

J-REIT市場の投資環境

6月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2021年7月13日

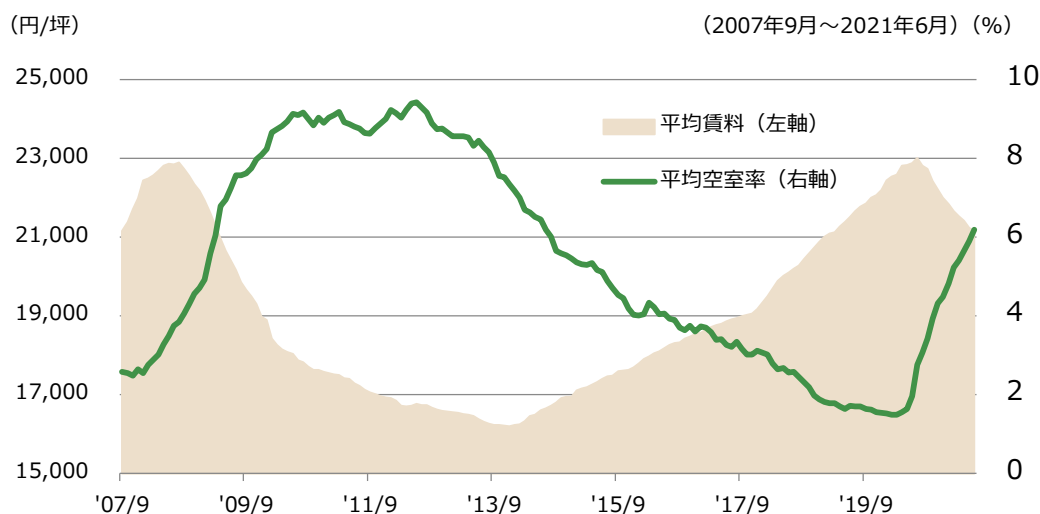
6月の都心オフィス市況

2021年6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6.19%と前月比0.29ポイント上昇しました。空室率の上昇は16カ月連続で、6%台となったのは2014年8月以来です。6月は新築ビルが高稼働で竣工したものの一部で募集面積を残していたことや、既存ビルでも大型解約の影響が出ていたことなどから、空室率が上昇しました。平均賃料は21,160円/坪と前月比で0.42%、前年同月比で7.52%下落しました。平均賃料の下落は11カ月連続です。

コロナ禍で業績が悪化した企業の解約があった一方で、今後の事業環境が見通しにくいなかで企業のオフィス成約に向けた動きが停滞していることが足元の空室率上昇に寄与したと考えられ、今後も同様の傾向が続く可能性があります。また2020年のオフィス供給量は過去20年の中で2003年に次ぐ高水準となり、新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室の発生が足元の空室率上昇の大きな要因です。2021年のオフィス供給量は低水準となる見込みですが、約7割が年前半、特に6月は5割弱と大きな供給があったことも影響したとみられます。年後半の供給ペースは鈍化し、2022年も供給量が低水準であると思込めることから今後の需給悪化は緩やかなものになると想定しています。加えて小規模なオフィス区画を中心に成約数が増加している模様で、明るい兆しもあります。

今後オフィス市況を考える上で重要となるのは、景気動向、企業業績、オフィスワーカーを中心とした雇用情勢です。国内での新型コロナウイルスのワクチン接種の進展と経済活動の正常化が期待される一方で、在宅勤務の拡大などオフィス利用の在り方の変化がどの程度の規模となるのかにも注目しています。今後の二次空室の埋め戻しの進捗が注目されます。

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

外国人投資家の買いが引き続きJ-REIT市場を押し上げ

2021年6月のJ-REITの投資部門別売買動向は、外国人投資家が598億円、ETFへの資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が122億円、銀行が46億円の買い越しでした。一方、個人投資家が288億円、投資信託が286億円、生保・損保が58億円の売り越しでした。2021年6月末の東証REIT指数は2,151ptで前月末比+3.7%（配当込み指数は同+4.0%）と上昇しました。外国人投資家は5カ月連続で大きな買い越し主体となり、この期間に東証REIT指数は+16.5%（配当込み指数は同+18.2%）と上昇、外国人投資家の買いがJ-REIT市場を押し上げたと考えられます。

6月の投資部門別の動きを確認します。外国人投資家は598億円と大きな買い越しでした。2020年9月からFTSEグローバル株式指数はJ-REITの組み入れを開始し、四半期ごとに4回に分けて組入比率を高めています。最後の組入比率引き上げとなる6月にも指数連動ファンドの買い需要が発生した模様です。

6月は日銀によるJ-REITの買い入れが4-5月に続き実施されず、民間銀行は46億円の買い越しでした。2021年1-6月の日銀の買入額は合計60億円程度と低位ですが、市場の大幅な下落時に機動的に買い支えが期待される点に変化はありません。

国内の個人投資家が288億円、投資信託が286億円の売り越しでした。個人投資家は足元のJ-REIT市場の上昇を受けて利益確定の売りが先行した模様です。

2020年9月以降続いていたFTSEグローバル株式指数のJ-REITの組み入れに関連した外国人投資家の買い需要は6月で終了することとなり、7月以降の需給に注目しています。短期的にはJ-REIT市場での公募増資の増加で需給が悪化し、一時調整の可能性もあると考えます。しかし低金利環境下で運用難に直面する国内金融機関の投資需要やワクチン接種の進展による経済活動の正常化期待などもあり、J-REIT市場は底堅い推移が続くと考えています。

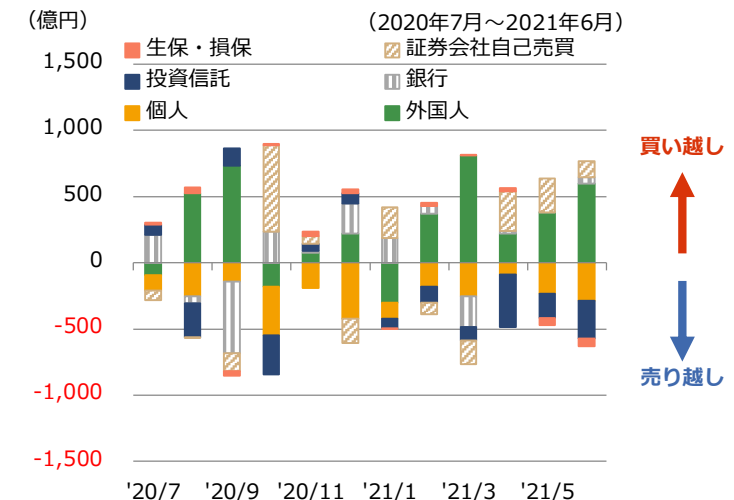
東証REIT指数とTOPIXの推移



※2020年1月初を100として指数化。

(出所) ブルームバーグ

J-REITの主要投資部門別売買動向



※投資部門は上記以外にもあります。

(出所) 東京証券取引所

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。