



## 今日のキーワード 『オフィスビル』市場は今年もひっ迫が続く

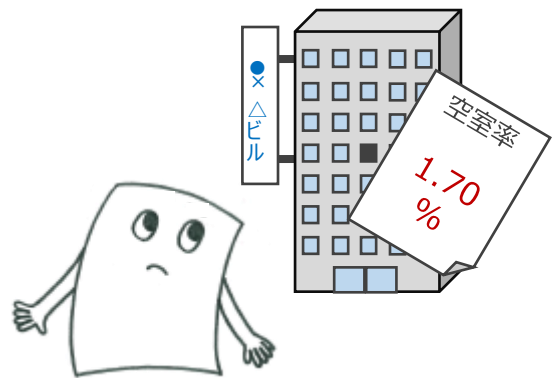
『オフィスビル』仲介大手の三鬼商事は、『オフィスビル』の空室率や平均賃料を毎月中旬頃に公表しています。2019年4月の東京都心5区の空室率は1.70%となりました。月次データの残る2002年1月以降での最低を更新しました。平均賃料は緩やかながら上昇基調にあり、『オフィスビル』市況の需給は引き続き良好です。『オフィスビル』需要の堅調さから、2019年も『オフィスビル』市場の品薄感は続く見られます。

### ポイント1 4月の都心5区の『オフィスビル』の空室率は過去最低を更新 新築・既存ビルともに空室率が低下

- 5月9日に公表された三鬼商事の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の2019年4月の『オフィスビル』空室率は、前月比▲0.08ポイントの1.70%となりました。これは、月次のデータを振り返ることの出来る2002年1月以降で過去最低の水準となりました。
- 新築ビルの空室率は同▲0.07ポイントの2.83%、既存ビルの空室率は同▲0.08ポイントの1.66%となり、新築・既存ビルともに低下しました。引き続き、『オフィスビル』の需要は旺盛な状況が続いている模様です。

### ポイント2 平均賃料は長期間にわたり上昇続く 64カ月連続の上昇

- 2019年4月の都心5区の平均賃料は、前月比+0.7%の坪当たり2万1,279円でした。平均賃料は、2014年1月以降、64カ月連続の長期間にわたり上昇が続いています。
- 平均賃料は、新築・既存ビルともに上昇しましたが、なかでも新築ビルは同+3.1%の同3万1,305円と一段と上昇し、前年比では+15.5%の大幅な上昇となっています。



### 今後の展開 2019年も『オフィスビル』の需給はひっ迫感が続く見込み

- 三鬼商事の「オフィスレポート東京2019」によると、都心5区の2019年の『オフィスビル』の新規供給は延床面積36万1千坪、31棟の竣工が予定されています。大規模ビルの半数近くが既に決定・内定していることや、既存ビルの需給にひっ迫感があることなどから、今後も都心5区の『オフィスビル』市場は品薄感が続く見られます。
- 『オフィスビル』需要の堅調さもあり、J-REIT市場は堅調に推移しています。4月に入り、利益確定の売りに押される局面はあったものの、同月中旬以降は買い戻しの動きが見られています。日銀が物価見通しを引き下げ、金融緩和を継続する姿勢をより明確化したことなども、J-REIT市場の下支え要因と考えられます。

ここも  
チェック! 2019年5月8日 米中対立が日本株に与える影響  
2019年5月7日 重要経済指標発表後の米国株式市場の見通し

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性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。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。