

J-REITレポート 都心5区のオフィスビル市況 (2019年1月)

空室率は6ヵ月連続の低下、賃料上昇も継続

- 2019年1月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は前月からさらに改善。6ヵ月連続の低下となった。
- 堅調なオフィス需要を背景に、ビルの所有者が募集賃料を引き上げる動きは継続。賃料上昇が加速。
- 当面オフィス需要は強いと見込まれ、好調な不動産市況がJ-REIT市場を下支えか。

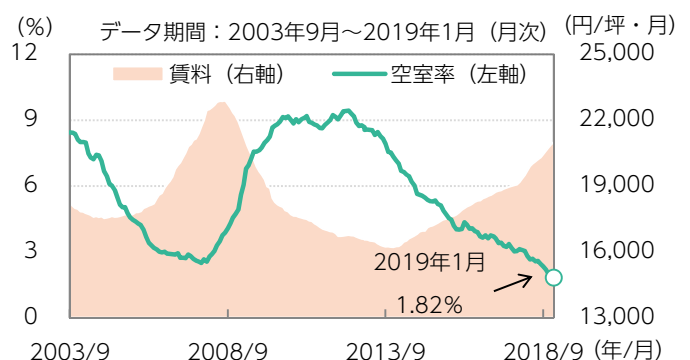
2019年1月時点の東京ビジネス地区（都心5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均空室率は前月より0.06ポイント低下の1.82%となりました（図表1）。6ヵ月連続の低下で、遡ることのできる2002年1月以降の最低値を更新しました。1月は、既存ビルの解約の動きが小規模にとどまり、空室面積が小幅な減少となったことが要因とみられています。

昨今は、空室が限られている中、堅調なオフィス需要を背景に、ビルの所有者が募集賃料を引き上げています。同地区の月額平均賃料は3.3平方メートルあたり前月比0.59%（123円）上昇の21,010円となりました。賃料の上昇は2014年1月から61ヵ月連続で、過去最長となっています（図表1）。人手不足を背景に高齢者や女性の雇用が進んでいることを鑑みると、当面オフィス需要は強く、市況の悪化懸念は限定的であると見込まれます。

好調な企業業績を背景とした旺盛なオフィス需要の動きは、東京のみならず主要地方都市（6都市）にも広がっています。2019年1月末時点の空室率は、多くの都市が前月から低下となっており、市況の一段の回復が顕著になってきています（図表2）。東京に比べて新規の供給は少ないものの、フロアの増床や拡張移転にともなう成約が後押ししていると考えられます。

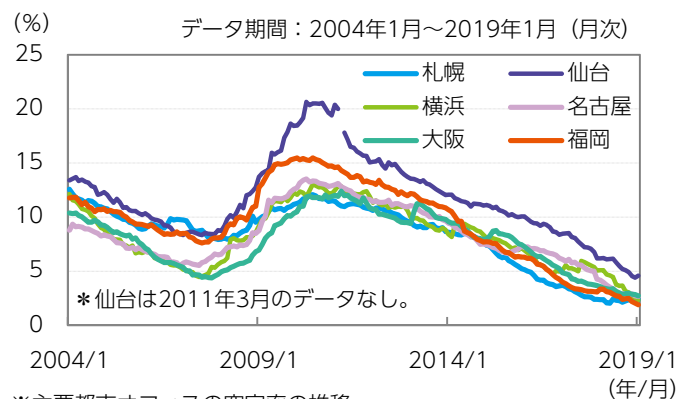
都心5区のオフィス賃料（前年同月比）は加速し始めています。東証REIT指数と都心5区のオフィス賃料には一定の相関がみられており（図表3）、J-REIT市場の出遅れ感が強まり始めています。

図表1：都心5区の空室率は6ヵ月連続低下



※空室率と賃料の推移

図表2：主要都市の空室率も低下している



※主要都市オフィスの空室率の推移

図表3：好調なオフィス市況がJ-REIT市場を後押し



※東証REIT指数と都心5区オフィス賃料（前年同月比）の推移

【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/>