



投資環境

2022年6月9日

オフィス需要、労働市場の回復やビル供給減が下支え

▣ 5月の東京都心の空室率は2か月ぶりに低下

三鬼商事が6月9日発表した5月時点の東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率は6.37%と、4月に比べ0.01ポイント低下しました(図表1)。空室率の低下は2か月ぶり。

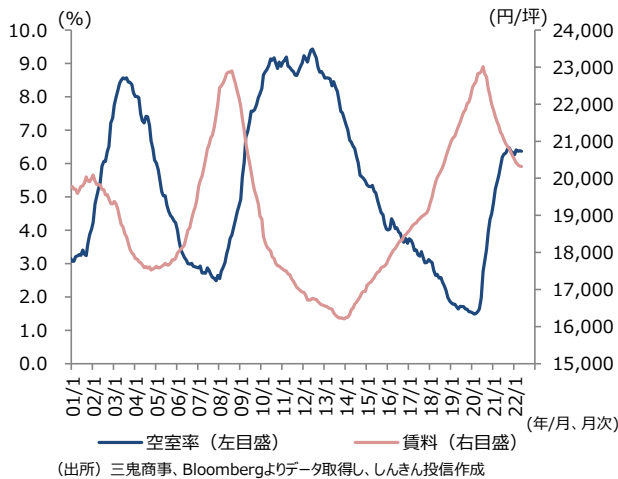
5月は経済正常化に伴いオフィス回帰の動きがみられる中、既存ビルで中規模面積の成約があったことが空室率の低下につながった模様です。オフィス賃料は2万319円(前月比-0.04%)となり、22か月連続で下落しました。

▣ 労働市場の回復に伴い、オフィス需要が持ち直し

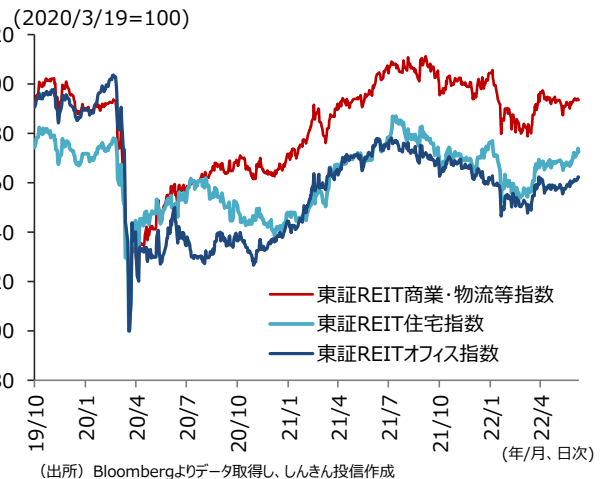
空室率は失業率にやや遅行して動く傾向があります(図表2)。失業率は2020年のコロナショックを受け上昇しましたが、2020年10月の3.1%をピークに低下に転じ、今年4月には2.5%とコロナ前の水準に戻つつあります。労働市場の回復に伴い、オフィス需要が少しずつ回復しているとの見方ができそうです。

他方、賃料については下落傾向が続いています。もっとも、有効求人倍率が1倍を割り込まず、2020年9月を底に持ち直す中、賃料の下落も鈍化してきています(図表3)。

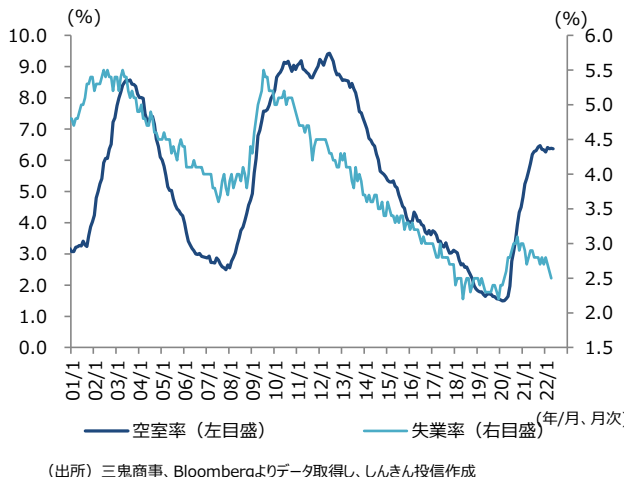
図表1. 東京都心のオフィス空室率と賃料



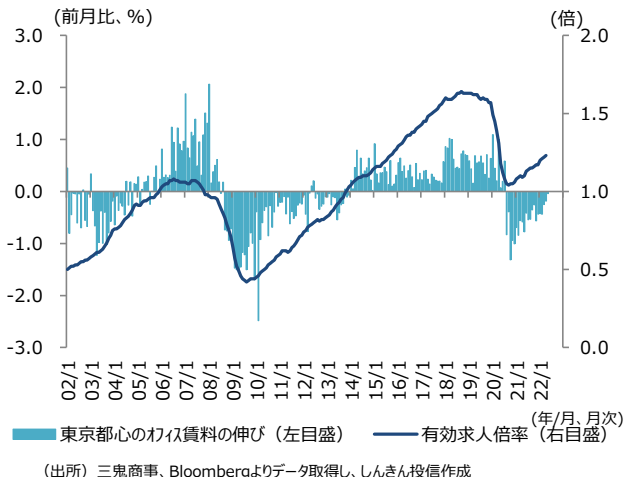
(参考) コロナ前後の東証REIT用途別指数



図表2. 失業率とオフィス空室率



図表3. 求人倍率とオフィス賃料



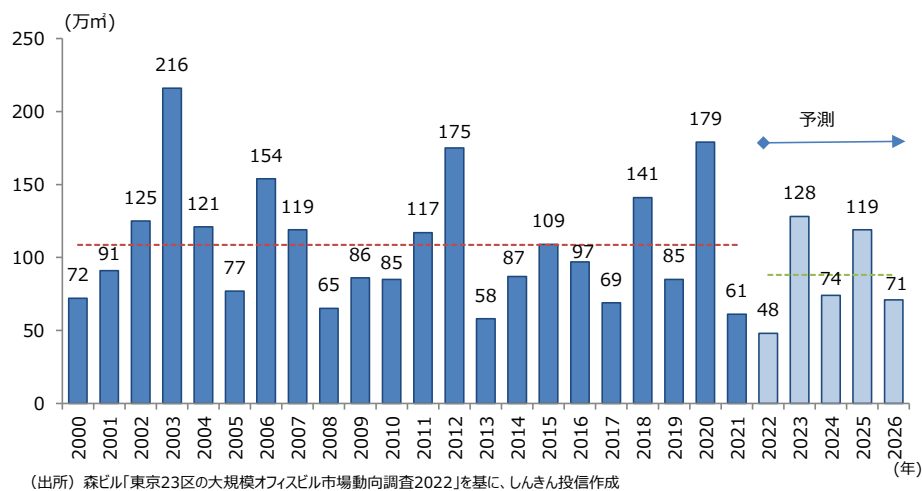


▣ ビルの供給面からも下支えされる可能性、経済再開への期待も

森ビルが発表した「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2022」によると、東京23区の大規模オフィスビルの供給量は、2022年は過去平均（2000年～2021年、108.6万㎡）を大きく下回る見込みです（図表4）。また、今後5年間でも、過去平均を下回る見通しです（図表4、今後5年間の平均は88.0万㎡）。

まん延防止等重点措置が解除され、東京都のリバウンド警戒期間も終了、また入国規制が緩和されました。GoTo トラベルの再開観測も浮上してきています。経済活動の再開が期待される中、オフィスビルの供給面からも、Jリート市場が下支えされることが見込まれます。

図表4.東京23区の大規模オフィスビル供給量



(シニアストラテジスト 鈴木和仁)



＜本資料に関してご留意していただきたい事項＞

- ※本資料は、ご投資家の皆様に投資判断の参考となる情報の提供を目的として、しんきんアセットマネジメント投信株式会社が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- ※本資料は、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、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。また、いかなるデータも過去のものであり、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。
- ※本資料の内容は、当社の見解を示しているに過ぎず、将来の投資成果を保証・示唆するものではありません。記載内容は作成時点のものであり、予告なく変更する場合があります。
- ※投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の補償の対象ではありません。また、金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- ※投資信託は、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。
- ※特定ファンドの取得のお申込みに当たっては、販売会社より当該ファンドの投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ又は同時にお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。また、請求目論見書については、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。

【お申込みに際しての留意事項】

■ 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、預金と異なり投資元本が保証されているものではありません。運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。

また、投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくご覧ください。

■ 投資信託に係る費用について

（お客様に直接ご負担いただく費用）

- ◆ ご購入時の費用・・・購入時手数料 上限 3.3%(税抜 3.0%)
- ◆ ご換金時の費用・・・信託財産留保額 上限 0.3%

（保有期間中に間接的にご負担いただく費用）

- ◆ 運用管理費用（信託報酬）・・・純資産総額に対して、上限年率 1.628%(税抜年率 1.48%)
- ◆ その他の費用・・・監査費用、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、有価証券売買時の売買手数料等および外貨建資産の保管等に要する費用は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。また、投資信託証券を組み入れる場合には、お客様が間接的に支払う費用として、当該ファンドの資産から支払われる運用管理費用、投資資産の取引費用等が発生します。これらの費用につきましては、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。投資信託に係る上記費用（手数料等）の合計額については、ご投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

《ご注意》

上記に記載しているリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、しんきんアセットマネジメント投信が運用する全ての投資信託のうち、ご負担いただくそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資される際には、事前に投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくお読みください。

- ※本資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。