

J-REIT市場の投資環境

9月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2022年10月14日

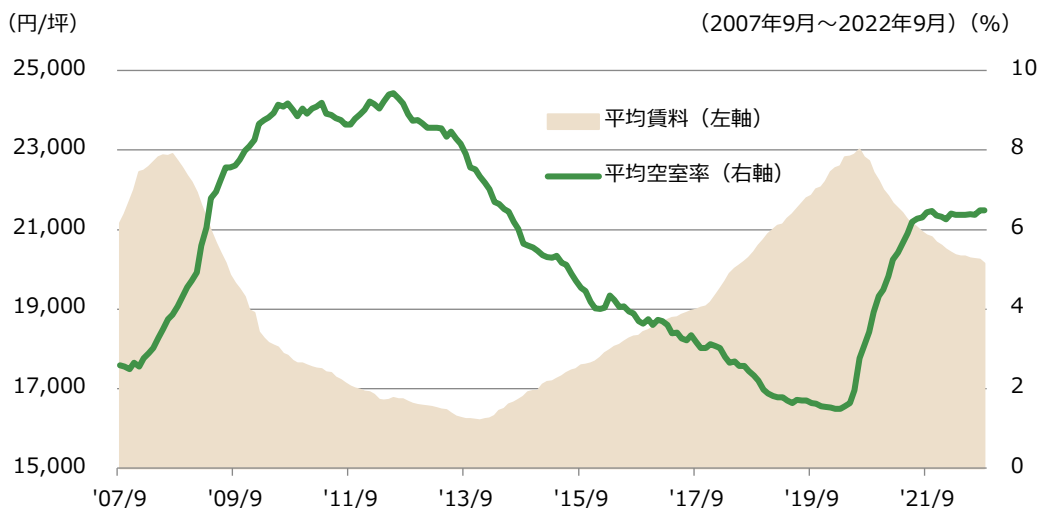
9月の都心オフィス空室率は横ばい

2022年9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）は前月と変わらず6.49%でした。9月は縮小に伴う解約の影響が見られたものの、中規模の成約の動きが出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、空室率は横ばいとなりました。平均賃料は20,156円/坪と前月比0.46%、前年同月比3.37%下落しました。平均賃料の下落は26カ月連続です。前月比、前年同月比の下落幅は前月からやや拡大しました。

今後は、2023年3月まで大型ビルの竣工はなく、空室率は当面横ばい圏での一進一退という予想を維持します。オフィス成約の動きが活発化するものの、大企業が今後のオフィス戦略を再考するなかで、契約期間の終了に合わせた解約も出てくると考えているためです。今後は経済活動の正常化に合わせて、2023年の大量供給までに今ある空室がどの程度埋め戻されるのかや、新規ビルのリーシングの進捗度合いに注目しています。

中長期的なリスク要因の一つは資源価格の高騰が企業業績に与える影響です。業績への悪影響が大きくなる場合、オフィス需要にも悪影響が出ることが想定されるためです。2023年、2025年に大量供給が計画されており、供給に見合った需要を確保できるかが、今後のオフィス市況を考えるうえで重要となります。

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

9月はJ-REIT市場が下落するなか、国内金融機関が買い越し

2022年9月のJ-REITの投資部門別売買動向は、ETFへの資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が233億円、銀行が71億円、外国人が50億円の買い越しでした。一方、投資信託が318億円、個人が31億円、生保・損保が7億円の売り越しでした。

2022年9月末の東証REIT指数は1,945ptで前月末比▲4.3%（配当込み指数は同▲4.2%）と下落しました。下旬に、欧米を中心とした金融引き締めによる世界的な景気後退リスクが投資家に強く意識され、米国の長期金利が上昇するなか、他のリスク資産と同様にJ-REIT市場も下落しました。月間の売買動向をみると、J-REIT市場が下落するなか、国内金融機関がJ-REITを買い越した様子が確認されます。

個別の投資部門別の動きを解説します。外国人投資家は50億円と小幅ながら買い越しでした。

国内の個人投資家が31億円、投資信託が318億円の売り越しでした。J-REITのみに投資する公募投資信託への資金流入動向をみると、資金流入が続いており、バランスファンドのJ-REIT売りや私募投資信託の解約が増加した影響が出たとみられます。

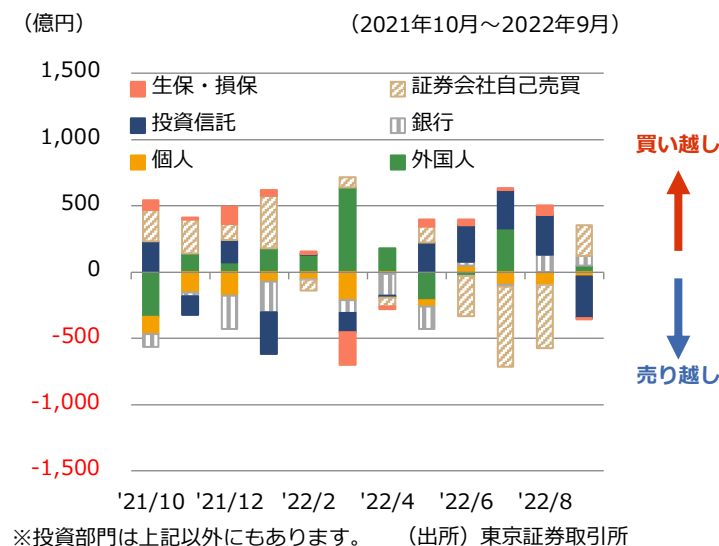
9月は日銀によるJ-REITの買い入れはなく、民間銀行は71億円の買い越しでした。ETFへの資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が233億円の買い越しだったことも含めて、J-REIT市場が下落した局面での国内金融機関の買い越しが確認されました。

今後は国内金融機関による投資需要に期待しています。黒田日銀総裁の任期満了を23年春に控え、日銀の政策修正観測がくすぶるなかで、国内金融機関が上値を追うような積極的な買い主体になることは短期的には想定しにくい状況です。一方で、中期的にみれば、日本の金融政策が大きく引き締めに向かうとは考えにくく、国内金利は低位が続くとみています。9月の調整局面のようにJ-REIT市場の割安感が目立つ局面では金融機関の買い越しが入りやすいと考えており、J-REIT市場の底堅い推移につながると考えています。

東証REIT指数の推移



J-REITの主要投資部門別売買動向



当資料のお取り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、販売会社よりお渡しする「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。