

シェール革命の影響が オフィスの賃料上昇にも拡がる米国

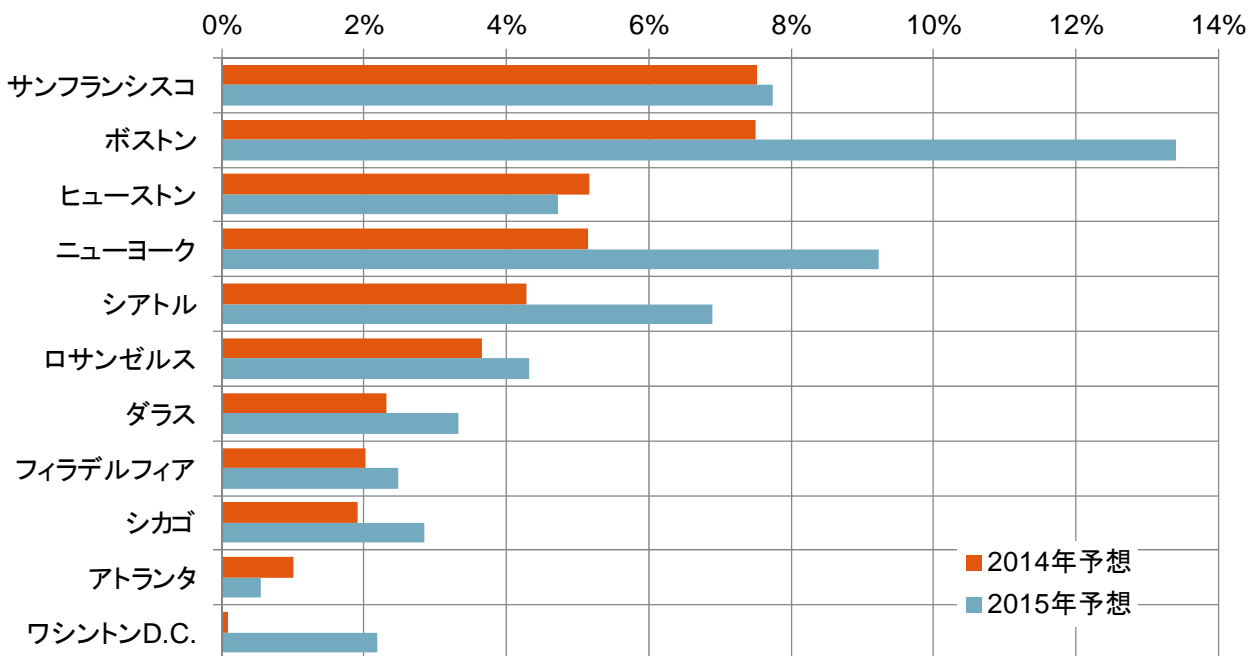
最近の米国では、景気回復の動きが進んでいることや、企業業績が改善していることなども相俟って、オフィス需要が増加しています。そうした中、シェール革命によってシェールガスやシェールオイルの生産量が急増し、その恩恵を受ける傾向にある製造業やエネルギー関連企業の活動が活発化していることなどがオフィス需要増に大きく貢献しており、米国の主要都市では力強いオフィス賃料の上昇が見込まれています。

世界最大級の不動産サービス会社であるクッシュマン社*によると、テクノロジーやエネルギー、メディア関連企業などが米国のオフィスビル需要を牽引することで、オフィスの空室率が抑制され、2014年から2015年(以下、今後2年間)の賃料は大幅な上昇が継続すると予想されています。この傾向はサンフランシスコやボストンでは顕著となるほか、エネルギー関連企業の隆盛は、シェール革命に沸くヒューストンとダラスにも恩恵をもたらし、特にダラスでは空室率が高水準にも関わらず賃料が上昇するとみられています。また、ニューヨークのマンハッタンでは、オフィスの大量供給が予定されていますが、オフィスの空室率は米国の主要地区の中で最も低い水準を維持し、賃料は今後2年間で平均7.2%の成長になると見込まれています。

こうしたオフィス賃料の伸びは、米国のREIT各社に収益拡大の機会をもたらすものと考えられます。特に、REITが一等地に位置する優れた物件を比較的多く保有していることなどを踏まえると、主要都市の平均を超える賃料成長が見込まれます。そのため、REITの業績向上への期待が高まりやすい状況にあり、米国景気回復の勢いが強まるにつれ、REIT価格の上昇を後押しするものと期待されます。 *クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド社

米国の主要都市の優良オフィスビルの賃料成長率予想(前年比)

(2014年、2015年予想)



(クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド社のデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものおよび予想であり、将来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。