

J-REITレポート

東京ビジネス地区の賃料上昇 渋谷区がけん引

千代田区の賃料を抜き、東京ビジネス地区で最高に

- ▶ 2019年10月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は1.63%となり、過去最低を更新。
- ▶ 東京ビジネス地区の賃料上昇のけん引役は、数多くのIT企業がオフィスを構える渋谷区に。
- ▶ スピード調整後の東証REIT指数は、好調な不動産市況と金融緩和政策などを背景に再び上昇基調へ。

2019年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比で0.01ポイント低下の1.63%となり、過去最低を更新しました（図表1）。引き続きオフィス需要は強く、1坪（3.3平方メートル）あたりの平均賃料は前月比で155円高い22,010円となりました。平均賃料が22,000円を超えるのは、リーマン・ショックの直後である2008年12月以来のことです。

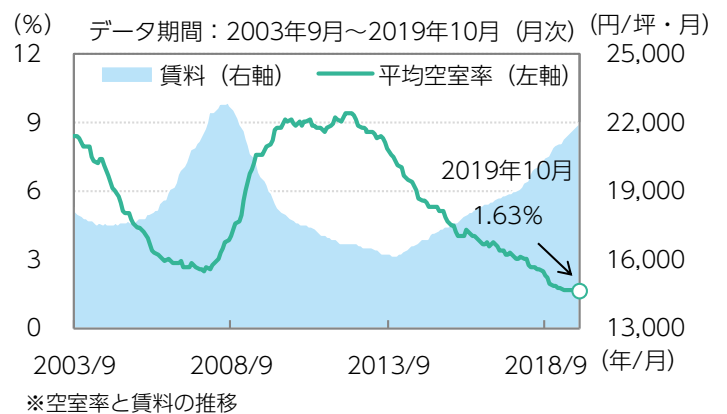
2019年夏以降、東京ビジネス地区の賃料上昇をけん引するのは、数多くの大手企業の本社が集まる『千代田区』に代わって、近年大規模な再開発が進む『渋谷区』です。2019年10月時点の渋谷区の平均賃料は24,830円で千代田区の24,102円を上回っています（図表2）。また、空室率も2017年9月より2.0%を下回る低水準で推移してきています。

渋谷区には多くのIT（情報技術）企業がオフィスを構えています。IT人材の需要は高く、経済産業省はIT人材需要が、2018年時点の125万人から2030年には158万人（中位シナリオ）に増加すると試算しており*、引き続き同地区を中心に底堅いオフィス需要が続くものと思われます。

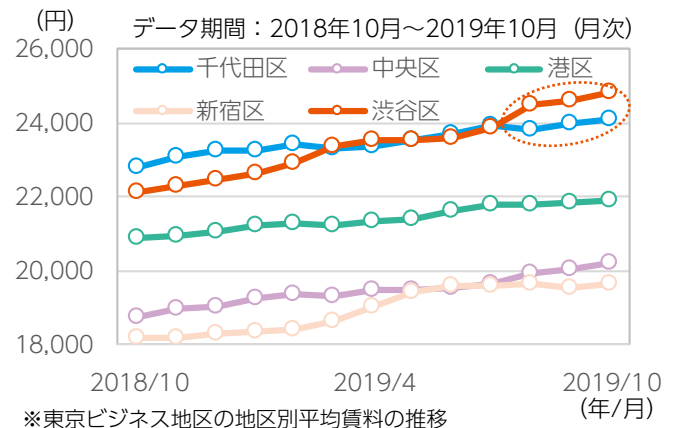
*『IT人材需給に関する調査』より

東京ビジネス地区のオフィスの空室率と賃料の動向は、東証REIT指数のトレンドを観る上で注目されています。実際に、東証REIT指数と東京ビジネス地区の平均空室率の動きには一定の相関がみられるようです（図表3）。好調な不動産市況などを背景に、東証REIT指数は堅調に推移し、2019年9月5日に2007年8月以来、およそ12年ぶりに2,100ポイントを超え（終値）、その後も上昇基調を強めてきました。足元ではこれまでのスピード調整の動きや投資家のリスク選好姿勢の高まりなどから下落しているものの、調整一巡後は、好調な不動産市況や日銀の金融緩和策などを背景に再び上昇基調となるものと思われます。

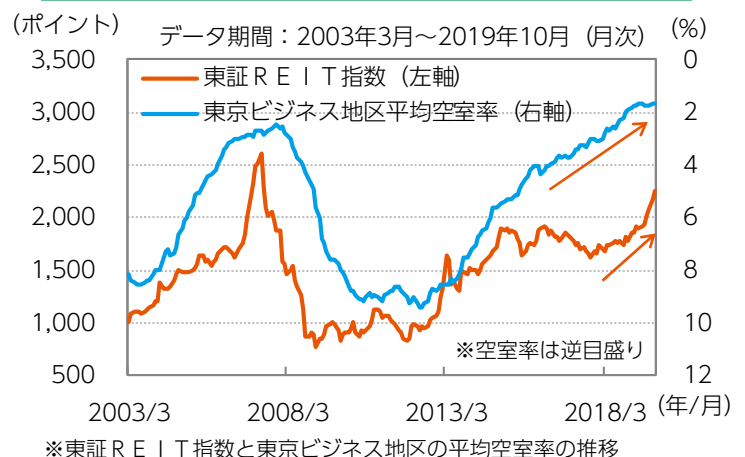
図表1：オフィス空室率は過去最低を更新



図表2：渋谷区の平均賃料が千代田区を抜く



図表3：空室率と東証REIT指数には相関がみられる



出所) 図表1、2は三鬼商事、図表3はブルームバーグ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/>