

2019年8月のJ-REIT投資環境

都心オフィス空室率は横ばい、賃料は継続して上昇

2019年9月17日

お伝えしたいポイント

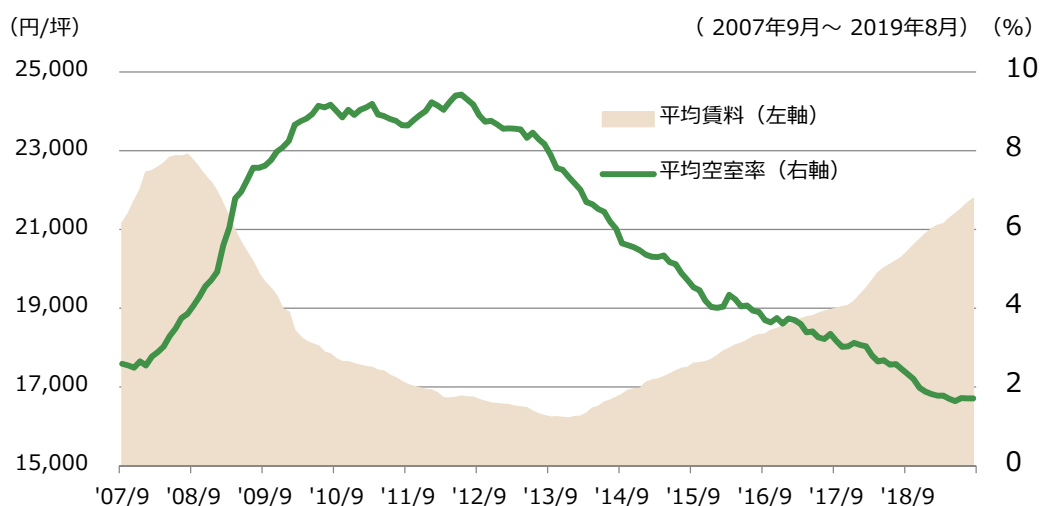
- ・ 都心オフィス空室率は横ばい、賃料は上昇傾向が続く
- ・ 投資部門別売買動向は、生保・損保が大幅に買い越し

都心オフィス空室率は横ばい、賃料は上昇傾向が続く

2019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、1.71%と前月比で横ばいとなりました。大型ビルで空室の募集が開始された一方、一部の空室でテナント入居の成約が進んだことから全体では大きな変動はみられませんでした。

平均賃料は、21,784円/坪と前月比で0.55%上昇し、前年同月比の上昇率は7.36%でした。2014年1月から68ヶ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は34.41%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、生保・損保の買い越しが続く

2019年8月のJ-REITの投資部門別売買動向は、生保・損保が282億円、投資信託が58億円の買い越しとなりました。一方、個人投資家が205億円、外国人投資家が97億円、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44億円、銀行が20億円の売り越しとなりました。

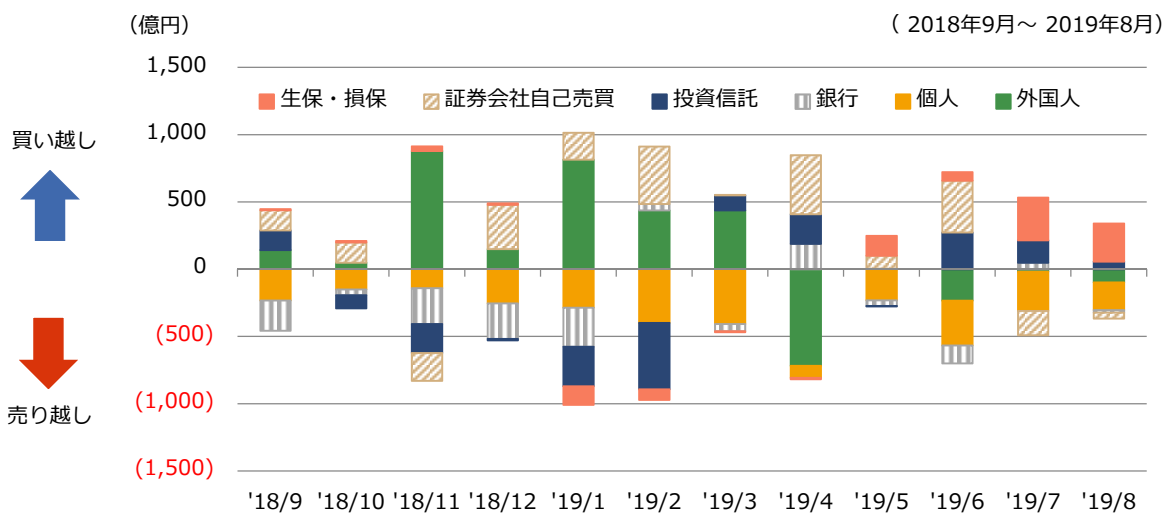
生保・損保が大幅に買い越し

外国人投資家は2019年7月に引き続き、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、7月に大きく買い越した生保・損保は引き続き大幅な買い越しとなり、J-REITへの投資姿勢が強いことがうかがえます。また、投資信託も買い越しが続きました。

7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

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。