

REIT各社の保有物件の稼働状況

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

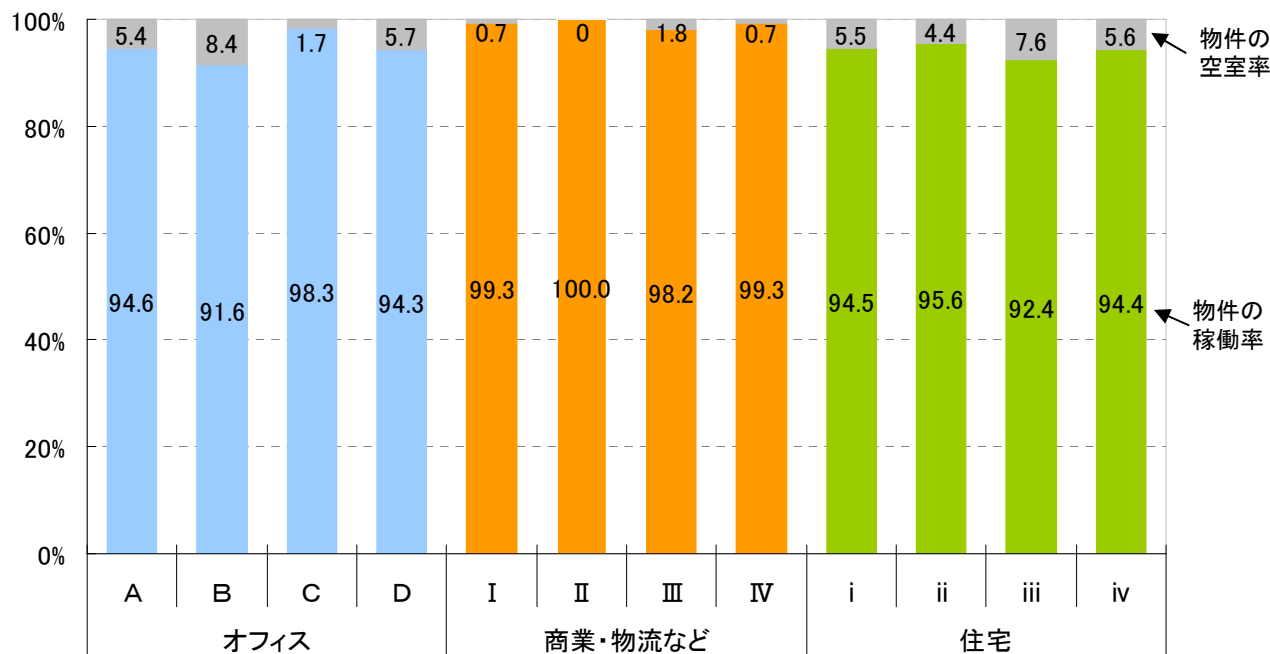
nikko am
fund academy

オフィス仲介大手の三鬼商事が発表した都心5区のオフィスの平均空室率は、6月末時点で9.14%となり、10ヵ月連続の上昇(悪化)となりました。この背景としては、企業のコスト削減意識の高まりから、オフィスの賃貸面積削減の動きが続いていることなどが挙げられます。

物件の稼働状況は、REITの収益動向に影響を与えやすいと考えられることから、REIT価格の変動要因として注目されています。日本の場合、オフィスへの投資に特化したREITの規模(時価総額)が比較的大きいことから、REIT価格は、発表されるオフィスの稼働状況などの数字に影響されやすい面があります。しかし、その他の用途への投資を行なうREITも多いことから、それぞれのREITの稼働状況などを確認しておく必要があると考えられます。一般に、REIT各社は、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から、一般的な賃貸物件よりも稼働率や空室率の悪化が抑えられる傾向にあるようです。

なお、現在、緩やかながら国内の景気回復の動きが続いていることなどを考えると、今後、テナント企業の景況感や設備投資の回復を通じたオフィス・物流の賃貸面積の拡大、および個人消費の持ち直しによる商業施設・住宅への需要増加が期待されます。

REIT各社の保有物件の稼働状況



※東京証券取引所の分類による用途別に、時価総額(2010年7月12日現在)上位4REITをそれぞれ掲載。

※グラフ中の英数字はREITをあらわしています。銘柄名は以下の通り。なお、()内は各社の稼働率発表時点。

A: 日本ビルファンド投資法人(5月末)、B: ジャパンリアルエステイト投資法人(5月末)、C: 森トラスト総合リート投資法人(3月末)、

D: 野村不動産オフィスファンド投資法人(5月末)、I: 日本リテールファンド投資法人(5月末)、II: フロンティア不動産投資法人

(7月2日現在)、III: ユナイテッド・アーバン投資法人(5月末)、IV: 日本ロジスティクスファンド投資法人(5月27日現在)、

i: アドバンス・レジデンス投資法人(5月末)、ii: 日本アコモデーションファンド投資法人(6月末)、iii: ビ・ライフ投資法人(5月末)、

iv: 野村不動産レジデンシャル投資法人(4月末) ※各REIT発表の稼働率をもとに空室率を算出 出所: 各REIT発表資料

※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。