

トピック

東京都心のオフィスビルでは募集賃料の上昇が続いており、実際の賃料収入は募集賃料に遅れて変動するため、今後しばらくは増加が続くとみられる

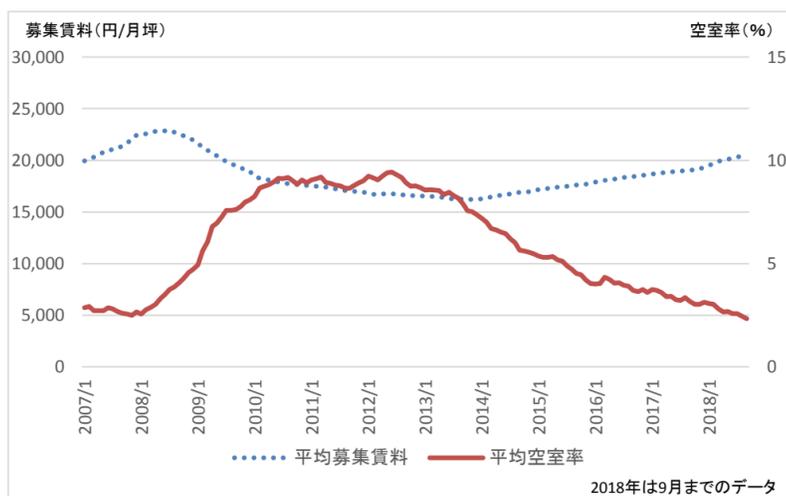
- ・東京都心の新規供給は多いものの空室率はファンドバブル時より低下、賃借需要が強く賃料上昇が目立つ
- ・実際の賃料収入は平均募集賃料に対して遅行性があると考えられ、今後しばらくは増加が続くとみられる

東京都心5区^{注1)}では、オフィスビルの新規供給は比較的多いものの空室率は3%を切り、2007年～2008年頃のファンドバブル時を下回っています[図表1]。賃借需要が強く、需給が非常にタイトなことを受けて、募集賃料の上昇が目立つようになりました[図表1]。

賃貸オフィスビルの実際の賃料収入はテナントの新規入居と既存テナントの賃料改定によって変動します。新規入居のテナントはその時点の募集賃料に近い条件で入居すると考えられますが、既存テナントは賃料改定までタイムラグがあるため、結果として、賃料収入は募集賃料の動きに対して遅行性があると考えられます。このことを踏まえると、賃料収入は今後しばらく増加が続くとみられます[図表2]。

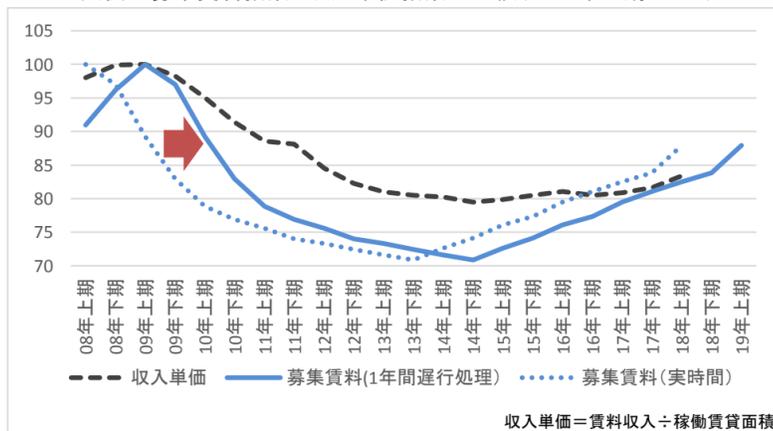
注1) 東京都の千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す

図表1: オフィスビル(東京都心5区)の平均空室率と平均募集賃料の推移



データ出所: 三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」

図表2: 募集賃料指数と収入単価指数の比較(2009年上期=100)



データ出所: 募集賃料データは三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」、賃料収入単価は株式会社都市未来総合研究所「ReiTREDA」

- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

お問い合わせ

株式会社都市未来総合研究所 東京都中央区日本橋二丁目3番4号
研究第一部 email : reitreda@tmri.co.jp

その他の状況

(速報値を含む)

東証REIT指数 直近6か月の平均変化率はプラス0.57%

2018/4~2018/9

区分	平均変化率※1 (月次)
東証REIT指数※2	0.57%
東証REITオフィス指数※2	1.00%
東証REIT住宅指数※2	1.25%
東証REIT商業・物流等指数※2	-0.22%

東証REIT指数



資産規模 資産総額： 18.0兆円 (取得額ベース:集計時点の純取得額の累計値)

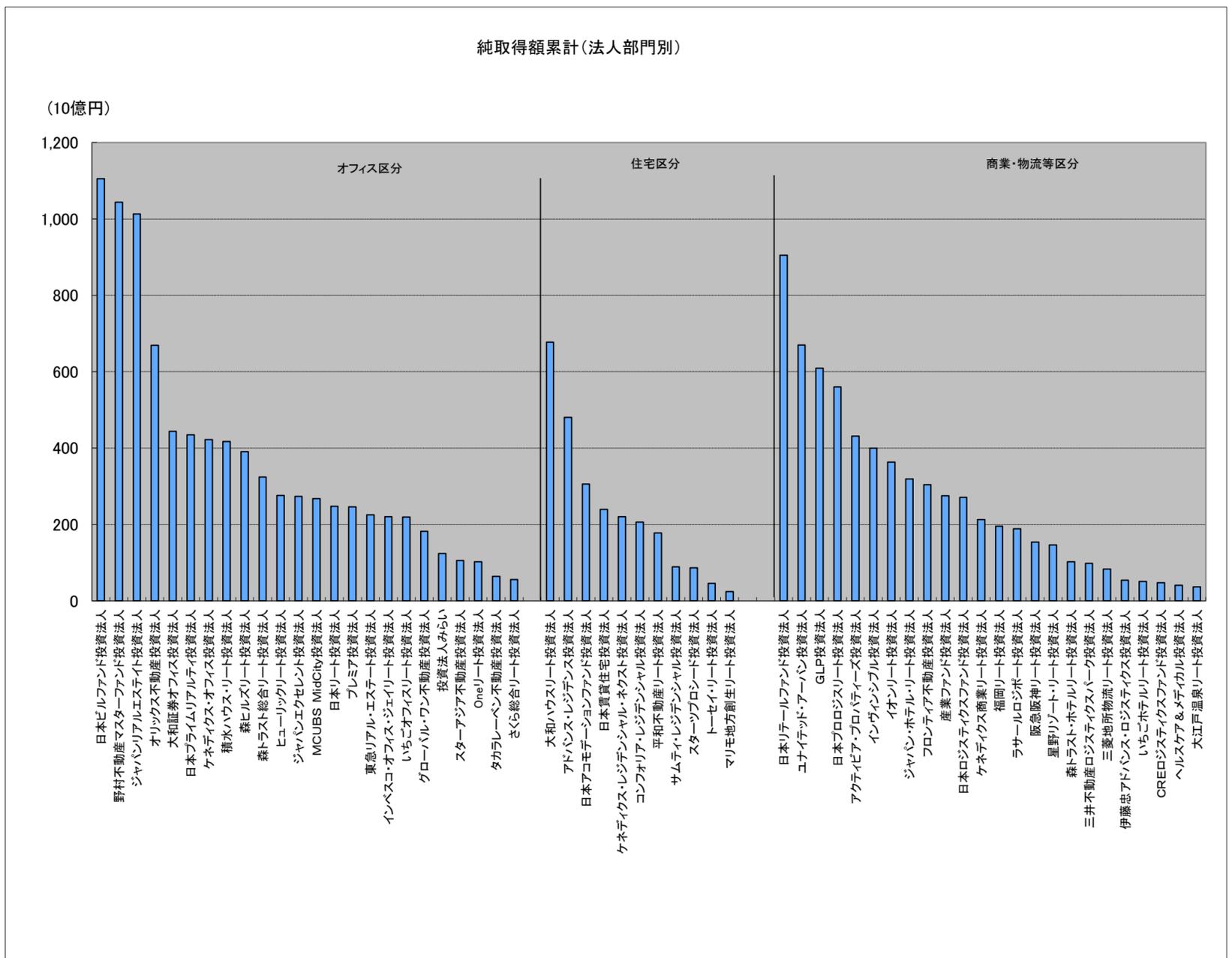
(2018/9末時点)

保有物件数： 3,864 件 (集計時点の純取得物件数の累計値)

投資法人別規模

(2018/9末時点)

(速報値を含む)



上記グラフの投資法人ごとの集計値は、集計時点の純取得額の累計値です。

※1： 始点を基準に指数化を行い、その後の6か月間について、最小二乗法により求めた傾向線の傾きから1か月間の変動率を求めたもの。

※2： 東証REIT指数、東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数及び東証REIT商業・物流等指数は東京証券取引所の知的財産です。

ReiTREDA： 証券取引所に上場するJ-REITが公表するデータを蓄積したデータベースと時系列分析ツールを組み合わせた不動産投融資のためのJ-REITデータ分析ツール。

例えば、法人ごとや立地・用途ごとの区分で、NOI利回り、平均稼働率、評価額変動率、総合収益率などの時系列データを抽出・集計できます。

- 本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。