

J-REIT市場の投資環境

4月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2023年5月16日

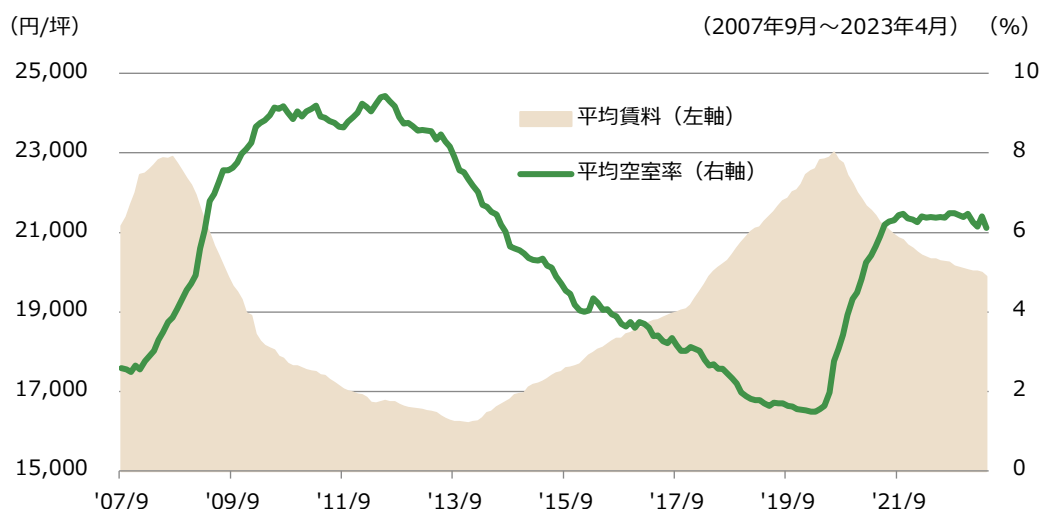
4月の都心オフィス空室率は再び低下

2023年4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6.11%と前月比0.30ポイント低下しました。4月は新築ビルや竣工予定のビルへの移転に伴う大型解約の影響があったものの、建て替えや拡張などによる移転が多く見られ、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19,896円/坪と前月比0.48%、前年同月比2.13%下落しました。平均賃料の下落は33カ月連続です。

今後は、2023年6月、7月、11月と大型ビルの竣工が予定されており、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。経済活動の正常化が一段と進むなか、各企業が今後のオフィス戦略の見直しを本格的に行えるようになったことで、オフィス成約の動きが活発化しており、足元のオフィス需要は改善傾向です。一方で、2023年後半の新規供給が高水準となることで、短期的には供給が需要を上回り、一時的に空室率上昇の可能性にあります。

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とオフィス戦略です。国内で一段と経済活動の正常化が進むことが期待されるのはプラス要因ですが、国内外の金利上昇やインフレによるコスト増などのマイナス要因もあります。企業が価格転嫁を進め、利益を確保できるかが注目されます。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、オフィス出社を推進する企業も増えていきます。在宅勤務は一つの働き方として定着するでしょうが、対面でのコミュニケーションの重要性を意識し、オフィスの機能を強化する動きも出てきており、今後の動向を注目しています。

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

4月は明確なけん引役はいなかったが、J-REIT市場は上昇

2023年4月のJ-REITの投資部門別売買動向は、投資信託が159億円、銀行が49億円、外国人が10億円の買い越しでした。一方、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149億円、個人が84億円の売り越しでした。

2023年4月末の東証REIT指数は1,873ptで前月末比+4.9%（配当込み指数は同+5.1%）と、3月の海外での金融システムへの不安が当局の迅速な対応で後退するなか、J-REIT市場では住宅セクターを中心に好調な決算が発表され、上昇しました。4月末に日銀の金融政策決定会合で大規模な金融緩和策の維持が決定されたことも上昇に寄与しました。月間の売買動向をみると、全体的に買い越し・売り越し額が小さく、明確なけん引役がないなかでのJ-REIT市場の上昇だったといえます。

個別の投資部門別の動きを解説します。

投資信託が159億円の買い越し、個人は84億円の売り越しとなりました。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、個人投資家のJ-REITへの投資意欲は継続しています。

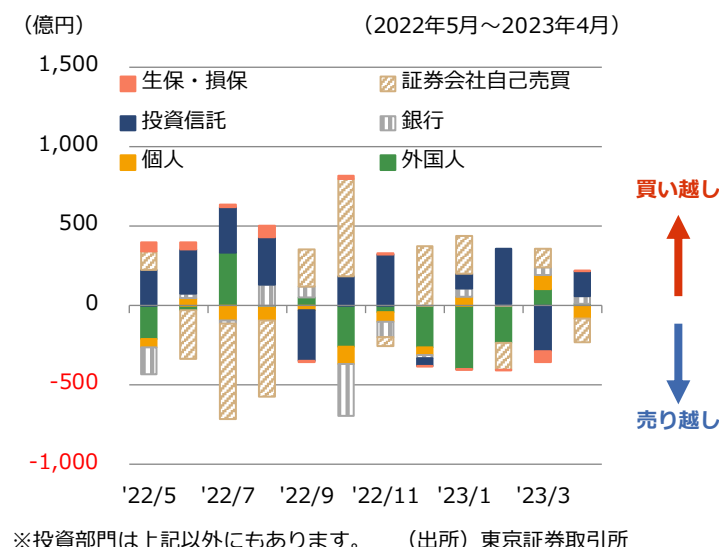
また、国内外の金利上昇懸念が落ち着いたことなどを背景に、2022年10月から2023年2月まで5カ月連続で売り越しだった外国人は4月も10億円の買い越しと、小幅ながら2カ月連続の買い越しとなりました。

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続くと想定します。植田日銀新総裁の下での初会合の内容や総裁会見を受け、早期に金融政策が修正される可能性は低下した印象です。緩和的な金融政策が維持されたことは不動産市場、J-REIT市場にとってポジティブでした。一方で、緩和的な金融政策が維持されたことで、今後の金融政策の正常化に対する懸念は残ります。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J-REIT市場は緩やかな上昇を見込みます。

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。