

J-REIT市場 —強まる国内不動産市況のプラスの影響—

＜空室率の低下と賃料の上昇＞

東京ビジネス地区（都心5区/千代田・中央・港・新宿・渋谷）のオフィスビル市況をみると、平均空室率の低下が続き、2015年9月時点で4%台半ばまで低下しています。同地区では2015年2月に比較的大きな床面積の新築物件の供給がありましたが、大型空室の一部にオフィス統合に伴う約定の動きがみられています。また、既存物件でも中規模の拡張移転がみられ、企業の業務拡大に伴う移転が起きている模様です。築年数でも、築1～10年のビルではまとまった面積を確保できる空室床の選択肢が限られ、築年数の経過したビルへ需要が拡大しています。

一方、解約は小規模にとどまっており、その影響は限定的で今後も空室率の低下が見込まれます。

賃料は空室率の低下に連行して上昇する傾向がありますが、同地区では前年同月比で17か月連続で上昇が続いています。賃料の伸びはゆるやかであるものの、オフィスや商用ビル物件の需要拡大による価格転嫁が着実に進んでいると言えます。

J-REIT市場は、不動産市況からみると地価の上昇と賃料の上昇というプラス要因が続いていることとなります。

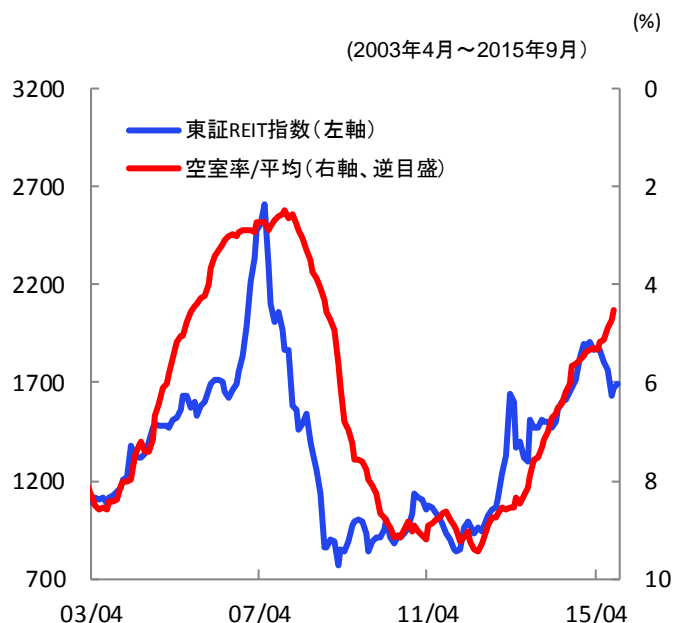
＜今後の見通し＞

東証REIT指数と空室率の関係をみると、短期的には異なる動きをすることがありますが、概ね連動しています。東証REIT指数は、2015年以降に空室率の低下が続いているにも関わらず調整局面となりました。需給面では2015年は日銀のREIT買入れ額が2014年の倍以上となっており、2014年よりも良好であると考えられます。

J-REIT市場は国内不動産市況と連動する一方、海外のREIT市場とも連動しています。J-REIT市場の調整は中国の不動産や経済の停滞などを背景とした海外REIT市場の調整の影響が大きかったと考えられます。その海外市場は9月に底打ちし、上昇基調となっています。

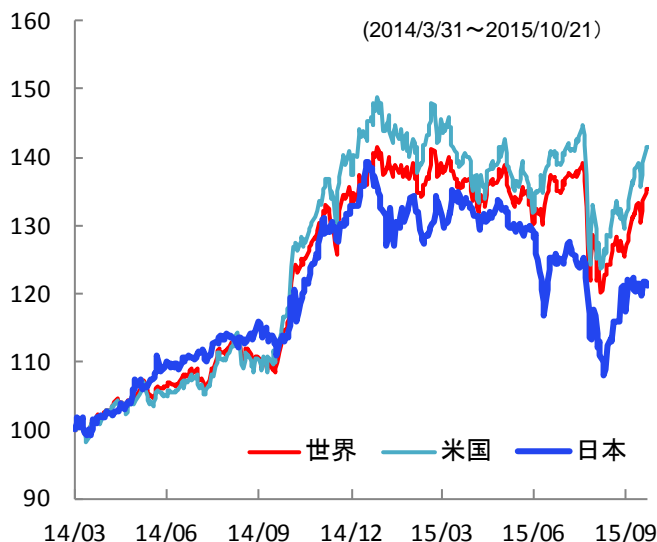
J-REIT市場は海外REIT市場などのネガティブ要因が弱まり、良好な国内不動産市況の影響などから今後も堅調な動きが予想されます。

＜東証REIT指数と空室率の推移＞



※空室率は東京ビジネス地区の平均
東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

＜主要REIT指数の推移＞



※2014年3月末を100として指数化

※日本：東証REIT指数、米国：S&P米国REIT指数
世界：S&PグローバルREIT指数

出所：三鬼商事、Bloomberg