

多くの都市でオフィス賃料は 今後も上昇する見通し

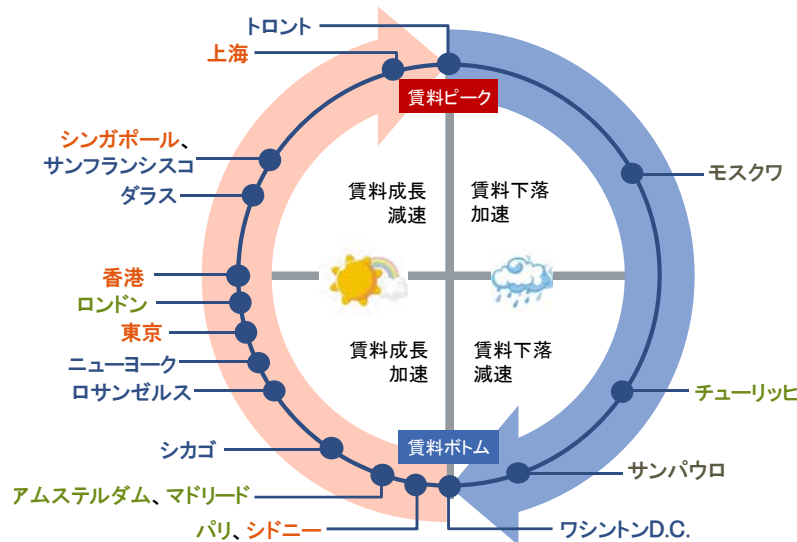
2014年10-12月期に世界の主要都市の多くでオフィス賃料の伸びが高まりました。国によって状況は異なるものの、世界的に賃貸オフィスの新規供給が低水準となっていることなどから、2015年から2016年(以下、今後2年間)についても、多くの主要都市でオフィス賃料の上昇は続く見込まれています。

景気回復基調が強まる米国では、雇用市場の改善が続いていることもあり、特に、ITやメディア関連企業などでオフィス需要が高まっています。ニューヨークでも、こうした企業が多く集まるエリアでは需要が高くなっており、ニューヨークの今後2年間のオフィス賃料の伸びは北米の中でも高くなる見込みです。欧州では、堅調な景気回復が続きITや金融関連企業などからのオフィス需要が高いロンドンだけでなく、景気の低迷により雇用市場の回復が遅れているユーロ圏の主要都市でも、オフィス賃料の伸びがみられました。今後2年間のオフィス賃料は、空室率が低水準となっているロンドンや、新規供給が少ないマドリッドで相対的に高い伸びが見込まれています。また、アジアでは、東京で空室率の低下が続いており、それに伴ないオフィス賃料の伸びが加速していることから、今後2年間で14.2%と高い成長が見込まれています。シンガポールでは、オフィス賃料の伸びは減速しているものの、今後2年間で11%と比較的高い伸びが見込まれています。

オフィス賃料の伸びは、REIT各社に収益拡大の機会をもたらすことから、REITの投資環境を考える上で重要になるとみられており、堅調な賃料の成長見通しは、REIT価格の上昇を後押しするものと期待されます。

グローバルオフィス賃料クロック

(2014年10月-12月)



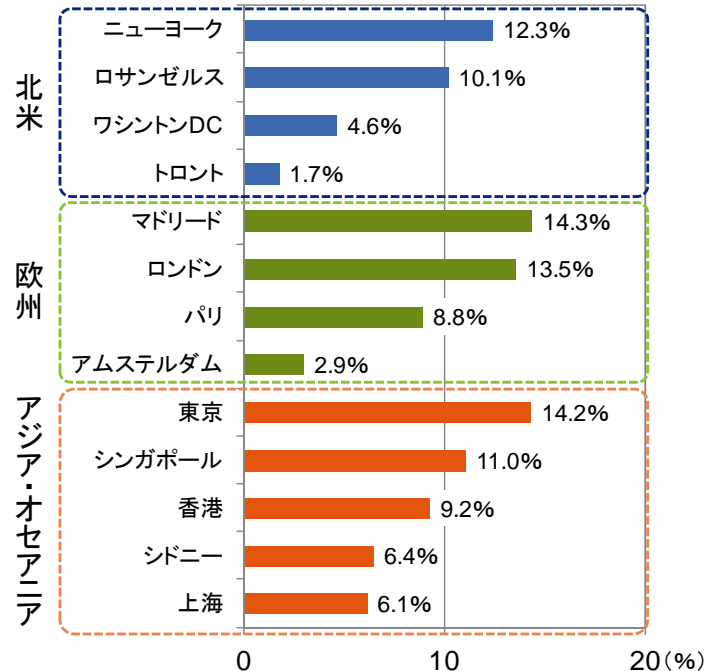
賃料クロック

主要都市の賃料水準が、どの局面にあるのかを示すもの。一般に、不動産市場においては、景気などと様々に、賃料の上昇や下落、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る。※賃料クロックのサイクルおよび都市のプロットは、当該期間に取得した賃料データをもとにジョーンズ ラング ラサールが分析したもの。

2015年～2016年の オフィス賃料の成長見通し

(2014年11月時点*)

*シンガポールの成長見通しは2015年2月時点のもの



0 10 20 (%)

オフィス賃料は、ビジネス中心地区、もしくはそれに準ずる都市のAグレードオフィス物件の賃料 (出所:ラサール インベストメント マネージメント/JLL)

※上記は過去のものおよび予想であり、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。