

# J-REITレポート 都心5区のオフィスビル市況 (2019年4月)

## 引き続きオフィス需要は強く、賃料上昇は継続

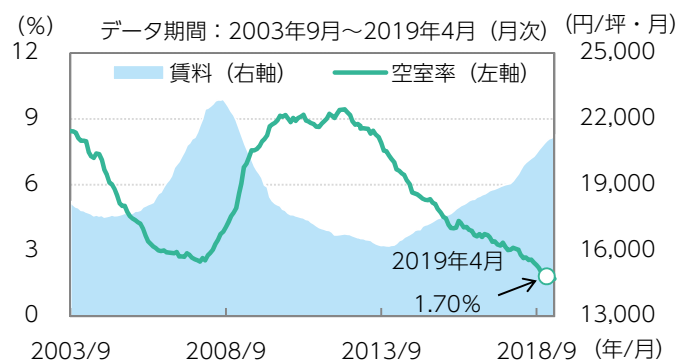
- 2019年4月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は1.70%となり、2002年1月以降の過去最低値を更新。
- 企業の人手不足を背景に、人材確保を目的とした高品質な優良物件への移転需要は継続。
- オフィス需要は引き続き強いと予想され、好調な不動産市況がJ-REIT市場の下支えとなるか。

2019年4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比0.08ポイント低下の1.70%となりました（図表1）。3月の空室率は2月から横ばいとなったものの、4月に再び低下となり、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。4月完成の大型物件はなく、既存ビルの解約の動きも少なかったことが要因とみられています。エリア別で見ると、引き続き大きな変化は見られなかったものの、中央区や港区で相対的に空室率の下げ幅が大きくなりました。

これまでの好景気や政府が推進する働き方改革にともなうオフィスの移転需要等から、オフィス需要は引き続き旺盛となっており、空室率は低位で推移していることから、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（1坪）あたり前月比0.69%（145円）上昇の21,279円となりました。賃料の上昇は2014年1月から64ヵ月連続で、過去最長となっています（図表1）。2019年3月の企業の有効求人倍率は1.63倍となっており（図表2）、引き続き企業の人手不足感は強く、人材確保を目的としたより高品質な優良な物件への移転需要は継続するものとみられます。

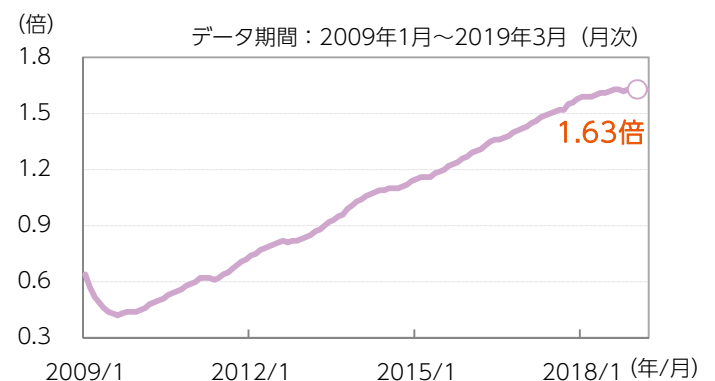
都心5区のオフィス賃料の上昇率（前年同月比）は一時加速していたものの、落ち着きを取り戻しています。東証REIT指数と都心5区のオフィス賃料の動きには一定の相関がみられますが（図表3）、足元ではJ-REIT市場の出遅れ感がみられており、今後の上昇が期待できるものと考えられます。

図表1：4月の都心5区の空室率は3月から低下



※空室率と賃料の推移

図表2：引き続き企業の人手不足感は強い



※有効求人倍率（季節調整値）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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>