

## 都心オフィス空室率は過去最低値を更新

～オフィス賃料も継続的に上昇～

### お伝えしたいポイント

2018年10月31日

- ・東京都心オフィス空室率は過去最低値を更新
- ・足元の国内株市場の大幅変動に対してJ-REIT市場は安定的に推移

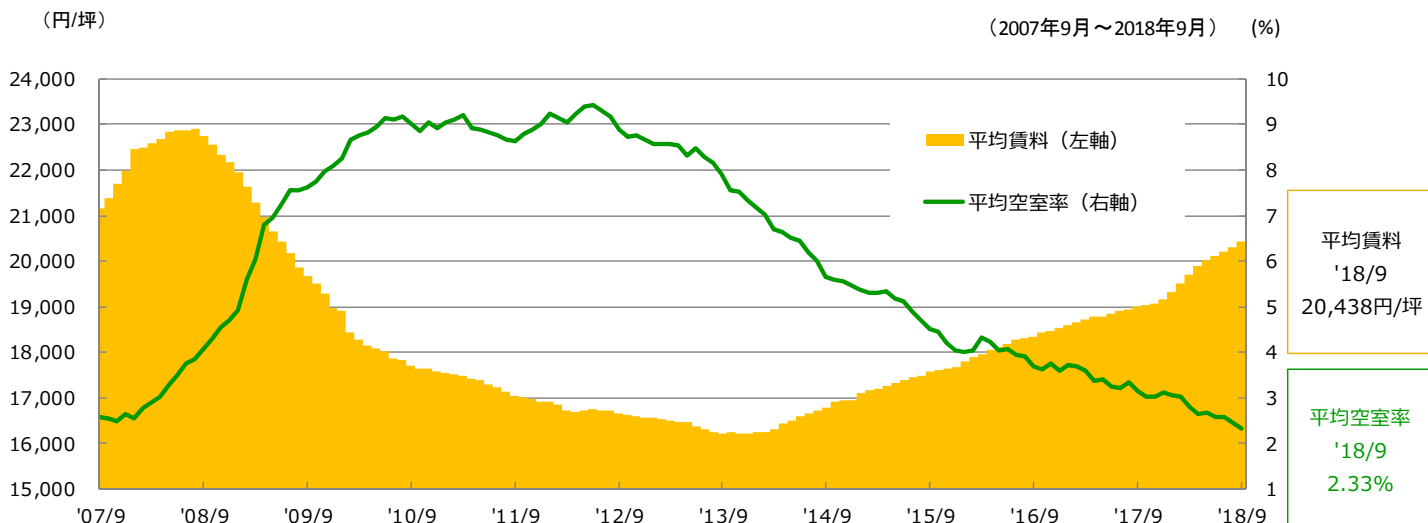
### <東京都心オフィス空室率は過去最低値を更新>

2018年9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、2.33%と8月に比べて0.12ポイント低下、2008年リーマン・ショック前の水準を下回り、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（図1）。平均賃料についても、上昇率（前年同月比）は7.6%と、直近1年間での賃料上昇が堅調であったことがわかります。

足元では、東京都心における企業の業績拡大、女性の活用、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も背景の一つです。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が期待できます。

オフィスを保有するJ-REITの直近の決算をみると、高い稼働率を維持しつつ、賃料増額による分配金水準の向上が確認できます。

（図1）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および丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212（営業日の9:00～17:00）HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

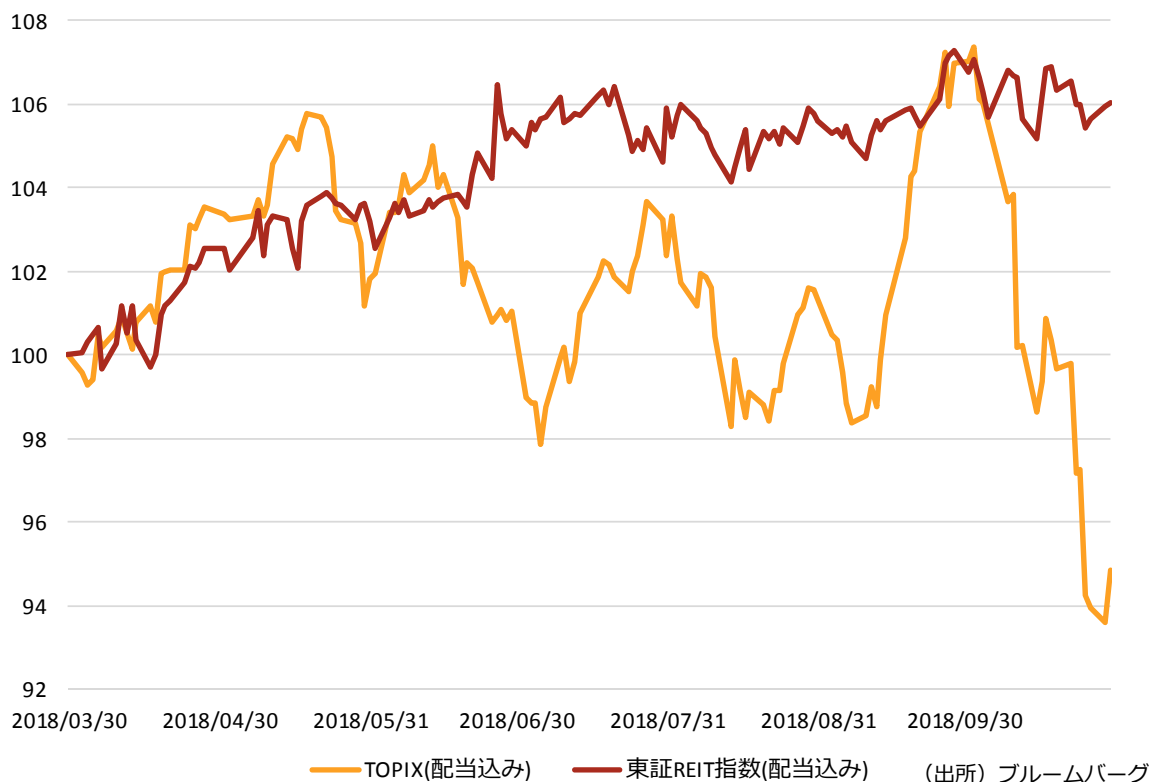
## <足元の国内株市場の大幅変動に対してJ-REIT市場は安定的に推移>

今年度に入ってから東証REIT指数（配当込み）とTOPIX（配当込み）のパフォーマンス推移をみると、TOPIXの変動幅が大きくボラティリティが高いのに対して、東証REIT指数はボラティリティが小さく、安定的に推移していることがうかがえます（図2）。

特に足元では、国内株式市場は、大幅上昇したあと、米国の長期金利上昇懸念や米中通商摩擦の激化への懸念などを背景に米国株式市場が大幅下落したことを受けて、急落する展開となりました。一方、J-REIT市場はほぼ横ばいで推移しました。

海外市場や国内株式市場に影響を受けにくいJ-REIT市場は、株式市場環境の急変時でも相対的に安定したパフォーマンスが期待できます。また、配当利回りも4%前後と高く、魅力的な利回り水準となっています。

(図2)東証REIT指数(配当込み)・TOPIX(配当込み)の推移(2018/3/30-2018/10/30)  
(2018/3/30 = 100)



※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。

以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。