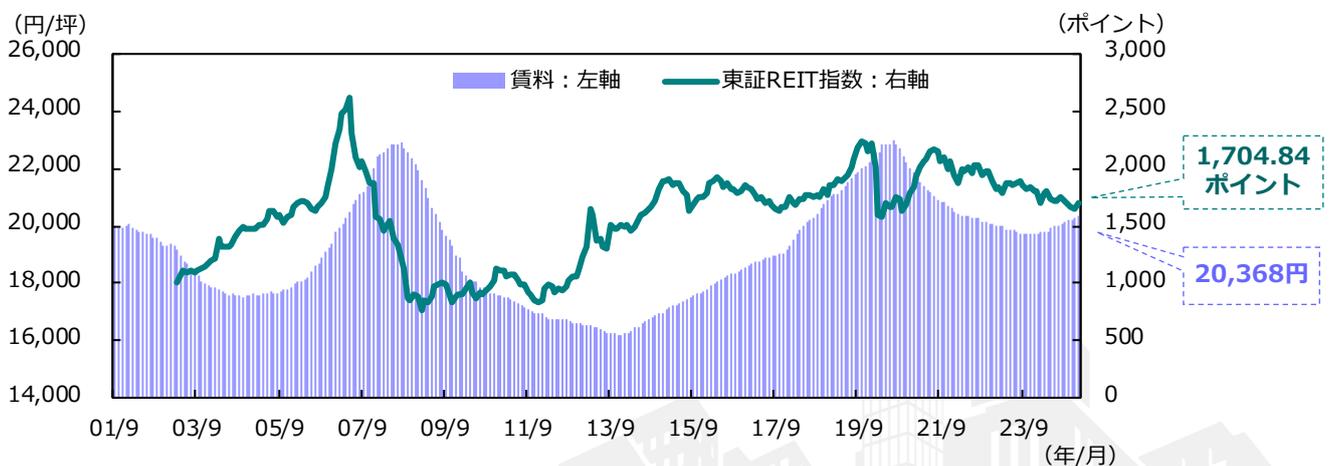
【都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)オフィスビルの賃料・空室率の推移】



【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の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、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。

●FTSE NAREIT All Equity REITs指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSE International Limited(以下、「FTSE」)およびNational Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」)に帰属します。「FTSE®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●FTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、本指数)のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」)または、Nareit(以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社で使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●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・ホールディングズ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。