

J-REIT市場の投資環境

5月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2023年6月13日

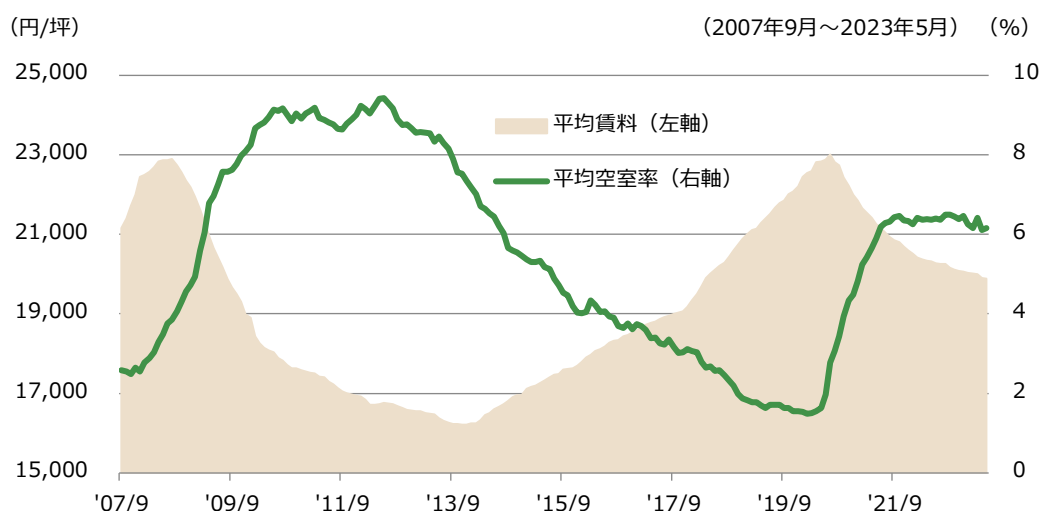
5月の都心オフィス空室率は小幅に上昇

2023年5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6.16%と前月比0.05ポイント上昇しました。5月はオフィスの統合などによる大型解約の影響が見られたものの、中小の成約の動きが進んだため、空室面積は小幅の増加にとどまり、空室率の上昇も小幅でした。平均賃料は19,877円/坪と前月比0.10%、前年同月比2.18%下落しました。平均賃料の下落は34カ月連続です。

2023年6月以降、大型ビルが空室を残して竣工する予定で、空室率の上昇を想定しています。今後は、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。今後は新規供給が立て込むことから空室率の上昇は避けられないと考えますが、回復傾向の需要と供給の均衡時期が注目されます。

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

5月は各主体の動きが小さいなか、J-REIT市場は小幅に上昇

2023年5月のJ-REITの投資部門別売買動向は、ETF（上場投資信託）への資金流出も含まれる証券会社の自己売買部門が217億円、投資信託が42億円、生保・損保が9億円の買い越しでした。一方、外国人が152億円、個人が102億円、銀行が1億円の売り越しでした。

2023年5月末の東証REIT指数は1,880ptで前月末比+0.4%（配当込み指数は同+0.6%）でした。5月はJ-REIT市場で3件の公募増資が発表され、需給悪化懸念や中国での新型コロナウイルス感染再拡大などから指数が下落する場面もありました。しかし下旬に米債務上限問題への懸念が後退し、投資家のリスク選好姿勢が強まるなか上昇し、月間ベースでは小幅の上昇となりました。月間の売買動向をみると、前月に続き全体的に買い越し・売越し額が小さいなかで横ばい圏での推移となった1カ月でした。

個別の投資部門別の動きを解説します。

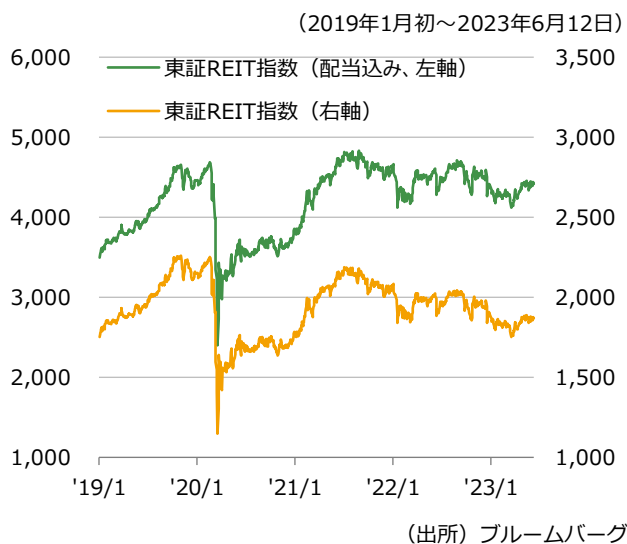
銀行は1億円の売り越しでしたが、ETFへの資金流出も含まれる証券会社の自己売買部門が217億円の買い越しと国内金融機関の底堅い投資需要が確認されました。

投資信託が42億円の買い越しの一方で個人は102億円の売り越しとなりました。個人投資家は、この統計で把握できない公募増資でJ-REIT銘柄を取得し、その後売却を行うため、基本的に売り越し主体です。足元で公募増資が増加したことでやや売越し額が大きくなったと考えます。

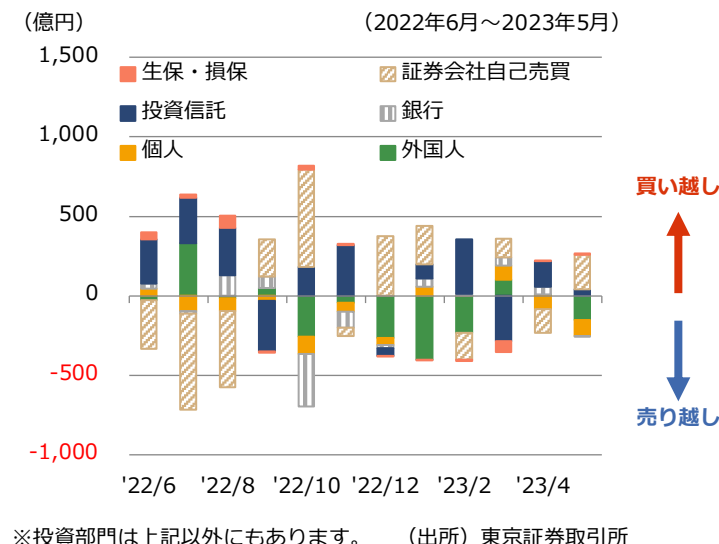
また、3-4月と2カ月連続で買い越ししていた外国人は5月に152億円の売り越しに転じました。

4月末の日銀金融政策決定会合を経て、短期的に金融政策正常化懸念は後退しましたが、今後の金融政策変更や金利上昇がJ-REIT市場の投資家の懸念となっており、引き続き金融政策の動向を注視しています。また夏にかけて公募増資が増え、需給悪化が指数の上値を抑える懸念があります。中期的には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。