

2019年12月の都心オフィス市況

都心オフィス空室率は過去最低水準、賃料は継続して上昇

2020年1月14日

都心オフィス空室率は過去最低水準、賃料は上昇傾向が続く

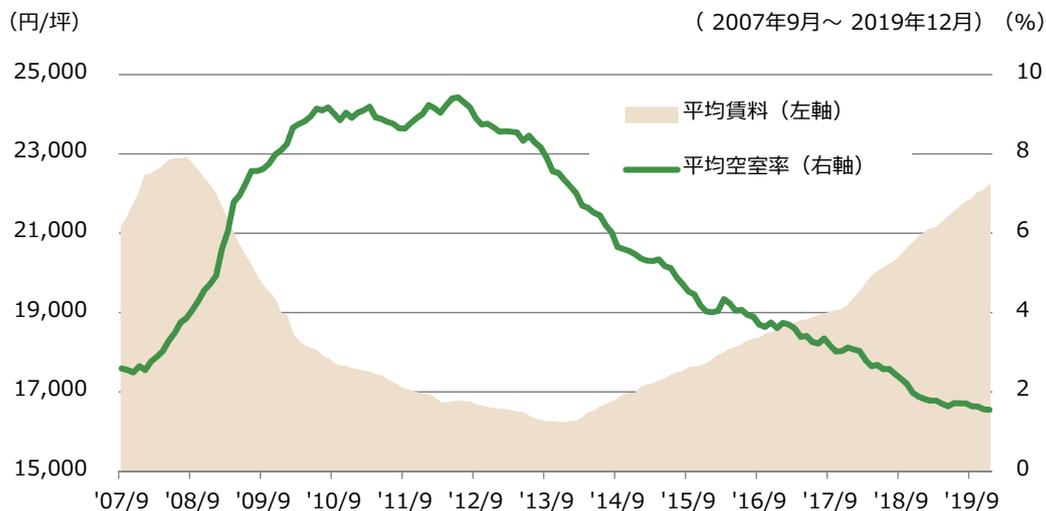
2019年12月時点の東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率（三鬼商事調べ）は、1.55%と11月に比べて0.01ポイント低下し、三鬼商事公表の月次データとして残る2002年1月以来の過去最低値を更新しました。新築ビルが満室で竣工したことや、テナントの大きな入居や退去の動きがなかったことから小幅な低下となりました。

平均賃料は、22,206円/坪と前月比で0.63%上昇し、前年同月比の上昇率は6.31%でした。2014年1月から72ヶ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は37.01%となりました。

引き続きオフィス需要は強く、オフィス市況は堅調に推移していることがわかります。

また、2020年のオフィス大量供給により需給の悪化を懸念する見方がありましたが、一部報道によると、2020年の新規供給オフィスについては8割以上でテナントの入居が決まっているという状況です。今後も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、シェアオフィスやコワーキングスペースの拡大に伴うオフィス需要などが期待できることも考慮すれば、需給悪化に対する懸念はおおむね解消したと考えています。

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

J-REITの魅力：安定した配当収益と値上がり益に期待

2008年12月末からの指数の推移を見ると、東証REIT指数（配当込み）のリターンはTOPIX（配当込み）を大きく上回っています（下図参照）。J-REITは、高い配当利回りを背景に、配当収益が東証REIT指数（配当込み）の値上がり益とほぼ同等の水準となっており、トータルリターンを押し上げています。J-REITは株式に比べて、安定した配当収益が期待できる資産といえます。

また、J-REIT市場は、海外市場や為替などの影響を受けにくく、堅調なファンダメンタルズを背景に、底堅く推移しています。足元では、配当を含まない東証REIT指数のリターンもTOPIXを上回っているように、値上がり益も十分に狙える資産であるといえます。

東証REIT指数の推移

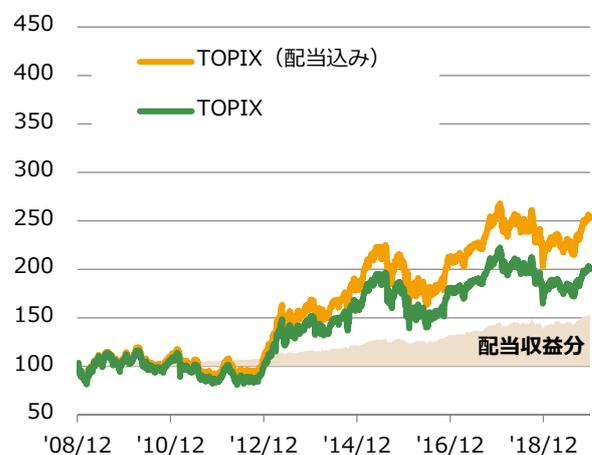
（2008年12月末～2019年12月末）



※2008年12月末を100として指数化。

TOPIXの推移

（2008年12月末～2019年12月末）



※2008年12月末を100として指数化。

（出所）ブルームバーグデータをもとに大和投資信託が作成。

※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。