

J-REITレポート

J-REITとオフィス市況

新型コロナウイルスが新たなオフィス需要を生む可能性も

- ▶ J-REIT（東証REIT指数）が回復傾向をたどる中、オフィスセクターの出遅れが目立つ。在宅勤務の増加によるオフィス市況悪化懸念等が背景にあるものと思われる。
- ▶ 企業のオフィス拠点分散の動き等、新型コロナウイルスが新たな需要を生むことも考えられる。現時点では、オフィス市況が深刻な状況に陥る可能性は小さいものと見られる。

(1) 東証REIT指数及びセクター動向

- 新型コロナウイルス感染拡大により急落した東証REIT指数は3月19日を安値に回復基調入りし、6月19日時点では安値から47%上昇しています。セクター別上昇率では、住宅や商業・物流等が50%を超えているのに対し、時価総額（2020年3月末時点）の約半分を占めるオフィスは38%に留まっています（図表1）。オフィスセクター出遅れの背景には、新型コロナウイルス感染拡大を受けた在宅勤務の広がりによる市況悪化懸念等があるものと思われます。

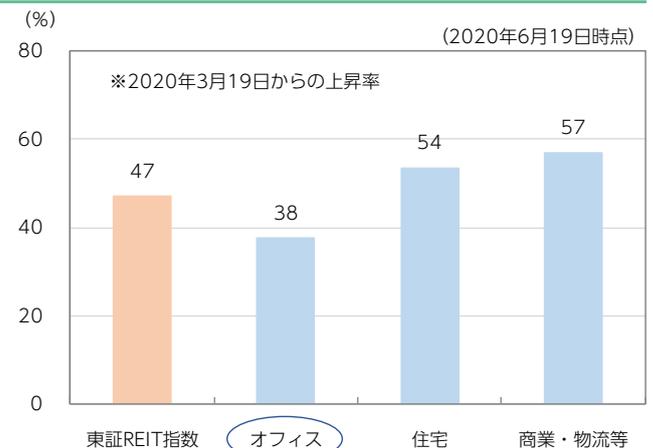
(2) 足元の都心5区オフィス市況

- J-REITが保有するオフィスの内、約60%は都心5区にあります（2020年3月末時点）。その都心5区オフィスの2020年5月の状況ですが、空室率は1.64%と前月比0.08ポイント上昇したものの、依然過去最低水準近くで推移しており、賃料も前年同月比+6.7%と増加傾向をたどっています（図表2）。

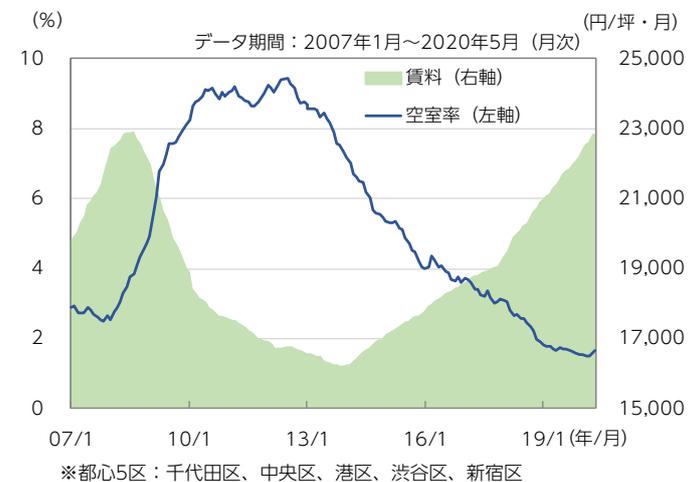
(3) 都心5区オフィス市況見通し

- 在宅勤務の増加等を背景に、一部にはオフィス市況が大きく悪化するとの見方もあるようです。新型コロナウイルスの悪影響は今後徐々に強まるものと見られますが、現時点では、以下の理由から深刻な状況に陥る可能性は小さいものと見られます。
 - ① 感染症対策として社員の距離を確保するために、必要なオフィス面積が広がる可能性があること
 - ② 自宅での業務が困難な社員等を対象に企業がオフィスの拠点分散を進めることで、郊外を含めた新たな需要が見込まれること
 - ③ 2020年に大量供給されるオフィス（東京23区）はほぼ満室稼働する見込みであること。また、21~22年の新規供給量は限定的であり、需給の改善が期待されること（図表3）
 - ④ オフィス不要論に対して、革新的な商品や技術は日常の何げない会話の中や、物理的に一緒にいる場から生まれることもあるとし、オフィスは必要であるとする意見もあること

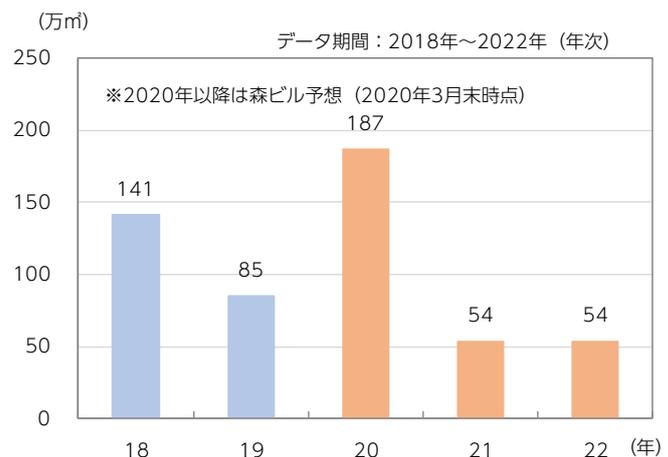
図表1：東証REIT指数及びセクター別上昇率



図表2：都心5区オフィス市況



図表3：東京23区大規模オフィスビル新規供給



出所) 図表1~3はブルームバーグ、三鬼商事、森ビルのデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>