

J-REITレポート

都心5区のオフィスビル市況 (2018年4月)

空室率は一段と改善、賃料は増加傾向を強める

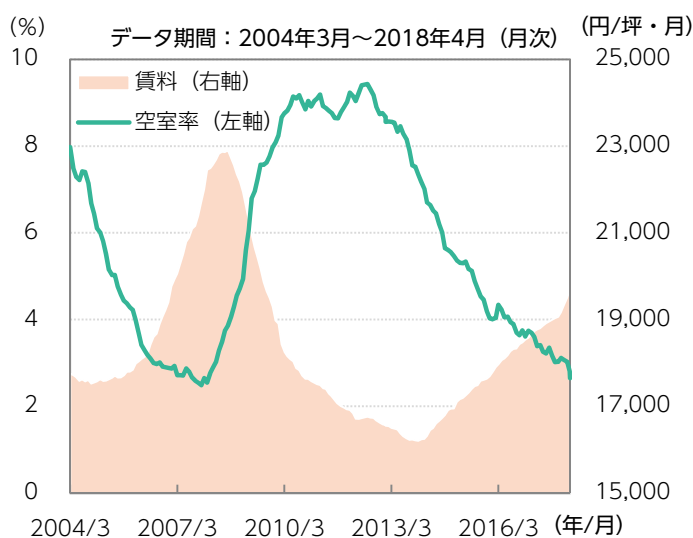
- ▶ 4月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は、前月比0.15ポイント低下の2.65%となり一段と改善。
- ▶ 増床や拡張を目的とした移転や、大型解約や募集開始の動きが少なかったことなどが要因か。
- ▶ 空室率の低下と旺盛なオフィス需要を背景に、オフィス賃料は引き続き上昇傾向をたどると期待される。

4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より0.15ポイント下げ、2.65%となり一段と改善しました。同地区の平均空室率は4カ月連続で低下し、2008年1月以来の低水準となっています（図表1）。空室面積はこの1カ月間で約1万坪減少しています。増床や拡張など前向きな理由での移転が活発であったことに加え、大型解約や募集開始の動きが少なかったことなどが要因となったようです。2018年内に完成予定である新築ビルはテナント誘致が順調に進みほぼ満室状態となっているものの、今後については大型ビルの大量供給の影響に加え、かつてオフィス賃料のけん引役であったメガバンクなど、高い賃料を払えるテナントの減少等が危惧されています。

4月の都心5区のオフィス平均賃料は3.3平方メートルあたり1万9,896円となり、前月比で1.00%（197円）上昇しました。上昇は52カ月連続となっており、2009年7月以来の高水準となりました。空室の減少にともない、既存ビルの所有者が募集賃料を引き上げていることが要因となっているようです。東京ビジネス地区の平均空室率が2%台で推移していることもあり、平均賃料の上昇は今後も継続すると思われます。

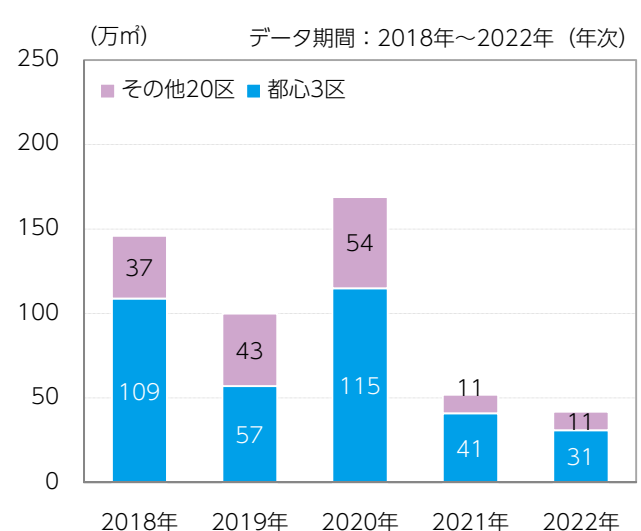
大手不動産会社の森ビルが公表する『東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査（2018年4月27日リリース）』によると、今後5年間の供給量のうちおよそ7割が都心3区で供給されるとみられ（図表2）、大規模オフィスビルの“都心化”傾向は継続する見込みです。旺盛なオフィス需要を背景に、賃料は引き続き上昇傾向をたどるものとみられます。

図表1：都心オフィス空室率は4カ月連続低下



※空室率と賃料の推移

図表2：オフィス供給量のうちおよそ7割が都心3区*



※エリア別供給量の推移（森ビルの予測）

*都心3区：千代田区、中央区、港区

出所) 図表1は三鬼商事、図表2は森ビル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/>