

2019年6月のJ-REIT投資環境

都心オフィス空室率はわずかに上昇、賃料は継続して上昇

2019年7月16日

お伝えしたいポイント

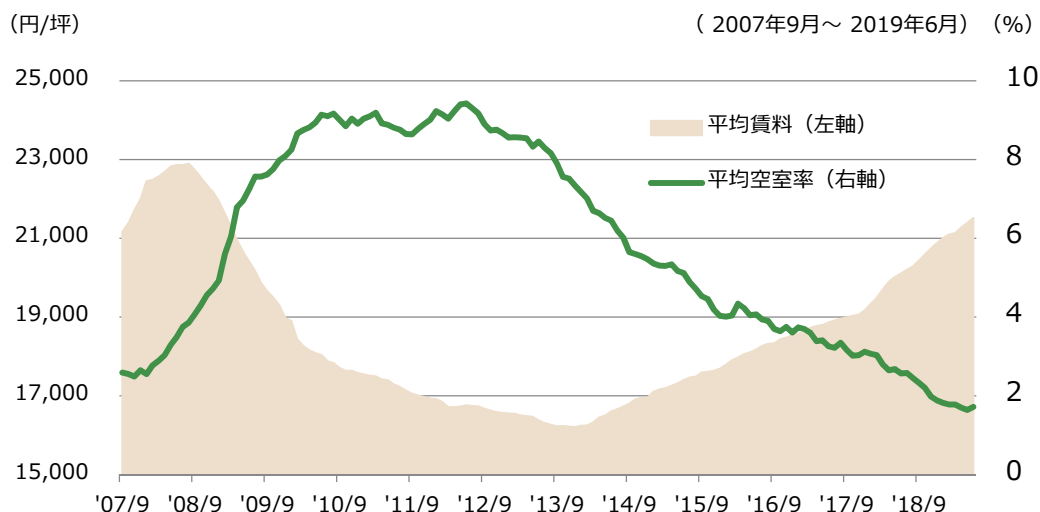
- 都心オフィス空室率はわずかに上昇、賃料は上昇傾向が続く
- 投資部門別売買動向は、外国人投資家が再び売り越しに転じる
- 7月11日に、東証REIT指数は2007年以来11年ぶりに2,000ポイントを上回る

都心オフィス空室率はわずかに上昇、賃料は上昇傾向が続く

2019年6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、1.72%と5月に比べて0.08ポイント上昇しました。2018年7月以来約1年ぶりの上昇となりました。テナント退去が予定されている大型空室の募集が開始されたことなどが空室率上昇の背景ですが、依然として低水準を維持しています。

平均賃料は、21,518円/坪と前月比で0.57%上昇し、前年同月比の上昇率は7.01%でした。2014年1月から66ヶ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は32.77%となりました。

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

投資部門別売買動向は、外国人投資家が再び売り越しに転じる

2019年6月のJ-REITの投資部門別売買動向は、ETFへの資金流入が大部分を占めると考えられる証券会社の自己売買部門が385億円、投資信託が274億円の買い越しとなりました。一方、個人投資家が333億円、外国人投資家が233億円、銀行が134億円の売り越しとなりました。

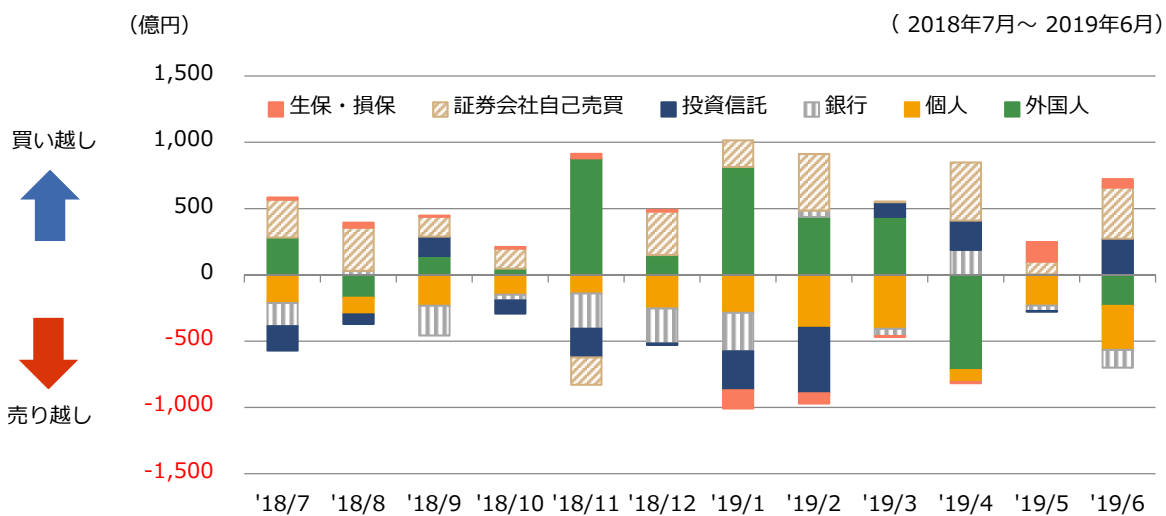
国内投資家が買い支え

外国人投資家は2019年5月に買い越しに転じものの、6月には再び売り越しとなりました。J-REIT市場が堅調に推移するなか、利益確定の売却の動きが続いていることが考えられます。

一方、ETFへの資金流入が大部分を占めると考えられる証券会社の自己売買部門は、過去1年を通しておおむね買い越しが続いており、6月も大幅な買い越しとなりました。また、5月に大きく買い越した生保・損保は引き続き買い越しとなり、投資信託も買い越しに転じました。

5月と同様に国内投資家がJ-REIT市場を買い支える形となりました。

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

7月11日に、東証REIT指数は2007年以來の2,000ポイントを上回る

東証REIT指数は、2019年7月11日の終値が2,008.31ポイントと、2,000ポイントを上回りました。これはリーマンショック前の2007年12月以來、11年7ヶ月ぶりの高水準となります。

J-REITを取り巻く良好なファンダメンタルズや、国内長期金利が低位で推移していることなどを背景にJ-REIT市場が堅調に推移していることがわかります。

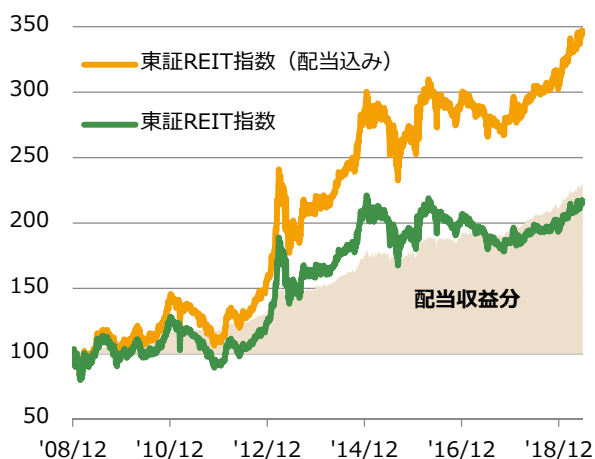
J-REITの魅力：安定した配当収益と値上がり益に期待

2008年12月末からの指数の推移をみると、東証REIT指数（配当込み）のリターンはTOPIX（配当込み）を大きく上回っています（下グラフ参照）。J-REITは、高い配当利回りを背景に、配当収益が東証REIT指数（配当込み）のリターンの過半を占めており、トータルリターンを押し上げています。J-REITは株式に比べて、安定した配当収益が期待できる資産といえます。

また、J-REIT市場は、海外市場や為替などの影響を受けにくく、堅調なファンダメンタルズを背景に、底堅く推移しています。足元では、配当を含まない東証REIT指数のリターンもTOPIXを上回っているように、値上がり益も十分に狙える資産であるといえます。

東証REIT指数の推移

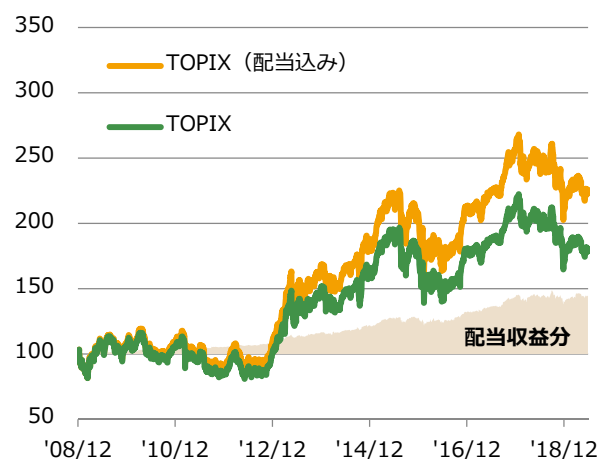
（2008年12月末～2019年6月末）



※2008年12月末を100として指数化

TOPIXの推移

（2008年12月末～2019年6月末）



※2008年12月末を100として指数化

（出所）ブルームバーグデータをもとに大和投資信託が作成

※TOPIXおよび東証REIT指数に係る知的財産権は、株式会社東京証券取引所(東証)に帰属します。なお、本商品は東証により提供、保証又は販売されるものではなく、本商品に係る損害等について東証は責任を有しません。

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投資信託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・統計資料等の知的財産権、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。