

J-R E I Tレポート

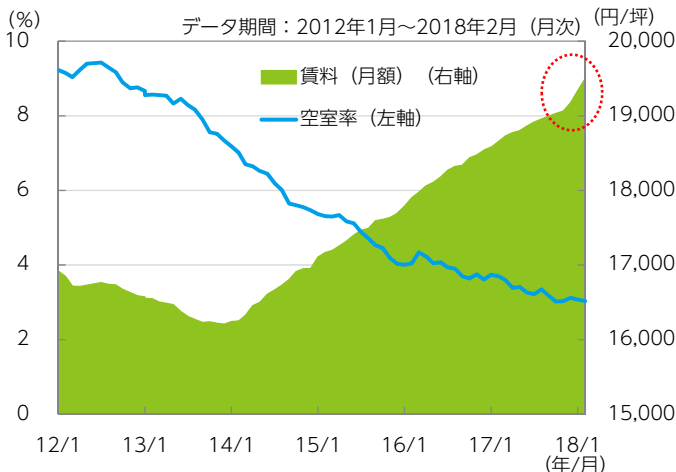
都心5区のオフィス賃料上昇加速

大量供給によるオフィス賃料鈍化懸念は杞憂に終わる可能性も

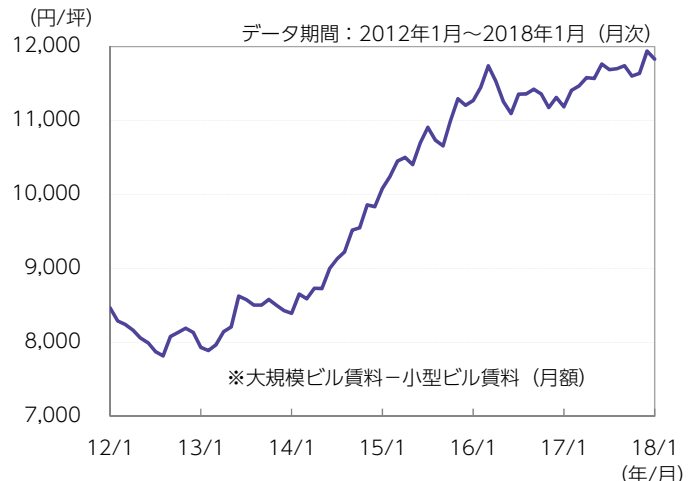
- ▶ 2018年2月の都心5区のオフィス（新築と既存合計）賃料が19,500円と、2009年10月以来の水準を回復。前年同月比伸び率は4%台半ばまで加速。
- ▶ テナントの順調な誘致等により、2018年のオフィス大量供給による賃料鈍化懸念が徐々に後退。業績拡大継続観測がJ-R E I T市場に好影響をもたらす可能性も。

- 東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィス賃料の上昇が加速しています。三鬼商事が発表した2018年2月のオフィス市況データによると、坪当り賃料（月額）は19,500円と2009年10月以来の高水準を記録しました。前月比では0.84%、前年同月比では4.53%の上昇となっており、また、前月比での上昇は50ヵ月連続、前年同月比では46ヵ月に及んでいます。
- 同オフィスの空室率は2012年6月の9.43%をピークに低下を続け、2018年2月時点では3.03%と需給均衡の目安とされる5%を大幅に下回っています。一方、賃料は2013年12月に16,207円で底打ちした後に回復基調入りしたものの、昨年末頃までの伸び率は空室率の低下スピードに比べると緩やかなものに留まっていた。森ビルによると2018年の東京都区部の延床面積1万㎡以上の大型オフィスの供給は前年に比べて倍増することが見込まれており、需給悪化から賃金の伸びが鈍化すると観測もありました。しかしふたを開けてみるとテナントの誘致は思いのほか順調に進んでいるようです。2018年2月に完成した大規模ビル「東京ミッドタウン日比谷」（延床面積約19万㎡）のオフィス部分はほぼ満室の状態となっています。空室率が3%台というほぼ空室が無い状態の中で景気の拡大を受けてオフィス拡張ニーズが高まり、需給が一段と引き締まったこと、2018年の大量供給による市況悪化懸念が後退したこと等が足元の賃料上昇の要因になっているものと思われます。もっとも、企業の賃貸ニーズは比較的広いフロアを持つ物件や主要駅近くにある物件、最新の耐震基準を満たす物件等に集中しているようです。三幸エーステートによると、都区部の2018年1月時点の大規模ビル（1フロア660㎡以上）の賃料は小型ビル（同165㎡未満）を11,800円程度上回り、その差は拡大が始まった2013年1月時点の約1.5倍に広がっています。
- J-R E I Tが保有する物件（2018年2月末時点、取得価格ベースで約16.8兆円）の約45%がオフィスであり、所在地別では都心5区が約60%、5区を除く東京都区部が約15%を占めています。また比較的大規模なオフィスを多く所有しています。昨年のJ-R E I T市場の低迷には2018年のオフィス大量供給による業績悪化懸念も影響していたように思われます。都心オフィス賃料の上昇加速がJ-R E I T市場に対して好影響をもたらす可能性があります。

図表1：オフィス空室率と賃料



図表2：大規模ビルと小型ビルの賃料格差



※図表1は東京都心5区オフィス、図表2は東京都区部（都心5区含む）のオフィスデータ出所）図表1は三鬼商事、図表2は三幸エーステートのデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 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。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>