

足元、大型オフィスビルの売却案件相次ぐ

大型オフィスビルの売却に注目が集まる

2021年1月下旬に、日本最大手の広告代理店である電通グループが東京・港区内の本社ビルの売却を検討していることが報道により明らかとなりました。新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、悪化した業績を支えとともに、売却によって財務体質の改善を図る意向とのことです。

一方で、同じく1月下旬には、日本最大手の総合物流事業会社の日本通運が東京・港区内の本社ビルの売却を検討していることも報道されています。こちらは千代田区に完成する新社屋へ移転するため、資産効率の改善を含め、売却も検討とのことです。

年度末を控え、大型不動産の売買が活発化する兆しが見え始めているといえます。

すでに価格が決定した大型案件としては、2020年12月24日に公表された娯楽事業会社大手のエイベックスの本社ビルが挙げられます。業績不振を補うため、約720億円で外資系の不動産ファンドが購入したと報道されています。注目すべきは、売却益が290億円と公表されており、旺盛な不動産投資需要がうかがえます。

足元では世界的な金融緩和に伴い、外資系ファンドなども含め、日本の不動産の購入に積極的な買い手も少なくありません。こうした背景が、コロナショック以降、滞っていた物件売却の後押しとなっていると考えられます。

オフィスリートに見直しの可能性

新型コロナウイルス感染拡大の影響による業績悪化に加え、テレワークの導入もあり、一部企業においてはオフィスを縮小する動きも見られます。オフィスビルのテナント仲介大手の三鬼商事によると、都心5区空室率は上昇し、新規募集賃料も下落しています。オフィス市況に対する先行き不透明感からコロナショック以降、東証REITオフィス指数はJ-REITの各指数の中でも冴えない展開が続いています。

このように不透明感がある一方、都心の一等地においては、業容拡大や立地改善などを求め入居する企業も存在します。加えて、日本、東京のオフィス市場は、世界的に見ると非常に安定しているとの評価もあります。海外を含め不動産投資ファンドなどは、低金利環境を背景に投資先として魅力的に捉えているとみられ、旺盛な不動産投資需要につながっていると考えられます。

上述の大型物件の取引が成立した際には、その売買価格が注目されます。高い価格水準での取引が行われれば、日本の不動産価値の見直しにつながり、J-REITの保有物件の再評価につながる可能性があると考えられます。

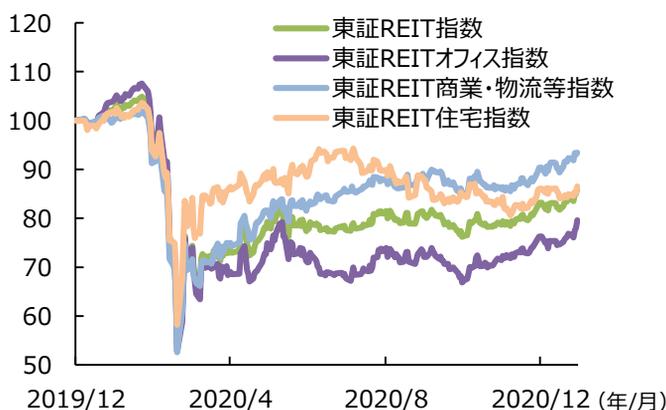
【エイベックスの譲渡資産の内容】

資産の名称	エイベックスビル
所在地	東京都港区南青山三丁目1番30号
土地面積	5,065.79㎡
建物	延床面積：28,344.20㎡
帳簿価額	429億円
譲渡益	290億円
現況	当社本社事務所、他

※2021年1月24日時点

出所：エイベックスのHPの情報をもとにアセットマネジメントOne作成

【国内REIT指数の推移】



※期間：2019年12月末～2021年1月末（日次）

※2019年12月末を100として指数化。

出所：ブルームバーグ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。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買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。

J-REIT市場について

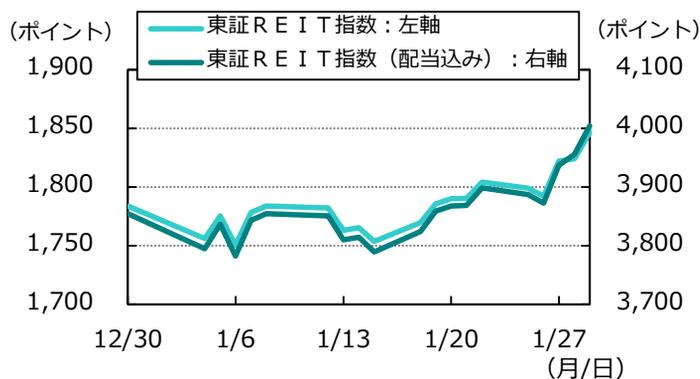
東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



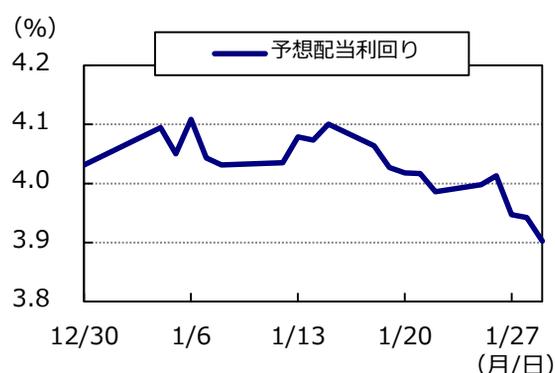
※期間：2020年1月末～2021年1月末（日次）



※期間：2020年1月末～2021年1月末（日次）



※期間：2020年12月末～2021年1月末（日次）



※期間：2020年12月末～2021年1月末（日次）

	2021年1月末	2020年12月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,846.41	1,783.90	3.5%
東証REIT指数（配当込み）	4,004.00	3,854.76	3.9%
J-REIT予想配当利回り	3.90%	4.03%	-

➤ 先月の投資環境

1月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は上昇しました。上旬は、米経済対策への期待に伴う米長期金利上昇を受けた国内長期金利の上昇などから、下落しました。中旬は、国内長期金利の上昇が一服したことなどから、上昇に転じました。下旬は、それまで株式市場で上昇していたハイテク株が売られる一方で、出遅れ感などから不動産セクターが買われる中、J-REITも上昇しました。

➤ 今後の見通し

各国中銀の大規模金融緩和や財政出動への期待などが支えとなる一方、新型コロナウイルスの感染拡大の影響長期化や不動産市場への懸念が残り、上値の重い推移を見込みます。都市部を中心に在宅勤務やオフィス集約などの動きが続いているとみられ、東京都心5区のオフィスの2020年12月の空室率は2015年以来となる4.5%近辺に上昇しました。こうした中、日銀によるJ-REIT買い入れは引き続き支えになるとみられます。

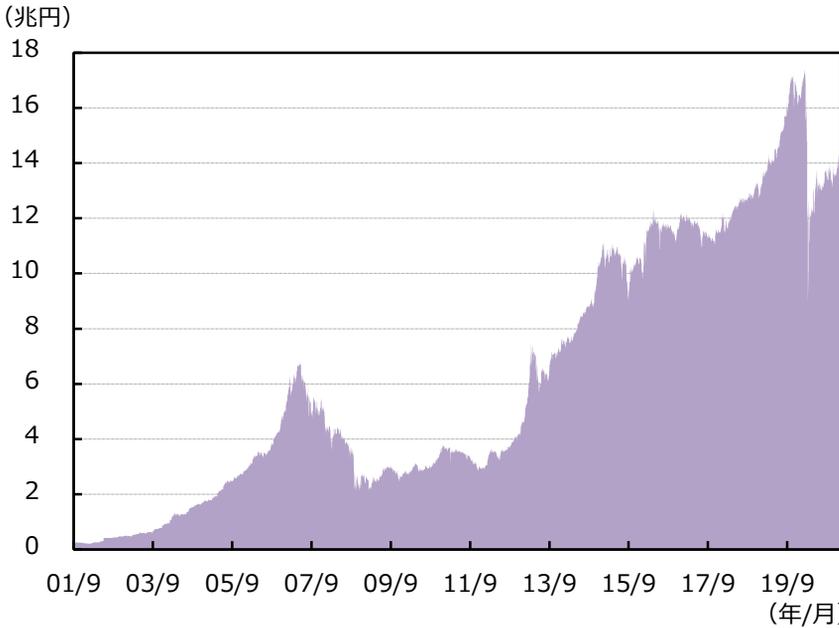
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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

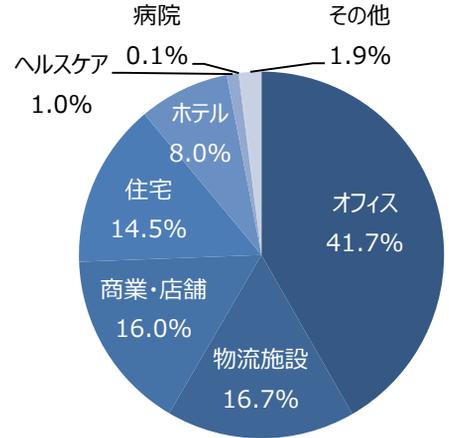


J-REITの市場規模

時価総額	14兆9,178億円
銘柄数	62銘柄

※2021年1月末時点

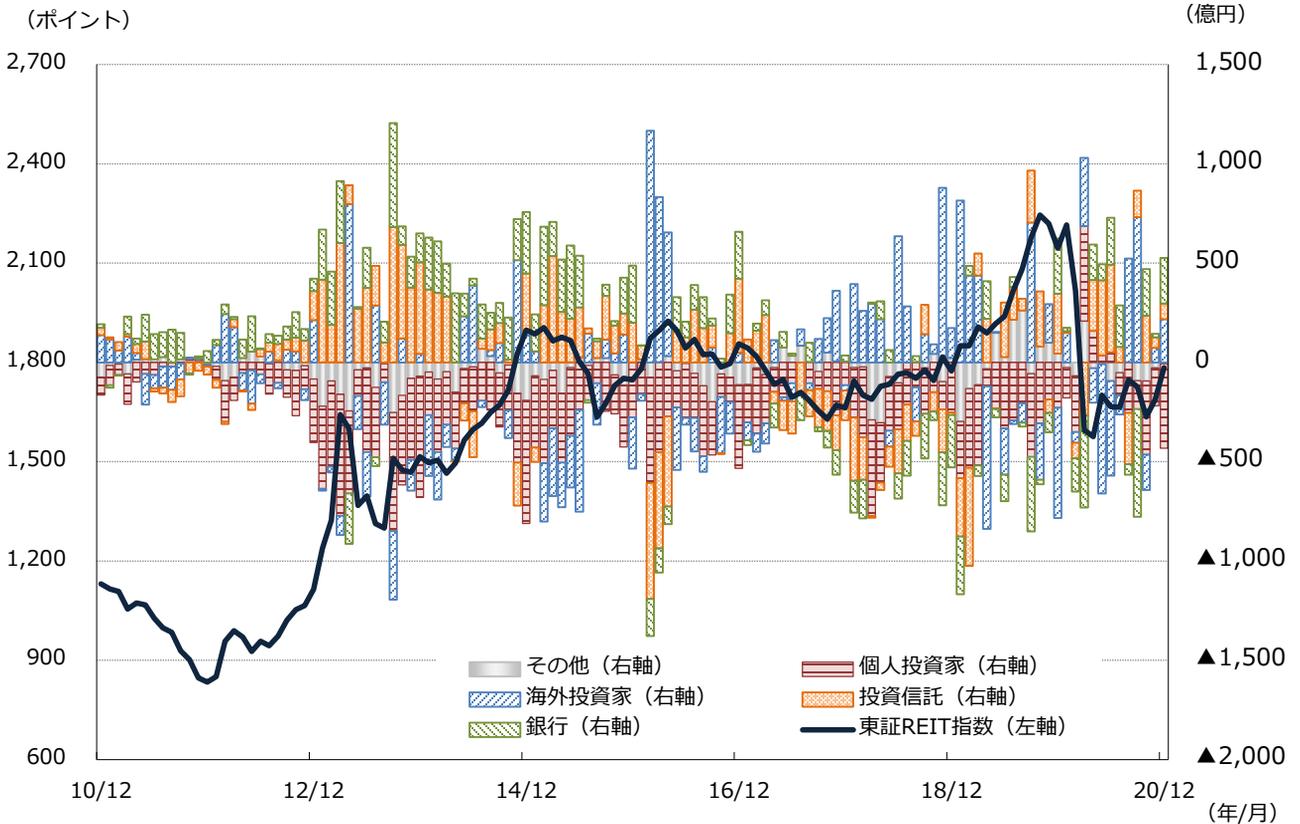
不動産タイプ別構成比率



※2020年11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。

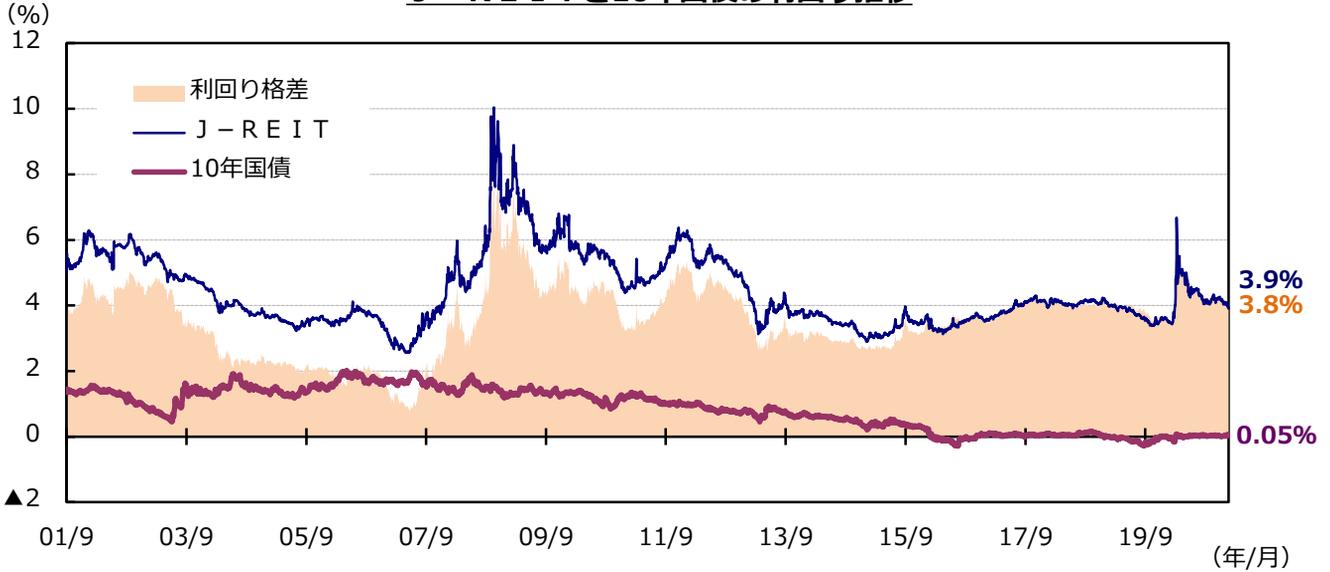
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



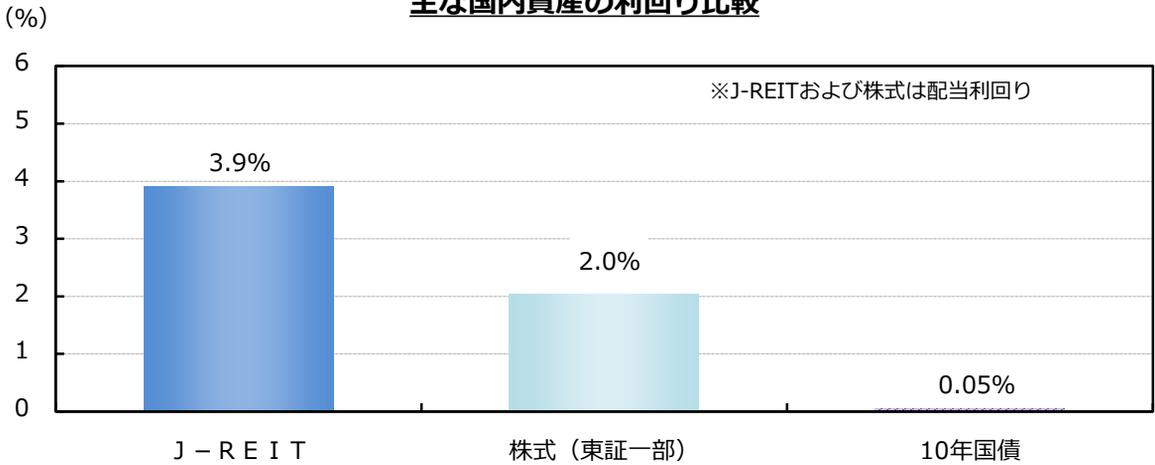
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

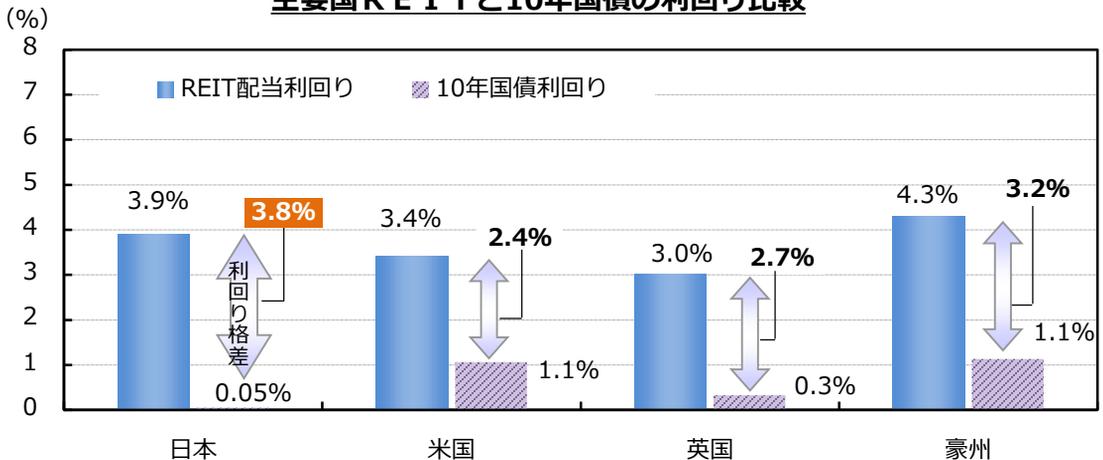
J-REITと10年国債の利回り推移



主な国内資産の利回り比較



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、S&P、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。

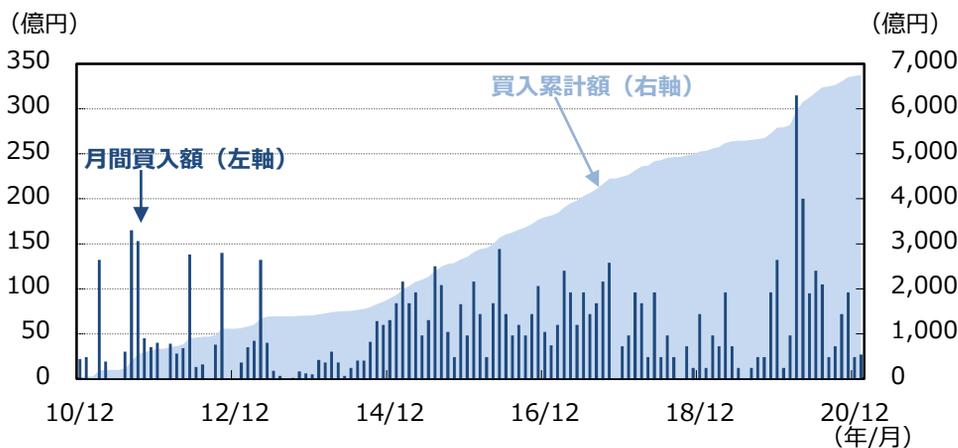
J-REIT市場について

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か月	3か月	6か月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	5.7%	19.7%	6.8%	▲28.0%	10,444 億円	3.59%
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	6.9%	24.4%	18.0%	▲19.5%	8,824 億円	3.46%
3	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	6.1%	▲0.5%	▲6.1%	9.9%	8,421 億円	2.80%
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	7.7%	27.5%	21.6%	▲16.5%	7,492 億円	4.19%
5	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	3.2%	4.2%	▲4.3%	16.0%	7,289 億円	3.51%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	10.2%	16.3%	2.4%	▲2.8%	6,177 億円	4.09%
7	日本リテールファンド投資法人	三菱商事、UBSグループ	商業施設	5.5%	31.7%	56.0%	▲14.5%	5,153 億円	4.55%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	2.8%	19.6%	28.9%	▲23.6%	4,836 億円	3.98%
9	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	11.5%	27.9%	38.3%	▲26.8%	4,437 億円	4.40%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	0.2%	1.6%	▲9.1%	▲9.2%	4,294 億円	3.57%

※2021年1月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2021年1月

出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等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。

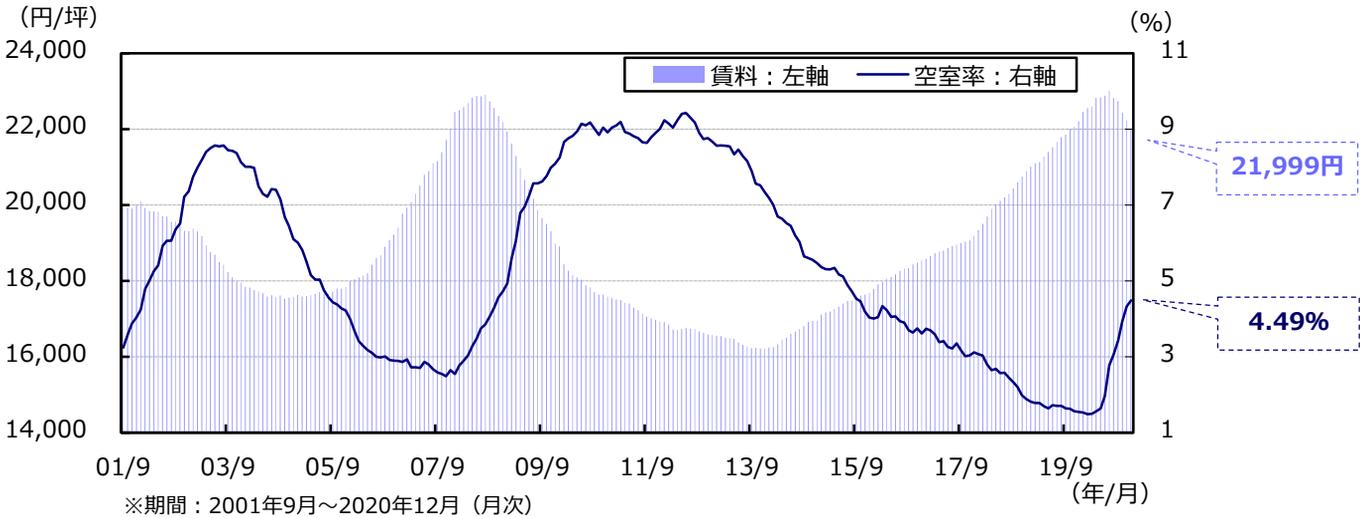
年間買入上限額	1,800億円
2021年以降買入実施額	27億円

買入累計額	6,754億円
-------	---------

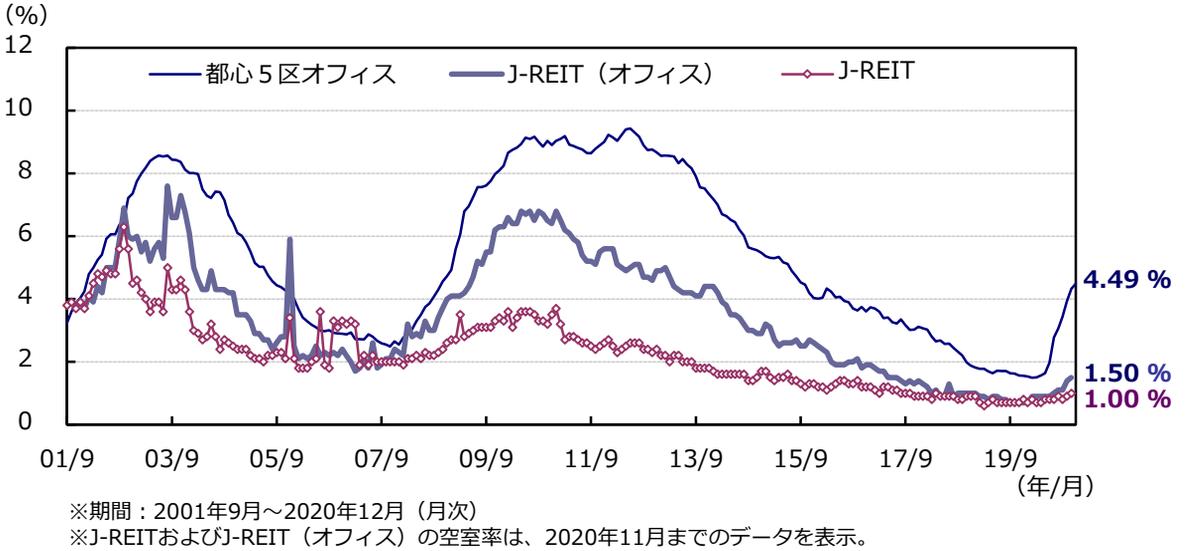
※2021年1月末時点（年間買入上限額は2021年1月21日時点）

不動産市場について

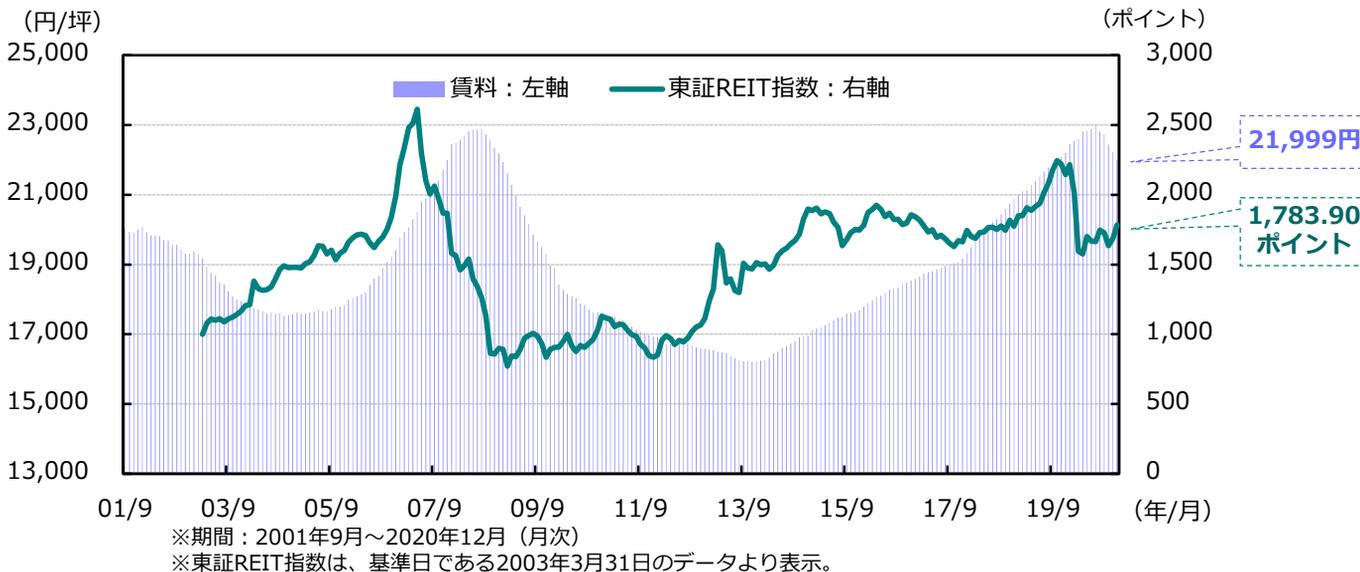
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



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が提供する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REITオフィス指数、東証REIT商業・物流等指数、東証REIT住宅指数および東証株価指数は、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。

●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/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。