

J-REITレポート

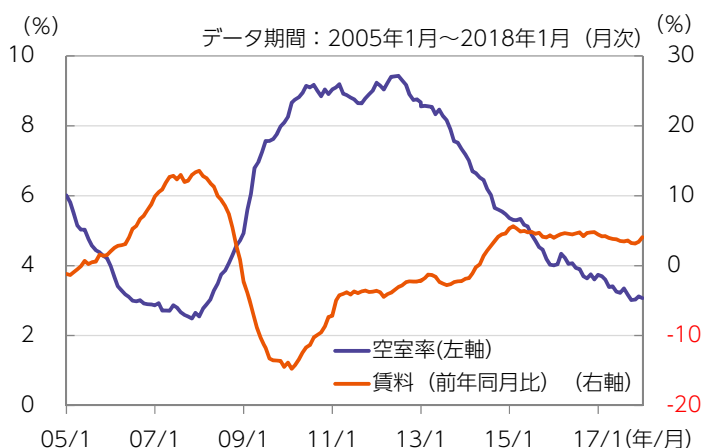
2018年1月の都心5区オフィス市況

既存ビルの募集賃料（前月比）が1%を超える伸び

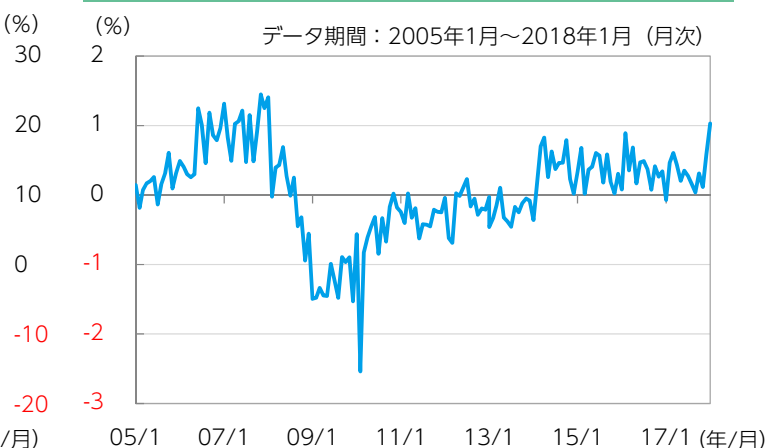
- 2018年1月の都心5区オフィス（新築と既存合計）賃料が前月比で0.86%上昇。2015年1月の0.92%上昇以来の高い伸び。既存ビルがリーマン・ショック後初めて同1%を超える伸び。
- 企業業績の拡大、堅調な不動産市況の持続等を背景に、これまで比較的緩やかであった賃料上昇ペースが速まる可能性も。

- J-REITが保有する物件（2017年12月末時点、取得価格ベースで約16.5兆円）の約45%がオフィスであり、所在地別では都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）が約60%、5区を除く東京都区部が約15%、大阪、名古屋等その他が25%となっています。都心5区のオフィス市況はJ-REITの業績動向を占う上での重要な要素の一つであると考えます。
- オフィス仲介の三鬼商事が発表した2018年1月の都心5区のオフィス市況データによると、新築と既存ビル合計の空室率は3.07%と前月より0.05%低下、また賃料（募集賃料、以下同じ）は19,338円で、前月比0.86%、前年同月比では4.07%上昇しました。前月比の伸び率は、2015年1月の0.92%以来の高い水準となります。集計対象2,583棟の99%を占める既存ビルの賃料が前月比1.03%上昇とリーマン・ショック後初めて1%を超える伸びとなり、全体をけん引しました。新築と既存ビル合計の空室率をエリア別に見ると、千代田区が2.73%と前月から0.24%低下した他、渋谷区が過去最低に並び1.63%、新宿区が1.82%と5区平均を下回る一方、中央区は4.49%、港区は3.42%と平均を超えています。賃料（前年同月比）では、中央区を除く4区が前月より伸び率を拡大させており、千代田区が+7.42%、渋谷区が+5.33%と5区平均を上回る伸びとなっています。一方、空室率が相対的に高い中央区は前月より0.73%低下の+0.30%と賃料伸び率は1%未満に留まりました。
- オフィスの賃貸借契約期間は通常2年であり、テナントとの新たな賃料交渉では2年前に締結された賃料水準の見直しが行われます。過去2年間で企業業績の拡大スピードが増していること、低水準の空室率が続いていること等を考慮すると、これまで緩やかであった賃料の上昇ペースが今後速まる可能性もあると考えます。大手不動産会社の森ビルによると、2018年の東京23区における大型オフィス供給（延べ床面積）は、前年の約2倍に増加する見通しです。当供給で空室率が増加し、賃料の上昇率が鈍化するとみる向きもありますが、施行主の三井不動産等によるとテナントの誘致は順調なようであり、市況が大きく悪化する懸念は後退したものとされます。賃料上昇に勢いがつけば、J-REIT市場の支援材料となりそうです。

図表1：オフィス（新築+既存）の空室率と賃料



図表2：既存オフィスの賃料推移（前月比）



※図表1、2とも都心5区オフィスのデータ
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/>