



今日のキーワード オフィスビルの『空室率』は過去最低を更新

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』や平均賃料を毎月公表しています。2019年12月の東京ビジネス地区の『空室率』は1.55%と4カ月連続で低下し、月次データが公表された2002年1月以降での最低を更新しました。2020年に竣工される東京ビジネス地区の新規ビル供給量は多いものの、新築ビルの多くで半分以上の入居テナントが決まっており、需給がひっ迫した状況に変化はなさそうです。

ポイント1

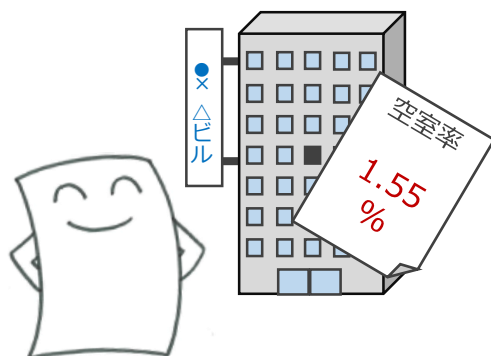
12月の東京のオフィスビル『空室率』は過去最低を更新 新築ビルが小幅に低下

- 三鬼商事が1月9日に発表した東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の2019年12月のオフィスビル『空室率』は、前月比▲0.01ポイントの1.55%となりました。低下は4カ月連続で、月次のデータが公表された2002年1月以降での最低を更新しました。
- 内訳をみると、新築ビル1棟が満室で竣工したことから、12月の新築ビルの『空室率』は、同▲0.04ポイント低下して4.82%となりました。既存ビルは、成約や解約の動きが少なかったため、横ばいの1.49%でした。

ポイント2

平均賃料は長期的な上昇続く 前年同月比は+6.3%

- 2019年12月の東京ビジネス地区の平均賃料は、前月比+0.63%（+140円）の坪当たり2万2,206円でした。平均賃料は、2014年1月以降、72カ月連続の長期にわたり上昇が続いています。前年同月比は+6.31%（+1,319円）でした。
- 平均賃料の内訳をみると、新築ビルは前月比横ばいの2万8,870円、既存ビルが同+0.62%（+136円）の2万2,021円でした。



今後の展開

好調なオフィスビル市況や低金利を背景にJ-REITは堅調

- 三鬼商事によれば、2020年の東京ビジネス地区の新規ビル供給量は30棟、536,931坪の竣工が予定されています。2020年は大規模ビルの竣工が多く、大量供給で話題となった2003年に次ぐ供給量となります。しかし、新築ビルの約7割が募集面積の半分以上で決定や内定が進んでおり、需給がひっ迫した状況に変化はなさそうです。
- オフィスビルの『空室率』低下に伴う賃料上昇や、日銀の超緩和政策の長期化による低金利を背景に、安定した配当利回りが得られるJ-REIT市場には資金が流入してきました。総合的な値動きを示す東証REIT指数は、2019年に21%上昇しました。好調なオフィスビル市況、長期化する超金融緩和政策に伴う低金利を支えに、2020年もJ-REIT市場は引き続き堅調な展開が期待されます。

ここも チェック!

2020年1月9日 リート市場の振り返り（2019年12月）

2019年12月25日 2019年のリート市場の振り返り

■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。