

J-REITの投資環境は引き続き堅調

2017年7月19日

お伝えしたいポイント

- J-REIT市場は軟調に推移しているものの、投資環境の堅調さを確認
- 2017年6月都心5区のオフィス空室率は前月比低下、賃料上昇基調が続く
- 日銀が「指値オペ」実施で長期金利は安定

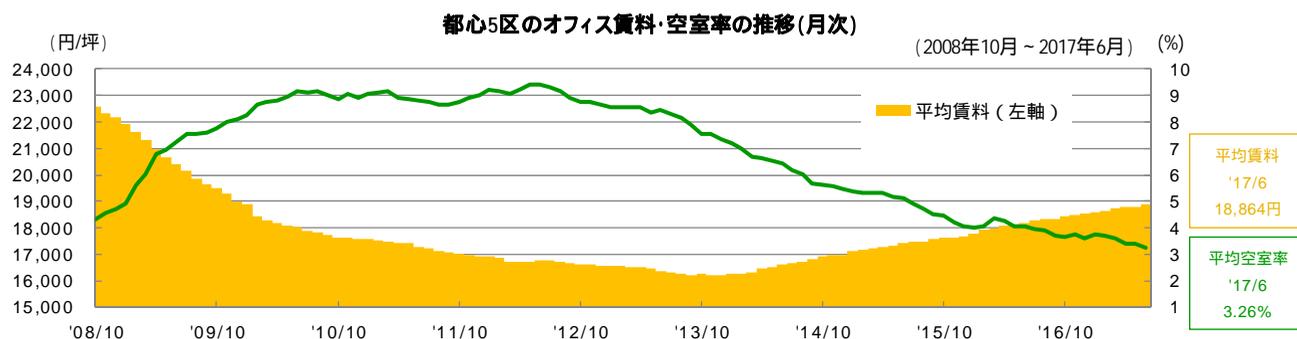
< 2017年6月都心5区のオフィス空室率は前月比低下、賃料上昇基調が続く >

都心5区のオフィス空室率と賃料は堅調に推移しています。

7月13日に公表された2017年6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、3.26%と前月比0.15%低下し、2008年10月の金融危機以降でみると最低水準となりました。オフィス需要が新規供給やテナント退去を上回ったためと見られます。

また、平均募集賃料(1坪あたり)も18,864円と前月比0.3%上昇し、直近3年間では緩やかな上昇が継続しています。

上記より、現状の都心オフィス市場における事業環境は引き続き堅調であることがうかがえます。



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および丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、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。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。

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/>

大和投資信託

Daiwa Asset Management

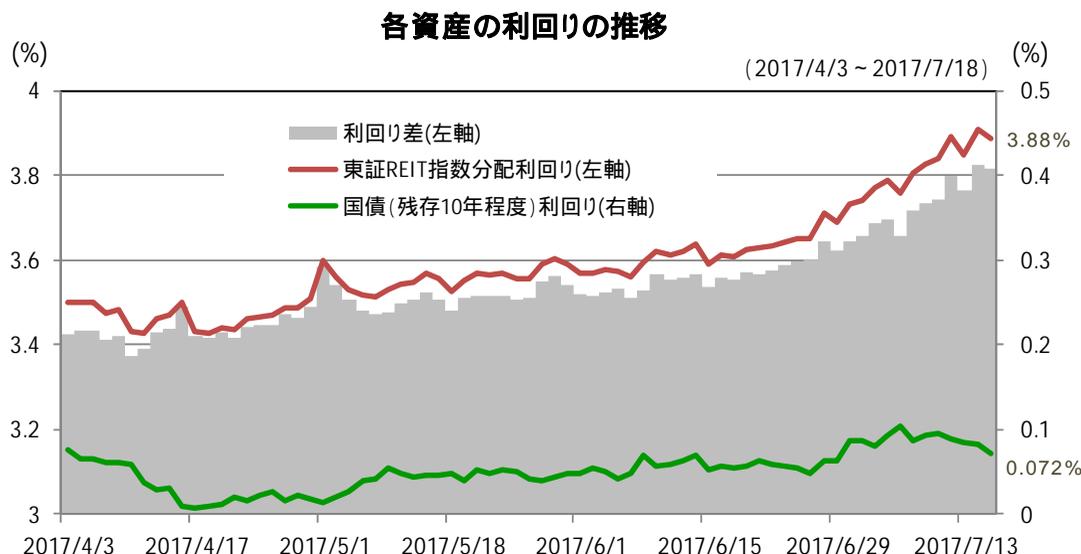
< 日銀が「指値オペ」実施で長期金利は安定 >

足元の国内長期金利は安定して推移しています。

7月月初に、一時0.1%を超えた長期金利(10年国債利回り)ですが、7月7日に日銀が指値オペによる臨時国債買い入れと定例の国債買い入れ増額を同時に実施し、金利上昇を抑制する姿勢を示したことで、直近では0.1%を下回る水準で推移しています。

今後も、日銀が「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」のもとで長期金利操作目標をゼロ%程度としており、過度な金利上昇に対しては国債買い入れの増額や指値オペの実施などで対応すると見込まれるため、おおむね横ばいで推移すると考えます。

このような環境のもと、相対的に高い配当利回りを安定的に期待できるJ-REIT市場を下支えする効果が期待されます。



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。

利回り差 = 東証REIT指数分配利回り - 国債 (残存10年程度) 利回り。

上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。

税金等諸費用は考慮しておりません。

(出所) ブルームバーグ

以上