

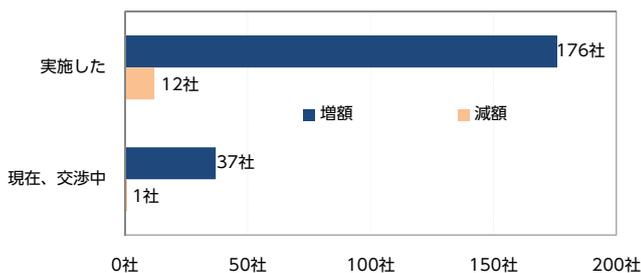
J-R E I Tレポート

東京都心5区オフィスビル賃料改定状況

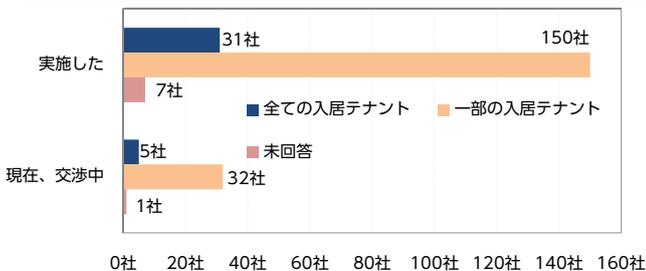
オフィスビルオーナーの約37%が賃料引上げ

- 仲介大手三鬼商事によると、2016年に都心5区のビルオーナーの37%が賃料を引き上げ。
 - 2016年12月末の都心5区のオフィス空室率は3.61%と、需給均衡の目安とされる5%を下回る状態が続く。ビルオーナーが賃料の増額改定を求めやすい環境にあるものと思われる。
 - 現在緩やかな増加（前年同月比）を続けている賃料（坪当り・月次）の動向が注目される。
- 仲介大手三鬼商事は、都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）で1フロア面積が100坪(約330㎡)以上のビルを所有するオーナー523社を対象に、1年以内の賃料改定の状況を聞き取り調査し、482社（約92%）から回答を得ました（調査期間は2016年10月3日から12月9日）。
 - 回答した482社の内、実際に賃料改定をしたのは188社（約39%）で、その内増額改定が176社（188社の約94%）、減額改定が12社でした。また、現在交渉中は38社（482社の約8%）で、内37社が増額交渉、残り1社が減額となっています。賃料改定を「実施した」、「現在交渉中」の対象テナントは「一部の入居テナント」が多くなっています。三鬼商事によると、賃料が低い時期に契約したテナントの更新時に改定を打診するケースの他、エリアの賃料相場やオーナーが定めた基準賃料よりも安値で入居しているテナントを対象としているケースも見られたとのこと（図表1、2）。
 - 都心5区の空室率は2015年7月に需給均衡の目安とされる5%を下回った後、2016年7月には2008年8月以来となる4%割れとなりました。2016年12月末時点でも同状況が続いています。一方、坪当り月次賃料（前年同月比）は2015年4月以降4%台近辺で横這っており、2008年8月末の8%台後半の伸び率に比べると勢いを欠いています（図表3）。不動産会社大手森ビルは2018年の東京23区のオフィス供給量（延べ床面積）が139万㎡と、2012年（175万㎡）以来の高水準になると予想しています。大量供給を前に、ビルオーナーがテナントに対する高額の賃料引上げ要求を躊躇している可能性もあります。企業経営者が景気の先行きに自信を深め、賃貸スペース拡張の動き等により賃料引上げをより行いやすい環境となるのか、その動向が注目されます。

図表1：賃料改定を「実施した」、「現在交渉中」の改定内容



図表2：図表1の対象テナント



図表3：都心5区オフィス空室率と賃料推移



出所) 図表1～3は三鬼商事のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示す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。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイ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369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