

東京23区大規模オフィスビルの今後5年の年平均供給量は、過去平均を下回る見込み

今後5年の年平均供給量は過去平均を下回る

森ビルは5月に「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2024」を公表しました。2023年の大規模オフィス供給量は125万㎡と、過去5年(2019~2023年)では2020年に次ぐ規模でした。今後5年間(2024~2028年)をみると、大量供給となった2023年を超える年はみられません。年平均供給量(23区)は82万㎡と過去10年(2014~2023年)を下回る見通しで、供給増に伴うオフィス市況への影響は限定的となる見込みです。また、竣工時期の見直しなどで2024年、25年の供給量見通しが23年調査時と比較して減少しました。建築資材価格の高騰や、時間外労働上限規制の適用に伴う長時間労働削減などの影響による工期の遅延が考えられます。

エリア別供給量の過去5年比較では、交通インフラと建物の一体的な整備や、商業施設などを含む大規模開発が進む「日本橋・八重洲・京橋」、「赤坂・六本木」、「品川」エリアで供給増が見込まれます。

今後の需要動向が注目される

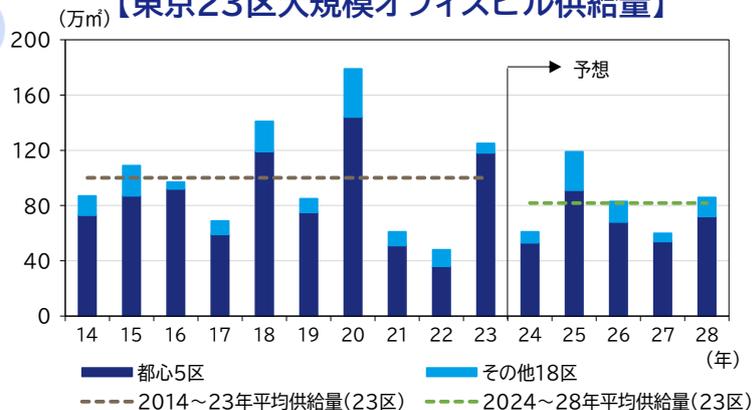
需要面では、森ビルによれば、2023年の東京23区の大規模オフィスの空室率は4年ぶりに低下しました。当初は大量供給に伴う市況の悪化が懸念されたものの、経済活動の正常化などを背景にオフィス需要は堅調でした。東京都のテレワーク実施率をみると、コロナ禍は高水準で推移していましたが、新型コロナウイルスの影響が減退するなか、2023年は低下基調となりました。この間、企業はオフィス回帰の動きを進めたとみられます。また、ここもと企業のオフィスニーズに関して新規賃貸理由として、「立地の良さ」や「設備グレードの高さ」、「インバーティブな環境」を挙げる企業が増えているもようです。

J-REITは、「オフィス」の保有割合が高く、今後のオフィス需要の動向が注目されます。

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・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。

【東京23区大規模オフィスビル供給量】

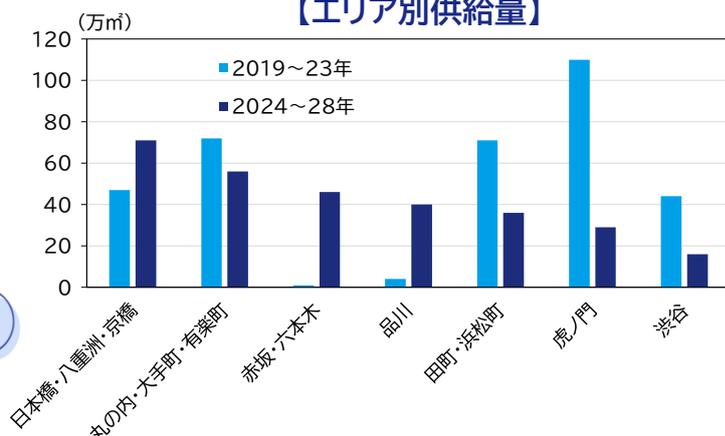


※2014年~2028年(年次、2024年以降は予想値)

※都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

出所:森ビルのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

【エリア別供給量】



※2024~28年は予想値

出所:森ビルのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

【東京都テレワーク実施率】

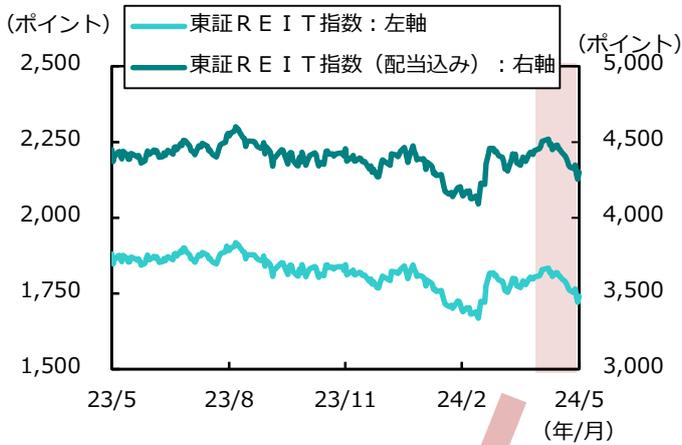


※期間:2020年3月~2024年4月(月次、2020年5月~2021年3月はデータなし)

出所:東京都のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

J-REIT市場について

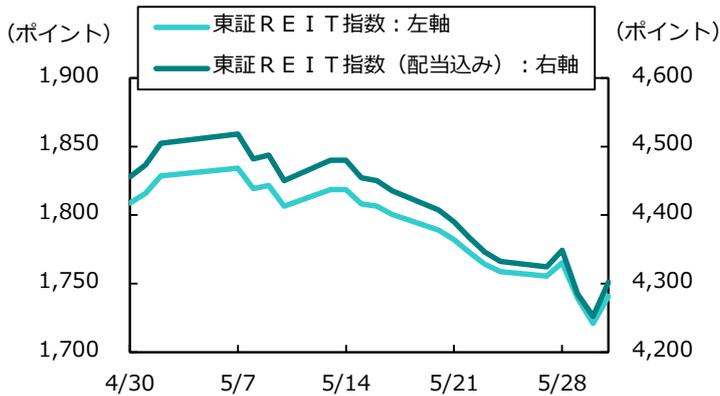
【 東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移 】



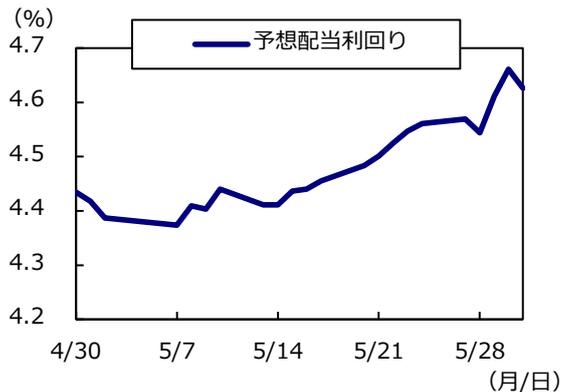
※期間：2023年5月31日～2024年5月31日(日次)



※期間：2023年5月31日～2024年5月31日(日次)



※期間：2024年4月30日～2024年5月31日(日次)



※期間：2024年4月30日～2024年5月31日(日次)

| | 2024年5月末 | 2024年4月末 | 月次騰落率 |
|----------------|----------|----------|-------|
| 東証REIT指数 | 1,741.01 | 1,808.73 | ▲3.7% |
| 東証REIT指数(配当込み) | 4,302.09 | 4,455.74 | ▲3.4% |
| 東証REIT指数配当利回り | 4.63% | 4.44% | - |

先月の 投資環境

5月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み))は下落しました。上旬は、前月の日銀の金融政策決定会合後の底堅い動きが続き、横ばいでした。中旬以降は、日銀が国債買い入れ減額に踏み切り国内長期金利が上昇し、J-REITは下落しました。また、米指数算出大手MSCIは定期銘柄入れ替えでジャパン・スタンダード指数からJ-REIT3銘柄を除外しました。用途別では、3月以降上昇していた住宅関連が利益確定とみられる売りから相対的に軟調でした。

今後の 見通し

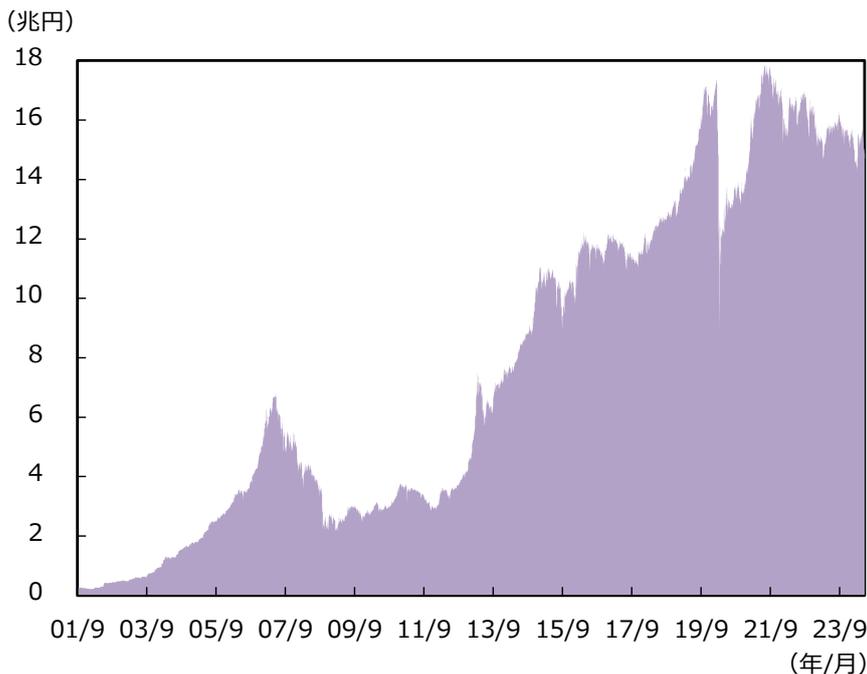
日銀の追加利上げ観測は重しとなるものの、相対的に高い分配金利回りや割安感を背景とした需要から、下値は限定的と見込まれます。5月半ば以降、国内長期金利の上昇に歯止めがかかっておらず、当面は金利動向を意識した展開が続くとみられます。MSCIは、5月に海外の機関投資家がベンチマークとするジャパン・スタンダード指数について、四半期ごとの定期銘柄入れ替えを発表しました。今回、指数に採用されていたJ-REIT7銘柄のうち3銘柄が除外されました。入れ替えは5月末に実施され、需給悪化要因は後退したと考えられます。

出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・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の時価総額推移]



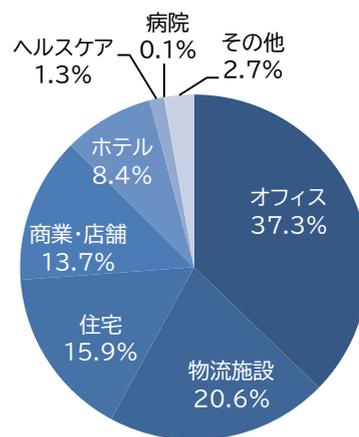
※期間：2001年9月10日～2024年5月31日(日次)

[J-REITの市場規模]

| | |
|------|--------|
| 時価総額 | 14.8兆円 |
| 銘柄数 | 58銘柄 |

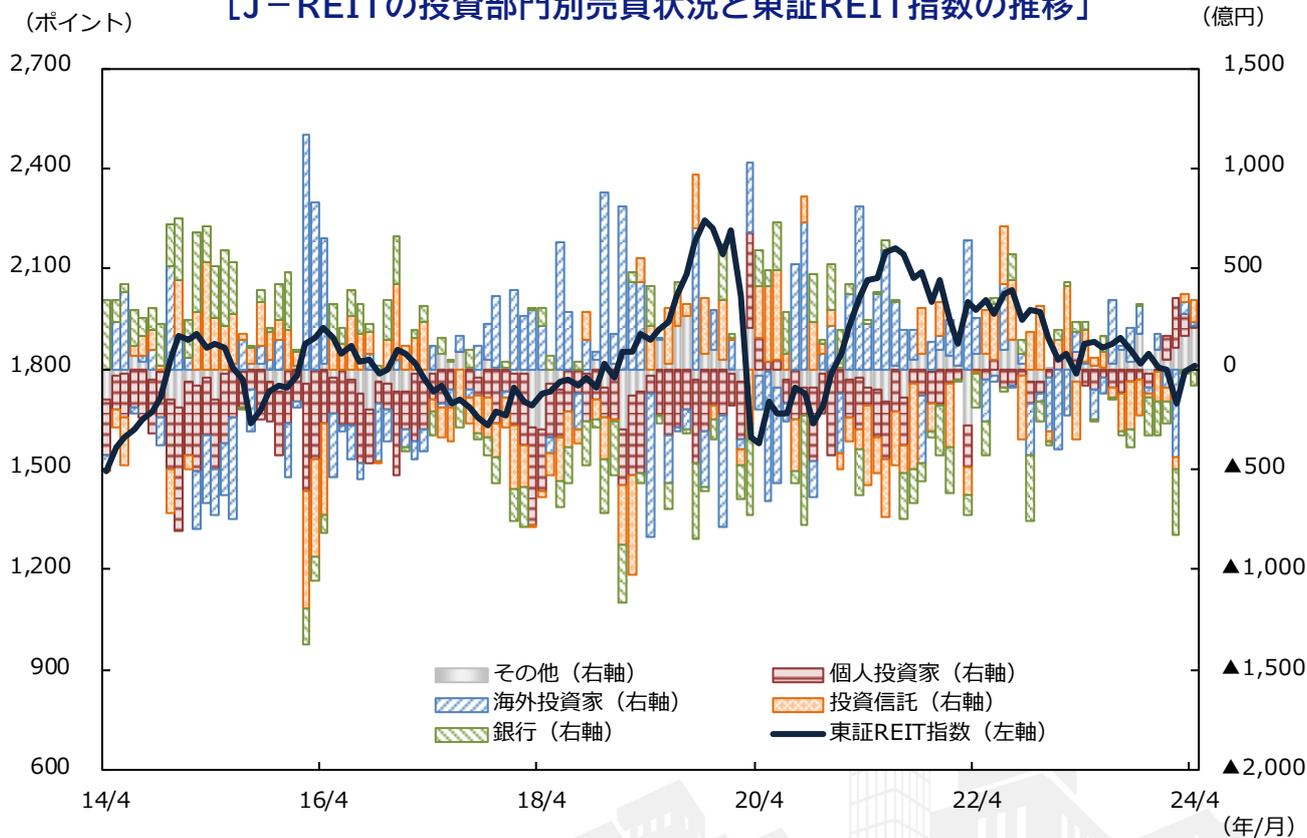
※2024年5月末時点

[不動産タイプ別構成比率]



※2024年3月末時点
※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

[J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移]



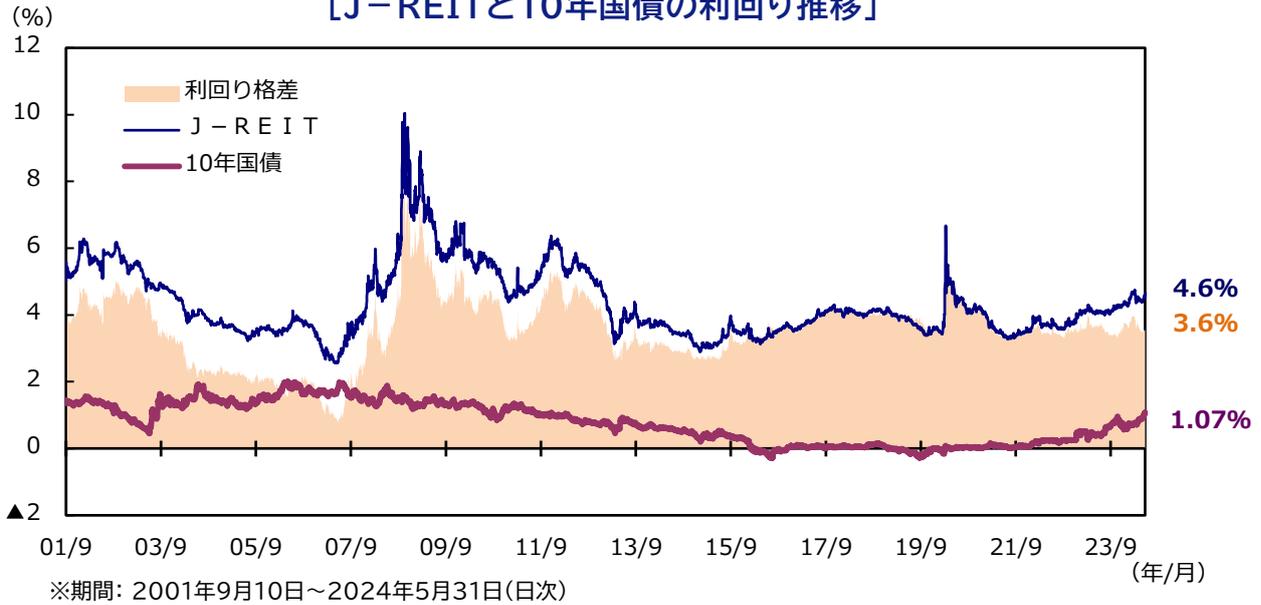
※期間：2014年4月～2024年4月(月次)

出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

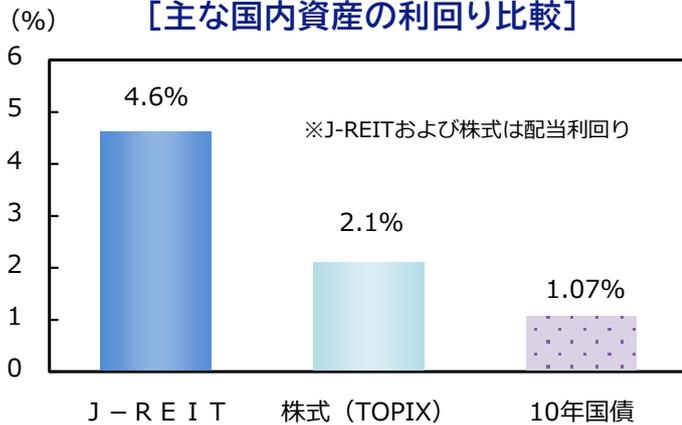
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

[J-REITと10年国債の利回り推移]

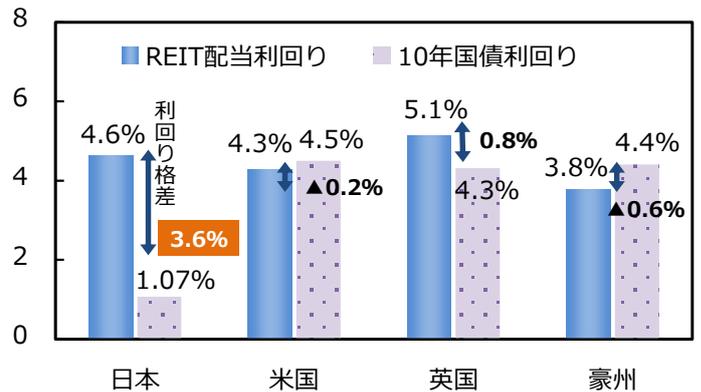


[主な国内資産の利回り比較]



※2024年5月末時点

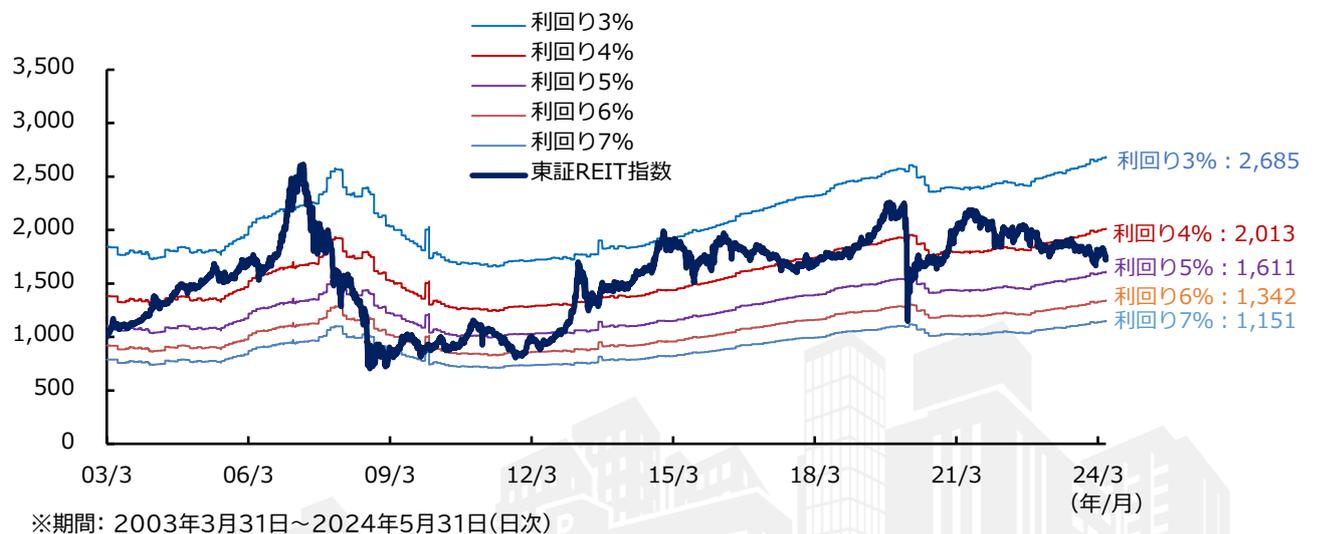
[主要国REITと10年国債の利回り比較]



※2024年5月末時点

※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。

[東証REIT指数の推移(利回り)]



出所：ブルームバーグ、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・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]

| 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カ月 | 3カ月 | 6カ月 | 1年 | | |
| 1 | 日本ビルファンド投資法人 | 三井不動産 | オフィス | ▲2.7% | 1.7% | ▲5.5% | 5.2% | 9,985 億円 | 4.26% |
| 2 | ジャパンリアルエステイト投資法人 | 三菱地所 | オフィス | ▲3.4% | ▲4.1% | ▲9.9% | ▲2.3% | 7,370 億円 | 4.67% |
| 3 | 日本プロロジスリート投資法人 | プロロジス | 物流施設 | ▲4.6% | 3.8% | ▲7.3% | ▲10.8% | 7,358 億円 | 3.93% |
| 4 | 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 | ▲2.1% | ▲0.8% | ▲13.0% | ▲9.9% | 6,964 億円 | 4.47% |
| 5 | 日本都市ファンド投資法人 | KKRグループ | 総合 | ▲3.0% | 4.8% | ▲6.1% | ▲6.2% | 6,465 億円 | 4.86% |
| 6 | GLP投資法人 | GLPグループ | 物流施設 | 1.6% | 9.8% | ▲6.5% | ▲11.3% | 6,392 億円 | 4.42% |
| 7 | KDX不動産投資法人 | ケネディクス | 総合 | ▲2.8% | 1.1% | ▲10.6% | ▲4.1% | 6,180 億円 | 5.02% |
| 8 | 大和ハウスリート投資法人 | 大和ハウス工業 | 総合 | ▲6.1% | 1.8% | ▲5.7% | ▲14.9% | 5,772 億円 | 4.62% |
| 9 | アドバンス・レジデンス投資法人 | 伊藤忠グループ | 住宅 | ▲5.3% | 5.7% | ▲0.5% | ▲9.6% | 4,636 億円 | 3.65% |
| 10 | インヴィンシブル投資法人 | フォートレス・インベストメント・グループ | 総合 | ▲3.5% | 11.1% | 13.8% | 15.2% | 4,601 億円 | 5.17% |

※2024年5月末時点

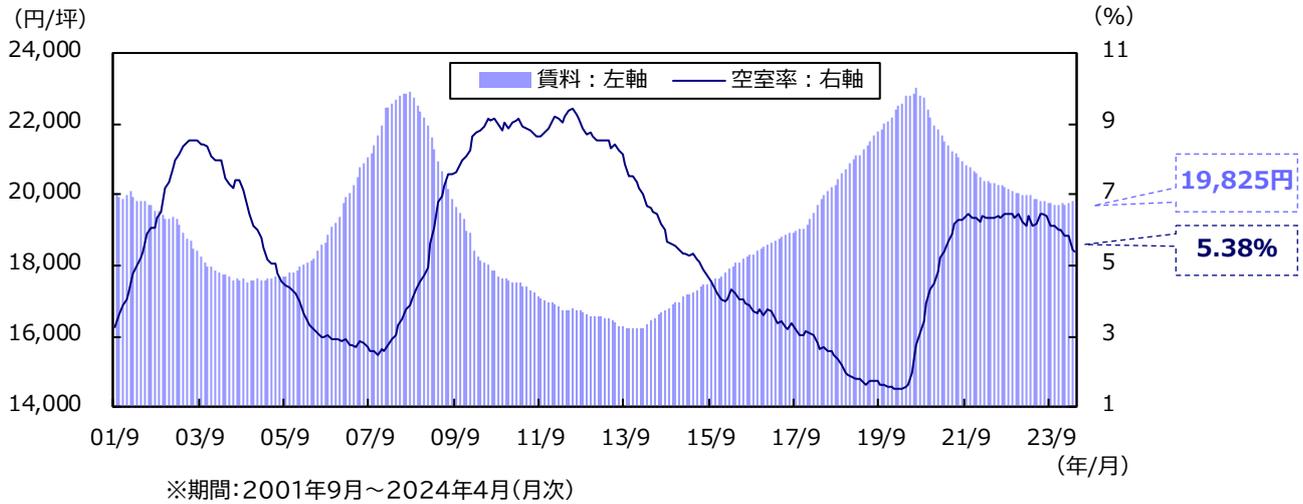
出所:ブルームバーグおよび各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

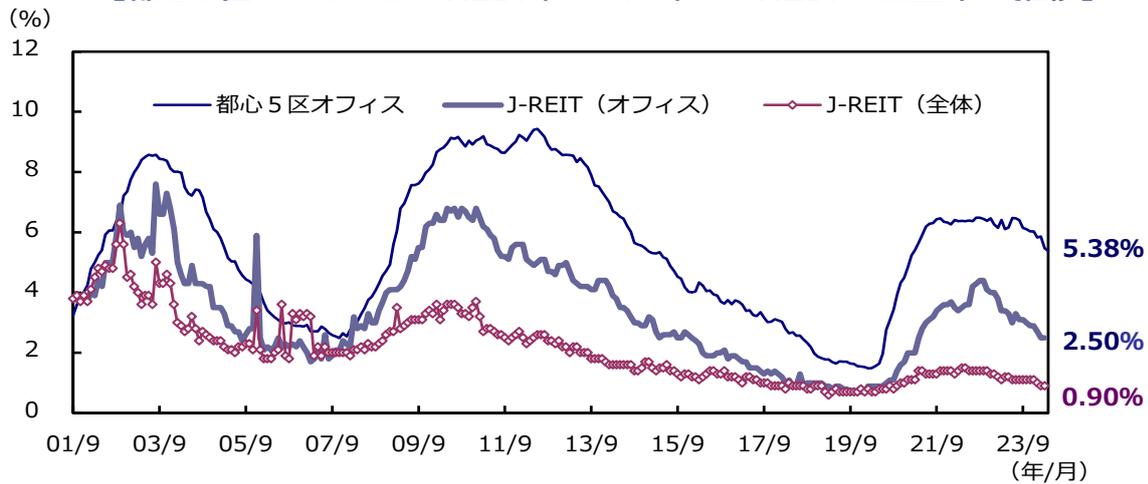
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

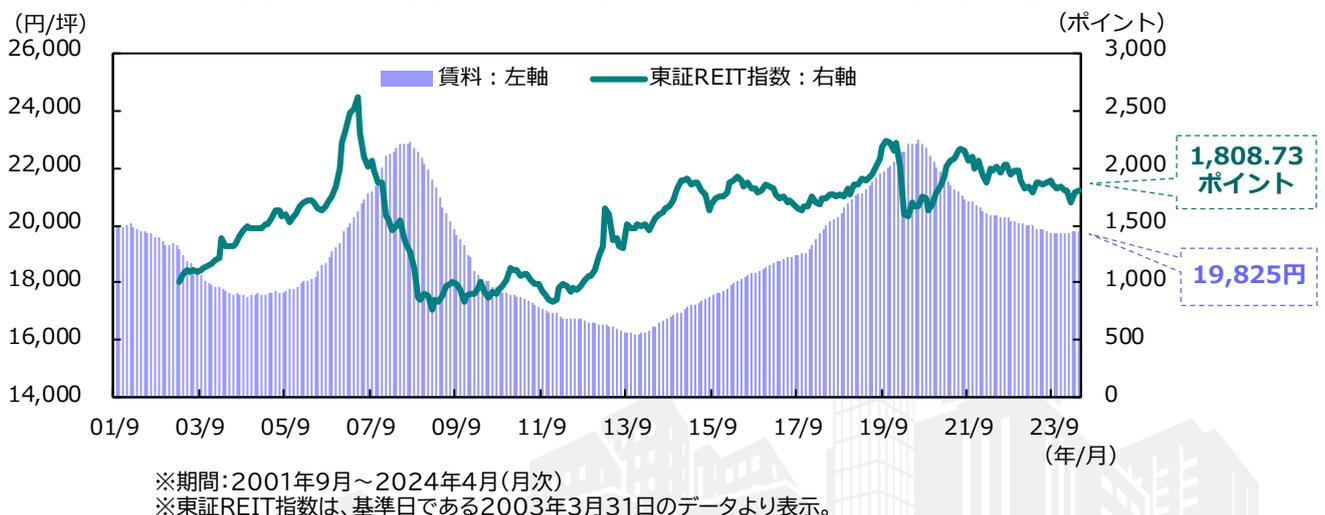
[都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)オフィスビルの賃料・空室率の推移]



[都心5区オフィスとJ-REIT(オフィス)・J-REIT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のデータをもとにアセットマネジメントOne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3.85%(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2.09%(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、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。

●FTSE NAREIT All Equity REITs指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSE International Limited(以下、「FTSE」)およびNational Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」)に帰属します。「FTSE®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●FTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、本指数)のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」)または、Nareit(以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社で使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。