

J-REITレポート

都心5区のオフィスビル市況 (2018年5月)

オフィス賃料 2万円台へ 9年ぶり

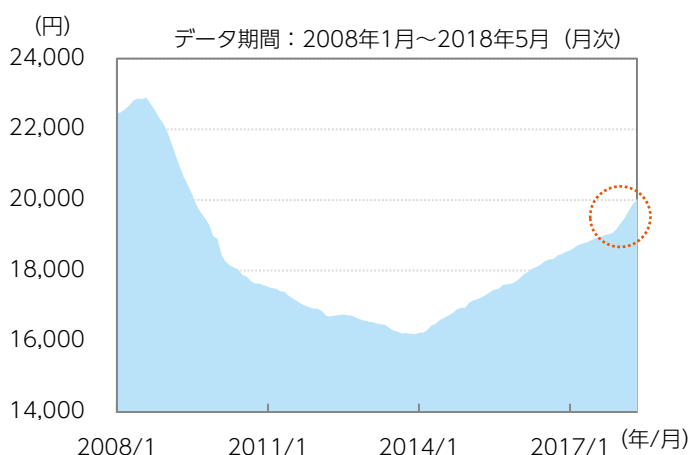
- ▶ 東京都心5区の平均募集賃料は3.3平方メートルあたり20,019円となり、上昇（前月比）は53カ月連続。
- ▶ 好業績に伴う企業のオフィス拡張・移転の需要拡大は継続。堅調な市況は続くものとみられる。
- ▶ 高額賃料を支払える企業には限りがあることから、今後の不動産市況の動向には注意が必要か。

2018年5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）の平均募集賃料は3.3平方メートルあたり20,019円となり、4月から123円（0.62%）上昇しました。上昇は53カ月連続となり、2009年7月以来、約9年ぶりの2万円台乗せとなりました（図表1）。一方、低下基調が続いていた空室率は前月から0.03ポイント上昇し2.68%となりました。竣工予定ビルへの移転に伴い、既存ビルの大型空室のテナント募集が開始された影響などから空室面積が1ヵ月間でわずかに増加したことなども要因となり空室率は5ヵ月ぶりに小幅に上昇しました。好業績に伴う企業のオフィス拡張・移転の需要拡大は継続しており、引き続き堅調な市況が継続するものとみられます。

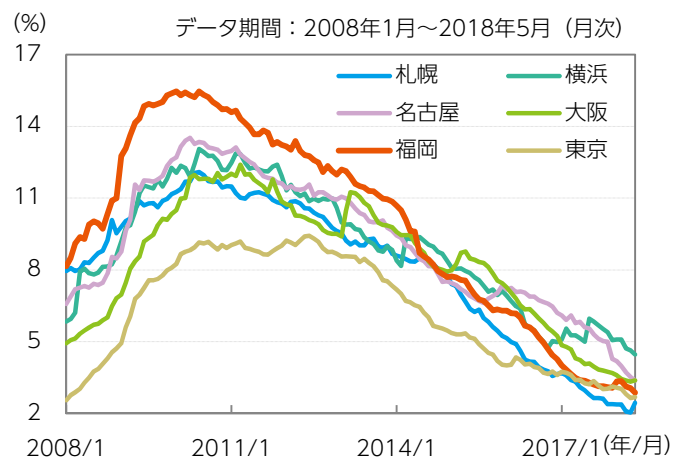
また今回、東京以外で注目された都市は福岡です。福岡ビジネス地区の5月時点の平均空室率は前月比0.19ポイント下げ2.87%となりました（図表2）。平均空室率の低下は3カ月連続で、1992年12月以来の2%台となりました。また、平均賃料も空室率の低下傾向に合わせて上昇傾向にあり、3.3平方メートルあたり9,697円と前月比で29円上昇、11カ月連続の上昇となりました。

都心5区では2018年～2020年にかけて大量の大型ビル供給が続く見込みです。2018年年内に竣工予定のビルは9割近く入居が決まっており、年内中の空室率の上昇は見込まれないとの見方が多いようです。一方で、高額な賃料を支払うことのできる企業には限りがあることから、今後の大幅な賃料上昇は見込まれにくいという見方もあります。堅調な市況の継続は期待されるものの、今後の動向には注視していく必要がありそうです。

図表1：都心5区の平均賃料は53カ月連続上昇



図表2：福岡の空室率は3か月連続で低下



※東京都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の賃料の推移

※主要都市の空室率の推移

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/>