

# サキドリ



# Jリート

## POINT

- ・オフィス市況の回復基調が続く
- ・Jリートは今後見直されることが期待される

### 企業によるオフィス整備の活発化が追い風に

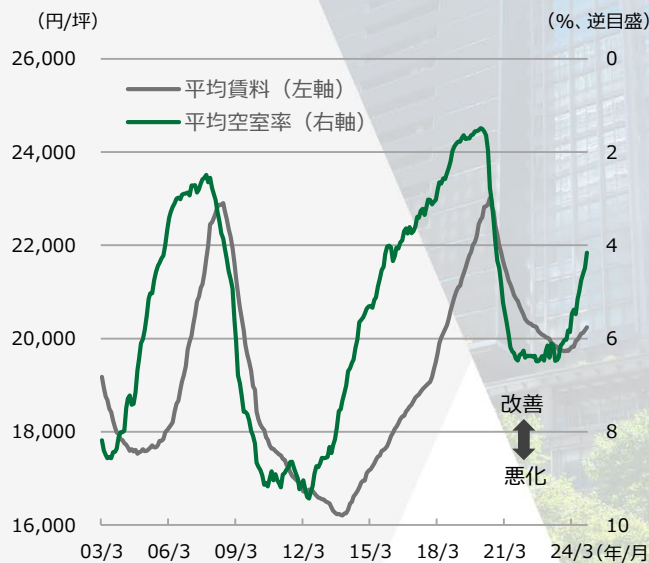
12日に三鬼商事が公表した11月のオフィスビル市況によると、東京ビジネス地区の平均空室率が前月比▲0.32ポイントの4.16%と6か月連続で低下しました。また、平均賃料も前月比で小幅ながら上昇するなど、オフィス市況の回復基調が続いています。

主な背景としては、2020年以降の新型コロナウイルス感染拡大を受けて広がったテレワークを縮小し、オフィスへの出社を増やすオフィス回帰の流れが強まっていることが考えられます。出社を求める企業が、従業員の満足度向上を目的にオフィスの拡張や設備充実といった職場環境づくりへの支出を増やしているようです。

Jリートの保有不動産は40%※近くがオフィスのため、オフィス市況の回復はJリート相場の下支えにつながると期待されます。

※Jリート全体の保有不動産の用途別保有額（取得価格ベース）の割合、2024年11月末時点（ARES（不動産証券化協会）のデータより）

東京ビジネス地区のオフィスの平均賃料と平均空室率の推移



三鬼商事のオフィスマーケットデータ、東京ビジネス地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）  
期間：2003年3月～2024年11月、月次  
（出所）ブルームバーグのデータを基に野村アセットマネジメント作成

### 割安感が強まり、分配金利回りは過去比で高水準

Jリートの割安感は依然として強まっています。一般的に株式のPBR（株価純資産倍率）に相当するJリートのNAV倍率は、11月末時点で0.81倍と約13年ぶりの低水準となりました。これはJリートの価格が保有不動産の価値より20%程度低く評価されていることを意味しています。また、予想分配金利回りは足元上昇を続けており、2024年11月末時点で5.12%と、2012年以来の5%を超える水準に達しています。

Jリートは日銀の利上げ観測を背景とした国内の長期金利上昇などにより軟調な動きが続いていますが、オフィス市況の回復、割安感の強まり、過去比で高い分配金利回りなどを受け、今後見直されることが期待されます。

JリートのNAV倍率と予想分配金利回りの推移



期間：2003年3月末～2024年11月末、月次  
Jリート：東証REIT指数  
NAV倍率：Jリート全銘柄の「投資口価格÷1口当たりNAV」の時価総額加重平均値  
NAV：純資産価値。純資産に保有物件の含み損益を加えた金額  
（出所）ARESのデータを基に野村アセットマネジメント作成

# 本レポートに関連する主なファンド



## 野村リートファンド

追加型投信 / 国内 / 不動産投信



## 野村日本不動産投信 (毎月分配型)

追加型投信 / 国内 / 不動産投信

当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書（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。

### 当資料で使用した指数について

●東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X 総研又は株式会社J P X 総研の関連会社（以下「J P X」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指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。J P Xは、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

## 野村アセットマネジメントからのお知らせ

### ■ご注意

下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、野村アセットマネジメントが運用するすべての公募投資信託のうち、投資家の皆様にご負担いただく、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。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をご覧ください。

### ■投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価格が変動します。したがって投資家の皆様のご投資された金額を下回り損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくご覧ください。

### ■投資信託に係る費用について

以下の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

2024年12月現在

ご購入時手数料 《上限3.85%（税込み）》	投資家が投資信託のご購入のお申込みをする際に負担する費用です。販売会社が販売に係る費用として受け取ります。手数料率等については、投資信託の販売会社に確認する必要があります。 投資信託によっては、換金時（および償還時）に「ご換金時手数料」等がかかる場合もあります。
運用管理費用（信託報酬） 《上限2.222%（税込み）》	投資家はその投資信託を保有する期間に応じてかかる費用です。委託会社は運用に対する報酬として、受託会社は信託財産の保管・管理の費用として、販売会社は収益分配金や償還金の取扱事務費用や運用報告書の発送費用等として、それぞれ按分して受け取ります。 *一部のファンドについては、運用実績に応じて報酬が別途かかる場合があります。 *ファンド・オブ・ファンズの場合は、一部を除き、ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬等が別途かかります。
信託財産留保額 《上限0.5%》	投資家が投資信託をご換金する際等に負担します。投資家の換金等によって信託財産内で発生するコストをその投資家自身が負担する趣旨で設けられています。
その他の費用	上記の他に、「組入価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料」、「ファンドに関する租税」、「監査費用」、「外国での資産の保管等に要する諸費用」等、保有する期間等に応じてご負担いただく費用があります。運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

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、ご自身でご判断下さい。