

J-REIT市場の投資環境

8月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2020年9月11日

8月の都心オフィス市況

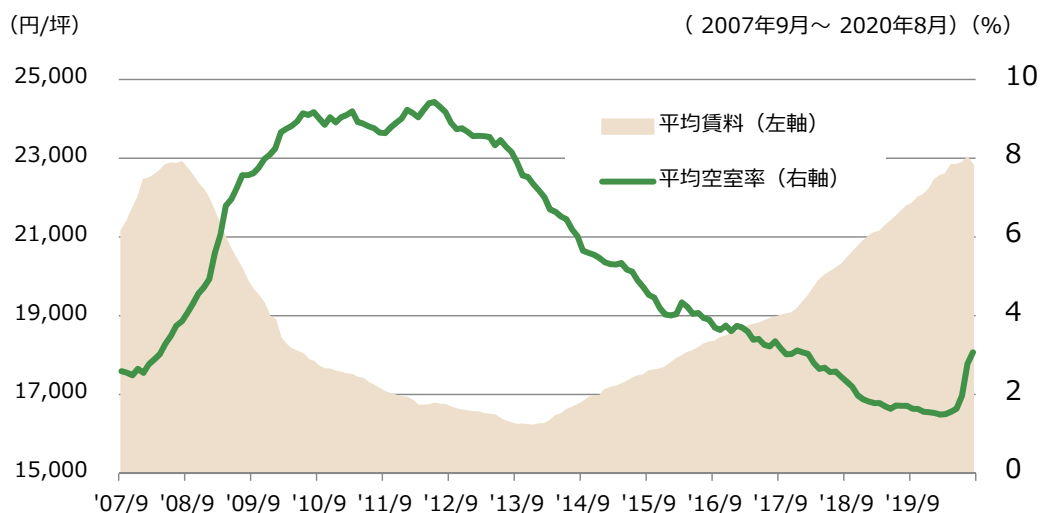
2020年8月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は3.07%と前月比0.30ポイント上昇しました。空室率は6カ月連続で上昇し、2018年2月以来の3%台となりました。新築ビル2棟が募集面積を残して竣工したのに加えて、既存ビルで床面積縮小に伴う解約の影響が出ていたことや、成約（入居契約）の動きが小規模だったことにより空室率が上昇しました。

平均賃料は22,822円/坪と前月比で0.83%下落し、前年同月比の上昇率は4.76%でした。2014年1月から続いていた賃料上昇が80カ月ぶりに止まりました。前年同月比での上昇率は上昇基調を維持しているものの、4カ月連続で鈍化しました。

2020年のオフィス供給量は過去20年の中で2003年に次ぐ高水準が予想されており、新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室の発生やそれに伴う空室率の上昇はよほど需要が強くない限り、自然な現象です。加えてコロナ禍で業績が悪化した企業の解約があった一方で、先行きが見通しにくいなかでテナントの成約に向けた動きが停滞していることが足元の空室率上昇に寄与したと考えられます。しかし、2021年、2022年にオフィス供給量は低水準となる見込みで、2020年の大量供給により二次空室が発生しても埋め戻しに時間をかけられるのは安心材料の一つです。

今後オフィス市況を考えるうえで、重要となるのは景気動向、企業業績、オフィスワーカーを中心とした雇用情勢です。緊急事態宣言が解除され、新規感染者数は再拡大したものの、足元では再び減少傾向にあり、経済活動の正常化への期待はあります。一方で、コロナ収束後の「新常态」ともいえる新しい生活様式や今後の景気動向への不透明感が残ります。そのなかでの二次空室の埋め戻しの進捗が今後注目されます。

都心5区のオフィス賃料・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

8月は外国人投資家が市場を押し上げる

2020年8月のJ-REITの投資部門別売買動向は、外国人投資家が523億円、生保・損保が47億円の買い越しとなりました。一方、投資信託が259億円、個人投資家が253億円、銀行が52億円、ETFへの資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が3億円の売り越しとなりました。8月末の東証REIT指数は1,748ptで前月末比+5.0%（配当込み指数は同+5.7%）でした。売買動向と合わせてみると、8月は外国人投資家がJ-REIT市場を押し上げたとみられます。

外国人投資家は523億円と5カ月ぶりの買い越しとなりました。指数の水準は異なりますが、3月急落時の買い越し額343億円を大きく上回る規模の買い越しでした。英国の指数算出会社FTSEは2020年9月からFTSEグローバル株式指数にJ-REITを組み入れる予定で、8月に新たに組入れる最終的なJ-REITの銘柄一覧を発表しました。実際の指数への組み入れは9月ですが、先回りした買いが発生した可能性があります。

国内の個人投資家が253億円の売り越し、投資信託も259億円の売り越しでした。指数が上昇するなか、一部で利益確定の動きがあったと考えられます。

8月の日銀によるJ-REITの買い入れは24億円で、銀行部門から日銀分を調整した民間銀行は76億円の売り越しだったと試算されます。民間銀行は3カ月ぶりの売り越しになりました。上期決算が近づくなか、こちらも利益確定の動きがあったとみられます。

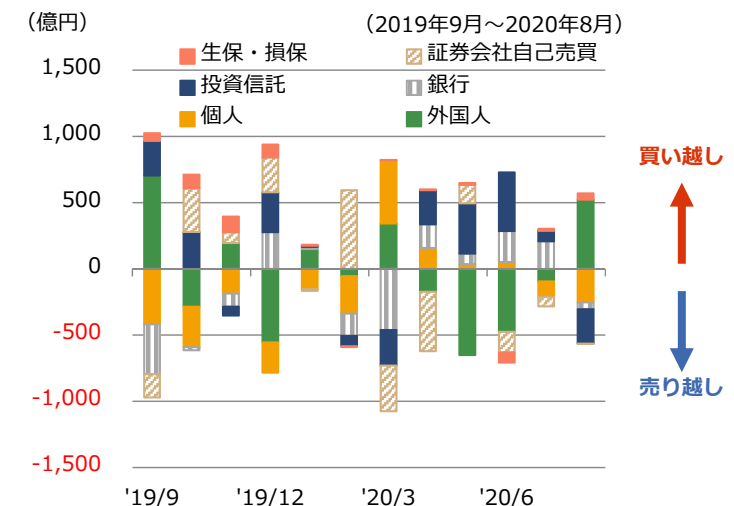
超緩和的な金融環境が続くなか、J-REITの相対的に高い利回りは魅力的で、上期決算通過後に民間銀行は市場の動きを見ながら、J-REITの買い越し主体に戻ると考えており、引き続き動向に注目しています。また、上記のグローバル株式指数へのJ-REITの組み入れは、インデックス運用の買い需要のみではなく、グローバル株式に投資するアクティブ運用の投資対象となることで、投資家の裾野の拡大も期待できます。

東証REIT指数の推移



(出所) ブルームバーグ

J-REITの主要投資部門別売買動向



※投資部門は上記以外にもあります。

(出所) 東京証券取引所

当資料のお取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。