

回復傾向に転換した主要都市のオフィス賃料

Raku
Yomi

楽読(ラクヨミ)

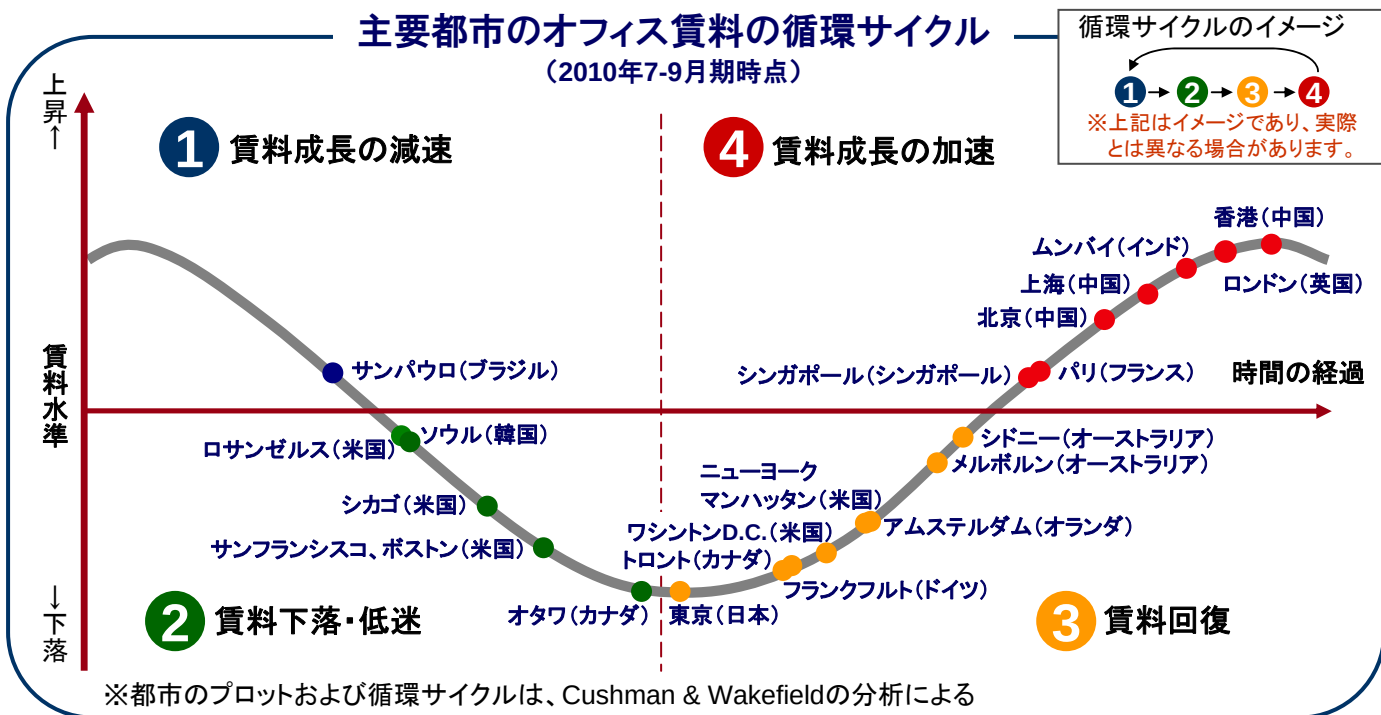
nikko am
fund academy

世界的な景気回復などを背景に、主要国のREIT市場が堅調に推移しています。そうした中、REITの収益の源泉である不動産の賃料収入に影響を与える、世界の不動産の賃料水準がどの程度まで回復しているのかが注目されています。

下図は、オフィス賃料の水準を「Cushman & Wakefield」の分析をもとに示した循環サイクルです。不動産市場においては、景気などと同様に、賃料の好況や不況、回復や悪化といった循環サイクルがあり、この一連のサイクルが繰り返されるといわれています。例えば、下図の②の局面では、賃料が下落し低迷する局面であり、徐々に底値圏に近づいていく状況にあり、③の局面では、賃料は底値圏にあるか、あるいは底値圏に近い状況にあり、徐々に回復し始めるサイクルにあるとみることができます。

各国景気の回復度合いに違いがあることなどから、下図の主要都市のオフィス賃料の水準もそれぞれに異なっています。力強いアジア景気の回復を受け、香港や上海、北京、ムンバイでは、循環サイクルにおいて賃料成長が加速する局面に入っている反面、ロサンゼルス、シカゴ、サンフランシスコなどでは、賃料の低迷が続いているようです。また、同じ国の中においても、都市によって賃料水準にばらつきがみられています。ただし、世界的に見ると、主要都市の賃料は、これから大きく下落していくというよりは、上昇傾向にあるとみることができ、REIT市場全体の追い風となりそうです。

なお、REITが保有する物件は、オフィスビルだけではなく、オフィスビルの賃料は景気動向を敏感に反映する傾向にあることから、特に注目されています。

主要都市のオフィス賃料の循環サイクル
(2010年7-9月期時点)

Cushman & Wakefieldのデータをもとに、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。