

オフィスビルの需給状況

足元では、都心5区オフィスビル市況は堅調に推移しています。

2017年2月の平均空室率は、3.70%と一般的に貸し手優位とされる5%を20ヵ月連続で下回っています。また、平均賃料は18,655円と38ヵ月連続の上昇となりました。

平均空室率・賃料が堅調に推移しているなか、今後のオフィスビルの需要と供給動向が注目されます。

企業のオフィスビル需要は、2016年12月に公表された「2016年 東京23区オフィスニーズに関する調査」によれば、新規貸借意向のある企業のうち64%が貸借面積の拡大を検討していることがわかりました。一方で、面積の縮小を検討している企業は10%と、足元で減少しています。

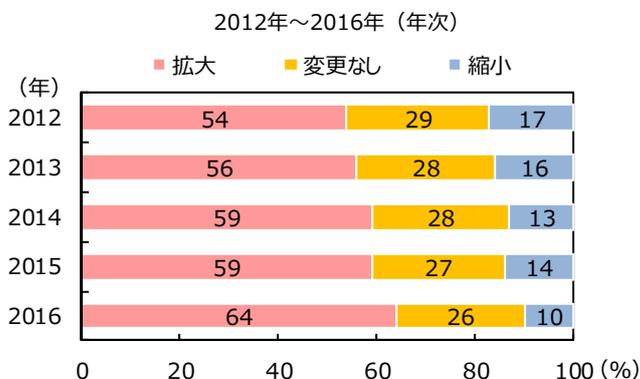
また、新規貸借の理由としては「業容・人員の拡大」、「1フロア面積の大きなビルへの移転希望」、「好立地への移転希望」などが上位となりました。国内企業の売上高経常利益率は上昇傾向にあり、企業の業績拡大や雇用環境の改善を背景に、オフィスビル需要は底堅いことがうかがえます。

一方、2017年のオフィスビル供給量は2016年に比べ減少する見通しです。空室率の低下は賃料上昇を促し、J-REIT保有物件の収入増加につながることを期待されます。しかしながら、足元の空室率自体が3%台と非常に低位にあるため、今後一段の空室率の低下を期待するよりむしろ、低い空室率を背景に緩やかな賃料上昇が継続するかが注目されます。

2017年は「大手町パークビルディング」「赤坂インターシティAIR」などの大規模ビルが竣工する予定です。また、2018年～2020年は新規大型ビルの供給が増加する見込みです。短期的には、このような新規大型ビルの竣工により、市況改善ペースが鈍化したように見える局面が生じる可能性はあります。

その際は、オフィスビル需要が堅調であるかが重要なポイントとなると考えられます。上述のように、企業業績が改善を続けて、引続き堅調であれば、企業の新規需要や拡張需要から供給量の増加を吸収し、オフィスビル市況は底堅い展開が期待できると考えます。

新規貸借予定面積の拡大縮小割合の推移



国内企業の売上高経常利益率の推移



※金融・保険業を除く資本金1,000万円以上の営利法人の仮決算計数をまとめたもの。

2017年竣工の主なオフィスビル（予定含む）

物件・事業名	竣工月	延床面積（千坪）
大手町パークビルディング	1月	約45
内幸町二丁目プロジェクト（仮称）	6月	約20
赤坂インターシティAIR	8月	約54

出所：森ビルが提供する「2016年 東京23区オフィスニーズに関する調査」、財務省が提供する法人企業統計調査および各建設会社が提供する資料を基にアセットマネジメントOneが作成。

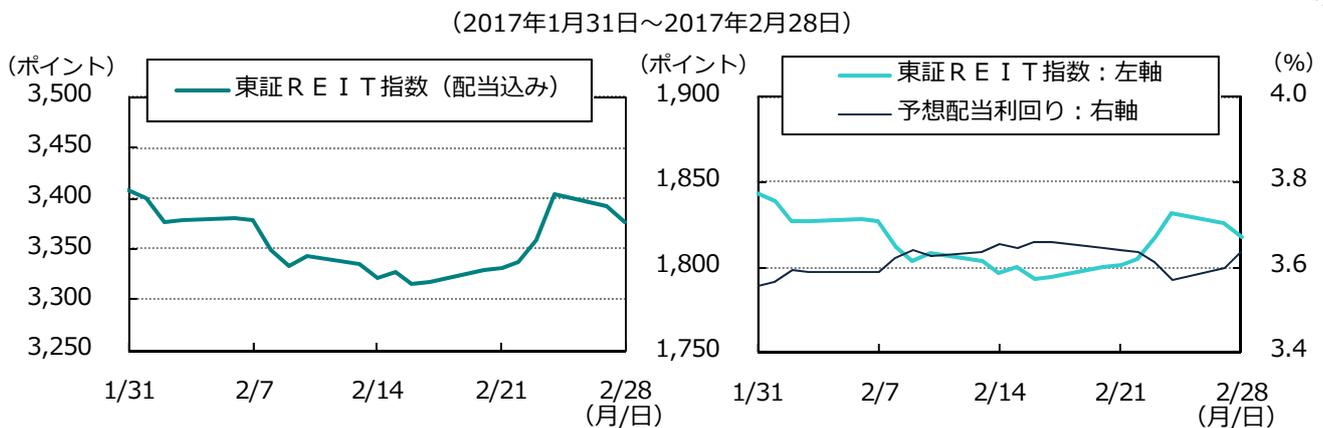
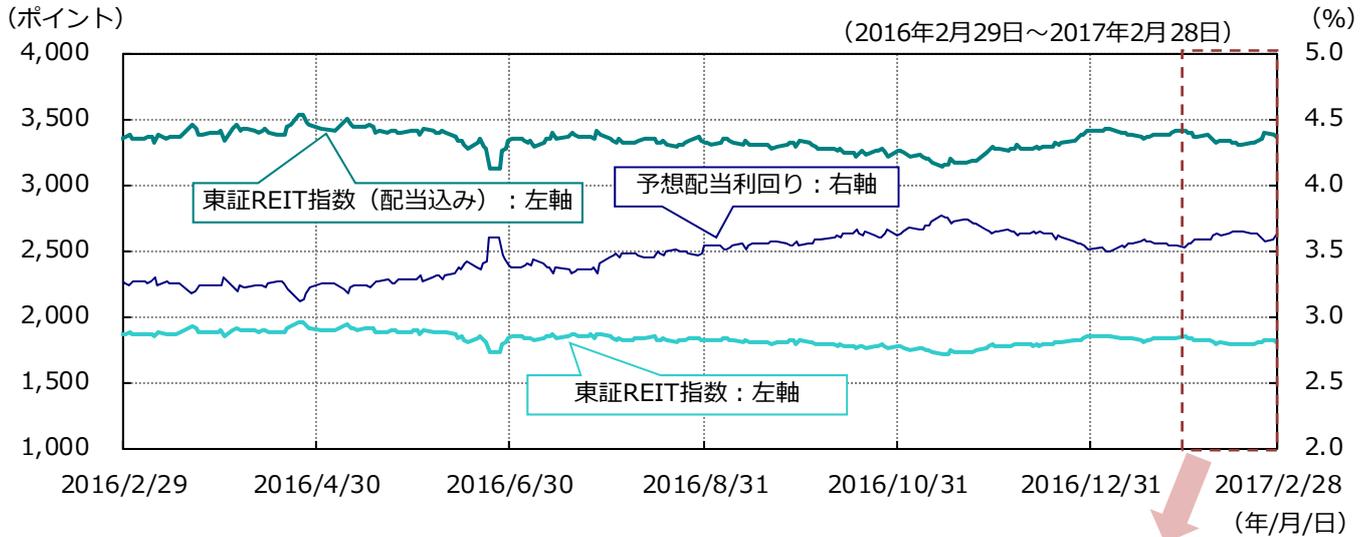
※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※上記は、将来における新規貸借予定面積の拡大縮小割合、国内企業の売上高経常利益率の推移および2017年竣工物件を保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2017年2月末	2017年1月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,817.36	1,843.40	▲1.41%
東証REIT指数 (配当込み)	3,376.46	3,407.69	▲0.92%
J-REIT予想配当利回り	3.64%	3.56%	-

➤ 先月の投資環境

2月の『J-REIT市場』は下落しました。

国内10年国債利回りが約1年ぶりに0.1%台へ一時上昇するなど、国内長期・超長期金利の不安定な動きを嫌気して、月初からおおむね下落基調をたどりました。ただし、下旬に入ると金利上昇一服などを背景に、J-REITは下落幅をやや縮小する展開となりました。

➤ 今後の見通し

需給悪化懸念などから、短期的には上値の重い展開が継続すると想定されます。

しかし、日銀による国債の買い入れで金利上昇懸念は徐々に後退に向かうと考えられるほか、オフィス市況改善を背景に今後も平均賃料上昇や配当金増加が見込まれ、中期的にはJ-REIT市場の上昇基調を予想します。

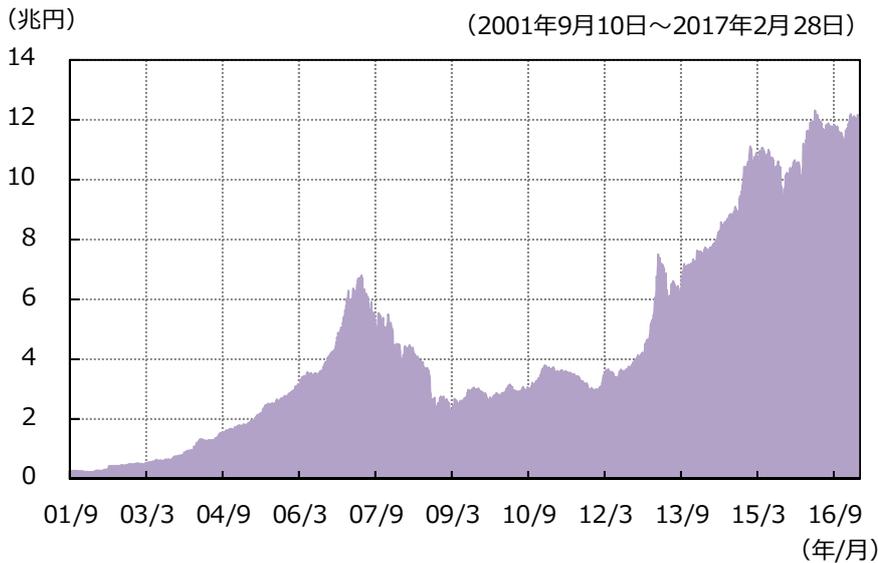
出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来における東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移を示唆、保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

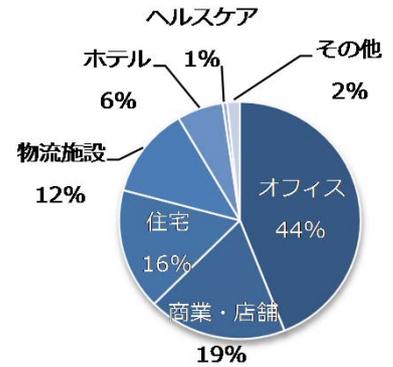


J-REITの市場規模

時価総額	12兆575億円
銘柄数	58銘柄

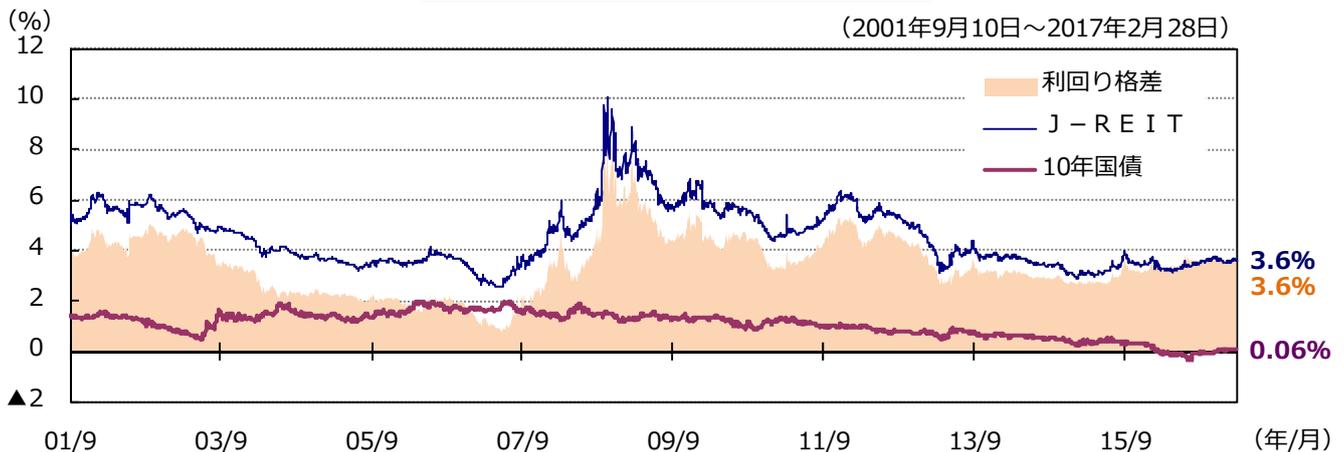
(2017年2月28日現在)

不動産タイプ別構成比率

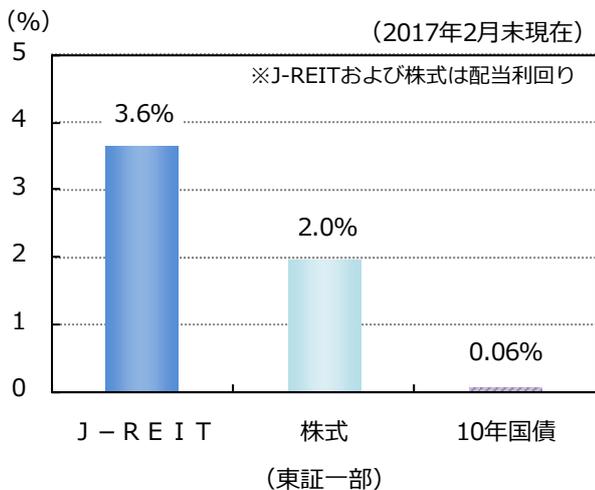


(2016年12月31日現在)

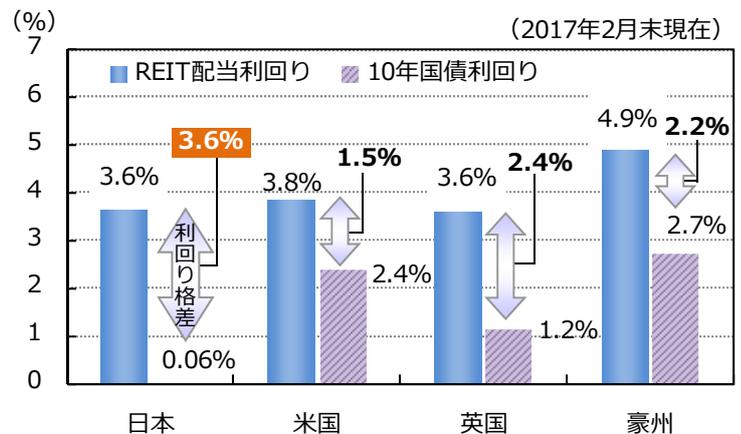
J-REITと10年国債の利回り推移



主な国内資産の利回り比較



主要国REITと10年国債の利回り比較



※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。

※利回り格差は、小数第2位または第3位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会、S&P、各投資法人が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆、保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

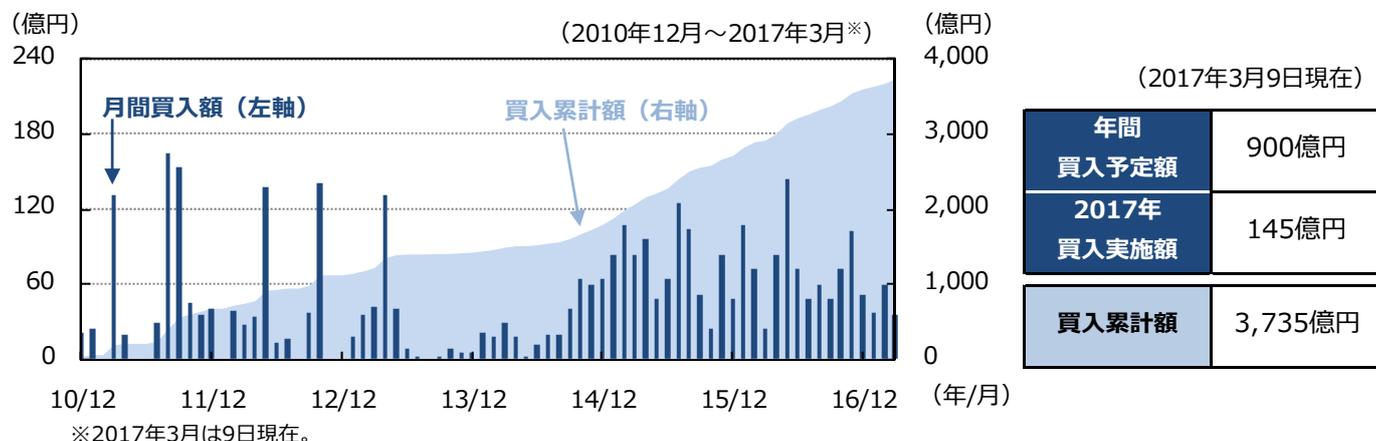
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

(2017年2月28日現在)

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想 配当利回り
				1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産、住友生命保険	オフィス	▲3.1%	▲0.0%	0.6%	▲3.6%	8,867億円	2.87%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、三井物産	オフィス	▲3.6%	0.0%	3.2%	▲6.7%	8,105億円	2.73%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	▲2.7%	0.4%	0.3%	11.3%	7,040億円	3.45%
4	日本リテールファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	商業施設	▲4.7%	▲0.9%	▲0.9%	▲8.9%	5,768億円	3.76%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅、極東証券	総合	▲3.1%	0.1%	▲3.6%	1.9%	5,334億円	3.61%
6	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	2.3%	1.9%	▲1.0%	4.4%	4,604億円	3.44%
7	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲2.6%	4.0%	▲0.5%	6.7%	4,466億円	3.39%
8	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	4.3%	4.2%	1.7%	28.2%	4,436億円	3.23%
9	日本プライムリアルティ投資法人	東京建物、大成建設、安田不動産等	オフィス・商業施設	▲1.5%	▲2.6%	▲1.0%	▲0.8%	4,117億円	3.20%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	1.9%	7.0%	11.8%	15.4%	4,097億円	3.28%

日銀によるJ-REITの買入状況



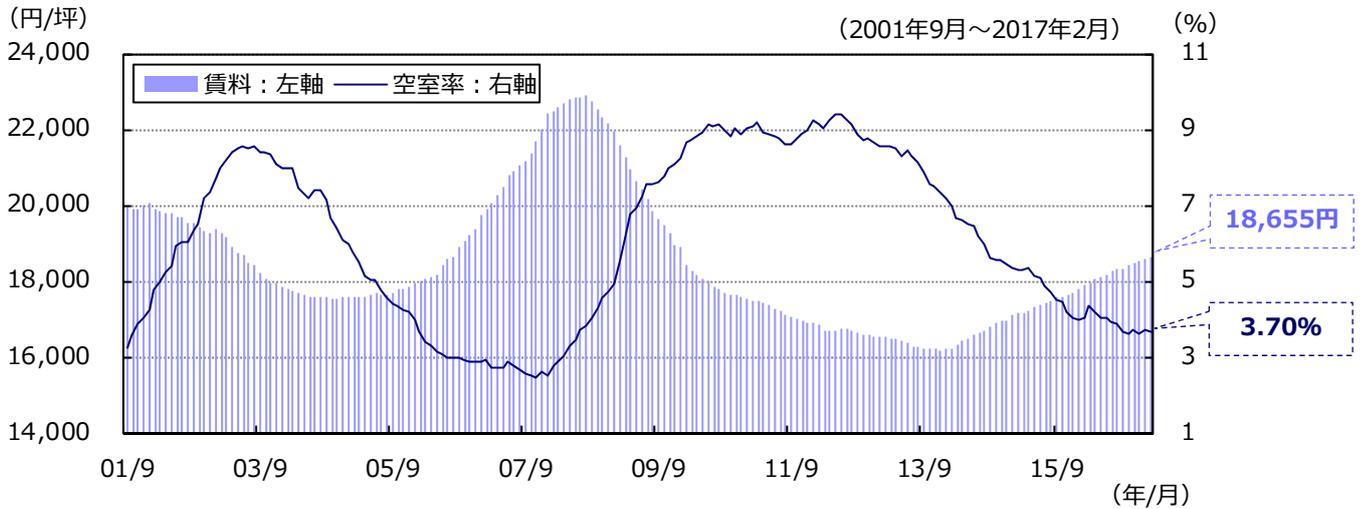
出所：ファクトセットおよび日銀が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆、保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

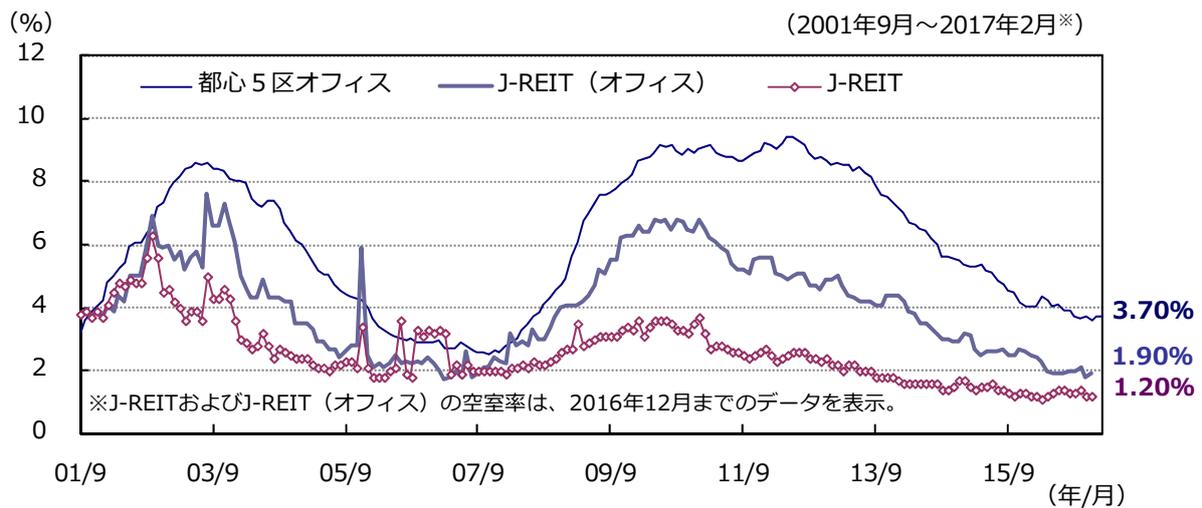
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

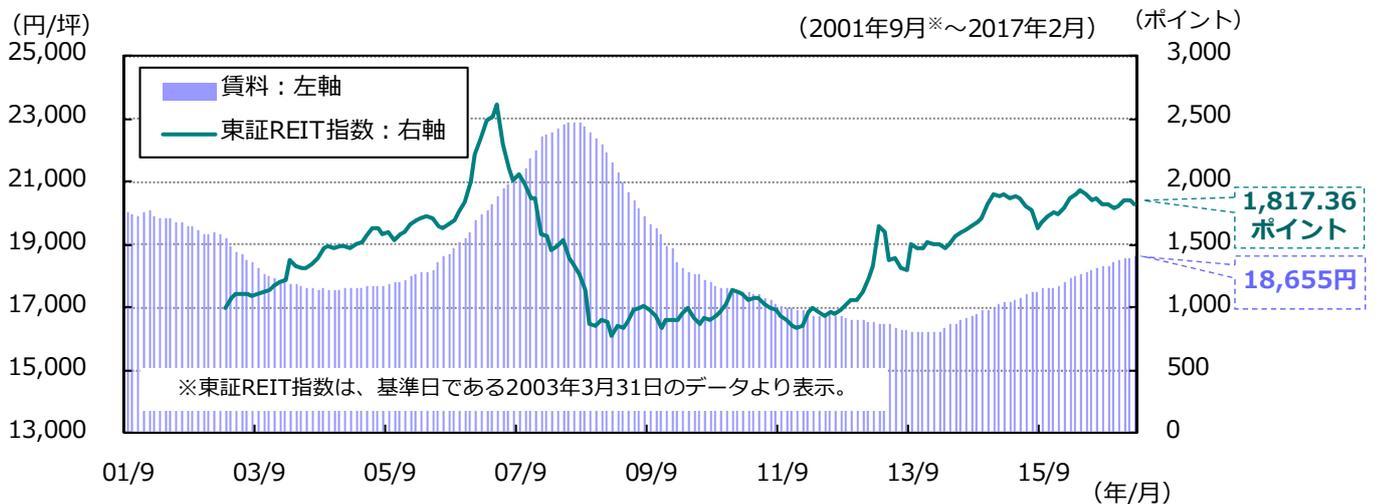
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



J-REITと都心5区オフィスビルの空室率の推移



東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移



出所：ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆、保証するものではありません

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料： 上限4.104%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.6824%（税込）

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。
- 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は、
 1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
 2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
 3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

- 東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（株東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、(株)東京証券取引所が所有しています。
- FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。
- 「Standard & Poor's®」「S&P®」「スタンダード&プアーズ」は、スタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービスズ エル エル シーが所有する登録商標です。