

J-REIT市場の投資環境

10月の都心オフィス市況と投資部門別売買動向

2021年11月15日

10月の都心オフィス市況

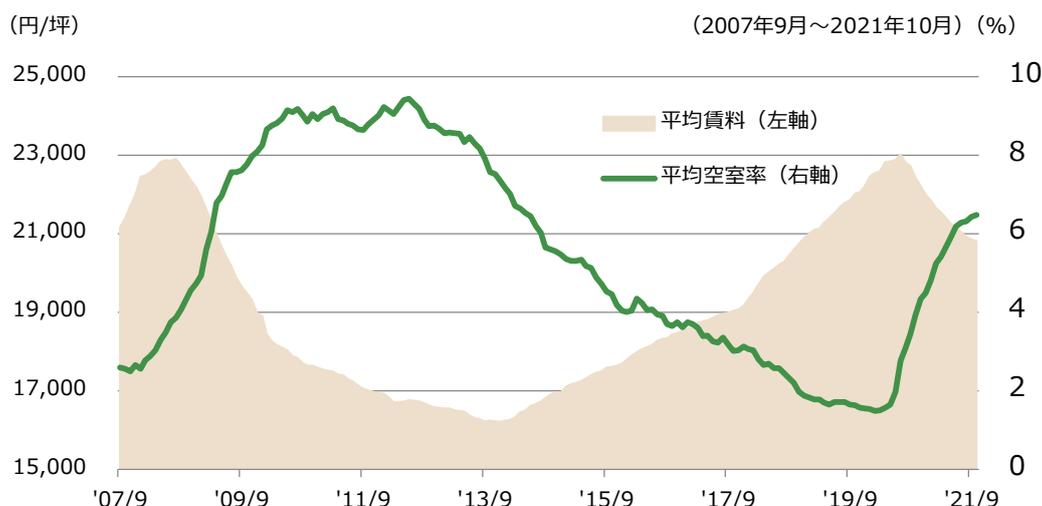
2021年10月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は6.47%と前月比0.04ポイント上昇しました。空室率の上昇は20カ月連続です。10月は館内縮小などによる大型解約の影響もありましたが、成約の動きが進んだことで、空室率の上昇は小幅にとどまりました。平均賃料は20,804円/坪と前月比で0.26%、前年同月比で7.27%下落しました。平均賃料の下落は15カ月連続です。

2020年のオフィス供給量は過去20年の中で2003年に次ぐ高水準となりました。新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室の発生がオフィス空室率上昇の大きな要因となりました。一方で2021年、2022年の供給量は過去平均と比べると大幅に低水準となり、2021年に供給される新規ビルのオフィス成約は順調とみられます。

2020年の春以降、コロナ禍で業績が悪化した企業やテレワークの導入を背景とした解約がみられ、今後の事業環境が見通しにくいなかで企業のオフィス成約に向けた動きが停滞していました。一方で、足元では国内での新型コロナウイルスのワクチン接種は順調に進み、経済活動の正常化が期待されるなかで、停滞していたテナントのオフィス成約に向けた動きも見え始めています。緊急事態宣言期間中は小規模な区画での成約が中心だったものが、緊急事態宣言が解除された10月以降、1,000坪を超えるような大口の商談が加速しているという話も聞かれます。

今後は、景気回復期待を背景に、2020年に発生した二次空室が2023年の大量供給までにどの程度埋め戻しが進むのかや、2022年以降に供給される予定の新規ビルのリーシングの進捗度合いに注目しています。

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

10月は外国人投資家が売り越しに転換も指数は上昇

2021年10月のJ-REITの投資部門別売買動向は、ETFへの資金流出も含まれる証券会社の自己売買部門が238億円、投資信託が231億円、生保・損保が71億円の買い越しでした。一方、外国人投資家が337億円、個人投資家が132億円の売り越しでした。2021年10月末の東証REIT指数は2,093ptで前月末比+1.0%（配当込み指数は同+1.2%）と上昇しました。10月のJ-REIT市場は中国不動産大手の恒大集団の資金繰り懸念などから投資家のリスク回避姿勢が強まり下落する局面もありましたが、割安感から買いが入り上昇に転じました。投資部門別の動きをみると、ETFへの資金流入基調が継続している点に変化はありませんでしたが、9カ月ぶりに外国人投資家が売り越しに転じました。

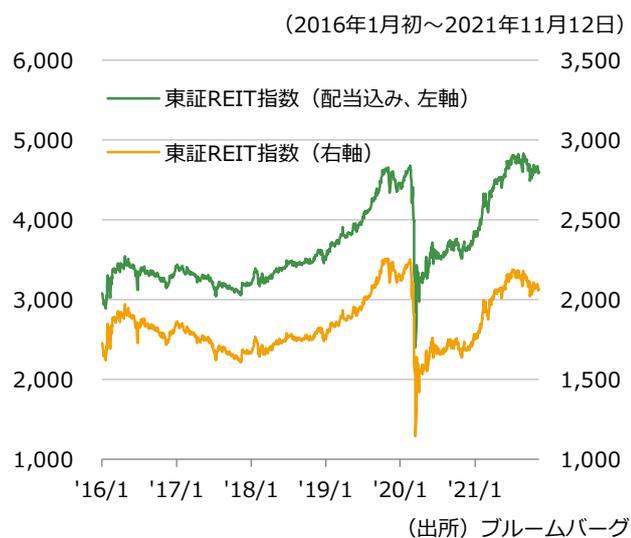
個別の投資部門別の動きを解説します。外国人投資家は337億円と9カ月ぶりに売り越しに転じました。国内外での長期金利の上昇や年初来の上昇による利益確定の売りが影響した可能性があります。

10月は日銀によるJ-REITの買い入れが4-9月に続き実施されず、民間銀行は95億円の売り越しでした。2021年1-9月の日銀の買入額は合計60億円程度と低位ですが、市場の大幅な下落時に機動的に買い支えが期待される点に変化はありません。民間銀行は個別銘柄投資からETF経由での投資に切り替えを進めているようで、ETFへの資金流入の主体となり、指数の下値を支えたとみています。

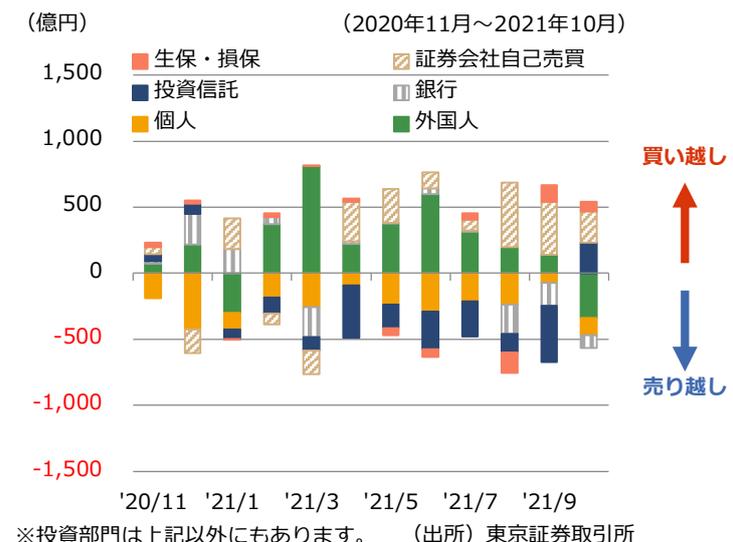
国内の個人投資家が132億円の売り越し、投資信託が231億円の買い越しでした。個人投資家は、この統計で把握できない公募増資でJ-REIT銘柄を取得し、その後売却を行う傾向があり、足元の公募増資の増加が個人投資家の売り越し超につながっていると考えられます。

需給面での今後の注目は外国人投資家の動向と公募増資です。ここまでの上昇により、J-REIT市場では資本コストが低い銘柄も多く、有利な条件で資金調達が可能状況です。年明け以降、J-REIT市場で公募増資が相次ぎ、需給が悪化し上値が重い状態を想定します。しかし低金利環境下で運用難に直面する国内金融機関の投資需要や経済活動の正常化期待などもあり、J-REIT市場は底堅い推移が続くと考えています。

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。

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