

高値を更新するJリートの行方

ポイント① Jリートは堅調に推移

過去1年程度の国内市場を振り返ると、図1に見られるように、TOPIX（東証株価指数）が米中通商問題などによる世界的景気減速懸念で軟調に推移してきた一方、東証REIT指数は堅調に推移、リーマンショック以降の高値を更新しています。要因としては、事業環境がほぼ内需に限られるJリートは、米中通商問題や為替(円高米ドル安)の影響を受けにくいこと、そして、世界的に金利が低下してきたことで、利回り資産として選好されたことなどが挙げられます。

ポイント② オフィス市況は全国的に好調

三鬼商事によれば、東京都心5区の足元の平均空室率は2%を割り込んでおり、このオフィス需給の強さが賃料相場を押し上げ、足元の平均賃料は前年比7%前後の上昇を続けています。そして、この勢いは地方都市にも広がっています。Jリートの収入は、保有する不動産から得られる賃貸料によるものが大半を占めているため、Jリートの業績は好調に推移し、安定的な増配も持続できると思われます。

ポイント③ 五輪後もオフィスビル需給は安定的

森ビルによれば、東京23区における今後の大規模オフィスビル供給量は、特に加速することなく、これまでと同じような水準が続くと見られています。図3では2020年の供給量(予定値)がここ数年間の中では高めの水準になっていますが、既に7割以上はテナントが決まっていると言われており、オフィス市況を崩す要因にはならないようです。

こうした環境を鑑みると、懸念されている東京五輪以降もオフィス市況は安定的に推移すると思われる、Jリートの業績も安定的に推移することが期待されます。

図1：東証REIT指数とTOPIXの推移

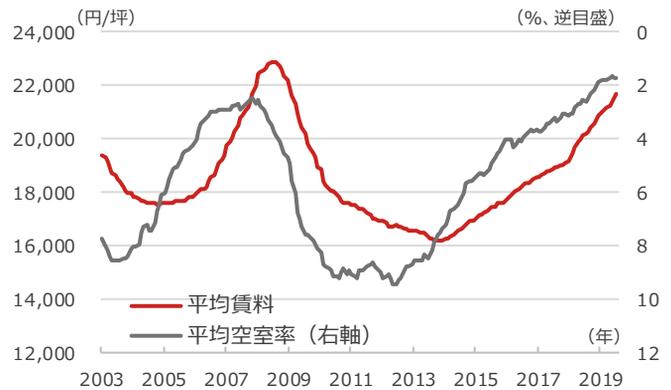
期間：2018年7月31日～2019年8月28日、日次



(出所)Bloombergのデータを基に野村アセットマネジメント作成

図2：東京都心5区の平均賃料と空室率の推移

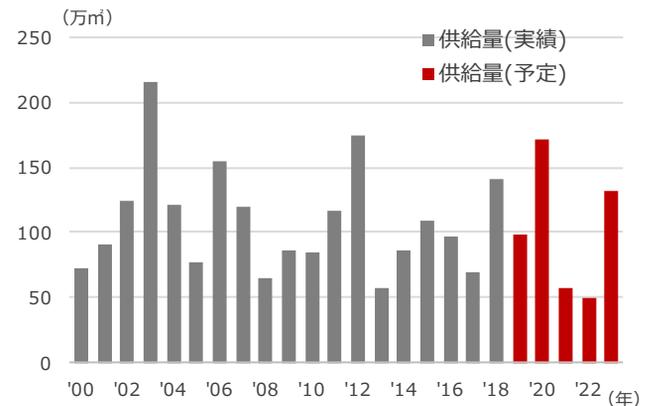
期間：2003年1月～2019年7月、月次



(出所)三鬼商事のデータを基に野村アセットマネジメント作成

図3：東京23区の大規模オフィスビルの供給量推移

期間：2000年～2023年、年次



(出所)森ビルのデータ(2019/4/16時点)を基に野村アセットマネジメント作成

当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。