

J-REITレポート

都心5区のオフィスビル市況 (2018年9月)

空室率の低下続く リーマンショック前の水準を下回る

- ▶ 9月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は、前月より0.12ポイント低下の2.33%となり改善。
- ▶ 大手企業を中心に移転・増床需要が強いことや、シェアオフィスの台頭などが改善の要因とみられる。
- ▶ 都心を中心にオフィス供給は継続見込み。旺盛なオフィス需要を背景に、賃料は上昇傾向をたどるか。

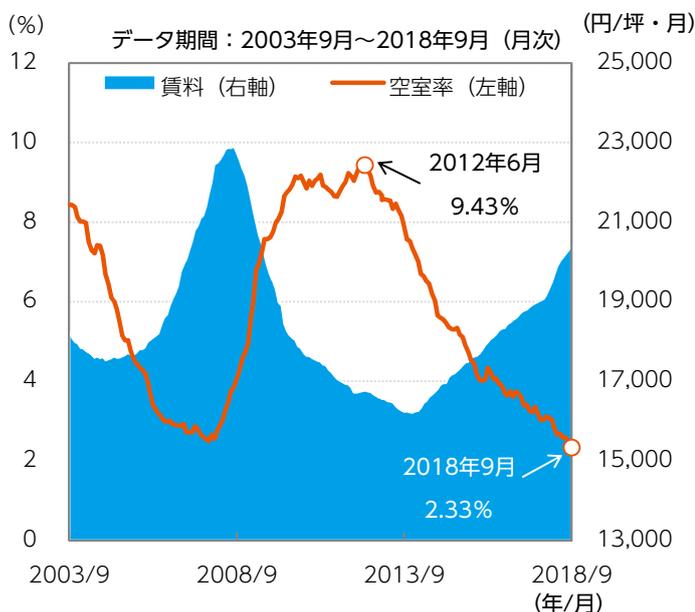
9月時点の東京ビジネス地区（都心5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均空室率は前月より0.12ポイント下げ、2.33%となり一段と改善しました（図表1）。また、同地区の月額平均賃料は3.3平方メートルあたり20,438円となり、57ヵ月連続の上昇となっています。2018年3月以降、空室率が3.0%を切り、平均賃料が上昇する傾向が続いています。空室率の改善と賃料の上昇の背景には、引き続き大手企業やIT（情報技術）関連企業を中心に移転・増床需要が強いことやシェアオフィスの台頭などがあるとみられています。また人材の確保や政府が主導する“働き方改革”に向けたオフィス移転も追い風となっているようです。

東京ビジネス地区市況は、2018年以降のオフィスビルの大量供給により、悪化するとの見方もありました。しかし引き続きオフィス需要は強く、現段階では新規供給ビルへの移転にともなう2次空室（移転元のビルに空室が発生すること）も見られないことから、当面は市況が悪化する懸念は小さいものと思われます。

森ビルが公表する『東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査※1』によれば、今後供給される大規模オフィスビルは都心3区※2が中心となる見込みです（図表2）。また、都心5区の情報通信業の就業者数は増加が見込まれていることも（図表3）、オフィス需要を下支えしていく要因の1つと考えられます。引き続き旺盛なオフィス需要を背景に、賃料は上昇傾向をたどるものとみられます。

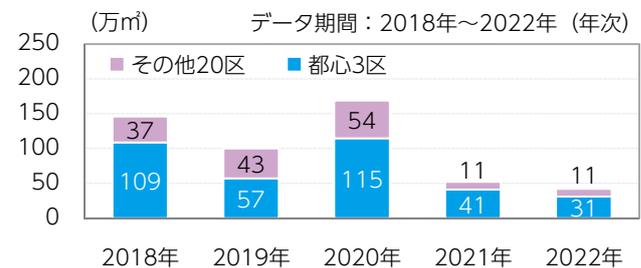
※1 2018年4月27日リリース ※2 千代田区、中央区、港区

図表1：都心オフィス空室率は引き続き低下



※空室率と賃料の推移

図表2：オフィス供給は都心3区が中心になる見込み



※エリア別供給量の推移 (森ビルの予測)

図表3：情報通信業の就業者は増加が見込まれる



※都心5区の情報通信業の就業者数 (15歳以上) の推移 (東京都の予測)

出所) 図表1は三鬼商事、図表2は森ビル、図表3は東京都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/>