

## J-REIT：2019年7月の都心オフィス市況

都心オフィス空室率は小幅低下、賃料は上昇傾向続く

2019年8月13日

### 都心オフィス空室率は小幅低下、賃料は上昇傾向続く

2019年7月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は、1.71%と6月に比べて0.01ポイント低下、引き続き低水準を維持しました。新規ビルが満室や満室に近い稼働率で竣工したことや、既存ビルで増床やオフィス統合などに伴う成約がみられたこと、大型テナント退去の動きが少なかったことなどが空室率低下の背景です。

平均賃料は、21,665円/坪と前月比で0.68%上昇し、前年同月比の上昇率は7.24%でした。2014年1月から67ヶ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は33.68%となりました。

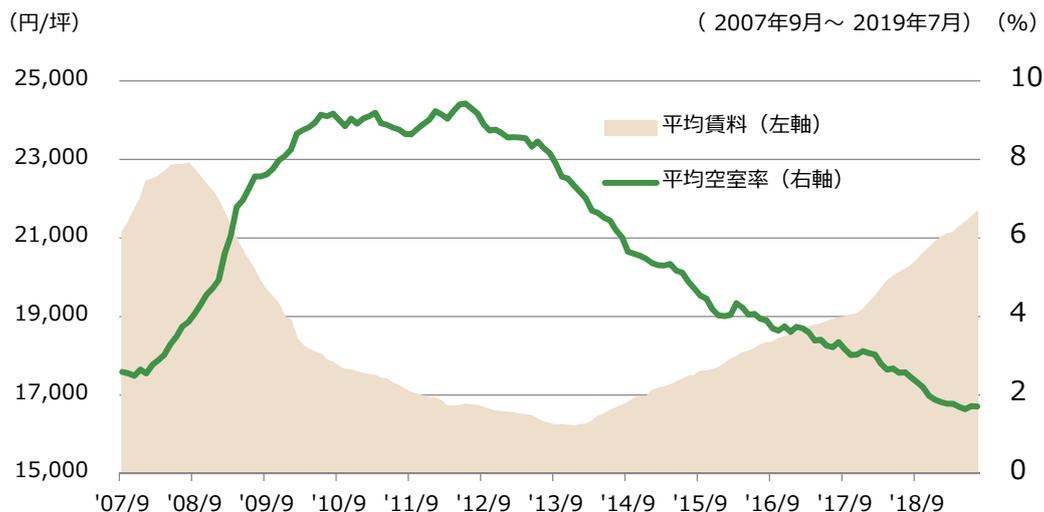
### 働き方改革やシェアオフィス普及を背景に、オフィス需要が高まる

足元では、女性の活躍推進、定年延長による労働人口の増加や、多様な働き方への移行など、生産性向上のための働き方改革などを背景としたオフィス需要が高いことがうかがえます。

また、シェアオフィスやコワーキングスペースなどの普及に伴いまとまった規模でのオフィス需要が高まっていることや、IT関連事業拡大によるIT人材の採用増加なども、オフィス市況が堅調な背景です。

今後もさらなる人員増加による増床ニーズやオフィスの集約移転ニーズの高まりなど、安定した需要が期待できます。

都心5区のオフィス賃料・空室率の推移（月次）



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

## 足元のJ-REIT市場の動き

2019年7月の東証REIT指数（配当込み）のパフォーマンスは、前月比で+4.37%となり、TOPIX（配当込み）の+0.91%を上回りました。

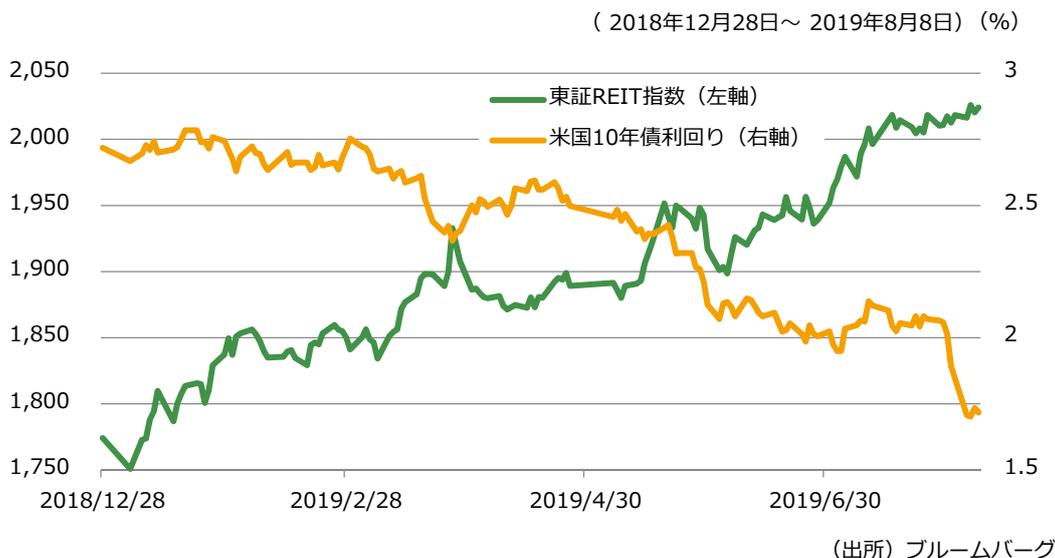
東証REIT指数は、8月に入ってから2,000ポイントを超える高値圏で堅調に推移しています。

2018年末から世界景気減速への懸念が高まるなか、米国で利上げ観測が後退し長期金利が徐々に低下しました。2019年に入り、各国で金融引き締め姿勢が後退したことや、米中の通商協議の停滞などを背景にリスク回避姿勢が強まると、一段と長期金利の低下基調が強まりました。

このような市場環境のなか、J-REIT市場は安定した高い配当利回り水準が魅力となり堅調な推移が続き、米国長期金利の低下と逆相関の動きを見せています（下図参照）。

今後も米欧を中心に世界的に金融政策が緩和方向に向かう環境が続けば、良好な事業環境や高い配当利回り水準を背景に、J-REIT市場が緩やかに上昇することが期待されます。

### 東証REIT指数と米国長期金利の推移



※TOPIXおよび東証REIT指数に係る知的財産権は、株式会社東京証券取引所(東証)に帰属します。なお、本商品は東証により提供、保証又は販売されるものではなく、本商品に係る損害等について東証は責任を有しません。

### 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和投資信託が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的財産権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。