

J-REITレポート 東京都心5区のオフィス市況と新型コロナウイルスの影響

テレワークの推進が都心オフィス市況を下支え

- ▶ 2020年2月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は6ヵ月連続低下し、過去最低の1.49%となった。
- ▶ 東証REIT指数と平均賃料の動きに変調の兆し。新型コロナウイルス感染拡大を受けた小売業やホテル業などの業績悪化懸念から不動産市況は軟調な展開が予想される。
- ▶ 一方、テレワークの推進にともなうシェアオフィスの増加により、都心オフィス需要は高水準を維持か。

2020年2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）の平均空室率は過去最低の1.49%となりました（図表1）。6ヵ月連続の低下で、前月比では0.04ポイントの低下となっています。また、1坪（3.3平方メートル）あたりの平均賃料は前月比で100円高い22,458円となり、引き続きオフィス需要の高さが確認されました。平均賃料が前月を上回るのは2014年1月から74ヵ月連続、1年前の2019年2月の平均賃料から6.9%の上昇で、賃料上昇も勢いを強めています。

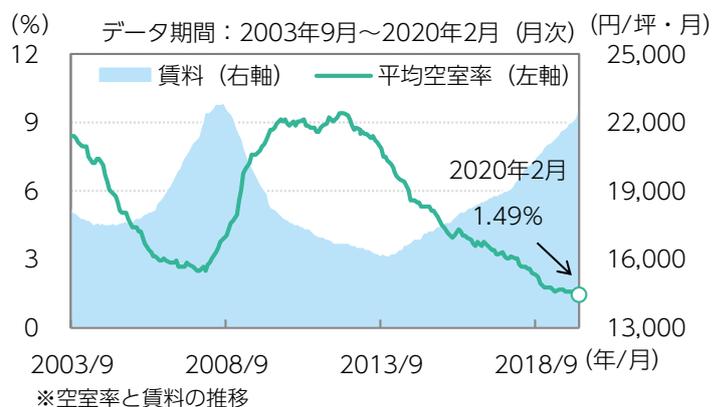
東証REIT指数と都心5区のオフィス賃料には、これまで一定の相関がみられていました。年明け以降、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、国内の不動産市況にも変調の兆しが見え始めています（図表2）。

東京都内の急速な感染者数の増加を受け小池都知事は、個人の週末の外出自粛、企業に対しては在宅勤務の強化と夜間の外出を控えるよう要請しました。今後の政府および地方自治体の対策次第では、小売業やホテル業を中心とした業績悪化懸念から、不動産市況は軟調な展開が予想されます。

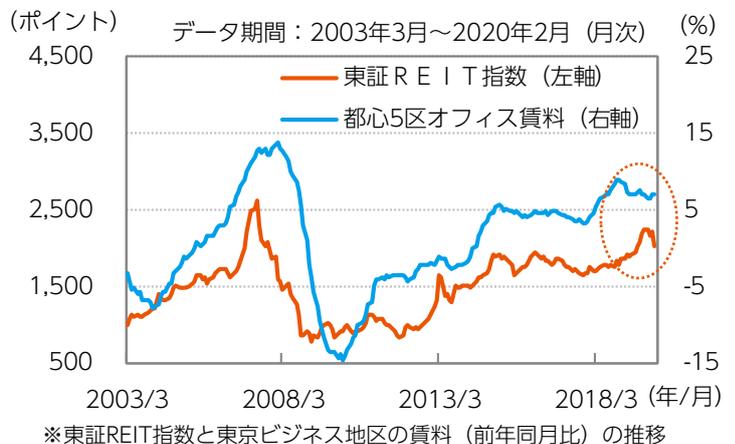
“働き方改革”の1つとしてテレワーク*が注目され、近年、導入企業が増加しています（図表3）。一部では、新型コロナウイルスの感染拡大を受けたテレワークの急増がオフィス需要の低迷をもたらすとの声もありますが、雇用が確保されている場合、需要低迷にはつながりにくいものと考えられます。経団連は、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、企業に雇用維持を呼び掛けています。安定した雇用環境でのテレワークの推進は、受け皿となる都心および都心近郊におけるシェアオフィス需要の高まりが期待され、都心のオフィス需要は高水準を維持するものとみられます。

*インターネットなどのICT（情報通信技術）を利用することで、従来勤務する場所から離れ、自宅などで仕事をすること。

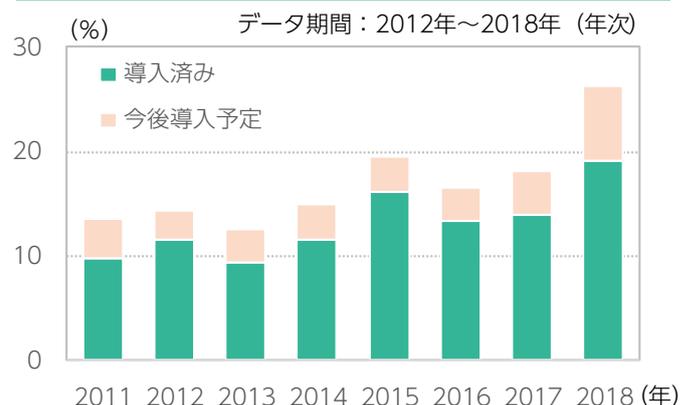
図表1：オフィス空室率の低下が進んでいる



図表2：賃料と東証REIT指数の相関性に变調も



図表3：テレワークを導入する企業が増えている



*テレワークの導入状況（平成30年通信利用動向調査）

【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/>