

# J-REITレポート 都心5区のオフィスビル市況 (2018年12月)

## オフィス賃料上昇 60ヵ月連続、過去最長を更新

- 2018年12月時点の東京ビジネス地区の平均空室率は一段と改善。5ヵ月連続の低下となる。月額平均賃料の上昇（前年同月比）が加速し始める。
- 旺盛なオフィス需要の動きは、主要地方都市にも広がり、賃料上昇スピードも勢いを増す。
- オフィス賃料上昇など好調な不動産市況を背景に、J-REIT市場も堅調推移が期待される。

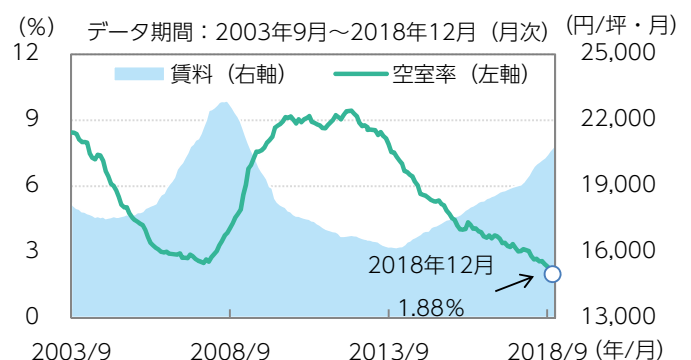
2018年12月時点の東京ビジネス地区（都心5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均空室率は前月より0.10ポイント低下の1.88%となりました。5ヵ月連続の低下で、統計のある2002年1月以降の最低水準を記録しました。また、同地区の月額平均賃料は3.3平方メートルあたり前月比0.69%（144円）上昇の20,887円となりました。賃料の上昇は2014年1月から60ヵ月連続で、過去最長となっています（図表1）。

旺盛なオフィス需要の動きは、主要地方都市（6都市）にも広がっています。2018年12月末時点の空室率は6都市ともリーマン・ショック前の水準を下回っており、賃料の上昇スピードも勢いを増しています（図表2）。東京に比べて新規のオフィスビル供給が少ないことも、賃料上昇に拍車をかけているようです。

好調な不動産市況は、企業の好業績にともなうオフィスの拡張需要や、就業者数の増加が主な要因であるとみられています。また近年は、女性や高齢者の労働参加率が上昇していることや、安倍政権が掲げている“働き方改革”推進に向けたオフィスの移転やシェアオフィスの台頭なども市況を支えているようです。オフィス需要は当面継続するとみられており、市況が悪化する懸念は小さいものと思われます。

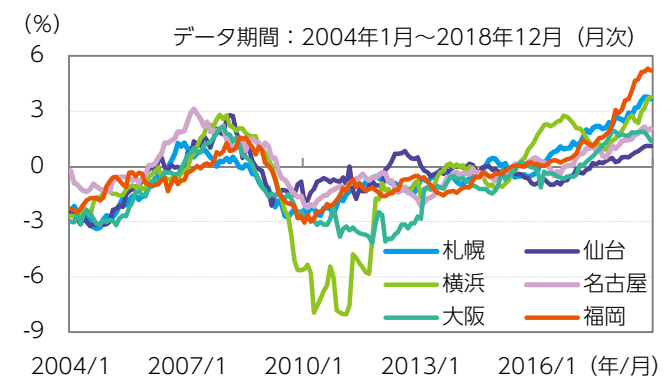
東証REIT指数と都心5区のオフィス賃料には一定の相関がみられます（図表3）。同賃料の上昇（前年同月比）が加速し始めており、J-REIT市場を後押ししそうです。

図表1：オフィス賃料は60ヵ月連続の上昇



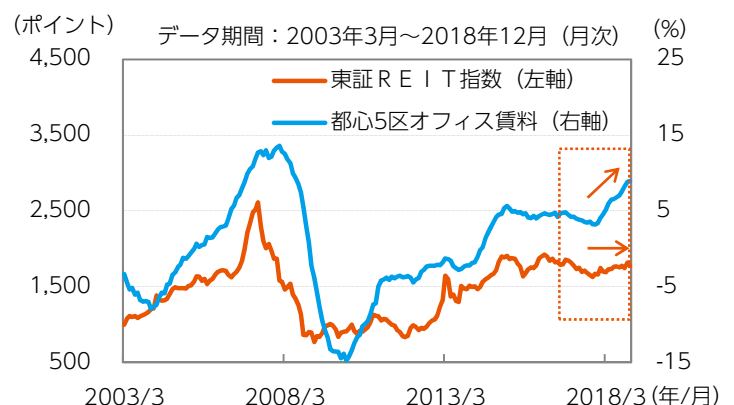
※空室率と賃料の推移

図表2：主要都市の賃料も上昇傾向にある



※主要都市オフィスの賃料（前年同月比）の増減率

図表3：オフィス賃料とJ-REITには相関が見られる



※東証REIT指数と都心5区オフィス賃料（前年同月比）の推移

## 【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。

## &lt;設定・運用&gt;



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/>