

J-REIT市場の投資環境

1月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2023年2月14日

1月の都心オフィス空室率は低下

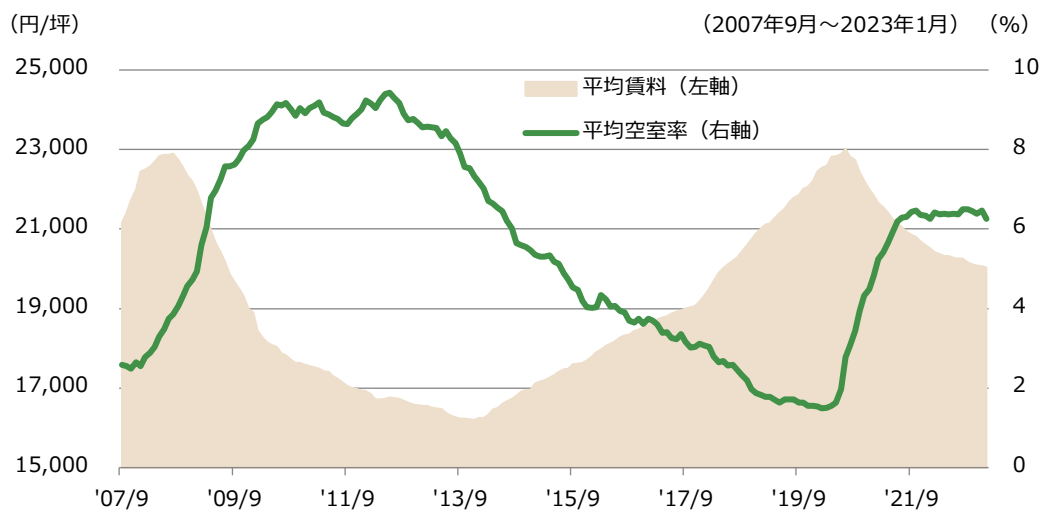
2023年1月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は6.26%と前月比0.21ポイント低下しました。1月は竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルでも大型成約の動きが見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積が減少し、空室率は低下しました。平均賃料は20,026円/坪と前月比0.16%、前年同月比2.35%下落しました。平均賃料の下落は30カ月連続となり、先月からの下落ペースはやや加速しました。

今後は、2023年3月以降は大型ビルの竣工があり、すでに二次空室の影響が出ているとみられることから、新規ビルおよび二次空室のリーシングの進展に注目します。不動産会社やオフィスREITの決算説明会では、既存ビル空室区画のリーシングについて、規模の大きな成約が増えているとの話もあり、埋め戻しの進展が期待されます。1月は既存ビルで成約の動きがあり空室率が低下しており、大型区画の需要が確認できました。ただし、経済活動の正常化に合わせてオフィス成約の動きが活発化するものの、短期的には供給に見合うだけの新たなオフィス需要が見通しにくく、一時的に空室率上昇の可能性があります。

今後の需要を占う鍵となるのは、テナントとなる企業の業績動向です。中国の経済活動の再開に伴う生産と需要の伸びなどプラス要因がある一方で、国内外の金利上昇やインフレ等のマイナス要因もあり、今後の動向がオフィスに対する需要を左右します。また、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが「5類」に移行した後に出社比率が上昇すれば、さらなるオフィス需要が期待できます。

中長期的には、人手不足に伴う人材確保の重要性を背景に、従業員確保のためによりハイスペックなオフィス需要が高まることが期待できます。

■ 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

1月はJ-REIT市場が下落するなか、外国人が売り越し

2023年1月のJ-REITの投資部門別売買動向は、外国人が401億円、生保・損保が2億円の売り越しでした。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239億円、投資信託が90億円、個人が56億円、銀行が53億円の買い越しでした。

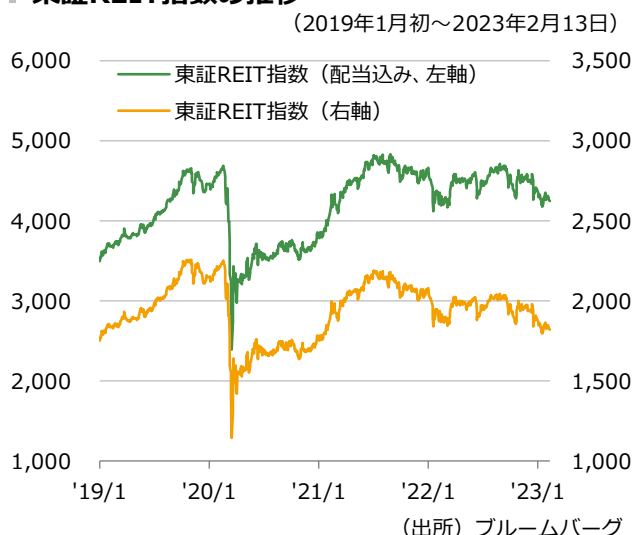
2023年1月末の東証REIT指数は1,827ptで前月末比-3.5%（配当込み指数は同-3.2%）と、国内金利の上昇懸念の高まりや公募増資の発表が相次いだことを背景に下落しました。月間の売買動向をみると、金利上昇懸念を背景に外国人の売りがJ-REIT市場を押し下げました。一方、割安感を背景に国内投資家は、ETFへの資金流入を含め買い越ししました。

個別の投資部門別の動きを解説します。外国人が401億円の売り越しとなり、J-REIT市場を押し下げた主体と考えられます。一方で投資信託は90億円の買い越し、個人は56億円の買い越しとなりました。J-REITのみに投資する公募投資信託への資金流出動向をみると資金流入が続いており、個人投資家はJ-REITを買い越ししました。

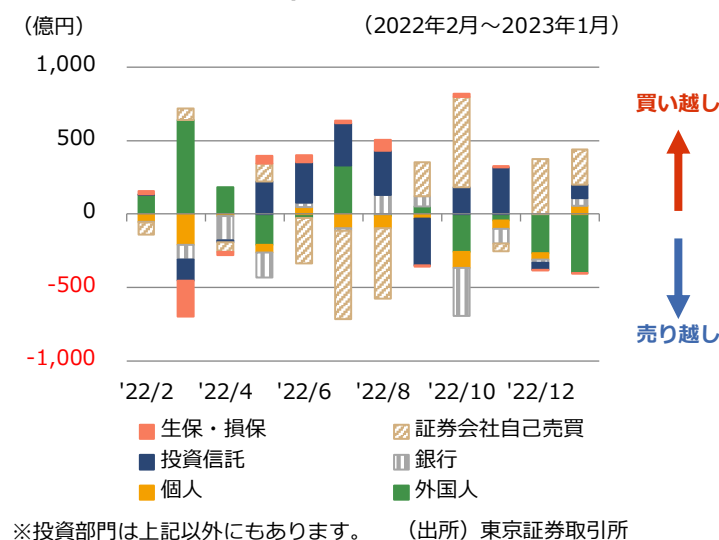
国内金融機関を見ると、ETFへの資金流出も含まれる証券会社の自己売買部門は239億円の買い越し、日銀によるJ-REITの買い入れはなく、民間の銀行は53億円の買い越し、生保・損保は2億円の売り越しでした。ETFの主要な保有主体が国内金融機関であることを踏まえると、合わせてJ-REITを買い越したとみられます。

今後は、短期的には国内・海外の金利動向をにらんで上下する展開が想定されます。例年年初から年度末にかけて公募増資が増加し、需給が悪化するケースが多く注意が必要です。一方で、昨年秋口に公募増資を前倒した案件もあるとみており、例年に比べて小規模になる可能性もあり、公募増資の時期が一巡したときには上値を抑える要因がなくなることが期待できます。国内長期金利は上昇しましたが、配当利回りとのスプレッドが大きく減少したわけではなく、相対的な利回りの魅力から国内金融機関の運用ニーズにより緩やかな上昇を見込んでいます。

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。