

J-REIT市場の投資環境

3月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2023年4月14日

3月の都心オフィス空室率は上昇

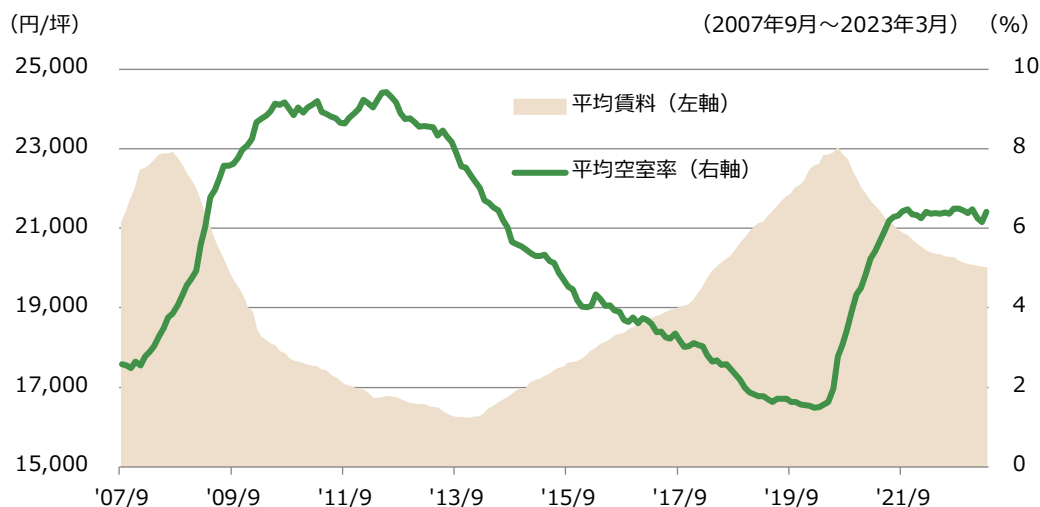
2023年3月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は6.41%と前月比0.26ポイント上昇しました。3月は竣工1年未満のビルに成約が進んだ一方、大規模ビルが募集面積を残して竣工し、既存ビルでも縮小などに伴う解約があったことで、東京ビジネス地区全体の空室面積が増加し、空室率は上昇しました。平均賃料は19,991円/坪と前月比0.11%、前年同月比1.84%下落しました。平均賃料の下落は32カ月連続となり、平均賃料が2万円を下回るのは2018年4月以来4年11カ月ぶりとなりました。

今後は、2023年末にかけて大型ビルの竣工が予定されており、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。コロナウイルス感染の経済活動への影響が終息しつつあり、各企業は今後のオフィス戦略の見直しが本格的に行えるようになってきたことで、オフィス成約の動きが活発化してきており、足元のオフィス需要は2022年と比較して回復傾向がみられます。ただ、短期的には供給に見合うだけの十分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

3月はJ-REIT市場が下落するなか、外国人は買い越しに転じる

2023年3月のJ-REITの投資部門別売買動向は、ETF（上場投資信託）への資金流出入も含まれる証券会社の自己売買部門が118億円、外国人が102億円、個人が89億円、銀行が50億円の買い越しでした。一方、投資信託が287億円、生保・損保が67億円の売り越しでした。

2023年3月末の東証REIT指数は1,786ptで前月末比-3.1%（配当込み指数は同-2.9%）と、海外の銀行の破綻や経営危機が報じられ、金融システムへの不安から下落しました。月間の売買動向をみると、私募投資信託などを含む投資信託が売り越しとなった一方で、割安感を背景にETFへの資金流入がみられ、金利動向が落ち着いたことから外国人も買い越しに転じました。

個別の投資部門別の動きを解説します。

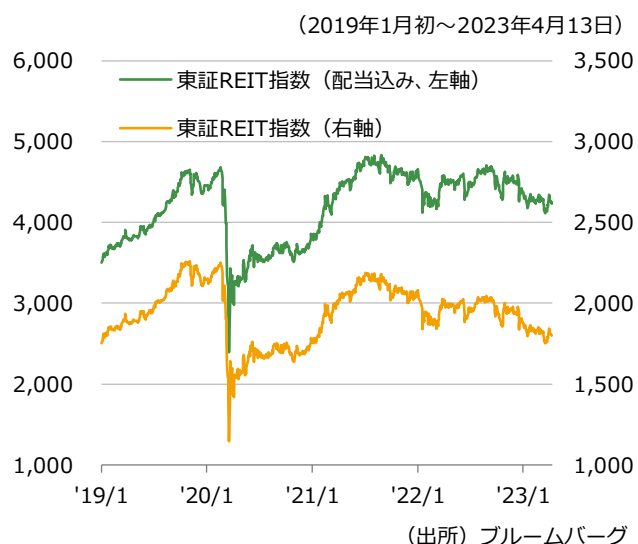
投資信託が287億円の売り越し、個人は89億円の買い越しとなりました。J-REITのみに投資する公募投資信託への資金流出入動向をみると資金流入が続いており、機関投資家向けの私募ファンドの解約やバランスファンドからの売りが増加した影響が出たとみられます。

また、国内外の金利上昇懸念が落ち着いたことなどを背景に、売り越しが続いていた外国人が102億円の買い越しに転じました。

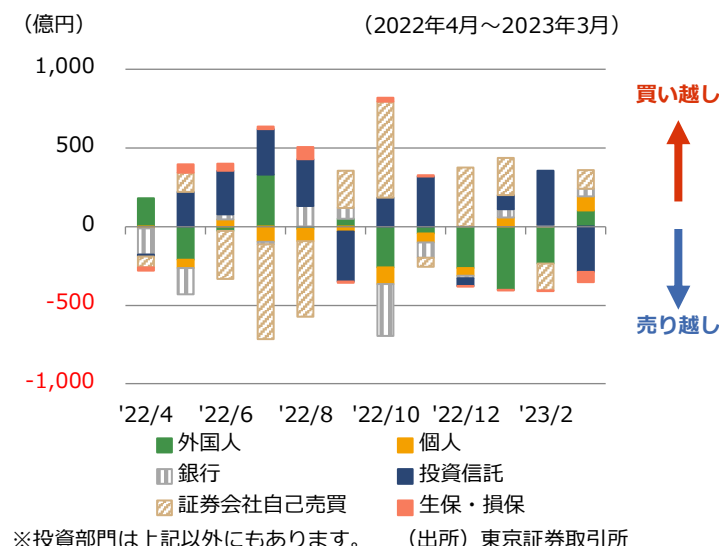
国内金融機関のうち、ETFへの資金流出入も含まれる証券会社の自己売買部門は118億円の買い越しでした。J-REIT市場が下落した局面での国内金融機関の買い越しが確認されました。

今後は、短期的には国内外の金利動向に左右される展開が想定されます。それに加えて海外の金融システムへの不安感も相場の変動要因となり、ニュースフローに左右される可能性があります。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、今後の金融環境が落ち着き、金融政策の方向性が見えてくれば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。