

## J-REIT市場の投資環境

### 3月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2024年4月12日

#### 都心オフィス空室率は5%台半ばまで改善

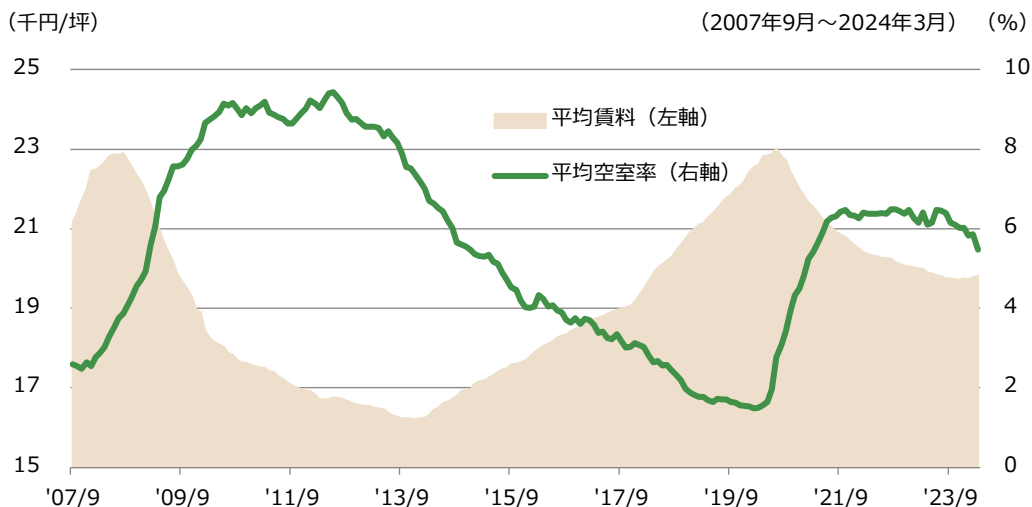
2024年3月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は5.47%と前月から0.39ポイント低下しました。3月は自社ビルや新築ビルへの移転による大型募集の開始があったものの、大規模ビルの大型空室に成約が進んだことで、空室率は大きく改善しました。平均賃料は19,820円/坪と前月比0.22%上昇と2カ月連続で上昇しました。賃料は2020年夏をピークに長く続いた下落トレンドが一巡し、底打ちしたとみています。

空室率は、2023年春以降改善基調に転じ、2021年春以来の水準まで改善しています。オフィス市場が改善している背景は、想定よりも強いオフィス需要です。対面でのコミュニケーションを重視し、オフィス回帰を進める企業が増えています。オフィス回帰を進めた結果、手狭になったオフィスを拡張したいという需要が根強く続いています。

2024年は2023年に比べオフィス供給量が減少する見通しで、強いオフィス需要の継続性に注目が集まります。その上で重要となるのはテナントとなる企業の業績動向とオフィス戦略です。円安や半導体不足解消の恩恵で企業業績は堅調に推移することが想定されますが、国内外の金利水準の高まりやコスト増などのマイナス要因もあります。企業が価格転嫁を進め、利益を拡大できるかが重要になります。

一部では建築費高騰を背景にビルの建て替え計画を大きく見直し、着工を大きく延期する動きもみられます。人手不足による着工済みの工事の遅延もあり、今後のオフィス供給が想定されていたより減少する可能性に注目しています。

#### 都心5区のオフィス・ビル賃料・空室率の推移（月次）



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは、調査対象に含まれておりません。

(出所) 三鬼商事

## 3月の大きな変動は外国人投資家が主因か

2024年3月のJ-REITの投資部門別売買動向は、個人が114億円、外国人が63億円、投資信託が32億円、生保・損保が30億円の買い越しでした。一方、ETF（上場投資信託）への資金流出も含まれる証券会社の自己売買部門が370億円、銀行が23億円の売り越しでした。

2024年3月末の東証REIT指数は1,795で前月末比+5.7%（配当込み指数は同+5.8%）と大きく上昇しました。東証REIT指数は取引時間中、3月13日には1,650台まで下落する局面もあり、大きく変動した一カ月でした。3月の買い越し額は63億円と小さいものの、売買代金に占めるシェアが5割を超える外国人投資家の売買が大きな変動の主因とみています。

投資信託は9カ月ぶりに買い越しに転じました。2023年秋以降加速した投資信託からの資金流出に一巡感が出てきました。個人投資家は3カ月連続で100億円を超える買い越しでした。個人投資家はJ-REIT市場が下落した局面で買い越しとなる傾向があり、年初来の調整局面で買い主体となることには違和感はありません。一方で買い越し規模が相応に大きいことから、個人投資家が新NISAの成長投資枠を活用した高配当銘柄への投資という観点でJ-REITに注目している可能性もあり、今後の動向を注視しています。

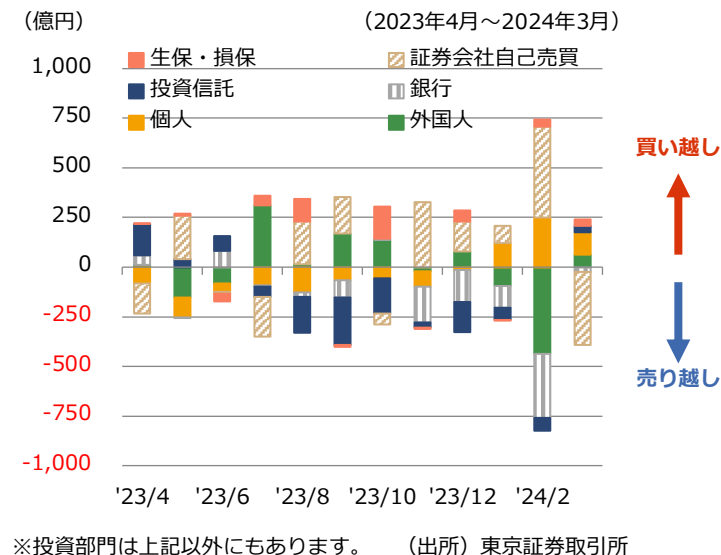
銀行は5カ月連続で売り越しとなりましたが、J-REIT市場への投資が個別銘柄からETF経由に変化している過程での結果と考えます。ETFへの資金流出も含まれる証券会社の自己売買部門が370億円と大きな売り越しでしたが、3月もREIT-ETFへの資金流入は続いており、期末を控えて証券会社のポジション調整が行われた結果とみています。

J-REITは日銀会合前後から反発しましたが、保有する不動産の賃貸市況が改善基調にあり、相対的に安定した高い利回りや資産価値での割安感から引き続き投資対象として魅力的です。大規模な金融緩和策は終了したものの、緩和的な金融環境が当面は継続することが想定され、長期金利の上昇が限定的であることを確認しながら、中期的には緩やかに上昇するとみています。

### 東証REIT指数の推移



### J-REITの主要投資部門別売買動向



### 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡りする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

## 取り扱い金融商品に関する留意事項

●商号等:岡三証券株式会社 岡三オンライン証券カンパニー/金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号

第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業

●加入協会:日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本暗号資産取引業協会

●リスク:【株式等】株価変動による値下りの損失を被るリスクがあります。信用取引、株価指数証拠金取引(以下、「株価指数 CFD」)および暗号資産関連店頭デリバティブ取引(以下、「暗号資産 CFD」)では、投資金額(保証金・証拠金)を上回る損失を被る場合があります。株価は、発行会社の業績、財務状況や金利情勢等様々な要因に影響され、損失を被る場合があります。投資信託、不動産投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等は、裏付け資産の評価額(指数連動型の場合は日経平均株価・TOPIX等)等、株価指数 CFD および暗号資産 CFD は対象指数等の変化に伴う価格変動のリスクがあります。外国市場については、為替変動や地域情勢等により損失を被る場合があります。上場投資信託(ETF)および指数連動証券(ETN)のうち、レバレッジ型・インバース型の価格の上昇率・下落率は、2 営業日以上の期間の場合、同期間の原指数の上昇率・下落率に一定の倍率を乗じたものとは通常一致せず、それが長期にわたり継続することにより、期待した投資効果が得られないおそれがあります。上場新株予約権証券は、上場期間・権利行使期間が短期間の期限付きの有価証券であり、上場期間内に売却するか権利行使期間内に行使しなければその価値を失い、また、権利行使による株式の取得には所定の金額の払込みが必要です。株価指数 CFD では建玉を保有し続けることにより金利相当額・配当相当額の受け払いが発生します。【FX】外国為替証拠金取引(以下、「FX」)は預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象通貨の為替相場の変動により損益が大きく変動し、投資元本(証拠金)を上回る損失を被る場合があります。外貨間取引は、対象通貨の対円相場の変動により決済時の証拠金授受の額が増減する可能性があります。対象通貨の金利変動等によりスワップポイントの受取額が増減する可能性があります。ポジションを構成する金利水準が逆転した場合、スワップポイントの受取から支払に転じる可能性があります。為替相場の急変時等に取引を行うことができず不測の損害が発生する可能性があります。【暗号資産 CFD】暗号資産は法定通貨(本邦通貨又は外国通貨)ではなく、特定の者によりその価値を保証されているものではなく、代価の弁済を受ける者の同意がある場合に限り代価の弁済に使用することができます。暗号資産 CFD は、暗号資産の価格変動によって、元本損失が生じることがあります。また、預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象銘柄の相場変動により損益が大きく変動し、投資元本(証拠金)を上回る損失を被る場合があります。【各商品共通】システム、通信回線等の障害により発注、執行等ができず機会利益が失われる可能性があります。

●保証金・証拠金:【信用】最低委託保証金 30 万円が必要です。信用取引は委託保証金の額を上回る取引が可能であり、取引額の 30%以上の委託保証金が必要です。【株価指数 CFD】発注証拠金(必要証拠金)は、株価指数ごとに異なり、取引所により定められた証拠金基準額となります。Web サイトで最新のものをご確認ください。【FX】個人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所 FX では、取引所が定める証拠金基準額に選択レバレッジコースに応じた所要額を加えた額とし、店頭 FX では、取引金額(為替レート×取引数量)× 4%以上の額とします。一部レバレッジコースの選択ができない場合があります。法人のお客様の発注証拠金(必要証拠金)は、取引所 FX では、取引所が定める証拠金基準額とし、店頭 FX では、取引金額(為替レート×取引数量)×金融先物取引業協会が公表する数値とします。発注証拠金に対して、取引所 FX では、1 取引単位(1 万又は 10 万通貨)、店頭 FX では、1 取引単位(1,000 通貨)の取引が可能です。発注証拠金・取引単位は通貨ごとに異なります。Web サイトで最新のものをご確認ください。【暗号資産 CFD】発注証拠金(必要証拠金)は、取引金額(銘柄レート×取引数量)×50%以上の額とします。発注証拠金・取引単位は銘柄ごとに異なります。Web サイトで最新のものをご確認ください。

●手数料等諸費用の概要(表示は全て税込・上限金額):【日本株】取引手数料には 1 注文の約定代金に応じたワンショットと 1 日の合計約定代金に応じた定額プランがあります。ワンショットの上限手数料は現物取引で 3,300 円、信用取引で 1,320 円。定額プランの手数は現物取引の場合、約定代金 200 万円以下で上限 1,430 円、以降約定代金 100 万円ごとに 550 円加算、また、信用取引の場合、約定代金 200 万円以下で上限 1,100 円、以降約定代金 100 万円ごとに 330 円加算します。手数料プランは変更可能です。信用取引手数料は月間売買実績により段階的減額があります。信用取引には金利、管理費、権利処理等手数料、品貸料、貸株料の諸費用が必要です。【上場新株予約権証券】日本株に準じます。【中国株】国内取引手数料は約定金額の 1.1%(最低手数料 5,500 円)。この他に香港印紙税、取引所手数料、取引所税、現地決済費用等の諸費用が必要です。売買にあたり円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。【株価指数 CFD】取引手数料は、セルフコースは 1 枚につき 330 円、サポートコースは 1 枚につき 3,300 円です。【投資信託】換金時には株式投信の場合、基準価額に対して最大 0.50%の信託財産留保金をご負担いただく場合があります。公社債投信の場合、換金手数料として 1 万口につき最大 110 円をご負担いただきます。信託財産の純資産総額に対する信託報酬(最大 2.42%(年率))、その他の費用を間接的にご負担いただきます。また、運用成績により成功報酬をご負担いただく場合があります。詳細は目論見書でご確認ください。【FX】取引所 FX の取引手数料は、セルフコースはくりっく 365 が無料、くりっく 365 ラージが 1 枚につき 1,018 円、サポートコースはくりっく 365 が 1 枚につき 1,100 円、くりっく 365 ラージが 1 枚につき 11,000 円です。店頭 FX の取引手数料は無料です。スプレッドは、通貨ごとに異なり、為替相場によって変動します。Web サイトで最新のものをご確認ください。【暗号資産 CFD】取引手数料は無料ですが、建玉を翌営業日に繰り越した場合に建玉金額の 0.04%をご負担いただきます。スプレッドは、銘柄ごとに異なり、対象暗号資産の相場によって変動します。Web サイトで最新のものをご確認ください。

●お取引の最終決定は、契約締結前交付書面、目論見書等および Web サイト上の説明事項をお読みいただき、ご自身の判断と責任で行ってください。