

J-REITレポート

都心5区のオフィスビル市況 (2018年10月)

空室率の低下を背景に、募集賃料を引き上げる動き

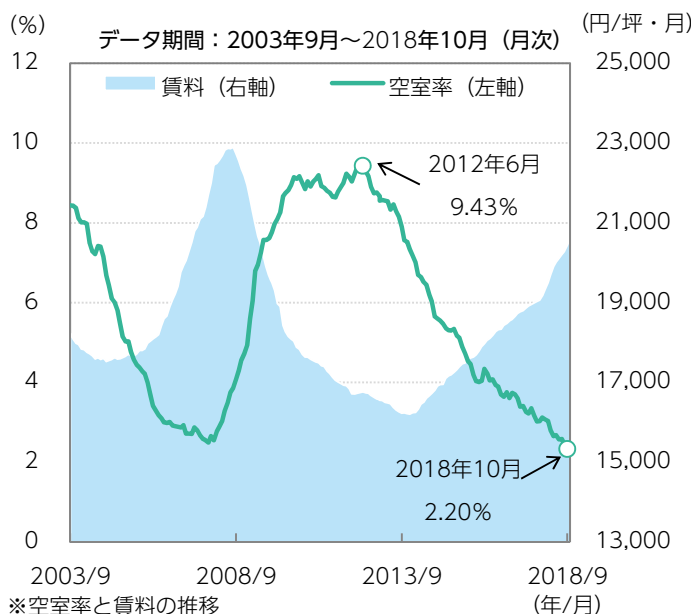
- ▶ 10月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は、前月より0.13ポイント低下の2.20%となり、一段と改善。
- ▶ ビジネス地区は、空室率の低下を背景に、ビルオーナーが募集賃料を引き上げる流れが継続。
- ▶ 企業の移転やオフィスの拡張需要は旺盛。既存ビルの空室募集も出にくく、賃料は上昇傾向をたどるか。

10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0.13ポイント低下の2.20%となり、一段と改善しました。また、同地区の月額平均賃料は3.3平方メートルあたり20,597円となり、58ヵ月連続の上昇となっています（図表1）。空室率の低下を背景に（図表2）、ビルのオーナーが募集賃料を引き上げる流れが継続しており、ビルオーナーの強気な姿勢がうかがえます。

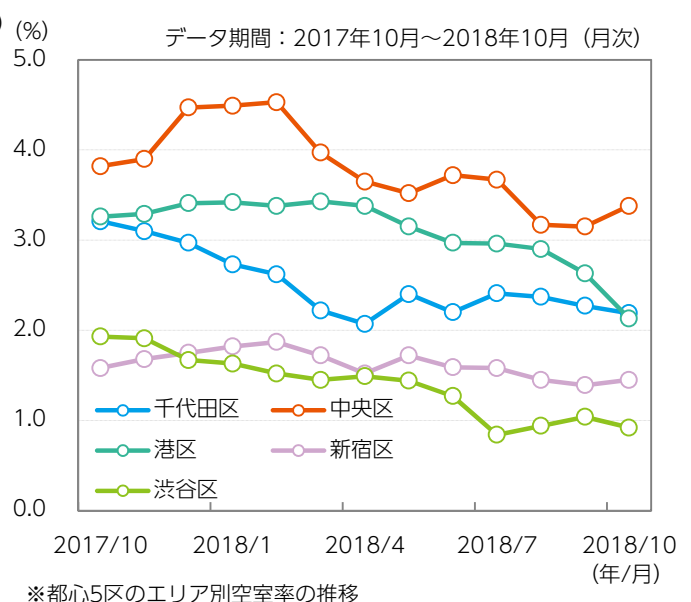
2018年3月以降、空室率は3.0%を切っており、平均賃料はこれを受けて上昇しています。企業の好業績にともないオフィスの拡張需要が引き続き強いこと、またシェアオフィスの台頭や政府が掲げる“働き方改革”に向けたオフィス移転なども市況を支えているようです。東京ビジネス地区（都心5区）では、2020年にかけて大型ビルの大量供給が続く見通しとなっています。引き続き東京ビジネス地区のオフィス需要は強く、移転後に移転元のビルに空室が発生する2次空室が出て、ほぼ同時に次のテナントが決まっていることから、当面は市況が悪化する懸念は小さいものと思われる。

東京五輪が開催される2020年に向けてオフィスの大量供給時代に突入り、2020年が当面のオフィス供給のピークであるとされていますが、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、2020年をピークに、それ以降も都心を中心にオフィスの供給は続くと考えられています。引き続き企業の移転やオフィスの拡張需要は旺盛であり、既存ビルでも空室の募集が出にくくなっていることなど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

図表1：オフィス賃料は58ヵ月連続の上昇



図表2：都心5区の空室率は低位推移



出所) 図表1、2は三鬼商事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/>