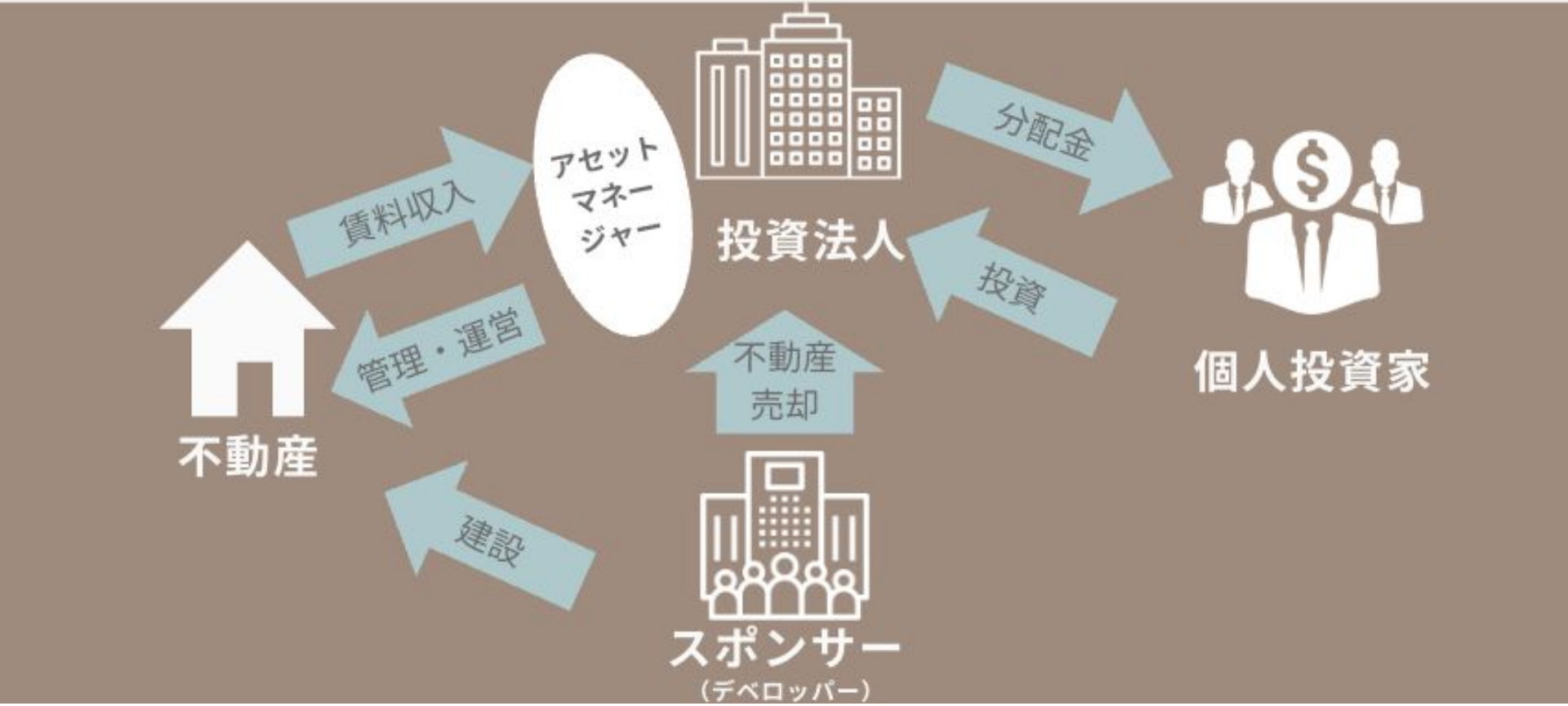
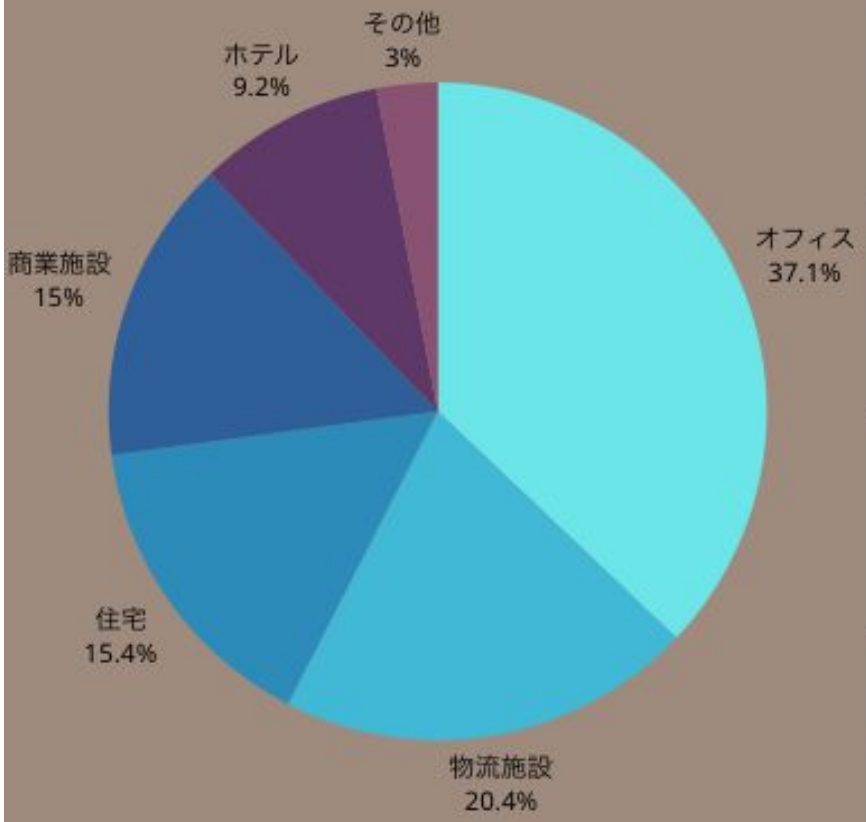
REIT

YouTube用

REITの主なステークホルダー



J-REIT保有不動産の用途別比率と特徴



オフィスビル	12銘柄	・賃料は企業収益に左右されるため**景気変動リスクはやや高め** ・賃貸契約期間が概ね2年であり、固定賃料をが多いが、賃料単価の変動が影響を与える
物流施設	9銘柄	・倉庫などの物流施設や、鉄道、空港、発電所などインフラ施設へ投資 ・賃貸借契約は長期かつ**固定定で安定的**
住宅	5銘柄	・**景気変動の影響が小さく、収益が安定している** ・人口減少や世帯の増加率、失業率で稼働率が左右される傾向にある
商業施設	3銘柄	・百貨店、ショッピングモール、ショッピングセンターなどが投資対象 ・テナントは長期契約のため安定的だが、単価が大きくテナント退去のリスクは大きい

REITが下がっている理由

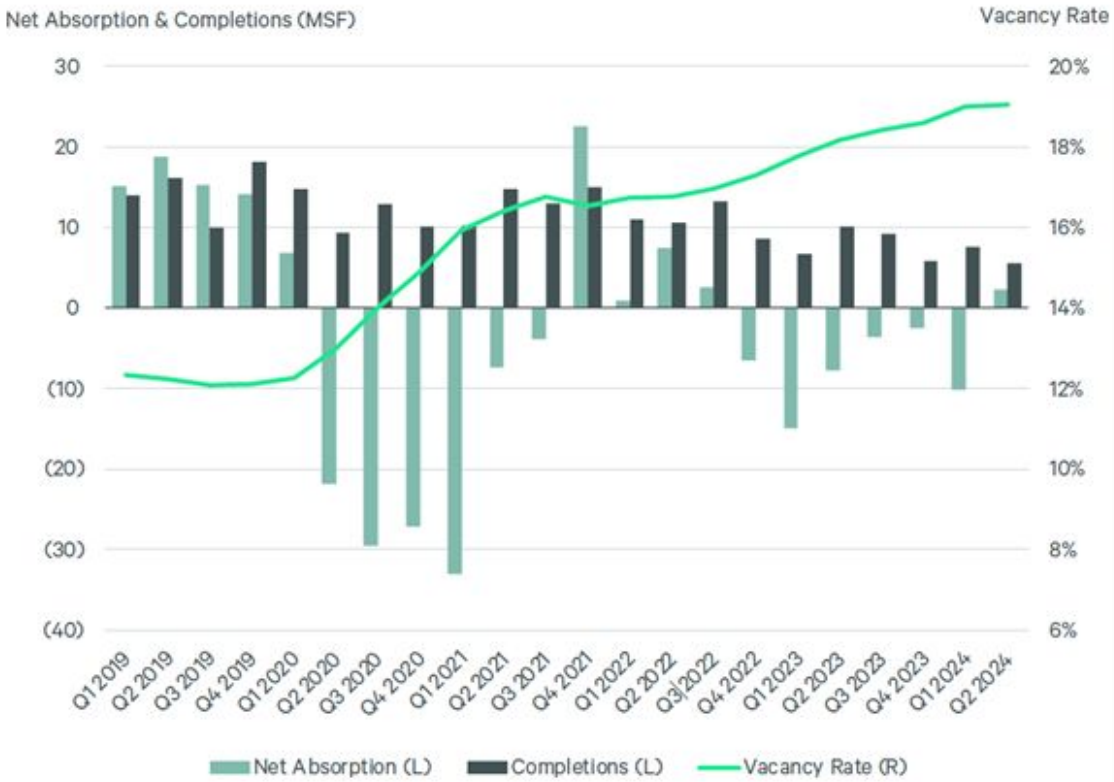
金利の先高感

景気不安

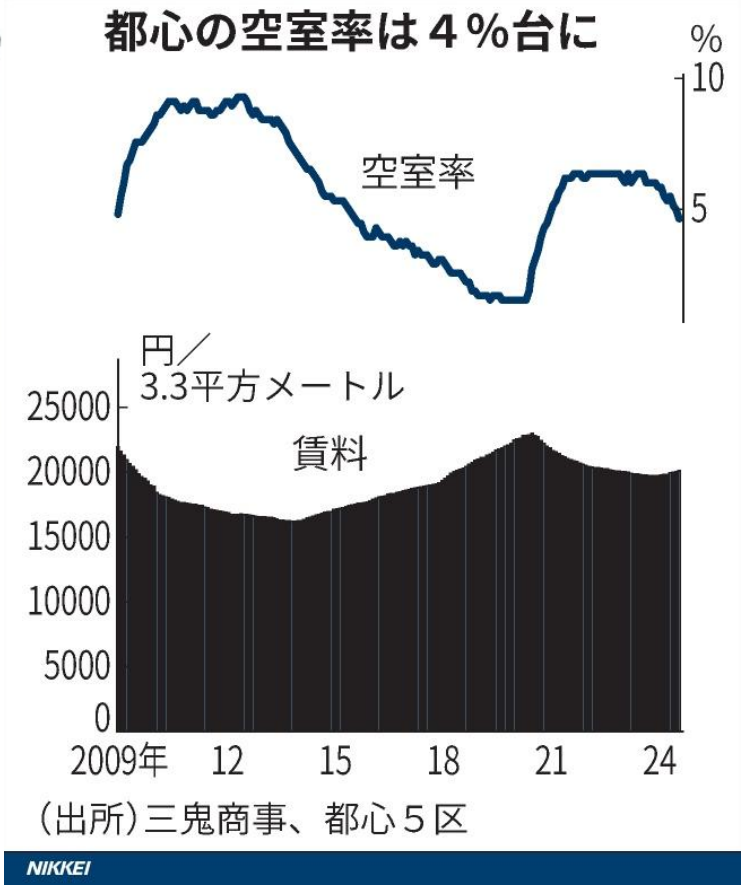
地銀の売り

国内金利は上昇している（出典：SBI証券）

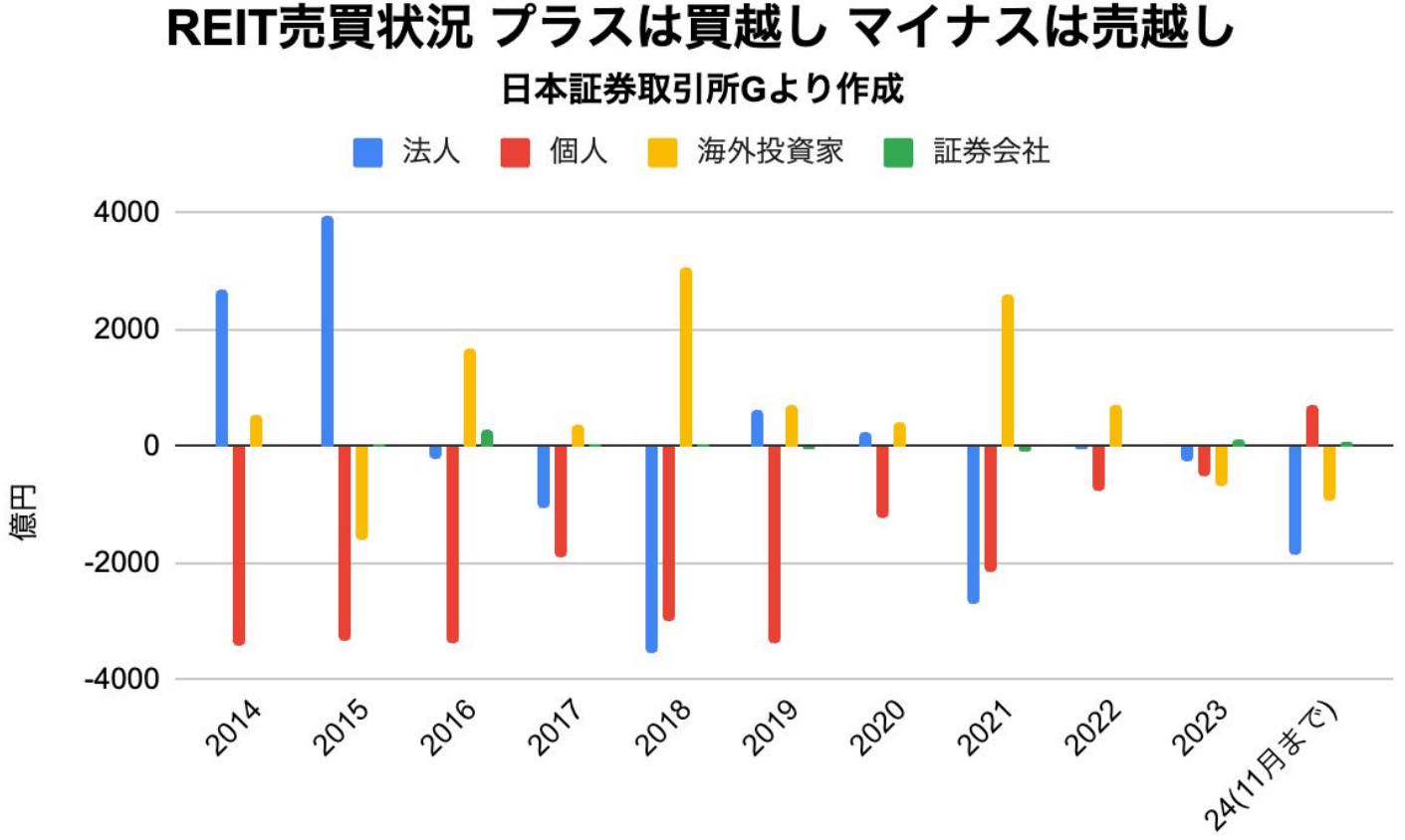
オフィス空室率の日米比較 (日経新聞、REDACより引用)



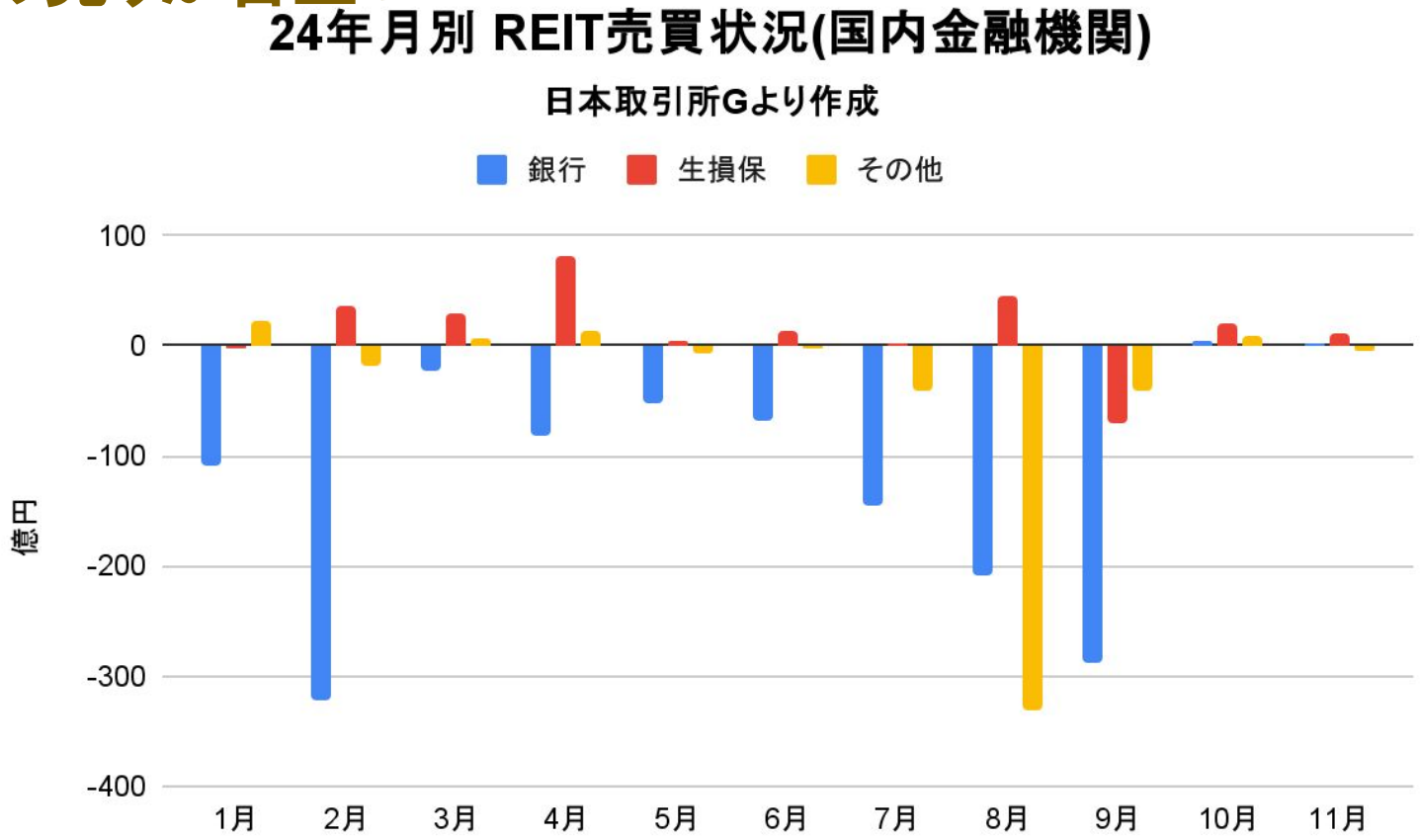
Source: CBRE Econometric Advisors, Q2 2024.



24年は機関投資家が売越している



銀行の売りが目立つ


24年月別 REIT売買状況(国内金融機関)
日本取引所Gより作成
銀行
生損保
その他
億円
100
0
-100
-200
-300
-400
1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月

日経新聞

安くても買われないREIT　活況日本株に見劣り

今堀祥和

REIT　＋フォローする

2024年3月6日 17:14 [会員限定記事]

「保有するREITは含み損状態。本決算の3月末に向けてREITを手放す地方銀行は多そうだ」。関西大手地銀の運用担当者はこう話す。東京証券取引所の部門別売買統計では、銀行は1月に最大の売り手だった。売越額は3カ月連続で100億円を超える。

地銀はREITの主要な買い手のひとつ。地銀向け運用助言を手掛ける和キャピタルの伊藤彰一専務によると「地銀のREIT投資が盛り上がったのは19年ごろだ」。低金利環境が長引くなか少しでも高い利回りを求めてマネーが流れ込み、REIT指数を押し上げてきた。

地銀の株式含み益は5兆円超

(注)マイナスは含み損。23年は12月末
(出所)日本資産運用基盤グループ

REIT投資の注意点

1. キャピタルゲインには期待しない
2. 王道が安定
    a. 日本ビルファンド投資法人(8951):3.91%
    b. ジャパンリアルエステイト投資法人(8952):4.52%
    c. 日本都市ファンド投資法人(8953):6.34%
    d. NF・J-REIT ETF(1343):4.7%
3. 各ファンドの特徴を押さえる