

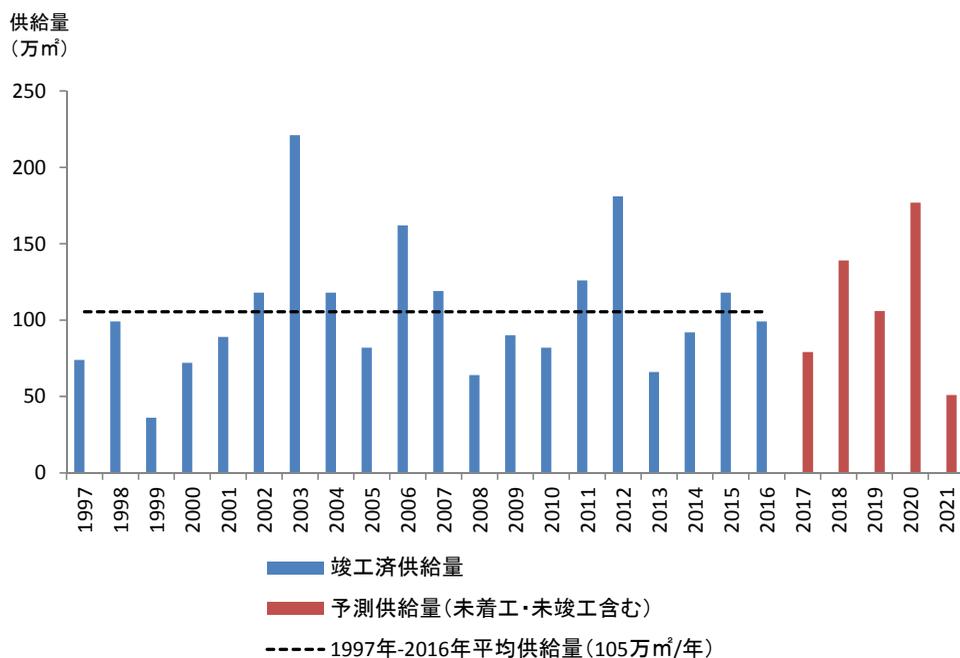
2018年問題とJリート市場について

2017年4月24日

<2018年のオフィス需給について>

東京23区における大規模オフィスビル供給量について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'17」によると、2016年は99万㎡、2017年見通しは79万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回る一方で、2018年には139万㎡となる見込みです。(図1)

【図1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



(出所:森トラスト)

上記のように2018年の供給量見通しは過去平均を上回りますが、短期的にオフィスビル市況が悪化することは考えにくいと見えています。

当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

その背景としては、以下の3点が挙げられます。

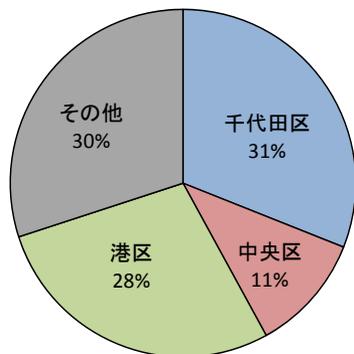
① 2017年～2021年に新規供給されるエリアは都心3区(千代田区、中央区、港区)に集中しています(図2)が、都心3区ではここ数年の供給が建替え中心でありオフィス床面積のストックは横ばいで、空室率も低水準で推移していることがあります。オフィス需要に関連する就業者数の見通しをしてみると、都心3区についてはほぼ横ばいで推移し、一定のオフィス需要を生み出すと考えられます。(図3)

② 東京では企業の業績拡大による増床ニーズが強く、オフィス空室率は低い状態が続いており2016年の新規供給も順調に消化してきました。今後も更なる人員増加による増床ニーズやオフィスの集約移転ニーズの高まりも期待できます。

③ 2017年～2019年の平均供給量は約108万㎡と、過去20年平均(105万㎡/年)とほぼ同水準であり、問題なく供給の消化が見込まれる水準であるといえます。

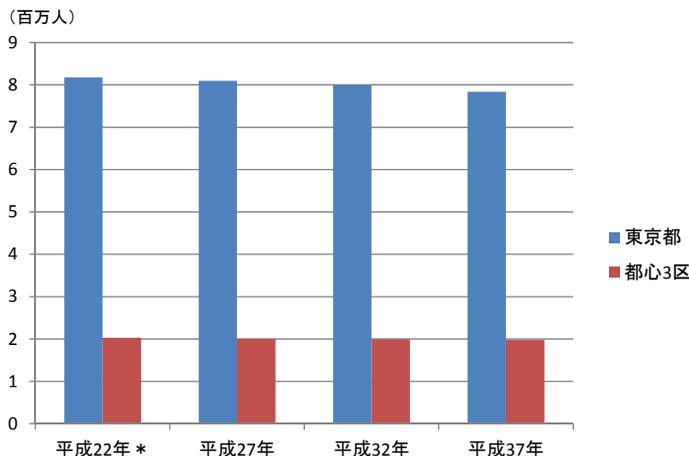
これらを背景に、国内景況感や企業業績が大きく落ち込まない限り、当面オフィス需給は順調に推移すると考えられます。

【図2】 区別の大規模オフィス供給量内訳 (2017年～2021年)



(出所: 森トラスト)

【図3】 東京都・都心3区の就業者数見通し



* 印は国勢調査による実績値である。

(出所)東京都「東京都就業者数の予測」

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。

<足元の状況>

J-REIT市場は本格的な調整局面には至っていないものの、レンジ圏内でやや弱含んで推移しています。米国の追加利上げ観測などをはじめとして、海外を中心に中期的な金利上昇への警戒感が残っていることなどが背景にあると思われます。また、短期的な観点からは、J-REIT各社によるエクイティ・ファイナンスが足元で比較的活発なことも需給緩和要因になっているとみられます。

<今後の見通し>

J-REIT市場は当面神経質な動きとなる可能性もありますが、配当利回りなどでみたバリュエーション面での割安感や、J-REIT各社を取り巻くおおむね堅調な事業環境を背景に、下値余地は限定的で底堅く推移するとみています。一方で、現在は積極的に上値を追う材料にも欠ける状況と判断していますが、欧州の政治状況や日本近隣の地政学的リスクなど目先の不透明要因が薄らいでいけば、投資家のリスク回避姿勢が徐々に和らぎ、相対的に高い配当利回りを安定的に期待できるJ-REITに対する見直し気運が高まっていくと考えています。

東証REIT指数の推移



※東証REIT指数は株式会社東京証券取引所が算出・公表などの権利を有する指数です。
(出所)ブルームバーグ

以上