よくわかるJ-REIT

ご参考資料
2023年3月22日

「物件入替えでポートフォリオ強化を図るオフィスREIT」

東京23区のオフィスビルは平均築33年

不動産マネジメント大手「ザイマックスグループ」の調査によると、2023年末時点*における東京23区のオフィスビル全体の平均築年数は約33年になることが予想されています。

大規模・中小規模ビルのいずれも半数以上が築20年以上経過しており、中小規模ビルにおいては築20年未満のビルが2割にも満たないことが確認できます。

＊調査時点は2022年12月。2023年末に存在する延床面積300坪以上、1946年以降に竣工した（予定含む）主な用途が事務所のオフィスビル（原則、自社ビルを除く）を対象としたもの。

旧耐震基準の物件は減少傾向

築20年以上のオフィスビルには旧耐震基準の物件も含まれ、大規模ビルのうち約1割、中小規模のうち約2割（賃貸面積ベース）とそれぞれ一定程度存在しています。

しかし、2023年末時点と2019年末時点で旧耐震基準の賃貸オフィス面積を比較すると、大規模ビルは4年間で約25%減、中小規模ビルも約10%減と全体的に減少傾向にあります。

築年数の経過とともに建て替え時期を迎える物件も出てきており、再開発の流れや立地条件に応じて新たなオフィスビルやマンション、商業施設、ホテルに生まれ変わっていると考えられます。

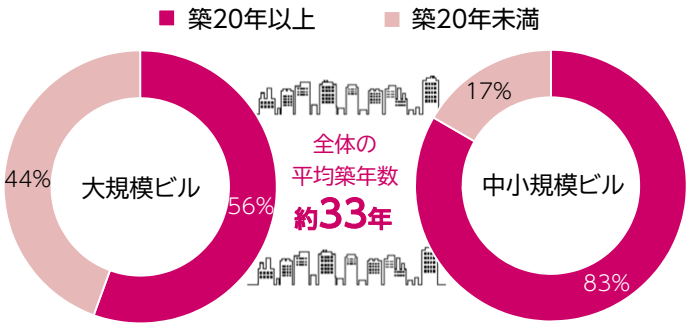
オフィスREITの物件入替えが活発化

J-REIT市場は、2001年の発足から20年以上が経過し、J-REITが保有する物件も築年数を重ねてきました。オフィスREITでは、譲渡・取得による多数の物件入替えが確認されています。

オフィスREIT２銘柄の直近２期（１年間）とその後2023年2月末までに実施・発表された物件入替えでは、築年数の経過した物件を譲渡し、譲渡益計上により配当原資を確保するとともに、平均築年数10年以下といった比較的新しい物件を取得していることがわかります。

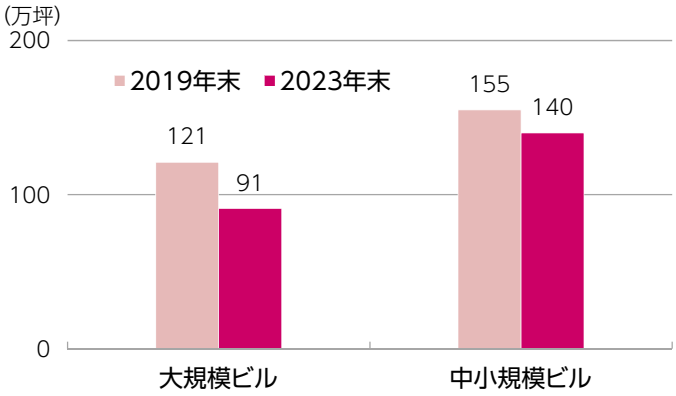
このような物件入替えは、配当の安定化だけでなく、REITとしての商品価値を維持することでポートフォリオの競争力強化にもつながることが期待され、将来的にJ-REIT市場にプラスの影響をもたらすと見られます。

（図1）東京23区賃貸オフィスビル 築年数の割合
（2023年末時点）



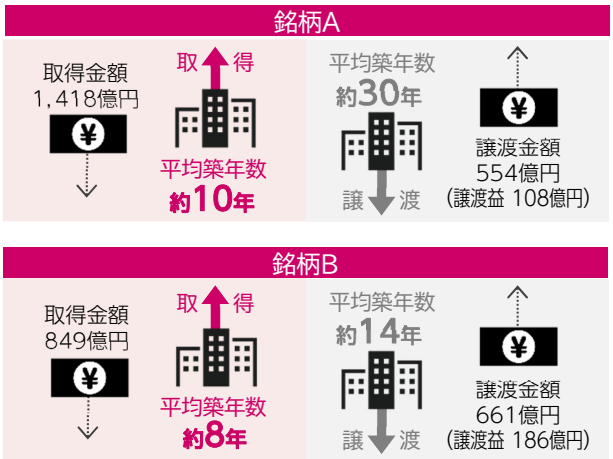
※賃貸面積ベース
※大規模：延床面積5,000坪以上、中小規模：300坪以上5,000坪未満
（出所）ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2023」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

（図2）東京23区賃貸オフィスビル 旧耐震物件の面積変化



※旧耐震基準：新耐震設計法が施行される1981年以前に竣工した物件
（出所）ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2019, 2023」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

（図3）オフィスREIT保有物件の入替え事例



※金額は取引合計、築年数は物件価格による加重平均で算出
（出所）各種公表資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。