

底堅い稼働率をみせる オフィスビル特化型REIT

オフィス仲介大手の三鬼商事が4日発表した最新のオフィスビル市況によると、1月末時点の都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は、8.25%と前月比で0.16ポイントの上昇(悪化)となりました。1月は、大型新築ビルが相次いで竣工しましたが、一部が空室を抱えたまま開業した影響が大きかったようです。一方、大型既存ビルについては、オフィス縮小の動きが落ち着いてきたことや、好条件のビルに大型の需要が出てきたため、空室在庫が1月に減少したとのことです。

下図は、代表的なオフィスビル特化型REITの稼働率および都心5区のオフィス稼働率※の推移です。都心5区全体のオフィス稼働率の低下が続く中、REIT各社の稼働率も低下していますが、一部は下げ止まるなど、相対的に底堅さがみられます。この要因として、これらのREITが、優れた立地条件や設備などを有する魅力的な物件を多く保有していることが挙げられます。

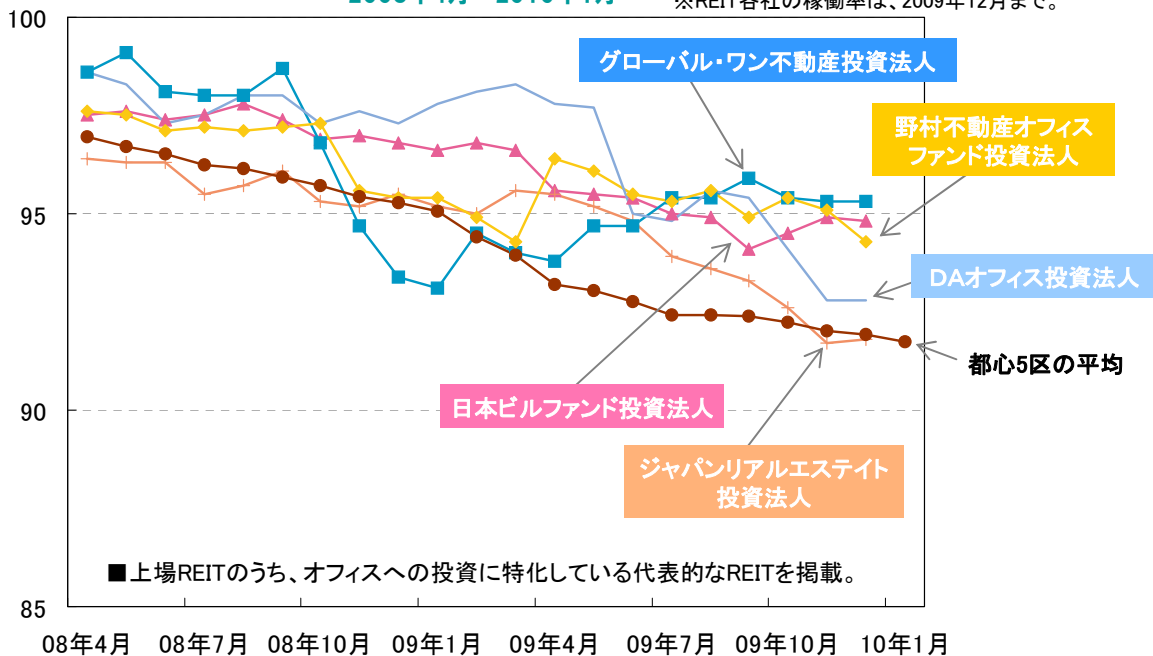
2月から6月にかけて大型新築ビルの竣工が相次いで予定されていることから、都心5区のオフィス稼働率は今後も新築ビルの募集動向の影響を受けるものとみられます。ただし、足元で経済指標などの改善が続いていることに加え、特に既存ビルについては、好条件の大型ビルに値ごろ感が出ており、引き合いが多くみられる(三鬼商事調べ)ことなどを考えると、相対的に優位性の高い物件を保有するREITについては、稼働率の改善が視野に入りつつあるのかもしれない。

※都心5区のオフィス稼働率は、三鬼商事の平均空室率をもとに算出

オフィスビル特化型REITの稼働率および都心5区のオフィス稼働率の推移

2008年4月～2010年1月※

※REIT各社の稼働率は、2009年12月まで。



※当資料は、個別REITに言及していますが、当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※三鬼商事および各REITの公表資料より日興アセットマネジメントが作成

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。