

J-REIT市場の投資環境

5月のオフィス市況と投資部門別売買動向の状況

2020年6月18日

5月の都心オフィス市況

2020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、1.64%と2020年4月に比べて0.08ポイント上昇しました。新型コロナウイルスの影響は顕在化していないものの、オフィス縮小などに伴う解約があったことから、空室率はわずかに上昇しました。それでも、空室率の水準はおおむね過去最低近辺での推移が続いています。地区別平均空室率をみると、IT関連企業が比較的多い渋谷区の上昇幅がやや大きく、現状では大きな解約の動きはないもののテレワーク等の影響など今後も注視したいと考えます。

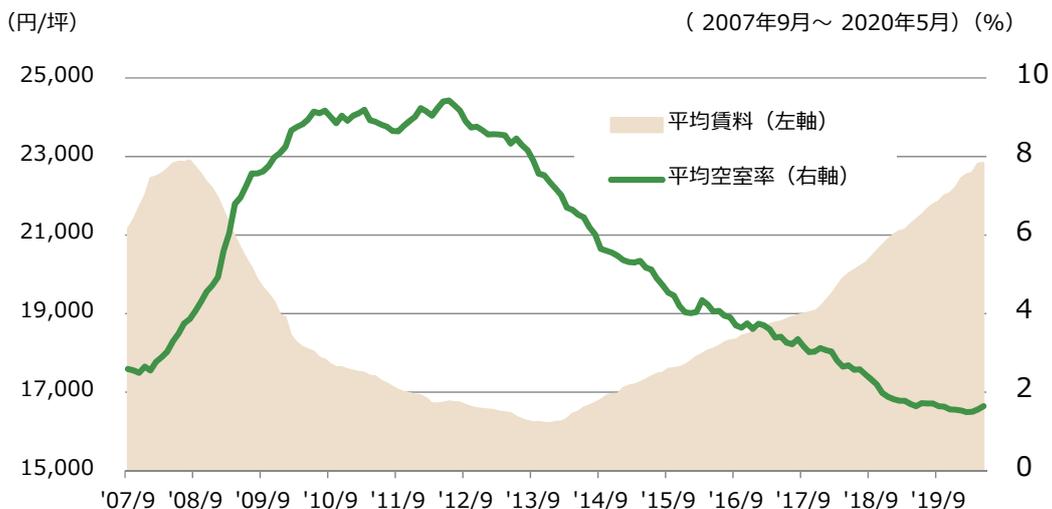
平均賃料は、22,836円/坪と前月比で0.07%上昇し、前年同月比の上昇率は6.73%でした。2014年1月から77カ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は40.90%となりました。

今後について、オフィスの大量供給と新型コロナウイルスの影響の二つを確認します。

2020年のオフィス大量供給により需給の悪化を懸念する見方がありましたが、大型ビルの入居企業はほぼ決まっている状態でオフィス市況が崩れる要因にはならないと考えています。

新型コロナウイルス問題が経済に与える悪影響の規模は不透明なところが多いのが現状です。足元でのテレワークの普及が短期的に空室率を大きく押し上げるとは考えていません。一方で、現状では在宅勤務が推奨されるなかで、テナントの動きが停滞しており、空室期間の長期化などが懸念されます。中期的には業績の悪化を受けて、企業がどの程度雇用者数やオフィス面積を減らしていくかを注視しています。長い間上昇が続いていた賃料は景気不透明感や企業業績の悪化などから下落に転じる可能性が高いとみていますが、空室率は多少の上昇はあっても低い水準が当面は続く想定しています。

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。

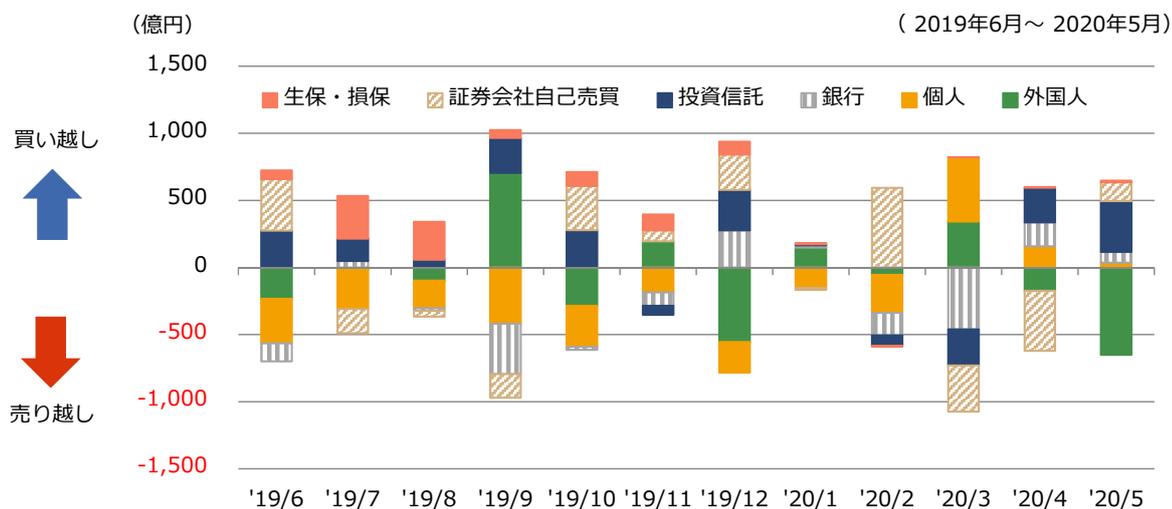
(出所) 三鬼商事

5月は外国人の売り越しを国内投資家が吸収し、相場は上昇

2020年5月のJ-REITの投資部門別売買動向は、投資信託が379億円、ETFへの資金流入も含まれる証券会社の自己売買部門が140億円、銀行が81億円、個人投資家が36億円、生保・損保が13億円の買い越しとなりました。一方、外国人投資家が651億円の売り越しとなりました。

外国人投資家は、大幅な売り越しとなりましたが、2020年3月に買い越したあと、J-REIT市場の上昇を背景に利益確定の動きがあったと考えられます。一方、国内投資家が大幅に買い越しており、割安感から買い需要が継続していることがうかがえます。国内投資家によるJ-REIT市場の買い支えが、5月の相場上昇をけん引したといえます。なお、銀行部門は81億円の買い越しでしたが、日銀が95億円の買入を行っており、民間銀行については売り越しとなっています。

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。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行なわれていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 / 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会