

今日のキーワード 1月の『オフィスビル空室率』は小幅な低下

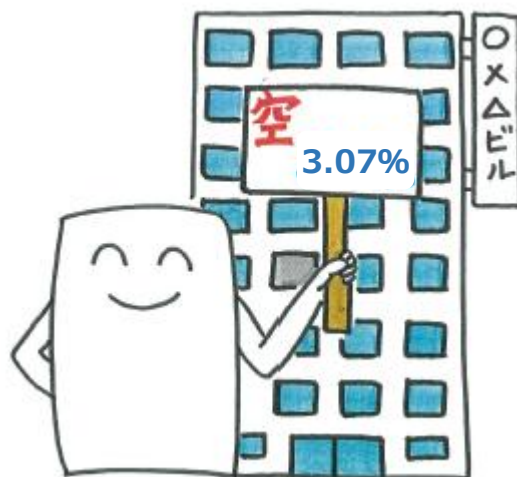
『オフィスビル空室率』や平均賃料は、オフィスビル仲介大手の三鬼商事が、毎月中旬頃に公表しています。2012年には9%台であった空室率は3%程度まで低下しました。ただ、3%台と極めて良好な空室率にもかかわらず、平均賃料は緩やかな上昇にとどまっています。2018年は、7月以降に新築ビルの大量供給が予定されています。新築ビルの大幅な供給増を控え今後の空室率と平均賃料の動向が注目されます。

ポイント1 『オフィスビル空室率』は3.07% 非常に良好な水準

- 2月8日に発表された三鬼商事の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の1月の『オフィスビル空室率』は、前月比▲0.05%低下の3.07%と引き続き低水準となりました。空室率は、2012年6月の9.43%を直近のピークとして低下傾向にあります。過去15年間（2003年2月～2018年1月）の平均値6.00%と比べても非常に低い水準にあります。
- 1月は、新築ビル（竣工1年以内）や既存ビルで成約が進んだものの、新築ビルの一部が募集面積を残して竣工したため、全体では空室率は小幅な低下にとどまりました。

ポイント2 平均賃料は49カ月連続の上昇 既存ビルを中心に緩やかな上昇が続く

- 1月の都心5区の平均賃料は前年同月比+4.07%、前月比+0.86%の19,338円（坪当たり）と、49カ月連続で上昇し、2009年10月以来の高水準となりました。
- 既存ビルの平均賃料は、前月比で+1.03%、前年同月比では、+4.66%の上昇、新築ビルは前月比で▲1.44%、前年同月比では、▲6.95%の下落となりました。新築ビルの平均賃料は、2017年4月に大幅に下落しましたが、その後はほぼ横ばいで推移しています。



今後の展開 企業の根強い需要などが『オフィスビル空室率』を下支え

- 東京のオフィスビル市場は、2018年7月以降は千代田区などを中心に大型の新築ビルが竣工予定です。大企業の好立地の新築ビルへのニーズは強く、大量供給される新築ビルの募集は順調なようですが、今後新築ビルへの移転に伴い既存ビルの空室率などに、影響が出始めると見られます。ただし、日銀による金融緩和政策が続く見込みであることから低水準の長期金利や、好調な企業業績を背景とした企業の根強いオフィスビルへの需要などが空室率の下支え要因になると考えられます。

ここも
チェック! 2018年2月 6日 日米株式市場の見通し
2018年1月23日 日銀の金融政策は現状維持（2018年1月）

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき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。■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。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。