



#### 東京都心オフィス空室率は過去最低値を更新

##### ■空室率は低下、賃料は上昇傾向が続く

2019年2月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は、1.78%と2019年1月に比べて0.04ポイント低下、三鬼商事公表の月次データとして残る2002年1月以来の過去最低値を、7ヶ月連続で更新しました（図1）。新築ビルが、満室や高い稼働率の状態で竣工したことが、空室率の低下要因となりました。

平均賃料は、21,101円/坪と前月比で0.43%上昇し、前年同月比の上昇率は8.21%でした。2014年1月から62ヶ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は30.20%となりました。

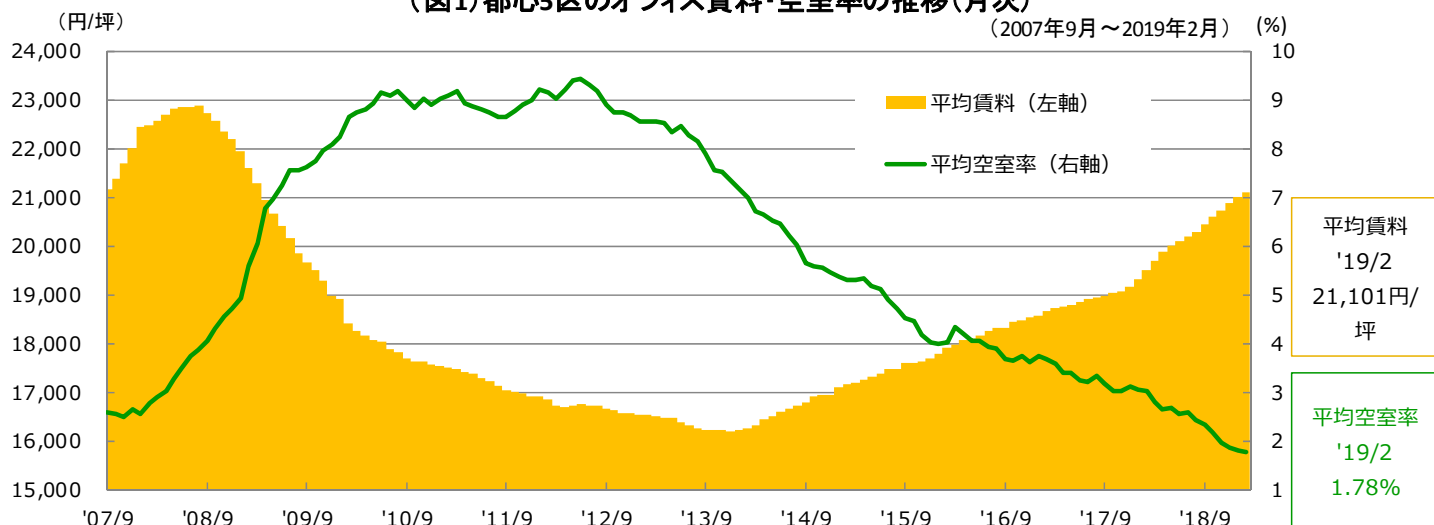
##### ■働き方改革やシェアオフィス普及を背景に、オフィス需要が高まる

足元では、東京都心における企業の業績拡大、女性の活躍推進、定年延長による労働人口の増加や、多様な働き方への移行など、生産性向上のための働き方改革などを背景としたオフィス需要が高いことがうかがえます。

また、シェアオフィスやコワーキングスペースなどの普及に伴いまとまった規模でのオフィス需要が高まっていることや、IT関連事業拡大によるIT人材の採用増加なども、オフィス市況が堅調な背景です。

今後さら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など、安定した需要が期待できます。

(図1) 都心5区のオフィス賃料・空室率の推移(月次)



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは、調査対象に含まれておりません。

(出所) 三鬼商事  
以上

#### 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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、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 <https://www.daiwa-am.co.jp/>