

## 改善が続く、東京のオフィス「空室率」(日本)

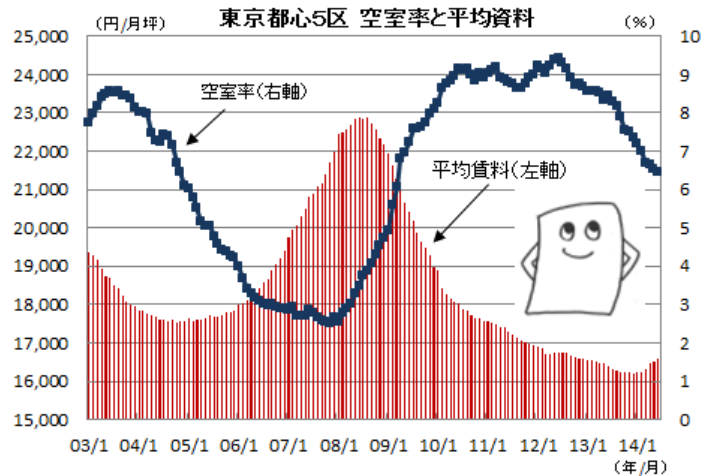
### 1. オフィスの「空室率」を知るには？

オフィス仲介大手の三鬼商事(東京・中央)がホームページにデータを公表しています。毎月中旬頃に、「空室率」のほか平均賃料や棟数などのデータが公表されています。東京、横浜、大阪、名古屋、札幌、福岡のビジネス地区について新築、既存ビルに分けられたデータとなっています。

### 2. 最近の動向

10日に公表された6月の東京都心5区のオフィスビルの「空室率」は、前月比▲0.07ポイントの6.45%と12カ月連続で低下しました。直近ピークの2012年5月の9.40%から大幅に低下しています。また、6月の月平均賃料は16,607円(1坪当たり)と6カ月連続で上昇し、底打ち感が鮮明となってきました。

6月は地上52階建ての超高層複合ビル「虎ノ門ヒルズ」がオープンしましたが、ほぼ満室での開業となるなど活況を呈し、新築ビルの空室率は5月の20.42%から18.09%へ▲2.33ポイント低下しました。既存ビルも前月比▲0.06ポイントの6.23%に低下するなど、オフィス需要は底堅く推移しています。



(注1) データ期間は2003年1月～2014年6月。

(注2) 東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

(出所) 三鬼商事、Datastreamのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

### 3. 今後の展開

6月発表の法人企業統計によると2014年1-3月期の全産業(金融、保険を除く)の経常利益は前年同期比+20.2%と4四半期連続で20%超のプラスとなりました。企業収益が回復していることや、景気が緩やかに回復傾向にあることなどから、不動産市況は今後とも改善傾向が続くと思われます。

賃料の推移を見ると、ボトムからピークまでの期間は4～5年程度と比較的長く、最近では2013年末にボトムを打ったと見られることから、2020年の東京オリンピックに向けて、都心部の不動産市況は活況が見込まれます。日本のリートは海外と比べオフィスに特化したものが多く、リート指数全体で見たオフィスビルの構成比は約4割と言われており、J-REITにとっては好環境が続くと見られます。

弊社マーケットレポート

検索!!

2014年07月09日【デイリー No.1,909】主要国のリート市場の最近の動向(6月)

2014年06月02日【デイリー No.1,878】アジアの主要リート市場

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友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。

## 【重要な注意事項】

### 【投資信託商品についてのご注意(リスク、費用)】

#### ●投資信託に係るリスクについて

投資信託の基準価額は、投資信託に組み入れられる有価証券の値動き等(外貨建資産には為替変動もあります。)の影響により上下します。基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

運用の結果として投資信託に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。したがって、投資信託は預貯金とは異なり、投資元本が保証されているものではなく、一定の投資成果を保証するものでもありません。

#### ●投資信託に係る費用について

ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。

##### ◆直接ご負担いただく費用…申込手数料 上限3.78%(税込)

…換金(解約)手数料 上限1.08%(税込)

…信託財産留保額 上限3.50%

##### ◆投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用…信託報酬 上限年 2.052%(税込)

◆その他費用…監査費用、有価証券の売買時の手数料、デリバティブ取引等に要する費用(それらにかかる消費税等相当額を含みます。)、および外国における資産の保管等に要する費用等が信託財産から支払われます。また、投資信託によっては成功報酬が定められており当該成功報酬が信託財産から支払われます。投資信託証券を組み入れる場合には、お客さまが間接的に支払う費用として、当該投資信託の資産から支払われる運用報酬、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用等に関しましては、その時々取引内容等により金額が決定し、運用の状況により変化するため、予めその上限額、計算方法等を具体的には記載できません。

※なお、お客さまにご負担いただく上記費用等の合計額、その上限額および計算方法等は、お客さまの保有期間に応じて異なる等の理由により予め具体的に記載することはできません。

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、三井住友アセットマネジメントが運用するすべての投資信託(基準日現在において有価証券届出書を提出済みの未設定の投資信託を含みます。)における、それぞれの費用の最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面等を必ずご覧ください。

●投資信託は、預貯金や保険契約と異なり、預金保険・貯金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また登録金融機関でご購入の場合、投資者保護基金の支払対象とはなりません。

●投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等ができないことがありますのでご注意ください。

[2014年4月1日現在]

三井住友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399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

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友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。



三井住友アセットマネジメント株式会社