

J-REIT市場の投資環境

4月の都心オフィス市況

2021年5月14日

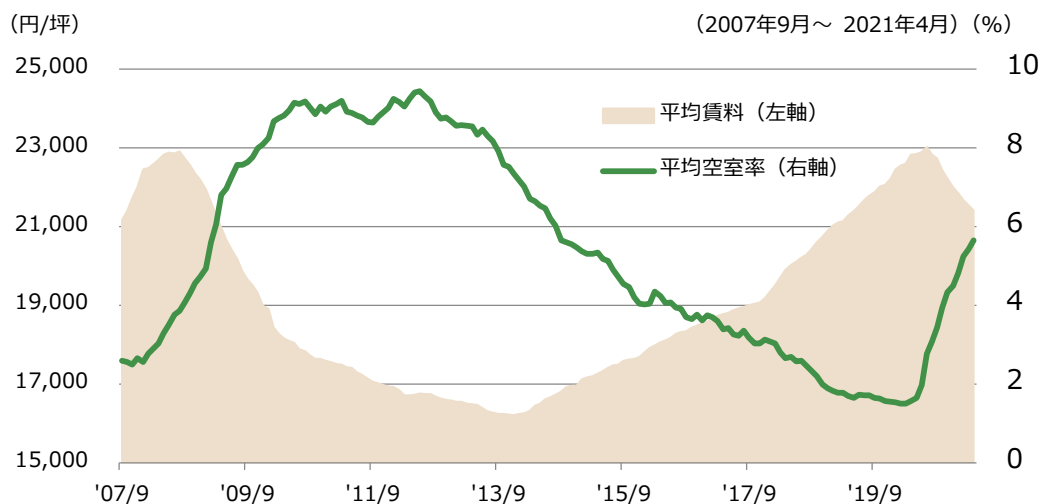
4月の都心オフィス市況

2021年4月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は5.65%と前月比0.23ポイント上昇しました。空室率の上昇は14カ月連続です。4月は大型空室の募集開始や解約の動きが相次いだため、一部では拡張移転などの成約は見られたものの、空室率が上昇しました。平均賃料は21,415円/坪と前月比で0.58%、前年同月比で6.16%下落しました。平均賃料の下落は9カ月連続です。

2020年のオフィス供給量は過去20年の中で2003年に次ぐ高水準となった模様で、新築ビルへのテナント移転に伴う二次空室の発生が足元の空室率上昇の大きな要因です。またコロナ禍で業績が悪化した企業の解約があった一方で、今後の事業環境が見通しにくいなかでテナントの成約に向けた動きが停滞していることも足元の空室率上昇に寄与したと考えられ、今後も同様の傾向が続く可能性があります。しかし、2021-22年にオフィス供給量は低水準となる見込みです。加えて小規模な区画を中心にテナントの成約数が増加している模様で、今後の需給悪化は緩やかなものになると想定しています。

今後オフィス市況を考える上で、重要となるのは景気動向、企業業績、オフィスワーカーを中心とした雇用情勢です。国内での新型コロナウイルスのワクチン接種の進展と経済活動の正常化が期待される一方で、在宅勤務の拡大などオフィス利用の在り方の変化がどの程度の規模となるのかにも注目しています。今後の二次空室の埋め戻しの進捗が注目されます。

都心5区のオフィス・ビル賃料・空室率の推移（月次）



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行なわれていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 / 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会