

日本の地価は上昇傾向が続く

オフィス空室率は過去最低値を維持して横ばい

2019年4月18日

お伝えしたいポイント

- ・ 公示地価（全国平均、全用途）は、4年連続で上昇
- ・ 都心5区では、商業地・住宅地ともに6年連続上昇
- ・ 都心オフィス空室率は過去最低値を維持して横ばい

公示地価（全国平均、全用途）は、4年連続で上昇

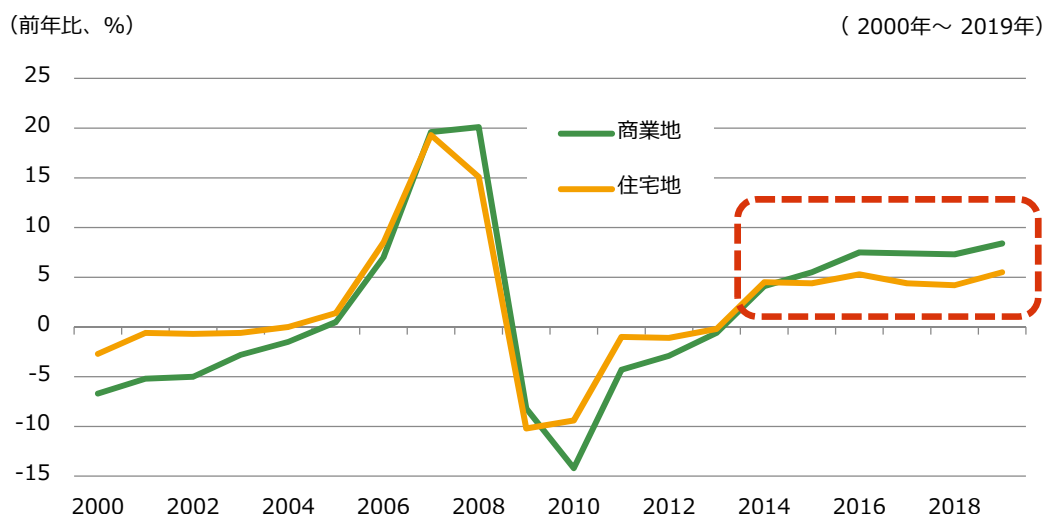
国土交通省が3月19日に2019年1月1日時点の公示地価（※）を発表しました。全国平均（全用途）の対前年比変動率は、1.2%となり、4年連続のプラスとなりました。

都心5区では、商業地・住宅地ともに6年連続上昇

J-REIT各社が保有する物件が多く所在する都心5区の対前年比変動率は、商業地が8.4%、住宅地が5.5%となり、6年連続の上昇となりました（下グラフ参照）。背景として、大規模な再開発事業が進んでいることや、訪日外国人の増加により商業地の需要が高まっていることが挙げられます。

J-REIT各社の保有物件の資産価値は年々高まり、含み益が増加していますが、地価上昇のデータがこれを裏付けていることがわかります。

公示地価（都心5区）の推移



※ 都心5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

(出所) 国土交通省

※ 地価公示法にもとづき土地鑑定委員会が毎年1月1日における標準地の正常な価格を公示するもの。一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

都心オフィス空室率は過去最低値を維持して横ばい

・空室率は過去最低値を維持、賃料は上昇傾向が続く

2019年3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、1.78%と2月から横ばいの推移となり、過去最低値（※）を維持しました（下グラフ参照）。既存ビルで解約があった一方で、新築ビルが満室や高い稼働率の状態で竣工したことで、空室面積が大きく変動しなかったためです。

平均賃料は、21,134円/坪と前月比で0.16%上昇し、前年同月比の上昇率は7.28%でした。2014年1月から63ヶ月連続の上昇となり、この期間の上昇率は30.40%となりました。

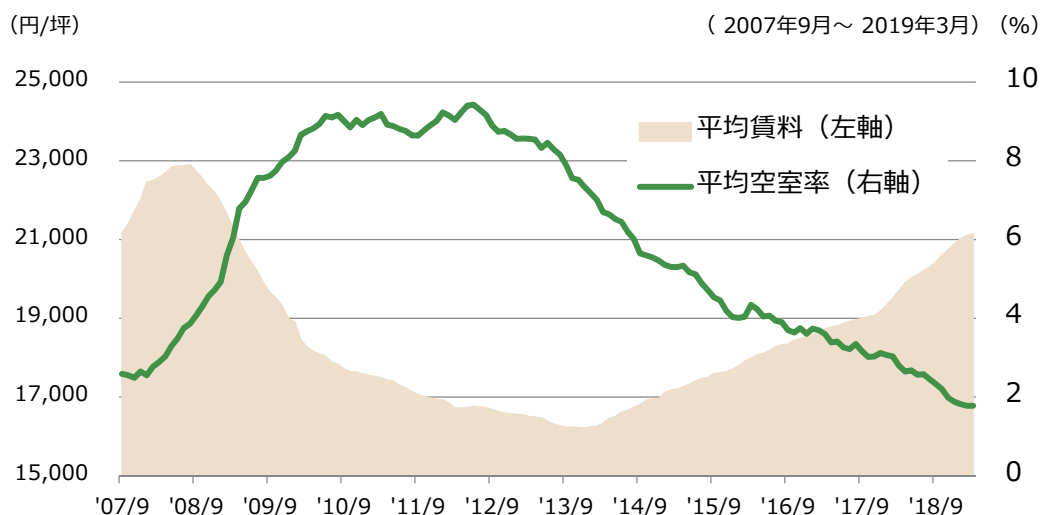
・働き方改革やシェアオフィス普及を背景に、オフィス需要が高まる

足元では、東京都心における企業の業績拡大、女性の活躍推進、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、シェアオフィスやコワーキングスペースなど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や、IT関連事業拡大によるIT人材の採用増加なども、オフィス市況が堅調な背景です。

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、安定した需要が期待できます。

Ⅰ 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は、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

※三鬼商事公表の月次データとして残る2002年1月以来の最低値

3月のJ-REIT市場

2019年3月の東証REIT指数（配当込み）のパフォーマンスは、前月比で+3.30%となり、TOPIX（配当込み）の+0.09%を上回りました。

安定した配当収益と値上がり益に期待

2008年12月末からの推移を見ると、東証REIT指数（配当込み）のリターンはTOPIX（配当込み）を大きく上回っています（下グラフ参照）。J-REITは、高い配当利回りを背景に、配当収益が東証REIT指数（配当込み）のリターンの過半を占めており、トータルリターンを押し上げています。J-REITは株式に比べて、安定した配当収益が期待できる資産といえます。

また、J-REIT市場は、海外市場や為替などの影響を受けにくく、堅調なファンダメンタルズを背景に、底堅く推移しています。足元では、配当を含まない東証REIT指数のリターンもTOPIXを上回っているように、値上がり益も十分に狙える資産であるといえます。

東証REIT指数の推移

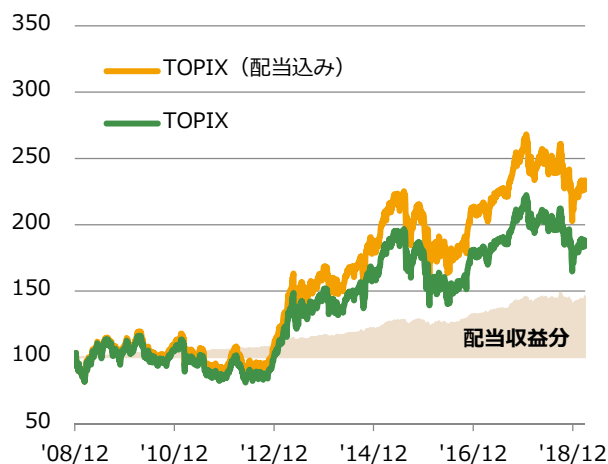
（2008年12月末～2019年3月末）



※2008年12月末を100として指数化

TOPIXの推移

（2008年12月末～2019年3月末）



※2008年12月末を100として指数化

（出所）ブルームバーグデータをもとに大和投資信託が作成

※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。

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和投資信託が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的財産権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.24200%（但し、最低 2,700 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.97200%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等 : 大和証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会