

J-REITレポート

都心5区オフィス空室率2%割れ・賃料上昇加速

業績拡大期待がJ-REIT市場の上昇を後押しする可能性も

- ▶ 11月都心5区のオフィス賃料（前年同月比）は約10年ぶりの伸び率に。主要地方都市の賃料も上昇に弾みがつきつつある。金利は足元低下傾向となっている。
- ▶ 好調なオフィス市況、金利低下等を背景とする業績拡大期待を受け、J-REIT市場は当面堅調に推移するものと思われる。

～ 都心5区オフィス市況の改善が続く ～

- 三鬼商事が12月13日に発表した11月都心5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）オフィスの空室率は、前月比0.22%低下の1.98%と、データの残る2002年1月以降の過去最低を更新しました。また坪当り月額賃料は20,743円と、前年同月比8.81%増加しました。伸び率は2008年7月の同9.40%以来約10年ぶりの大きさを記録しました。（図表1）。
- これまでの好調な景気・企業業績等を背景に、①都心への本社移転や、都心への拠点集約の動き、②社員食堂や社員間の交流を図るためのレクリエーション施設の設置等、用途が多様化していることが空室率の低下につながっているものと思われます。賃料の伸びがここに来て加速し始めた背景には、2018年に竣工した都心の大型オフィスがほぼすべて満室稼働でスタートしたことや、2019年竣工予定大型ビルのテナント誘致が順調に進んでいると報じられたこと等があるものと思われます。2018年の大量供給で需給が緩み、賃料の伸びが鈍化するとの懸念等から、テナントへの賃料引上げ要求をためらっていたオーナーが、大型物件の稼働状況等を受け、引上げ交渉を積極化したことが大きく影響しているものと見ています。

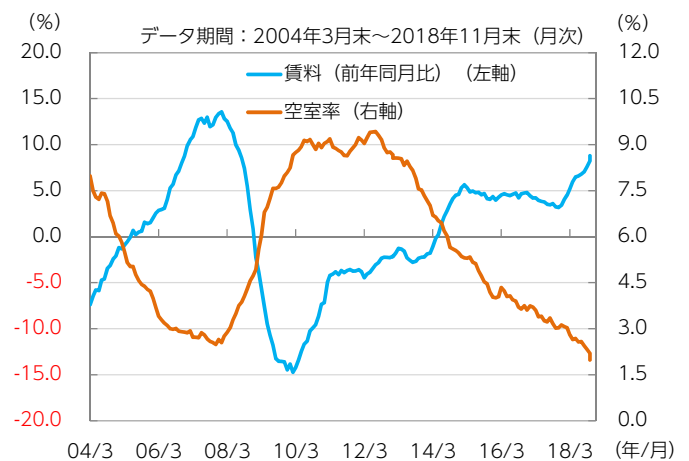
～ 主要地方都市のオフィス賃料も上昇加速 ～

- 主要地方都市のオフィス賃料も伸び率が加速し始めています。特に福岡の伸びが大きく、11月は前年同月比で5.31%増と、リーマン・ショック前の水準を上回っています。都心オフィス市況の引き締まりは主要地方都市にも波及し始めているようです（図表2）。

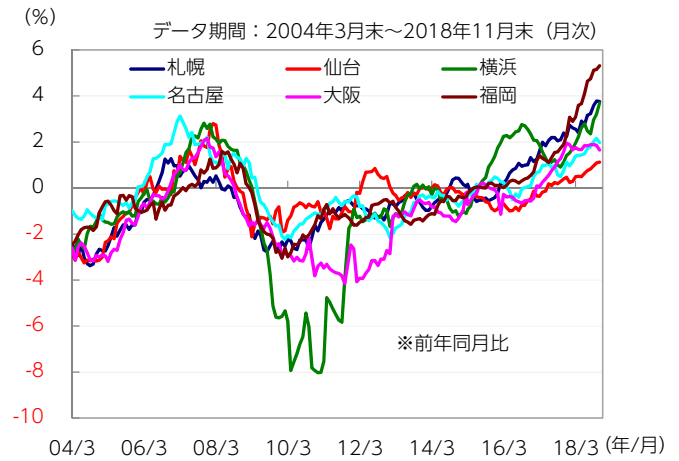
～ J-REITの業績拡大期待高まる ～

- J-REITの保有物件の約半分はオフィスです（2018年11月末時点）。一時0.2%近くまで上昇していた10年国債金利は、米金利の低下等を受けて足元は7月頃の水準まで低下しています。11月26日に2017年3月以来となる1,800ポイント台を回復した東証REIT指数は、オフィス賃料上昇加速や金利低下による借入費用減少観測等を背景に、当面堅調に推移するものと思われます（図表3）。

図表1： 都心5区オフィス空室率と賃料



図表2： 主要地方都市オフィス賃料



図表3： 東証REIT指数と10年国債金利



出所) 図表1～3は、ブルームバーグ、三鬼商事、不動産証券化協会データをもとにニッセイアセットマネジメント作成

【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/>