

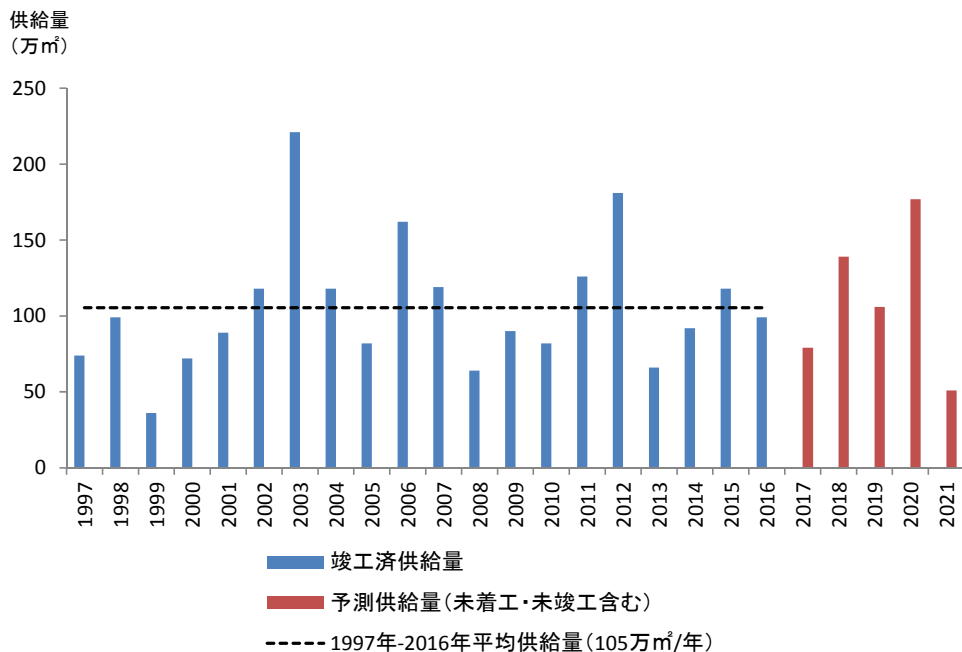
2018年問題とJリート市場について

2017年4月24日

<2018年のオフィス需給について>

東京23区における大規模オフィスビル供給量について、森トラストが発表した「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'17」によると、2016年は99万㎡、2017年見通しは79万㎡と過去20年の平均(105万㎡/年)を下回る一方で、2018年には139万㎡となる見込みです。(図1)

【図1】東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



(出所:森トラスト)

上記のように2018年の供給量見通しは過去平均を上回りますが、短期的にオフィスビル市況が悪化することは考えにくいと見えています。

当資料のお取り扱いにおけるご注意

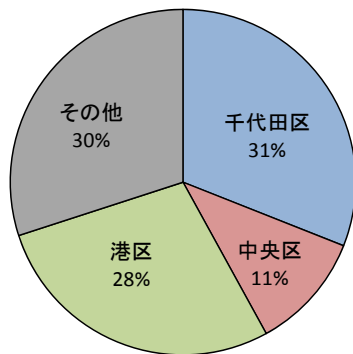
■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

その背景としては、以下の3点が挙げられます。

- ① 2017年～2021年に新規供給されるエリアは都心3区(千代田区、中央区、港区)に集中しています(図2)が、都心3区ではここ数年の供給が建替え中心でありオフィス床面積のストックは横ばいで、空室率も低水準で推移していることがあります。オフィス需要に関連する就業者数の見直しをしてみると、都心3区についてはほぼ横ばいで推移し、一定のオフィス需要を生み出すと考えられます。(図3)
- ② 東京では企業の業績拡大による増床ニーズが強く、オフィス空室率は低い状態が続いており2016年の新規供給も順調に消化してきました。今後も更なる人員増加による増床ニーズやオフィスの集約移転ニーズの高まりも期待できます。
- ③ 2017年～2019年の平均供給量は約108万㎡と、過去20年平均(105万㎡/年)とほぼ同水準であり、問題なく供給の消化が見込まれる水準であるといえます。

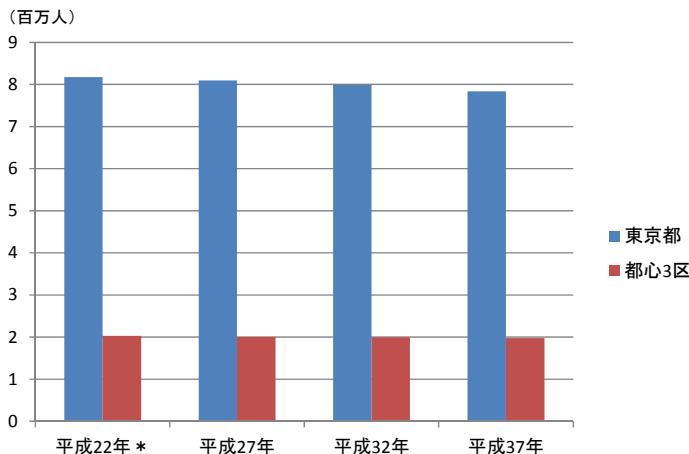
これらを背景に、国内景況感や企業業績が大きく落ち込まない限り、当面オフィス需給は順調に推移すると考えられます。

【図2】 区別の大規模オフィス供給量内訳 (2017年～2021年)



(出所: 森トラスト)

【図3】 東京都・都心3区の就業者数見直し



* 印は国勢調査による実績値である。

(出所)東京都「東京都就業者数の予測」

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。

<足元の状況>

J-REIT市場は本格的な調整局面には至っていないものの、レンジ圏内でやや弱含んで推移しています。米国の追加利上げ観測などをはじめとして、海外を中心に中期的な金利上昇への警戒感が残っていることなどが背景にあると思われます。また、短期的な観点からは、J-REIT各社によるエクイティ・ファイナンスが足元で比較的活発なことも需給緩和要因になっているとみられます。

<今後の見通し>

J-REIT市場は当面神経質な動きとなる可能性もありますが、配当利回りなどでみたバリュエーション面での割安感や、J-REIT各社を取り巻くおおむね堅調な事業環境を背景に、下値余地は限定的で底堅く推移するとみています。一方で、現在は積極的に上値を追う材料にも欠ける状況と判断していますが、欧州の政治状況や日本近隣の地政学的リスクなど目先の不透明要因が薄らいでいけば、投資家のリスク回避姿勢が徐々に和らぎ、相対的に高い配当利回りを安定的に期待できるJ-REITに対する見直し気運が高まっていくと考えています。

東証REIT指数の推移



※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。
(出所)ブルームバーグ

以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大1.24200%（但し、最低2,700円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の30%以上で、かつ30万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会