

## 今後のオフィスビル供給について

足元では、引き続き都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビル市況は堅調に推移しています。

2019年4月の平均空室率は、1.70%と2018年11月以来、2%を割り込む水準が続いており、一般的に貸し手優位とされる5%を大きく下回った状況です。また、平均賃料は21,279円と64ヵ月連続の上昇となりました。

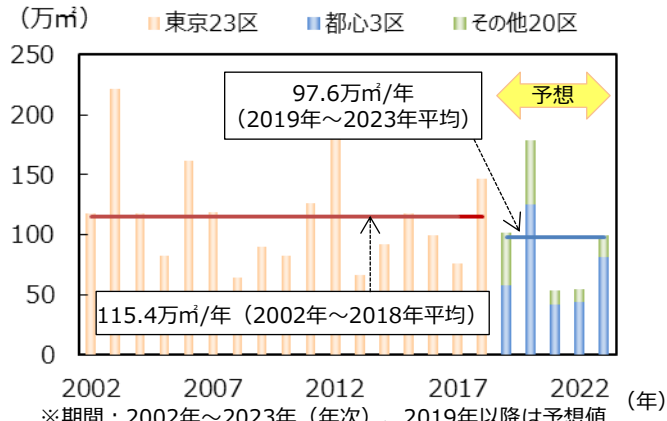
2019年4月に公表された「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'19」によれば、2020年はオフィスビルの大量供給が見込まれているものの、2021年以降の2年間は、供給量が過去平均の半分以下に急減し、2023年は過去平均に近い水準に回復するとみられています。

オフィスビル市況は、以下の点から中期的に引続き堅調に推移すると考えます。

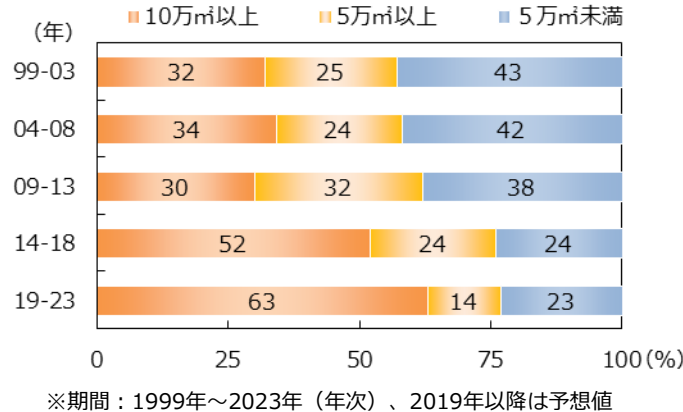
- ① 2019～2023年に供給が予定されているオフィスビルの約7割が都心3区（千代田区、中央区、港区）に位置していることに加えて、6割以上が10万㎡以上の超大規模ビルであり、高い魅力を有していることから、需要も強いものと考えられます。
- ② 2020年の供給量は増加しますが、2021～22年の供給量は一転して急減すると予想されており、需給バランスの調整が進み、オフィスビル市況への影響は抑えられると考えます。今後5年の平均オフィスビル供給量は過去平均を下回る水準になると予想されています。2019年の供給ビルに関しては、既にテナント誘致を終了させたビルが多いとみられており、賃貸経営に向けた活動は順調に進んでいると考えます。
- ③ 過去の事例では、オフィスビル供給量が増加した2003年には、オフィスビル市況が軟調となりましたが、当時と比較したときの国内企業の稼ぐ力は改善傾向にあります。引き続き企業の業績拡大や雇用環境の改善が進めば、オフィスビル需要も底堅く推移することが期待できます。

今後、2020年にかけてオフィスビル供給量が一時的に増加する場面では、オフィスビル市況が軟調となる可能性もあると考えます。しかしながら、足元で空室率が低水準であることなどから、オフィスビル市況は中期的には引き続き堅調に推移すると考えられ、J-REIT市場も中期的に底堅く推移するとみています。

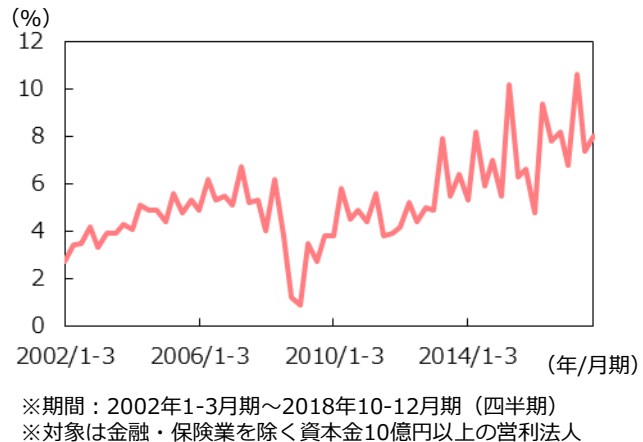
### 【東京23区オフィスビル供給量の推移】



### 【東京23区オフィスビル規模別供給割合】



### 【国内企業の売上高経常利益率の推移】

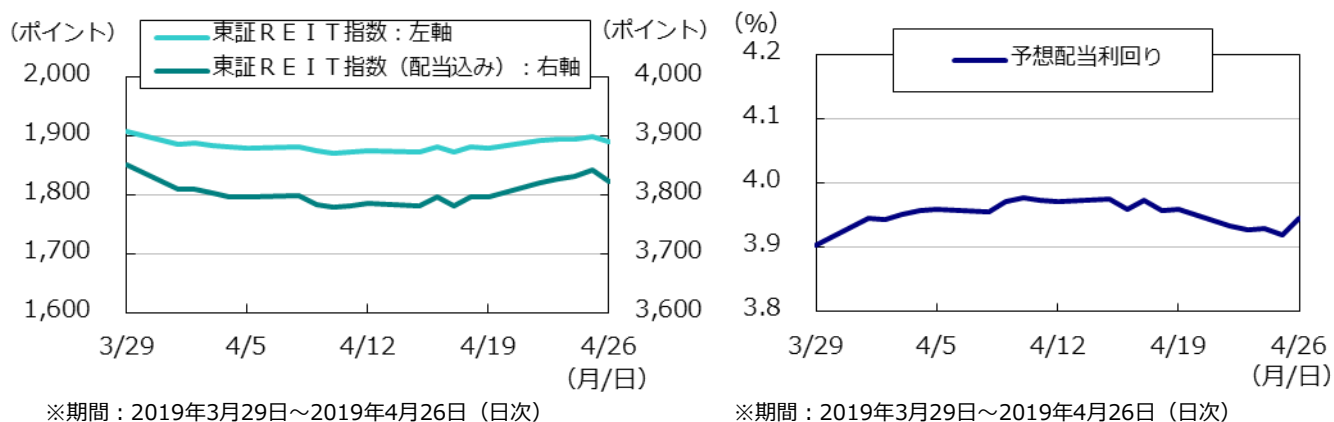
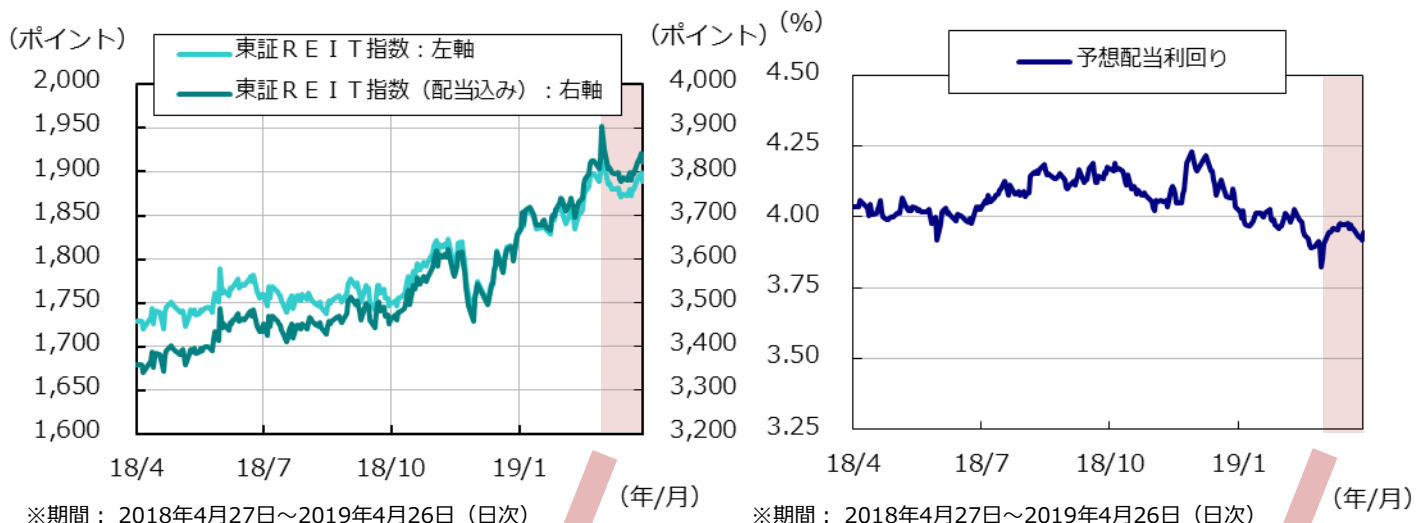


出所：森トラスト「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'19」財務省「法人企業調査」のデータをもとにアセットマネジメントOne作成  
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※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

### 東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2019年4月末	2019年3月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,889.13	1,907.36	▲0.96%
東証REIT指数（配当込み）	3,822.76	3,851.10	▲0.74%
J-REIT予想配当利回り	3.94%	3.90%	-

#### ➤ 先月の投資環境

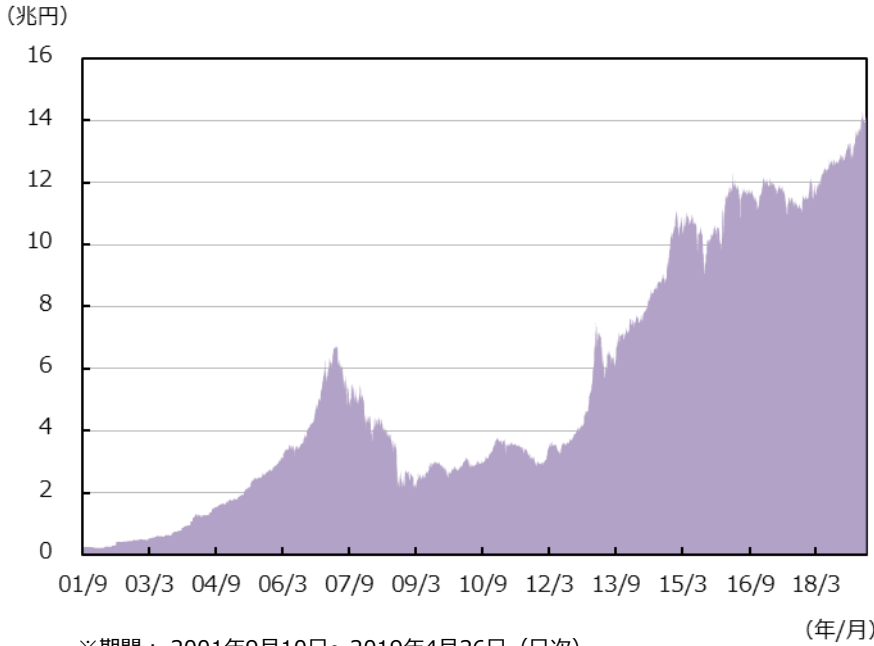
4月の『J-REIT市場』は下落しました。上旬は、前月までの上昇を受けた利益確定とみられる売りや国内長期金利の上昇を受けた売りから、下落しました。中旬も、内外長期金利の上昇懸念などから、上値重く推移しました。下旬は、国内長期金利の上昇が一服する中、下落幅を縮小しました。

#### ➤ 今後の見通し

高値警戒感はくすぶるものの、各国中銀がハト派姿勢を維持する中、底堅い推移を予想します。堅調な国内不動産市場も相場を支えるとみられます。日銀は4月に発表した「金融システムレポート」で不動産向け貸出の対GDP比率に過熱方向のシグナルが点灯したとしており、日銀の金融政策面での対応も含め動向が注視されます。

# J-REIT市場について

## J-REITの時価総額推移

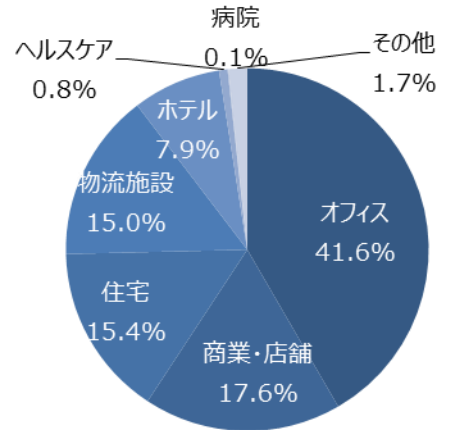


## J-REITの市場規模

時価総額	14兆710億円
銘柄数	63銘柄

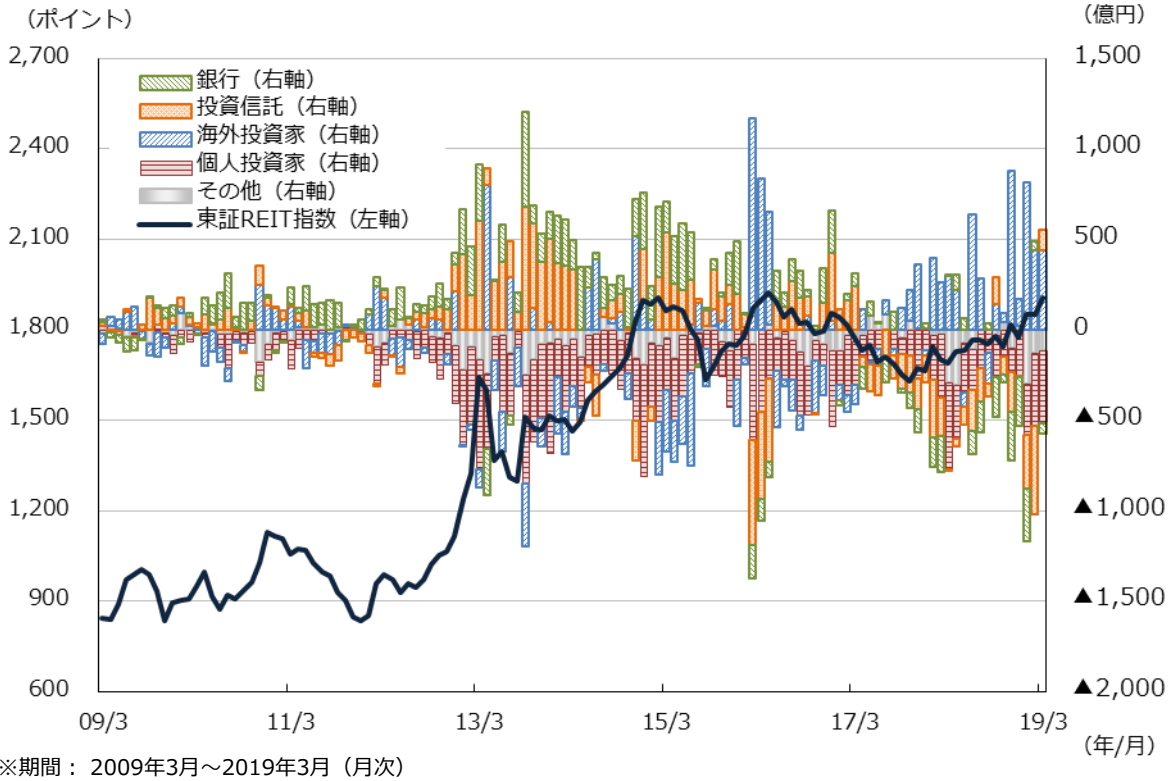
※2019年4月26日時点

## 不動産タイプ別構成比率



※2019年2月28日時点  
 ※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



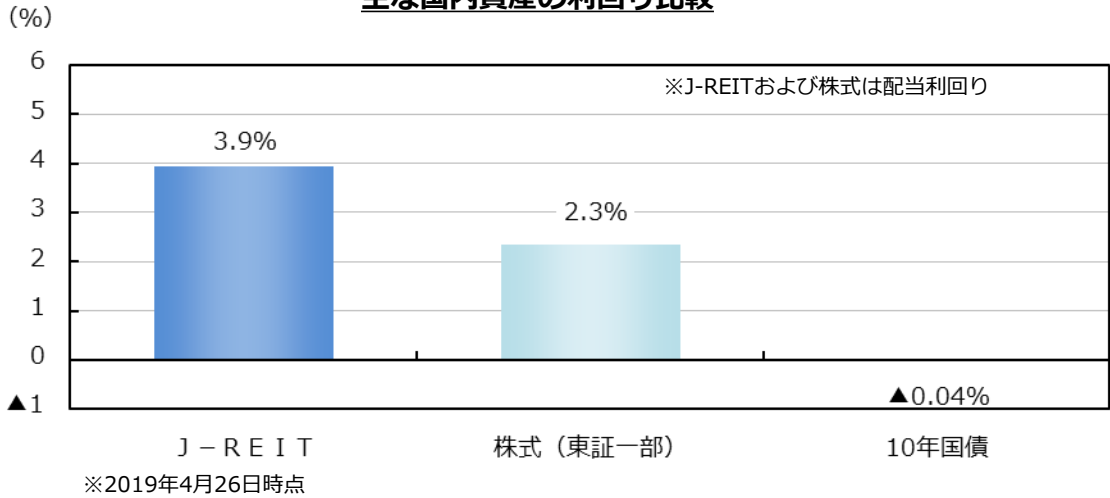
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成  
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。  
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

# J-REIT市場について

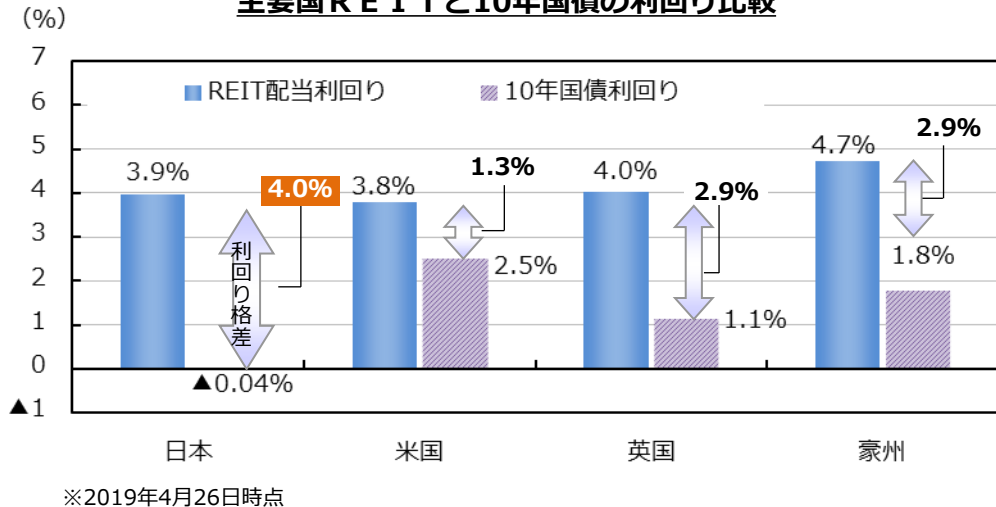
## J-REITと10年国債の利回り推移



## 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の利回りを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。

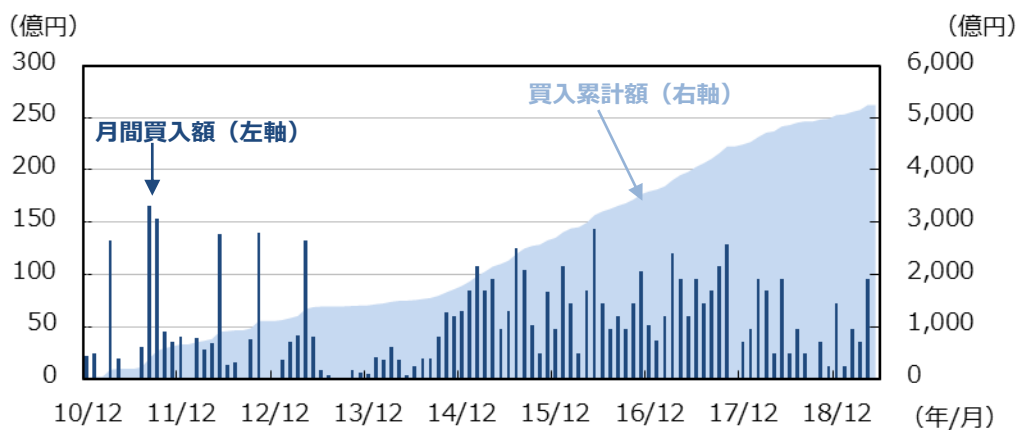
# J-REIT市場について

## 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	▲4.4%	1.8%	11.2%	16.6%	1兆124億円	2.91%
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	▲5.5%	▲3.3%	6.0%	8.6%	8,547 億円	3.12%
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	▲0.1%	4.8%	11.7%	7.2%	7,417 億円	3.90%
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	▲4.4%	▲4.5%	2.2%	3.9%	5,576 億円	4.16%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	1.7%	2.4%	3.4%	6.0%	5,432 億円	3.99%
6	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	2.8%	2.7%	13.3%	17.3%	5,396 億円	3.66%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	4.0%	▲0.3%	3.4%	▲2.1%	5,302 億円	4.05%
8	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	1.4%	0.6%	5.2%	4.3%	5,224 億円	3.71%
9	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	0.9%	3.8%	7.5%	2.5%	4,592 億円	4.61%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	0.6%	▲3.6%	7.7%	10.1%	4,192 億円	3.46%

※2019年4月26日時点

## 日銀によるJ-REITの買入状況



年間買入予定額	900億円
2019年以降買入実施額	192億円

買入累計額	5,244億円
-------	---------

※2019年5月10日現在

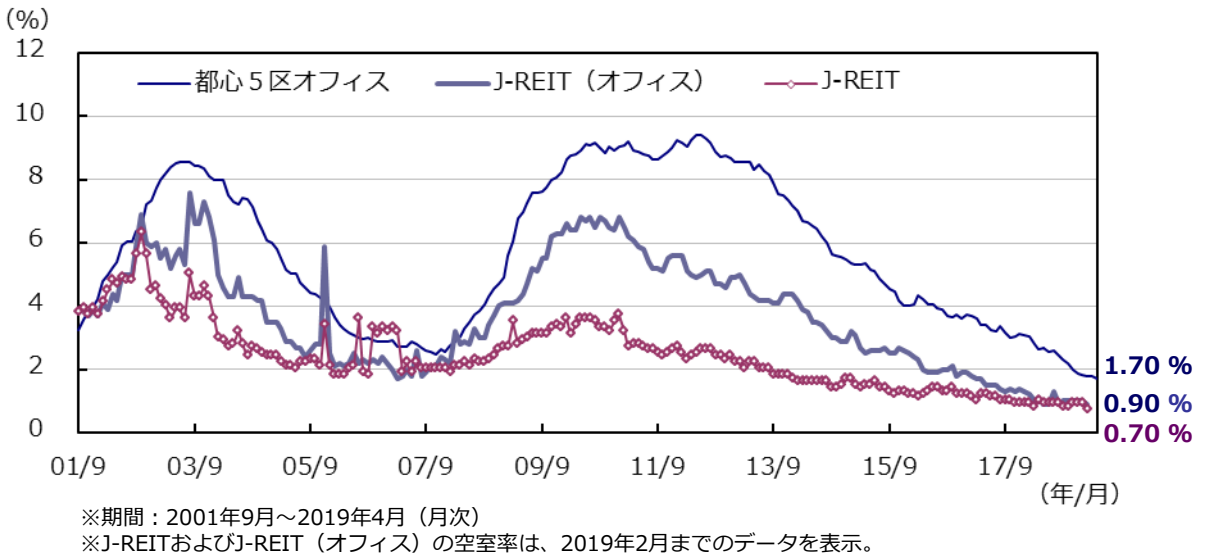
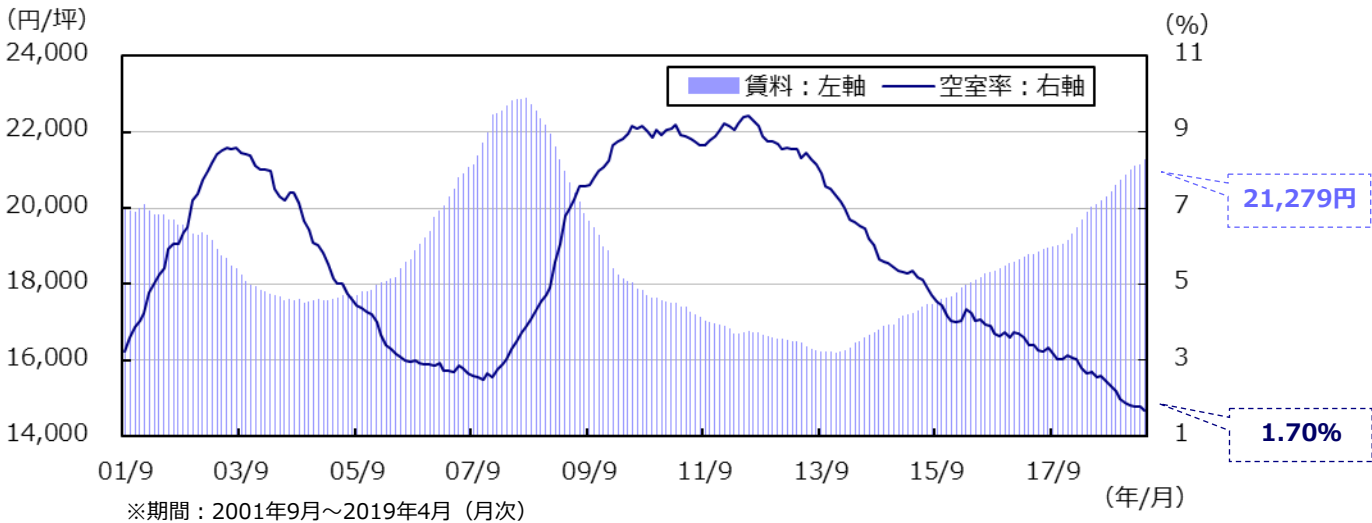
※期間：2010年12月～2019年5月  
 ※2019年5月は10日時点

出所：ファクトセットおよび日銀が提供するデータなどをもとにアセットマネジメントOne作成

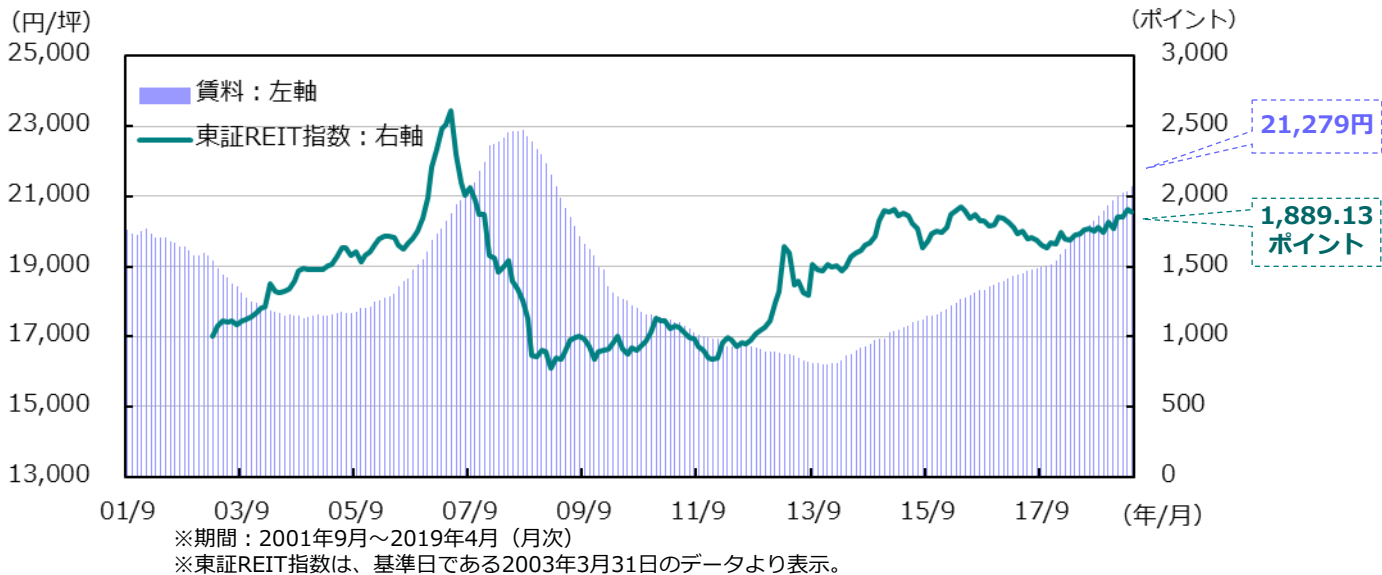
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※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。

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



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3.78%（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 豪州REITインデックスは、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 豪州REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。