

「コロナ禍における2つの注目セクター」

J-REIT保有物件の空室率は低位

東京都心5区のオフィス空室率は、2020年3月のコロナショック以降上昇傾向が続いています。この影響により、オフィス市況の弱さがJ-REIT市場全体の回復の遅れにつながったとの見方もありましたが、実際には、J-REITが保有するオフィス物件の稼働率から推計した空室率は、比較的緩やかな推移となっています。

その背景としては、J-REITが保有するオフィス物件には立地など賃貸市場における優位性の高い物件が多いことが挙げられます。都心5区ではコロナ禍でテナントの動きが鈍い中、テナントが新築ビルへ移転した後の区画で募集が積み上がったことも空室率上昇に影響しましたが、J-REIT保有物件ではそのような動きが限定されたと考えられます。

なお、J-REIT保有物件全体の空室率には長期契約かつ高稼働である物流などが含まれるため、オフィス物件の空室率と比べ更に低位で推移しています。

コロナ禍で存在感を増した物流REIT

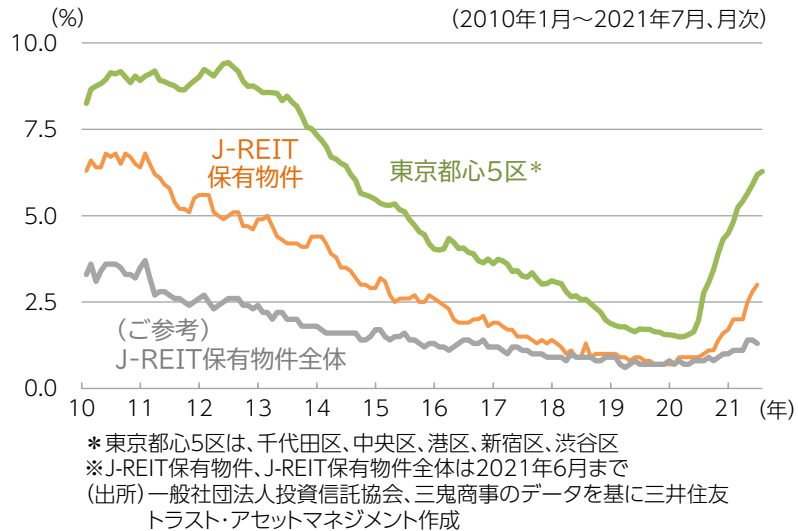
一方で、足元のJ-REIT市場では、オフィス動向による影響がこれまでより小さくなってきていることも事実です。2011年にJ-REIT市場全体の半数以上を占めていたオフィスREITは、現在では4割までに縮小しています。

その間に大きく存在感を増したのは物流REITで、J-REIT市場全体の2割近くを占めるセクターとなっています。コロナ禍においても、巣ごもり需要やeコマースの急拡大により賃貸物流施設のニーズが高まったことや、他のセクターと比べ契約年数が長期間であるため賃料が安定していることなどから、注目が高まりました。

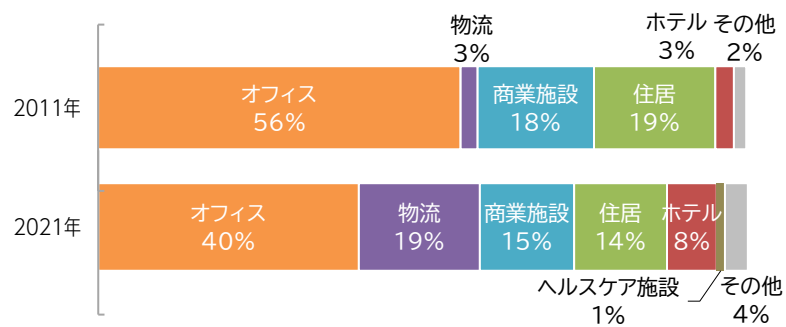
J-REIT市場は、設立来約20年の中でセクター分散が進み、リスク状況も変化してきました。足元では変異株によりコロナ禍が長期化する可能性があるものの、オフィス動向がJ-REIT市場に大きく影響していた時代とは異なり、好調・不調が二極化する各々のセクターの状況をバランス良く押さえていく必要があります。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

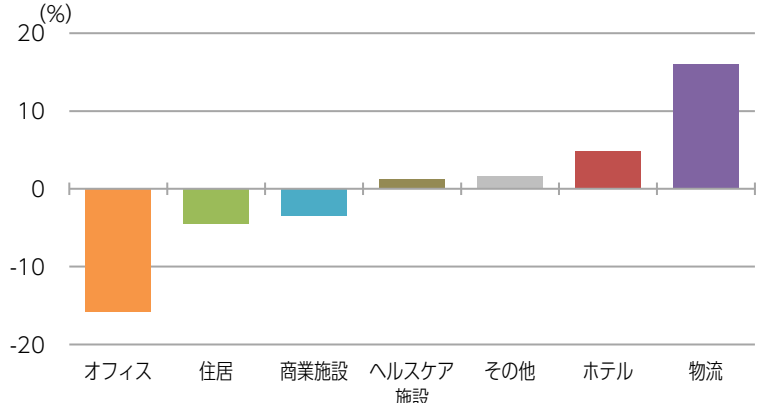
(図1) オフィス空室率の推移



(図2) J-REIT保有物件のセクター別比較



(図3) 過去10年におけるJ-REITのセクター構成比の変化





【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(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。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。